

## Saksframlegg

---

### Tungavegen 1, detaljregulering, r20170034, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/44556 (196083/18)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tungavegen 1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 merket Lund Hagem Arkitekter AS senest datert 14.11.2018 med bestemmelser senest datert 20.11.2018 og planbeskrivelse senest datert 20.11.2018

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

1. Plassering og form på barnehage i foreslått bygg ved byaksen, inklusiv form på uteplassen tilhørende barnehagen.
2. Alternativ skoleveg som kan bli felles med planlagt utbygging på naboområde, Travbanevegen 6 og Gildheimvegen 2, 4, 6 og 8.
3. Gangavstand til bussholdeplass i Innherredsveien, og påkobling til hovedsykkelvegnettet på nordsiden av Innherredsveien.
4. Tettheten må vurderes på nytt, med sol- og skyggediagram som viser sol på fasadene i perspektiv, for å sikre tilstrekkelig uterom med sol.
5. Det skal utarbeides bedre bestemmelser for forretning slik at man unngår kjøpesenter.

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

#### Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Lund Hagem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Leangen Bolig AS. Komplette planforslag forelå 30.8.2018.

#### *Hensikten med planen*

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med om lag 1700 boliger, noe næring, forretning og offentlig/privat tjenesteyting, herunder barnehage og helse- og velferdssenter. Området skal være bilfritt med all parkering under bakken, og tilrettelagt for gange og sykkel. Planen skal samordnes med Leangen idrettspark, som er under planlegging.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Det er gjort noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

#### *Utfordringer i planen*

De største utfordringene i planarbeidet har vært tilgjengelighet til kollektivholdeplasser. Gangavstand til dagens holdeplasser er lang, 600 til 700 meter, og noe krokete å komme seg til.

## Trondheim kommune

Det er etablert gang- og sykkelforbindelser langs Innherredsveien mot Strindheim skole. Forbindelsen er vurdert trafikksikker, men den er veldig utsatt for støy- og luftforurensning. Av helsemessige grunner kan den ikke anbefales som hovedforbindelse for skoleelever til Strindheim skole.

På grunn av privatrettslige forutsetninger har det vist seg vanskelig å sikre den kortest mulige skolevegen fra planområdet til Strindheim skole. Det må gjøres flere inngrep på eksisterende tomter og en bolig må fjernes. Det er inntil videre foreslått skoleveg fra området i sør. Dette er skoleveg brukt i dag av barna i eksisterende boligområder. Denne skolevegen er trafikksikker, men noe lang.

Det har vært en utfordring å samordne planforslaget med pågående planarbeid på Leangen idrettsområde, men med godt samarbeid mellom fagfolk og planeiere, har det lyktes å smelte sammen de to reguleringsplanene på en god måte.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Planprogram for Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen, ble fastsatt av bygningsrådet i møte 23.1.2018.

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

- R207i vedtatt 1976 hvor planområdet er regulert til friområde
- R207p vedtatt 1988 hvor området utenfor selve travbanen er regulert til forretning og kontor/friområde
- R207aa vedtatt 2000, reguleringa av "Trekanttomba", en kommunal tomt ved idrettsområdet
- R20100060 vedtatt 2011, Innherredsveien, Haakon VII's gate og nordligste delen av planområdet regulert til veganlegg og noe forretning/kontor på travbanetomba

I tillegg er det noen tilgrensende områder som vil ha en mindre effekt på planforslaget.

### Planområdet

Tungavegen 1 ligger på Leangen, øst for Trondheim sentrum mellom Strindheim, Lade/Leangen, Rotvoll og Tunga, og er del av en planlagt fortetting og byutvikling i området Lade, Leangen og Brøset. Planområdet er totalt ca. 143 daa inklusiv samferdselsanlegg. Planområdet preges av dagens bruk som travbane, hvor tribuneanlegget er mest markant. Sørvest og nordøst for tomten ligger det furuskoger. Sør for planområdet ligger et lite skogholt regulert til "spesialområde - bevaring kulturmiljø".



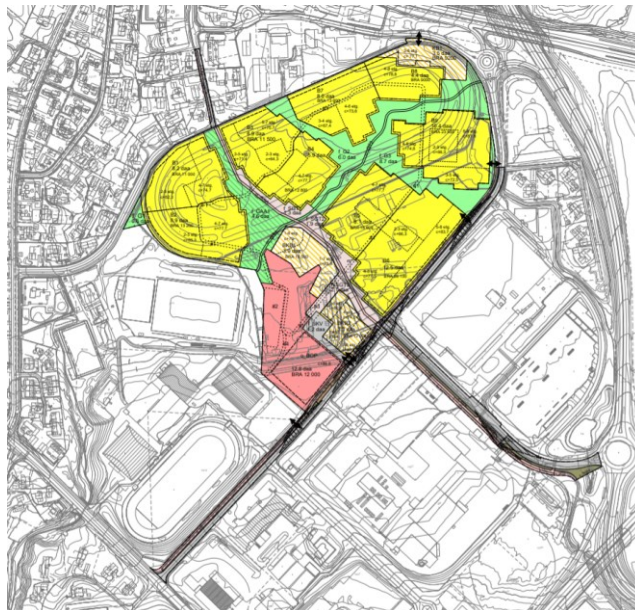
Området ligger tett opp mot en viktig innfartsåre til Trondheim, Innherredsveien i nord, og relativt nært Haakon VII's gate i øst. Kjøreadkomst til tomten skjer fra Tungavegen. Området ligger i skolekrets for Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Det er kapasitetsproblemer på Strindheim skole. Blussuvoll skole er med dagens kapasitet og skolekretsgrenser ikke dimensjonert for omfattende utbygging på Leangen (eller Brøset). En del av området ligger opp mot Innherredsveien i nordøst og er utsatt for støy og luftforurensning.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planen

Planens utforming er basert på analyser av landskap, bebyggelse og sosiokulturelle forhold i området. Hovedgrepet er bygget opp rundt tre akser; aktivitetsaksen, byaksen og naturaksen, som blir nye viktige forbindelser til og gjennom området.

Området reguleres hovedsakelig til boligformål, med innslag av offentlig og privat tjenesteyting, handel og kontor/næring. I tillegg reguleres samferdselsanlegg og grønnstruktur som en del av planen.



Plankart

Bebyggelsen er oppdelt og variert i høyde og volum hvor den laveste bebyggelsen er plassert mot eksisterende småhusbebyggelse i vest, og høyere bebyggelse er plassert mot nærings- og handelsbebyggelse i Tungavegen og Travbanevegen. Næringsbebyggelse er foreslått plassert i nord, hvor den vil virke som støyskjerm mot Innherredsveien.

Det er satt av tomt for nytt helse- og velferdssenter og barnehage delvis på kommunal tomt, og delvis innenfor Tungavegen 1. Plassering av HV-senter medfører at kommunen står mer fritt i forhold til framdrift av utbyggingen. Barnehage er planlagt integrert i kvartal med andre servicefunksjoner og boliger.

Utnyttelse for det arealet som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er ca. 144 %. Ved beregning med snittstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA/bolig, og maksimal utnyttelse, blir tettheten bort i mot 17,6 boliger per dekar, som kan bli om lag 1700 boenheter.



Illustrasjonsplan

Krav til uterom er ivaretatt i planforslaget, men rådmannen vil vurdere om det er tilstrekkelig sol på bakkeplan før sluttbehandling.

Planen tilrettelegger for en ny barnehage (med åtte avdelinger og 136 barn) innenfor planområdet. Det planlegges også et helse- og velferdssenter og aktivitetsarena som vil bidra til sosialt byliv. Boligsammensetning består av et større antall to- og treroms leiligheter, og det planlegges en mindre andel ettroms leiligheter og en del større leiligheter. Boform er i større grad blokkbebyggelse med et innslag av rekkehus.

### Virkninger

Planforslaget avviker fra kommuneplanens bestemmelser når det gjelder parkeringsdekning ved å

## Trondheim kommune

sette minimumskrav på 0,5 plasser og maksimum på 0,8 plasser per bolig. Kravet til uteareal, gitt i kommuneplanens arealdel, oppfylles i planen. Planforslaget oppfyller hovedgrepene i planprogrammet.

Planområdet endres fra dagens terreng til et mer variert terreng. Den nye grønne korridoren, naturaksen, binder sammen eksisterende grøntdrag langs Brøsetbekken i sør med eksisterende gangvegnett nordover til Ladestien og friområdene langs fjorden. Byaksen bygger opp under viktig ferdselsåre for myke trafikanter, med gang- og sykkelveg på tvers av området og inn mot byen.

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

Boligene får gode solforhold på private og felles utearealer og fasader. Omkringliggende bebyggelse blir i liten grad berørt på de mest relevante tidspunktene på døgnet og året. Barnehagen og idrettsområdet får svært gode solforhold. Planlagt skoleveg til Strindheim skole er trafiksikker, men noe lang. Et kortere alternativ til skoleveg medfører større inngrep i privatrettslige forhold ved at det må eksproprieres eksisterende boligeiendommer og tomter.

Støyforholdene er ivaretatt ved at det bygges et næringsbygg lengst i nord. Det vil virke som støyskjerm mot trafikkstøy fra Innherredsveien. Luftforurensning er slik at hele området, bortsett fra den aller nordligste delen, ligger i gul sone for svevestøv. Nye bygninger og overflatebehandling vil påvirke luftstrømmene og fungere som støvsamlere. Vegetasjon og terrengbehandling vil absorbere og filtrere deler av forurensningspartiklene, med størst virkning i sommerhalvåret.

Planen er analysert etter "nullvekstmetoden", utarbeidet på byplankontoret. Analysen viser at utbygging på Tungavegen 1 vil øke personbilbruken i Trondheim, men med mindre bilkjøring per bolig enn gjennomsnittet, og at framtidige beboere har mulighet for å velge kollektiv, sykkel og gange på arbeidsreiser og daglige reiser, dersom forholdene legges til rette for det (økt tilgjengelighet til kollektivtilbud). Planen vil ikke gjøre det vanskeligere å nå nullvekstmålet.

Utbygging av hele planområdet vil foregå over en periode på 15-20 år. Byggeaktiviteten vil medføre konsekvenser for naboer og nye beboere.

## **Vurdering**

### *Planforslagets utforming og kvalitet*

Planen tilrettelegger for et godt bomiljø med identitet og egenart. Felles uterom med akser som har forskjellige funksjoner, og som møtes i et multifunksjonelt knutepunkt, skaper gode forhold for beboerne. Beliggenhet tett på byen og lokalsentrum på Leangen, og nærhet til Leangen idrettsområde er svært fordelaktig.

Planlagt barnehager er lagt i første- og andreetasjen i et stort bygg, med boliger over. I plankartet har barnehagetomta fått en noe uhensiktsmessig form. Det kan bli vanskelig å oppnå overvåking av hele uterommet og generelt god bruk av uterommet. Plassering og form skal derfor vurderes før sluttbehandling av planen.

Det planlegges en 2,5 m brei offentlig tursti i aktivitetsaksen. Aktivitetsaksen planlegges ellers som fellesområde. Det sikres i bestemmelsene adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy i og ved turstien.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og klart for offentlig ettersyn. Det må gjøres ytterligere vurderinger knyttet til tre punkter nevnt i innstillingen, før sluttbehandling av planen.

### *Skolekapasitet*

Nye elever innenfor planområdet skal gå på Strindheim barneskole. Det planlegges ny skole på

## Trondheim kommune

Brøset som vil avlaste Strindheim barneskole, og først da vil det bli mulig å ta imot nye elever fra planområdet. Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen, knyttet opp mot skolekapasitet.

### *Avveining av konsekvenser*

Det er positivt for byen at det planlegges et boligområde med sentral beliggenhet og høy tetthet. Planforslaget tilrettelegger for et bomiljø med tre akser som ivaretar fellesfunksjoner. Grønne flater og torg, og stisystem binder sammen funksjoner innenfor planområdet.

Rekreasjonsmuligheter og møtesteder er bra for sosial og fysisk folkehelse.

Komplisert og litt lang tilgang til bussholdeplasser i Innherredsveien er negativt for planområdet. Det er også negativt at skoleveg er noe lang, men skolevegen er sikker. Det ønskes at disse forholdene skal vurderes nærmere før sluttbehandling.

Konsekvensene av planforslaget er positive og vil styrke bydelen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig veganlegg, tursti, gang- og sykkelveg og søppelsuganlegg innenfor området. Barnehage og helse- og velferdssenter reguleres offentlig, og det må påregnes utgifter til innløsning av tomta, samt utgifter ved bygging og drift av disse. Drift og vedlikehold på skoleveg vil også bli utgifter for kommunen.

Bygging av ny skole på Brøset for å avlaste Strindheim skole vil medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen knyttet opp mot skolekapasitet.

### **Medvirkningsprosess**

Planoppstart er varslet i forbindelse med oppstart av utarbeidelse av planprogram. Innspill til varsel om planoppstart er behandlet i forbindelse med planprogrammet. Det er avholdt flere offentlig annonserte informasjonsmøter og verksteder i forbindelse med planarbeidet. Reguleringsplan for Leangen idrettsområde er under utarbeidelse. Det har vært tett samarbeid med planlegging av Leangen idrettsområde, hvor avklaringer som berører begge planer er gjort.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget legger opp til et boligområde med godt bomiljø. I tillegg har Rådmannen listet opp fem punkter som foreslås vurdert før sluttbehandling, og som det spesielt ønskes innspill på under offentlig ettersyn og høring.

Rådmannen i Trondheim, 4.12.2018

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Páll Tómasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelsene: illustrasjonsplan

Vedlegg 5: Fastsatt planprogram

Vedlegg 6: 3D illustrasjoner

Vedlegg 7: Støyrapport