

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Tungavegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl., r 20180029, sluttbehandling

Arkivsak.: 16/44556

#### Rådmannens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tungavegen 1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lund Hagem senest datert 26.9.2019 med bestemmelser senest datert 20.9.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.9.2019.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Lund Hagem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Leangen Bolig AS.

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelser til planen i to ledd, som gikk på støy og luftkvalitet. Innsigelsene er opphevet etter at det er gjort endringer i bestemmelsene til planen for å imøtekomme Fylkesmannens krav.

#### *Hensikten med planen*

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Tungavegen 1 med boligbebyggelse og noe næring, forretning og offentlig/privat tjenesteyting, herunder barnehage og helse- og velferdssenter. Det skal legges til rette for servicefunksjoner, møteplasser og aktivitetstilbud som reduserer transportbehovet. Området skal være bilfritt med all parkering under bakken, og tilrettelagt for gange og sykkel. Planen er samordnet med planen for Leangen idrettspark for å finne best mulig overgang mellom de to planene.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

Planprogram for Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen, ble fastsatt av bygningsrådet i møte 23.1.2018.

Bygningsrådet vedtok i møte 18.12.2018 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Frist for uttalelse til planforslaget var 23.2.2019. Følgende ble vedtatt ved behandling i bygningsrådet:

*"(...)Før sluttbehandling skal følgende vurderes:*

- 1. Plassering og form på barnehage i foreslått bygg ved byaksen, inklusiv form på uteplassen tilhørende barnehagen.*
- 2. Alternativ skoleveg som kan bli felles med planlagt utbygging på nabo område, Travbanevegen 6 og Gildheimvegen 2, 4, 6 og 8.*
- 3. Gangavstand til bussholdeplass i Innherredsveien, og påkobling til hovedsykkelvegnettet på*

## Trondheim kommune

*nordsiden av Innherredsveien.*

- 4. Tettheten må vurderes på nytt, med sol- og skyggediagram som viser sol på fasadene i perspektiv, for å sikre tilstrekkelig uterom med sol.*
- 5. Det skal utarbeides bedre bestemmelser for forretning slik at man unngår kjøpesenter.”*

Det er gjort følgende vurderinger og endringer i planforslaget:

1. Det er gjort utredning av en åtteavdelingers barnehage i to etasjer. Utredningen viser at det er godt mulig å få bygget barnehagen innenfor BKB1. Uteplassen til barnehage er revidert slik at den har fått enklere og mer oversiktlig form.
2. Skoleveg legges mot Peder Østlunds veg og Bromstadvegen, der den faller sammen med skoleveg fra nabolaget. Andre løsninger er vurdert, men mulige sammenfall med plan for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 viser seg ikke å medføre kortere skoleveg enn den som er valgt i planforslaget.
3. Det er ikke mulig å gjøre enkle endringer på gangforbindelsen til bussholdeplass Travbanen i Innherredsveien, men det planlegges ny bussholdeplass i Tungavegen rett ved planområdet.
4. Det er gjort endringer i planen for å oppnå bedre solforhold, og krav i KPA er oppfylt.
5. Det er gjort endringer i bestemmelsene som sikrer at det ikke tillates handel/butikkareal over 2000 m<sup>2</sup> i tråd med KPA.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser området til boligformål.

### Planområdet

Tungavegen 1 ligger på Leangen, øst for Trondheim sentrum mellom Strindheim, Lade/Leangen, Rotvoll og Tunga, og er del av en planlagt fortetting og byutvikling i området Lade, Leangen og Brøset. Planområdet er totalt ca. 143 daa, hvor 16,9 daa er samferdselsanlegg i Tungavegen, Gildheimsvegen og Landbruksvegen.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 4/2, 4/13, 4/27 og deler av veganlegg eid av Trondheim kommune og Statens vegvesen, det gjelder gnr/bnr 4/42, 4/56, 4/74, 4/103, 15/12, 15/18, 15/20, 15/27, 15/39, 15/84 og 16/45. Den sentrale delen av området benyttes i dag til travbane med tilhørende anlegg.



### Beskrivelse av planen

Hovedgrepet er bygget opp rundt tre akser: aktivitetsaksen, byaksen og naturaksen, som blir nye viktige forbindelser til og gjennom området.

Planens utforming er basert på analyser av landskap, bebyggelse og sosiokulturelle forhold i området.

Området reguleres hovedsakelig til boligformål, med innslag av offentlig og privat tjenesteyting, handel og kontor/næring. I tillegg reguleres samferdselsanlegg og grønnstruktur som en del av planen.

## Trondheim kommune

Bebyggelsen er oppdelt og variert i høyde og volum hvor den laveste bebyggelsen er plassert mot eksisterende småhusbebyggelse i vest, og høyere bebyggelse er plassert mot nærings- og handelsbebyggelse i Tungavegen og Travbanevegen. Næringsbebyggelse er foreslått plassert i nord, hvor den vil virke som støyskjerm mot Innherredsveien.

Det er satt av tomt for barnehage og nytt helse- og velferdssenter delvis på kommunal tomt, og delvis innenfor Tungavegen 1. Plassering av helse- og velferdssenter medfører at kommunen står fritt når det gjelder framdrift av utbyggingen. Barnehage er planlagt integrert i kvartal med andre servicefunksjoner og boliger, og er dermed knyttet til framdriften av dette.

Utnyttelse for det arealet som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel er ca. 144 %. Ved beregning med snittstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA/bolig, og maksimal utnyttelse, blir tettheten 17,6 boliger per dekar, som blir om lag 1700 boenheter.

Boligsammensetning består av ca. 10 % ettroms leiligheter, et større antall to- og treroms leiligheter, minimum 10 % leiligheter mer enn treroms. Boform er i hovedsak blokkbebyggelse og rekkehus i tre til åtte etasjer.

### Virkninger

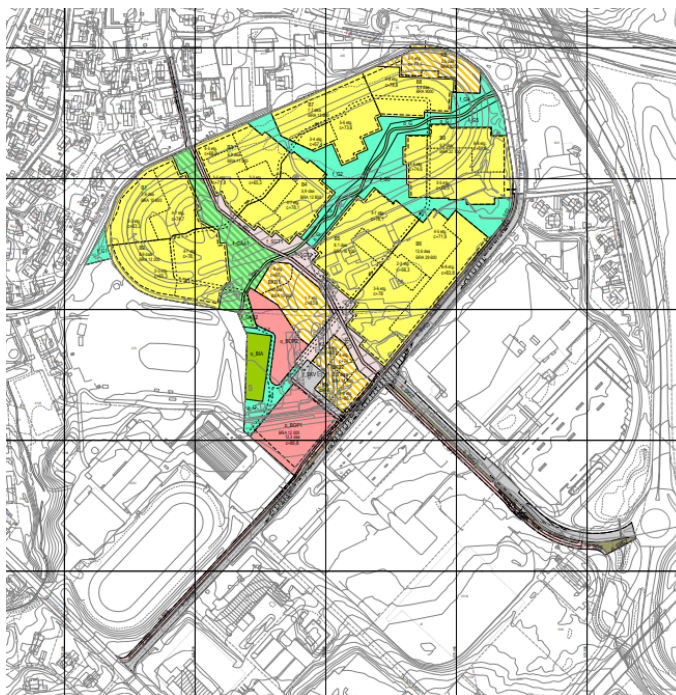
Planforslaget oppfyller hovedgrepene i planprogrammet.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens bestemmelser når det gjelder parkeringsdekning (minimum 1,2 plass per bolig), ved å sette minimumskrav på 0,5 plasser og maksimum på 0,8 plasser per bolig.

Planområdet endres fra dagens terreng til et noe mer variert terreng. Den nye grønne korridoren, naturaksen, binder sammen eksisterende grøntdrag langs Brøsetbekken i sør med eksisterende gangvegnett nordover til Ladestien og friområdene langs fjorden. Byaksen bygger opp under ny ferdselsåre for myke trafikanter, med gang- og sykkelveg på tvers av området og inn mot byen.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Boligene får gode solforhold på private og felles utearealer. Omkringliggende bebyggelse blir i liten



Plankart



Illustrasjonsplan

## Trondheim kommune

grad berørt på de mest relevante tidspunktene på døgnet og året. Barnehagen og idrettsområdet får svært gode solforhold. Planlagt skoleveg til Strindheim skole er trafiksikker, men noe lang. Et kortere alternativ til skoleveg medfører større inngrep i privatrettslige forhold ved at det må eksproprieres eksisterende boligeiendommer og tomter.

Støyforholdene er ivaretatt ved at det bygges et næringsbygg lengst i nord. Det vil virke som støyskjerm mot trafikkstøy fra Innherredsveien. Luftforurensning er slik at hele området, bortsett fra den aller nordligste delen, ligger i gul sone for svevestøv. Nye bygninger og overflatebehandling vil påvirke luftstrømmene og fungere som støvsamlere. Vegetasjon og terrengbehandling vil absorbere og filtrere deler av forurensningspartiklene, med størst virkning i sommerhalvåret.

Planen er analysert etter "nullvekstmetoden", utarbeidet av Rådmannen. Analysen viser at utbygging på Tungavegen 1 vil øke personbilbruken i Trondheim, men med mindre bilkjøring per bolig enn gjennomsnittet. Den viser videre at framtidige beboere har mulighet for å velge kollektiv, sykkel og gange på arbeidsreiser og daglige reiser dersom forholdene legges til rette for det (dvs. økt tilgjengelighet til kollektivtilbud). Planen vil ikke gjøre det vanskeligere å nå nullvekstmålet.

Utbygging av hele planområdet vil foregå over en periode på 15-20 år. Byggeaktiviteten, som foregår over så lang tid, vil medføre konsekvenser for naboer og nye beboere på grunn av anleggstrafikk på Tungavegen og støy fra utbygging.

### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Planen tilrettelegger for flere større leiligheter egnet for barnefamilier, og et bomiljø med identitet og egenart. Felles uterom med akser som har forskjellige funksjoner, og som møtes i et knutepunkt, skaper gode forhold for beboerne. Beliggenhet tett på byen og lokalsentrum på Leangen, og nærhet til Leangen idrettsområde, er svært fordelaktig.

Planlagte barnehager er lagt i første- og andreetasjen i et bygg, med boliger over. Plassering av og form på barnehagetomt er revidert etter høring, og det vil bli mulig å oppnå oversikt over og god bruk av hele uterommet.

Det planlegges en offentlig tursti med nødvendig tilleggsareal for drift i naturaksen. Det sikres adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy i og ved turstien i bestemmelsene.

Aktivitetsaksen, naturaksen og byaksen planlegges som felles arealer med noen offentlige formål (tursti, gang-/sykkelveg), som sikrer tilgjengelighet og bruk for mange.

### **Skolekapasitet**

Nye elever innenfor planområdet skal gå på Strindheim barneskole. Det planlegges ny skole på Brøset som vil avlaste Strindheim barneskole, og først da vil det bli mulig å ta imot nye elever fra planområdet. Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen, knyttet opp mot skolekapasitet.

### **Avveiing av konsekvenser**

Rådmannen mener det er positivt for byen at det planlegges et boligområde med høy tetthet i et sentralt beliggende område. Rådmannen mener planforslaget tilrettelegger for et godt bomiljø rundt de tre aksene som ivaretar fellesfunksjoner og gir nye offentlige forbindelser. Grønne flater, torg og stisystem binder sammen funksjoner og delområder innenfor planområdet. Rekreasjonsmuligheter og møtesteder er bra for folkehelsen.

Det er noe komplisert og litt lang tilgang til bussholdeplass Travbanen i Innherredsveien, men det

## Trondheim kommune

er relativt kort avstand til Gildheim og knutepunkt Strindheim, med mange avganger også for metrobuss. Det planlegges ny bussholdeplass i Tungavegen rett ved planområdet. Nye boliger vil gi grunnlag for utbygging av denne holdeplassen.

Konsekvensene av planforslaget er positive og vil styrke bydelen.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få utgifter som følge av planen ved at det må erverves areal fra utvikler av Tungavegen 1 til kommunale byggeformål for helse- og velferdssenter og barnehage, samt om lag halvdelen av en 9-er fotballbane. Det er avsatt om lag 14 400 m<sup>2</sup> for å realisere behovet for bebyggelse og idrettsanlegg.

Kommunen eier 5,5 daa av tomtebehovet (trekanttomta). I tillegg er det behov for å erverve om lag 9 300 m<sup>2</sup> av Tungavegen 1 (Travbaneområdet). Økonomiske konsekvenser for kommunen, for tilleggstomta, er vurdert til om lag 72 millioner kroner. Rådmannen har i forslaget til handlings- og økonomiplan 2020-2023 lagt inn midler til finansiering av arealervervet i rammen for erverv av areal til formålsbygg.

Trondheim kommune vil i tillegg få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig veganlegg, tursti, gang- og sykkelveg og søppelsuganlegg innenfor området. Barnehage og helse- og velferdssenter reguleres offentlig, og det må i tillegg til utgifter til innløsning av tomte, påregnes utgifter ved bygging og drift av disse.

Det er rekkefølgekrav i bestemmelsene om krav til tilstrekkelig skolekapasitet. Det aktuelle området tilhører Strindheim skolekrets på barnetrinnet. Verken Strindheim eller tilstøtende skolekretser har tilstrekkelig skolekapasitet. Det er derfor en forutsetning for utbygging av boliger at skolekapasiteten i området økes vesentlig, noe som vil medføre betydelige økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

En øking av kapasiteten kan for eksempel skje ved bygging av ny skole på Brøset. I Rådmannens forslag til handlings- og økonomiplan 2020-2023 er det ikke foreslått satt av midler til økt skolekapasitet i området. Det vises for øvrig til sak 83/19, *Forslag til prioritert investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2019-2035*.

### Medvirkningsprosess

Planoppstart er varslet i forbindelse med oppstart av utarbeidelse av planprogram. Innspill til varsel om planoppstart er behandlet i forbindelse med planprogrammet. Det er avholdt flere offentlig annonserte informasjonsmøter og verksteder i forbindelse med planarbeidet. Det er avholdt møte med naboer i Amalienlyst og gjort endringer i planen for å redusere skyggevirkning.

Innkomne innspill under høring og offentlig ettersyn er vurdert og kommentert. Det er gjennomført endringer i planmaterialet for å avklare innsigelser fra Fylkesmannen i Trøndelag. Reguleringsplan for Leangen idrettsområde er under utarbeidelse. Det har vært tett samarbeid med planlegging av Leangen idrettsområde, hvor avklaringer som berører begge planer er gjort.

# Trondheim kommune

## Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 7.10.2019

Einar Aasved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Páll Tómasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Vedlegg:

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Planbestemmelser
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse
- Vedlegg 4: Snittegninger
- Vedlegg 5: Høringsuttalelser og merknader med forslagsstillers kommentarer