

Saksfremlegg

Detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, detaljregulering, offentlig ettersyn

Arkivsak 20/25

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, slik det nå foreligger. Planen må endres i tråd med påfølgende punkter før den kan tas til behandling.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, plankart over og under grunnen er datert 11.3.2019, plankart under grunnen er sist endret 2.12.2019 og plankart over grunnen er sist endret 2.4.2020, i bestemmelser sist endret 22.5.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.5.2020.

Før saken tas opp til ny behandling må planen endres og utredes på følgende punkter:

1. Forretningsareal må tilpasses det lokale behovet på Ranheim. Det må dokumenteres hvilke konsekvenser en utbygging med inntil 7720 m² til ny detaljhandel har for handelsbalansen mot Midtbyen, andre handelssteder og nullvekstmålet.
2. Hele førsteetasjemiljøet i det lokale sentrum skal ha bydelsfunksjoner som utformes som attraktive bymiljø der gående og syklende prioriteres foran kjørende, det vil si at arealer til parkering på bakkeplan og arealer til nedkjøring til parkeringskjeller må begrenses, og parkeringsarealer eksponert i fasade mot byrom må unngås.
3. Folkehelseperspektivet må ivaretas med tilstrekkelig byggegrense til anleggsområdet for framtidig dobbeltspor med tunnel. Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig avstand mellom foreslåtte boliger og planlagt dobbeltspor til å sikre tilfredsstillende støy- og luftforhold for boligene, både under anleggsfasen og driftsfasen av jernbane og tunnel.
4. Byggehøyder må reduseres tilstrekkelig til at solforhold på barnehagen og boligenes uteareal blir tilfredsstillende og at hensynet til landskapet og omkringliggende bebyggelse ivaretas.
5. Det er åpnet for totalt 25 % med installasjoner på tak, som tekniske installasjoner, heis- og trappehus, pergola og lignende. Det må ses på om den totale mengden av installasjoner kan reduseres.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Selberg arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ranheim utvikling AS. Planforslaget ble innsendt 3.4.2019, men materialet ble supplert i flere omganger frem til 3.4.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planbeskrivelse og bestemmelser er bearbeidet for å tydeliggjøre saken, men ytterligere bearbeiding er nødvendig før ny behandling av planen. Kommunedirektørens vurdering av reguleringsforslaget fremgår av dette saksfremlegget.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, men Kommunedirektøren mener at planforslaget må endres ytterligere før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Hovedutfordringene i planforslaget er mengden forretningsareal, nærhet til fremtidig dobbeltsporet jernbane i anleggsperiode og driftsperiode, solforhold for boliger, for naboer og på barnehagens uteområde.

Forslagsstiller ønsker saken fremlagt til politisk behandling som den foreligger med ønske om at den legges ut til høring og offentlig ettersyn.

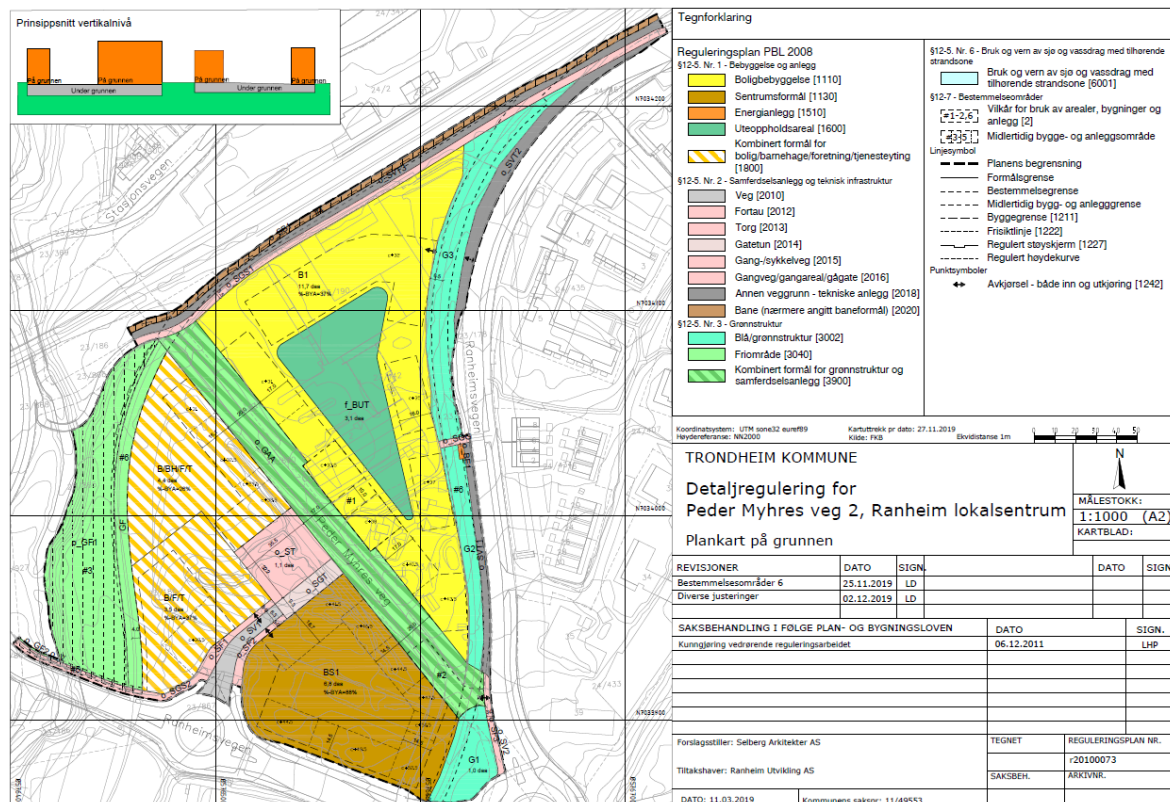


Figur 1 Planområdet er merket med grønn skravur.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger innenfor bestemmelsesområde lokalsenter. Hoveddelen av planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde for kollektivare.

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt sentrum på Ranheim, med tydelige senterfunksjoner, boligbebyggelse, offentlig torg og en offentlig grønnstruktur langs Peder Myhres veg. Tomten har i dag eldre næringsbebyggelse og en barnehage nord for Peder Myhres veg som ikke er i drift. Sør for Peder Myhres veg er tomten ubebygget.



Figur 2 Plankart

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse mellom Ranheimsvegen, Vikelva og Ranheim stasjon. Sørøst i planområdet legges det opp til et kjøpesenter i to etasjer med boligdel på fire-åtte etasjer på taket. Totalt er det lagt opp til 7720 m² ny detaljhandel, hvorav 6450 m² vil ligge innenfor kjøpesenterområdet. I sørvest er det planlagt boliger, noen mindre arealer til forretning/tjenesteyting og en kommunal barnehage. Nord for Peder Myhres veg er det planlagt boliger. Peder Myhres veg er foreslått som en urban grønnstruktur i 20 meters bredde. Sentralt i planområdet på sørsiden av Peder Myhres veg er det foreslått et offentlig torg. Totalt blir det 588 boliger innenfor planområdet. Med en gjennomsnittlig størrelse på 70 m² BRA boligformål blir det 10,5 boliger per dekar.

Sør for planområdet planlegges det for dobbeltsporet jernbane som skal gå inn i tunnel under gårdsanlegget på Vestre Ranheim.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende KPA der planområdet er avsatt til sentrumsformål. Det pågår nå arbeid med en ny overordnet plan for Ranheim. Kommunedelplanen skal blant annet undersøke om føringer gitt i kommuneplanens arealdel fortsatt er riktig når det gjelder plassering av lokalsenteret, sett i forhold til senere års utvikling med en flytting av tyngdepunktet og lokalsentrumsfunksjoner mot vest ved idrettsanlegget, og planlagt utbygging av dobbeltsporet jernbane med tunnel.

Spørsmål om hvor mye handelsareal som skal tillates innenfor Ranheim sentrumsområde ble behandlet som forespørselssak i bygningsrådet 8.3.2011. Bygningsrådet vedtok at nytt handelsareal ikke skulle overstige 6000 m². Det var 2200m² handelsareal fra før innenfor området, og vedtaket ble senere fulgt opp i KPA § 39.4, der det tillates inntil 8500m² forretningsareal innenfor bestemmelsesområde lokalsenter på Ranheim.

Virkninger av planforslaget

Handelslekkasje Midtbyen

Ved å etablere inntil 7720 m² forretning innenfor planområdet vil man kunne skape handelslekkasje fra Midtbyen. Planområdet er nært E6 og vil dermed være lett tilgjengelig med bil.

Utforming av lokalt sentrum

Planforslaget er utformet slik at 6450m² av handelsarealet er samlet i et kjøpesenter med parkering i kjeller og på bakken. Dette vil kunne gi mindre aktivitet i fasadene, og det lokale sentrumet vil virke mindre attraktivt for gående og syklende. Bilen er høyt prioritert i planforslaget slik at det blir utflytende arealer med parkering og manøvreringsareal ved adkomsten til området. Dette vil kunne hindre gode løsninger for gående og syklende. Planforslaget har en god kobling mot metrobussholdeplassen, og det er åpnet opp for å benytte en del av førsteetasjer mot torg og Peder Myhres veg til utadrettet virksomhet.



Figur 3 Adkomsten til området sett fra rundkjøring sør for planområdet. Parkering på bakken ses til høyre i bildet. Gående og syklende må krysse parkeringsareal for å nå frem til inngangspartiet.



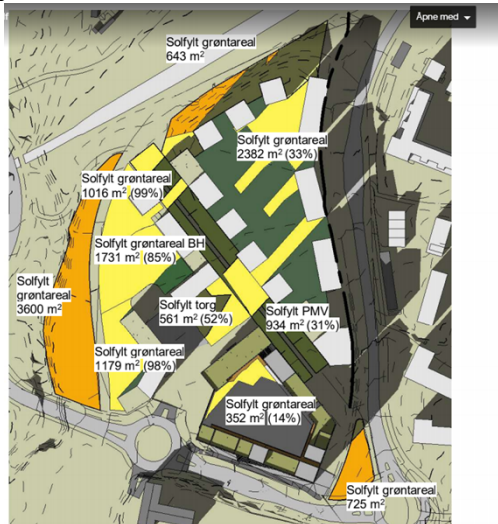
Figur 4. Planforslagets adkomst fra sør har mye trafikkareal. Parkering ved senteret ses til høyre for vegen og snusløyfe med nedkjøring til parkeringskjeller oppe til venstre.

Folkehelse, støy og luftkvalitet - jernbane

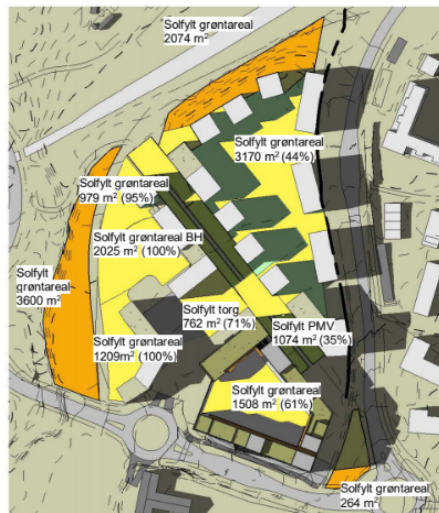
Det skal bygges tunnel for dobbeltspor mellom Ranheim og Hommelvik, og per i dag er det ikke lagt opp til annen løsning enn at masser/utstyr må tas inn og ut på Ranheim eller i Hommelvik. For boligene nærmest tunnelmunningen er det knyttet usikkerhet til fremtidige støy- og luftforhold og om grenseverdier er mulig å overholde.

Solforhold og uterom for boliger

Uteromskravet er ikke nådd isolert sett for felt BS1 og felt B1 (inkludert felles uteoppholdsareal f_ BUT), det mangler henholdsvis 1762 m² og 770 m². Innenfor felt B/F/T, felt B/BH/F/T nås kravet akkurat Når hele Peder Myhres veg, fratrasket 3 m bredde kjørbart areal, torget og takterasser regnes med oppnås det totale uteromskravet og det er i tillegg 1630 m² mer uterom enn i kravet. Solforholdene varierer mye innenfor området, og de ulike delfeltene har sol til ulike tider. Peder Myhres veg, som er foreslått medregnet i uteromsregnskapet, har 31 % solbelyst areal 21. mars kl. 15.00 og 35 % solbelyst areal 23. juni kl. 18.00.



Solforhold hele området 21 mars kl 1500
1 : 3500



Solforhold hele området 23 juni kl 1800
1 : 3500

Solforhold barnehage

Trondheim kommunes barnehageveileder sier at barnehagens uteområde bør ha minst 50 % solbelyst areal også 21. februar mellom kl. 10.00-15.00 og mest mulig sol på fasade. I planforslaget er det lite sol på barnehagens uteareal på formiddagen 21. februar. Som man ser av solstudien under er det ikke sol kl. 10.00. Kl. 11.00 er det 20 % sol, kl 12.00 er det to oppdelte felt med sol på tilsammen 29 %. kl. 13.00 er 33 % sol. Først kl. 14.00 følges barnehageveilederen med 58 % sol. Etter dette blir solforholdene bedre, og det er mest sol på ettermiddagen når barnehagen er stengt.



Solforhold 21 februar kl 1000
1 : 2000



Solforhold 21 februar kl 1200
1 : 2000



Solforhold 21 februar kl 1500
1 : 2000

Vurdering

Kommunedirektøren anbefaler ikke planforslaget slik det nå foreligger. Planen må utredes mer og endres før den kan legges ut til offentlig ettersyn.

Handelsomfang

Kommunedirektøren vil ikke legge fram en plan hvor konsekvenser av å tillate et handelsomfang på inntil 7720 m² til ny detaljhandel på Ranheim ikke er utredet. Det mangler grunnlag for å si at andelen handel er akseptabel i forhold til handelsbalansen mot Midtbyen, andre handelssteder og nullvekstmålet. Det er ikke tilstrekkelig å vise til kommuneplanens arealdel, da tabellen i KPA § 39.4 er retningsgivende, og det står at *“Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan”*.

Siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt har det skjedd en rekke endringer i Ranheimsområdet som tilsier at handelstemaet må belyses nærmere. Det er etablert handelsareal på Grillstad, det bygges dagligvarebutikk ved idrettsanlegget på Ranheim, det er etablert flere servicetilbud i tribunebygget på Ranheim, flere funksjoner er flyttet til området ved Ranheim skole og det er vedtatt en kommunedelplan for dobbeltspor med ny jernbanestasjon på “Kruskajordet”.

En etablering av et handelssenter på 7720 m² er langt mer enn Ranheims lokale behov for handelsareal, og vil ha negative konsekvenser for transportbehov og påvirke handelsbalansen mot Midtbyen. Kommunedirektøren mener at det er viktig at lokale sentrum bygges ut med handelsareal tilpasset befolkningsmengden i området. Handelsareal som konkurrerer med Midtbyen må begrenses, jamfør også forslag til sentrumsstrategi (arkivsak 20/151).

Utforming av lokalt sentrum

Kommunedirektøren er negativ til at størstedelen av handelsarealet (6450 m² av 7720 m²) samles i et bygningskompleks som et kjøpesenter med forretninger i flere plan. Handelsareal i lokale sentrum bør ikke samles i kjøpesenter med innvendige handlegater. Det bør i stedet tilrettelegges for handel i førsteetasje med innganger direkte fra gate eller torg. Det er viktig at aktivitet som handel og service plasseres på flere sider/fasader rundt de offentlige byrommene for at stedet skal oppfattes som levende og attraktivt, særlig for gående og syklende.

Det er positivt at bebyggelsen henvender seg til metrobussholdeplass, men det må jobbes mer med utforming ved hovedatkomsten til området. Det er uheldig at såpass store arealer sentralt i sentrumskjernen, på bakkeplan inntil torget og adkomst til kjøpesenteret, domineres av parkeringsarealer, manøvreringsareal og nedkjøring til parkeringskjeller. Gaterommet innover fra Ranheimsvegen blir utflytende, og fremstår som uoversiktlig for fotgjengere og syklister. Det er ikke ønskelig med bilparkering mellom bebyggelsen og gate/torg eller parkeringsarealer inntil fasaden i lokale sentrum. For gående og syklende er det utfordrende at kjørende kommer direkte inn til handelsarealer fra parkering, og at gående og syklende må krysse parkeringsplass for å komme til inngangsareal.

Med stort handelsareal, mye parkering og kort avstand fra avkjøring fra E6 (ca 450 m) er det stor fare for at dette kan utvikle seg til et bilbasert kjøpesenter.

Folkehelse, støy og luftkvalitet - jernbane

Det mangler dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig avstand mellom de foreslåtte boligene og planlagt dobbeltspor til å sikre tilfredsstillende støy- og luftforhold for boligene, både under anleggsfasen og driftsfasen av jernbane og tunnel. Bygging av ny tunnel mellom Ranheim og Hommelvik vil pågå over lang tid, og i byggefasen vil arealene ved tunnelmunningen være sterkt utsatt for støy, luftforurensing og anleggstrafikk. Det er derfor svært uheldig å etablere ny støy- og støvfølsom bebyggelse tett innpå disse arealene før arbeidet med tunnelen er ferdig. Det er usikkert om folkehelseperspektivet er ivaretatt med de byggegrensene som er foreslått.

Før saken kan tas opp til ny behandling må det foreligge utredning som viser støy- og luftverdier for boliger og uteareal i anleggs- og driftsfase til dobbeltsporet, med anbefaling om avstandskrav mellom nye boliger og jernbane. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at temaet skal utredes nærmere i detaljplan for dobbeltsporet, fordi vi må være sikre på at folkehelseperspektivet kan ivaretas.

Solforhold og uterom for boliger

Det er ikke er tilstrekkelig solbelyst areal på bakken innenfor alle delfelt, men offentlige torg og Peder Myhres veg er i stedet regnet med som uterom for å få regnskapet til å gå opp. Peder Myhres veg har kun 31 % solbelyst areal 21. mars kl. 15.00 og 35 % solbelyst areal 23. juni kl. 18.00, og er med det ikke en god erstatter for manglende solbelyst uteareal innenfor delfeltene på nøkkeltidspunkt. Kommunedirektøren mener likevel at torg og deler av Peder Myres veg skal kunne regnes med som en del av uterommet, men anbefaler at bebyggelsen også reduseres for å få til gode uterom for beboerne.

Barnehagens uteareal

Barnehagens uteareal vil få for dårlige solforhold på formiddagen, og er ikke i tråd med kommunens anbefalinger. Forslagsstillers argumenter med plasseringen av barnehagen er at for store deler av året vil den ha svært gode solforhold, skape liv i offentlige byrom, og barnehagen kan dra nytte av offentlige arealer som torget, Peder Myhres veg og friområdet ved Vikelvea. Det er enkel trafikkavvikling og skjerming fra Ranheimsvegen.

Kommunedirektøren mener at selv om barnehagen kan benytte seg av torget og Peder Myhres veg, så er det viktig å ha gode uteareal med sol også på barnehagen. Soldiagram viser at det er svært dårlige solforhold på formiddagen vinterstid, og at kommunens anbefaling om solbelyst uteareal ikke oppfylles før kl. 14.00 21. februar. Siden solen snur 21. desember vil det være ca. fire måneder vinterstid (to måneder før og etter 21. desember) der kommunens anbefaling om sol ikke er oppfylt store deler av barnehagens åpningstid. Dette er ikke akseptabelt når man planlegger nybygg på et ubebygget område der solforholdene i utgangspunktet er veldig gode.

Planen må endres slik at solforholdene på barnehagens uteareal blir gode, det vil si at det bør være sol på minimum 50 % av uteområdet i tidsrommet 10:00 – 15:00 den 21. februar. Barnehagen må plasseres slik at inngangssoner har mest mulig sol, hele året. Siden barna er innenfor inngjerdet område størstedelen av dagen, og har utetid gjennom hele året, er det viktig at solforholdene er gode også om vinteren. Kommunedirektøren er ikke imot barnehagens plassering, men ser at den tilgrensende bebyggelsen skyggelegger for mye slik den er foreslått. Byggehøyder på bebyggelse innenfor felt B/F/T og B/BH/F/T må reduseres tilstrekkelig til at solforhold på barnehagen blir tilfredsstillende.

Andre vurderinger av planen

Kommunedirektøren mener at i tillegg til de overnevnte punkter må planforslaget bearbeides ytterligere for å få god nok kvalitet. Bebyggelsens høyde må tilpasses landskapet og planområdet for å sikre gode kvaliteter på uterom. Barnehagen må reguleres offentlig både for å sikre erverv og for å sikre barnehagens uteområde.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er en målsetting at lokale sentrum skal ha forretning og tjenesteyting slik at man slipper å kjøre til andre deler av byen for å skaffe det man trenger. Internt i planområdet er parkeringsdekningen for boliger redusert for å bidra til å møte nullvekstmålet. Ved å etablere mye forretning og tilby gode parkeringsplasser for bil nært E6 vil dette kunne føre til at nullvekstmålet ikke nås og at det må gjøres restriktive tiltak andre steder i Trondheim.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen inkluderer offentlig samferdselsanlegg, barnehage og grønnstruktur som skal erverves, driftes og vedlikeholdes av Trondheim kommune. Det er stilt rekkefølgekrav med noe mer illustrasjonsmateriale, eller om opparbeidelse av samferdselsanlegg i tilknytning til utbyggingsfeltene. Skole- og barnehagekapasiteten må utvides som følge av utbygging av dette området og andre boligutbygginger i området.

Medvirkning

Planen var på høring og offentlig ettersyn i 2015. Siden da er det gjennomført flere møter mellom utbygger, kommunen, Miljøpakken og BaneNOR i denne saken.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet og ikke er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og anbefaler derfor at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.5.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 22.5.2020
- Vedlegg 2: Plankart på grunnen, sist endret 2.4.2020
- Vedlegg 3: Plankart under grunnen, sist endret 2.12.2019
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 22.5.202 med vedlegg - Geoteknisk vurdering av byggeprop og fundamentering

- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering - Uavhengig kvalitetssikring
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering av områdestabiliteten
- Vedlegg 7: Hensynssone LNG tank - rapport
- Vedlegg 8: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 10: ROS- analyse
- Vedlegg 11: Siktsoner og konsekvenser for naboer
- Vedlegg 12: Sol og skyggeillustrasjoner
- Vedlegg 13: Solforhold barnehage – notat
- Vedlegg 14: Støyutredning
- Vedlegg 15: Terrengsnitt dobbeltspor
- Vedlegg 16: Utnyttelsesgrad og planens mulighetsrom
- Vedlegg 17: VA-notat
- Vedlegg 18: VA-plan
- Vedlegg 19: Vurdering av brann og eksplosjonsfare fra LNG tank
- Vedlegg 20: Vurdering av lokal luftkvalitet

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved