

Saksframlegg

Detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, r20190028, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/124 (215903/20)

Kommunedirektøren legger frem to forslag til vedtak.

Kommunedirektørens anbefalte forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, nevnt alternativ 2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak datert 3.4.2020, sist endret 23.10.2020, i bestemmelser sist endret 22.2.2021 og planbeskrivelse sist endret 22.2.2021.

Før sluttbehandling skal følgende endres:

1. Støyskjermet uteareal for videregående skole må økes, slik at utearealet blir i samsvar med bestemmelser i KPA.
2. Areal til returpunkt o_BRE1 og o_BRE2 må økes slik at det er plass til tre nedgravde avfallscontainere. Adkomst til o_BRE1 må utvides slik at det skal være mulig å manøvrere stor renovasjonsbil i gata.
3. Bygningshøyder på alle bygg må reduseres slik at solforhold på uterom til boliger på BKB2 og BKB4 oppnår tilfredsstillende kvaliteter i henhold til kommunens veileder for uterom.
4. Planforslaget skal samordnes med plan for hovedsykkelruta i Leangenvegen over jernbanen til Lade.
5. Forbindelse mellom fortau i Falkenborgvegen og uterom på tak innenfor delfelt BKB4 må sikres.
6. Det skal sikres i plankart og bestemmelser nok plass til mobilitetshub og sykkelforbindelse langs Bromstadvegen.
7. Det skal avklares om det er tilstrekkelig barnehagedekning i området. Dersom det ikke er tilstrekkelig dekning skal det settes av areal for barnehage innenfor planområdet.
8. Plassering av hotell er i strid med ABC-prinsippet (riktig funksjon på riktig sted). Det skal vurderes om hotell skal flyttes nærmere Strindheim knutepunkt.

Bygningsrådet vedtar å ikke legge forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst nevnt alternativ 1 ut til offentlig ettersyn og på høring.

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

Alternativt forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst nevnt alternativ 1 og alternativ 2 ut til offentlig ettersyn og på høring.

Trondheim kommune

Planforslag alternativ 1 er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak datert 3.4.2020 sist endret 22.2.2021, og i bestemmelser datert 23.10.2020 og planbeskrivelse sist endret 23.10.2020.

Planforslag alternativ 2 er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak datert 3.4.2020, sist endret 23.10.2020, og i bestemmelser datert 22.2.2021, sist endret 22.2.2021.

Før sluttbehandling skal følgende endres:

1. Støyskjermet uteareal for videregående skole må økes, slik at utearealet blir i samsvar med bestemmelser i KPA.
2. Areal til returpunkt o_BRE1 og o_BRE2 må økes slik at det er plass til tre nedgravde avfallscontainere. Adkomst til o_BRE1 må utvides slik at det skal være mulig å manøvrere stor renovasjonsbil i gata.
3. Bygningshøyder på alle bygg må reduseres slik at solforhold på uterom til boliger på BKB2 og BKB4 oppnår tilfredsstillende kvaliteter i henhold til kommunens veileder for uterom.
4. Planforslaget skal samordnes med plan for hovedsykkelruta i Leangenvegen over jernbanen til Lade.
5. Forbindelse mellom fortau i Falkenborgvegen og uterom på tak innenfor delfelt BKB4 må sikres.
6. Det skal sikres i plankart og bestemmelser nok plass til mobilitetshub og sykkelforbindelse langs Bromstadvegen.
7. Det skal avklares om det er tilstrekkelig barnehagedekning i området. Dersom det ikke er tilstrekkelig dekning skal det settes av areal for barnehage innenfor planområdet.
8. Plassering av hotell er i strid med ABC-prinsippet (riktig funksjon på riktig sted). Det skal vurderes om hotell skal flyttes nærmere Strindheim knutepunkt.

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

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenborgvegen. Leangen sentrum øst ønskes utviklet med en bymessig blandet arealbruk som bygger opp under knutepunktet Leangen/Strindheim og Leangen sentrum. Utvikling av knutepunktet og senterområdet er i tråd med overordnede føringer om å planlegge for kompakte byer med redusert transportbehov.

Kommunedirektøren mener at planforslagets alternativ 1 ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet, og er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanleggingen, hovedsakelig gjelder dette konkurranse med Midtbyen og etablering av høyhus. Kommunedirektøren anbefaler derfor at dette alternativet ikke legges ut på offentlig ettersyn og høring. Dersom bygningsrådet skulle ønske å legge begge forslagene ut på offentlig ettersyn og høring, slik forslagsstiller ønsker, må den alternative innstillingen vedtas.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Leangen sentrum øst er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent på vegne av tiltakshaver Falkenborgvegen 32 AS, representert ved Trondheim kommune, Realinvest AS, Trøndelag fylkeskommune og Trym Eiendom AS. LINK arkitektur AS er planleggingsarkitekt.

Trondheim kommune

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med endringer for å belyse planforslaget bedre.

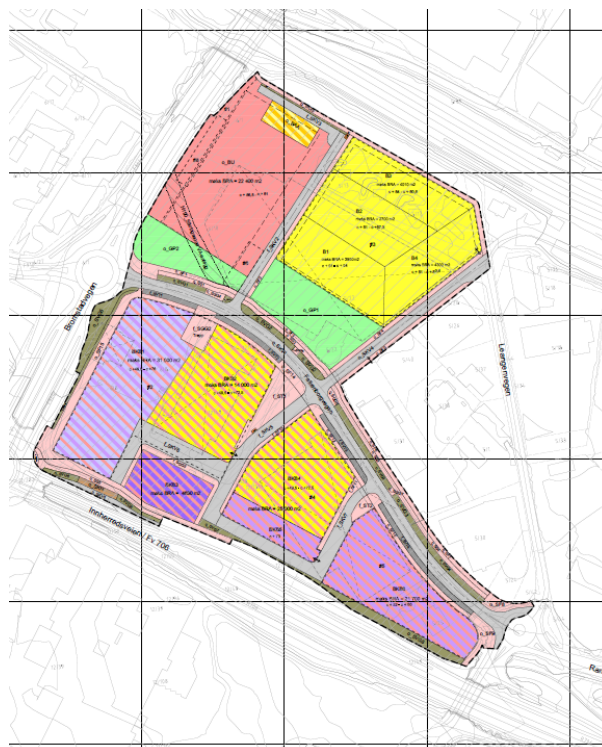
Planforslaget ble sendt inn som komplett 23.10.2020. Planforslaget ble supplert med notat for næring. Dette ble vurdert å være komplett 8.2.2021.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for knutepunktutvikling, med transformasjon av næringsarealer til en mer bymessig bebyggelse med sentrumsformål.

Planforslaget ivaretar overordnede mål om en byutvikling som legger til rette for å redusere transportbehov ved å fortette rundt viktige kollektivknutepunkt. Leangen er sentrumsnært og et viktig kollektivknutepunkt.

Plangrepet er bygd opp rundt ideen om Falkenborgvegen som en viktig hovedåre og strøksgate gjennom planområdet. Gaten deler planområdet i to hovedområder for bebyggelse; større volum i kvartalsbebyggelse mot rv. 706 i sør, og en mer åpen kvartalsstruktur med boligblokker og skole mot nord.



Forslag til plankart



Illustrasjon fra øst, hotell i forgrunn



Illustrasjon fra vest, videregående skole i forgrunn

Store utfordringer i planen har vært:

- Å få til gode boligkonsept og akseptabel boligkvalitet sør for Falkenborgvegen.
- Vurdering av høyder på bebyggelsen.
- I hvor stor grad planen vil påvirke handel i Midtbyen.
- Utfordringer ved å plassere funksjoner og formål i og med at det vil ta lang tid å bygge ut området, og framtidige forutsetninger er vanskelige å fastsette detaljert.
- Å sikre videregående skole en plassering og utforming som bidrar til å fremme elevenes helse.
- Å vurdere konsekvensene for tilgjengelige næringsarealer sentralt i Trondheim opp mot fordelene ved å fortette og legge opp til transformasjon ved videregående skole,

Trondheim kommune

kulturaktiviteter/kino, hotell, kontor, næring og handel i tilknytning til et viktig kollektivknutepunkt for østbyen.

Området ligger bynært og sentralt til når det gjelder kollektiv- og sykkelruter, arbeidsplasser og handelsvirksomhet. Høy utnyttelse i dette området er i samsvar med anbefalinger om fortetting, og vil kunne gi et viktig bidrag til å nå nullvekstmålet for Trondheim.

I forbindelse med bygging av et hotell innenfor planområdet, har kommunedirektøren anbefalt alternativ plassering av hotell på hjørnet av rv. 706 og Bromstadvegen, slik at en hotellfunksjon kan bidra direkte til styrking av Strindheim kollektivknutepunkt og funksjoner allerede plassert i og rundt Sirkus shopping.

Vurdering

Den planlagte fortettingen vil bidra til en bystruktur som gjør at beboere og brukere vil være innenfor gangavstand til kollektivholdeplasser, og kan bidra til at de fleste har tilgang til området uten å måtte bruke bil.

Planforslaget er ikke i tråd med formål i *kommuneplanens arealdel 2012-2024* (KPA), kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 2005, Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen og kun delvis i tråd med nylig vedtatt Byutviklingsstrategi for Trondheim. I KPA er området definert for næringsvirksomhet. Planforslaget er imidlertid i tråd med mål i *kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024*, om at Trondheim i 2020 er en bærekraftig by, der det er lett å leve miljøvennlig, og i tråd med overordnede mål for byutvikling nasjonalt og i Trondheim, som ønsker en fortetting rundt viktige kollektivknutepunkt.

Omdisponering av området vil medføre at flere virksomheter som er etablert i området må flytte ut og finne seg en annen lokalisering. Fordi det er lite tilbud av lokaler i dette området, vil de måtte flytte lengre ut til periferien og/eller lengre bort fra kundene sine. Dette vil kunne medføre mer kjøring og ha noe negativ virkning for nullvekstmålet. Det er i dag mangel på bynære byggeklare næringstomter. Dette planforslaget vil medføre et tap av 44,7 dekar byggeklare tomter, noe som er svært negativt og ikke i tråd med Trondheimsregionens strategi for næringsarealutvikling. Området ligger gunstig til som næringsområde med sin kobling og nærhet til hovedvegnettet.

Det er ikke skolekapasitet i Strindheim barneskole for planlagt utbygging. Før Strindheim barneskole blir avlastet for å kunne ta imot elever fra planområdet, kan det ikke gis tillatelse til igangsetting av bygging av planlagte boliger innenfor området.

Planoppstart er annonsert i avisene og ved nabovarsel. Det er kommet 11 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Innspill er kommentert og vurdert i arbeidet med planforslaget, og er gjengitt i form av sammendrag i planbeskrivelsen.

Plassering og utforming av skole

Ny skole plasseres med fasade i rød støysone. Skolen skal før oppstart godkjennes av kommunen etter folkehelseloven, og foreslått løsning oppfyller ikke funksjonskravene i dette regelverket. Det er foreslått kompensierende tiltak som å legge de minst støyfølsomme rom i skolen mot rød støysone. Dette kan være aula, auditorium, verksteder, dansstudio, administrasjon, idrettshall etc. Det foreslås også å bruke hele takflaten som uterom siden det ikke er mulig å få et uterom på bakken med god luftkvalitet og tilfredsstillende lydforhold. Den foreslåtte skolen sikrer ikke elevene et uteareal som gir rom for utøvelse av allsidig og variert fysisk aktivitet, rom for

Trondheim kommune

sosial/trivselsfremmende aktiviteter og rom for å tilegne seg ny kunnskap og utøve virkelighetsnær læring.

Boligkvalitet sør for Falkenborgvegen

Det planlegges for boliger i gul støysone. Erfaringsmessig vil da en del av beboerne være plaget av støy. Det er foreslått kompensierende tiltak som sikring av minst et soverom med luftemulighet mot stille side, samt å sikre at støyende næring/tjenesteaktivitet som varelevering og treningsstudio ikke legges nært boliger. Videre er også foreslått å sikre at boligers private uterom støyskjermes. Begrunnelsen for dette er at felles uterom i slike store prosjekt av en del oppleves som ekskluderende, og man foretrekker å bruke egen balkong. Bedre kvalitet på privat uterom vil derfor virke sosialt utjevnende.

Bydelspark og folkehelse

Det foreslås å etablere en bydelspark som tilrettelegges for lek og opphold langs Falkenborgvegen. Støyrapport viser at området vil bli liggende i gul støysone. Det sikres i bestemmelsene krav til etablering av lokal støyskjerming på deler av området for å bedre kvaliteten. Forslagsstiller vil fremme planen uten tiltak.

Konsekvenser for Midtbyen

Konkurransen med Midtbyen, ved etablering av handelsareal på 6000 m² og opp mot 3000 m² til dagligvarebutikk i tillegg, slik det er foreslått, er vurdert. For Midtbyen betyr det om lag 45 millioner kroner mindre i årlig handelsomsetning, eller rundt 0,9 prosent svakere markedsandel. Omfanget av handel er ikke i tråd med den nylig vedtatte sentrumsstrategien (2020) der strategisk virkemiddel nummer to er "*Begrense handel som konkurrerer med Midtbyen*".

Målet for handel i Midtbyen har vært 5 prosent årlig vekst. Dette målet blir vanskelig å oppnå dersom det tillates etablering av handelsarealer på Leangen sentrum øst.

Nyetablering av handel i planområdet 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 er at omsetning for handel, tjenesteyting og service i Midtbyen skal øke med 25 prosent utover prisstigningen i løpet av fem år.

Kommunedirektøren er usikker på om konsekvensen av etablering av 6000 m² handel og dagligvarehandel på opp mot 3000 m² innenfor planområdet kan aksepteres, og ønsker derfor innspill spesielt på dette.

Etablering av kino og kulturtilbud i planområdet er i strid med ABC-prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Etableringen vil kunne være konkurransedrivende mot Midtbyen. Nyetablering av handelsareal, kino og kulturtilbud her er også i strid med målet i kommuneplanens samfunnsdel om at Midtbyen skal være regionens handels- og kultursentrum. Et lokalt kulturtilbud for fritidsaktiviteter vil være bra for nærområdet på Leangen sentrum øst, 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 reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Innspill på dette tas gjerne imot i høringsperioden.

Et hotell med konferansetilbud plassert i planområdet vil i seg selv ha negativ virkning for Midtbyen fordi framtidige hotellgjester og seminardeltakere i liten grad vil bruke serverings-, kultur- og handelstilbudet i Midtbyen.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer vesentlige investeringer i offentlig anlegg. Samlet kostnadskonsekvens og fordeling mellom ulike aktører er ikke klare, men følgende elementer er vesentlige:

- Endringer av gatenett innenfor planområdet
- Etablering av offentlig renovasjonsanlegg innenfor området
- Oppgradering av eldre VA-anlegg, omlegginger og etablering av nytt VA-anlegg

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og sykkelveg gjennom planområdet, samt renovasjonsanlegg, når disse står ferdig.

Konklusjon

Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel 2012-2024, der området er avsatt til næringsbebyggelse.

Planforslag, nevnt alternativ 2, som støttes av kommunedirektøren

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget legger opp til transformering av området til næring, boliger, skole, kontor og servicefunksjoner. Planforslaget legger også opp til etablering av hotell med konferansefunksjoner. Kommunedirektøren er usikker på hotellfunksjon i området, og ønsker spesielt innspill til denne.

I innstillingen har kommunedirektøren listet opp åtte punkter som foreslås endret/vurdert før sluttbehandling, og som det spesielt ønskes innspill på under offentlig ettersyn og høring.

Planforslag, nevnt alternativ 1, som ikke støttes av kommedirektøren:

Hovedbegrunnelsen for ikke å vurdere nærmere alternativ 1, og for ikke å foreslå det utlagt til offentlig ettersyn og på høring, er:

- Forslaget viser et høyhus med hotell på inntil 18 etasjer, som vil ha negativ fjernvirkning på landskapet omkring, herunder herregårdslandskapet. Planområdet er ikke definert som et lokalsenter, og et høyhus for å markere lokalsentrum her er ikke i tråd med vurderinger for plasseringer, i kommunens høyhusveileder fra 2007.
- Forslaget legger til rette for en høy andel forretning/handel innenfor planområdet. Det er planlagt bortimot 18 000 m² forretning og handelslokaler, som vil gi om lag 160 millioner kroner, tilsvarende 3,3 prosent, mindre i årlig handelsomsetning i Midtbyen.

Alternativ 1 er ikke behandlet nærmere eller bearbeidet av kommunedirektøren, men sendes til politisk behandling slik det er beskrevet av plankonsulenten, etter ønske fra forslagsstiller.



Fjernvirkning fra Lademoen



Fjernvirkning fra Rønningen gård

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener at planforslaget alternativ 1 ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet, og er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanleggingen, og anbefaler derfor at dette alternativet ikke legges ut på offentlig ettersyn og høring. Dersom bygningsrådet likevel skulle ønske å legge begge forslagene ut på offentlig ettersyn og høring, slik forslagsstiller ønsker, skulle dette være mulig teknisk, da også alternativ 1 anses som komplett slik at det kan være beslutningsgrunnlag for førstegangsbehandling.

Kommunedirektøren i Trondheim, 1.3.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg alternativ 2 (forslag **anbefalt** av kommunedirektøren)

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Planprogram
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Illustrasjoner
- Vedlegg 7: Nær- og fjernvirkninger (alternativ 1 og alternativ 2)
- Vedlegg 8: NOTAT Tema Næringsarealutvikling, Leangen sentrum øst
- Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 10: Foreløpig VA-plan
- Vedlegg 11: Sol- skyggevirkninger
- Vedlegg 12: Støyyvurdering
- Vedlegg 13: Notat lokalklima (luftkvalitet)
- Vedlegg 14: Sammenstilling av høringsuttalelser

Vedlegg alternativ 1 (forslag **ikke anbefalt** av kommunedirektøren)

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse alternativ 1
- Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser alternativ 1