

Saksframlegg

Detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m.fl., (Trondheim Syd), r20200009, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/160 (188750/20)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m. fl. (kalt Trondheim Syd) ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS, datert 15.6.2020, sist endret 2.10.2020, i bestemmelser sist endret 5.10.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.11.2020.

Hovedadkomsten er fra vestsiden. Før sluttbehandling av planforslaget skal det avklares nærmere om den andre adkomsten skal være fra Østre Rosten (høyre inn til p-kjeller) eller fra John Aaes veg (høyre inn og høyre ut).

Bygningsrådet vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

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

Saken gjelder

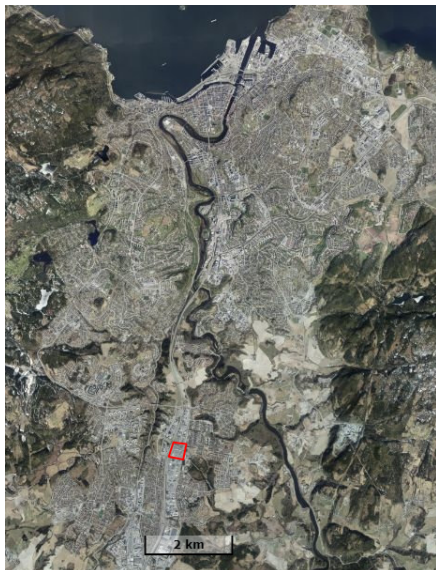
Reguleringsplanforslag utarbeidet av Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Coop Midt Norge AS og Storebrand Kjøpesenter City Syd AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Komplett planforslag forelå 8.7.2020. Forslagsstiller har akseptert at planforslaget legges fram for bygningsrådet til førstegangsbehandling 10.12.2020. For eksisterende situasjon av planområdet vises det til planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å transformere planområdet ved å legge mesteparten av parkering under bakken, og å etablere en sentrumsstruktur for å skape en attraktiv og tett bysituasjon ved nytt kollektivknutepunkt i Anne-Kath. Parows veg. Sentralt i planområdet etableres en bydelspark ut mot Tillerterminalen. Utbyggingen skal skje i flere faser.

Ny bebyggelse etableres som kvartaler (Karreer) med høy første etasje for sentrumsformål og med boligbebyggelse over med skjermede gårdsrom (inntil fire etasjer boligformål). Kvartalene skal ikke fremstå som en base med handel med boliger på tak. Dette er sikret med egne bestemmelser for kvartalene og deres utforming (§ 4.2-3) og til første etasjer (§ 4.2-3).



Samlet utnyttelse innenfor planområdet vil ligge på ca. % BRA = 216%. Innenfor sentrumsformål (BS) tillates besøksintensive virksomheter som forretninger, tjenesteyting, kontor og boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning. Det tillates totalt 18.500 m² nytt handelsareal innenfor planområdet i tråd med rammer gitt i KDP for Tiller. Innenfor BS4 (og BS5 under grunnen) tillates etablert et kulturhus/forsamlingslokale, inklusive kino og teater på inntil 4 000 m² BRA. Det tillates inntil 570 boliger (inntil 40 000 m² BRA), og det åpnes opp for boliger også i andre etasje. Arealbruk for dagens handelssenter videreføres. Innenfor kombinasjonen bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål (feltene BAA1 og BAA2) tillates forretning, bevertning og tjenesteyting med gatetun over.

I vest er det tilrettelagt for to etasjer med bilparkering der øverste etasje (som ligger delvis under terreng) er ca. 5,0m høy, så transformasjon til andre formål er mulig hvis bilandelen skulle synke i fremtiden. Det er ikke sikret i bestemmelser at den øverste bilparkeringsetasjen vil ha en høyde på 5 meter.

Beboere får skjermede og solfylte felles uteoppholdsarealer i gårdsrom og på takterrasser. Det etableres en sentral åpning i bebyggelsen (min 8m bredt) i hvert boliggårdsrom ut mot tilstøtende gatetun/park. Kvartalslekeplass er dekket opp i bydelsparken med et areal på ca.700-800 m². Kravet til uterom er oppfylt. Bydelsparken blir ca 5 daa (70m x 70m). Innenfor formålene f_SGT1-4 tillates etablert "lommeparker". Syd for Anne-Kath. Parows veg og Tillerterminalen etableres en aktivitetspark på ca 4.5 daa (ca. 30m x 150m).

Tilfredsstillende solforhold for uterommene og boliger er ivarettatt.

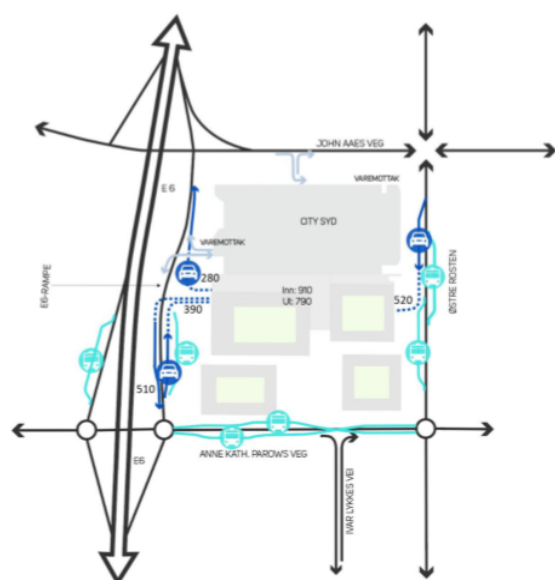


Figur 4.3 Sol og skyggediagrammer 21mars, kl 12:00, kl 15:00, kl 18:00



Figur 4.4 Sol og skyggediagrammer 21juni, kl 12:00, kl 15:00, kl 18:00

Støy og luftkvalitet for boliger og uterom vurderes ivaretatt. Mot E6 i vest skal det bygges kontorer.



Planforslaget tilknyttes eksisterende adkomstssituasjon fra rampen til E6 i vest. Det etableres to ramper med ett kjørefelt i hver retning for inn- og utkjøring til/fra ny parkeringskjeller. I Østre Rosten foreslås det et eget avkjøringsfelt og nedkjøringsrampe (kun innkjøring) til nederste parkeringskjellernivå. Varelevering vil skje fra nord og vest.

Bil- og sykkelparkeringsdekningen vurderes ivaretatt i planforslaget.

Andre temaer i planforslaget:

- Overvann håndteres lokalt inne i gårdsrommene og i bydelsparken.
- Det skal etableres stasjonært avfallssug.

Vurdering

Planforslaget har god utforming og kvalitet, og planens intensjoner vurderes godt forankret i plankartet og bestemmelser.

Planforslaget er i tråd med nullvekstmålet. Det legges opp til en konsentrert sentrumsutvikling som grenser til kollektivknutepunktet Tillerterminalen. Planforslaget imøtekommer kommunens

Trondheim kommune

ønskede byvekst, samtidig som planforslaget viderefører det regionale handelsområdet. Kravet til parkeringsdekning er redusert fra "midtre sone" til "indre sone" parkering. Det etableres mange nye steder (målpunkt) å oppholde seg innenfor område etter at butikker er stengt. Sentrumstilbudene vil også komme nærområdene på Tiller til gode, og det vil være enkelt å velge gange, sykkel og kollektiv som persontransport.

Planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet den 10.12.2019 i sak 267/19.

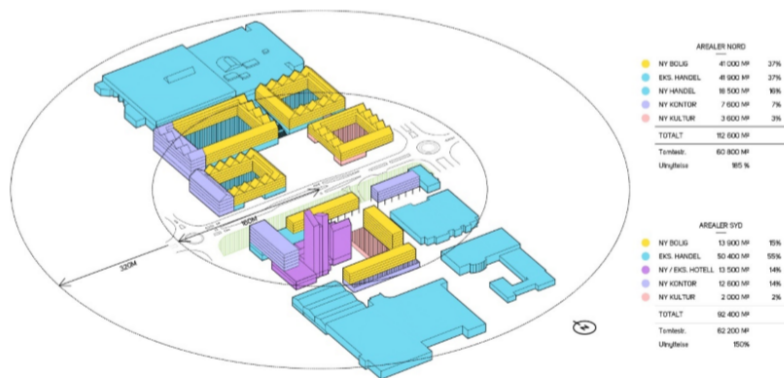
Planprogrammets vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060, m. fl. (City syd), datert 1.6.2019, sist endret 30.9.2019 og vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

FLERTALLSMERKNAD - MDG, Ap, SV, Sp, R:

I henhold til fremdriftsplan skal planprogrammet gjennom prosess med høring og endelig fastsettelse før eventuell konsekvensutredning innen utgangen av 2019. Prosess rundt detaljregulering og endelig forslag er tenkt ferdigstilt til overgangen 1. og 2. kvartal 2020. Innen den tid, før saksbehandlingsprosessen starter skal kommunedirektøren legge frem en sak som viser hvordan den helhetlige vurderingen av handelsareal er tenkt løst på hele Tillersletta. Det må vurderes hvor mye av det totale samlede handelsarealet som kan samles tett opp mot kollektivknutepunktet og hvor mye av dette som igjen skal tilfalle dette planprogrammet (Øvre Rosten 28, 30, 32 og 34).

Flertallsmerknaden er fulgt opp som et eget tema i konsekvensutredningen side 27, og kommunedirektøren mener dette svarer ut flertallsmerknaden. Kommunedirektøren legger til grunn at det i mulighetsstudiet ble vedtatt at områdene nærmest kollektivknutepunktet og lokalt sentrum ved Sentervegen (Anne-Kath. Parows veg) skulle prioriteres for de resterende areal til detaljhandel. Det er sett på to scenario i KU; 160 m radius og 320 m radius fra



Fremtidig handelsarealet ved kollektivknutepunktet, radius 320meter

kollektivknutepunktet i Anne-Kath. Parows veg. Scenarier viser at det ikke er negativt at resterende handelsareal tilgjengelig i KDPs planperiode legges på nordsiden av kollektivknutepunktet. Dette fordi 18500 m² handel nord for kollektivknutepunktet ikke utgjør mer handel enn det som finnes rett sør for kollektivknutepunktet.

Avvik fra Kommuneplanens arealdel: begrunnelse for at det kan aksepteres norm for "indre sone" bilparkering

Normen for parkeringsdekning er iht KPA norm for "midtre sone" som for boligene er satt til minimum 0,8 for boliger pr 70 m² BRA eller boenhet. Kommunaldirektøren mener det er gode grunner til å avvike fra gjeldende norm og planlegge bilparkeringsdekning etter norm for "indre sone" som tilsvarer minimum 0,5. Begrunnelse for dette er at bebyggelse planlegges i sentrumsformål på Tiller der området grenser til Tillerterminalen. Det er stor sannsynlighet, og tilbudet er godt for at beboere vil velge gange, sykkel eller kollektiv for sine gjøremål. En reduksjon i krav til bilparkeringsdekning vil også være i tråd med nullvekstmålet og ønsket bydelsutvikling på

Tiller.

Uenighet om adkomstløsning i Østre Rosten mellom kommunedirektøren og utbygger

Kommunedirektøren er enig i at hovedadkomsten må legges fra vestsiden, men at John Aaes veg bør prioriteres som den andre adkomsten framfor Østre Rosten. Se planbeskrivelsen side 14 og 15 for vurderinger og begrunnelse. Kommunedirektøren fremmer et forslag til tilleggsvedtak der denne delen av adkomstløsningen skal avklares før sluttbehandling av planforslaget. Se vedtakets tredje avsnitt.

Avvik fra Kommunedelplan Tiller: begrunnelse for at det kan aksepteres boliger i andre etasje ut mot Anne-Kath. Parows veg.

Alle førsteetasjer i kvartalene blir høye (ca 5m). En høy førsteetasje gjør at boligkvaliteten i andre etasje bedres. Det blir en akseptabel avstand fra gatenivå til boligetasje med tanke på redusert innsyn. Støyforholdene for disse boligene lar seg løse ved at disse leilighetene blir gjennomgående. Utearealer får tilfredsstillende støyforhold inne i gårdsrommene og på takterrasser. I boliger i 2. etasje ut mot Anne-Kath. Parows veg skal det også gjennomføres avbøtende tiltak, se bestemmelse § 3.10

Avvik fra KDP for Tiller: Begrunnelse for at det kan aksepteres et mindre areal til bydelspark/torg

Det er utredet alternativ basert på rammer i KDP for Tiller, se KU side 14.

Planalternativet vurderes som noe mer positivt enn alternativ basert på KDP for Tiller i temaene overordnet by- og sentrumsutvikling, arkitektoniske utforming og identitet samt for klima og miljø. Areal til bydelspark/torg i alternativet KDP for Tiller vil i større grad være støyutsatt enn alternativet i planforslaget. Dersom eksisterende bebyggelse (City syd) omreguleres, rives og/eller transformeres, skal parkarealet utvides med minimum 50%, se bestemmelse § 9.3

Avvik fra KDP for Tiller: begrunnelse for at det ikke utarbeides prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg før vedtak om offentlig ettersyn

Prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg berører ikke planområdet fysisk, og det tolkes at det ikke er et krav for det "komplette" planforslaget i saken, men innlemmes før sluttbehandling.

Vurderinger angående klima

Områdets egenskaper gjør at planforslaget ikke medfører farer for flom eller skred. I dag er utfordringen overvannshåndtering da mesteparten av planområdet består av bebyggelse og asfalt. En transformasjon av område med bebyggelse og grønnsstruktur sikrer at mesteparten av overvannshåndteringen skal skje lokalt. Se reguleringsbestemmelse § 3.4

Vurdering samfunn og miljø

En av hovedutfordringene med handelsområde på Tiller er at det mangler tilbud etter stengetid. Etablering av boliger, kafeer og restauranter, og tjenesteyting, muliggjør aktiviteter og liv på kveldstid for også nærområdet på Tiller.

Konsekvensutredningen legger til grunn at planforslaget vil utløse behov for sosial infrastruktur, side 20 i KU. Det er tenkt lavterskel kulturtilbud/ sambrukshus for planområdet og nærområdet. I KU konkluderes det med at en kinovisningssal vil ikke stå i nevneverdig konkurranse med kinosentrene i Trondheim sentrum, og bidra til mindre bilkjøring.

Denne type sosial infrastruktur er i strid med ABC prinsippet og indikatorene i byvekstavtalen.

Verdiskaping og næringsutvikling

Trondheim kommune

Konkurransen med Midtbyen, ved etablering av mer handelsareal (18 500 m²), slik kommunedelplan for Tiller åpner opp for, er vurdert. For Midtbyen betyr det cirka 104 millioner kroner mindre i årlig handelsomsetning i 2028 enn i framtidig situasjonen, eller en negativ påvirkning på rundt 2 prosent og en svakere markedssandel. Vedlagt handelsanalyse forutsetter da at det ikke vil være handelsvekst i Midtbyen fram mot 2028. Konsekvensen er derfor vurdert til å være negativ, se side 18 i planbeskrivelsen. Omfanget av handel er i tråd med tidligere politiske vedtak i KDP for Tiller, men er ikke i tråd med den nylige vedtatte sentrumsstrategien (2020) der strategisk virkemiddel nummer to er "Begrense handel som konkurrerer med Midtbyen.

Nyetablering av handel på Tiller er heller ikke i tråd med "Miljømessig god og økonomisk vital Midtby. Felles strategi mellom kommune og næringsliv for en satsing på Trondheim sentrum" (2012), der et av hovedmålene at omsetting for handel, tjenesteyting og service i Midtbyen skal øke med 25 prosent utover prisstigningen i løpet av fem år.

Etablering av kino og kulturhus på Tiller er i strid med ABC-prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Etableringen vil kunne være konkurransevridende mot Midtbyen. Nyetablering av handelsareal, kino og kulturhus på Tiller er også i strid med målet i kommuneplanens samfunnsdel om at Midtbyen skal være regionens handels- og kultursentrum. Et lokalt kulturtilbud for kulturskole og fritidsaktiviteter osv. vil være bra for nærområdet på Tiller, men en konsertscene og kino som trekker folk fra hele byen og konkurrerer med Midtbyen vil være uheldig. Denne grenseoppgangen er vanskelig å sikre i en plan etter plan og bygningsloven. Innspill på dette tas gjerne imot i høringsperioden.

Medvirkning

Medvirkningsprosessen har vært omfattende. Det er avholdt et samrådsmøte / Idéverksted (10.12.2019) og samrådsdag (29.1.2020) som bestod både av informasjonsstand/prosjektkontor på City Syd, og møte med barn og unge på Tonstad BHG, Rostad BS og Tiller VGS. Det vises til "Notat om medvirkningsprosessen datert 15.6.2020" vedlegg nr. 12.

Hovedtemaer i innsendte innspill var:

Konsekvenser med nye biladkomster for eksisterende vegsystem, gjennomføring av bygge- og anleggsfasen, ønsket byutvikling, parkeringsdekning, sikre barn og unges interesser og universell utforming, boligkvalitet, og vurdering av lokalisering og andel handelsareal. Innspillene er grundig kommentert /fulgt opp, se siste del av planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Aktivitetsparken foreslås offentlig med aktivitetsflater og beplantning. Det er stilt krav til utforming (§ 6.3) og når den skal være opparbeidet (§ 9.3). Innhold og bruk skal avklares i en egen prosess med kommunen og andre brukergrupper. Kostnader med drift vil være kommunalt.

Det er ikke tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i område som kan medføre konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

- boliger § 9.1, samferdselsanlegg § 9.2 og grønnstruktur § 9.3

Alle rekkefølgekrav vurderes som gjennomførbare.

Trondheim kommune

Konklusjon

Planforslaget vil bidra til et markant områdeløft og ønsket utvikling for sentrumsområde som City syd er en del av. Planen vil slå uheldig ut for Midtbyen, men omfanget av nytt handelsareal er i tråd med tidligere politiske vedtak i kommunedelplan for Tiller. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren fremmer et forslag til tilleggsvedtak:

Hovedadkomsten er fra vestsiden. Før sluttbehandling av planforslaget skal det avklares om den andre adkomsten skal være fra Østre Rosten (høyre inn til p-kjeller) eller fra John Aaes veg (høyre inn og høyre ut).

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.11.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 9.11.2020
- Vedlegg 2: Reguleringskart (2 stk) sist revidert 2.10.2020
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 5.10.2020
- Vedlegg 4: Trafikkutredning Trondheim syd datert 12.6.2020 utarbeidet av Asplan Viak
- Vedlegg 5: ROS- analyse, datert 15.6.2020
- Vedlegg 6: Geoteknisk notat, datert 22.6.2020, utarbeidet av Rambøll Norge AS
- Vedlegg 7: Rapport støyfaglig utredning, revidert 4.6.2020, Brekke og Strand
- Vedlegg 8: Konsekvensutredning datert 15.6.2020, Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS
- Vedlegg 9: Illustrasjoner ARK A3 hefte, datert 2.10.2020
- Vedlegg 10: Alternativsvurdering for adkomstløsning 2c og 2h, 2.10.2020, Asplan Viak AS
- Vedlegg 11: Handelsanalyse Trondheim Syd, datert 27.2.2020, utarbeidet av Asplan Viak
- Vedlegg 12: Notat om medvirkningsprosessen, datert 15.6.2020