

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Valentinlyst, gnr/bnr 55/20 og 55/46, r20190021, offentlig ettersyn

Arkivsak.: 18/41360

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Valentinlyst ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsforslaget er vist i to plankart hhv. over og under grunnen i målestokk 1:1000 merket Jernmalm AS, senest datert 23.9.2019 og 3.7.2019, med bestemmelser senest datert 23.9.2019 og planbeskrivelse senest datert 23.9.2019.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Jernmalm AS. Komplette planforslag forelå 4.7.2019.

#### *Hensikten med planen*

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle eiendommen med flere boliger. Det gjøres plass til nye boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg, og erstatte barnehagetomta langs Anders Estenstad veg med en større tomt i sørenden av planområdet. Det er lagt til rette for om lag 230 nye boliger med parkeringsanlegg for nye og eksisterende boliger under bakken. Eksisterende intern veg på området (Olav Magnussons veg) reguleres til internt gatetun med adkomst fra sør, og uten gjennomkjøring.

#### *Utfordringer og hovedtema i planarbeidet*

De største utfordringene i planarbeidet har vært å få til en bebyggelsesstruktur som tar hensyn til eksisterende punkthusbebyggelse, som er en bevaringsverdig representant for en typisk sekstitalls planlegging. Støysituasjon, luftkvalitet og avklaring av barnehagetomt har videre vært utfordrende i planarbeidet. Nærhet til eksisterende lokale sentrum på Valentinlyst har vært førende for utformingen av den nordligste delen av planområdet for å bidra til å styrke dette.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser området til boligformål. Andre reguleringsplaner som gjelder, eller berører området, er:

- r0003 Valentinlyst senter, vedtatt 31.8.2016
- r1083p Valentinlyst/Bromstadekra og ny adkomst til Kong Øysteins veg, vedtatt 21.11.2002
- r2010026 Brøset inklusiv deler av Anders Estenstad veg, vedtatt 13.6.2013

#### Planområdet

## Trondheim kommune

Eiendommen ligger like sør for Valentinlyst senter. Planområdet er ca 70,9 daa og brukes til bolig- og barnehageformål i dag.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr:

- 55/20 – boligeiendom, inkl. Olav Magnussons veg- Valentinlyst borettslag.
- 55/46 - barnehage (3553 m<sup>2</sup>), Valentinlyst borettslag, festet av Trondheim kommune.

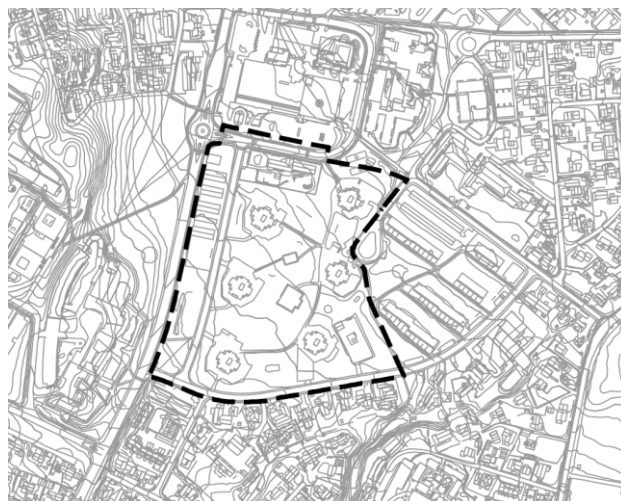
Bebyggelsen på området består av seks tolvetasjes boligblokker med til sammen 330 boliger, oppført på 1960-tallet.

Utearealene er åpne og romslige, og adkomst er bilorientert med garasjer på bakken mot Kong Øysteins veg.

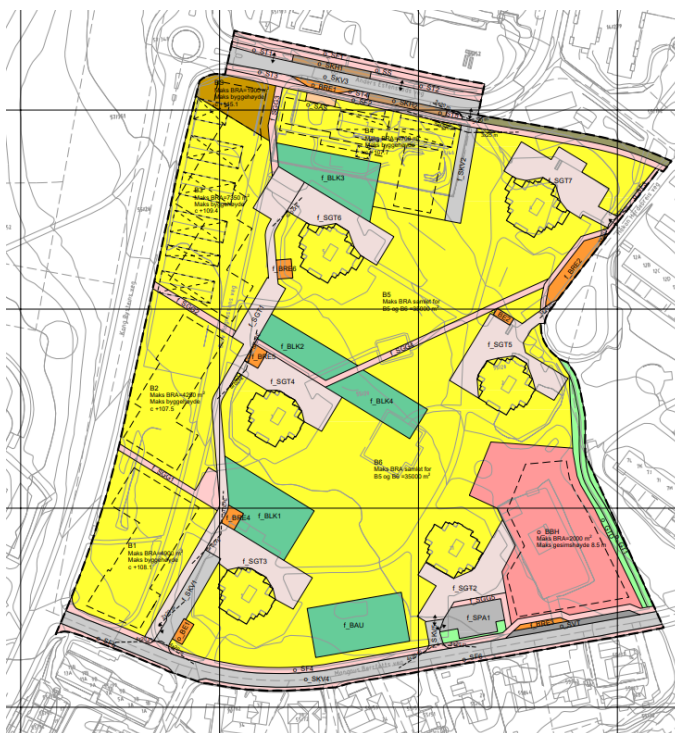
### Beskrivelse av planen

Det er planlagt minimum 230 nye boenheter. Samlet på området gir dette 560 boenheter, hvorav 330 er i eksisterende blokkbebyggelse. Det vil bety om lag 8 boliger per daa. Eksisterende barnehage ved Anders Estenstad veg reguleres til boliger. Det planlegges 4,5 daa tomt for ny åtte-avdelings barnehage innenfor området i sørøst, med adkomst fra Magnus Berrføtts veg.

Foreslått bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i høy utnyttelse på grunnlag av nærhet til lokalt sentrum og kollektivårer, gode bokvaliteter i forhold til sol/skygge og åpenhet, avstand og hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer. Det har også vært en intensjon at høyblokkenes sterke identitet som høyhusområde skal bevares, og derfor er ny bebyggelse lagt i noe avstand til de eksisterende byggene.



Planområdet



Foreløpig plankart

## Trondheim kommune

Det legges opp til varierte høyder på bebyggelsen. De største høydene er lagt i nord, mot Valentinlyst lokale sentrum. Det aller høyeste bygget plasseres i hjørnet mot Kong Øysteins veg og Anders Estenstads veg, og førsteetasjen skal inneholde utadrettede funksjoner. På utsiden skal det etableres en åpen plass / torg, og en tydelig og bred fotgjengerkryssing mot Valentinlystsenteret. Denne delen av prosjektet skal bidra til å styrke Valentinlyst lokale sentrum - både i form av tyngde på bebyggelsen, funksjoner og uterom.

Videre langs Anders Estenstads veg er det planlagt boliger også i første etasje. Her er det stilt krav om innganger til hver enkelt leilighet i første etasje for å sikre et mest mulig aktivt gaterom. Anders Estenstads veg reguleres mot planområdet som en sentrumsgate, og skal opparbeides med møbleringssone for blant annet benker, trær og sykkelparkering.



Illustrasjonsplan

Det planlegges for en større reduisering av biltrafikk i området ved at det meste av parkeringen legges under bakken, og nyttetraffikk til de eksisterende boligblokkene i vest blir via kjørbart gatetun.

### Uteromsregnskap for bolig reguleringsplanen

Uterom for eksisterende og nye boliger sees i sammenheng og skal være til felles bruk. Det skilles derfor ikke mellom uterom for de enkelte feltene, og uterom innenfor planområdet beregnes samlet.

Krav til uteoppholdsareal iht KPA	m <sup>2</sup>	Uterom i planen	m <sup>2</sup>	Oppfyllelse av uteromskrav
Maks tillatt BRA iht plan	55 100			
Krav til totalt uteareal (50 m <sup>2</sup> per 100 m <sup>2</sup> BRA)	27 550	Totalt regneverdig uterom	29987	109 %
Krav til felles uteareal på terreng (25 m <sup>2</sup> per 100 m <sup>2</sup> BRA)	13 775	Herav felles uteareal på terreng	26400	192 %

Tabellen viser at krav i KPA, inklusive krav til solfylt areal, er oppfylt. Gatetun og støyuutsatt uterom mot Kong Øysteins veg er ikke tatt med i uteromsregnskapet.

### Virkninger

Planforslaget bidrar til flere boliger i området, og til å styrke Valentinlyst som et lokalt sentrum. Barnehageformålet oppgraderes ved planlegging av ny åtte-avdelings barnehage. Det legges opp

## Trondheim kommune

til at ny bebyggelse skal utgjøre en god helhet sammen med de eksisterende boligblokkene. Regulering av parkering under bakken vil redusere kjøring inn i området. Det er gått ned på maksimalt antall tillatte parkeringsplasser per bolig i forhold til KPA, hvilke også bidrar til mindre bilkjøring.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Ny bebyggelse vil ikke medføre vesentlig forringelse av solforhold for eksisterende boliger. Det kan bli noe skygge fra ny barnehage på nabotomter i vinterhalvåret. Ny bebyggelse vil medføre noe skygge på parkeringsplassen til Valentinlyst-senteret i vinterhalvåret, men skygge vil ikke nå over Anders Estenstad veg på sommerstid. Planforslaget vil ikke forringe mulig utvikling av Valentinlyst lokale sentrum i framtiden.

Det er en del støy fra Kong Øysteins veg som vil påvirke de nye boligene og uterommene mot vegen. Uterom her er ikke regnet inn i uteromsregnskapet til planen, men vil gi muligheter for opphold når biltrafikken er liten (kveld og helg). Området som inngår i uteromsregnskap ligger i gulsone for svevestøv. Nye bygninger og overflatebehandling vil påvirke luftstrømmene, og bygningene vil fungere som støvsamlere.

Planen er analysert etter "nullvekstmetoden", utarbeidet av Byplankontoret. Analysen viser at utbygging vil øke personbilbruken i Trondheim, men med lavere parkeringsdekning enn maks tillatt i KPA, nærhet til Valentinlyst lokale sentrum og godt kollektivtilbud, samt gangavstand til sentrum på om lag 3 km, vil planen likevel ha gode muligheter for å oppnå nullvekstmålet.

## **Vurdering**

### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Planen tilrettelegger for et godt bomiljø. Felles uterom er åpne og har god tilgjengelighet, og kan gi gode forhold for beboerne. Fortetting ved å bygge ned bakkeparkering vil gi området et løft, og samtidig være en positiv endring av miljøet langs Kong Øysteins veg. Fortetting i et område som ligger inntil, og delvis innenfor, et lokalt sentrumsområde, med mange tjenester og god tilgang til kollektivtilbud, anses som veldig riktig, og vil bidra til å styrke sentrumsområdet som helhet.

Planlagt større barnehage gir økt barnehagedekning, og tomte anses å ha fått en god beliggenhet for både brukere og borettslaget.

Utforming av Anders Estenstads veg som en bygate vil bidra til å prioritere opp de myke trafikkantene i området. Mulig holdeplass for metrobuss sikrer muligheten for en kollektivtrasé som både dekker Valentinlyst lokale sentrum og framtidig utbyggingsområde på Brøset.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Barnehage reguleres offentlig, og det må påregnes utgifter til innløsning av tomt (4,5 daa), samt utgifter ved bygging og drift av denne. Drift av offentlig gangveg øst for området vil medføre økte driftsutgifter for kommunen. Utvidelse av Anders Estenstad veg, inklusiv bussholdeplasser, fortau og sykkelveg, vil medføre noe økt kostnad for kommunen i form av drift og vedlikehold.

Utbygging innenfor planområdet regnes ikke til å medføre andre kostnader for kommunen.

## Trondheim kommune

### Rådmannens vurdering og konklusjon

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

Rådmannen i Trondheim, 6.10.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Páll Tómasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Planbestemmelser
- Vedlegg 3: Plankart på bakken
- Vedlegg 4: Plankart under bakken
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 7: ROS analyse
- Vedlegg 8: Trafikkutredning
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 10 : VA plan