



Detaljregulering av Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441

(Teknologitomta), offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 1.3.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Eierskapsenheten i Trondheim kommune.

Oppstartmøte ble avholdt 2.6.2017, og kunngjøring om igangsetting av planarbeid ble varslet 5.7.2017. Planprogram ble fastsatt i bygningsrådet 6.8.2019 i sak 148/19.

Komplett planforslag forelå 18.2.2020.

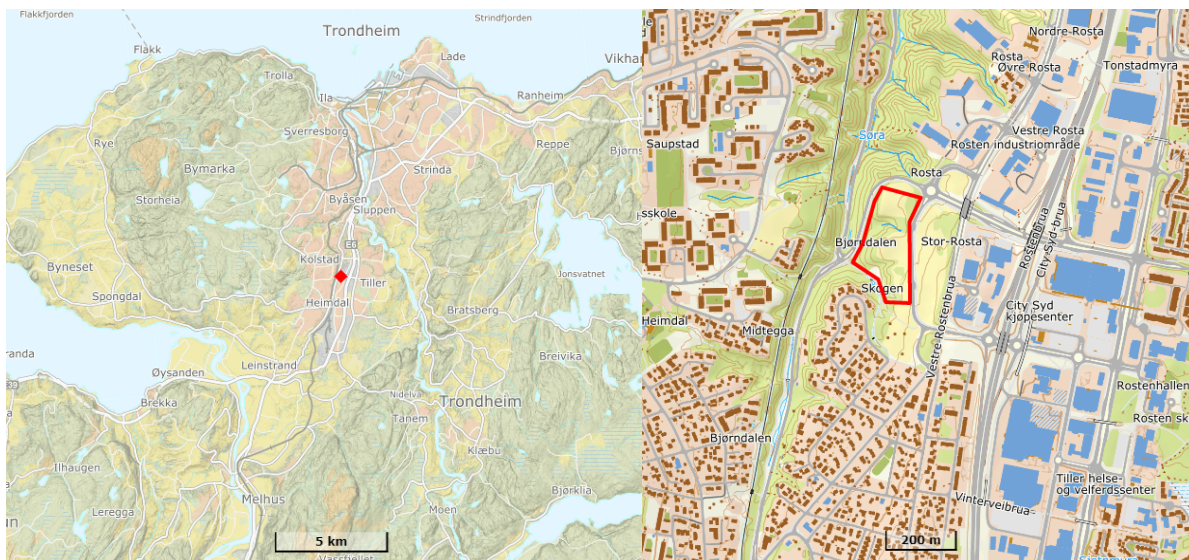
I planprosessen har det blitt arbeidet grundig med å sikre gode nok forhold for barnehagen og geotekniske forhold.

Hensikten med planen er å utvikle planområdet med blandingsformål; bolig, barnehage og næring/kontor. Med næringsformål menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet og lagervirksomhet. I tillegg reguleres det for offentlig park.

Førende for planarbeidet har vært at ny bygningsstruktur må brukes som støyskjerm mot støy fra Anne Kath. Parows veg, det skal innpasses en offentlig barnehage på fem avdelinger og offentlig parkareal på tilsammen ca 5 daa.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Kommunedirektøren fremmer delt innstilling i saken. Dette er nærmere redegjort for i saksframlegget.



Planstatus og overordnede føringer

Byvekstavtalen og målet om nullvekst i persontransport

Potensialet for grønne reiser vurderes å ha en *egnethet på middels*. Det er over 5 km til Midtbyen, mellom 500 m og 1 km til City syd, over 1 km til Heimdal, litt under 1 km fra nordvestre del til Saupstad lokale sentrum når planlagt gangbru over Bjørndalen er etablert. Under 300 m til metroholdeplass for ca halve området, under 300 m til holdeplass med 10 minutters frekvens i rush for store deler av området. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50.

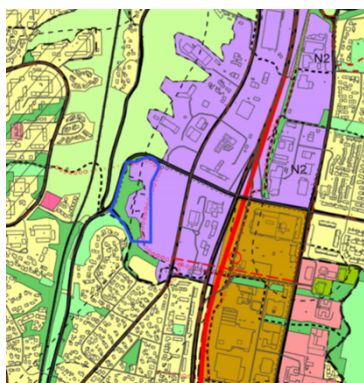
Byutviklingsstrategien for Trondheim vedtatt 9.12.2020

Byutviklingsstrategien for Trondheim viderefører prinsippet om “rett virksomhet på rett sted” (ABC-prinsippet) i KPA. Strategien sier at eksisterende næringsareal i KPA må beholdes, samtidig som kommunen må bidra til å gjøre eksisterende næringsareal byggeklare for næring. Prinsippet bidrar til redusert transportbehov og gi en mer attraktiv by. Føringerne i Byutviklingsstrategien var ikke kjent da planarbeidet startet opp i 2017.

Planforslaget er i strid med Byutviklingsstrategien for Trondheim med prinsippet om “rett virksomhet på rett sted”, da mesteparten av arealet foreslås omregulert fra næring til annet formål. Av samme grunn er planforslaget også i strid med “Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen” som ble behandlet i formannskapet 18. september 2018, og vedtatt av Trondheimsregionen 28. september 2018.

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel for 2012-2024 (KPA)



Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse § 34.

- Det tillates ikke boliger, forretning og handel i områder som er avsatt til næringsbebyggelse (KPA §34.3)
- Det tillates heller ikke besøksintensiv virksomhet og detaljhandel, men høyhus kan vurderes i området.
- Langs Anne-Kath. Parows veg er det avsatt framtidig hovednett sykkel (rødprikket linje) med bro over Bjørndalen og nåværende hovednett sykkel (svartprikket linje).
- I ny grønnstruktur (mørkegrønt), kan det tillates tiltak som fremmer friluftsliv.

- Innenfor planområdet gjelder midtre sone for parkering og midtre/ytre sone for uterom.

Planforslaget strider med ønsket arealbruk i KPA (næringsbebyggelse) på de tomtene der det foreslås, boliger, barnehage (tjenesteyting) og grønnstruktur (park).

Kommunedelplan for Tiller 2014-2026 vedtatt 26.02.2015



Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i felt N1 og i tilknytning til kollektivåre (#2). Det er vist framtidig hovedveg og hovednett sykkel i Anne-Kath. Parows vegs forlengelse.

- Næringsområdet "N1", er tenkt for arbeidsintensiv virksomhet der kontorer i kombinasjon med annen næring tillates, unntatt handel (KDPL Tiller §8.3).

Følgende bestemmelser gjelder for området:

Krav om detaljregulering (§4.1), parkeringsanlegg under terreng skal gis prioritet (§8.4), krav til dokumentert sikkerhet mot ras og skred skal ivaretas (§8.9), grønnstrukturen kan ikke bebygges (§10.1). Redegjørelse for tilstrekkelig kapasitet på offentlig infrastruktur og ivaretagelse av samfunnsservice (§14.2), tiltak for hovednett sykkel knyttet til brukstillatelse (§14.3), dok. på tilstrekkelig skole- og barnehage kapasitet og sikre atkomster knyttet til tillatelse for boliger (§14.5).

Planforslaget strider med KDPL Tiller for de samme forholdene som nevnt i KPA; boligformål, tjenesteyting (barnehage) og grønnstruktur (park).

Gjeldende og pågående reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner

- "Endret reguleringsplan for felt E, Rostenområdet, Heimdal" (r1209I), vedtatt 31.1.1985. En rest av gammel plan innenfor planområdet.
- "Bjørndalen, gang- og sykkelbro" (r20120002) nord for planområdet med ny brukonstruksjon.
- "Sentervegen gnr/bnr 315/580" (r20160015) boligplan sør for planområdet vedtatt oktober 2018.
- Områdeplan "Sentervegen, gnr/bnr 315/579 og 315/593" (r20160025) øst for planområdet der det tillates bolig, tjenesteyting, forretning og kontor.

Pågående planarbeid i området

- "Vestre Rosten 80, 84, og 86 (3T mm)" (r20170012) nord for planområdet der det foreslås kontor og tjenesteyting knyttet til eksisterende 3T virksomhet.

Tidligere vedtak

Områderegulering, Vestre Rosten, gnr/bnr 315/441 og 315/373 m.fl., vedtatt 22.5.2014.



Områdeplanen hjemler formålene; bolig, bolig/kontor/tjenesteyting og kontor/tjenesteyting, med krav om detaljregulering.

I prosessen med områdeplanen ble det også vurdert å ta med planområdet til dette planforslaget. Området ble tatt ut, da det var usikkerhet knyttet til hensiktsmessigheten ved å regulere dette området til forretningsformål i områdeplanen. Det vises til saksframlegget til områdeplanen.

Planprogram og krav om konsekvensutredning

Formålsendring fra næring/kontorformål til bolig, tjenesteyting og park utløser krav om konsekvensutredning. Dermed faller planforslaget inn under vedlegg I, planer som alltid skal konsekvensutredes, i "Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven", pkt 24 og 25. Temaer i konsekvensutredningen er innarbeidet i forslagsstillers planbeskrivelse. Konsekvenser er synliggjort i denne planbeskrivelsen. Utredningsplikten vurderes ivare tatt.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter store deler av kommunal eiendom 315/441, også benevnt som «teknologitomta vest».

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger sentralt på Vestre Rosten og avgrenses av Bjørndalen i vest, Anne-Kath. Parows veg i øst, småhusbebyggelse i sør og John Aaes veg med rundkjøring i nord. Planområdet er på ca 40 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Mesteparten av arealet brukes i dag til jordbruk, mens resterende del er dekket av pionerskog (or). Sør i planområdet er det opparbeidet en tursti, som kobler Bjørndalen mot Tiller. Tilstøtende areal er i stor grad jordbruksareal som er regulert, eller det pågår reguleringsprosess for utbygging. Mot vest, langs Bjørndalen, er det grøntdrag og vegareal. Det er ingen bebyggelse i planområdet.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i en randsone mot Bjørndalen, og består av et platå som heller svakt nedover mot nord. Fra platået går en bratt skråning ned mot Brundalen. Skråningen har tre ravedaler på tvers som deler opp området og leder overvann den sørvestre delen av tomta. Planområdet har svært gode solforhold.

Naturverdier og rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Oreskogen ned mot Bjørndalen er en del av et viktig lokalt grøntdrag (status D-viktig lokalt). Det er svært bratt her og ikke tilrettelagt for ferdsel. Grøntdraget har likevel stor verdi som visuelt og biologisk bidrag til området.

Området har i dag middels rekreasjonsverdi. Det går i dag en gangsti som følger et bekkeløp ned til Bjørndalen sør for området utenfor planområdet.

I boligområdet sør for planområdet, ca 600 m unna, er det ballbane som islegges om vinteren. Rostenhallen ligger ca 800 m mot øst, og turområder i Tillermarka ligger mindre enn 2 km mot sørøst. Når ny gang- og sykkelbru etableres mot Saupstad/Kolstad vil også idrettsfasiliteter, park- og lekemuligheter her være lett tilgjengelig, 800 m vestover. Det er ikke registrert barnetråkk i området. Det er behov for bydelspark i området.

Landbruk

Jordkvaliteten på den dyrka marka er klassifisert som svært god.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet for myke trafikanter og ulykkessituasjon, kollektivtilbud

Det er ingen tilrettelagt adkomst inn til planområdet i dag. Anne-Kath. Parows veg (kommunal veg) skiltet 50 km/t, ble fullført i 2015 og er opparbeidet med toveis sykkelfelt med fortau på østsiden og fortau på vestsiden. Anne-Kath. Parows veg forbinder området med Tillerbyen og handelsområde med City Syd.

Området har et relativt godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier med gode definerte krysningspunkter. Ny gang-og sykkelforbindelse over Bjørndalen (i bru) fra Saupstad vil styrke tilgjengeligheten til Tillerbyen.



Figur 3 Dagens trafikkmengder (ÅDT) på hovedveiene i planområdet basert på NVDB data fra 2019

Planområdet har svært god tilgjengelighet for kollektivtrafikk i dag med holdeplasser i John Aaes veg og øverst i Sivert Thonstads veg. Det er også gangavstand til kollektivknutepunktet på Tiller. Planforslaget sikrer nok areal for framtidig holdeplass i Anne-Kath. Parows veg (vestsiden), forbi planområdet. Området er godt tilrettelagt for ferdsel uten bil.

Barns interesser og universell utforming

Det er ikke registrert barnetråkk i området. Sør i planområdet er det opparbeidet en tursti som kobler Bjørndalen mot Tiller. Denne er ikke universelt utformet.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet sokner til Stabbursmoen skolekrets, som per i dag ikke har ledig skolekapasitet, hverken på barne- eller ungdomstrinnet. Det er i dag tilstrekkelig barnehagedekning for området, men det vil være et behov for ny barnehage i fremtiden.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

I forbindelse med utbygging av Anne-Kath. Parows veg ble det lagt ut offentlig infrastruktur i veien. Her er det tilstrekkelig vannforsyning iht krav om brannvannsdekning. Effektbehovet for dette feltet kan bli i grenseland i forhold til både avstand til-, og den kapasiteten som finnes i området i dag. Det vil derfor være nødvendig å regulere inn et areal for ny nettstasjon. Det er ikke lagt høyspenningskabler langs Anne-Kath. Parows veg, slik at ny forsyning må legges fram til nettstasjonen når dette blir aktuelt. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare

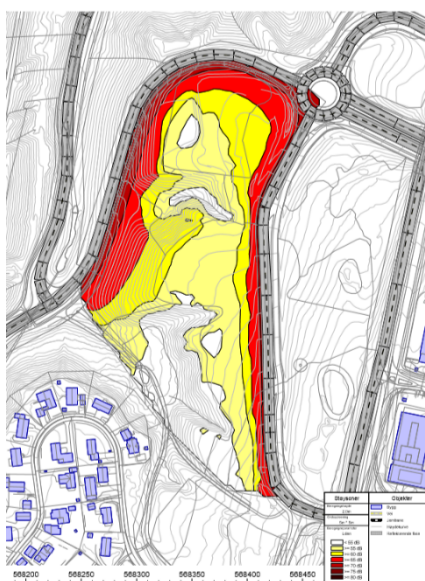
Det er geoteknisk utfordrende byggegrunn på tomta, men ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. I forbindelse med bygging av Anne-Kath. Parows vegs forlengelse er det utarbeidet geoteknisk rapport der det ble registrert bløt leire. Det er utført supplerende grunnundersøkelser, for å kartlegge utstrekningen og mulig mektighet av den bløte leira. I grunnen er det hardskorpe i toppsjiktet, og deretter 2-4 meter bløt leire, før det påvises et hardt sjikt igjen.

Planforslaget er samkjørt geoteknisk med ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen. I forbindelse med etableringen av brua vil det bli utført større terrenginngrep, og det er planlagt å fjerne masse i den nordligste delen av brinken for geoteknisk stabilitet i området.

Kulturminner

Området er avklart med tanke på automatisk fredete kulturminner. Det er gjort et omfattende kartleggingsarbeid av NTNU Vitenskapsmuseet på området øst for tomta, som er dokumentert i rapporten «Arkeologisk rapport Sentervegen Øst», som er tilgjengelig via plansaken til r20160025 Sentervegen Øst. Her er det registrert funn av kulturminner i grunnen på nabotomta, men dette er vurdert til å være en del av et større område lenger sør.

Støyforhold og luftforurensning

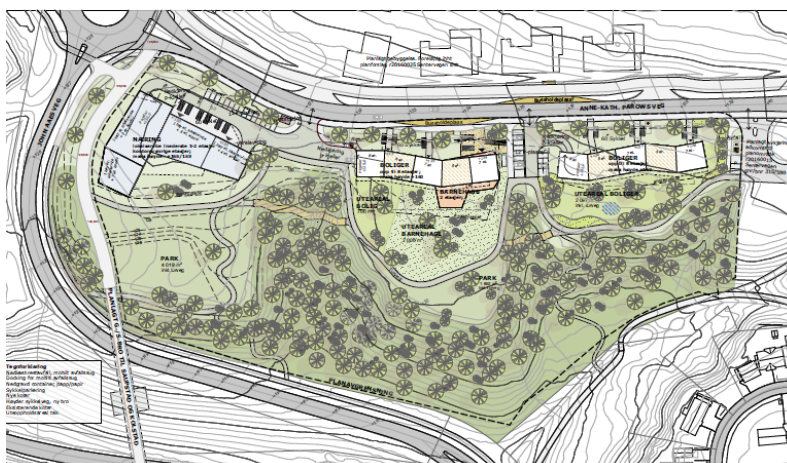
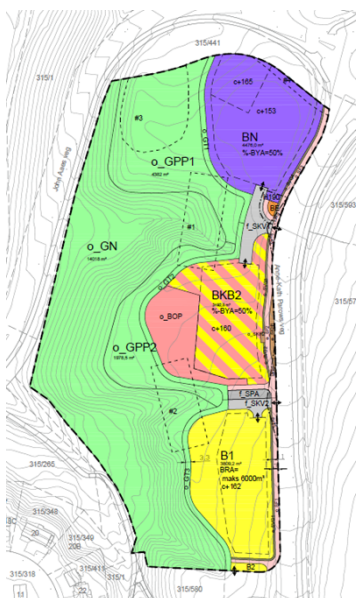


Støykartet viser dagens situasjon, uten utbygging for 2030. Det er relativt høye støyverdier langs John Aaes veg og Anne-Kath. Parows veg som gir føringer for type bebyggelse og plassering. Jf. Støyanalyse datert 3.2.2020, COWI AS, vedlegg nr 6

Planområdet har tilfredsstillende luftkvalitet vurdert etter T-1520.

Fremskrevet situasjon (2030) uten utbygging: Resultatene viser at et lite segment i den nordøstlige delen av planområdet ved John Aaes veg ligger i gul sone vurdert etter T-1520. Jf. Utredning luftkvalitet datert 5.2.2020, COWI AS vedlegg nr 7

Beskrivelse av planforslaget

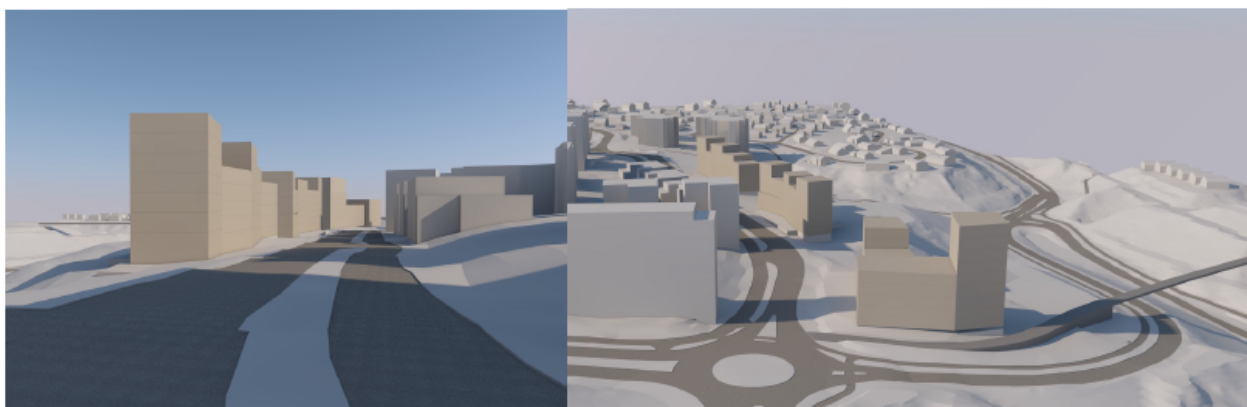


Planforslaget legger opp til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg: *boligbebyggelse (B1-2), offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP), energianlegg (BE), bolig/tjenesteyting (BKB2), næringsbebyggelse (BN)*
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: *kjøreveg (f_SKV1-2), fortau (o_SF1-3), annen veggrunn- grøntareal (o_SVG1-4), kollektivholdeplass (o_SKH1-2), parkering (f_SPA)*
- Grønnstruktur: *naturområde (o_GN), turveg (o_GT1-3), park (o_GPP1-2)*
- Hensynssoner: *frisikt (140), andre sikringssoner - rundt energistasjon (190)*
- Bestemmelseområder: *#1 og 2#; utforming gangbru over ravine, #3 og #4; krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av terrengtiltak*

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen foreslås som lameller langs Anne-Kath. Parows veg, og er trukket noe inn fra vegen for å gi rom for adkomstsoner og for å sikre bedre støyforhold. Bebyggelsen skjærer uteoppholdsareal for bolig og barnehage, samt parkarealet mot støy fra vegen.



Gateperspektiv fra Anne-Kath. Parows veg og fugleperspektiv fra nord

Bebyggelsens høyde

Lamellene foreslås med ulike høyder og med brudd i fasaden ut mot Anne-Kath. Parows veg for å gi variasjon til gatebildet og redusere den opplevde skalaen på bebyggelsen, jf. bestemmelse § 4.1.4 Boligbebyggelsen innenfor felt B1 og felt BKB2 (bolig/tjenesteyting) er på 5-8 etasjer pluss parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal variere tydelig i høyde langs Anne-Kath. Parows veg. Det skal være sprang i gesims på min 2 meter pr 25 meter fasade. Ved høydeutforming skal det særlig tas hensyn til at barnehagen på felt BKB2 får gode solforhold på sitt uteområde, jf. bestemmelse § 4.1.4

Næringsbebyggelsen innenfor felt BN foreslås med maks seks etasjer mot Anne-Kath. Parows veg og maks åtte etasjer på hjørnet mot den nye gang- og sykkelbrua over Bjørndalen.

Den høye bebyggelsen mot nordvest (åtte etasjer, kote +165) vil skjerme trafikkstøyen samt framstå som fondmotiv både langs parkdraget fra sør og over den nye Bjørndalsbrua fra vest.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt på plankartet. Minimum utnyttelse for boligområdene er på ca 10 boliger per daa. Det planlegges for ca 115 boenheter totalt, med en gjennomsnittlig størrelse på ca 70 m². Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Innenfor feltet BKB2 (boligformål og tjenesteyting) foreslås det en barnehage med fem avdelinger. Barnehagen kan bygges i to etasjer, maks 1200 m² BRA.

Næringsbebyggelsen BN reguleres med maks BYA på 50% innenfor formålet. Med næring menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet og lagervirksomheter. Øvrige etasjer kan benyttes til kontor. Besøksintensiv virksomhet og detaljhandel tillates ikke.

Antall arbeidsplasser

Det foreligger ikke noe konkret prosjekt på noen av feltene ennå. Feltene tenkes solgt til andre utviklere.

Parkering for bil og sykkel (min/maks), utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Alle tre bebyggelsesområdene har parkeringskjeller, både for å unngå mest mulig parkering på bakkeplan og fordi utgraving av parkeringskjeller sikrer stabile grunnforhold. Barnehaugen får noen parkeringsplasser på bakkeplanet, samt soner med besøks- og HC-parkering for boligene. På område FKI er det rom for noe bakkeparkering i forbindelse med næringsareal i 1.etasje.

Formål:	Bilparkering, minimum	Sykkelparkering, minimum
Boligbebyggelse 115 boenheter	115 boenheter x 1.2 = Minst 138 stk	115 boenheter x 2 = Minst 230 stk
Barnehage m/ 5 avdelinger 82 barn og 22 årsverk	Maks 8 plasser	82 barn x 0,15 = 13 sykkelparkeringsplasser 82 barn x 0,05 = 5 sykkelvognplasser 22 Årsverk x 0,4 = 9 stk sykkelparkeringsplasser for ansatte, der min halvparten overdekket/ bod
Totalt	Ca 146 bilparkeringsplasser	Ca 260 sykkelparkeringsplasser

Det er lagt opp til parkering av bil og sykkel i henhold til Trondheim kommune sin parkeringsveileder (ytre sone for parkering). I tillegg kommer bil og sykkelparkeringsplassene for næringsbebyggelsen.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, fjernvarme)

Planområdet kobles på eksisterende ledninger for vann, overvann og spillvann i Anne-Kath. Parows veg, i tillegg til en kum i John Aaes veg. Kapasiteten er tilstrekkelig, både på vann- og avløpsanlegget og for vann til brannslukking. Overvann som ikke håndteres lokalt vil bli ledet ut i bekkeløpet sør for planområdet, som renner ned mot Bjørndalen. Det planlegges for avfallssug med dockingpunkter i den nordligste avkjørselen, og en felles løsning med området sør for planområdet. Planområdet skal kobles på for fjernvarme. Det reguleres inn areal for ny nettstasjon (felt BE på plankartet).

Samferdselsanlegg og trafikkforhold

Løsninger for gående og syklende

Fortauet langs med Anne-Kath. Parows veg opprettholdes. Det etableres en turvei gjennom park- og grøntdraget som binder sammen uterommene. Turveien vil også knytte seg på den nye gang- og sykkelbrua i nord (over Bjørndalen) og ned mot boligområdene i sør.

Turveien foreslås offentlig, men blir ikke kjørbær og opparbeides sammen med parkdraget.

Kollektivtilbud

Det reguleres inn ny kollektivholdeplass i Anne-Kath. Parows veg øst for felt BKB2.

Veg og adkomstforhold

Planområdet kobler seg på Anne-Kath. Parows veg med to nye avkjørsler. Avkjørslene er felles for to og to utbyggingsfelt, og er sikret i bestemmelse § 5.4.

Adkomst f_SKV1 er felles for felt BN og felt BKB2, adkomsten er dimensjonert for buss.

Her er det også adkomst til parkeringskjellere og avfallsløsning.

Adkomst f_SKV2 betjener søndre del av felt BKB2 (hente - bringeplasser for barnehagen) og nedkjøring til parkeringskjeller for felt B1. Gjesteparkeringsplasser for boligene i felt BKB2 og B1 er også lagt her. Adkomsten er dimensjonert for personbil.

Felt B1 får også adkomst fra sør i planområdet som deles med boligbebyggelsen i naboområdet (r20160015). Her er det også adkomst til avfallshåndtering og gjesteparkering.

Trafikksikkerhet

Plankartet sikrer tilstrekkelig dimensjonerte avkjørsler og frisktsoner ved hver kryssing.

Uteoppholdsareal og offentlige friområder

Uteoppholdsarealene for boligene og barnehagen i BKB2, ligger vendt mot parken. Barnehagens uterom reguleres til offentlig tjenesteyting (o_BOP) for å sikre forutsigbarhet da feltet BKB2 også er regulert til boligformål (privat). Barnehagens uteareal vil være tilgjengelig på ettermiddager og i helger, og vil gi en stor merverdi til parken og beboerne.

For boligene i BKB2 reguleres ca 700 m2 som er forbeholdt uteoppholdsareal for boligene.

Uteoppholdsarealet for boligene i felt B1 er også vendt mot grøntdraget, og er med på å bygge opp under det store, grønne, sammenhengende uterommet.

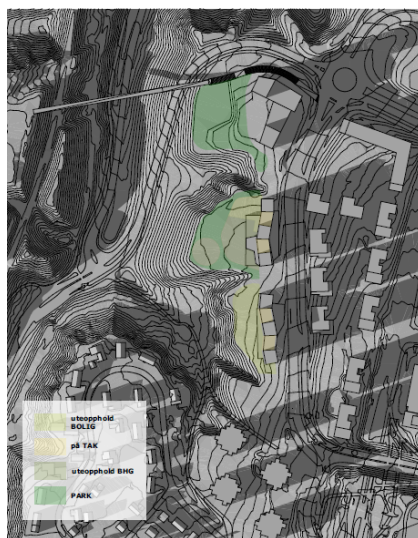
Offentlig parkareal reguleres i to felt, o_GPP1 og o_GPP2, på det nordlige og midterste platået.

Parken vil ha et samlet areal på minimum 5000 m2, ligger langs grøntarealet, og vil kunne berike hverandre og gi merverdi i rekreasjonstilbudet. Alle utbyggingsfeltene vil kunne nyte godt av nærheten til offentlig parkareal.

Broer over ravinene knytter de ulike delene av parken sammen, og knytter parken tettere opp mot grøntdraget, jf. § 7.1.1

Kvaliteten i utearealene på tomte er satt på bakgrunn av "blågrønn faktor". "Blågrønn faktor" sikrer et visst nivå på mengde beplantning, infiltrasjons- og overvannshåndtering og overflater, samtidig som det gir en viss frihet til å prioritere ulike tiltak i planleggingen av de ulike uterommene. For å sikre gode sammenhenger, sambruk og mangfold skal grøntområder og uteoppholdsarealer planlegges helhetlig, jf. bestemmelse § 3.2

Sol/skyggeforhold



Begge sol/skyggediagrammene viser vårjevndøgn (21. mars). Venstre diagram er tatt klokka 12.00 og viser at ca halvparten av barnehagens uterom er soldekt.

Høyre diagram er tatt klokka 18.00 og gir slagskygge på bebyggelsen i øst.



Begge sol/skyggediagrammene viser sommersolvintervall (23. juni)
Venstre diagram er tatt klokka 12.00.

Høyre diagram er tatt klokka 18.00.

Miljøoppfølging; risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Geoteknikk - jordras

En geoteknisk vurdering ligger til grunn for planforslaget og forutsettes å ligge til grunn for videre prosjektering, jf. § 8.5. Som hovedprinsipp innebærer grunnforholdene at tomta kan bebygges med kompensert fundamentering, dersom det graves ut parkeringskjeller. I tillegg sikrer reguleringsbestemmelsen at det kontrolleres at geoteknisk prosjektering av bebyggelse og infrastruktur ligger til grunn før rammetillatelse kan gis.

Støy og støv fra trafikk

Planområdet er ikke påvirket av støy fra jernbanen. Barnehagen får tilfredsstillende støyforhold da den ligger så lavt i terrenget og ikke påvirkes av støy fra John Aaes veg.

For å få til tilfredsstillende støyforhold for boligene må alle boliger være gjennomgående og som avbøtende tiltak må det etableres tette rekkverk rundt balkonger for å sikre stille side. Alle boliger får tilgang til uterom med tilfredsstillende støynivå. Det vises til bestemmelse §§ 3.3 og 9.5
Det vises til støyanalyse datert 3.2.2020 utarbeidet av COWI AS, vedlegg 6

En liten del i den nord- og nordøstlige delen av planområdet ligger i gul sone i framtidig situasjon og er noe påvirket av luftforurensing. Planforslaget imøtekommer anbefalte avbøtende tiltak ved at park- og uteoppholdsarealer lokaliseres på vestsiden av de planlagte bygningene, og det nordligste bygget brukes til næringsformål og ikke bolig. Byggene vil fungere som skjerming mot luftforurensning fra Anne-Kath. Parows veg og rundkjøringen ved John Aaes veg.
Det vises til utredning av luftkvalitet datert 5.2.2020 utarbeid av COWI AS vedlegg nr 7

Innvirkning på jordbruk

Bestemmelsene § 8.4 sikrer at det skal foreligge en plan for bruk/flytting av dyrkbar jord.

Anleggsgjennomføring

Bestemmelse § 8.3 sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Der skal det sikres blant annet trafikkavvikling, trafiksikkerhet og nødvendige beskyttelsestiltak.

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for nullvekstmålet

Mange målpunkt i gangavstand, noe som er positivt med tanke på grønne reiser. Mange av arbeidsplassene er lokalisert slik at gange og sykkel likevel vil bli valgt bort som transportmiddel av en relativt stor andel. Relativt gode bussforbindelser inn mot arbeidsplasskonsentrasjonene. Sannsynligheten for grønne reiser som helhet for området vurderes til å være middels.

Konsekvenser for ønsket byutvikling

Planforslaget er i strid med Byutviklingsstrategien for Trondheim. Planforslaget er i strid med prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", og "Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen".

Forslagsstiller mener at med vedtatt områdeplan for Vestre Rosten (r20100023) og vedtatt reguleringsplan på andre siden av Anne Kath. Parows veg, er område på veg til å endre karakter, og planområdet er ikke en del av et større næringsområdet som intensjonen var i KPA. Forslagsstiller peker også på at planområdet vil få boligbebyggelse på sør og vestsiden som gir begrensninger på hvilken næringstype som kan etableres her.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget medfører at to- tredjedeler av mengden areal som i dag er avsatt til næringsområde i KDPL for Tiller omdisponeres til annet formål. Nordre del foreslås videreført som næringsareal med en BYA på litt over 2000 m².

Ut fra forslagsstillers vurderinger er det ca 13 000 m² BYA av den totale tomte, som kan utnyttes til bebyggelse fordelt på de tre feltene. Men det er store begrensninger på type næring som kan etableres da det er boliger i sør og nylig vedtatt reguleringsplan med boligbebyggelse på andre siden av Anne- Kath. Parows veg.

Forslagsstiller peker på at arealene i planområdet ikke er uegnet som kontorlokaler med nærhet til Tillerterminalen, men arealene har ikke vært aktuelle nok for utviklere helt siden 1985 da det første gang ble regulert til forretning og kontor. Forslagsstiller peker på at det er lite behov for kontorarealer i området. Forslagsstiller vurderer at planforslaget får middels konsekvens for næringsutviklingen.

Videre mener forslagsstiller at omfanget av tiltaket er vurdert til middels / liten negativ. Dette begrunnes med at selv om næringsarealet i området nå er begrenset og dermed mer (eksklusivt), vil bortfall av kontorarealer gi lite omfang, i tillegg til at de mest verdifulle arealene er bevart til næringsformål.

Kommunedirektøren er enig i at det ikke er mangel på arealer til kontorer i kommunen i dag, men er skeptisk til at næringsarealet omdisponeres til annen arealbruk. Behovet for kontorarealer og lokaler endrer seg. Samtidig ser kommunedirektøren at næringsområdet har endret karakter fra vedtatt KPA til nå. Kommunedirektørens vurderinger framgår av saksframlegget.

Konsekvenser for barn og unge, rekreasjon og folkehelse

Forslagsstiller vurderer omfanget til å ha middels til stor positiv konsekvens. Park i området vurderes til middels til stort positivt konsekvens. Det gir også merverdi med samlokalisering med eksisterende grønndraget med ravinedalene.

Forslagsstiller vurderer verdien på planområdet for barn og unge, rekreasjon og folkehelse til middels / stor. Området har stort potensiale for opparbeiding av et mangfoldig og grønt parkdrag i sammenheng med eksisterende grøntdrag. Det som trekker ned er støypåkjenningene på parken. Omfanget av tiltaket er vurdert til middels / stort positivt.

Kommunedirektøren peker på at det er et underskudd av tilfredsstillende arealer for rekreasjon, lek og opphold i området. Parkarealene er planlagt i sammenheng med uteoppholdsarealene for bolig og barnehage og knytter seg på grøntdraget mot Bjørndalen samtidig som ravinedalene bevares. Dette gir et sammenhengende, variert og mangfoldig rekreasjonsdrag, med mulighet for ulike soner og aktiviteter. Parkarealene kobles til Saupstad/Kolstad med ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen.

Det etableres en turvei langs vestkanten av platået, gjennom ulike og varierende aktivitetssoner som vil kunne bidra positivt til folkehelse, grønn mobilitet og en trygg og barnevennlig skolevei.

Da området mot Anne- Kath. Parows veg er støyutsatt, må det gjøres bygningsstrukturelle grep for å skjerme mot støy. Parkenarealene bør sonedeles med ulike aktivitetssoner i ulike deler av parken.

Konsekvenser for trafikksituasjon, inkludert gang- og sykkelforbindelser og kollektivtilbud

Det er foretatt en egen trafikkvurdering med sammenligning og vurdering av Alternativ 1 (planforslaget) opp mot Alternativ 0 (kommunedelplanen for Tiller). Nedenfor er det gjengitt et sammendrag av rapporten.

Influensområdet er planområdet med tilgrensende områder; Anne-Kath. Parows veg Sør og Øst, i tillegg til vegsystemet østover til av- og påkjøringsramper på E6 og ny kollektivterminal sør for City Syd på Tiller. For å ta høyde for et stort antall utbygginger som står på trappene i området i årene fremover er det inkludert fremskreden trafikkøkning for hele Tillerområdet.

Det vil bli noe mer trafikk ved en formålsendring fra Alternativ 0 til Alternativ 1, men ikke påvirke trafikksituasjonen i betydelig grad. Forskjellen mellom Alternativ 0 og Alternativ 1 utgjør en ÅDT på ca 150, noe som vil gi svært små utslag på trafikkavviklingen i området.

På grunn av delvis store endringer i veginfrastrukturen rundt planområdet, er det mulig at en del av biltrafikken endrer sine rutevalg og bruker nye ruter for å kjøre til og fra planområdet. Ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen vil bidra til å få et enda bedre nettverk av gang- og sykkelveger rundt planområdet. Trafikksikkerheten vurderes å være bra i området mhp dagens og fremtidig gang- og sykkelveisystem.

Planlagt gjennomføring

Planområdet med feltene ønskes regulert for deretter selges. For hvert delfelt er det knyttet til rekkefølgebestemmelser, jf. bestemmelse § 9. I tillegg er det satt vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

- Landskapsarkitektoniske kvaliteter, jf. § 8.1
- Arkitektoniske kvaliteter, jf. § 8.2
- Bygge- og anleggsfasen, jf. § 8.3
- Plan for disponering av matjord, jf. § 8.4
- Geoteknikk, jf. § 8.5
- Vann og avløp, jf. § 8.6
- Tiltak for skjerming mot støy, jf. § 8.7

- Renovasjon, jf. § 8.8
- Samferdselsanlegg, jf. § 8.9

Varsel om planoppstart og innspill til planforslaget

Berørte parter ble varslet i Adresseavisen 6.7.2017 og pr. brev datert 6.7.2017. Følgende parter kom med innspill; Statkraft Varme AS, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, LO i Trondheim, NVE, Statens vegvesen og Trøndelag brann - og redningstjeneste IKS.

Statkraft Varme AS, e-post datert 4.7.2017

Statkraft varme har forberedt forsyningstrase til området, og vil forsyne området med både fjernvarme og kjøleløsninger. Statkraft varme stiller gjerne til møte.

Kommentarer:

Innspillet tas til orientering. Statkraft Varme AS får oversendt planforslaget til høring.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 2.8.2017

Området er avklart med hensyn til automatiske fredede kulturminner (arkeologi). Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Når det gjelder trafikkforhold, viser vi til Statens vegvesen.

Kommentarer:

Innspillene tas til orientering.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 27.7.2017 (varsel om oppstart) og 12.12.2018 (planprogrammet).

Barn- og unge

Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige arealer for lekeområder for barn og unge, herunder areal til nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør sikres i rekkefølgebestemmelse.

Omdisponering fra næring

Planforslaget må drøfte hvordan omdisponering vil påvirke den totale tilgangen på næringsareal i kommunen. Fylkesmannen er kritisk til en planendring som kan medføre framtidig behov for nytt næringsareal. Dette gjelder særlig omregulering til boligformål, da det er avsatt store arealer til dette formålet i KPA. Omdisponering av arealer bør skje gjennom overordnede planer.

I planprogrammets punkt 5 må det belyses hvilken virkning en omregulering til blandet formål med bl.a bolig vil få for behovet for nye næringsareal.

Krav til utnyttelse

Det er viktig å innarbeide minimumskrav til arealutnyttelse for de ulike formålene, samt maksimumskrav til parkering. KPA sine føringer må legges til grunn for planarbeidet.

Matjord

Det må sikres i bestemmelsene at all matjord tas vare på, mellomagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet. Det bør lages en matjordplan som vurderer på hvilke arealer matjorda kan gjøre best nytte og at matjorda prioriteres for disse

områdene. Jordmasser som skal flyttes forutsettes å være fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

Byutvikling

Planforslaget medfører utvikling av et nytt senterområde uten at det foreligger helhetlige vurderinger av lokalsenterutvikling, lokalisering av sosial infrastruktur og trafikk-avvikling. Fylkesmannen viser til at det er fremmet innsigelse og bekymringsmeldinger til flere planer på Tiller i løpet av det siste året, på grunn av usikkerhet knyttet til trafikkbelastning og utfordringer med støy og luftkvalitet. For å sikre en helhetlig arealutvikling og sikre trafikk sikre løsninger og framkommelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk, mener Fylkesmannen at videre planlegging av Teknologitomta avventes inntil det foreligger en helhetlig plan for Tiller.

Fylkesmannen vurderer det som uheldig dersom det fremmes reguleringsplan for Teknologitomta før det foreligger helhetlige, overordnede avklaringer av arealbruken på Tiller.

Planprogrammet

Planprogrammet gir en oversikt over hvilke temaer som skal utredes.

Det er litt vanskelig å vite hvilken metodikk som skal brukes i det videre planarbeidet, herunder om det skal gjøres nye utredninger eller analyser, eller om temaet kun skal beskrives ut fra eksisterende kunnskap.

Det er bra at massehåndtering er tatt inn som et eget punkt i planprogrammet. Det må gjøres rede for massebalansen i prosjektet, herunder masseoverskudd og deponibehov.

Nullvekstmålet

Det er et nasjonalt mål at veksten i persontrafikken skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det må gjøres en vurdering av hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet. Det må herunder redegjøres for planområdets beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur som skoler og barnehager og idrettsanlegg og tilgjengeligheten til disse ved bruk av gange og sykkel og kollektiv.

Det er viktig at det gjøres en helhetlig vurdering av trafikkstrømmene og at beregninger og analyser inkluderer trafikk fra alle nye utbyggingsområder på Tiller. Det må redegjøres for planforslagets konsekvenser for omstigningspunktet på Tiller og framkommelighet for kollektivtrafikk.

Fylkesmannen forutsetter at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for området og at det i hovedsak ikke åpnes for bakkeparkering. Det må videre legges til rette for parkeringsplasser for sykkel, både utendørs og innendørs. Maksimalt krav til bilparkeringsplasser og minimumskrav til sykkelparkeringsplasser på sikres i bestemmelsene.

Støy og luftforhold

Støy og luftutredninger må baseres på oppdatert kunnskap om framtidig trafikk i området og med utgangspunkt i nye trafikkutredninger. Barnehage og helse- velferdssenter må plasseres slik at de skjermes mest mulig for støy og i stille del av planområdet.

Overvannshåndtering

Det skal gjøres vurdering av vann og avløp og overvann, samt av klima og nedbør. Dette må ses i sammenheng i planarbeidet.

Fylkesmannen forutsetter at grønnstrukturen i området ivaretas i det videre planarbeidet og at konsekvenser for naturmangfold og vassdrag blir utredet i den videre planprosessen. Det må ikke åpnes for inngrep i grøntarealene ut over det arealet som allerede er avsatt for bygging av gang- og sykkelvegbro over Bjørdalen.

Folkehelseperspektivet

Planarbeidet bør redegjøre hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Det er lagt inn i planprogrammet at deler i deler av området skal etableres park, noe som er positivt også for nærområder. Det er allikevel viktig at det sikres private uteområder for beboerne.

Universell utforming bør være et plantema for å synliggjøre hvilke overordnede tilpasninger som gjøres for planområdet.

ROS- analysen

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Kommentarer:

- Formålsendringen blir konsekvensutredet i planarbeidet. Konsekvensene av å ta inn bolig som nytt formål og å ta ut næringformål blir belyst.
- Det legges opp til relativt høy utnyttelse av tomta på de områdene som reguleres til bebyggelsesformål, med minimumskrav til utnyttelse og parkeringskrav ihht Trondheim kommunes parkeringsveileder.
- Det utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse etter mal fra Trondheim kommune og veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- Det gjennomføres analyser av støy, luftforurensning, trafikk og sikkerhet i forbindelse med planarbeidet, tillegg til at gode forhold for uteopphold illustreres og beskrives i planbeskrivelsen, samt sikres i bestemmelsene. Dette gjelder også leke- og oppholdsarealer for barn og unge.

LO i Trondheim, brev datert 18.7.2017

LO i Trondheim viser til arbeidet med fokus på næringsareal for arealkrevende næringer, og strategien for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen. LO i Trondheim ser arealet på Teknologitomta i sammenheng med kommunens pågående arbeid om strategi for næringsarealutvikling og mener at arealet pr. i dag ikke må bli omregulert til det foreslåtte formål.

Kommentarer:

Det redegjøres for konsekvensene av omregulering til nytt formål i planforslaget.

NVE, e-post datert 10.7.2017

NVE ber om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Det bes om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rm@nve.no. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Kommentarer:

Det vises til kapitlet om “Miljøoppfølging; risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)” og delen om “geoteknikk - jordras”. Planforslaget oversendes NVE ved offentlig ettersyn.

Statens vegvesen Region midt, brev datert 1.8.2017

Eiendommen er delvis støyutsatt fra Fv 900, Fv 903 og Sentervegen. Dette må det tas hensyn til i den videre planleggingen. Oppstartsvarelet sier ikke noe om adkomst til området, dette må avklares med Statens vegvesen i den videre prosessen. Videre ber vi om at det i det videre planarbeidet tas hensyn til behov for trafikksikre tilbud til myke trafikanter, og at dere vurderer behov for kollektivtransport i området.

Kommentarer:

- Støy utredes i ROS-analyse og konsekvensutredning. Egen støyrapport utarbeides.
- Statens vegvesen vil inkluderes i det videre planarbeidet.
- Rådgiver trafikk sikrer løsningene i planforslaget og trafikksikkerhet for myke trafikanter samt kollektivtransportbehovet vurderes i planbeskrivelsen.

Trøndelag brann - og redningstjeneste IKS, brev datert 4.8.2017 (varsel om oppstart) og 15.11.2018 (planprogram)

Det må legges til rette for at brann -og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings - og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av, og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet.

Det vises til retningslinjer vedrørende “Tilrettelegging for rednings -og slokkemannskap i TBRT's kommuner”. Det vises samtidig til TEK 10 § 11 - 17 “Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskap m/veiledning”. Deler av eiendommen vil bli vurdert som særskilt brannobjekt i henhold til brann - og eksplosjonsvernloven § 13.

Kommentarer:

- Tilkost for brann- og redningstjenester vil bli tatt hensyn til i planleggingen.
- Trondheim kommunes veiledere og TEK 17 legges til grunn for planarbeidet.
- Brann- og eksplosjonsvernloven tas hensyn til.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.