

Saksframlegg

Detaljregulering av Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21, r20190044, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/143-28

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

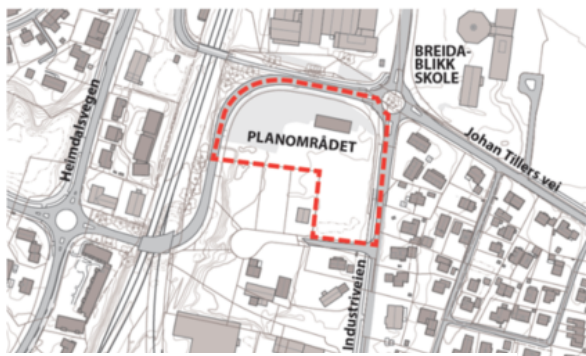
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Johan Tillers vei 1 og 3 og Industriveien 21 som vist på kart i målestokk 1:1000, to stk (på -og under grunnen) merket Asplan Viak AS senest datert 4.5.2020 med bestemmelser senest datert 4.5.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 4.5.2020.

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

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny politistasjon på Heimdal som erstatning for den eksisterende politistasjonen i bydelen. Namsmannen skal flyttes til dette bygget.

Politiets fellestjenester gjennomførte konkurranser om leie av lokaler til ny Politistasjon Sør på Heimdal. Beliggenheten her var fra politiet trukket fram som den beste av tilbudte tomter. Forslaget fyller også overordnede behov i henhold til politiets arbeidsplasskonsept om at lokalene skal være lett tilgjengelig for publikum og ha et visst potensiale for framtidig økt arealbehov. God tilkoping til hovedvegssystemet er også viktig. En politistasjon krever at spesielle hensyn er ivarettatt for bl.a. framkommelighet for utrykningskjøretøy og sikkerhet rundt selve bygget. Disse hensynene er vurdert av politiets fellestjeneste i valg av lokalisering og utforming av bygget.



Planområdet merket med stiplede linje

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Smedbrua Eiendom AS. Arkitektkontoret Odd Thommesen AS er arkitekt.

Komplett planforslag forelå første gang 19.12.2019.

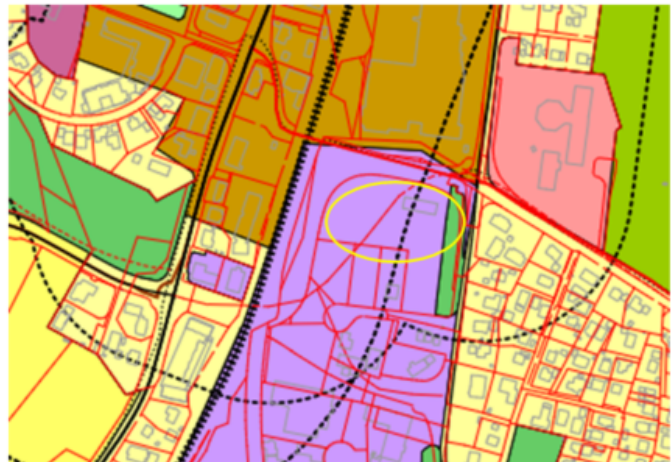
Trondheim kommune

Forholdet til gjeldende planer

Eiendommen omfattes av reguleringsplan, R1087a, stadfestet 27.9.1990, og er regulert til industri/verksted/lager. Tomteutnyttelsen er satt til TU 80 %. Planlagt formål «offentlig eller privat tjenesteyting» anses ikke å falle inn under regulert formål, og oppføring av ny politistasjon krever omregulering av eiendommen. Næringsformålet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, men for å se området i sammenheng, blant annet når det gjelder atkomstløsninger, inngår hele eiendommen i forslaget til ny reguleringsplan.



Gjeldende reguleringsplan R1087a, vedtatt 1990



Utsnitt fra KPA, planområdet markert med gul sirkel

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012- 2024 er eiendommen vist som eksisterende næringsbebyggelse. I henhold til § 34.4 i KPA skal effektiv arealutnyttelse i næringsområder ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. KPA viser til at ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Langs Industriveien er et område vist som framtidig grønnstruktur. Plankartet for KPA antyder en bredde på grønnstrukturen på ca. 15-20 meter. Grønnstrukturen er en avsluttende del av en overordnet grønnstruktur langs Industriveien sørover, med funksjon å skape en grønn buffer mellom boligbebyggelsen og næringsområdet.

Funksjonen som politistasjon vurderes å være i tråd med bestemmelser og retningslinjer knyttet til områder for næringsbebyggelse og lokalisering av «rett virksomhet på rett sted». Lokaliseringen gir god og trafikk sikker tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter (KPA, § 34.2). Området ligger nært hovedvegssystem som er et kriterium for politiet.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny politistasjon på Heimdal i Trondheim, samlokalisert med Namsmannen. I tillegg legger planen til rette for et nytt næringsbygg på østsiden av tomten mot Industriveien. Næringsbygget, som er tenkt å inneholde trykkeri med tilhørende kontorer. Det er satt krav i bestemmelsene om maksimal andel BRA som kan benyttes til kontor, resterende areal kan benyttes til lett industri og lager.

Politistasjonen er planlagt for ca. 150 ansatte. Det er ca. 100 besøkende til politiet per uke, og ca. 130 besøkende til Namsmannen per uke. Næringsbygget planlegges for ca. 25 ansatte.

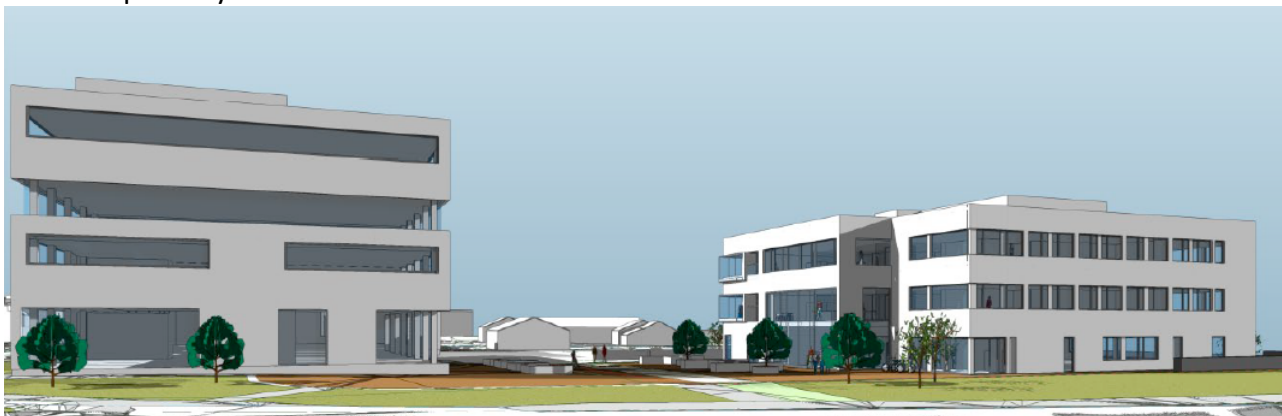
Politihuset plasseres i vestre del av planområdet (felt BKB). En forplass mot Johan Tillers vei markerer hovedinngang og adkomst for myke trafikanter. Bebyggelsen innenfor BKB reguleres med en høyde på ca. 13 meter. Dette tilsvarer 3 etasjer. Næringsbyggets nordligste del, mot Johan Tillers veg planlegges med en høyde på ca. 17 meter (kontordel i 4 etasjer), resterende del

Trondheim kommune

planlegges for produksjon/lager med en høyde på ca. 10 mot meter (produksjon/lager). Det settes av en sone med grønnstruktur langs Industriveien som vil bidra til å dempe virkningen av næringsbygget for boligene i øst.

Tomtearealet utgjør 11 155 m². Politihuset reguleres med maks tillatt BRA 3 350 m² og næringstomta reguleres med maks tillatt BRA 6000 m². Parkering på terreng utgjør ca. 1 600 m². Planforslaget viser en bebyggelse med i underkant av 100 % BRA.

Planen legger til rette for to utkjørsler mot Johan Tillers vei, i forbindelse med utrykning og beredskap for politiet. Politiet er avhengig av to slike utkjøringsmuligheter til Johan Tillers vei av beredskapshensyn.



Perspektiv sett fra nord. Næringsbygget til venstre, politihuset til høyre

Virkninger

Konsekvenser for samfunn og miljø

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024, med unntak av bredden på grønnstrukturen og parkeringsdekningen. Bredden på grønnstrukturen er akseptabel da den vil opprettholde funksjonen som en buffer mot boligbebyggelsen. Bestemmelsen sikrer at det vil bli etablert trær langs næringsbygget.

Området ligger i ytre sone når det gjelder parkeringsdekning. Parkeringsdekningen for flere reguleringsplaner den siste tida i Heimdal sentrum er satt til krav for midtre sone blant annet på grunn av god kollektivdekning. Det er derfor også for denne planen satt parkeringskrav tilsvarende midtre sone.

Politihuset og næringsbygget blir høyere enn boligbebyggelsen øst for Industriveien. Sol- og skyggediagrammet viser at 22. april klokka 18.00 vil den planlagte bebyggelsen på tomta kaste noe skygge ut mot rundkjøringen og Industriveien. Naboer i øst vil i svært liten grad bli berørt i april. Sol- og skyggevirkningene 23. juni klokka 18.00 viser at den planlagte bebyggelsen på tomta vil kaste noe skygge ut mot Industriveien, men at naboer i øst ikke blir berørt. Imidlertid vil den nordligste og høyeste delen av næringsbygget gi reduserte solforhold på utearealet til boligbebyggelsen i øst, den samme dagen klokka 20.00.



Skisse sett fra nord, med eksisterende bebyggelse til venstre (i øst)

Trondheim kommune

Vurdering

Etablering av politistasjon med tilhørende kontor på Heimdal vurderes i tråd med målene i byvekstavtalen. Heimdal er et regionalt knutepunkt og skal bygges ut med en blanding av ulike funksjoner for å fremme god knutepunktsutvikling. Området ligger 300 m unna knutepunktet og ligger derfor innenfor avgrensningen for det som er avsatt som akseptabel gangavstand til kollektivknutepunktet. Figuren under viser sentrumsavgrensning i KPA (oransje) og influensområdet fra knutepunktet (planområdet med svart sirkel).



Planområdet ligger også innenfor kollektivåren. Lokaliseringen gir god og trafikksikker tilgjengelighet for fotgjengere, og har god kollektivdekning i samsvar med retningslinjene for besøksintensive virksomheter (KPA, § 34.2). Viktigste er god kobling til hovedvegnettet ved uttrykning.

Forslagsstiller ønsker romslighet rundt politihuset med plass til et publikumstorg mellom politihuset og næringsbebyggelsen. Byggegrensen er derfor trukket slik at dette kan opparbeides mellom byggene. Det er ikke sikret i planen at torget faktisk blir opparbeidet. Forslagsstiller ønsker heller ikke spesielt høy bebyggelse på denne delen av tomten. Store deler av tomten ned mot Johan Tillers vei utgjør en lang bratt skråning, som ikke skal bebygges. Kommunedirektøren støtter dette.

Planforslaget reduserer bredden på grønnstrukturen i KPA. En grønnstrukturbredde på 15 meter vil vanskeliggjøre realisering av et næringsbygg på tomten. Sykkelveg med fortau og busslomme langs tomtas østside har i tillegg medført at bredden på grønnstrukturen er redusert. Grønnstrukturen har lav verdi med tanke på naturmangfold. Det er dens funksjon som en del av et sammenhengende grønt belte og som buffer mot boligbebyggelsen som likevel er viktig å ivareta. Det er vurdert at bredden er tilstrekkelig til å ivareta disse funksjonene.

En politistasjon vil generere mer folk til området. For å gi myke trafikanter en trygg og sikker atkomst, samt å gi god lesbarhet til området, er det satt rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av samferdselsanlegg. Dette skal ferdigstilles før første ferdigattest gis for bebyggelse innenfor planområdet.

Byggehøyden på den høyeste delen av næringsbygget fører til redusert solforhold på en nabetomt i øst på sommerkvelder. Kommunedirektøren vurderer virkningene for omgivelsene som akseptable. Planområdet er sentrumsnært med svært god kollektivtilgjengelighet. Planforslaget er i tråd med overordnede mål for byutviklingen.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 8.11.2019. Planforslaget ble 13.3.2020 etter delegasjon vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Byplansjefen, med frist for innspill 2.5.2020. Det kom inn ni merknader fra følgende parter: Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Bane NOR, Norges vassdrags- og energidirektorat, AtB, Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS.

Alle merknader anses godt nok vurdert til at planforslaget kan sluttbehandles. Det vises til innspill til planforslaget i planbeskrivelsen.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan for tomta. På vestre del av tomta ligger det foreslåtte politihuset, mens næringsbygget ligger på den østre delen. Atkomst til tomta med bil blir fra sør. Hovedatkomst for myke trafikanter blir fra nord

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av vegareal utføres av det offentlige. Planforslaget har ellers ingen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 4.5.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart, under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser