

Saksframlegg

Detaljregulering av Sentervegen, gnr/bnr. 315/579 og 315/593, r20160025, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/18282 (186690/18)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sentervegen, gnr/bnr. 315/579 og 315/593, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal det

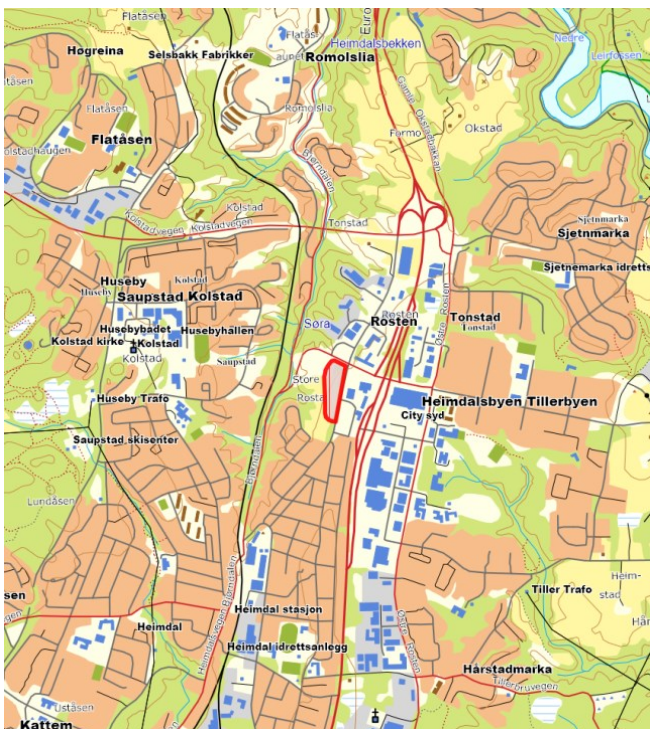
- tas inn bestemmelse om maksimumsandel for hvert av formålene innenfor område B/F/K/T for å sikre blandet formål innenfor området.
- tas inn bestemmelse om vinddempende tiltak med bakgrunn i vedlaget vindanalyse.
- vurderes om det skal tas inn rekkefølgekrav om etablering av bydelspark innenfor eiendommen med gnr/bnr. 315/441 (Teknologitomta) vest for Sentervegen. Dette ut i fra Plan for friluftsliv og grønne områder som viser underdekning av lekeplasser, nærmiljøanlegg og parker i bydelen.
- vurderes om krav til parkering skal reduseres med bakgrunn i områdetets beliggenhet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1500, merket Voll Arkitekter AS, datert 11.11.2016, sist endret 06.07.2018, i bestemmelser sist endret 01.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 01.10.2018.

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

Trondheim kommune

SAKSFRAMSTILLING



Oversiktskart med planomriss.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lord Eiendom AS.

Komplett planforslag forelå 20.08.2018. Det har tatt tid å komme fram til et omforent planforslag slik at det underveis i prosessen er blitt sendt inn flere forslag til komplett planforslag. Planmaterialet er derfor blitt omarbeidet flere ganger.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Utfordringer i planen

Utfordringer i planarbeidet har vært knyttet til bebyggelsens høyde og utnyttelse, hvordan sikre tilfredsstillende støyforhold, gode uterom og forbindelser til omkringliggende områder. Krav til parkering har også vært et viktig tema.

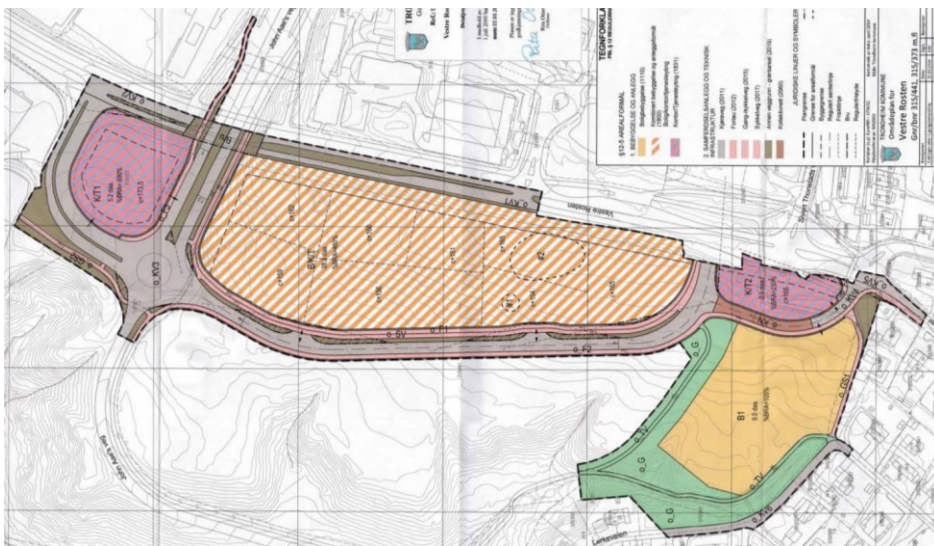
Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) og kommunedelplan for Tiller, er området vist som næringsområde.

I gjeldende regulering r20100023 *Områdeplan for Vestre Rosten gnr/bnr. 315/441, 315/373 m.fl.*, vedtatt 22.05.2014, er planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig,

Trondheim kommune

kontor og tjenesteyting). Bestemmelsene stiller krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området. Områdeplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel (og kommunedelplan for Tiller), jmfør § 2.3 i KPA.



Gjeldende regulering (nord mot venstre).

Planområdet

Planområdet ligger sør i Trondheim, på Heimdalsplatået ved Tiller, og er på ca. 28,5 daa. Store deler av området er i dag dyrkamark registrert med svært god jordkvalitet, mens skråningene i nord og vest er yngre skog med naturverdi D (viktig lokalt). Området avgrenses av kjøreveiene Sentervegen i sør og vest, John Aaes veg i nord, og Vestre Rosten i øst. Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone.

Tilgrensende areal varierer fra ulike næring- og kontorformål i nord og øst, til boliger i sør og sørvest. De nærmeste tomtene er ubebygde, men er under regulering for utbygging. Mot sørvest er det også noe grøntareal. Planområdet sokner til Stabbursmoen skolekrets som per i dag ikke har ledig skolekapasitet, hverken på barne- eller ungdomsskoletrinnet.



Dagens bruk innenfor planområdet (nord mot venstre).

Trondheim kommune

Beskrivelse av planen

Planområdet er oppdelt i to byggeområder, B (bolig) og B/F/K/T (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting). Maks BRA er satt til 33.000 m² BRA for område B, og 17.200 m² BRA (derav 12.700 m² BRA bolig) for område B/F/K/T. Under hele området er det regulert en stor p-kjeller med felles uteareal oppå.

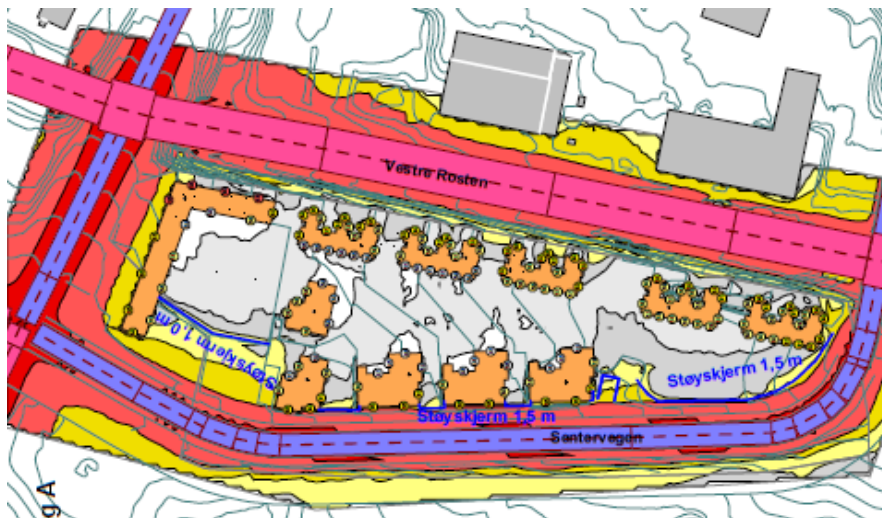
Innenfor område B stiger bebyggelsen langs Sentervegen i vest gradvis i høyde fra 2 etasjer i sør og opptil 6 etasjer i nord. Høyden på bygg langs Vestre Rosten i øst er på 8-11 etasjer. Innenfor område B/F/K/T reguleres et bygg (K) med kombinert tjenesteyting, forretning og kontor, og med boliger på toppen. Bygningene vil bli opptil 9-10 etasjer høye pluss sokkel. Det planlegges for inntil 540 boliger innenfor område B, og inntil 180 boliger innenfor område B/F/K/T.



3D-illustrasjon av planlagte tiltak (nord mot venstre).

Virkninger

Ny bebyggelse utformes med tilgjengelighet for alle, og uteoppholdsarealene vil ha adkomst med universell utforming. Utearealene vil ha relativt gode solforhold på nøkkeltidspunktene, men vil måtte skjermes i forhold til støy og vind. Bygningen innenfor område B/F/K/T har fasade i rød støysone. Bygningene innenfor område B ligger i gul støysone. Alle leiligheter har en støyskjermet balkong med rekkverk i vanlig høyde. For de mest støyutsatte byggene langs vestre Rosten er det valgt å glasse inn balkongene for å gi en vestvendt hagestue (som ikke teller med i uteromsregnskapet). Alle leiligheter har en stille side uansett plassering.



Støysituasjon 1,5 m over bakken framskrevet til 2030.

Trafikkanalysen konkluderer med at det er god nok kapasitet i omkringliggende veinett til å ta

Trondheim kommune

trafikkveksten som tiltaket vil generere. Byggteknisk vurdering slår fast at gjennomførbarheten av planforslaget er god.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket medfører nedbygging av et område som i dag er dyrkamark. Området er imidlertid satt av til utbygging både i gjeldende regulering og KPA. Arealet i nordøst er registrert med naturverdi D, men det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet.

Planforslaget er i tråd med bymiljøavtalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk. Nærhet til kollektivtransport, inkludert Metrobussen, og senterområdet på Tiller, vil føre til mindre behov for personbiltransport.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Gjeldende områdeplan regulerer området med formålene B/K/T. I planforslaget er også formålet forretning tatt inn i det kombinerte formålet. Samlet utnyttelse er redusert fra maks 460 % BRA i overordnet plan, til 207 % BRA i planforslaget. For de to områdene B og B/F/K/T utgjør dette henholdsvis 185 % BRA for område B, og 266 % BRA for område B/F/K/T. Samtidig er maks byggehøyde for det høyeste bygget økt fra kote +165 i gjeldende plan, til +178 i inneværende plan. Det vil si en økning på inntil 13 m, tilsvarende ca. 4 etasjer. Høyeste bygg i skisseprosjektet vedlagt planforslaget er 11 etasjer.

Planforslaget legger opp til en høy tetthet innenfor området. Dette er utfordrende ut i fra områdets beliggenhet med kjøreveier på alle kanter. Planområdet ligger i rød og gul støysone, og er også vindutsatt. Høy og tett bebyggelse langs Vestre Rosten vil skjerme for trafikkstøy, men samtidig vil disse bygningene kaste en god del skygge på utearealene og gi følelsen av en lang og høy "vegg" for de som ferdes langs Vestre Rosten.



Planlagt bebyggelse sett fra Vestre Rosten.

Når det gjelder skolekapasitet, er det de siste årene gitt mange byggetillatelser innenfor skolekretsen. Selv uten ny boligbygging, forventes det at Stabbursmoen også i fremtiden vil ha flere elever enn de har kapasitet til, både på barne- og ungdomsskoletrinnet. Skolekretsen er rød i kommunens skolekapasitetskart, noe som innebærer byggestopp i området. Det planlegges en del boligutbygging i Tiller-området, og det vil derfor sannsynligvis være behov for å bygge ut skoler og/eller justere skolekretser i fremtiden. Planområdet ligger i utkanten av Stabbursmoen skolekrets, og har dermed en gunstig plassering i forhold til å kunne legges inn under et av de nærmeste skoledistriktene. Det er stilt rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Negative virkninger er knyttet til nedbygging av dyrkamark og dårlig skole-/barnehagekapasitet. Samtidig er middels store og store positive virkninger knyttet til at det legges til rette for blandede funksjoner og høy utnyttelse tett inntil metrobusstraseen. Området er satt av til utbyggingsområde både KPA og i gjeldende regulering. Planforslaget vest for planområdet legger til rette for etablering av barnehage, det vil sannsynligvis være behov for å bygge ut skoler og/eller justere skolekretser i fremtiden. Planforslaget er i tråd med bymiljøavtalen, og positive virkninger vurderes som vesentlig større enn negative.

I planforslaget er også formålet forretning tatt inn i det kombinerte formålet, men det er ikke sagt noe om maks utnyttelse. Dette må vurderes og tas inn før sluttbehandling.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter, naboer og offentlige instanser 01.07.2016. Annonse ble satt inn i Adresseavisen 05.07.2016 og planen ble også annonsert på plankonsulentens hjemmeside. Det kom inn 11 merknader.

Jernbaneverket ba om at det i ROS-analysen ble gjennomført en skredfarevurdering som inkluderte sikkerhet i forhold til jernbanen. Geotekniske undersøkelser konkluderer med at det ikke er fare for skred eller utglidning. Fylkeskommunen peker på at planforslaget ikke synes å komme i konflikt med allmenne friluftsjakter og at området er avklart i forhold til kulturminner. Når det gjelder planlegging av høy bebyggelse, ber fylkeskommunen om at nær- og fjernvirkninger belyses på en god måte. Dette følger planforslaget.

Fylkesmannen peker på at det må sikres krav til minimumsutnyttelse i henhold til KPA, og at matjordlaget som fjernes primært benyttes til jordbruksformål i nærområdet. Det må utarbeides en støyrapport som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold, og det må redegjøres for nødvendige støyreduserende tiltak. Dette er sikret i bestemmelsene. Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven, og ROS-analysen skal utarbeides i tråd med PBL § 4-3. Dette er blitt gjort. Fylkesmannen ber også om at planforslaget viser hvordan beboerne kan komme seg til sosiale møteplasser, idrettsanlegg og større sammenhengende rekreasjonsområder på en sikker måte. Omfang og utforming av uteområder og grøntarealer må vektlegges, herunder tilstrekkelige og hensiktsmessige areal for barn og unge. Dette er vist i planforslaget.

Leverandørens utviklings- og kompetansesenter har innspill til utforming av areal til varemottak og snuplasser, mens Trønderenergi har behov for to nye nettstasjoner.

Trondheim kommune

Konklusjon

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

Rådmannen i Trondheim, 5.10.2018

Siri A. Rasmussen
konst. kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Arealoversikt
- Vedlegg 5: Utomhusplan
- Vedlegg 6: Situasjonsplaner
- Vedlegg 7: Snitt
- Vedlegg 8: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 9: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 10: Uteromsregnskap
- Vedlegg 11: ROS-analyse
- Vedlegg 12: VA-plan med notat
- Vedlegg 13: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 14: Trafikkanalyse
- Vedlegg 15: Støyutredning
- Vedlegg 16: Rapport om lokal luftkvalitet
- Vedlegg 17: Vindanalyse
- Vedlegg 18: Byggteknisk vurdering