

Saksframlegg

Detaljregulering av Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 og 198/106 m.fl., r20150035, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/53312

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 og 198/106 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER senest datert 11.12.2017 med bestemmelser senest datert 11.12.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.12.2017.

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

Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig AS. Kommunen mottok komplett planforslag 3.2.2017. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Den beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordna rammer og retningslinjer samt virkninger, i tråd med § 4- 2 i Plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken.

Hensikten med planen er å regulere et område til bolig, bolig/forretning/kontor og park med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er planlagt ca. 90 nye boliger i tre og fire etasjes blokker med innslag av næring i første etasje, til sammen opp til 8 100 m² BRA. Forretning/kontor er tenkt i deler av første etasje ut mot gateplan. Planområdet skal ha felles parkeringskjeller.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 1366/17 den 15.6.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Det er ikke krav om konsekvensutredning. I kommuneplanens arealdel (KPA) er tomte avsatt til framtidig sentrumsformål, grønstruktur og bolig. Den ligger nært kollektivknutepunkt samt eksisterende og framtidig sykkelhovedveg. I nord grenser området til hensynssonen "Heimdal sentrum". Sentrumsformål skal ha bymessig utforming av byrom og bebyggelse, og arealutnyttelsen skal være minimum 10 boliger per dekar. Planområdet ligger i ytre sone (KPA) for parkering. Det innebærer minimum 1,2 bilplasser.

Trondheim kommune

I reguleringsplanen fra 2002 er området regulert til boligbebyggelse, barnepark/turveg, bydelspark og kombinerte formål (forretning/kontor). Øst og sørøst for planområdet er det igangsatt detaljregulering for blokkbebyggelse i sentrumsformål.

Planområdet

Planområdet er ca. 10,5 daa og ligger 11 km sør for Trondheim sentrum. Det er gode solforhold og nærhet til grøntarealer og kollektivknutepunkt. Det er i dag atkomstmuligheter fra Kirkeringen, Hans Michelsens veg, Anne Ekrens veg og Ringvålvegen. Planområdet har i dag vegetasjon og park, parkeringsplass og boligbebyggelse. Anne Ekrens veg 1, vest i planområdet har antikvarisk verdi. Mot sørvest ligger Heimdal kirke.

I nordvest er det et eneboligområde med innslag av næring.

I sør ligger det nyoppført blokkbebyggelse i opp til fire etasjer med bolig/forretning/ kontor.

Mot øst ligger næringsbygg i opp til tre etasjer. Mot nord ligger Ringvålvegen, med forretning, næring og boligbygg. Ringvålvegen er ei hovedgate i Heimdal.

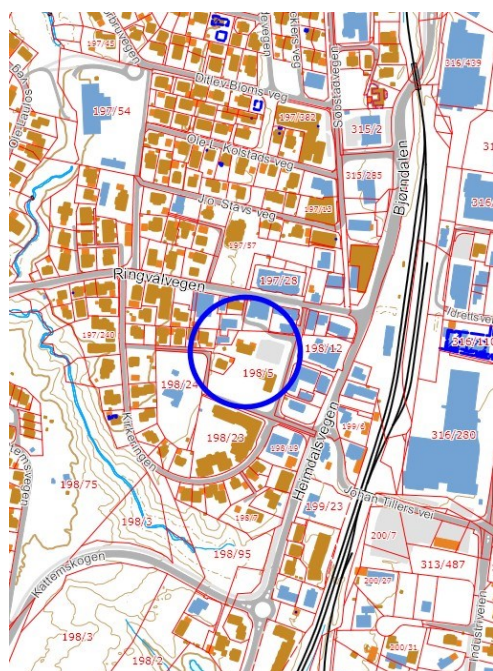
Planområdet er omtrent flatt og har gode solforhold. Parken i sør grenser til kirkegården og kobles til grøntdraget, som knytter seg mot Bymarka. Det er gode grunnforhold.

Det er ikke registrert barnetråkk- eller lek, med unntak av i parken. Det er ikke registrert spesielle naturverdier. Tilgrensende veier er kommunale, har lite trafikk og fartsgrense 30 km/t.

Planområdet ligger utenfor rød støysone fra Heimdalsvegen og Ringvålvegen. Deler av parken ligger i grønn sone. Luftkvaliteten er god.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Oversiktskart



Planavgrensningen med dagens bebyggelse

Trondheim kommune



Flyfoto, dagens situasjon

Området ligger ca. 200 meter fra kollektivknutepunkt Heimdal stasjon med bussholdeplasser og jernbanestasjon. Her går også tiltenkt trase for MetroBuss. Det går hovedrute for sykkel langs Ringvålvegen og langs Heimdalsvegen like ved planområdet. Det er gangfelt langs Ringvålvegen og Heimdalsvegen.

Planområdet tilhører Stabbursmoen skolekrets. Skolevei fra planområdet er opparbeidet med sykkelfelt og fortau, langs bilveg med lav fartsgrense (Ringvålvegen 30km/t). Det er flere private og offentlige barnehager innen 1 km avstand.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil bli behov for ny nettstasjon for en større utbygging i området.

Beskrivelse av planen



Plankart til sluttbehandling.



illustrasjonsplan som viser bebyggelse og uterom

Planforslaget er hovedsak i samsvar med KPA. Unntaket gjelder parkeringsdekning. Det er foreslått min 0,8 bilplasser pr. bolig, mens KPA sier min 1,2.

Planforslaget utfordrer noen retningslinjer fra mulighetsstudiet for Heimdal sentrum 2007. Dette gjelder bebyggelse (heishus o.l) over fire etasjer, gatetun i Kirkeringen og etablering av takhager.

Det er planlagt inntil 8 100 m² BRA nye boliger med innslag av forretning/kontor i 1. etg. mot Kirkeringen. Søndre del av området videreføres som park.

Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Grønnstruktur	Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal	5470m ²	3435m ²	2100m ²	11005m ²

Bebyggelsesstrukturen er tilpassa ny vegsituasjon, uten atkomst fra Ringvålvegen.

Trondheim kommune

Utnyttelsen er satt til ca. 13 boliger pr. dekar. Omregnet til 70 m² per bolig fordelt på arealet avsatt til byggeformål blir utnyttelsen nærmere 21 boliger per dekar. Det foreslås blokkbebyggelse i tre og fire etasjer i tunformasjon, som åpnes mot sør (parken). Den høyeste bebyggelsen plasseres mot Kirkeringen og opp mot Ringvålvegen. Bebyggelsen trappes ned mot eneboligbebyggelsen, kirka og parken. Gjennom tunet blir det en gangforbindelse øst/vest.

Eksisterende offentlig parkering (50 stk.) ligger i dag på parkeringsplassen i planområdet. De offentlige plassene skal erstattes i utbygginga som kommer øst for planområdet. Der pågår det også reguleringsarbeid. Forholdet sikres ved egen avtale. Vest i planområdet skal det settes av to plasser til serviceparkering.

Det er satt av tilstrekkelig med uteoppholdsarealer av god kvalitet. Fordi planområdet ligger som direkte nabo til park i sør uten behov for kryssing av veg, er det tillatt at 700 m² av parken regnes inn i uteromsregnskapet mot rekkefølgekrav om opparbeidelse og tilrettelegging av park for lek og opphold. Det er også foreslått supplerende uteareal på tak.

Hovedtrafikken inn til området er foreslått fra Heimdalsvegen via Hans Michelsens veg. Det reguleres fortau langs Kirkeringen og mot Ringvålvegen. I tillegg blir det gangforbindelse gjennom parken og gårdsrommet mellom blokkene.

Opp mot Ringvålvegen er det satt av gatetun. Det blir ingen biltrafikk mellom Ringvålvegen og Kirkeringen. Løsningen ivaretar Ringvålvegen som hovedgate og metrobusstrase, og gir større areal for myke trafikanter.

Virksomheter

Planområdet går fra lav arealutnytting til høy utnyttelse i et sentrumsområde. Utbygginga bygger opp under Heimdal sentrum som kollektivknutepunkt og handelssentrum.

Minimumsgrensa for bilparkering blir lavere enn i KPA. For sykkelparkering blir den noe høyere.

Planforslaget utfordrer vedtaket i "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" i 2007. I vedtaket sier bygningsrådet at de "ikke aksepterer takhager som private uteområder, som erstatning for uteareal for lek/opphold."



Illustrasjon som viser skisseprosjektet sett fra Heimdal kirke i sørvest, med parken i forgrunnen.

Den foreslåtte strukturen legger opp til samme grad av fortetting som allerede pågår i Heimdal sentrum, dvs. en bymessig struktur fra 3-4 etasjer. Samtidig tar forslaget hensyn til eneboligbebyggelsen og Heimdal kirke, ved at den nye bebyggelsen trappes ned mot sør og vest.

Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet, med unntak av eneboligen på eiendommen gnr 198 bnr 203. Den er verneverdig og vil havne under hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Trondheim kommune

Planen er ikke i strid med bestemmelser i Naturmangfoldsloven.

Eksisterende parkeringsflate blir erstattet av boligbebyggelse med kjellerparkering. De nåværende 50 offentlige parkeringsplassene skal erstattes. Hans Michelsens veg har kapasitet til forventet økning i biltrafikk. Planforslaget vil føre til mindre biltrafikk i deler av Kirkeringen, og avvike utkjøring til Ringvålvegen. Dette gjør også at intensjonen i "Mulighetsstudie for Heimdal sentrum sør" om opparbeidelse av gågate i Kirkeringen mellom Ringvålvegen og Hans Michelsens veg ikke blir oppfylt fordi det er behov for noe gjennomkjøring til eiendommer sør for Ringvålvegen. Dette medfører at det kun blir opparbeidet gatetun i delen mot Ringvålvegen som stenges for trafikk.

Nye fortausløsninger og gatetun sikrer myke trafikanter.

Område BSH (Bolig, frittliggende småhus), vil få noe dårligere solforhold på deler av tomte på formiddagen, i hovedsak til klokka tolv vinterstid og tidlig vår. Forretningsbyggene i nord vil få noe mer skygge på formiddagen, tidlig på våren.

Felles utearealer i gårdsrommet mellom bebyggelsen med tilliggende park, vil gi gode uterom for lek og sosialt samvær. Offentlige friområder med skog og turdrag fins i grøntdraget ca. 200 meter fra området.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsformål. Den er ikke i tråd med gjeldende regulering, der det er tilrettelagt for blant annet barnehage på tomten. I forbindelse med oppstart av planen ble det vurdert at det ikke var behov for barnehage på tomten. Barnehagebehov er omtalt og sikret i plan for areal til offentlige tjenester 2017-2050, der det vises til at det er to nye barnehager under regulering på Heimdal. Barnehagedekningen på Heimdal er i dag på 98%.

Andre virkninger av planforslaget er vurdert i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Boligfortetting i Heimdal bidrar til at flere reiser foregår som gange, på sykkel og med kollektivtransport. God tomteutnytting bygger opp under jordvernet. Planområdet ligger tett opp mot kollektivknutepunkt i Heimdal sentrum og innen sentrumformål. Pga. beliggenheten vil boligene ha kort gåavstand til daglige gjøremål, handel og kollektivtilbud. Dette er positivt med tanke på å ivareta nullvekstmålet. Samtidig ligger planområdet på Heimdal, 10 km utenfor Trondheim sentrum, og i følge reisevaneundersøkelser er det sannsynlig at man her vil ta i bruk bil mer enn om man bor i bysentrum. Det er ikke fare for flom eller skred som en konsekvens av planforslaget.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har fått god utforming og kvalitet. Det bygger opp under en bymessig, men moderat og bærekraftig utvikling av Heimdal sentrum, og høydene i planforslaget er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Planområdets sentrale plassering i Heimdal sentrum nært inntil knutepunkt for jernbane og metrobusstasjon og med et offentlig parkområde som nærmeste nabo gjør at man her kan tillate

Trondheim kommune

at takterrasser delvis kan erstatte uterom på bakken. Parken bidrar til å sikre barn og unge muligheter for lek, og nabolaget en uformell møteplass, og kompenserer i dette tilfellet for full uttelling i forhold til krav om uterom. Det har imidlertid vært diskutert om det er riktig å åpne for at man regner inn en så stor andel av offentlig park i uteoppholdsregnskapet. Siden parken inngår i planområdet og det er stilt krav om at arealet skal være offentlig og opparbeides som park i reguleringsbestemmelsene, mener rådmannen at det kan være akseptabelt i denne planen. Et viktig premiss her er også at man ikke må krysse veg for å komme til parken, og slik får en trafiksikker forbindelse til grøntområdet. Rådmannen mener det er viktig parken opparbeides med tanke på å tilgjengeliggjøre og utbedre arealet både for prosjektet og for offentligheten.

Det er foreslått lavere parkeringsdekning enn i KPA. Kommunen er klar over potensialet for uønska fremmedparkering i nabogatene. Med tanke på den svært sentrale beliggenheten og spesielt gode kollektivdekninga vurderer rådmannen at det likevel er forsvarlig med et redusert parkeringstilbudet her.

Avveining av konsekvenser

Det forventes ingen nevneverdige negative konsekvenser av reguleringsplanen. Den bygger opp under KPAs intensjoner om en bymessig utvikling på Heimdal. God utnytting av tomter er et bidrag til å ta i bruk mindre jordbruksarealer, på lang sikt. Høyere tetthet av boliger i Heimdal sentrum medfører at flere reiser tas som gange, sykkel eller kollektivtrafikk. Videre vil planen styrke Heimdal som handels- og lokalsentrum. Mer fortetting på Heimdal medføre økt trafikk, og kan føre til framkommelighetsproblemer gjennom Heimdal. Dette presset vil trolig øke ved videre fortetting langs Heimdalsvegen og utbygging av området Katteskogen. En ny forbindelse mellom Johan Tillers vei og E6 vil kunne hjelpe til å avlaste Heimdal sentrum for gjennomgangstrafikk i framtiden, og gi bedre framkommelighet for metrobussen.

Endringer til sluttbehandling

Byggegrense mot park

Til sluttbehandling er byggegrense mot park trukket tilbake fra formåls grensen med 4 meter. Dette for å sikre at parken ikke oppleves som privat og sjenerer brukere av parken som følge av bebyggelse med vinduer og balkonger ligger tett på grøntarealet. Dette sikrer også at terrengtilpasning og vedlikehold på egen bebyggelse kan skje på boligens egen grunn. Ny byggegrense vil da være i tråd med byggegrense i eksisterende plan. Byggegrense er også trukket noe tilbake fra eiendoms grensen til nabo i vest.

Venstresvingefelt fra Heimdalsvegen til Ringvålvegen

Trafikkrapporten som fulgte førstegangsbehandling avdekket at det er og vil bli avviklingsproblemer i krysset Heimdalsvegen sør og inn i Ringvålvegen. Problemene er verst i ettermiddagens makstime- og rammer først og fremst trafikk i nordgående retning, samt sideveger i Heimdalsvegen. Det vil kunne gå ut over framkommelighet for kollektivtransport. Som følge av dette kom Statens vegvesen med vilkår for egengodkjenning på vegne av vegeier Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det er derfor stilt rekkefølgekrav til planen om at venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen må etableres innen det gis ferdigattest.

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Det er lagt over hensynssone for bevaring av kulturmiljø over bebyggelsen i Anne Ekrens veg 1. Dette er i tråd med eksisterende regulering.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen får et noe økt vedlikeholdsansvar for kommunal veg og offentlige gatetun.

Medvirkningsprosess

Ved offentlig ettersyn stilte Statens vegevesen på vegne av Sør- Tøndelag fylkeskommune vilkår for egengodkjenning angående venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen. Vilklårene er avklart med innsigelsesmyndighetene til sluttbehandling. Det kom inn tolv merknader til offentlig ettersyn som tok opp trafikkavvikling, utforming av gatetun, positiv arealutnyttelse, varelevering og godstransport, utnyttelse og skygge på nabobebyggelse, samt flytting av offentlige parkeringsplasser og redegjørelse for hvorfor barnehage ikke er med i ny plan.

Det har vært avholdt nabomøte. Naboene har både før og etter offentlig ettersyn uttrykt skepsis til skyggevirking på egen tomt. Det har også vært stilt spørsmål angående forholdet til dagens regulering, der det er tilrettelagt for barnehage på tomten, samt tilrettelegging for barn og unge. Innspillene er besvart i planmaterialet

Konklusjon

Rådmannen vurderer planen som et positivt bidrag til fortetting og utvikling av Heimdal som lokalt sentrum og kollektivknutepunkt. Rådmannen anbefaler at planen vedtas som framlagt til sluttbehandling, der de foreslåtte endringene etter høring som er beskrevet i saksframlegget er tatt inn i planmaterialet.

Rådmannen i Trondheim, 18.12.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Julie Nordhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, illustrasjoner, sol og skyggediagram
- Vedlegg 5: Overordnet VA-plan