

Saksframlegg

Detaljregulering av Leangen senterområde, felt B2 og B3, r20180010, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/28090

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leangen senterområde, felt B2 og B3 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 4.2.2019 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 12.4.2019, i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, i bestemmelser sist endret 21.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.5.2019.

Før saken sluttbehandles skal det vurderes å ta inn krav om bevaring av et bevaringsverdig bøketre i felt o_FA4-2 og presiseringer i bestemmelsene som sikrer utformingen av fasader i første etasje i enda større grad.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig ved datterselskapet Liljendal Utleie AS. Komplette planforslag forelå 5.6.2018. Etter innlevering av komplette planmateriale er planens utforming bearbeidet, spesielt utforming av bebyggelsen mot tilstøtende gater og Falkenborg gård, for å komme fram til et omforent planforslag. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3, i tråd med gjeldende områdeplan for Leangen senterområde. I planen inngår formålene bolig, kontor, tjenesteyting og forretningsvirksomhet med tilhørende infrastruktur.

Bebyggelsen består av en høy førsteetasje, som fyller hele tomten ut mot tilgrensende samferdselsanlegg. Over første etasje anlegges boligbebyggelse i fire-fem etasjer og felles uteoppholdsareal. Boligene danner en U-form på taket av bebyggelsen under, som åpner seg mot Falkenborg gård i øst. Det tillates maksimalt 126 boenheter innenfor planområdet. All parkering for bil er lagt i kjeller.

Utfordringer i planen

Ivaretagelse av den fredete alleen som grenser mot planen i øst, sikring av gode overganger mot tilstøtende gater og mot Falkenborg gård har vært spesielt vektlagt i planen. Det er også

Trondheim kommune

utfordrende støyforhold i området, med støy fra både veg og jernbane.



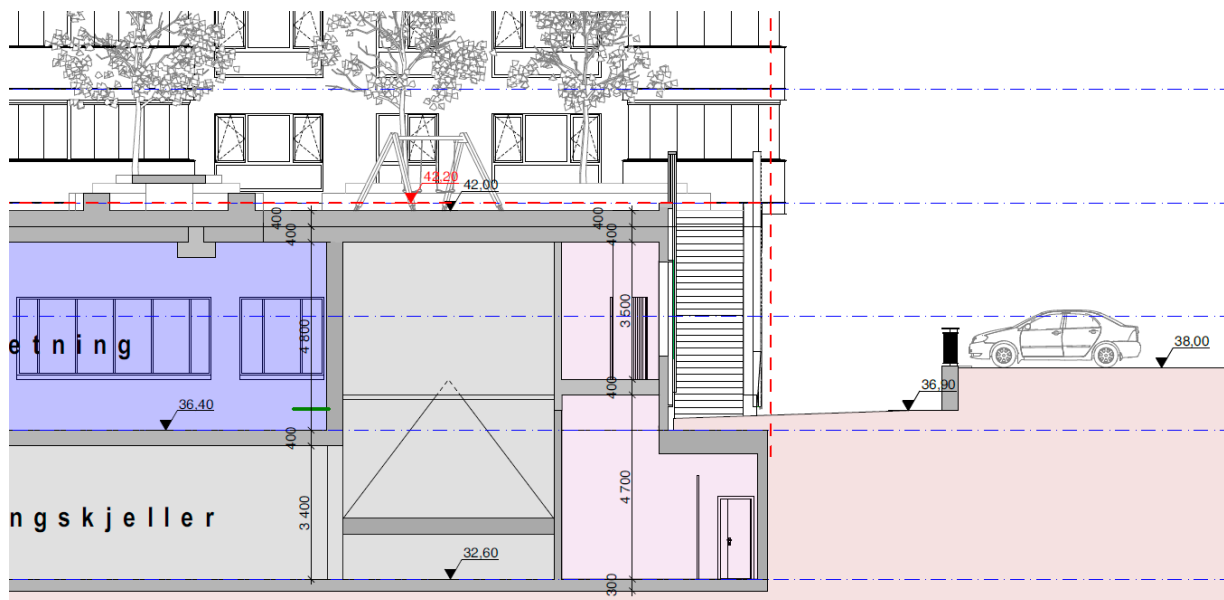
Oversiktskart

Virkninger

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende områdeplan for Leangen senterområde. I planforslaget tillates en mindre andel parkering for bil enn i områdeplanen, samtidig som det er stilt krav om en høyere andel sykkelparkering. Endringene i parkeringsdekningen for bil er i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Det er også gjort mindre justeringer av høyder og inntrekking av toppetasje, og det er gjort avvik i områdeplanens bestemmelser om svalganger.

Planforslaget forutsetter at det ikke skjer inngrep i den fredete alleen ved Falkenborg gård. Bevaring av alleen sikres gjennom tilbaketrekking av byggegrense, innarbeiding av en hensynssone for bevaring av rot- og dryppsonen til trærne, samt bestemmelser som skal sikre at nødvendige hensyn tas for å ivareta trærne. I bestemmelsene presiseres det at tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kun kan skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

Planforslaget medfører at de fleste trærne langs dagens næringsbygg, nært tomtegrensa mot Falkenborg gård, må fjernes for å utvikle eiendommen i tråd med områdeplanen. Disse trærne omfattes ikke av fredningsvedtaket. Eier av Falkenborg gård ønsker at grensetrærne bevares. Trærne er innmålt, og ett bøketre er nærmere vurdert av arborist, som konkluderer med at bøketreet både kan og bør bevares. Det er også høydeforskjeller mellom planområdet og Falkenborg gård som gjør at det må etableres en støttemur langs avgrensningen av gatetunet, ved parkeringsarealet til Falkenborg gård. Terrenghøydene i illustrasjonsmaterialet er bearbeidet for å redusere høyden på muren, for å gi en bedre overgang mellom eiendommene.



Utsnitt av snitt, som viser høyde på planlagt støttemur mellom gatetun og Falkenborg gård, og høyde på første etasje på den nye bebyggelsen i B3

Det er en utfordrende støysituasjon i planområdet, med støy både fra veg og jernbane. Støyrapporten viser maksstøy, ved at støy fra jernbane er beregnet uten lokk over jernbanen og uten ny og eksisterende bebyggelse som skjermer mot støy fra jernbanen. Vegtrafikkstøy er beregnet med full utbygging og trafikk på ny vegforbindelse over jernbanen, i forlengelsen av Peder Falcks veg og fram til Haakon VII's gate. Støysituasjonen som er vist i utredningen vil derfor kun oppstå dersom den nye vegforbindelsen over jernbanen tas i bruk før ny bebyggelse er etablert mot jernbanen. Like fullt krever støybildet avbøtende tiltak mot støy, som gjennomgående leiligheter og støyskjerming av boliger og uterom. Dette er sikret i planen. På grunn av kravet om gjennomgående leiligheter er det lagt opp til bruk av svalganger. For å begrense ulempene svalganger kan medføre, er det stilt krav både til utforming og til antall leiligheter svalgangen skal betjene.



Illustrasjon av planlagt utbygging.

Det tillates ikke boenheter i første etasje, både av hensyn til bokvalitet, men også for at det i størst mulig grad skal være utadrettet virksomhet på gateplan både mot Peder Falcks veg og mot

Trondheim kommune

Falkenborgvegen. Planen åpner derfor også for at formålet tjenesteyting tillates, i tillegg til formålene som er angitt i områdeplanen. Dette for å gi økt fleksibilitet i mulig bruk av arealene.

Bebyggelsen oppnår ikke tilstrekkelig felles uteoppholdsareal innenfor utbyggingsområdet. For å oppnå nok uterom tillates det at deler av offentlig park o_F4-2 medregnes i uteromsregnskapet, i tråd med områdeplanen. Bebyggelsen oppnår tilstrekkelig skyggefritt uteareal på egen tomt på nøkkeltidspunktet 21. mars kl 15. På tidspunktet 23. juni kl 18 oppnås tilstrekkelig skyggefritt uteareal når parken medregnes.

Planområdet ligger i et lokalt sentrum, med kort avstand til bussholdeplass med god frekvens, og nært hovedsykkelrute. Avstanden til sentrum for gående og syklende er ca. 3,5 kilometer. Det er derfor gode muligheter for at nye beboere kan velge andre reisemidler enn bil til daglige gjøremål, og at utbyggingen vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet.

Det er per dags dato ikke kapasitet for flere elever på Strindheim skole. Det er stilt krav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen.

Vurdering

Planforslaget vil bidra til en gjennomføring av områdeplanen for Leangen senterområde. Det er lagt opp til høy tetthet i et ønsket fortettingsområde. Planforslaget, med sin nærhet til kollektivknutepunkt, hovedsykkelveg og lokalt tjenestetilbud, gir gode betingelser for at beboere kan velge andre reisemidler enn bil og at utbyggingen vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet.

Fjerning av vegetasjon og oppføring av ny bebyggelse vil gi store endringer i omgivelsene rundt Falkenborg gård. Planen er bearbeidet etter innsending av komplett planforslag for å komme fram til et omforent planforslag når det gjelder utformingen av bebyggelsen mot den fredete alleen, mot Falkenborg gård og mot Falkenborgvegen.

Bebyggelsen har et stort fotavtrykk og høyde som klart overstiger høyden på gårdsbebyggelsen på Falkenborg gård. Bygningenes volum og høyde anses i hovedsak å være avklart i områdeplanen, men det er i planforslaget gjort justeringer av bebyggelsen for å oppnå en bedre tilpasning mot gården, med redusert høyde på første etasje og øvrige krav til utforming. Rådmannen vurderer at planforslaget legger grunnlaget for en bedre tilpasset bebyggelse og ivaretagelse av verdiene i området enn områdeplanen. Fram mot sluttbehandling bør det vurderes å legge inn presiseringer i bestemmelsene som sikrer utformingen av fasader i første etasje i enda større grad.

Planforslaget sikrer bedre vilkår for bevaring av den fredete alleen enn det områdeplanen har lagt opp til, både ved tilbaketrekking av byggegrensen og en hensynssone med tilknyttede bestemmelser. Det er viktig at trefaglig ekspertise benyttes i den videre planleggingen og i anleggsfasen for å ivareta alleen og kravene i planen.

Rådmannen har ønsket endringer i planen for å bedre overgangen mellom gatetunet og Falkenborg gård, både for å gjøre gatetunet mer attraktivt og for å bevare eller reetablere en grønn buffer mot gården. Forslagsstiller har foreslått å redusere høyden på den planlagte muren, som gir en viss bedring. Det er ikke lagt inn økt areal for å kunne etablere beplantning, fordi dette vil redusere utbyggingsarealet i felt B3. Rådmannen mener at det fortsatt bør vurderes å legge inn bufferareal mot Falkenborg gårds eiendom, for å ha mulighet til å etablere noe beplantning. For å opprettholde en viss skjerming mot Falkenborg gård mener rådmannen at bøketreet som ligger i grensen mot den planlagte parken bør bevares. Et bøketre på denne størrelsen vil også ha stor verdi i en nyetablert park. Bevaring av treet skal vurderes nærmere fram til sluttbehandling.

Trondheim kommune

I arbeidet med å forberede et nytt offentlig ettersyn av kommunedelplanen for Lade og Leangen har det kommet frem nye krav og anbefalinger siden planen var på høring i 2013. Dette gjelder først og fremst nye anbefalinger fra Folkehelseinstituttet vedrørende bygging på gamle avfallsdeponi, men også behov for å gjennomføre en trafikk-/mobilitetsanalyse som skal være grunnlag for fremtidige løsninger i området. Rådmannen vil generelt anbefale at reguleringsplanarbeid innenfor planavgrensningen for kommunedelplanen avventes inntil de nødvendige overordnede planfaglige vurderingene er på plass. Fordi planforslaget ligger innenfor en gjeldende områdeplan som er grundig utredet, vil rådmannen likevel anbefale at denne planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Forholdet til ny kommunedelplan må imidlertid være avklart før planen kan sluttbehandles.

Medvirkningsprosess

Planoppstart ble varslet 16.10.2017. Det kom inn seks uttalelser som blant annet omhandlet støy, trafikkforhold, varelevering og bevaring av kulturmiljø.

Eier av Falkenborg gård har senere kommet med skriftlige innspill til planarbeidet hvor det pekes på fire hovedområder som må ivaretas i planleggingen: Gårdsalleen, grensetrærne i nordvest, forstøtningsmuren mellom Falkenborg gård og gatetunet og byggehøyden ved den fredede alleens sørende. Det er gjort justeringer av planen for å imøtekomme innspillene. Byggehøyden mot sør er opprettholdt, men bebyggelsen er i sin helhet trukket 2,15 meter bort fra alleen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen utover framtidig drift og vedlikehold av offentlige anlegg i planen. Opparbeidelse av offentlige tiltak er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

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

Rådmannen i Trondheim, 4.6.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Situasjonsplan
- Vedlegg 7: Plantegninger

Trondheim kommune

- Vedlegg 8: Snitt
- Vedlegg 9: Sol- og skyggekart
- Vedlegg 10: Trafikknotat
- Vedlegg 11: Støyrappport
- Vedlegg 12: Luftkvalitetsrapport
- Vedlegg 13: VA-notat
- Vedlegg 14: Dagslysvurdering
- Vedlegg 15: Arboristuttalelse – byggegrense ved allé
- Vedlegg 16: Arboristuttalelse - bøketre