



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 11/20

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

Vår referanse
20/143-9
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
13.3.2020

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21, detaljregulering, r20190044

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

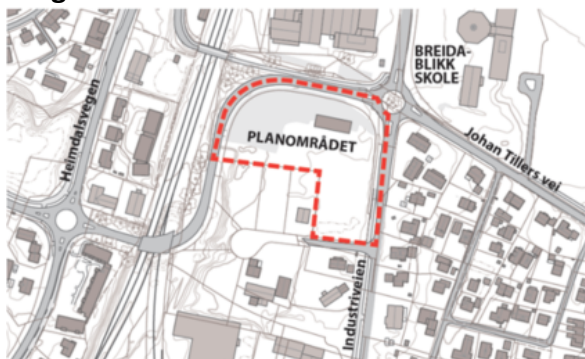
Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 i to nivåer (på og under grunnen), merket Asplan Viak, datert 19.12.2019, sist endret 11.2.2020, i bestemmelser sist endret 2.3.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.3.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn



Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Smedbrua Eiendom AS. Arkitektkontoret Odd Thommesen AS er arkitekt.

Komplett planforslag forelå 19.12.2019

Forholdet til gjeldende planer

Eiendommen omfattes av reguleringsplan, R1087a, stadfestet 27.9.1990, og er regulert til industri/verksted/lager. Tomteutnyttelsen er satt til TU 80 %. Ønsket formål «offentlig eller privat

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

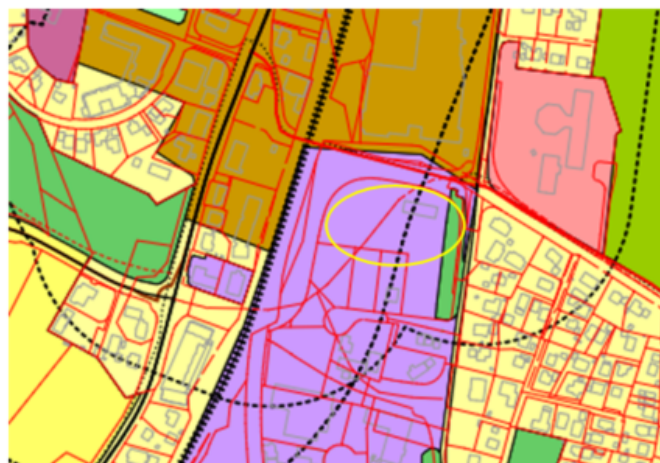
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

tjenesteyting» anses ikke å falle inn under regulert formål, og oppføring av ny politistasjon krever omregulering av eiendommen.



Gjeldende reguleringsplan R1087a, vedtatt 1990



Utsnitt fra KPA, planområdet markert med gulsirkel

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012- 2024 er eiendommen vist som eksisterende næringsbebyggelse. I henhold til § 34.4 skal effektiv arealutnyttelse i næringsområder ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. KPA viser til at ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

En stripe langs Industriveien er vist som framtidig grønnstruktur. Plankartet for KPA antyder en bredde på grønnstrukturen på ca. 15-20 meter. Grønnstrukturen er en avsluttende del av en overordnet grønnstruktur langs Industriveien sørover, med funksjon å skape en grønn buffer mellom boligbebyggelsen og næringsområdet.

Funksjonen som politistasjon vurderes å være i tråd med bestemmelser og retningslinjer knyttet til områder for næringsbebyggelse og lokalisering av «rett virksomhet på rett sted». Lokaliseringen gir god og trafiksikker tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter (KPA, § 34.2).

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny politistasjon på Heimdal i Trondheim, som erstatning for eksisterende politistasjon i Heimdal sentrum. Namsmannen skal også samlokaliseres med politiet. I tillegg legger planen til rette for et nytt næringsbygg på østsiden av tomten mot Industriveien. Næringsbygget, som er tenkt å inneholde trykkeri med tilhørende kontorer, krever ikke i seg selv endring av gjeldende plan, men det er ønskelig å se helhetlig på tomten, blant annet i forhold til atkomstløsninger. Det er satt krav i bestemmelsene om maksimal andel BRA som kan benyttes til kontor, resterende areal kan benyttes til lett industri og lager.

Politistasjonen er planlagt for ca. 150 ansatte. Det er ca 100 besøkende til politiet per uke, og ca 130 besøkende til Namsmannen per uke. For næringsbygget planlegges det for ca. 25 ansatte.

Politihuset plasseres i vestre del av planområdet (felt BKB). En forplass mot Johan Tillers vei markerer hovedinngang og adkomst for myke trafikanter. Bebyggelsen innenfor BKB reguleres med en høyde på ca. 13 meter. Dette tilsvarer 3 etasjer. Næringsbygget nærmest Johan Tillers veg planlegges med en høyde på ca. 17 meter (kontordel i 4 etasjer) mot nord og ca. 10 mot sør meter (produksjon/lager). Det settes av en sone med grønnstruktur langs Industriveien som vil bidra til å

dempe virkningen av næringsbygget for boligene i øst.

Tomtearealet utgjør 11 155 m². Politihuset reguleres med maks tillatt BRA 3350 m² og næringsstomta reguleres med maks tillatt BRA 6000 m². Parkering på terreng utgjør ca. 1600 m². Planforslaget viser en bebyggelse med 98,2 % BRA.

Planen legger til rette for to utkjørsler mot Johan Tillers vei, i forbindelse med utrykning og beredskap. Politiet er avhengig av to slike utkjøringsmuligheter til Johan Tillers vei av beredskapshensyn.



Perspektiv sett fra nord. Næringsbygget til venstre, politihuset til høyre

Virkninger

Konsekvenser for samfunn og miljø

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024, med unntak av bredden på grønnstrukturen og parkeringsdekningen. Redusert bredde på grønnstrukturen er akseptabel da den vil opprettholde funksjonen som en buffer mot boligbebyggelsen.

Bestemmelsen sikrer at det vil bli etablert en trerekke langs næringsbygget.

Området ligger i ytre sone når det gjelder parkeringsdekning. Parkeringsdekningen for flere reguleringsplaner den siste tida i Heimdal sentrum er satt til krav for midtre sone blant annet på grunn av god kollektivdekning. Det er også for denne planen satt parkeringskrav tilsvarende midtre sone.

Politihuset og næringsbygget blir høyere enn boligbebyggelsen øst for Industriveien. Sol- og skyggediagrammet viser at 22. april klokka 18.00 vil den planlagte bebyggelsen på tomten kaste noe skygge ut mot rundkjøringen og Industriveien. Naboer i øst vil i svært liten grad bli berørt i april. Sol- og skyggevirkningene 23. juni klokka 18.00 viser at den planlagte bebyggelsen på tomten vil kaste noe skygge ut mot Industriveien, men at naboer i øst ikke blir berørt. Imidlertid vil den nordligste og høyeste delen av næringsbygget gi reduserte solforhold på utearealet til boligbebyggelsen i øst, den samme dagen klokka 20.00.



Høydeskisse sett fra nord, med eksisterende bebyggelse til venstre (i øst)

Vurdering

Etablering av politistasjon med tilhørende kontor på Heimdal vurderes som i tråd med målene i byvekstavtalen. Heimdal er et regionalt knutepunkt og skal bygges ut med en blanding av ulike funksjoner for å fremme god knutepunktsutvikling. Området ligger 300 m unna knutepunktet og ligger derfor innenfor avgrensningen for det som er avsatt som akseptabel gangavstand til kollektivknutepunktet.

Planområdet ligger innenfor kollektivåren. Lokaliseringen gir god og trafiksikker tilgjengelighet for fotgjengere, og har god kollektivdekning i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter (KPA, § 34.2). Viktigst er god kobling til hovedvegnettet ved uttrykning.

Utbygger ønsker romslighet rundt politihuset med plass til et publikumstorg mellom politihuset og næringsbebyggelsen. Byggegrensen er derfor trukket slik at dette kan opparbeides mellom byggene. Det er ikke sikret i planen at torget faktisk blir opparbeidet. Utbygger ønsker heller ikke spesielt høy bebyggelse på denne delen av tomten. Store deler av tomten ned mot Johan Tillers vei utgjør en lang bratt skråning, som ikke skal bebygges. Kommunedirektøren støtter dette.



Illustrasjonsplan for tomten. På vestre del av tomten ligger det foreslåtte politihuset, mens næringsbygget ligger på den østre delen. Adkomst til tomten med bil blir fra sør. Hovedadkomst for myke trafikanter blir fra nord

Planforslaget reduserer bredde på grønnstrukturen i KPA meter, men funksjonen som en grønn buffer er likevel delvis ivaretatt. En bredde på 15 meter vil vanskeliggjøre realisering av et næringsbygg på tomta. Sykkelveg med fortau og busslomme langs tomtas østside har i tillegg medført at bredden på grønnstrukturen er redusert. Bredden på grønnstrukturen og kravet om etablering av en trerekke vurderes likevel som tilstrekkelig til å ivareta funksjonen som buffer mot boligområdet.

En politistasjon vil generere mer folk til området. For å gi myke trafikanter en trygg og sikker atkomst, samt å gi god lesbarhet til området, er det satt rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av samferdselsanlegg. Dette skal ferdigstilles før første ferdigattest gis for bebyggelse innenfor planområdet.

Byggehøyden på den høyeste delen av næringsbygget fører til redusert solforhold på en nabotomt i øst på sommerkvelder. Kommunedirektøren vurderer virkningene for omgivelsene som akseptable. Planområdet er sentrumsnært med svært god kollektivtilgjengelighet. Planforslaget er i tråd med overordnede mål for byutviklingen.

Ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet, kom det inn to merknader. Hovedtema i merknadene var utnyttingsgrad (tetthet), universell utforming og trafiksikkerhet langs østsiden av Industriveien.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 8.11.2019. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 3.12.2019. Trøndelag fylkeskommune og en privat nabo hadde innspill til planen. Hovedtema i innspillene har vært tetthet og høyder, og trafiksikkerhet langs østsiden av Industriveien.

Innspillene vurderes som godt nok kommentert/fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av vegareal utføres av det offentlige. Planforslaget har ellers ingen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk prosjekteringsrapport
- Vedlegg 7: Situasjons- og vegplan
- Vedlegg 8: VA-notat
- Vedlegg 9: VA-plan
- Vedlegg 10: Miljøgeologisk rapport
- Vedlegg 11: Sporing renovasjon, varelevering
- Vedlegg 12: Oppriss
- Vedlegg 13: Sol-/skyggediagram
- Vedlegg 14: Perspektiver