

Saksframlegg

Detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m. fl., r20170007, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/55 (188901/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Osloveien 129 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal det gjøres en vurdering av:

1. Om arealformål i hele eller deler av sørlig kvartal bør endres til annet formål enn bolig.
2. Behovet for å regulere planskilt kryssing, med gangbru over, eller undergang under, riksveg 706 (Nordre avlastningsveg) for gående og syklende mot eksisterende boliger, skole og barnehage i vest.
3. Behovet for å regulere park og/eller nærmiljøanlegg innenfor planområdet.
4. Om antall småleiligheter bør reduseres så det sikres en mer variert leilighetssammensetning innenfor planområdet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 6.8.2017, sist endret 15.10.2020, i bestemmelser sist endret 19.10.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen sist endret 19.10.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PKA arkitekter som plankonsulenter, på vegne av forslagstiller Trym bolig AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

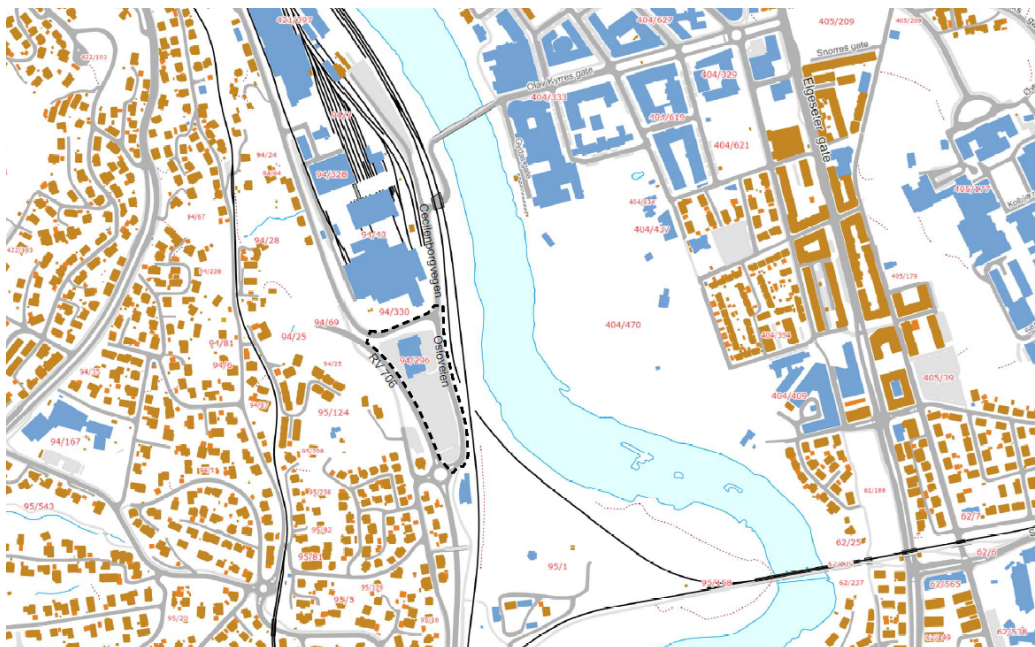
Komplett planforslag forelå 18.8.2020. Planforslaget har vært sendt inn komplett to ganger tidligere, første gang 8.9.2017 og andre gang i to forsendelser, 21.12.2018 og 3.1.2019. Det har tatt tid å komme fram til omforente valg av løsninger, der uenighetene særlig har dreid seg om å tilpasse terrenget innen planområdet til omkringliggende gater og veier, og det å få til en oppdeling av bebyggelsen med gode koblinger øst-vest på tvers av planområdet. Hovedgrepet er nå løst på en god måte. Boligkvalitet er fortsatt en utfordring, spesielt i sør. For å kunne anbefale planen er det derfor nødvendig å legge inn noen vedtakspunkt til utfordringer som må avklares før sluttbehandling. Det ønskes særlig innspill på de. Selv om ikke alt er løst tilfredsstillende ønsker Kommunedirektøren å løfte saken til politisk nivå, og ønsker at planen kan legges ut til offentlig ettersyn slik at den kan komme videre.

Trondheim kommune

Saken er kompleks og hadde 550 sider med vedlegg, blant annet grunnet støy og grunnforhold. Dette er vurdert og belyst i saken. Alle relevante vedlegg legges ut ved offentlig ettersyn, men av hensyn til saksmengden i politiske møter er det gjort et utvalg av hva som følger den politiske saken. Det er derfor vist til vedlegg i saken som legges ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planforslaget

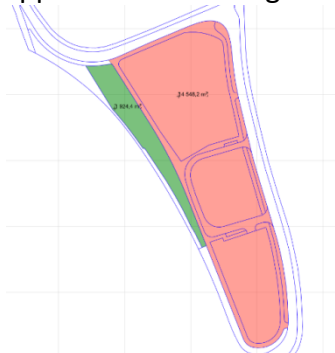
Planområdet ligger like sør for jernbaneområdet på Marienborg med verksted og kontor, med Nidelva, jernbanen og Osloveien i øst og riksveg 706 og skråningen oppover mot Byåsen i vest.



Planområdet ligger like sør for jernbaneområdet på Marienborg, mellom riksveg 706 og Osloveien.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging med uterom, parkering og renovasjon. Det planlegges 295 nye leiligheter, med hovedvekt på småleiligheter, fordelt på tre åpne kvartal. I tillegg legges det til rette for noe forretning og tjenesteyting i første etasje av det sørligste kvartalet. Formålene er tiltenkt matbutikk og servering. Byggene skal i hovedsak være i fem-sju etasjer. Parkering planlegges i kjeller under bebyggelse og felles uterom.

Planområdet er 23,7 dekar. Det legges opp til en utnyttelse på 20,1 boliger per dekar innenfor arealet markert med rosa i figuren under. Areal hvor det reguleres vegetasjonsskjerm (f_GV) markert med grønt i figuren under er ikke medregnet, noe forslagsstiller er uenig i. Arealet skal være felles for boligene innenfor planområdet. Bestemmelsene sikrer at det skal opparbeides med vintergrønn vegetasjon, både for å være visuell skjerm mot vegen og for å dempe støvforurensning. Arealet vil være skjermet for støy, men det er ikke sikret opparbeidelse til lek og opphold. Dersom vegutvidelse av riksveg 706 blir en realitet, vil arealet bli omgjort til veg.



Areal markert med rosa er grunnlaget for beregning av tetthet.



Foreslått prosjekt sett i fugleperspektiv fra sørøst.

Hovedutfordringen i planen er å finne rett balansere mellom høy utnyttelse av en sentrumsnær tomt og samtidig oppnå gode boligkvaliteter. Det foreslås høy tetthet og mange små, dels ensidig belyste, leiligheter på ei tomt med stor støv- og støybelastning. Planområdet er avskåret fra omgivelsene med sterkt trafikkerte veger med mye støy. Det er også støy fra jernbane og helikopter. Planområdet bør derfor ha uterom og rekreasjonsareal av høy kvalitet og gode forbindelser ut av området for myke trafikanter. Tilgang på uterom og rekreasjonsarealer med høy kvalitet og gode gangforbindelser mot vest, er foreløpig ikke helt på plass.



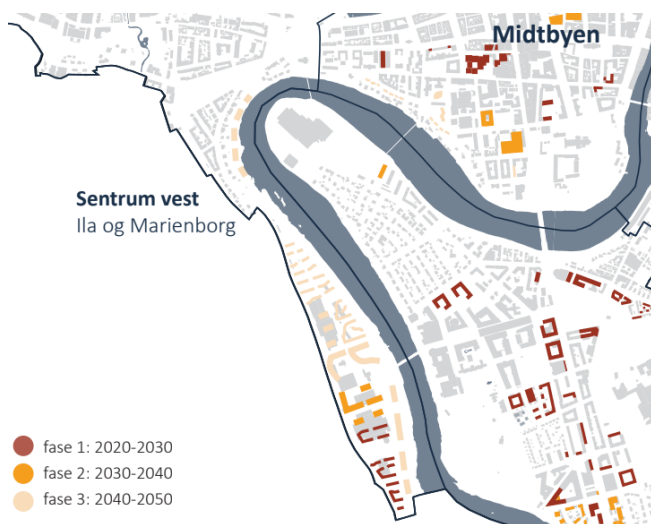
Foreslått prosjekt sett fra nord.

Planforslaget forslår boligbebyggelse i inntil syv etasjer, noe som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse. Foreslått bebyggelse vil kaste skygge på eiendommen like nord for planområdet der det også reguleres ny boligbebyggelse. Boliger vest for planområdet vil ikke få vesentlige skyggevirkninger, men en del boliger vil miste utsikt.

Planområdets nærhet til sentrum gjør at det ligger godt plassert med tanke på å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk for nye boliger. En utbygging her vil også knytte boligområdene på Stavne sammen med Elgeseter og sentrum. I dag er det et langt strekk å gå/sykle uten boliger eller utadrettet aktivitet langs gata.

Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi ble vedtatt i bystyret 30.9.2020 i sak 20/151. Strategien har et forslag til utbyggingsrekkefølge for de tre kommende tiårene. Planområdet inngår i fase 1: 2020-2030 (se figur under). Følgende punkt fra vedtaket er relevant for planområdet: "Sikre dagens areal på Marienborg til fortsatt jernbaneformål må være en del av satsingen/ strategien". Det er i dag verksted og kontor på Marienborg tilknyttet jernbaneformål. Planområdet ligger sør for dette og er ikke regulert til jernbaneformål.

Trondheim kommune



Utdrag fra Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi.

Vurdering

Kommunedirektøren anser det som positivt med sentrumsnær fortetting, men ser samtidig at støy, støv og barrierer i eksisterende veger gjør det krevende å oppnå god nok bolig- og uteromskvalitet for alle boligene, særlig i det sørlige kvartalet.

Kommunedirektøren har vært i dialog med forslagsstiller om at planforslaget kan fremmes med positiv innstilling, forutsatt tre vedtakspunkt (punkt 1-3). Disse er forelagt forslagsstiller. Forslagsstiller er enig i at saken legges fram med vedtakspunktene, gitt at deres vurdering av disse følger som vedlegg til saken. Kort oppsummert skriver forslagsstiller at boligkvaliteten er høy nok i hele planområdet, viser til at støyskjerm i glass er en velkjent løsning andre steder, og at den har fordeler som å skjerme for vind. Videre mener forslagsstiller at planskilt kryssing ikke er nødvendig for utbyggingen og at kostnaden vil bli urimelig høy. Forslagsstiller mener også at det er god tilgang på grønne, store rekreasjonsarealer nær planområdet.

Før førstegangsbehandling av planen, har Kommunedirektøren sett behov for et fjerde vedtakspunkt om boligsammensetning.

Bo- og boligkvalitet

Det planlegges flere ensidige leiligheter som kun blir belyst fra nord. Det er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA). Med flere større leiligheter kan ensidig nordvendte leiligheter unngås.

Mange boliger vil få god utsikt og gode solforhold. Øst for planområdet ligger Nidelvkorridoren og sørover er det store veganlegg, noe som sannsynliggjør at det ikke kommer bebyggelse i disse retningene og reduserer sol- og utsiktsforhold.

Avstand til, og mangel på, rekreasjonsareal sammen med støyutfordringen, gjør det krevende å oppnå god boligkvalitet. Området er foreslått inndelt i tre kvartal med hvert sitt tilhørende uterom. Planområdet er smalest i det sørligste kvartalet. Det er også det kvartalet som ligger nærmest riksveg 706 og støybelastningen fra denne.

Uterom for sørlig kvartal planlegges på taket av forretning i første etasje. Det foreslås skjermet med en 6 meter høy støyskjerm. Store deler av uterommet får dermed ikke direkte sollys, men sol gjennom støyskjerm som delvis skal bestå av glass. Det er ikke tilstrekkelig felles uterom med sol i sørlig kvartal med mindre man regner med arealet som får sol gjennom glasskjermen.

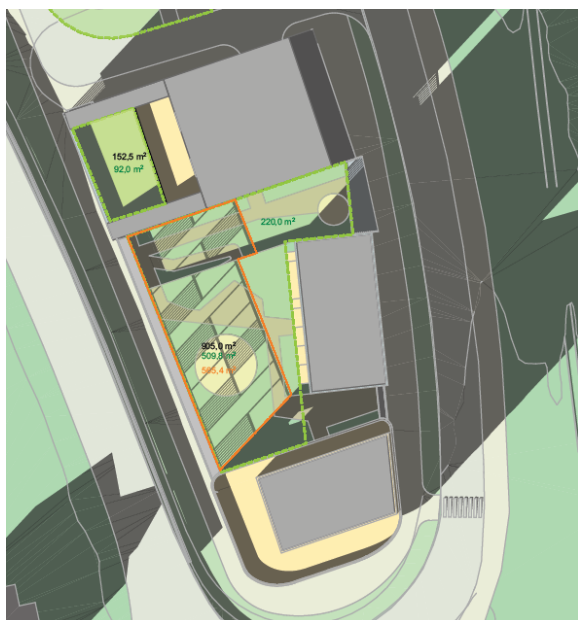


Sørlig kvartal er den delen av planen hvor bebyggelsen planlegges tettest på riksveg 706. Her sees planlagt gang- og sykkelveg på vestsiden av kvartalet og cirka 3 meter høy støyskjerm som er nødvendig ved en eventuell vegutvidelse.



Den rosa stiplede streken viser toppen av den 6 meter høye glasskjermen som er nødvendig for å få akseptable støyforhold i sørlig kvartal. Uterom for dette kvartalet planlegges bak støyskjermen, på taket av forretningsdelen.

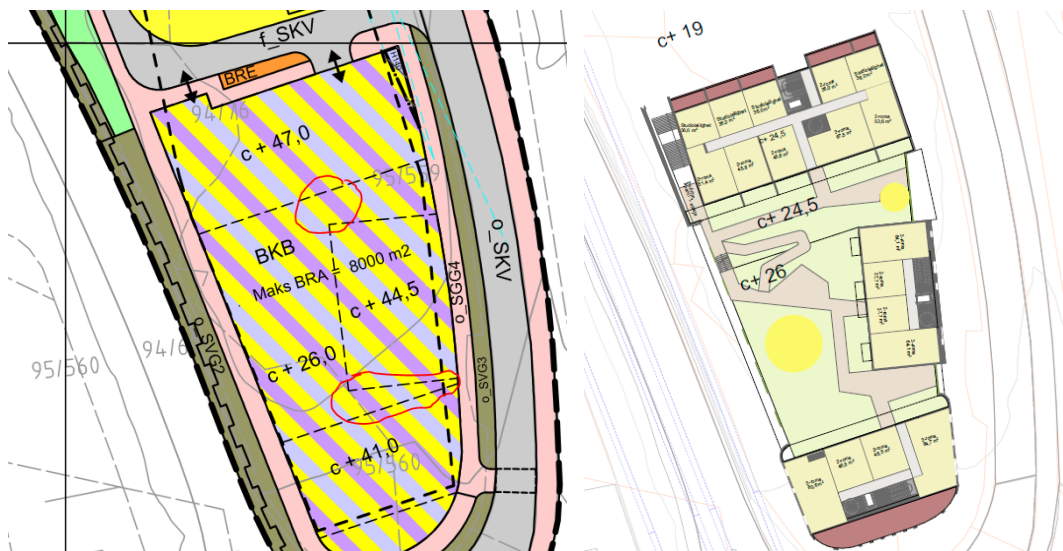
Kommunedirektøren mener at uterom bak en glasskjerm ikke gir god nok kvalitet på uterommet. En glasskjerm nær en trafikkert veg vil skitnes til av støv som virvles opp av trafikken, noe som vil hindre direkte sollys til en stor del av uterommet. Den delen av felles uterom som får direkte sollys, er tett på leilighetsfasader og private balkonger, og har dermed lavere brukskvalitet. Selv om kravet til uterom er løst teknisk, mener Kommunedirektøren at det ikke er løst kvalitetsmessig.



Sol- og skyggeforhold for uterom i sørlig kvartal på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18. Oransje strek viser arealet som kun får sollys gjennom glasskjermen.

Trondheim kommune

I sørlig kvartal planlegges boliger med liten avstand mellom byggene. Det er kun 5 meter eller mindre mellom noen av de regulerte byggegrensene (se figur under). Dette gir skygge på uterom og kan føre til innsyn og begrenset utsyn og dagslys inn i boligene. Summen av disse faktorene viser at tettheten er for høy og at boligkvaliteten er presset.



I markerte areal er det 5 meter eller mindre mellom byggegrensene.

Stor avstand mellom tilbud for myke trafikanter mot vest

Planen foreslår boliger i et sentrumsnært område som ikke er boligområde i dag. Planområdet ligger nært småhusområdet på Stavne i luftlinje, men med en trafikkbarriere som skiller disse. Planområdet har derfor ikke noe tilstøtende nabolag i umiddelbar gangavstand. Myke trafikanter må enten benytte undergang like nordvest for planområdet eller gangbro 150 meter sør for planområdet. Avstanden mellom disse er cirka 500 meter, og det tilsvarer lengden på Nordre gate. Tett nett for gående og syklende er en av kvalitetene ved en gåvennlig by. En ny kobling for gående (gangbru/undergang) mot vest, ville korte ned gangavstanden mellom nytt og eksisterende boligområde og knytte disse tettere sammen.

Trafikksikkerhet og opplevd trygghet for mye trafikanter

I dag er det trafikksikkert tilbud for mye trafikanter fra Stavne til St. Olavs hospital, langs Osloveien og Cecilienborgveien, men det er ingen boliger og dermed heller ingen "øyne på gata" på dette strekket, noe som gjør at det kan føles utrygt. Utbyggingen vil redusere lengden på gang- og sykkelveg uten boligbebyggelse, og vil trolig føre til at det oppleves mer trygt og attraktivt å gå og sykle her. Det planlegges en matbutikk sør i planområdet, noe det ikke er i området i dag. Flere tilbud i nærområdet gjør at man kan foreta flere hverdagsreiser uten bil, noe som vil komme både nye og eksisterende beboere til gode.

En ny kryssing av riksvegen (øst-vest) vil gi større valgfrihet både for nye beboere og for beboere i eksisterende småhusområdet. Nærmeste barnehage ligger like vest for planområdet. Dette er viktige målpunkt i hverdagen, og det ville vært positivt om det ble kortere å nå den til fots. Også for skoleveg vil en ny kobling vestover være positivt, da man raskt kommer til det nærmeste boligområde hvor det kan være lekekamerater og venner man kan gå til skolen sammen med. Alternativet er å gå 2-300 meter langs gang- og sykkelveg uten boligbebyggelse (se flyfoto under).

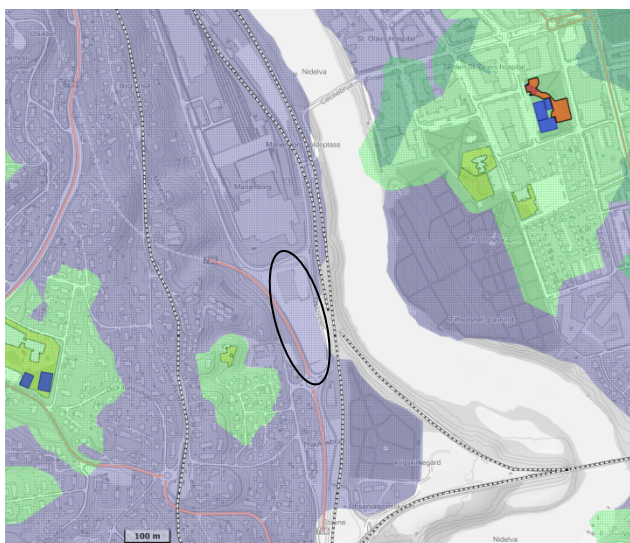
Planområdet tilhører Åsveien barneskole og det er 1,2 kilometer gangavstand til skolen. En stor del av skolevegen har fortau eller gang- og sykkelveg, men 350 meter av skolevegen er mindre trafikksikker. Thaulowbakken er bratt og smal og mangler fortau, og øverst i denne vegen krysser skolevegen trikkeskinnene. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av sikrere skoleveg.



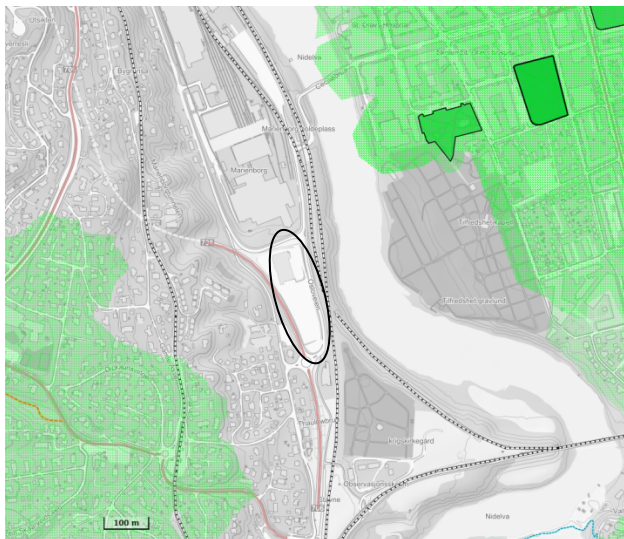
Planområdet (sett fra øst) er omgitt av veganlegg på alle kanter og to jernbanelinjer i øst. Like nordvest for planområdet er det en undergang og 150 meter sør for planområdet en gangbro. Disse er nærmeste koblinger mot vest for myke trafikkanter. Avstanden mellom disse er cirka 500 meter (markert med gul pil). Foto: maps.google.com.

Underdekning av park, turveg og nærmiljøanlegg

Plan for friluftsliv og grønne områder, vedtatt av bystyret 26.10.2017, viser at planområdet har underdekning på lekeplasser, nærmiljøanlegg, turveger og parker, se de to figurene under. Det planlegges uterom med lekeareal innenfor planområdet. Avstanden til nærmiljøanlegg og mindre parker er større enn anbefalte maksimumsavstander på 200 meter til nærmiljøanlegg og mindre parker, 500 meter til bydelspark og turveg. Kommunedirektøren mener det er uheldig at det ikke planlegges nærmiljøanlegg og/eller park innenfor planområdet.



Områder med inntil 200 meter gangavstand til lekeplasser og nærmiljøanlegg er markert med grønn i figuren til venstre. Underdekning av lekeplasser og nærmiljøanlegg har blållilla. Vegbarrierer er markert med rosa strek og jernbanelinjer med stiplet sort strek. Kilde: Plan for friluftsliv og grønne områder.



Parker er markert med sterk grønn farge. Lysere grønn øst for Nidelva viser områder som har inntil 200 meter gangavstand til mindre park og/eller inntil 500 meter gangavstand til større park. Grønn skravur vest for Nidelva viser områder som har inntil 500 meter gangavstand til turveg. Kilde: Plan for friluftsliv og grønne områder.

På Belvedere er det et nærmiljøanlegg for boligene der, men avstanden til planområdet er over 200 meter, og det kan ikke regnes her. Tuvegen dit er ikke universelt utformet eller vinterdriftet. Regnbueparken på Stavne ligger under høyspentlinje og er derfor under avvikling. Det er naturområder, kirkegård og muligheter for ballek på Stavne og Belvedere, noe som gir et visst variert tilbud nær planområdet men dette dekker ikke planområdets primære behov. Planområdet trenger en park på minimum 5 dekar og et nærmiljøanlegg på 2-2,5 dekar i nær gangavstand til hverdagsbruk.

Boligsammensetning

Planområdets beliggenhet med nærhet til store arbeidsplasser og studiesteder, gjør at det foreslås mange småleiligheter (inntil 60 % 2-roms på 35 m²). Mange ønsker å bygge småleiligheter nær Elgeseter bycampus. Kommunedirektøren er bekymret for at det kan føre til lite stabile bomiljø med hyppige flyttinger, noe som kan påvirke nabolaget negativt. Derfor bør det også legges til rette for en variert boligsammensetning med en andel større leiligheter.

Bilparkering

Bilparkering for boligene er redusert noe fra kravet på 0,5 til 0,4 plasser per boenhet/70 m² BRA boligformål. Reduksjonen er begrunnet med mange, små leiligheter, god kollektivdekning og nærhet til sentrum.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i dagens situasjon og i framskrevet situasjon med middels vekst. Bydelen har behov for flere barnehager, men det er ikke ønskelig med barnehage innenfor planområdet grunnet trafikk, støv og støy.

Oppsummering

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til kollektivtransport. Eksisterende infrastruktur vil bli bedre utnyttet ved en boligutbygging her sammenlignet med i mindre sentrale deler av kommunen, hvor nye utbygginger ofte medfører mer omfattende ny infrastruktur. En utbygging her kan også bidra til mindre press på nedbygging av matjord andre steder i kommunen.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosessen

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 7.12.2016 og da kom det 10 innspill, hvorav de fleste er fra offentlige instanser. Innspillene og kommentarer til disse kan leses i planbeskrivelsen. Fylkesmannen mener at det bør vurderes en reduksjon av antall boenheter for så sikre kvaliteten til alle boenhetene, og at det også må sikres boligkvalitet når man gjør tiltak for å skape stille side. Dette innspillet er ikke kommentert direkte.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen utover driftsansvar av nye offentlige fortau. Det vurderes som gunstig for kommunens økonomi, sammenlignet med å drifte mer omfattende ny infrastruktur som følge av utbygginger i mindre sentrale deler av i kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at sentrumsnær fortetting er positivt og i tråd med byutviklingsstrategien om å bygge byen innover. Fortetting sentralt og innenfor sentrumsformål fordrer samtidig en bymessig utbygging med høy tetthet og høy kvalitet. Det er viktig at det etableres et tett nett for myke trafikanter og en bredde og kvalitet på tilbud og rekreasjonsareal nær boligene. Tomta er en sentrumsnær og viktig brikke i byveven og en utbygging her må gjenspeile dette.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, og ønsker særlig innspill på de fire vedtakspunktene.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.10.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Forslagsstillers syn på vedtakspunkt 1-3