

Status og utfordringer for Marienlundveien 4-6

Innhold:

- En svært viktig byggesak
- PWS Eiendom, en boligutbygger fra Trondheim
- Oppstartsprosessen
- Revidert planskisse
- Temaer i oppstartsmøter
- Hvor står saken nå?
- 5 punkter til avklaring
- Vellets vei videre

Tekstboks **EN VIKTIG SAK!**

- Dette er en svært viktig byggesak for hele lokalmiljøet rundt Holtet stasjonsområde.
- Den planlagte utbyggingen vil påvirke området miljømessig, sosialt og estetisk. Påvirkningen vil strekke seg både i retning av parken, skolen, de nye boligene mot vest og mot det gamle Ekebergbanebygget, samt mot det som måtte komme av torg, boliger og næringslokaler på den såkalte “Juletretomta” sør for trikkeholdeplassen.
- Samtidig må bygget skape en god overgang til småhusbebyggelsen mot nord.
- De trafikale konsekvensene kan bli omfattende.
- Vellet har derfor engasjert seg sterkt for at den siste fasen av fortettingsprosessen på Holtet skal bli avsluttet på en god måte.

- Tomta M 4-6



Illustrasjonsfoto fra IHUGAs rapport Status og Alternativer 06.12.24 side 4 og 75

- Rema 1000 kastet kortene i 2022 etter flere års forgjeves forsøk på å få tillatelse til å bygge en butikk på eiendommen.
- Inn kom en boligutvikler fra Trondheim, PWS Eiendom. Utbygger har opprettet et utbyggingsselskap, Holtet butikkeiendom a/s, med Ihuga arkitekter som fagkyndig.
- Deres første planinitiativ av 22.12.23 foreslo en utnyttingsgrad på 200% og et bygg på 7 etasjer! En realitetsorientering fra PBE fikk dem fort ned på jorda.
- Oppstartsmøtet 5.03.24 viste stor uenighet om hva man mener vil være en god utvikling av Holtet.
- Et mer spiselig planinitiativ ble sendt til PBE 10.04.24. Etter det har dialogen vært bedre og uenighet mellom utbygger, planmyndigheter og lokalbefolkning vært bedre pakket inn som uttrykk for ulike syn på hva god fortetting innebærer.

- Offentlig kunngjøring, basert på det opprinnelige planinitiativet, ble kunngjort 20.06.24 med høringsfrist 14.08.24.
- 37 merknader kom inn fra offentlige myndigheter på ulike fagområder, fra organisasjoner og fra privatpersoner (Byantikvar, Fortidsminne, Bydel m fl.).
- De aller fleste kommentarene gikk på høyde og de trafikale konsekvensene.
- Parallelt engasjerte utbygger et medvirkningsbyrå til å fasilitere medvirkningsprosessen.
- Neste realitetsorientering kom på folkemøtet på Bekkelaget skole 12.11.24. Her ga de frammøtte en kontant avvisning av det foreliggende forslaget.
- Utbygger har klaget sin nød både i lokalpressa og overfor PBE over befolkningens bastante motvilje mot endring på Holtet og mener det skyldtes en konservativ holdning blant områdets beboere som ønsker minst mulig fortetting og mest mulig bevaring av eksisterende bebyggelse og miljø.
- Utbyggerens egen visjon er å løfte hele tettstedet og skape mer sosial dynamikk, økonomisk virksomhet og moderne bebyggelse. Så spør det hvem politikerne vil høre mest på.



Figur 1, revidert planskisse

- Utnyttelse % BRA: ca 150%
- Høyder ihht. kommuneplanen (3-6 etasjer)
- Enheter: ca 30
- Næringsareal / felles areal eller lignende: 50 - 200m²

Tekstboks **REVIDERT PLANSKISSE**

- 6.12.24 kom en revidert planskisse, hvor mange ulike modeller ble presentert, men uten at utbygger selv trakk noen konklusjoner eller kom med forslag til førende plangrep. Den foreslåtte utnyttelsen var redusert til 150% og 3-6 etasjer.
- Planen hviler nå mer på lokal kontekstforståelse og har trukket inn kulturminnemiljøet ved å bestille en rapport fra NIKU («Historikk og spor»). Også landskapsplaner, mobilitetsanalyse, overvann- og flomanalyse, samt resultatene fra medvirkningsprosessen og høringsuttalelser er trukket inn og kommentert.
- Den faglige kvaliteten og grundigheten i disse utredningene kan diskuteres, men planforslaget er i det minste blitt bedre lokalt forankret.
- Vellets kommentar til den reviderte planen er at man ikke kjenner seg igjen utbyggers beskrivelser, til tross for alle innspillene de har fått.

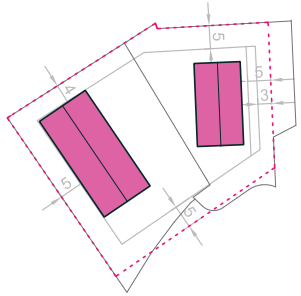


TEMAER I OPPSTARTSMØTE

- **Volum og byggehøyder (Stasjonsnært område)**
- **Redefinering av grense mot Marienlunden (Parken)**
- **Informasjon og erfaring fra Regulering «Holtet Stasjonsområde»**
- **Overordnede planer og ambisjoner for Holtet**
- **Muligheter for å styrke Marienlunden**
- **Støy (Stasjonsnært område)**
 - **Forhold til trikkelinjen (Sporveien)**
- **Miljø og energiltak**
- **Bokvalitet**
- **Tomt er i ny KPA definert som ubebygd?**
- **Sykelstrategier i området?**
- **Delebil / bilkollektiv løsninger i området**
- **Trafikksituasjon/stengning av Marienlundveien**
- **Jordskiftedom for Marielundveien 4 og 6 med tilhørende føringer.**
- **Hvordan kan vi samarbeide om etablering ny park "Marienlunden"**

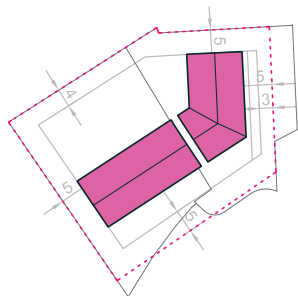
- Noen mener at hele prosjektet er dødfødt og at kommunen vil gjøre utbygger en stor tjeneste ved å be om at det gravlegges forttest mulig.
- Etter dette synet bør kommunen kjøpe ut nåværende eier og inkludere tomten i en skikkelig oppgradering av Marienlunden til en grønn og vennlig møteplass og lekeplass for både unge og gamle i et stasjonsnært knutepunkt hvor det meste av det sosiale rommet er privatisert.
- Andre mener det er mindre drastisk og mer realistisk å påvirke utbygger på spørsmål som går på høyder, utnyttelsesgrad, bygningsvolum, form på takkonstruksjoner, utkrager, balkonger og andre utstikk, samt materialvalg og fargevalg for å ta opp forbindelsen til bebyggelsen i området.
- PBE har bestemt at det skal gjøres en konsekvensutredning og et offentlig utsyn hvor endelige valg kan kommenteres før planen sendes over til politisk behandling.
- Det er et tankekors at PBE ser ut til å ville akseptere en «KU light versjon» for at ikke utbygger skal bli tidsmessig forsinket.
- Fortidsminneforeningen har påpekt at det er merkelig om de såkalte «O-alternativet» skal være en tenkt utbygging i forhold til gjeldende reguleringsplan, når tomten faktisk har vært ubebygd i en god del år. De mener det er mer naturlig at O-alternativet er å la tomten bli liggende slik den er nå, til den eventuelt omreguleres til et annet formål, f.eks. park/grøntområde.

0-Alternativ A



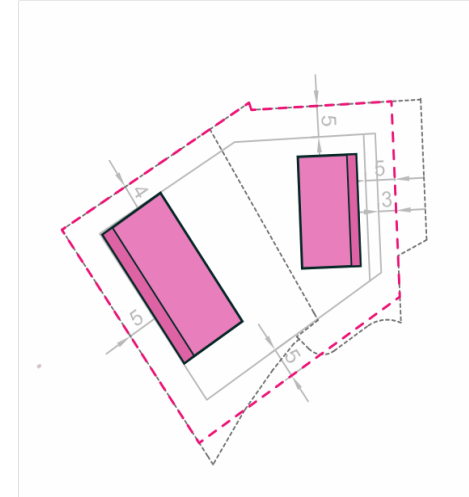
Eksisterende regulering
Skråtak
Gesims 8m/Møne 11m
2 volumer.
Retninger bestemt av
Marienlundveien og trikkelinjer

0-Alternativ C



Eksisterende regulering
Skråtak
Gesims 8m/Møne 11m
1 volum med gjennomgang på
1.etg (eller delt helt opp)
Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og
overgang Marienlundveien

0-Alternativ B

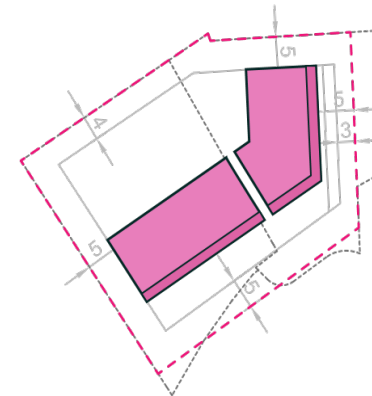


Eksisterende regulering
Flatt tak
Gesims 10m
min 1 m inntrukket øverste plan

2 volumer.

Retninger bestemt av Marienlund-
veien og trikkelinjer

0-Alternativ D

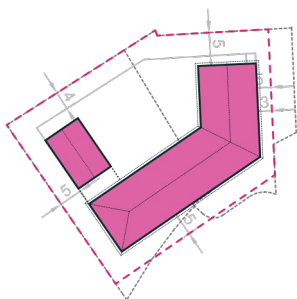


Eksisterende regulering
Flatt tak
Gesims 10m
min 1 m inntrukket øverste plan

1 volum med gjennomgang på
1.etg.(eller delt helt opp)

Retninger bestemt av Marien-
lunden Parkrom og overgang
Marienlundveien

Alternativ 1a



Skråtak

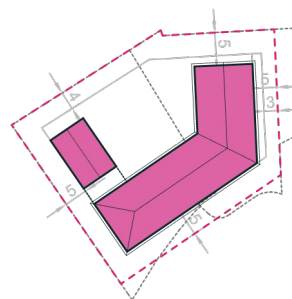
Gesims ca.9,5m/Møne ca.15m (7m/11m bygg i g.rom)

1 volum med gjennomgang på

1.etg + bygg i g.rom

-Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og overgang Marienlundveien. -Markert bebyggelse mot Gaterom Marienlundveien for klar overgang mellom Park/Gate.

Alternativ 1b



Skråtak

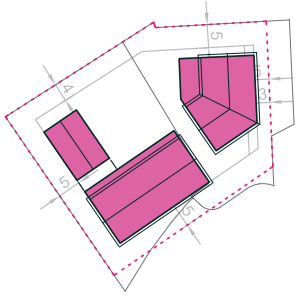
Gesims ca.9,5m/Møne ca.15m (7m/11m bygg i g.rom)

1 volum med gjennomgang på

1.etg + bygg i g.rom

-Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og overgang Marienlundveien.
-Bebyggelse trukket tilbake fra gaterom Marienlundveien.

Alternativ 2a

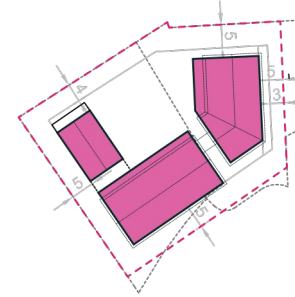


Skråtak

Gesims ca.9,5m/Møne ca.15m
(12,5m/18m hjørnebygg)
(7m/11m bygg i g.rom)
2 hovedvolum + bygg i g.rom

-Retninger bestemt av Marienlunden
Parkrom og overgang
Marienlundveien+struktur -Markert
bebyggelse mot Gaterom Marienlundveien
for klar overgang mellom Park/Gate.

Alternativ 2b

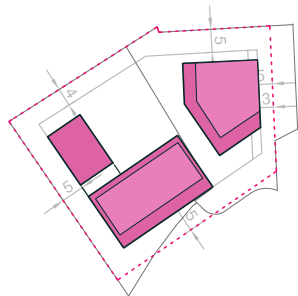


Skråtak

Gesims ca.9,5m/Møne ca.15m (12,5m/18m
hjørnebygg)
(7m/11m bygg i g.rom)
2 hovedvolum + bygg i g.rom

-Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og
overgang Marienlundveien + struktur -Bebyggelse
trukket tilbake fra gaterom Marienlundveien.

Alternativ 3a



Flatt tak - (tilbaketrukket øverste)

Gesims ca.13m

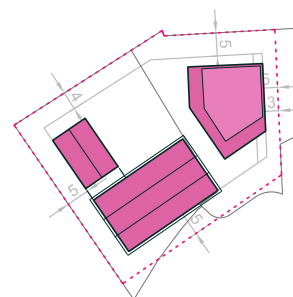
(16m hjørnebygg)

(7m/11m bygg i g.rom)

2 hovedvolum + bygg i g.rom

- Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og overgang Marienlundveien + struktur
- Markert bebyggelse mot Gaterom Marienlundveien for klar overgang mellom Park/Gate.

Alternativ 4a



Kombinert Skråtak og Flatt tak

Gesims ca.9,5m/Møne ca.15m (16m hjørnebygg- inntrukket øverst)

(7m/11m bygg i g.rom)

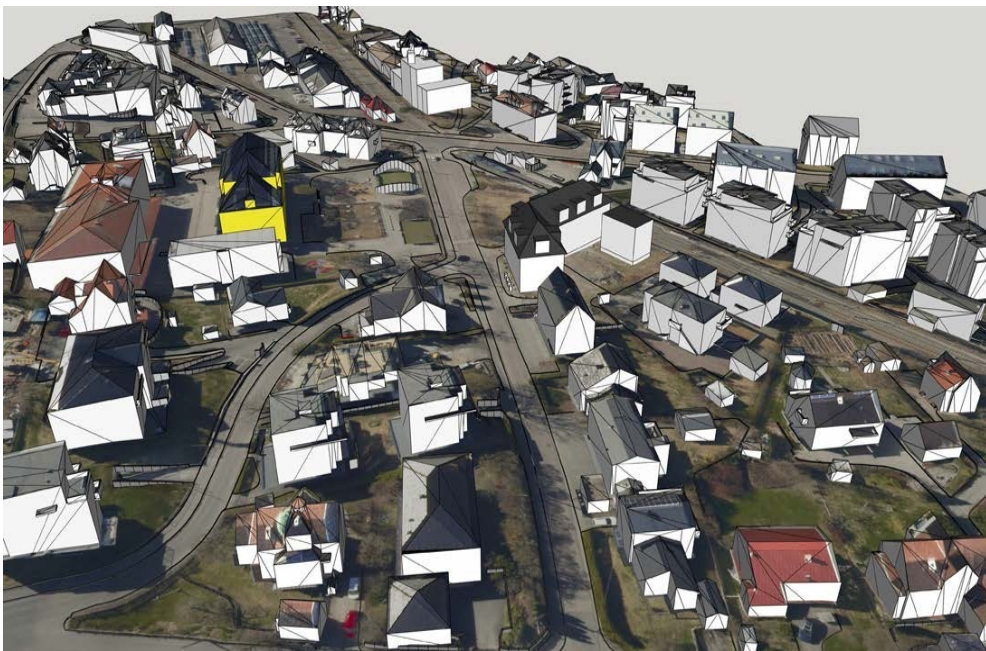
2 hovedvolum + bygg i g.rom

- Retninger bestemt av Marienlunden Parkrom og overgang Marienlundveien + struktur
- Bebyggelse trukket tilbake fra gaterom Marienlundveien.

Grep - løsningsalternativ 1A modell sett fra hhv øst, sør, nord og vest



Illustrasjonsfoto fra IHUGAs rapport Status og Alternativer 06.12.24 side 35



Illustrasjonsfoto fra IHUGAs rapport Status og Alternativer 06.12.24 side 35

KU-perspektivstandpunkter med vidvinkel er egnet til å villed



Gateperspektiv fra krysset Marienlundveien - Jomfrubråtveien

Tekstboks **5 PUNKTER TIL AVKLARING**

- **1) Omregulering.** Utbygger ønsker omregulering fra «bolig og strøktjenlig virksomhet» til «bolig, næring og strøktjenlig virksomhet. Vellet motsetter seg dette sterkt.
- Vellet har ved flere anledninger i brev og på møter uttrykt sterk kritikk mot den foreslåtte reguleringsendringen. Man kan ikke se at utbyggerens argumenter holder for å fravike eller endre gjeldende regulering. I området er ingen bygninger høyere enn 2/3 etasjer. På motsatt side av trikkelinjen er det gitt dispensasjon til tettere og høyere utnyttelse, men ingen bygninger er høyere enn 4 etasjer.
- **2) Trafikk.** Vellet er svært bekymret for eventuelle trafikale konsekvenser av den foreslåtte utbyggingen, bl.a. for myke trafikanter og barn på en allerede utsatt skolevei.
- **3) Presedens.** Vellet er også bekymret for eventuell presedens ved godkjenning av planforslaget for framtidig utnyttelse av naboeiendommen mot nord, Marienlundveien 8.

Tekstboks (fortsatt fra forrige lysark)

- **4) Minnelund.** Vellet ønsker at parken/minnelunden skal forsterkes som en fredet plett.
- Minnelunden må oppgraderes i tråd med kommunens mål om å verne og styrke felles grøntarealer. I utbyggers planer vil spesielt naboene i nord bokstavelig talt komme i skyggen.
- Vellet forutsetter videre at grensen mot Marienlundveien utføres på en pen måte som gir naturlig avgrensning av parkområdet og samtidig begrenser uønskt trafikk til og fra den planlagte næringstrafikken gjennom parken.
- **5) Konsekvensutredning.** Kommunen må i KU legge stor vekt på lokalbefolkningens sterke motstand mot den fortetning som utbygger av M 4-6 legger opp til. Alle utbyggere rundt Holtet har bidratt til dette over tid.

- Med Linjen under bygging og Holtet stasjonsområde, Trikkebasen og Holtet Hage II nært forestående, nærmer vi oss slutten av utbygginger på Holtet. Kanskje er vi allerede ved et punkt hvor det er nødvendig å sette ned foten tungt og si tydelig at nok er nok. Vi trenger ikke også M 4-6! Men om det er nok til å få gjennomslag hos de som bestemmer, er en annen sak. Hva mener Vellets medlemmer?

Vellet har invitert Byråd James Stove Lorentzen til en befaring på Holtet for ved selvsyn å se trafikksituasjonen i rushtida morgen og ettermiddag.

Invitasjonen ble sendt 3.april. Vi har ikke mottatt noe svar og har derfor purret byrådssekretariatet. Byrådssekretær Espen Ophaug har lovet å undersøke om invitasjonen har kommet fram til rette vedkommende og når vi kan vente et svar.

- Vellet vil følge tett opp resultatet av saklisten til avklaringsmøte nr 2 mellom PBE og utbygger 16.05.25, og om nødvendig komme med skriftlige kommentarer og/eller uttalelser til lokale medier som dekker slike saker.
- Vi vil også følge med på framdriftsplan for planprosessen fram til offentlig ettersyn og tematiske underlagsrapporter (trafikk, avfallshåndtering, overvann, sol/skyggeanalyse, utearealer, støy, kulturminner/miljø og illustrasjoner av høyder, fasader og takformer) som grunnlag for kommunens KU-rapport.