

Saksframlegg

Detaljregulering av Ivar Lykkes veg 1, r20170031, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/13100 (69231/18)

Forslag til vedtak:

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

Før sluttbehandling skal byggehøyde på nytt tårnhus vurderes. Det skal vurderes om skyggevirkningene på naboeiendommer og offentlige arealer er akseptable.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merka Pir II datert 13.10.2017, i bestemmelser sist endret 16.4.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.4.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Pir II som plan-konsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Hotell AS, representert ved ÅF Consult. Arkitekt er LINK arkitektur. Komplette planforslag forelå 19.12.2017.

Eksisterende bebyggelse har ca. 6 600 m² BRA. Ny bygg får BRA på ca 11 300 m². Planforslaget faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Vedtaket i formannskapet 19.12.2017 om "Plan for Tiller sentrum", slik rådmannen tolker det, innebærer at planforslaget kan førstegangsbehandles, uten at gatebruksplanen for Tiller sentrum foreligger (krav i kommunedelplanen), dvs. uten at planforslaget er komplett i vanlig forstand.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Det er uenighet mellom rådmannen og forslagsstiller om bestemmelsene. Se vurdering under.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for at hotellet kan utvides med et nytt tårnhus med hotellrom, og for utvidelse av konferansedelen. Den nye bebyggelsen planlegges vest for dagens hotell. Siden planen omfatter et nytt høyhus, er det lagt spesiell vekt på å illustrere fjern- og nærvirkning, virkninger på lokalklima og skyggevirkning.

Trondheim kommune



Flyfoto der planområdet med Quality Hotel Panorama er vist med svart stipla linje

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel (KPA)

I KPA er Ivar Lykkes veg 1 vist som nytt byggeområde. Arealet mellom Ivar Lykkes veg 1 og Sentervegen i nord er vist som framtidig grønnstruktur. Nord og vest forbi planområdet er det vist hovednett for sykkel, og øst og nord er det vist gangveg.

Kommunedelplan (KDP) for Tiller

I KDP for Tiller fra 2013 er området avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur. Området inngår i et større regionalt handelsområde. I arbeidet med det nye planforslaget, er følgende bestemmelser i KDP vurdert spesielt:

§ 5.5 Krav om utforming langs Ivar Lykkes veg og inn mot torg/park og Tillerterminalen, sier bl.a. at bebyggelsen i det regionale handelsområdet skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket. Ivar Lykkes veg skal være ei attraktiv bygate for gående. Bygningene skal være henvendt mot Ivar Lykkes veg, med utadvendte funksjoner i første og andre etasje.

§ 5.8 Krav om gatebruksplan, sier at det skal foreligge en gatebruksplan ved første reguleringsplan innenfor det regionale handelsområdet (sentrumsformål). Planen skal vise et samla grep for gatetverrsnitt, kollektivfelt, gang- og sykkelforbindelser, utforming og design, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering. Planen skal vise plassering og utforming av sykkeltrase.

§ 5.9 Parkering sier at all bilparkering skal etableres under bakken, eller i anlegg som ikke ligger mot Ivar Lykkes veg eller inntil uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk eller offentlige rom.

Rekkefølgekrav

§ 13.2 Infrastruktur: Utbygging for alle tiltak som omfatter bolig eller nybygg, tilbygg eller bruksendringer på med enn 300 m² skal ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnsservice er etablert. Kollektivterminalen kan ikke tas i bruk, før kollektivfelt er opparbeidet i Sentervegen.

§ 13.4 Uteområdet og etablering av bydelspark/torg ved City syd, sier at ny bebyggelse innenfor det regionale handelsområdet ikke kan tas i bruk før grønnstrukturen ved City syd er opparbeidet som bydelspark/torg i henholdt til godkjent utomhusplan.

Trondheim kommune

Mulighetsstudie Tiller sentrum

I samarbeid med flere parter/interessenter gjennomførte Trondheim kommune høsten 2015 en mulighetsstudie, «Tiller sentrum: Fra asfaltjungel til attraktiv møteplass». Idéprosjektene legger vekt på å styrke lokalsenterfunksjonen, gjennom å øke tettheten i området og å etablere flere formål i tillegg til handel, som kultur - og fritidsformål, kontorarbeidsplasser og andre serviceområder. Mulighetsstudien ble behandla i formannskapet 30.8.2016.

Plan for Tiller sentrum

19.12.2017 var sak om "Plan for Tiller sentrum" oppe i formannskapet. Det ble ikke vedtatt å gå i gang med en større, overordna plan. I stedet ble det vedtatt å avgrense arbeidet til en gatebruksplan. Arbeidet skal samordnes med "Kommunedelplan for lokale sentra og knutepunkter". Bestemmelsene til kommunedelplanen og anbefalingene fra mulighetsstudiet skal legges til grunn for videre arbeid. Punkt 4 i vedtaket sier at "gatebruksplanen må foreligge før første detaljregulering kan sluttbehandles". Slik rådmannen tolker vedtaket, innebærer det at planforslag kan førstegangsbehandles uten at gatebruksplanen foreligger.

Reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan fra 2005 er området avsatt til kombinert formål forretning og hotell. Tillatt utnyttelse er maks 45 % - BYA. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet med c+198,5 for høyeste bebyggelse. Denne byggehøyden er tillatt bare innenfor fotavtrykket til dagens høyhus.

Kommunens planstrategi

Formannskapet behandla statusrapport for planstrategien 6.3.2018. På side 11 i rapporten står det: *Når det gjelder plan for Tiller sentrum (jfr. pkt 16 i tabellen over), er behovet i første omgang knyttet til en gatebruksplan. Rådmannen vurderer det imidlertid slik at andre planoppgaver i planstrategien bør prioriteres foran en slik gatebruksplan i 2018.* Dermed er fremdrift i arbeidet med gatebruksplanen uvis i øyeblikket.

Avvik fra tidligere vedtak

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med tidligere vedtak. Et ekstra høyhus og økt tillat byggehøyde gjør det nødvendig med ny reguleringsplan.

Planområdet

Planområdet på ca. 13 daa ligger på Tiller, rett øst for E6 og ca. 8 km sør for Trondheim sentrum. Eksisterende bygg, bl.a. kjent som "Melkekartongen", er et landemerke med sine 14 etasjer. Av det opprinnelige landskapet på Tiller, er det tilbake bare et stort friområde sentralt i bydelen.

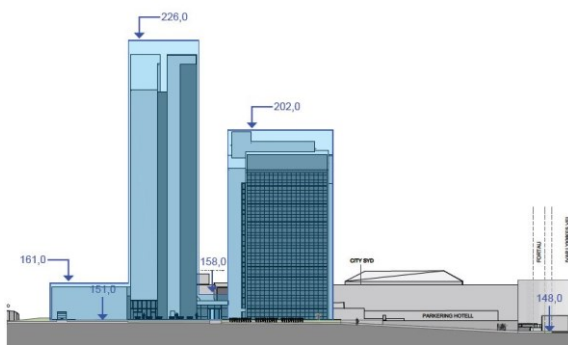
Handelsområdet er bilbasert, med "big-box" forretningsbygg i 2-3 etasjer og trafikkareal og overflateparkering rundt alle bygg. Hotellet har hovedatkomst via Ivar Lykkes veg. Samla trafikk til/fra hotellet er ca. 300 biler per døgn. I Ivar Lykkes veg øst-vest forbi hotellet går det ca. 1700 biler per døgn. Her er vegen envegsregulert mot avkjøringsrampa fra E6 sør. Kollektivtilbudet er godt. Dagens parkering rommer ca. 80 plasser for bil og 6 for sykkel, som benyttes av hotell- og konferansgjester samt ansatte. Grunnforholdene er gode, og det er ikke kjente kritiske forhold, som vanskeliggjør videre utbygging.

Støv, støy og klima

Luftkvaliteten holder grenseverdiene i Forurensningsforskriften og retningslinjen T-1520. Planområdet ligger i gul og rød støysone. Det må gjøres tiltak i fasader, for å oppnå tilfredsstillende støysituasjon i alle rom i det nye hotell- og konferansesenteret.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planen



Sett mot nord. Planlagte byggehøyder

Kapasiteten ved hotellet vil øke med 200 rom, til 320. Det nye tårnhuset blir ca. 75 meter høyt, 25 meter høyere enn det eksisterende. Antall ansatte øker til ca. 35, fra ca. 20. Den nye konferansedelen mot E6 bli ca. 10 meter høyt.

Antall parkeringsplasser opprettholdes med ca. 80, inkl. HC-parkering og 20 plasser i ny p-kjeller under konferansedelen av nytt hotell. I

parkeringsveilederen spenner normkravet fra 32 til 169 bil-parkingsplasser for denne planen.

Trafikkløsningene i planområdet beholdes som i dag, med noen forbedringer. Atkomsten til vareleveringa flyttes vestover og det bygges en ny atkomstveg fra Ivar Lykkes veg øst-vest og inn til varemottaket. Renovasjon skal løses innomhus. Det planlegges et nytt, bilfritt uterom på sørsida av hotellet. Det vil være skjerma for støy fra E6.

Virkninger

Planforslaget innebærer økt hotellkapasitet. Flere hotellgjester gir flere potensielle kunder til forretningene i sentrumsområdet. Det bygges opp under området som lokal- og regionsenter. Utvidelse av konferansefasilitetene med en stor sal som kan romme inntil 1400 mennesker, vil være et nytt tilbud til bydelen, med muligheter for ulike kulturbegivenheter.

Eksisterende hotell er synlig på langt hold fra mange steder, for eksempel fra Tiller kirke. Til sammen vil eksisterende og ny bebyggelse være markante i landskapet, på nært og langt hold.

Det nye tårnhuset vil på visse tidspunkter kaste mer skygge på områdene i øst og nord enn eksisterende hotell. Friområdet langs Sentervegen, nord for planområdet, vil bli mer skyggelagt enn i dag. Det samme gjelder dagens parkering ved City Syd og parkeringsplassen til Ivar Lykkes veg 2. På ettermiddager i deler av året vil skyggen strekke seg til Tiller VG skole.

Lokalklimaet på bakken blir lite påvirket av ny bebyggelse. Det offentlige friområdet langs Sentervegen og andre gang- og oppholdsarealer i nærheten vil ikke få merkbare endringer i vindforholdene.

Hotell- og konferansedelen vil ligge i gul og rød støysone. Det er ikke krav til lydnivå utenfor vindu på hoteller, men det er krav til innendørs støynivå i hotellrom og oppholdsrom på hotellet. For å oppnå gode nok forhold, trengs det lyddemping i fasader.

I anleggsperioden kan det bli behov for støyreducerende tiltak, ved arbeid som evt. skal foregå på kveld og natt.

ROS-analysen avdekker ikke forhold som er til hinder for utvikling av planområdet med nye bygg for hotell og konferanser.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Dette planområdet er ikke berørt av naturfarer.

Trondheim kommune

Tiltaket i planforslaget følger opp overordna intensjoner om god byutvikling og fortetting i eksisterende byggeområder. Hotellet ligger nært hovedveger inn/ut av Trondheim, og nært godt kollektivtilbud. Utvidelsen vil ikke medføre vesentlig trafikkøkning, og vil ikke utfordre 0-vekstmålet i nevneverdig grad.

Vurdering

Uenighet mellom rådmannen og forslagsstiller om planbestemmelser

Gatebruksplan

Det er uenighet om noen av planbestemmelsene. I foreslåtte bestemmelser for samferdselsanlegg 4 .1.1-4.1.3 er det krevd *opparbeiding etter gatebruksplan, godkjent av Trondheim kommune.*

Forslagsstiller mener det er urimelig og uheldig å innlemme gatebruksplan her, i og med at den ikke finnes per i dag, og det ikke er kjent på hvilken måte og på hvilket nivå den skal gi føringer for reguleringsplaner. Videre viser forslagsstiller til vedtatt flertallsmerknad til vedtaket om Plan for Tiller sentrum (se over). Siste setning av flertallsmerknaden: "*Tiltak som ikke direkte berører trafikksystemet, eller på andre måter er til hinder for en god utvikling av området, må kunne gjennomføres.*" Forslagsstiller ber om at formuleringen om gatebruksplan tas ut av alle tre bestemmelsene § 4 .1.1-4.1.3.

Rådmannen mener kravet om gatebruksplan følger av bestemmelsene i KDP Tiller. Det er vanskelig å si sikkert om den foreslåtte utvidelsen i Ivar Lykkes veg 1 "direkte vil berøre trafikksystemet". Begrepet "gatebruksplan" er ikke presist. KDP Tiller gir riktig nok noen føringer for innholdet (se over), men foreløpig er det ikke tatt stilling til hva gatebruksplanen i detalj skal ta for seg. Videre diskuteres det fortsatt utforming av kollektivterminalen. Det er ikke utelukka at den løsningen som velges, får konsekvenser trafikkavvikling i Ivar Lykkes veg forbi hotellet. Rådmannen forstår at det er vanskelig for en utbygger å måtte forholde seg til den uvisse fremdrifta på gatebruksplanen. Rådmannen mener likevel det er feil å gi unntak fra kravet om at gatebruksplanen skal foreligge før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Infrastruktur

Videre er det uenighet om rekkefølgebestemmelse § 8.1 *Infrastruktur: Kollektivterminalen på Tiller skal være etablert, før brukstillatelse kan gis.* Forslagsstiller ber om at denne tas ut, i og med at det allerede i dag er et godt busstilbud med flere holdeplasser innenfor 400 meter fra hotellets inngang. De spør om «kollektivterminal» er definert/ konkretisert? De mener det ikke er rimelig at planforslaget skal bli pålagt å gjennomføre tiltak knytta til kollektivterminalen. Rådmannen mener denne bestemmelsen følger av KDP Tiller. Bestemmelsen kan sies å være "ufarlig" og for så vidt unødvendig, all den tid at kollektivterminalen uansett planlegges, finansieres og bygges av miljøpakken.

Forholdet til andre krav i KDP Tiller

§ 5.5 Krav om utforming langs Ivar Lykkes veg og inn mot torg/park og Tillerterminalen

Etter rådmannens vurdering, er denne bestemmelsen bare delvis relevant for planforslaget for Ivar Lykkes veg 1. Årsaken er at selve hotellet ikke ligger inntil Ivar Lykkes veg. Der ligger dagens REMA 1000-butikk i sokkelen under parkeringsplanet, og butikken skal bestå. Sokkeleiendommen inngår ikke i planforslaget. Parkeringsplanet over butikken er lite synlig fra gatenivå. Kravet i KDP Tiller om at bygningene skal være henvendt mot Ivar Lykkes veg, ha utadvendte funksjoner i første og andre etasje, og minimum 50 % vinduer i første etasje, blir derfor ikke helt relevant her. Det er likevel foreslått en bestemmelse § 3.1.1 i reguleringsplanen om at *Bebyggelsen skal utformes slik,*

Trondheim kommune

at den forsterker Ivar Lykkes veg som en attraktiv byggate for gående. Dette handler da mer om det estetiske uttrykket, og hvordan fasadene vil oppleves for de som passerer eller oppholder seg utenfor hotellet på gateplan.

§ 5.9 *Parkering* sier at all bilparkering skal etableres under bakken, eller i anlegg som ikke ligger mot Ivar Lykkes veg eller inntil uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk eller offentlige rom. Det kan diskuteres om planforslaget oppfyller dette kravet fra KDP Tiller, selv om det kommer ny parkeringskjeller under konferansedelen. Dagens parkeringsplass over REMA-sokkelen opprettholdes som i dag. Det ligger inntil, men på et nivå over Ivar Lykkes veg.

§ 13.4 *Uteområdet og etablering av bydelspark/torg ved City syd*, sier at ny bebyggelse innenfor det regionale handelsområdet ikke kan tas i bruk før grønnstrukturen ved City syd er opparbeidet som bydelspark/torg i henholdt til godkjent utomhusplan. Etter rådmannens vurdering er det ikke rimelig at hotell-planen omfattes av denne rekkefølgebestemmelsen i KPA Tiller, siden planforslaget ikke åpner for boliger. Bydelsparkenen/torget må sies å være nødvendig, i første rekke for nye detaljplaner som innebærer flere innbyggere på Tiller.

Parkeringsdekning

Rådmannen mener foreslått parkeringsdekning er akseptabel. Normtallene fra parkeringsveilederen er lite presise, så konklusjonen må basere seg på et skjønn.

Byggehøyder

Rådmannen foreslår at høyden på det nye tårnhuset skal vurderes til sluttbehandling. En 20. etasjes bygning vil ha mer markert nær- og fjernvirkninger og kaste mer slagskygge enn dagens hotellbygning. Ingen boligeiendommer blir berørt, men noe av området som er tiltenkt bydelsparken ved City S blir mer skyggelagt enn i dag. Skyggen vil strekke seg til Tiller videregående skole, men bare sent på ettermiddagen, etter vanlig undervisningstid.

Form, estetikk, fasadematerialer

Rådmannen er fornøyd med at bygningsmassen er skilt i to separate volumer, som på en god måte skiller seg fra hverandre i høyde og uttrykk. Rådmannen støtter tanken om å legge opp til tilsvarende fasadematerialer på den nye, som på dagens "Melkekartong". Det er sikret i bestemmelsene at ny bebyggelse skal utformes som en helhet, og i godt samspill med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder fargebruk, materialbruk og funksjon. Det nye tårnhuset ser ut til å bygge opp under den eksisterende bygningas funksjon som landemerke.

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har en god utforming og kvalitet, som bygger opp under tidligere vedtak om utviklinga i Tiller sentrum.

Avveiing av konsekvenser

Planforslaget har overveiende positive konsekvenser for Tiller sentrum og byen. Det knytter seg noe usikkerhet til skyggevirkningene av det nye tårnhuset. Ut over det, er folkehelseperspektivet godt ivaretatt i planen.

Medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 8. og 15. juli 2017 og på www.pir2.no/news. Grunneiere, naboer og berørte myndigheter ble varsla pr. brev 30.6.2017. Det kom sju innspill til

Trondheim kommune

planoppstarten. Temaene i innspillene er: God arealutnyttelse, parkeringsdekning, effektiv energibruk, støy, ROS, universell utnytting og behov for ny nettstasjon.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling skal høyden på nytt tårnhus og skyggevirkningene av det, vurderes.

Rådmannen i Trondheim, 22.4.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Vurdering av luftkvalitet
- Vedlegg 8: Illustrasjoner
- Vedlegg 9: Nær- og fjernvirkninger
- Vedlegg 10: Trafikkanalyse
- Vedlegg 11: Vurdering av lokal vindkomfort
- Vedlegg 12: VA- plan