

Saksframlegg

Detaljregulering av Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta), r20180012, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/67 (155866/20)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Alternativ 1

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta) ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur, datert 15.2.2021, i bestemmelser sist endret 5.3.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 1.3.2021.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Planforslaget løser offentlige behov i området, og næringsområdet som planområdet er en del av har endret karakter. Om lag halvparten er nå regulert veg og bolig/kontor/tjenesteyting.

Alternativ 2

Bygningsrådet vedtar å ikke legge forslag til detaljregulering av Anne Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta) ut til offentlig ettersyn eller på høring.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Planforslaget er ikke i tråd med byutviklingsstrategien, som foreslår at området videreføres som næringsområde.

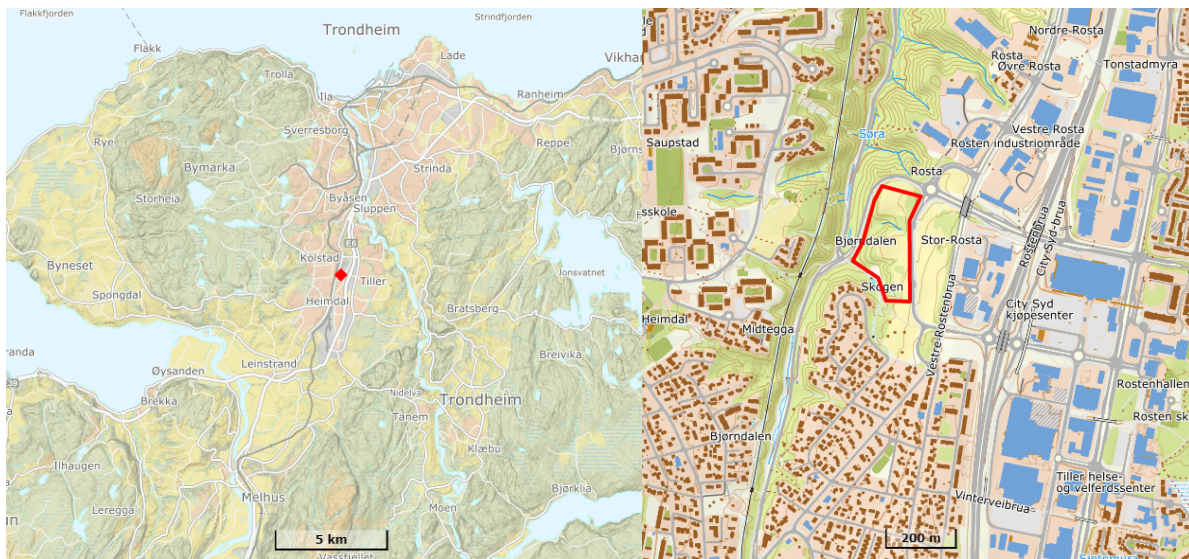
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Agraff Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Eierskapsenheten i Trondheim kommune. Området ønskes regulert og deretter solgt til utviklere. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Bakgrunn

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. Komplette planforslag forelå 18.2.2020. I planprosessen har det blitt arbeidet grundig med å sikre gode nok forhold for barnehagen og geotekniske forhold.

Trondheim kommune

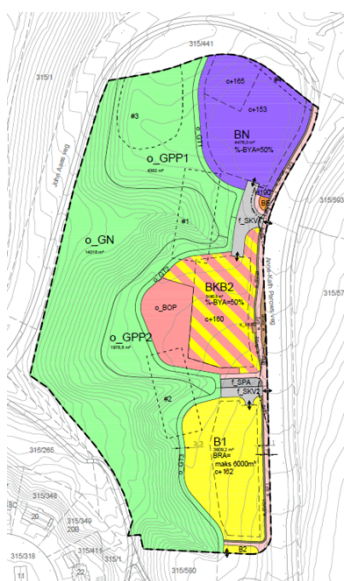


Historikk:

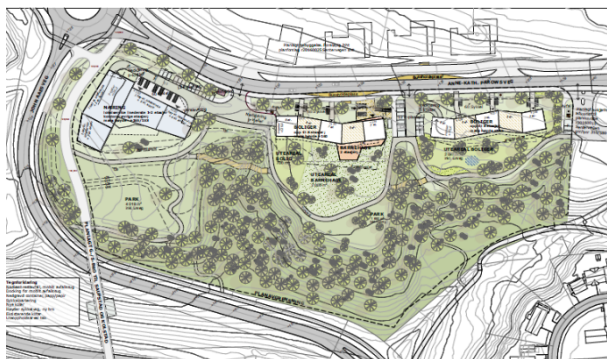
- 1985: Området ble regulert til forretning og kontor.
- KPA 2012-2024: Området ble avsatt til næringsbebyggelse, jf. § 34.3 der det ikke tillates boliger, forretning og handel inkl. besøksintensiv virksomhet og detaljhandel.
- Kommunedelplan Tiller 2014-2026: Innenfor N1 området tillates arbeidsintensiv virksomhet, kontor med annen næring, unntatt handel § 8.3. Områdeplanen Vestre Rosten gjelder § 2.2
- Områdeplanen for Vestre Rosten (r20100023), vedtatt 22.5.2014, ble det vurdert forretningsformål for området.
- Byutviklingsstrategien 9.12.2020 og saken om utbyggingsrekkefølge: Området er foreslått videreført som næringsformål.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å utvikle området med blandingsformål: bolig (i sør og i midten), barnehage (i midten) og næring/kontor (i nord). I tillegg reguleres det for offentlig park.



Bebyggelsen etableres som støyskjerm i øst. Bestemmelser sikrer at bebyggelsen får ulike høyder og brudd i fasaden ut mot Anne- Kath. Parows veg.



Det planlegges for ca 115 boenheter totalt, med en min. utnyttelse på 10 boliger per daa. Alle felt får parkeringskjellere. For det midterste og søndre feltet (bolig/barnehage og bolig) åpnes det for 5-8 etasjer. Det reguleres for en fem-avdelings barnehage med eget uterom (o_BOP). I næringsfeltet (i nord) åpnes det for 6-8 etasjer. Med næringsformål menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet og lagervirksomhet. Besøksintensiv virksomhet og detaljhandel tillates ikke.

Trondheim kommune

Det legges opp til ytre sone for parkering i henhold til Trondheim kommune sin parkeringsveileder. To nye adkomster etableres der de to tilgrensende feltene deler atkomst. Det reguleres inn ny kollektivholdeplass i Anne- Kath. Parows veg.

Planområdet kobles på eksisterende infrastruktur, og kapasiteten er vurdert tilstrekkelig. Oppfølging av dyrkbar jord er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Til sammen blir parkarealene (o_GPP1-2) over 5 daa og en turvei gjennom park- og grøntdraget vil binde sammen uterommene. Broer skal etableres over ravinene.

Barnehagen og boligene får tilfredsstillende støyforhold. Boligene blir gjennomgående og får dermed lys fra minst to sider.

Vesentlige utfordringer

Deler av planforslaget er i strid med KPA og kommunedelplan for Tiller da det foreslås bolig, barnehage og parkareal innenfor næringsformålet. Planforslaget er i strid med Byutviklingsstrategien og i strid med prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", og "Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen" der området foreslås videreført som næringsområde.

Nullvekstmålet

Det er mange målpunkt i gangavstand, men mange av arbeidsplassene er lokalisert slik at gange og sykkel sannsynligvis vil bli valgt bort som transportmiddel av en relativt mange. Det er gode bussforbindelser inn mot arbeidsplasskonsentrasjonene. Sannsynligheten for grønne reiser som helhet for området vurderes til å være middels.

Vurdering

Planen har en god utforming og kvalitet. Rekkefølgekravene er gjennomførbare, men det er ikke skolekapasitet i skolekretsen.

Konsekvenser for klima og miljø

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar klima og miljø på en god måte. Ravinedalen videreføres og mye av dagens grønnstruktur opparbeides som parkareal. Det er lagt vekt på «blågrønn faktor» for områder for bebyggelse. Det er også gangavstand til sentrumsområdet på Tiller som legger er gunstig fra et folkehelseperspektiv.

Konsekvenser for næringsarealutviklingen i kommunen

Kommunedirektøren mener saken er kompleks da det er forhold som veier både for og imot planforslaget.

Fordeler, planforslaget legger til rette for:

- boligbebyggelse i gangavstand til nytt kollektivknutepunkt på Tiller,
- barnehage det er behov for i området,
- offentlig park det er behov for i området,
- bevaring av ravinedaler,
- viderefører 1/3 av området til næringsformål

Ulemper med planforslaget;

- 2/3 av området omdisponeres til annet formål enn næring,
- avviker fra KPA og kommunedelplan for Tiller for 2/3 av området,
- avviker fra «Byutviklingsstrategien for Trondheim» da området foreslås videreført som næringsområde,
- avviker fra «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen»

Trondheim kommune

Det helhetlige næringsområdet sør for John Aaes veg, langs Anne-Kath. Parows veg har endret seg fra KPA, der det er et næringsområde, til at det i vedtatt områdeplan for Vestre Rosten tillates massiv boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytterkanten av det store næringsområdet på Tiller ned mot Bjørndalen og grenser mot boligbebyggelse i sør og øst. På andre siden av Bjørndalen mot vest er det også boligbebyggelse.

Dette gjør at planområdet som næringsområdet ikke egner seg for en del virksomheter med aktiviteter som gir ulemper for boligbebyggelsen på andre siden av Anne-Kath. Parows veg. Egnede virksomheter er nå: lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet og lagervirksomhet og arbeidsintensiv virksomhet (kontorer) som foreslås regulert på 1/3 av planområdet.

I dag er kommunens reserve på kontorarealer og -lokaler gode. Behovet for kontorlokaler kan endre seg i framtiden, men det har ikke vært aktuelt med dette formålet her da planområdet har ligget brakk siden 1985.

Med ny sykkelbru over til Saupstad ligger planområdet nå dessuten bedre plassert for å bruke et bredt tilbud innen kultur, idrett og tjenesteyting.

Planforslaget ble anbefalt igangsatt juni 2017 (oppstartsmøte) da planforslaget ville kunne løse offentlige behov med barnehage og offentlig parkarealer. I tillegg skulle konsekvenser for næring utredes i konsekvensutredningen. Det er uheldig at 2/3 av planområdet omdisponeres til annet formål enn næring, men arealet som kan bebygges her (BYA) er uansett lite, grunnet nærheten til ravinedalen og terrengforholdene.

Medvirkning

Medvirkningsprosessen vurderes som tilfredsstillende. Hovedtema i innspillene har vært: barn- og unges forhold, endring av arealbruk, matjord, byutvikling, nullvekst, folkehelseperspektivet, geoteknikk og støy- og støvforhold. Alle innspill vurderes som godt nok kommentert og fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er eier av området som ønskes regulert. Det er manglende skolekapasitet i skolekretsen som kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren velger å foreslå delt innstilling i saken.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.3.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport, datert 3.2.2020 COWI AS
- Vedlegg 7: Luftkvalitetsutredning, datert 5.2.2020 COWI AS
- Vedlegg 8: Trafikkanalyse
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 10: Sol/skyggediagram

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved