



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Multiconsult Norge AS
Baard Iversens veg 7

N-7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Aud Toril Schjøberg

Vår referanse
23/1013-7 (46888/23) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

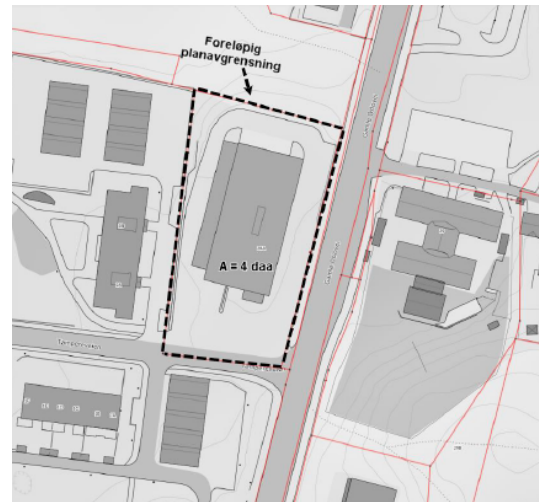
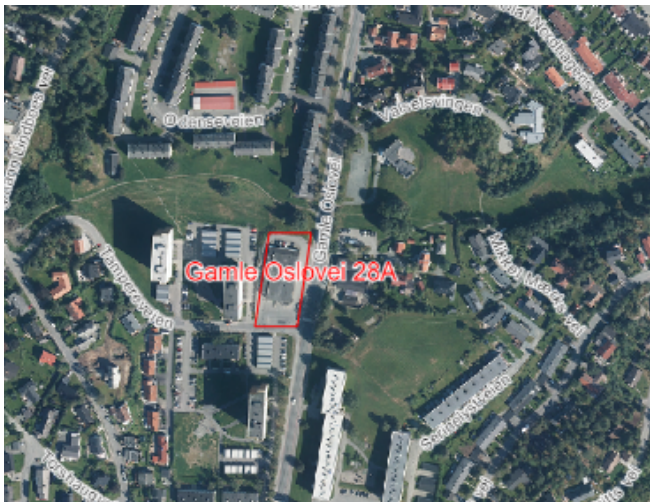
Dato
02.06.2023

Gamle Oslovei 28A, ikke anbefalt oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 10.01.2023 og 24.03.2023 og til møte med kommunen 25.04.2023.

Planinitiativet gjelder Gamle Oslovei 28A.



Plankonsulent er Multiconsult v/Edvard Duvsete, 91396552, edvard.duvsete@multiconsult.no.

Forslagsstiller er I K Lykke Eiendom AS v/Asbjørn Løksa, asbjorn.loksa@bunnpris.no.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Aud Toril Schjøberg, 47510528, aud-toril.schjolberg@trondheim.kommune.no

Susanne Støyle Alsaker, 99156899, susanne.alsaker@trondheim.kommune.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

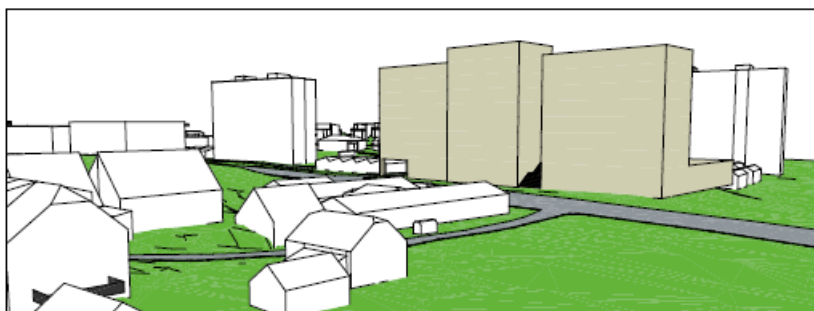
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra dagens forretningsvirksomhet til forretning og boligformål. Planinitiativet legger opp til riving av dagens bygning og viser nytt bygg med forretning på bakkeplan og boliger i 8 etasjer over.



Fra øst

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) når det gjelder arealformål. Eiendommen er vist som boligbebyggelse. Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres i tilknytning til boligområder.

Planforslaget er i strid med bestemmelser og føringer gitt i gjeldende KPA og byutviklingsstrategi for Trondheim:

- Planforslaget er ikke i tråd med § 9.1 om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter. Ved høy tetthet som gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. Vi vurderer at bebyggelsen i planforslaget bryter med den skalaen i området, og ikke styrker de identitetskapende høyblokkene som finnes i området i dag. Videre sier § 9.1 at bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet. Tilsvarende tetthet er ikke en ønsket utvikling for området.
- Planforslaget er heller ikke i tråd med § 30 om uterom, både når det gjelder minimumskrav til samlet uterom og plassering av uterom.
- Rommelighetsnormen er ikke ivare tatt mellom foreslått bygning og eksisterende blokk mot vest.
- Planforslaget følger i liten grad prinsippet i byutviklingsstrategien om en by i øyehøyde, med til dels lukkede fasader i plan 1 mot Gamle Oslovei.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret beslutter at planarbeidet ikke skal settes i gang og at det ikke kan varsles oppstart på bakgrunn av det innsendte materialet.

Det ligger til rette for fortetting på tomta, med sin plassering ved kollektivtrase og fremtidig ny sykkelveg med fortau og nærhet til lokalt senter og marka. Byplankontoret kan allikevel ikke anbefale et planinitiativ med så stor tetthet. Prosjektet utfordrer overordnede planer på flere

punkt og viktige tema som skala, uterom og trafikkisikkerhet er ikke godt nok løst til oppstart av plan. Vi har også vanskelig for å se gjennomførbarheten av prosjektet. Dette begrunnes i vurderingene under.

Stedstilpasning og plangrep

Plangrepet gir store utfordringer. Planinitiativet har tatt utgangspunkt i skalaen til tre høye blokker fra 60-tallet, som tilhører en tydelig modernistisk arkitektur, med åpne grønne områder og lav bebyggelse (lavblokkene og rekkehusene) rundt. Blokkene har, sammen med den lavere bebyggelsen rundt, kvaliteter som er ønskelig å ivareta. Ei ny høyere blokk med større fotavtrykk og volum, vil svekke den opprinnelige strukturen. Konseptet tilpasser seg ikke omgivelsene godt nok og må bearbeides vesentlig. Det er potensiale for å oppnå et mer bymessig preg på denne tomta, men det bør løses på en annen måte. Det er den lavere bebyggelsen og det grønne preget som er den toneangivende strukturen, og hovedgrepet bør ta utgangspunkt i dette og tilpasse ny bebyggelse til tomta og stedet på en bedre måte.

Utnyttelse

Fotavtrykket dekker store deler av tomta, og bebyggelsen er plassert i tomtegrensa mot grønnstrukturen i nord. mProsjektet legger opp til en utnyttelsesgrad på rundt 180 % BRA. Dersom tilgrensende eiendommer skal utvikles med tilsvarende fotavtrykk og tetthet vil dette føre til et område uten uteoppholdsareal på terreng og ønskede boligkvaliteter. Det er ønskelig med høy utnyttelse, men det skisserte prosjektet klarer ikke å innfri kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Det legger heller ikke til rette for en trafikkisikker løsning innenfor planområdet.

Løsningen med boligblokker som bygges på toppen av en sokkel (førsteetasje) med forretning som dekker store deler av tomta, og med uteareal for boligene oppe på sokkelen, kan ha negative følger for omgivelsene, spesielt i øyehøyde. Skissert prosjekt viser en stor andel lukket fasade i på bakkeplan, samt overbygget inngangsparti til butikken og åpen parkering mot Gamle Oslovei. Det må i større grad legges opp til aktive fasader, og en videreføring av løsningen med å bryte opp bebyggelsen med åpninger i fasaden ut mot gata.

Uterom

Planinitiativet legger opp til 25 m² uterom per 100 m² BRA. Kravet i gjeldende KPA er 50 m² per 100 m² BRA eller per boenhet. I forslaget til ny KPA er kravet foreslått til 40 m² per boenhet eller per 100 m² BRA i byggesone 2, men det er ikke sikkert den blir vedtatt slik. Uterom er viktig for å oppnå variasjon i bruk, for bokvaliteten og for den fysiske og mentale helsen. Felles uterom skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Med det knappe arealet blir det mindre muligheter for å skape disse møteplassene. Å tillate noe felles uteoppholdsareal på offentlige friområder kan godtas i enkelte planer, men da må arealet være offentlig og opparbeidet for opphold og lek.



I henhold til gjeldende KPA skal minst halvparten av uterommet legges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Planforslaget legger opp til plassering av alt felles uteoppholdsareal på taket i andre etasje. Uterom på tak er frakoblet omgivelsene og gir ikke gode nabolag og bymiljø. Det er følgelig ikke ønskelig med en så høy utnyttelse at alt uterom må legges på tak i dette området. Uterom på terreng gir større brukbarhet for ulike aktiviteter og muligheter for større variasjon i terreng og beplantning. Det gir i tillegg uterom med bedre tilgjengelighet for beboere og barn i nabolaget. Planforslaget viser adkomst til utearealet fra Gamle Oslovei. Det må legges til rette for en sikrere adkomst for barn, og at uterom på tak får bedre fysisk kontakt med omgivelsene i form av trapper og heis. Utearealet totalt må legge til rette for variasjon i aktivitet og tilgang til ulike kvaliteter og naturopplevelser. Med utgangspunkt i nærhet til grønnstrukturen, burde det ligge til rette for å skape sammenheng mellom områdene og oppnå et uterom på bakkeplan i kontakt med omgivelsene.

Adkomstareal, varelevering og parkering

Det er mange funksjoner som er lagt sør i planområdet, med parkering, fotgjengere, syklist, rygging til varelevering, inn- og utkjøring og renovasjon. Planskissen har ikke vist at det er mulig å løse dette på en trafiksikker måte. Utviklingen av tomta må ta utgangspunkt i premisset for trafiksikkerhet for de myke trafikantene. Vareleveringa fører til rygging på tvers av adkomst til rampe og rygging over lang strekning, og er ikke en tilfredsstillende og trafiksikker løsning. Det er mange boliger som kan bli forstyrret av støy ved foreslått plassering, og vareleveringa bør inn i bygningen.

Plasseringen av renovasjon er ikke tilstrekkelig løst. Foreslått plassering sperrer for sikt og fremkommelighet under tømning. Plassering under tak vanskeliggjør tømning.

Beliggenheten ved siden av en framtidig hovedsykkelrute, taler for at potensialet for syklende er stort. Hovedgrepet i planen tilrettelegger ikke for enkel bruk av sykkel som en miljøvennlig transportmetode. Sykkelparkeringen for kunder til forretning i 1. etasje bør ikke ligge i kjelleren, men lett tilgjengelig, nær inngangsparti og fortrinnsvis under tak. Plassering av sykkelparkeringen for beboere på nederste kjellerplan gir høyere terskel for å benytte sykkel i hverdagen og må løses på en bedre måte.

Annet

Kommunen har behov for areal til kulturformål på Byåsen. Tomta kan egne seg for etablering av fritidsklubb. I så fall trengs 400 m² i første etasje. En slik etablering vil kunne tilføre nye kvaliteter til området, økt bruk og aktive fasader mot gata. For nærmere detaljer anbefaler vi å ta kontakt med Kjersti Utne, ved kommunedirektørens fagstab, faggruppe kultur og idrett, kjersti.utne@trondheim.kommune.no, tlf. 92805426.

Konklusjon

Planinitiativet er ikke et godt utgangspunkt for å starte en planprosess. Byplankontoret anbefaler at det utarbeides et nytt planinitiativ med lavere tetthet, i tråd med tilbakemeldinger i dette brevet. Utnyttelsen innenfor planområdet bør reduseres slik at gir rom for tilstrekkelig og kvalitativt gode uterom, samt sikrer trafiksikkerhet.

Beslutningen kan ikke påklages. Forslagsstiller kan kreve å få den forelagt bystyret (delegert til bygningsrådet) til endelig avgjørelse, jmf § 12-8 i plan- og bygningsloven.

Dersom vi ikke innen tre uker har mottatt et slikt krav, så vil bygningsrådet bli orientert om vår beslutning om ikke å sette i gang planarbeid.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Aud Toril Schjøllberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Gamle Osloveg 28 Eiendom AS
Statsforvalteren I Trøndelag
Trøndelag Fylkeskommune