

Saksframlegg

Detaljregulering av Osloveien 64 og 66, r20170001, offentlig ettersyn

Arkivsak: 16/42405

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Osloveien 64-66 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lie Øyen arkitekter AS, datert 10.1.2017, sist endret 2.3.2018, i bestemmelser sist endret 2.3.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 203.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Lie Øyen arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Circle K Norge AS. Kommunen mottok komplett planforslag 29.08.2017, med suppleringer 16.02.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse og andre vedlegg.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av et kontorbygg på et område med nedlagt bensinstasjon og en glassmesterforretning.



Planavgrensning markert i rødt

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2024. I KPA er planområdet vist som bolig (flat del langs Osloveien) og som fremtidig grønstruktur (bratt del). Planforslaget

Trondheim kommune

foreslår å omregulere det flate partiet fra bolig til kontor. Planforslaget beholder samtidig områdene satt av til grønstruktur.



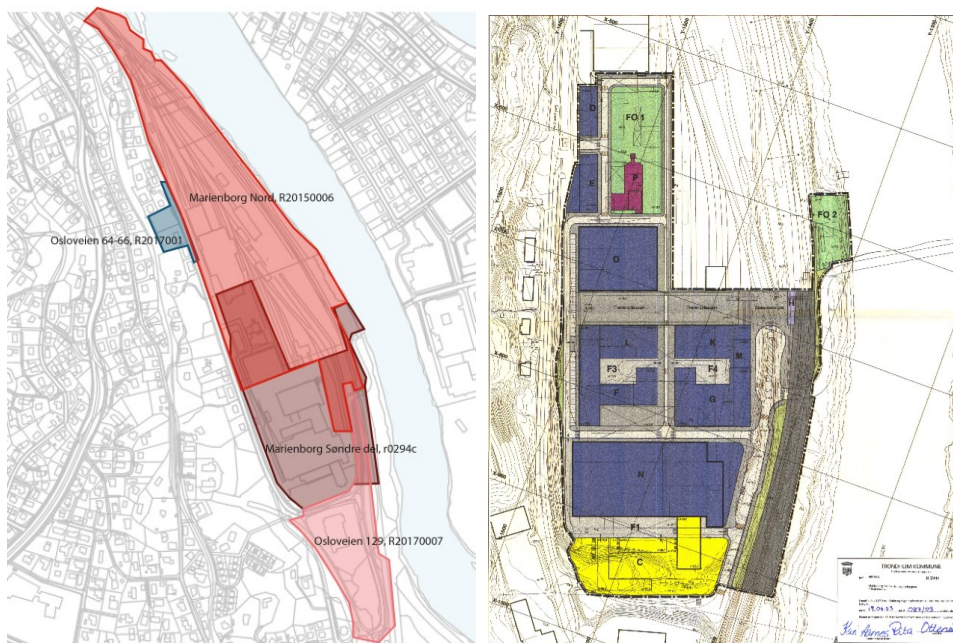
Utsnitt av KPA som viser planområdet markert med rødt/ Planavgrensning vist på reguleringsplan r0307

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan, *Vestbyen i Trondheim*, r0307 fra 16.11.1932, hvor eiendommene er regulert til boligformål «åpen boligbebyggelse».

Tilgrensende planer

Det er flere tilgrensende planer i tilknytning til Osloveien, hvorav to av dem er under utvikling. Det gjelder *Marienburg Nord* og *Osloveien 129*. *Marienburg Søndre del* ble vedtatt i 2003.



Oversikt over de tilgrensende planene
Marienburg Søndre del, r0294c

Reguleringsplan r0294c, Marienburg Søndre del

Planen ble vedtatt 19.6.2003, og målsetting med planen var å legge til rette for at det tidligere verkstedsområdet kan utvikles til et attraktivt byområde med blandet bruk og høy utnyttelse omkring et nytt kollektivknutepunkt. Et viktig grep var å sikre gode tverrforbindelser gjennom

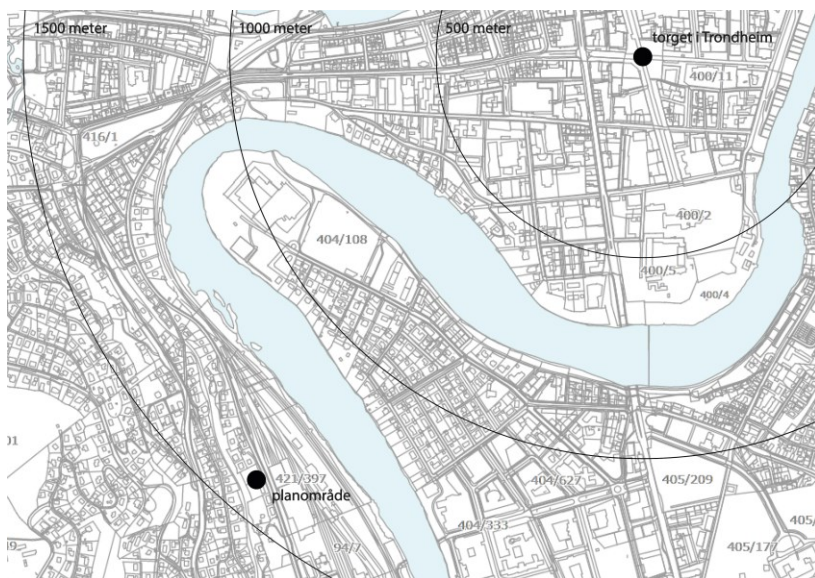
Trondheim kommune

området til Osloveien og i retning bro mot sykehuset.

Utfordringer i planen

Det er viktig at nye kontorarbeidsplasser i Trondheim plasseres slik at planen kan bidra til at nullvekstmålet kan oppnås (Jmf. bymiljøavtalen av 12.2.2016). Det betyr at det må være god tilgjengelighet for gående og syklende og til kollektivholdeplass.

Planområdet ligger relativt sentralt i Trondheim; kun 1,4 km i luftlinje fra torget i Trondheim og 2,2 km langs gatenettet fra torget via Ila. Allikevel er tilgjengeligheten hit en problematikk som det har vært stort fokus på i planprosessen. Stor avstand til kollektivtilbud og uavklart status for Osloveien i fremtiden er to av hovedutfordringene.



Planområdets beliggenhet i Trondheim

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger ved Osloveien, sentralt i Trondheim.

Landskap og topografi

Planområdet ligger mellom Gamle Åsvei og Osloveien. Store deler av området i dag er en grønn, bratt, skogkledd skråning som er satt av til fremtidig grønnstruktur i KPA. Den bebyggbare delen av tomta er smal, flat og østvendt, i umiddelbar nærhet til Osloveien.

Naturverdier og rekreasjonsverdi

Naturtyper knyttet til planområdet er vurdert i kategori C, som lokalt svært viktig. Arealet innen planområdet benyttes ikke av allmennheten eller barn og unge til aktivitet.

Stedets karakter, kulturminner og kulturmiljøer

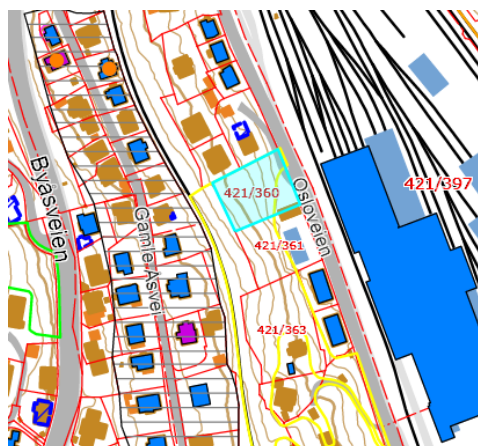
Planområdet ligger i et miljø med en kompleks og variert steds karakter. Tilstøtende arealer øst for planområdet består av Jernbanens verksteder på Marienborg, et større industriområde, med sine karakteristiske industribygg og jernbanevirksomhet. Vestsiden av Osloveien er preget av punkthus/villabebyggelse i et bratt grønt landskap. Både sør og nord for eiendommene ligger bebyggelse med antikvarisk verdi C. Vest for planområdet ligger villabebyggelse langs den siste rest av den smale, gamle veien som førte fra Ila og opp til Byåsen, med flere godt bevarte enkeltbygninger. Dette området, langs Gamle Åsvei, er definert som kulturmiljø med

Trondheim kommune

kulturhistorisk verdi. I KPA er området markert som et historisk miljø med grunn til stor varsomhet med hensyn til alle endringer av miljøkvalitetene.



Stedets karakter



Et område med mye kulturhistorisk verdi

Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca 700-800 meter fra nærmeste bussholdeplass og togstasjon. Trikk fra St. Olavsgate til Lian passerer planområdet mot vest, men avstand til nærmeste trikkestopp er 650 meter og har betydelig stigning.

Trafikksikkerhet

Etter at Nordre avlastningsveg åpnet, er trafikken i Osloveien sterkt redusert. Osloveien er en beredskapsveg for Nordre Avlastnings Veg (NAV) i de perioder hvor tunnelen må stenges.

Det er anlagt fortau langs østsiden av vegen. Bredden på fortauet er i varierende grad tilfredsstillende i henhold til Trondheim kommunes krav.

Osloveien er del av planlagt hovednett for sykkel i temaplanen "sykkelstrategi for Trondheim 2014-2025."

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra trafikk i Osloveien, noe jernbanestøy samt helikopterstøy i forbindelse med aktivitet knyttet til St. Olavs hospital.

Beskrivelse av planforslaget

Saksutredningen bygger på forslagsstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagsstiller har akseptert endringene.

Plandata

Planområdets samlede areal er ca. 5 100 m².

Totalt BRA skal være minimum 2 300 m² og maksimum 2 700 m².

Trondheim kommune



Perspektiv mot sør

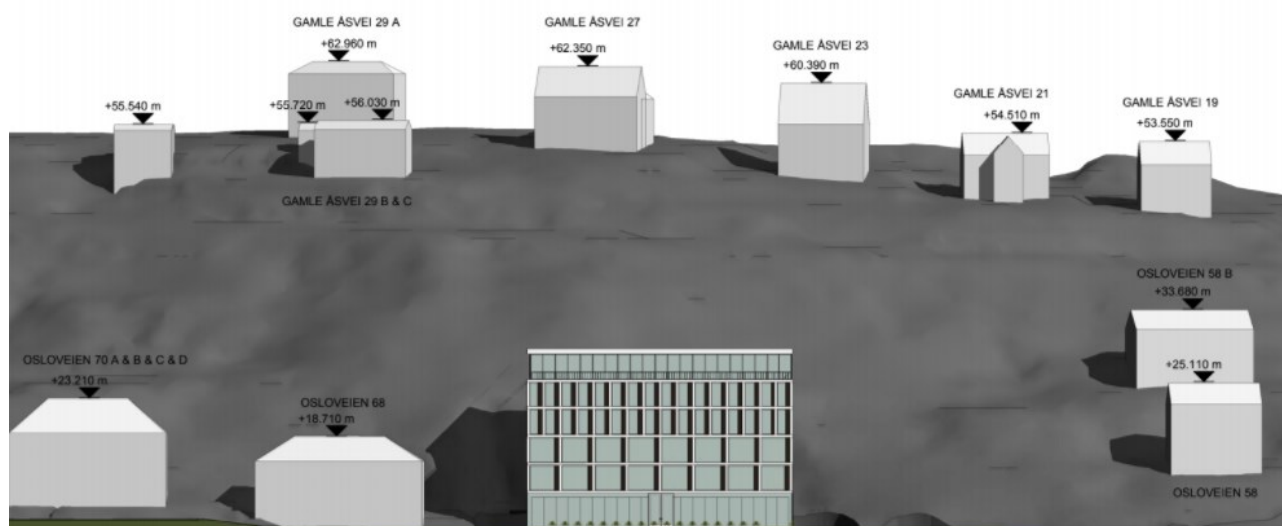


Perspektiv mot nord

Planlagt bebyggelse

Det foreslås kontorbygg på tomten. Eiendommen er ikke egnet til boligformål, ettersom størstedelen av eiendommen er avsatt til offentlig grønt i KPA. Den byggbare delen av planområdet er derfor svært liten, og dessuten utsatt for støy både fra Osloveien og SUM (støy fra helikoptertrafikk). Eiendommen har i tillegg dårlige solforhold og utfordrende avstander til offentlig kollektivtrafikktilbud.

Det legges opp til en omregulering som tillater kontor over 6 etasjer + kjeller på tomtene gnr./bnr. 421/360 og 421/361, som også vil omfatte uteoppholdsareal, areal til avfallshåndtering, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og ulike veiformål og parkering. Det legges opp til maksimal utnyttelse 10 % BYA. All bebyggelse vil skje på flaten mot Osloveien som i dag er regulert til formål boligbebyggelse. Grønnstrukturen i skråningen vest på planområdet vil i all hovedsak bevares.



Oppriss mot vest, bak kontorbygget ser man skråning opp mot Gamle Åsvei

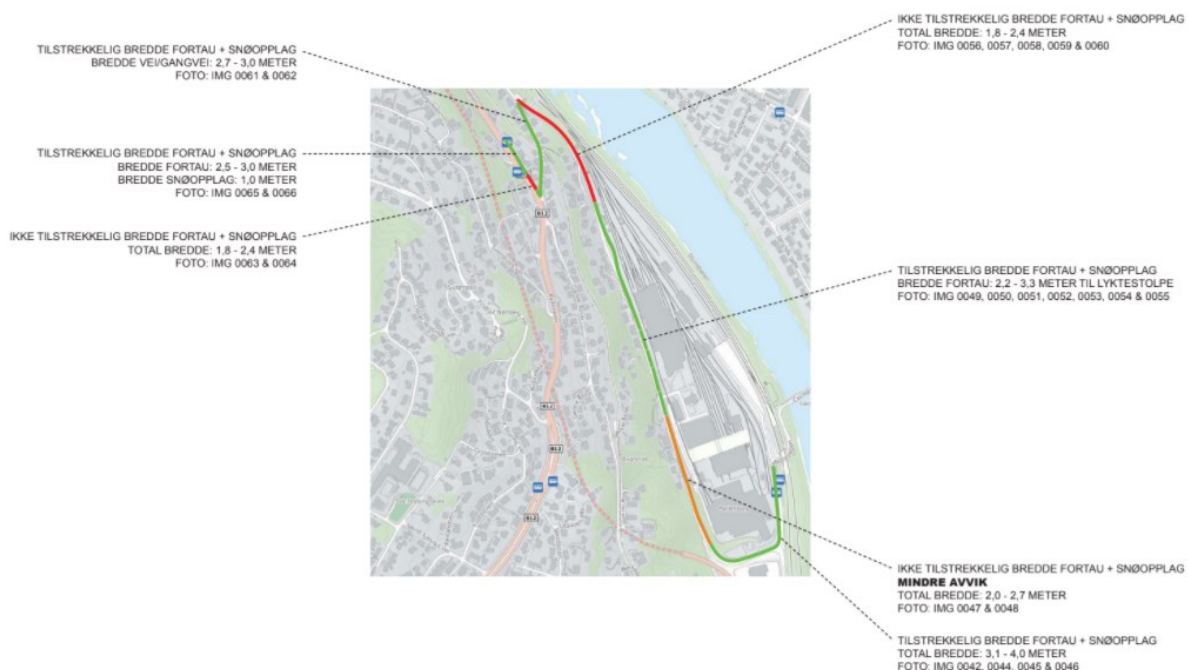
Planområdets tilgjengelighet

På bakgrunn av spørsmålet om planområdets tilgjengelighet med kollektivtransport, er det blitt målt avstand til de ulike holdeplasser for buss, trikk og tog, samt bredde på fortau fra planområde til nærmeste kollektivholdeplass. På deler av strekningen er fortausbredden smalere enn det Trondheim kommune anser for å være tilstrekkelig. I utgangspunktet skal tilstrekkelig bredde på fortau, dvs. 3 meter, være på plass hele veien.

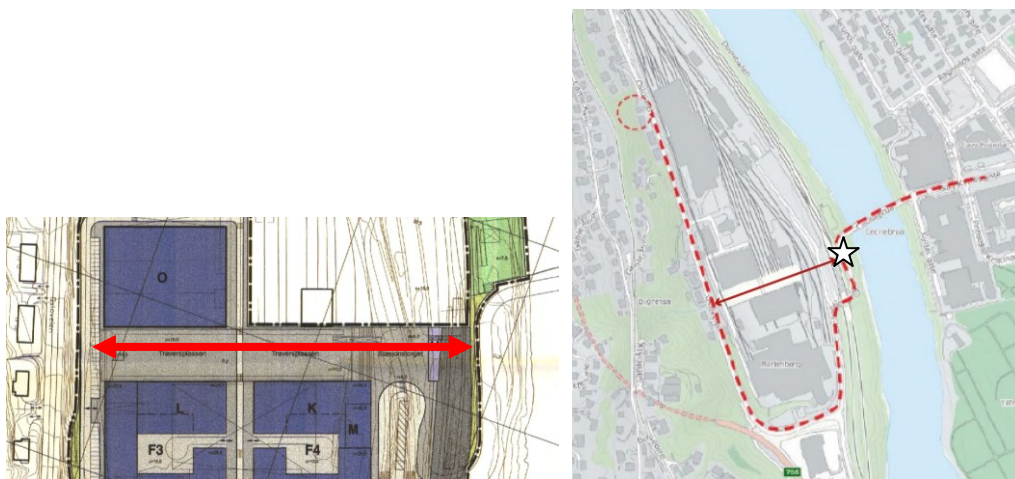
Det er sett på avstand, bredde fortau og stigning til holdeplasser for metrobuss ved Nyveibakken

Trondheim kommune

og Marienborg stasjon, trikk ved Nyveibakken, Bygrensa og Belvedere, samt tog ved Marienborg stasjon. Best tilgjengelighet med tanke på stigningsforhold og bredde på fortau er det til Marienborg stasjon, hvor det er relativt flatt og henholdsvis 800 meter til buss og 850 meter til tog. Fortausbredden på denne strekningen kan anses å være akseptabel. Dette gjelder ca 300 meter av Osloveien som har en total bredde på mellom 2,0 og 2,7 meter.



I reguleringsplan r0294c er det regulert inn en gjennomgang gjennom Marienborg området. Realisering av planen vil gi en avstand fra planområdet til kollektivholdeplass på 500 meter.



Traversplassen som er planlagt i reguleringsplan r0294c, vil forkorte avstanden til kollektivholdeplass

Parkeringsdekning

Planområdet ligger på grensa mellom midtre og indre sone i KPA, og det er lagt til grunn krav til parkeringsdekning for indre sone i forslaget, ettersom grensa ligger i Osloveien. Det tillates etablert maks 0,5 p-plasser for bil per 100 m² kontorareal.

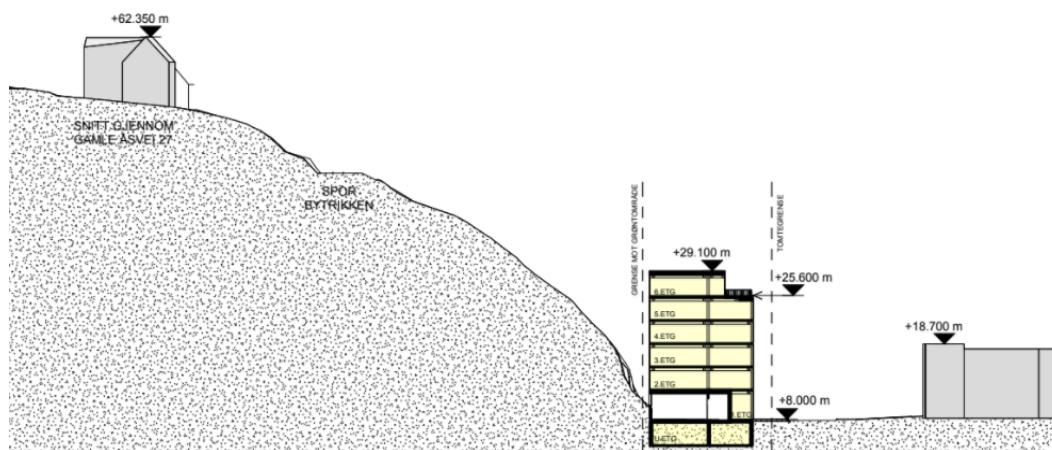
Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av risiko- og sårbarhetsanalyse er ivaretatt ved utforming av planforslaget. ROS-analyse er vedlagt.

Bebyggelsens virkning på landskap og de nære omgivelser

Bebyggelsen bryter med eksisterende typologi langs vestsiden av Osloveien, men ettersom tomta skråner bratt opp mot vest vil ikke volum og høyde sprengte grensene for hva området tåler. Industriområdet på Marienborg, vis-à-vis planområdet, er også i ferd med å omformes og det er satt i gang flere reguleringsplaner i området som vil ha innvirkning på Osloveiens fremtidige karakter. Ny bebyggelse tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i uttrykk og volum, samtidig som den får en hensiktsmessig utnyttelse i forhold til fortetting og bruk.



Snitt i retning vestøst, bebyggelse langs Åsveien mot vest og industribygg på Marienborg mot øst

Sol- og skyggevirkninger av planlagt bebyggelse

Planlagt bebyggelse vil ikke virke inn på sol- og skyggeforholdene til den omkringliggende bebyggelse.

Avveining av konsekvenser

Ettersom eiendommen ikke er egnet til boligformål, ansees et kontorbygg i nærhet til Trondheim sentrum, som en egnet bruk av tomta.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tilgjengelighet til planområdet er ikke optimal, men det er i planforslaget lagt inn maksimumskrav på parkering i stedet for minimumskrav for å oppnå 0-vekstmålet og krav om god dekning av sykkelparkering, tilrettelegging for godt vedlikeholdstilbud for sykkel, samt garderobefasiliteter er sikret i planens bestemmelser.

Vurdering

Planforslaget er godt nok grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Planforslaget er i strid med arealformål i Kommuneplanens arealdel, men forslag til ny arealbruk er grunnlagt og beskrevet i planbeskrivelsen. Planen har god planfaglig kvalitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Proessen fram til foreliggende prosjekt har vært omfattende, grundig og utviklende. Det har vært avholdt flere arbeidsmøter og det har vært en god dialog i planprosessen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 8.3.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tonje Bostad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 2.3.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 21.9.2017, sist endret 2.3.2018
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist endret 2.3.2018
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Oppmåling fortau og snøopplag
- Vedlegg 6: Endring grønnstruktur