



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR PLN 3692/15

Vår saksbehandler
Pål Guthorm Kavli

Vår referanse
14/8156-44
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
14.01.2016

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Byåsveien 162, detaljregulering

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet følgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

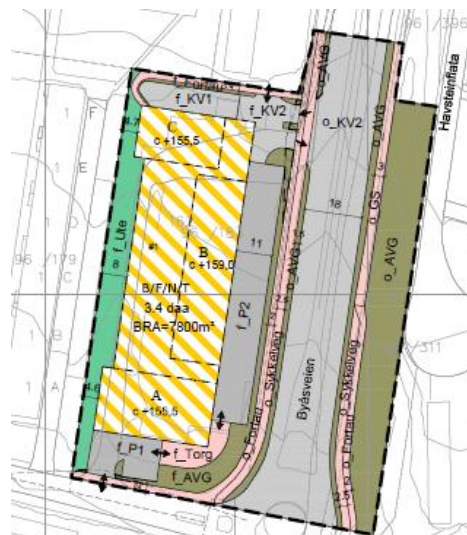
Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Byåsveien 162 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket **pka** ARKITEKTER, datert 26.09.2014, sist endret 01.09.2015, i bestemmelser sist endret 14.01.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.01.2016

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.



Oversiktskart. Planområdet er merket gult.



Utsnitt av plankartet

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er nærmere beskrevet i utfyllende planbeskrivelse, som er vedlagt som vedlegg 1.

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av **pka** ARKITEKTER som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Norgesgruppen Midt-Norge AS. Komplette planforslag forelå 15.7.2015.

Hensikten med planforslaget er å omforme et tidligere område med bensinstasjon, bilverksted og vaskehall til område for hovedsakelig dagligvareomsetning og boliger, men også for annen næring og tjenesteyting.

Planområdet ligger nordvest for krysset Havstadvegen/Byåsveien, og er på ca. 13,2 daa. Det omfatter del av Byåsveien i øst, og avgrenses av Havstad boligområde i nord og vest. Terrengtet heller svakt mot nordøst med utsikt mot Trondheim og Trondheimsfjorden.

På et lokk over næringsarealet skal det plasseres 49 boliger i tre bygningsvolumer. Disse legges i ytterkant av lokket nord, øst og sør på flaten, og får et åpent areal mellom seg. Mot vest åpner rommet seg, og går over i et mangfoldig system av trapper og ramper som fører ned på bakken foran den eksisterende blokkbebyggelsen på Havstad. Hovedadkomsten til boligene skjer fra denne flaten, som også utgjør det vesentlige av uteoppholdsarealet for de nye boligene.



Publikumsadkomsten til butikken og næringsarealene er fra et utvendig torv på bakkeplan. Varelevering og nedkjøring til parkeringskjelleren for beboerne skjer fra nordøst, mens handlende kan nå parkeringskjelleren fra det sørvestre hjørnet. En del parkering for handlende og besøkende er på bakkeplan, på hver side av torvet. Det er heisadkomst til boligene.



Snitt gjennom anlegget

Næringsarealet på 1. etasje overstiger ikke 2000m². Boligblokkene varierer i høyde med tre og fire

etasjer. Tomta for utbyggingen er 7,2 daa. Med 49 boliger gir det en tetthet på 7,2 boliger/daa. Boligene varier i størrelse fra 40 til 90 m². Med et gjennomsnitt på 70 m² tilsvarer dette 9 boliger per daa. I tillegg kommer 2000 m² næringsareal i første etasje.

Tiltaket vil øke dagligvaretilbudet i området. Fra før er det en Bunnprisbutikk ved siden av mot nord og en ny REMA1000 butikk 330 m lenger nord på den andre siden av Byåsveien. Det vil forsterke en senterutvikling lokalt, og komme i konkurranse med utvikling av nærliggende senterområder som Byåsen Butikksenter og Munkvoll. Det blir ny lysregulert avkjøring til Byåsveien fra KIWI-butikken og Bunnprisbutikken. Prosjektet vil ta en stor del av utsikten, spesielt fra Havstadvegen 1 A - 1F.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, kommuneplanens arealdel 2012 – 2024, og ligger innenfor formålsgrensene for nåværende boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan R 1006 er av 09.12.64.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Prosjektet utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht. høyder og volum. Tiltaket har gjennom prosessen blitt bearbeidet, og har fått en utforming som imøtekommer hensynet til omkringliggende bebyggelse på en akseptabel måte. Vesentlige trafikkmessige utfordringer er løst. Bygningskomplekset har fått en levende og variert utforming, som på tross av sitt omfang vil kunne tilføre området nye kvaliteter. Forbindelsen mellom utearealet over næringsarealene og bakken har fått en bra løsning.

Avveining av konsekvenser

Etablering av flere dagligvarebutikker i samme området vil påvirke konkurransesituasjonen mellom dagligvarebutikker på Byåsen. Det er ikke definert et lokalsenter i det gjeldende området i Kommuneplanens arealdel (se vedlegg 5: Handelsanalyser med katalog over lokalsentre). Etableringen er i tråd med arealdelens bestemmelse som åpner for etablering av dagligvarebutikker på inntil 2000 m² utenfor lokalsentra. Dette er en hjørnetomt med en større boligkonsentrasjon i nærheten, og kan etter rådmannens oppfatning fungerer godt som nærbutikk. Det er støy fra Byåsvegen, men gjennomgående leiligheter vil kunne tilfredsstille kravet om stille side. Uterom er løst med private balkonger og uterom på tak som er forbundet med bakkeplan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Prosesen fram til foreliggende prosjekt har vært omfattende, grundig og utviklende. Det har vært avholdt mange arbeidsmøter hvor tiltakshaver (Norgesgruppen) og forslagstiller (PKA) har utviklet det opprinnelige forslaget til det som legges fram. Det har vært avholdt møter med Statens

vegvesen for løsning av avkjøring til Byåsveien.

Innspillene har dreid seg om oppfyllelse av støykrav som er innfridd. Grunnen skal undersøkes om det er forurensning. **Atb** er positive til tiltaket siden det ligger tett inntil kollektivåre. I K Lykke eiendom AS har krevd områderegulering da de mente tiltaket ville redusere tilgjengeligheten til deres virksomhet. De mente at prosjektet burde stoppes til det var gjort. Grunnlaget for dette kravet er bortfalt i og med at det er lagt til rette for en felles adkomst til Byåsveien som bedrer forholdene for begge parter. Statkraft Varme AS skal informeres om utviklingen i prosjektet for å kunne ta nødvendige tiltak mht. fjernvarme.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad
byplansjef

Pål Guthorm Kavli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser <EV> med vedlegg
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Sol- /skyggediagram
- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: Trafikknotat
- Vedlegg 8: Støynotat
- Vedlegg 9: VA- notat