

Saksframlegg

Detaljregulering av Lillebyområdet B4, gnr/bnr 415/178 m.fl., r20160031, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/26980-53

Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternativer til vedtak for detaljregulering av felt B4 på Lilleby:

Alternativ 1:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av B4 på Lilleby alternativ 1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PIR II, datert 7.4.2017, sist endret 15.5.2018, i bestemmelser sist endret 4.6.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.6.2018.

Alternativ 2:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av B4 på Lilleby alternativ 2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PIR II, datert 7.4.2017, sist endret 15.5.2018, i bestemmelser sist endret 4.6.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.6.2018.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av PIR II som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lilleby Eiendom AS. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelser og vist i vedlagt illustrasjonsvedlegg datert 7.4.2017, revidert 11.5.2017.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i B4 slik områdeplanen foreslår.

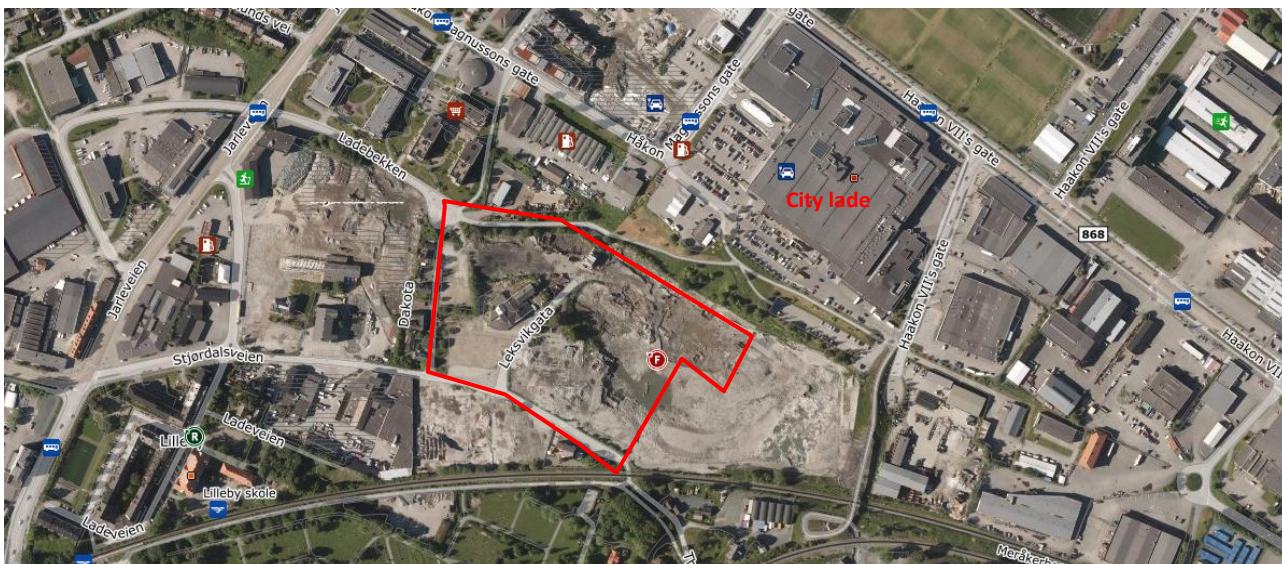
Innledning

Planforslaget legges fram med to alternative utbyggingsløsninger. Forslagstiller ønsker primært at alternativ 1 blir vedtatt. Hovedstruktur er lik i begge alternativ, og utnyttelsesgraden, som er gitt i områdeplanen, er den samme i begge alternativ.

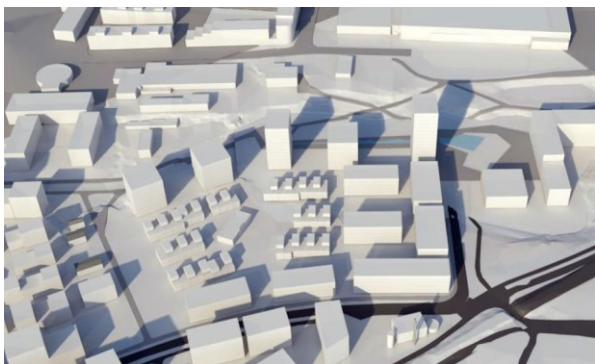
Hovedforskjellen på alternativene er at alternativ 1 har to høyhus på hhv 12 og 16 etasjer og tre punkthus i åtte etasjer mot nord, mens alternativ 2 har fem punkthus i åtte etasjer mot nord og ingen høyhus.

Begge alternativene er lagt ut til høring og offentlig ettersyn, og begge alternativene legges frem til sluttbehandling.

Trondheim kommune



Omriss av felt B4



Alternativ 1 med to høyhus (12 og 16 etasjer) i tillegg til tre åtte etasjes blokker i nord, og fire etasjer på de to lamellblokkene i sørvestre hjørne.



Alternativ 2 med åtte etasjes bebyggelse i nord og fem etasjer på de to lamellblokkene i sørvestre hjørne.

Etter førstegangsbehandling har det blitt åpnet for at bebyggelsen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø og boligene skissert med rekkehus innenfor KBA1 kan slås sammen til et bygg. Høyden på bygningsmassen og totalt BRA er ikke endret.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-24 er Lillebyområdet vist som ny boligbebyggelse. Området øst for felt B4 er vist som tjenesteyting.

Lilleby felt B4 er regulert til bolig i områdeplan for Lilleby, r20090017, vedtatt 26.9.2013. Detaljplan for Lilleby B4 følger intensjonene gitt i områdeplanen.

Bygningsrådet vedtok i sak 111/17 i møte 27.6.2017 å legge begge alternativene til planforslag ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende presisering:

"Før sluttbehandling, skal følgende endringer vurderes:

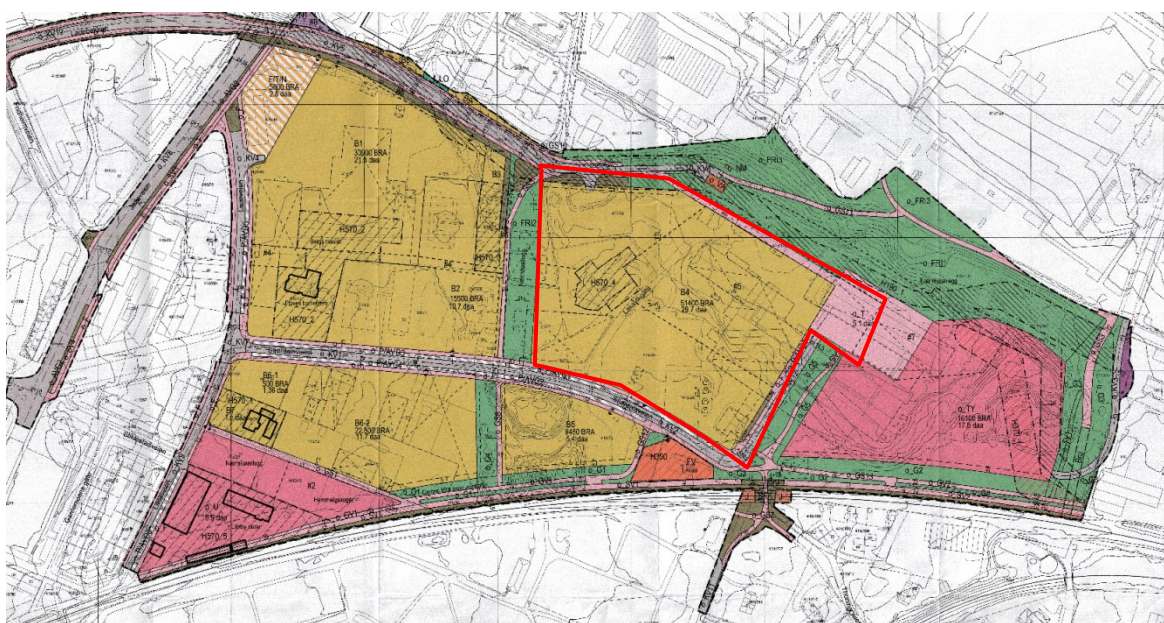
- Om ensidige nord- og østvendte leiligheter skal tillates
- Om ettroms leiligheter skal tillates
- Om sørøstlig hjørne på bebyggelsen ved Stjørdalsvegen skal trekkes tilbake fra kryss for å skape et byrom
- Om uterom på tak skal reduseres

Trondheim kommune

Bygningsrådet ber om at det vurderes om utnyttelsen bør reduseres noe før sluttbehandling for å optimalisere forholdet mellom høyder, skyggevirkning på uterom og boligtyper. Bygningsrådet ber også om at det tas inn bestemmelser som sikrer utadrettede fasader ut mot torget før sluttbehandling. Boliger i 1. etasje ut mot torget tillates derfor ikke. Plankart endres til bolig/forretning/tjenesteyting der det tenkes etablert flere funksjoner i samme bygg.”

Formannskapet vedtok i sak 141/18 i møte 5.6.2018 hvordan skolekapasiteten på Lilleby kan løses:

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres en høring der det foreslås at elevene tilhørende Lilleby barneskolekrets flyttes fra Rosenborg til Lade på ungdomstrinnet.
2. Formannskapet vedtar at Ringve benyttes som avlastnings- eller interimsskole, og at det derfor åpnes for videre boligbygging i Lillebyområdet.
3. Formannskapet ber rådmannen, i samarbeid med Lade skole, vurdere hvordan Ringve best kan benyttes som avlastnings- eller interimsskole.



Områdeplanen med felt B4 markert.

Planområdet

Planområdet ligger 2,5 km nordøst for Midtbyen i Trondheim og en km øst for Nyhavna. Området er et tidligere industriområde for Lilleby Smelteverk (1927-2002) og annen industri- og verkstedsvirksomhet. Lilleby ligger rett sør for de store handels- og næringsområdene langs Haakon VII's gate på Lade og 5-600 meter fra Lade idrettsanlegg. I sørvest ligger Lilleby skole. Området er sørvestvendt og har gode solforhold. Det er god kollektivdekning i området. Planområdet har noen fasader med gul støysone på høyblokk nærmest innkjøring til parkeringskjeller og på noen leiligheter langs Stjørdalsvegen. Lilleby ligger like sør for Ladeplatået med det gamle herregårdslandskapet og lystgårdsbeltet på Lade.

Beskrivelse av planen

Felt B4 er i områdeplanen 30 dekar og er vist med en utnyttelse på 51 400 m² BRA (en tomteutnyttelse på ca. 173 %). Det er anslått ca. 700 leiligheter, noe som gir en tetthet på mellom 23 og 25 boliger per dekar. Reguleringsplanen omfatter i tillegg torg, grøntområder, fjernvarmeanlegg og veiformål og er på totalt 44 dekar.

Trondheim kommune

Solstudier

21. mars

Alternativ 1



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

Alternativ 2



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

23. juni

Alternativ 1



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

Alternativ 2



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

Trondheim kommune

En del av regulerte offentlig friområder, parker og grønnstruktur i områdeplanen inngår i uteromsregnskap for B4. Felles uterom som ikke oppfylles på terreng, kan legges på takterrasser, men ikke på øverste tak.

De høye husene i planen gir økt vindstyrke i mellomrommene mellom bygningene som ligger ytterst i planområdet. Vindvirkningen er sterkest på det offentlige torget i alternativ 1, ved høyhusene, men vinden vil ikke trekke inn i «gårdsrommet» i noen av alternativene.

I sør ligger det et fjernvarmeanlegg der det er knyttet risiko til gasslekkasje og eksplosjon. Det må utføres tiltak som ytterligere senker risikoen for gasslekkasje for å få akseptabel sikkerhet.

En revidert støyrappport viser at planområdet ikke er spesielt støyutsatt.

Lillebyområdet har krevende geoteknikk. I Ladalen ligger en nedsenket kulvert for Ladebekken, tre til fem meter under terrenget nederst i dalen. Bestemmelsene sikrer tilstrekkelige tiltak i anleggsfasen.

Konsekvenser for klima, det ytre miljø og nullvekstmålet

Det er positivt at et sentrumsnært område kan planlegges helhetlig og ha høy tetthet. Parkeringsdekning for bil er satt til minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplasser per boenhet. Området ligger 2,5 km fra sentrum, og 200 til 350 meter sør for City Lade. Området har god kollektivdekning og gode sykkelforbindelser, og rådmannen vurderer at dette samlet sett kan bidra til at man velger andre transportmidler enn bil.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen har fått en tilfredsstillende utforming og kvalitet. Planforslagene er i tråd med områdeplan for Lilleby på de fleste punkt, men avviker på følgende punkter:

Bebyggelsesstruktur og høyder

Områdeplanen viser maks høyde på 20 meter over terreng, med en bebyggelse i tre-seks etasjer.

Alternativ 1 viser en randbebyggelse i fire-åtte etasjer, og to høyhus på 12 og 16 etasjer. Dette tilsvarer maks høyde på ca. 50 meter over terreng.

Alternativ 2 har randbebyggelse i fem-åtte etasjer. Dette tilsvarer en maks høyde på ca. 25 meter over terreng.

Plankonsulentene begrunner å gå opp i høyde på deler av bebyggelsen med at:

- En kan få en mer variert bebyggelsesstruktur og boligsammensetning.
- For å redusere høyde og tetthet på deler av området er det nødvendig å øke høyden i andre deler av området for å opprettholde den høye tettheten som områdeplanen setter krav om.
- Høyhusveilederen, som gir anbefaling om lokalisering av høyhus, og åpner for "innpassing av høyhus som gjennom fjernvirkning signaliserer en ny bydel, et større senter eller en annen viktig samfunnsmessig verdi."

Begge alternativer har større høyder enn områdeplanen. Fjernvirkning fra flere utkikkspunkt i byen viser at alternativ 1 bryter silhuetten fra de fleste av disse, mens alternativ 2 forholder seg til bebyggelsen i vest og bolig- og næringsbebyggelsen nord for planområdet i mye større grad.

Trondheim kommune

Alternativ 1 utfordrer herregårdslandskapet på Lade. Herregårdslandskapet strekker seg fra Ladehammeren, Lade kirke og Lade gård i vest til Leangenbukta, Leangen gård og Rotvoll i øst. Området omfatter de omlag 200 år gamle lystgårdene og enkelte andre bevarte eldre gårdsanlegg på Ladehalvøya. Disse lystgårdene står i nært samspill med det ubebygde, grønne landskapet med noen bevarte jordveier. En vesentlig del av dette landskapet er kollene på Lade (hvor gårdene ble strategisk plassert, som Ringve og Devle). Dette kan fremdeles oppleves som et uavbrutt landskap sett fra viktige ståsteder, og utgjør et unikt nasjonalt viktig kulturmiljø, som blant annet er beskrevet i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan.

Hensynet til dette unike landskapet har vært vektlagt sterkt i planarbeidet på Lade over en lang periode. Så nær som noen få unntak på 1960-tallet har høydene på bebyggelsen vært begrenset slik at hensynet til siktlinjer og silhuetter, der også bysilhuetten som omkranser byen, har blitt ivaretatt. Dette har vært en viktig forutsetning i områdeplanen.

Å øke høydene på bebyggelsen i Lillebyområdet til over åtte etasjer, vil bryte med de vurderinger som tidligere er gjort. De høye husene vil virke inn på herregårdslandskapet på Lade ved å endre oppfatningen av landskapsrommet når man ser utover dalen. De historisk viktige maktsetene kan fortsatt ses og leses ved at de ligger på koller som stikker opp og danner en krans rundt landskapsrommet. Ved å tillate høyder over åtte etasjer vil denne opplevelsen bli svekket. Illustrasjonene av fjernvirkning viser at høyhus (alternativ 1) skaper et dramatisk brudd i landskapet. Området er ikke definert som et høyhusområde i høyhusveilederen.

Rådmannen anbefaler ikke alternativ 1 på grunn av overnevnte årsaker. Fjernvirkningen viser også at det er mulig å bygge inntil åtte etasjer (alternativ 2) uten å utfordre herregårdslandskapet, men samtidig følge utnyttelsen som er gitt i områdeplanen. Rådmannen finner heller ingen sterke grunner for å bruke høyhus som en markør akkurat her, plasseringen vil virke helt tilfeldig og uten betydning og mening i landskapet.

Alternativ 2 er det alternativet som har minst negativ virkning på kulturlandskapet.

Fjernvirkning fra Ringve botaniske hage.



Alternativ 1



Alternativ 2

Trondheim kommune

Fjernvirkning fra utsikten på Byåsen



Alternativ 1



Alternativ 2

Fjernvirkning fra Tingsteinen ved Lade skole



Alternativ 1



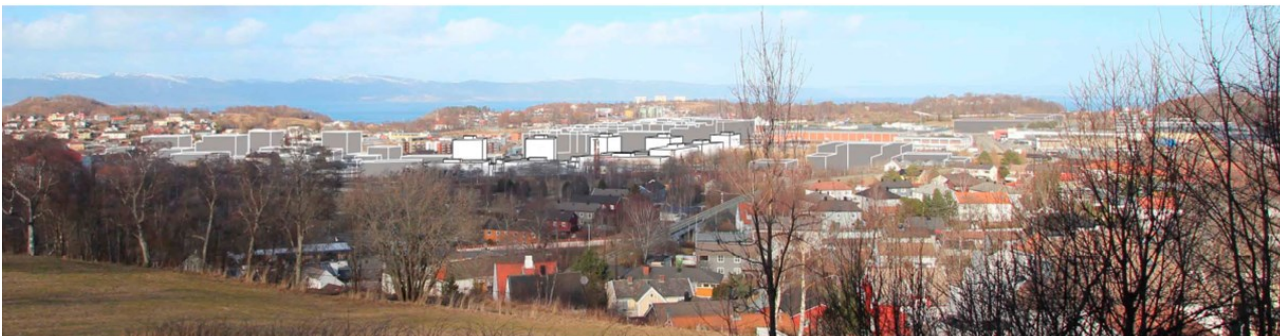
Alternativ 2

Trondheim kommune

Fjernvirkning fra Rønningen gård



Alternativ 1



Alternativ 2

Ensidige østvendte leiligheter

Det tillates at inntil 16 av leilighetene kan være ensidig belyste mot øst dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig utsyn og lysforhold iht. gjeldende krav, og ellers gode bokvaliteter. Dette er sikret i bestemmelsene.

Ettroms leiligheter

Etter førstegangsbehandling har ettroms leiligheter blitt tatt ut av planen i tråd med områdeplanen.

Tilbaketrukket sørøstlig hjørne ved Stjørdalsvegen for å skape et byrom

Rådmannen mener det ikke er hensiktsmessig med et byrom her. Siktkrav legges til grunn med fartsgrense 30 km/h.

Utadrettede fasader mot offentlig torg

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer utadrettet virksomhet i første etasje mot det offentlige torget i øst (o_T), jf. bygningsrådets vedtak 27.6.2017.

Skolekapasitet

Potensialet for elevtallsvekst i Lillebyområdet er betydelig. Høsten 2017 ble boligbyggingen i Lilleby skolekrets begrenset fordi skolen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet på barnetrinnet. I vedtatt handlings- og økonomiplan ble det satt av midler for å øke kapasiteten på Lilleby skole fra 210 til vel 300 elever. Da skolekapasitetskartet ble oppdatert 10.1.2018 var det ikke lenger tilstrekkelig kapasitet i Rosenborg skolekrets på ungdomstrinnet. Med vedtaket i formannskapet sak 141/18 den 5.6.18 kan skolekapasiteten forbedres slik at boligbygging kan fortsette på Lilleby.

Avveining av konsekvenser

Områdeplanen legger opp til en svært høy utnyttelse i område B4. At det nå i detaljreguleringsplanen foreslås lagt inn et større mangfold av boligtyper, med innslag av

Trondheim kommune

rekkehus, er positivt for å utjevne leveårsstatistikken i områdene og sikre mindre gjennomtrekk av folk. Endringen i utbyggingsform medfører at mer av arealet blir benyttet til bebyggelse, og at mindre areal utgjør felles uteopphold på bakkeplan. Det gjør også at det blir mindre sol på uterommene inne i planområdet enn områdeplanen la til rette for. Det er imidlertid dokumentert at uterommene får tilfredsstillende kvalitet med tanke på sol- og skyggeforhold, da med noe uteareal på takterrasser tatt med i regnskapet. For å opprettholde kvalitet på slike uterom er det tatt med i bestemmelsene at uteareal på tak som skal medregnes i uteromsregnskapet, ikke kan plasseres på øverste tak. Det er videre viktig å opprettholde en høy tetthet i et bynært område der det vil være lett å leve uten bil.

Begge planforslagene reduserer kvaliteten på den offentlige parken og torget i nord og nordvest. Å øke høydene til 12 og 16 etasjer vil avvike betydelig fra gjeldende praksis i utbyggingene på Lade.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA, samferdselsanlegg, friområder og avfallssug, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold av disse anleggene.

Det vil bli behov for Lilleby skole uavhengig av flytting av skolegrenser. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må den nye skolen etableres mellom 2025 og 2030 avhengig av elevtallsutvikling.

Medvirkningsprosess

Igangsatt planarbeid ble varslet 6.9.2016. Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 10.9.2016.

Planen ble, i PS 0111/17 i bygningsrådet, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden fra 27.6.2017 til 26.8.2017. Det kom inn seks merknader.

Riksantikvaren fikk oversendt planforslaget til vurdering ettersom fylkesutvalget frafalt innsigelsen som ble varslet av Sør-Trøndelag fylkeskommune i høringsperioden.

Det var gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i områdeplanen. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Byplankontoret, og det har også vært flere møter og befaring med byantikvaren og gjennomført kreativt verksted med barn og unge ved Lilleby skole. Ved planoppstart i september 2016 var det få direkte berørte beboere rundt planområdet. Høsten 2016 er det flyttet inn flere beboere i nabofeltet rett vest for planområdet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hadde vilkår til egengodkjenning angående støy, men etter ny støyrapport ble vilkåret trukket i brev 3.5.2018.

I uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune mener de at alternativ 1 bryter med tidligere planer og utbyggingsprinsipper, og er i strid med nasjonale landskapsinteresser, nedfelt blant annet i Riksantikvarens NB-register. Høyden er også i strid med kommunes egen høyhusveileder fra 2007. Det foreligger ikke tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier en så høy bebyggelse. Det kan oppnås samme tetthet ved lavere bebyggelse, slik som i alternativ 2. Fylkeskommunen hadde innsigelse til alternativ 1 på grunn av høyhusene på 12 og 16 etasjer. Ved behandling i fylkesutvalget ble innsigelsen frafalt og saken oversendt til Riksantikvaren.

Trondheim kommune

Riksantikvaren mener at herregårdslandskapet på Lade både er et nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap med viktige historisk og topografiske kjennetegn. Riksantikvaren ser oppføringen av høyhus på opptil 16 etasjer som et uheldig byutviklingsgrep, men vurderer likevel konflikten med de nasjonale interessene til å ikke være tilstrekkelige for en innsigelse. Riksantikvaren reiste derfor ikke innsigelse til detaljreguleringen.

For utfyllende merknader og kommentarer vises det til planbeskrivelsene.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at alternativ 1 har større ulemper enn fordeler. Alternativ 2 har en mer akseptabel høyde som kan godkjennes utbygd.

Rådmannen anbefaler at planforslagets alternativ 2 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 8.6.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, merket alternativ 1, datert 4.6.2018
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse, merket alternativ 2, datert 4.6.2018
- Vedlegg 3: Reguleringskart, merket alternativ 1, datert 7.4.2017, sist endret 15.5.2018
- Vedlegg 4: Reguleringskart, merket alternativ 2, datert 7.4.2017, sist endret 15.5.2018
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, merket alternativ 1, datert 4.6.2018
- Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser, merket alternativ 2, datert 4.6.2018
- Vedlegg 7: Vedlegg til bestemmelser: Designmal Lilleby, Asplan Viak 2.7
- Vedlegg 8: Vedlegg til bestemmelser: Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B4 på Lillebyområdet, Pir II, 2017
- Vedlegg 9: Vedlegg til bestemmelser: Hensynssoner for Lilleby varmesentral – Final rapport, datert 6.4.2017
- Vedlegg 10: Illustrasjonsvedlegg, datert 7.4.2017, revidert 11.5.2017