

Saksframlegg

Detaljregulering av Leangen senterområde B2 og B3, gnr/bnr 6/7, r20180010, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/60-15

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leangen senterområde, felt B2 og B3, som vist på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, med bestemmelser senest datert 17.8.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.8.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig ved datterselskapet Liljendal Utleie AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3, i tråd med gjeldende områdeplan for Leangen senterområde. I planen inngår formålene bolig, kontor, tjenesteyting og forretningsvirksomhet med tilhørende infrastruktur.

Bebyggelsen består av en høy førsteetasje, som fyller hele tomten ut mot tilgrensende samferdselsanlegg. Over første etasje anlegges boligbebyggelse i fire-fem etasjer og felles uteoppholdsareal. Boligene danner en U-form på taket av bebyggelsen under, som åpner seg mot Falkenborg gård i øst. Det tillates maksimalt 133 boenheter innenfor planområdet. All parkering for bil er lagt i kjeller.

Utfordringer i planen

Ivaretagelse av den fredete alleen som grenser mot planen i øst, og av gode overganger mot tilstøtende gater og mot Falkenborg gård har vært spesielt vektlagt i planen. Det er også utfordrende støyforhold i området, med støy fra både veg og jernbane.



Oversiktskart

Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok 18.6.2019, i sak 122/19 å legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn, med følgende tillegg:

«Før saken sluttbehandles skal det vurderes å ta inn krav om bevaring av et bevaringsverdig bøketre i felt o_FA4-2 og presiseringer i bestemmelsene som sikrer utformingen av fasader i første etasje i enda større grad.

Bygningsrådet ber Rådmannen bearbeide planforslaget fram til sluttbehandling og framlegge alternativer som bevarer flere av trærne innenfor planområdet.»

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

På bakgrunn av innkomne merknader og bygningsrådets vedtak 18.6.2019 ble det foreslått endringer i planforslaget. Endringene ble sendt på en begrenset høring til berørte parter i perioden 22.5.2020-17.6.2020.

Endringene omfattet tilbaketrekking av byggegrense og større bufferareal mot Falkenborg gård, justering av høydelinjer og balkonger, bevaring av bøketre, og endrede bestemmelser om utforming av fasader i første etasje og av bebyggelse som vender inn mot gårdsrom, samt tekniske installasjoner og andre takoppbygg. Illustrasjoner vedlagt høringsforslaget viste også utforming som ikke var tilstrekkelig sikret i planen. Den begrensede høringen skulle derfor også klargjøre forholdet mellom det illustrerte prosjektet og utformingen slik den er sikret i planforslaget.

Virkninger

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende områdeplan for Leangen senterområde. I planforslaget tillates en mindre andel parkering for bil enn i områdeplanen, i tråd med kravene for indre sone for parkering, samtidig som det er stilt krav om en høyere andel sykkelparkering. Det er

Trondheim kommune

også gjort mindre justeringer av høyder og inntrekking av toppetasje, samt tilbaketrekking av byggegrense mot øst, og det er gjort avvik i områdeplanens bestemmelser om svalganger og balkonger. Det er nærmere redegjort for forholdet til områdeplanen i planbeskrivelsen.

Planforslaget forutsetter at det ikke skjer inngrep i den fredete alleen ved Falkenborg gård. Bevaring av alleen sikres gjennom tilbaketrekking av byggegrense, innarbeiding av en hensynssone for bevaring av rot- og dryppsonen til trærne, samt bestemmelser som skal sikre at nødvendige hensyn tas for å ivareta trærne. I bestemmelsene presiseres det at tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kun kan skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

Planforslaget medfører at de fleste trærne lang dagens næringsbygg, nært tomtegrensa mot Falkenborg gård, må fjernes for å utvikle eiendommen i tråd med områdeplanen. Disse trærne omfattes ikke av fredningsvedtaket. Eier av Falkenborg gård ønsker at grensetrærne bevares. Trærne er innmålt, og ett bøketre er sikret bevart i planen. Det er lagt inn en sone med annen veggrunn – grønt, som en buffer mellom ny bebyggelse og Falkenborg gård, som gjør det mulig å plante ny vegetasjon eller opprettholde deler av dagens vegetasjon. Det er stilt krav om beplantning med trær.



Illustrasjon av planlagt utbygging.

Det er en utfordrende støysituasjon i planområdet, med støy både fra veg og jernbane. Støyrapporten viser maksstøy, ved at støy fra jernbane er beregnet uten lokk over jernbanen og uten ny og eksisterende bebyggelse som skjermer mot støy fra jernbanen. Vegtrafikkstøy er beregnet med full utbygging og trafikk på ny vegforbindelse over jernbanen, i forlengelsen av Peder Falcks veg og fram til Haakon VII's gate. Støysituasjonen som er vist i utredningen vil derfor kun oppstå dersom den nye vegforbindelsen over jernbanen tas i bruk før ny bebyggelse er etablert mot jernbanen. Like fullt krever støybildet avbøtende tiltak mot støy, som gjennomgående leiligheter og støyskjerming av boliger og uterom. Dette er sikret i planen. På grunn av kravet om gjennomgående leiligheter er det lagt opp til bruk av svalganger inn mot

Trondheim kommune

gårdsrom og i fasade mot Peder Falcks veg i nord. For å begrense ulempene svalganger kan medføre, er det stilt krav både til utforming og til antall leiligheter svalgangen skal betjene.

Det tillates ikke boenheter i første etasje, både av hensyn til bokvalitet, men også for at det i størst mulig grad skal være utadrettet virksomhet på gateplan både mot Peder Falcks veg og mot Falkenborgvegen. Planen åpner derfor også for at formålet tjenesteyting tillates, i tillegg til formålene som er angitt i områdeplanen. Dette for å gi økt fleksibilitet i mulig bruk av arealene. Planen åpner også for at det kan etableres boenheter i etasje 1,5 ut mot alleen mot Falkenborg gård. Disse boenhetene er blant annet foreslått for å aktivisere fasaden mot gårdsbebyggelsen på en bedre måte.

Bebyggelsen oppnår ikke tilstrekkelig felles uteoppholdsareal innenfor utbyggingsområdet. For å oppnå nok uterom tillates det at deler av offentlig park o_FA4-2 medregnes i uteromsregnskapet, i tråd med områdeplanen. Bebyggelsen oppnår tilstrekkelig skyggefritt uteareal på egen tomt på nøkkeltidspunktet 21. mars kl 15. På tidspunktet 23. juni kl 18 oppnås tilstrekkelig skyggefritt uteareal når parken medregnes.

Planområdet ligger i et lokalt sentrum, med kort avstand til bussholdeplass med god frekvens, og nært hovedsykkelrute. For gående og syklende er avstanden til Torvet ca. 3,5 kilometer. Det er derfor gode muligheter for at nye beboere kan velge andre reisemidler enn bil til daglige gjøremål, og at utbyggingen vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet.

Det er per dags dato ikke kapasitet for flere elever på Strindheim skole. Det er stilt krav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen.

Vurdering

Planforslaget vil bidra til en gjennomføring av områdeplanen for Leangen senterområde. Det er lagt opp til høy tetthet i et ønsket fortetningsområde. Planforslaget, med sin nærhet til kollektivknutepunkt, hovedsykkelveg og lokalt tjenestetilbud, gir gode betingelser for at beboere kan velge andre reisemidler enn bil og at utbyggingen vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet.

Fjerning av vegetasjon og oppføring av ny bebyggelse vil gi store endringer i omgivelsene rundt Falkenborg gård. Etter høring og offentlig ettersyn er byggegrense mot Falkenborg gård foreslått trukket tilbake, både for felt B2 og B3. Med dette er foreslått bebyggelse trukket lenger unna Falkenborg gård enn dagens bebyggelse.

Det har i løpet av planprosessen også vært jobbet med å bedre overgangen mellom gatetunet og Falkenborg gård, både for å gjøre gatetunet mer attraktivt og for å bevare eller reetablere en grønn buffer mot gården. Langs gatetunet ved felt B3 er det etter høringsperioden avsatt areal til annen veggrunn, f_AVG, i en bredde på 2,2-2,6 meter. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at dette arealet skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård, og skal beplantes med trær. For å opprettholde en viss skjerming mot Falkenborg gård er bøketreet som ligger i grensen mot den planlagte parken regulert til bevaring. Et bøketre på denne størrelsen vil også ha stor verdi i en nyetablert park. I tillegg er hensynssonen for bevaring av den fredete alleen utvidet etter høringsperioden. Grensen for hensynssonen er lagt 70 cm fra byggegrensen.

Planforslaget svarer ikke fullt ut bygningsrådets bestilling om at det skal fremlegges alternativer som bevarer flere av trærne innenfor planområdet, men endringene i byggegrenser mot

Trondheim kommune

Falkenborg gård vurderes å gi både bedre forhold for den fredete alleen sørvest for Falkenborg gård, og gir mulighet for å reetablere ny skjermvegetasjon mot Falkenborg gård, eventuelt å bevare deler av vegetasjonen som står der i dag. Sammen med krav om bevaring av det bevaringsverdige bøketreet, vurderes det at endringene i planen, i større grad enn høringsforslaget og områdeplanen, bidrar til å opprettholde kulturmiljøet rundt Falkenborg gård. Det er viktig at trefaglig ekspertise benyttes i den videre planleggingen og i anleggsfasen for å ivareta alleen og kravene i planen.

Bebyggelsen har et stort fotavtrykk og høyde som klart overstiger høyden på gårdsbebyggelsen på Falkenborg gård. Bygningenes volum og høyde anses i hovedsak å være avklart i områdeplanen, men det er i planforslaget gjort justeringer av bebyggelsen for å oppnå en bedre tilpasning mot gården, med tilbaketrekking av bebyggelsen, redusert høyde på første etasje og øvrige krav til utforming. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger grunnlaget for en bedre tilpasset bebyggelse og ivaretagelse av verdiene i området enn områdeplanen.

Til bygningsrådets behandling av planforslaget til høring og offentlig ettersyn mente kommunedirektøren at forholdet til ny kommunedelplan for Lade og Leangen måtte være avklart før sluttbehandling av planen. Spesielt gjaldt dette forholdet til Ladedalen avfallsfylling og mulig gassutbredelse i randsonen, og arbeidet med en mobilitetsanalyse for Lade og Leangen. Det er gjennomført en rekke utredninger i forbindelse med arbeidet, selv om arbeidet med kommunedelplanen er lagt på is. Det er blant annet gjennomført en undersøkelse av deponigass fra Ladedalen avfallsfylling. I rapporten vurderes det at anleggsarbeidene ved jernbanelinjen i sør utgjør en naturlig grense for utbredelsen av deponigass. Det ble i forbindelse med feltarbeidet vurdert at det ikke var behov for målinger på sørsiden av jernbanen. Arbeidet med en mobilitetsanalyse som skal være grunnlag for fremtidige løsninger i området pågår. Fordi planforslaget ligger innenfor en gjeldende områdeplan som er grundig utredet, vil kommunedirektøren likevel anbefale at planen kan sluttbehandles.

Medvirkningsprosess

Planoppstart ble varslet 16.10.2017. Det kom inn sju uttalelser som blant annet omhandlet støy, trafikkforhold, varelevering og bevaring av kulturmiljø og vegetasjon. Merknadene er nærmere beskrevet i saksframlegg til førstegangsbehandling av planen.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.6.2019-10.8.2019. Det kom inn ti merknader i høringsperioden, som blant annet omhandlet støy, utforming av bebyggelsen, tilbaketrekking av ny bebyggelse og buffer mot Falkenborg gård, parkering og bevaring av vegetasjon. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planbestemmelsen om bilparkering. Kommunedirektøren har, i samråd med forslagsstiller, redusert parkeringskravet i tråd med kravene for indre sone i kommuneplanens arealdel. Det er i tillegg satt et maksimumskrav for parkering for boligene. Fylkesmannens innsigelse er trukket i brev datert 10.3.2020.

På bakgrunn av innkomne merknader og bygningsrådets vedtak 18.6.2019 ble det foreslått endringer i planforslaget. Endringene ble sendt på en begrenset høring til berørte parter i perioden 22.5.2020-17.6.2020. Det kom inn tre innspill til den begrensede høringa, fra Fylkesmannen, Trøndelag fylkeskommune og Falkenborg gård. Merknadene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen utover framtidig drift og vedlikehold av offentlige anlegg i planen. Opparbeidelse av offentlige tiltak er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.8.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Situasjonsplan
- Vedlegg 7: Sol- og skyggediagrammer
- Vedlegg 8: Etasjeplaner