

Saksframlegg

Detaljregulering av område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.f., r20180050, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 18/5216 (59375/19)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.f. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll Norge AS, datert 23.11.2018, sist endret 6.3.2019, i bestemmelser sist endret 1.4.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 1.4.2019.

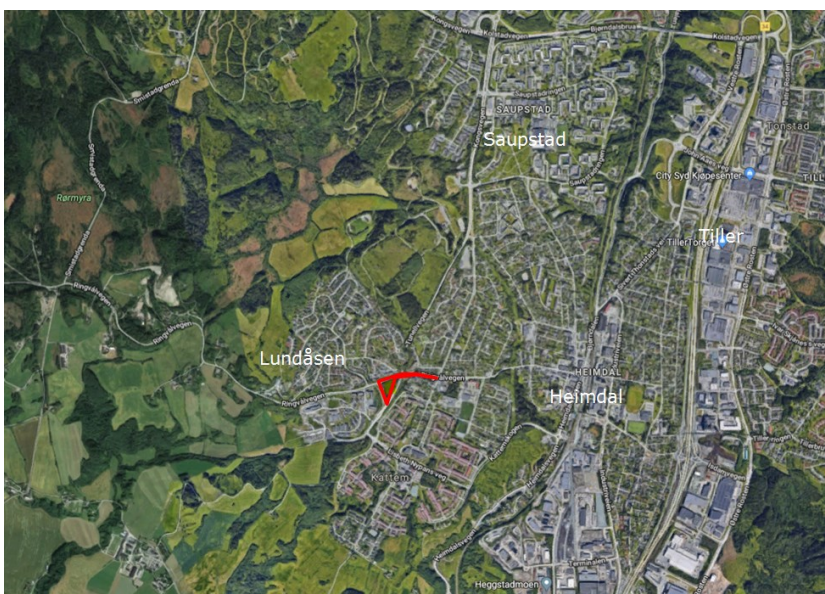
Før sluttbehandling av planforslaget skal parkeringsdekning for boliger og forretning vurderes på nytt opp mot nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Før sluttbehandling av planforslaget skal det vurderes en bestemmelse som sikrer variasjon og et visst antall dører og vinduer i førsteetasjene ut mot offentlig veg.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rambøll Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller I. R. Lykke Eiendom. Komplette planforslag forelå 15.2.2019. Materialet som ble sendt inn november 2018 er nå supplert med støyrappport og revidert materiale. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktskart der planområdet er merket i rødt.

3D VOLUMSTUDIER



FRA VEST



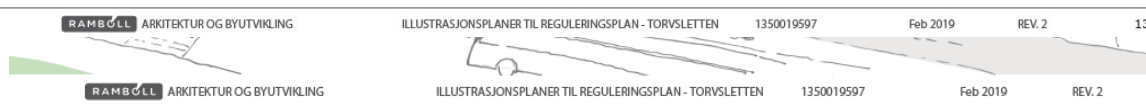
FRA SØRVEST



FRA SØR



FRA NORDØST

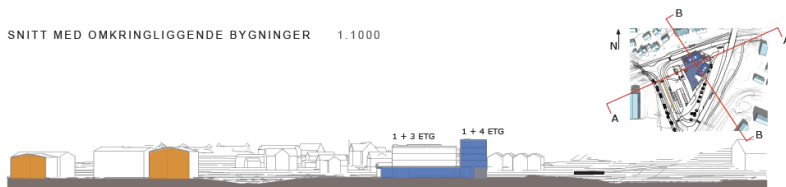


Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning – dagligvare (maks 2000 m²) og 23 boliger i tilknytning til endestasjon for Metrobuss på Lund. Hensynet til støy og tilgjengelighet til området er spesielt vurdert i planen.

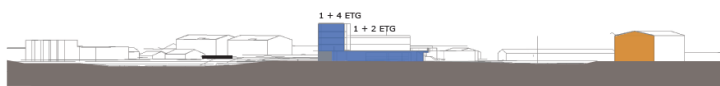
Virkninger

Planforslaget er i tråd med de føringene som er gitt i KPA og bygger opp om nylig vedtatt reguleringsplan for endholdeplass for Metrobuss.

SNITT MED OMKRINGLIGGENDE BYGNINGER 1:1000



SNITT A - A mot Nordvest



SNITT A - A mot Sørøst



SNITT B - B mot nordøst

RAMBOLL ARKITEKTUR OG BYUTVIKLING ILLUSTRASJONSPLANER TIL REGULERINGSPLAN - TORVSLETEN 1350019597 Feb 2019 REV. 2

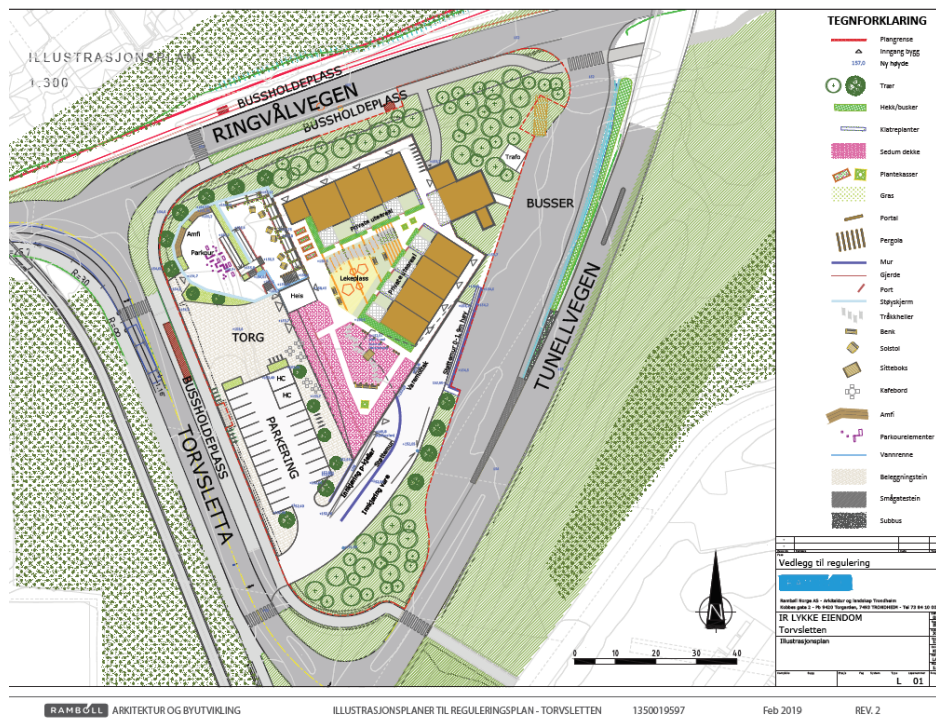
Området endrer visuell karakter fra dagens ubebygde situasjon med bebyggelse i 5 etasjer og etablerer et nytt målpunkt i området med dagligvare.

Planforslaget sikrer et mer sammenhengende gangtilbud mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, samt trygg skoleveg langs Ringvålvegen fram til Kongsvegen.

Sokkelens størrelse for dagligvare og varelevering kan medføre at fasadene mot nord og øst blir dominerende og monotone å ferdes langs. Før planforslaget sluttbehandles bør det derfor fastsettes bestemmelser, for spesielt nordre og østre sokkelfasade, som sikrer variasjon i disse fasadene som vil bidra til å redusere opplevelsen av monotoni og ruvende volum.

Vurdering

Forretning (dagligvare) etableres i første etasje som en sokkel for boliger. Bebyggelsen vil skjerme uterom på tak for støy og oppleves som en trygg sone for småbarn. Det etableres en universelt utformet forbindelse mellom uterom på tak og støyskjermet uterom på bakkeplanet. Det er viktig at landskapet brukes for å gjøre opplevelsen av skjermhøyden så lav som mulig. Atkomstsonen med parkeringsplasser og nedkjøring til parkeringskjeller for detaljhandel og boligene er godt adskilt fra uterom for opphold. Boliger vil tilfredsstillende støyforhold iht. KPA § 21.3.



Andel parkering på bakkeplanet for dagligvare er godt under kravet til maksimum 20 % på terreng av det totale tomtearealet iht kravet i KPA § 14.4. Det er da lagt til grunn areal til bebyggelse, torget og areal til bakkeparkering.

Andel parkering (bil og sykkel) for detaljhandel og boligene forholder seg til minimumskravet i parkeringsnormen. Siden planforslaget ligger rett ved endeholdeplassen for to Metrobuslinjer kan det diskuteres om det burde vært ytterligere reduksjon i parkeringsdekningen. Behovet for å vurdere andel parkering på nytt henger sammen med kommunens mål om nullvekst i personbiltrafikken. Med den gode kollektivtilgjengeligheten til Metrobuss - og lokalbussholdeplasser til planområdet er det mye som tilsier at andel parkeringsplasser som tillates i planforslaget burde vært lavere. Rådmannen anbefaler derfor at andelen parkering for detaljhandel og boliger vurderes på nytt før sluttbehandling av planforslaget.

Fortau langs sørsiden av Ringvålvegen fram til Kongsvegen

Planforslaget legger til grunn et fortau med bredde på 3m med 1m stripe for snøopplag på en strekning på ca 300m. Forslaget krever stripeverv av fire privat eiendommer men vurderes som akseptabelt ettersom det sikrer en trygg skoleveg langs sørsiden av Ringvålvegen. For de ulike alternativene vises det til planbeskrivelsen.

Tilgjengeligheten til planområdet

Boligbebyggelse, detaljhandel og stasjoner for Metrobuss gir et nytt bevegelsesmønster i området. Tilgjengeligheten til- og fra området for myke trafikanter er derfor svært viktig å prioritere. I Metrobussplanen gjøres det trafiksikkerhetstiltak. Det etableres fortau på vest og nordsiden og videre østover. Det er i dag flere gangfelt som muliggjør kryssing til og fra området.

Trondheim kommune

Fartsgrensen, for vegene rundt planområdet, bør allikevel vurderes satt ned for å sikre trygge overganger i plan til planområdet. Dette må da gjøres som skiltvedtak.

For barneskole (Åsheim skolekrets) forventes det å være kapasitet om 6-10 år. Ungdomskole vurderes å ha kapasitet om 10-14 år. Det stilles rekkefølgekrav om at må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om tiltak kan godkjennes.

Det stilles også rekkefølgekrav om at gang og sykkelveger (o_SGS1 og o_SGS3) skal være ferdig etablert før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet kan gis. Rekkefølgekrav er gjennomførbare.

Medvirkning

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 30.9.2017 og på internett, samtidig med reguleringsplanen for endeholdeplass for Metrobuss. Mesteparten av innspillene er allerede svart ut/fulgt opp i plansaken for Metrobuss. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 20.9.2017. Det ble også gjennomført en ekstra varsling 28.6.2018 for de berørte ved forlengelse av gang- og sykkelveg østover.

Innspill til offentlig ettersyn av planforslaget omfattet i hovedsak følgende temaer: Støyforhold, bokvalitet, trafikksikkerhet, gang og sykkeltilbudet og hensynet til brann og redningstjenesten. For mer utfyllende kommentarer til alle innspillene vises det til siste del av planbeskrivelsen. Alle innspillene anses som godt nok vurdert/fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører at 300 m fortau på sørsiden av Ringvålvegen i framtiden må driftes av kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget bygger opp om planlagte endestasjon for Metrobuss.

Rådmannen i Trondheim, 8.4.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 1.4.2019
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 23.11.2018, sist endret 6.3.2019
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 1.4.2019
- Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 18.10.2018
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat, datert 6.7.2018
- Vedlegg 6: Støyrapport, datert 6.6.2018
- Vedlegg 7: VA- utredning, datert 28.8.2018