

Saksframlegg

Detaljregulering av Ola Frosts veg, r20150037, avvisning av planforslag til høring og offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/7804

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet avviser å legge forslag til detaljregulering av Ola Frosts veg ut til høring og offentlig ettersyn.

Begrunnelsen for å avvise forslaget er at det er for mye bakkeparkering. I planen foreslås det parkeringsanlegg på bakken med lokk over og uterom på taket. Alt uterom bør ligge på bakkenivå, fordi det gir bedre sammenhenger i området generelt, bedre tilgjengelighet til uterommet og større sosial kontroll. For å få til det, må parkeringen legges under bakken.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS senest datert 19.10.2017 med bestemmelser senest datert 19.10.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.10.2017.

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

Saken gjelder

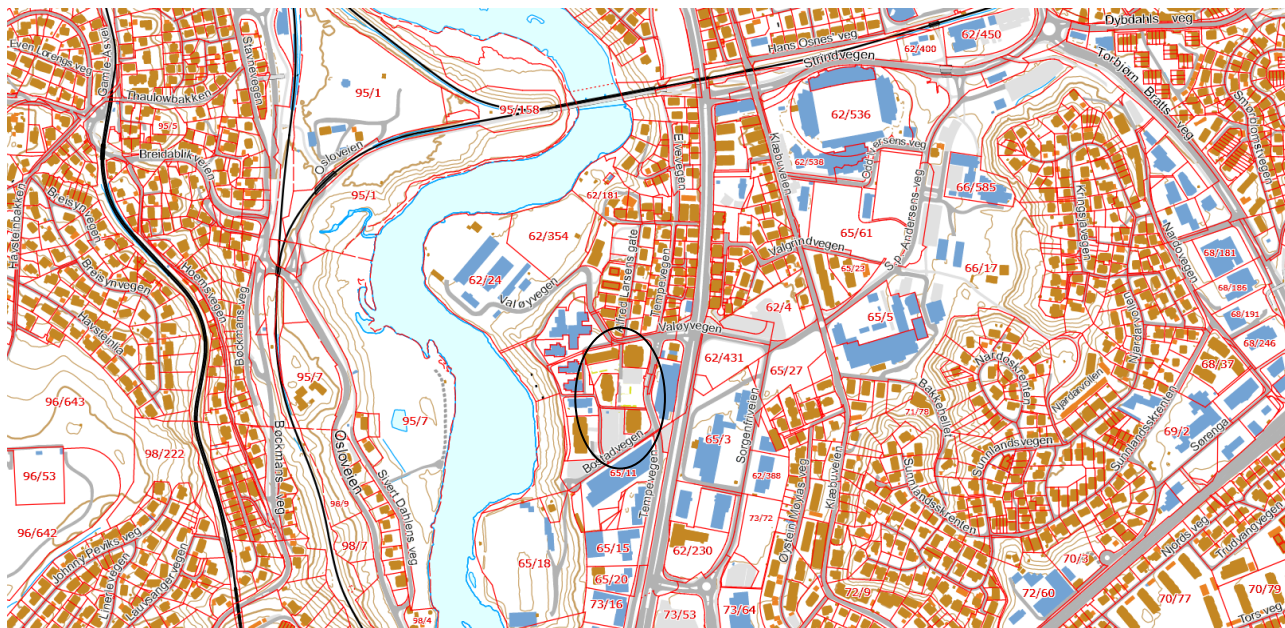
Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Frost Holding AS. Kommunen mottok komplett planforslag 14.12.2017.

Rådmannen og plankonsulenten er ikke kommet til enighet om utformingen av planforslaget. Plankonsulenten ønsker likevel å få fremmet planforslaget slik det foreligger, uten videre drøftinger. Bestemmelsene, plankartet og planbeskrivelsen er ikke bearbeidet av Trondheim kommune, men vedlagt slik de er utformet av forslagsstiller.

Hensikten med planen er å erstatte to parkeringsarealer i et eksisterende boligområde med et nytt boligbygg med ca 170 enheter og lokaler til fellesfunksjoner, samt felles uterom for beboere i eksisterende og nye boliger.

Den vesentligste utfordringen i planarbeidet er spørsmålet om parkeringshus med uterom på tak. Området har sosiale utfordringer i dag, og levekår og folkehelse har også vært særskilte tema. I tillegg er planområdet støyutsatt.

Trondheim kommune



Planområdet ligger på Tempe.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet avsatt til sentrumsformål. Det innebærer tetthetskrav på minimum 10 boliger/daa. Området har i tillegg indre sone krav til parkering og uterom:

- minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA boligformål eller boenhet
- minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA boligformål eller boenhet
- minimum 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet

Minst halvparten av uterommet skal ifølge KPA anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Avvik fra KPA

Planforslaget avviker fra KPA på følgende områder:

- deler av uterommet foreslås på dekke over parkeringsanlegg, ikke på bakken
- foreslår maks 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet, ikke minimum 0,5 plasser
- tillater ensidig østvendte boenheter

Forslag til områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen (under utarbeiding, ikke vedtatt)

Generelle bestemmelser fra områdeplanen:

- løsningene for bebyggelsens utforming skal fremme sosial kontroll
- det tillates ikke parkering eksponert i sokkel
- parkeringsplasser på bakkeplan skal i hovedsak opparbeides som parkeringsplasser for forflyttningshemmede

Områdeplanen tillater at det bygges et boligbygg (høyhus) innenfor felt B1 slik det er foreslått i detaljregulering av Ola Frosts veg. Områdeplanen gir også noen føringer for bygging av boliger her.

Bestemmelser for boligbebyggelse, felt B1:

- 95 % av all parkering innenfor feltene B1 skal legges i parkeringskjeller og eksisterende parkerings- og manøvreringsareal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene innenfor feltene. Minimumskrav til uteoppholdsareal og parkering i kommuneplanens arealdel tillates avveket.

Trondheim kommune

- høyden til ny bebyggelse må ikke overstige eksisterende bebyggelse innenfor feltet
- maksimalt tillatt BYA for ny boligbebyggelse er 400 m²

I tillegg er det foreslått flere rekkefølgekrav som angår opparbeiding av friområder, infrastruktur for myke trafikanter og VA-ledninger knyttet til utbygging av felt B1.

Avvik fra forslaget til områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen

Planforslaget avviker fra forslaget til områdeplan på følgende punkter:

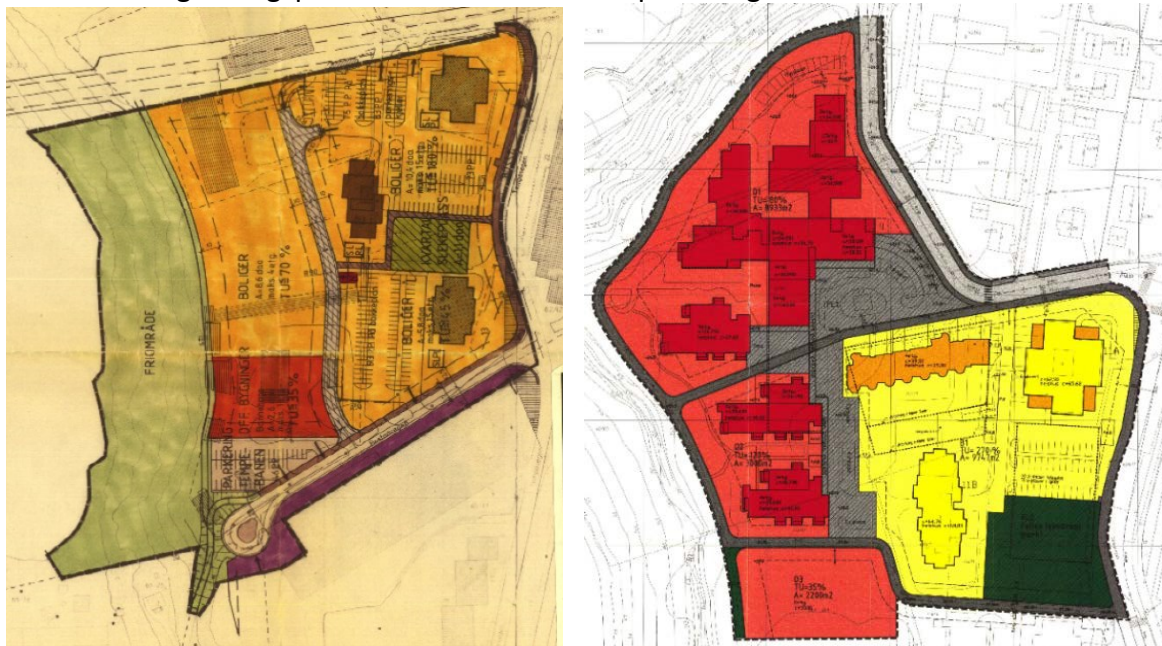
- parkering i eksponert sokkel (førsteetasje)
- flere parkeringsplasser på bakken enn behovet for forflytningshemmede
- en betydelig del av eksisterende parkeringsareal legges ikke under bakken, men i parkeringshus i en etasje med uterom oppå
- høydene overstiger eksisterende bebyggelse
- parkeringsanlegg over bakken med uterom på tak fremmer ikke sosial kontroll

R1155n, reguleringsplan for et område avgrenset av Valøyvegen, Tempevegen, Bostadvegen og Nidelva, vedtatt 21.6.1990

R1155n er delvis erstattet av andre planer, men gjelder fortsatt for sørlig del av planområdet. Relevante bestemmelser angir at sørlige del av planområdet er regulert til boligformål, maks 15 etasjer og maks 93 parkeringsplasser på bakkeplan. Det er i dag anlagt ca 127 parkeringsplasser sør i planområdet, mens det i planforslaget foreslås 20 parkeringsplasser her. Foreslått boligblokk er på 17 etasjer, det vil si to etasjer høyere enn det som tillates i gjeldende regulering.

R1155aa, bebyggelsesplan for Bostadvegen 5, Valøyvegen 8 og 15, Tempevegen 11A og 11B, vedtatt 5.12.2000

Regulerer Ola Frosts veg 1, 2 og 3 til boligformål med tilhørende felles samferdsesareal, uteoppholdsareal og lekeareal. Tempevegen 11A og 11B er i dag Ola Frosts veg 2 og 3. I felles lekeareal FL2 (mørk grønt i figuren under til høyre) tillates ikke oppført bygninger. Planforslaget avviker fra reguleringsplanen ved at det foreslås parkeringshus i dette området.



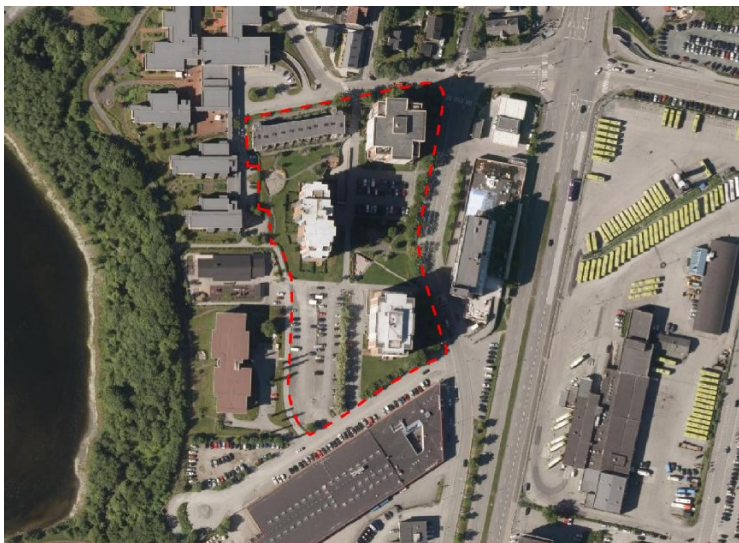
Reguleringsplan R1155n (til venstre) gjelder fortsatt for sørlig del av planområdet. R1155aa (til høyre) erstatter 1155n i nordlig del av planområdet.

Planområdet

Planområdet er ca 20,4 daa og ligger på Tempe, 2,5 km fra torget i Trondheim sentrum. Innenfor planområdet er det i dag tre boligblokker med 13-14 etasjer og en med fire etasjer. Planområdets

Trondheim kommune

karakter domineres av høyhus i åpent landskap. En betydelig andel av planområdet benyttes i dag til bilparkering (127 plasser), men det omfatter også uterom med beplantning og areal opparbeidet for lek og opphold. På tilstøtende areal er det næringsbygg, lagerbygg, barnehage, helse- og velferdssenter, omsorgsboliger og boliger i leilighetsbygg og småhus. Planområdet er flatt, men ligger nær Nidelva og med terreng som faller kraftig mot elva.



Planområdet med eksisterende boliger, uterom og bakkeparkering.

Planområdet tilhører Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole. Det er tilstrekkelig kapasitet på Nardo barneskole, men kapasiteten på Sunnland ungdomsskole er begrenset per 10.1.2018.

Beskrivelse av planen

Planforslaget omfatter et nytt boligbygg med inntil 170 boenheter i 17 etasjer. Bestemmelsene tillater 75 % ettromsleiligheter og resten toroms eller større. Boligbygget skal ha fellesfunksjoner i første og andre etasje. Bygget har kvadratisk fotavtrykk.

Eksisterende parkeringsplass sør på tomta skal reduseres kraftig, men 20 parkeringsplasser på bakken beholdes i denne delen av planområdet. Deler av dette arealet skal bebygges med ny boligblokk og deler skal opparbeides som uterom. Parkeringsplassen nordøst i planområdet skal utvides sørover der hvor det i dag er uterom, for så å legges tak over. På dette taket foreslås uterom. I tillegg er det foreslått ti parkeringsplasser på bakken nord for parkeringshuset.

Det er 501 boenheter innenfor planområdet i dag. Med 170 nye boenheter gir det til sammen 671 boenheter, noe som tilsvarer 32,9 boliger per dekar. Tettheten er ikke regnet om til enheter med snittstørrelse på 70 m², men vil være godt innenfor kravet i KPA om minimum 10 boliger/daa.



Foreslått boligbygg sett fra Bostadveien i sør.

Trondheim kommune

Virkninger

Planforslaget omfatter et parkeringshus som vil fjerne en av dagens gangstier gjennom området og legge uterommet på tak. Dette kan gi negative følger for bruk av uterommet og gjøre det mindre attraktivt å gå. 30 parkeringsplasser på bakken legger beslag på areal som kunne vært brukt som uterom.

Høyhuset vil bli synlig fra stor avstand.



Fjernvirkning sett fra Okstadvegen. Omriss av boligbygget sees omtrent midt i bildet.

Mange små enheter i ett bygg kan ha negativ virkning på bomiljøet fordi man ikke får oversikt over naboene, noe som kan gi mindre trygghet. Små enheter kan gi gjennomtrekk av beboere, noe som forsterker trygghetsaspektet ytterligere ved at det blir enda vanskeligere å vite hvem naboene er.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting på denne sentralt beliggende tomta kan bidra til å redusere presset på nedbygging av matjord. Det er også et fornuftig sted å bygge flere boliger fordi planområdet ligger i gangavstand til sentrum og i et område med god kollektivdekning og god sykkelinfrastruktur. Det gjør det lett for nye beboere å velge andre framkomstmidler enn bil, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Planforslaget foreslår mindre asfalt og mer grønne flater enn i dag, noe som er positivt for håndtering av overvann.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslagets utforming og kvalitet er ikke tilfredsstillende. Hovedgrunnen er at det legges opp til for mye bakkeparkering og at uterommet er plassert over parkeringssokkelen, snarere enn på samme nivå som omkringliggende terreng.

Sosial kontroll

Området har sosiale utfordringer. I planen bør det derfor velges løsninger som fremmer sosial kontroll og trygghet. Uterom som legges på taket av et parkeringshus gjør området mindre oversiktlig.

Byforming

Prosjektet viser ikke godt nok samspill mellom uterommet, de omkringliggende områdene og gangforbindelsene gjennom området. Tempe er vist som sentrumsformål i KPA. For at området skal kunne utvikles som en del av den tette byen, må området ha byens kvaliteter. Det innebærer tett nett for gående og syklende, og en utforming med høy kvalitet.

KPA stiller krav til byforming og arkitektur. Der står det blant annet at "Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer" (§ 9.4). Videre står det i forklaringen til § 9.4 at *Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.*

Trondheim kommune

For å få en by som er attraktiv å bevege seg gjennom og oppholde seg i, er det viktig med god sammenheng i nivået på bakken (gater, plasser og uterom). Det bør sikres at alle nye bygg bidrar til at gatene rundt blir mer opplevelsesrike og at de oppleves tryggere. For å oppnå dette er førsteetasjene i byggene spesielt viktige. Det foreslåtte parkeringshuset bidrar ikke til dette. Det gir verken utadvendte funksjoner eller aktive fasader. Et parkeringshus vil gjøre det mindre attraktivt å bevege seg gjennom området og gir omveier for gående, samt at det heller ikke bidrar til trygghet fordi man får mindre oversikt over området. Planforslaget er ikke i tråd med Miljøpakkens gåstrategi.

Uterom, forbindelser og universell utforming

Uterom på tak er mindre tilgjengelig for alle og særlig for dem med redusert framkommelighet. Man ledes ikke naturlig via uterommet når man går til eller fra boligene. Dersom gangadkomsten til boligene er via uterommet kan det bidra til at beboerne bruker uterommet mer, noe som igjen kan være positivt for folkehelsen.

Universell utforming handler også om orienterbarhet. Det skal være lett og intuitivt å finne frem til innganger i bebyggelsen og åpninger inn i området. Parkeringshuset vil fjerne en eksisterende gangforbindelse gjennom området. Orienterbarheten reduseres derfor med parkeringshuset.



Fugleperspektiv fra nordøst gir en oversikt over foreslått prosjekt og omfanget av parkeringshuset. Illustrasjoner fra bakkeplan ville i enda større grad fått fram at parkeringsbygget påvirker omgivelsene negativt.

Parkering for bil

Andel bakkeparkering er for stor og bør reduseres til fordel for mer uterom og mindre trafikk inn i boligområdet. Det foreslås 30 parkeringsplasser på bakken, 20 i sør og 10 i nord. Gangforbindelsen mellom Ola Frosts veg 5 (foreslått blokk) og nummer 4 er via parkeringsplassen (se figur under), noe som gir en uheldig sammenblanding av gående og biler.

Boligbyggets utforming

Det foreslåtte høyhuset har fått en god, bymessig utforming med et lite fotavtrykk og uten "baksider". Det at bygget er så slankt gjør at det kan tåle en høyde som er større enn nabobyggene.

Ensidig østvendte boenheter er i strid med KPA. Det er i dette tilfellet likevel vurdert som akseptabelt fordi det første er fra tredje etasje og oppover og fordi det er god avstand til nabobygg, noe som sikrer beboerne luft og utsyn.

Trondheim kommune



Sør i planområdet er det foreslått 20 bilparkeringsplasser på bakken. Det opptar mye areal som bør brukes til uterom, samt at manøvreringsarealet til parkeringen blander seg med areal for gående gjennom området.

Leilighetsfordeling

Tomta ligger sentralt, og kan slik sett være rett sted for mange mindre boenheter. Likevel er det høye antall boliger i ett bygg vurdert som problematisk. En blokk med 170 leiligheter vil kunne oppleves utrygg fordi det er et så høyt antall boenheter at man ikke kjenner naboene. Med 75 % ettroms og 25 % toroms kan det også bli stor gjennomtrekk, noe som gjør naboskapet enda mindre oversiktlig.

Skolekapasitet

Skolekapasitet er begrenset på ungdomsskolen.

Avveining av konsekvenser

Planområdets beliggenhet sentralt i Trondheim gjør dette til et positivt sted å fortette. Nærhet til Nidelvkorridoren med grøntarealer og turveg for rekreasjon, samt nærhet til Nidelvhallen og Tempe idrettsplass med blant annet fotballbaner og kajakkklubb, er positivt for folkehelsen. Redusert sosial kontroll og uterom på tak vil imidlertid være negativt for folkehelsen. Monotone fasader uten aktivitet stimulerer ikke til å gå mer og bidrar ikke til trygghetsfølelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nye boliger kan medføre behov for kapasitetsøkning på grunnskolene. Planen har ikke andre kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Varsel om planoppstart ble sendt til myndigheter, høringsparter og berørte naboer 21.6.2017. Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort i Adresseavisen 23.6.2017. Innspillene tar opp tema som høyder, solforhold, fjernvirkning, trafikkisikkerhet, fortetting, uterom, støy, støv, luftkvalitet og folkehelse. Innspill fra samrådsparter er i hovedsak ivarettatt. Vesentlige innspill og krav fra Trondheim kommune er ikke ivarettatt, som det framgår av saksframlegget.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet og er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanleggingen og anbefaler derfor at planforslaget avvises.

Dersom bygningsrådet likevel ønsker å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn, anbefaler rådmannen at planforslaget sendes tilbake til rådmannen slik at planbeskrivelse, plankart og bestemmelser kan bearbeides.

Rådmannen i Trondheim, 23.1.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Gunn Helen Lundgreen
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Illustrasjoner inkludert sol-/skyggediagram
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Trafikknotat
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 9: Støyfaglig utredning
- Vedlegg 10: Arealoversikt
- Vedlegg 11: VA-kart
- Vedlegg 12: Ledningskart
- Vedlegg 13: Fjernvarmekart