

Saksfremlegg

Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering, Sluttbehandling

Arkivsak 20/47

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar ikke forslag til detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1. Begrunnelsen for å ikke vedta forslaget er:

1. Planforslaget har et høyt antall boliger med en lokalisering som ikke understøtter nullvekstmålet. Totalt sett vil nullvekstmålet bli påvirket negativt i stor grad. Trondheim kommune har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til å legge til rette for en arealutvikling som understøtter nullvekstmålet: at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
2. Planforslaget medfører nedbygging av dyrka mark. En reduksjon av antall boliger, som ville redusert ulempene, er ikke ønskelig fordi en omdisponering av dyrka mark må forsvares med høy utnyttelse. Samlet sett vurderes planforslaget å ha for store negative konsekvenser, ved at dyrka mark blir bygget ned for å etablere mange boliger som påvirker nullvekstmålet negativt.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, senest datert 24.4.2020 med bestemmelser senest datert 24.4.2020, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.4.2020.

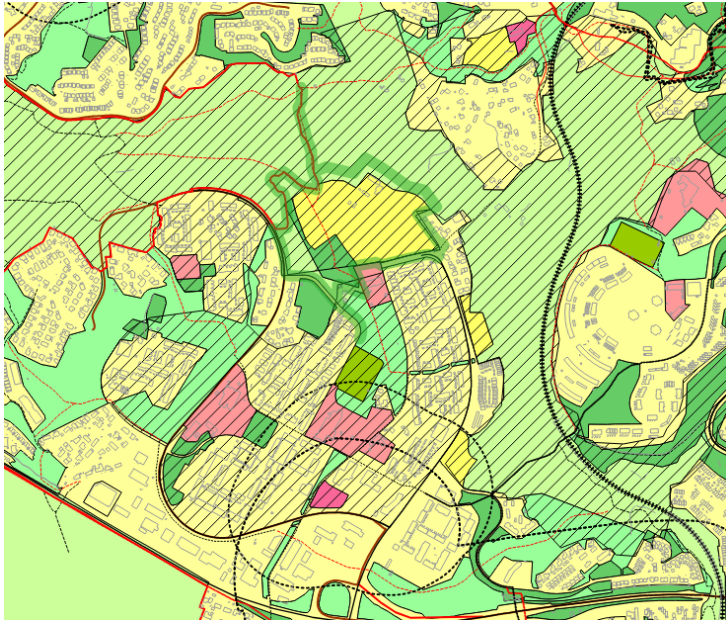
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av plankonsulent Voll Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Heimdal Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på Nordre Flatåsen i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg, grøntareal og offentlige turveier som knytter planområdet til marka.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn høsten 2017, og arbeidet i etterkant har tatt lang tid. Dette skyldes dels at bearbeidet planforslag etter høring først ble mottatt mars 2019, med revisjoner i juni og november 2019, dels at Kommunedirektøren har måttet bruke tid på å avklare innsigelser, og at planarbeidet har vært omfattende.



Utsnittet viser kommuneplanens arealdel (KPA), og omriss av planforslaget med grønn strek. Planområdet ligger innenfor hensynssone naturmiljø - viltkorridor med Leirelvasdragnet i nord.

Flatåsen senter og avgrensning for lokalsenter vises med stiplede linjer nede i bildet.

Planens hovedutfordringer

Hovedutfordringen i denne planen er det store antallet boliger kombinert med beliggenheten, som vurderes å påvirke nullvekstmålet i stor grad. Planen innebærer etablering av 520 boliger innerst på Flatåsen, med en utnyttelse etter KPAs beregningsregler på 12,5 boliger per daa. Planområdet ligger 700 meter unna godt kollektivtilbud og lokalsenter med servicetilbud. Planforslaget legger opp til at det etableres et tyngdepunkt med svært mange boliger, helt i ytterkant av bydelen. Sett i sammenheng med nullvekstmålet mener kommunedirektøren at utnyttelsen er for høy og at det blir for mange boliger plassert på et sted uten gode nok alternativer til bilbruk.

Kommunedirektøren har vurdert grundig om det kunne vært gjort et kompromiss i saken ved å ha færre boliger. Da ville nullvekstmålet blitt påvirket i mindre grad. Samtidig må det være en høy utnyttelse for å forsvare omdisponering av dyrka mark. Minstekravet til utnyttelse i området er 6 boliger per daa i KPA, det vil si 360 boliger i dette tilfellet. Dersom planen skal vedtas, må hensynene mellom nullvekstmålet og jordvern balanseres på en krevende måte. I alle tilfeller vil planen medføre flere hundre boliger med en ugunstig plassering, samtidig som dyrka mark blir bygd ned. Dersom planen ikke vedtas unngår man disse ulempene. Kommunedirektøren mener på dette grunnlaget at konsekvensene må veies nøye opp mot behovet for boliger akkurat her, selv om arealet er avsatt til bolig i KPA.

Planen må, slik kommunedirektøren ser det, vurderes i lys av ny byvekstavtale inngått i 2019 og Trondheim kommunes forpliktelser til å oppnå nullvekst i personbiltrafikken. Saken er også vurdert i lys av andre politiske beslutninger i senere tid, hvor store planer som berører dyrka mark eller nullvekstmålet, ikke er blitt vedtatt eller blitt utsatt i påvente av behandling av en prioritert utbyggingsrekkefølge. Disse momentene har bidratt til at kommunedirektøren mener det er riktig å ikke vedta planen, selv om formålet er i tråd med gjeldende KPA fra 2012.

Andre utfordringer i planarbeidet har vært hensynet til viltkorridoren langs Leirelva og økt trafikkstøy i Nedre Flatåsveg. På disse områdene har det vært innsigelser fra Fylkesmannen som er imøtekommet.

For det tilfelle at bystyret ønsker å vedta planen, er planen bearbeidet med sikte på å få den så god som mulig. Dette er gjort i samarbeid med forslagsstiller. Kommunedirektøren har også gjort endringer på eget initiativ. Om utformingen av planforslaget er det uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på to punkter:

- Forslagsstiller mener at parkeringsbestemmelsene bør settes lavt, til 0,5 - 0,8 per bolig. Kommunedirektøren har satt parkeringskravet til 1,2 i tråd med KPA.
- Forslagsstiller mener at areal til bildeleordning kan sikres i bestemmelsene. Kommunedirektørens vurdering er at plan- og bygningslovens § 12-7 ikke gir juridisk grunnlag for det, derfor er bestemmelsen tatt ut.

Det er også uenighet om selve grunnsynet, idet forslagsstiller ønsker at planen vedtas. Som det fremgår i saken her er Kommunedirektørens anbefaling at planen ikke bør vedtas.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området avsatt til framtidig boligbebyggelse, framtidig grønnstruktur, framtidig turveg, LNFR-område og hensynssone naturmiljø - viltkorridor. Området ligger i ytre sone for uteroms- og parkeringsnorm. Området ligger inntil markagrensa mot nordvest, Leirelvkorridoren og jordbruksareal mot nord og øst, kulturhistorisk viktig rekkehusbebyggelse og Nedre Flatåsveg mot sør, og Høgreina og småhusbebyggelse mot vest.

Førstegangsbehandling

Planen ble behandlet i bygningsrådet 5.9.2017 og lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Vedtaket inneholdt 7 punkter for endringer og suppleringer av planforslaget før sluttbehandling. Under redegjøres for hvordan punktene er fulgt opp. Temaene er også omtalt lenger ned i saken.

1. *Maksimal tillatt byggehøyde på plankartet skal vurderes nedjustert så den er i samsvar med antall foreslåtte etasjer for hvert enkelt byggefelt.*
 - o Byggehøyder er delvis nedjustert eller volumene oppstykket. Illustrasjonene viser maksimal høyde.
2. *Det skal vurderes om høyden på bebyggelsen innenfor felt B3 og B6 skal reduseres med minimum en etasje. Da vil de felles uterommene, den offentlige gang- og sykkelvegen gjennom området og nærliggende bebyggelse få bedre kvalitet.*
 - o Antall etasjer er ikke nedjustert overalt. Plassering av uterom og bebyggelse er justert slik at åpenhet og solforhold i uterom og den offentlige gang- og sykkelvegen er bedret.
3. *Det skal vurderes fartsreducerende tiltak i Nedre Flatåsveg fra planområdet og sørover fram til krysset Nedre Flatåsveg/ Anton Bergs veg.*
 - o Dette er en nødvendig forutsetning og er sikret i bestemmelsene. Endelig utforming avklares senere.
4. *Nødvendig støyskjermingstiltak utenfor planområdet i Nedre Flatåsveg omtalt i bestemmelsene i § 9.6, skal konkretiseres nærmere.*
 - o Dette er konkretisert og bestemmelsene er utformet i samarbeid med Fylkesmannen.
5. *Rekkefølgekrav til opparbeidelsen av alle felles og offentlige fortau, turveger og gang- og sykkelveger skal vurderes og konkretiseres nærmere. Rekkefølgekrav og tidspunkt for opparbeidelse må følgelig sikres i bestemmelse § 9.2.*

- Dette er vurdert og konkretisert. Flere tiltak er sikret med rekkefølgekrav enn ved førstegangsbehandling, men ikke alle offentlige tiltak i planen.
6. *Det må utredes hvilken konsekvens utbyggingen vil ha på det eksisterende gang- og sykkelvegnettet mot Flatåsen lokalsenter, og om det er behov for en utbedring. Rekkefølgekrav knyttet til tidspunkt for utbedring må vurderes.*
- Dette er vurdert i en konsulentrapport som kommunedirektøren har funnet tilfredsstillende. Konklusjonen er at det eksisterende gang- og sykkelvegnettet er godt nok. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til utbedring av eksisterende gang- og sykkelnett.
7. *Det må utredes hvordan planforslagets utnyttelse kan balanseres opp mot kollektivtilgjengeligheten slik at planen bidrar til å ivareta nullvekstmålet.*
- Etter kommunedirektørens vurdering er dette punktet ikke løst. Dette vurderes lenger ned i saken. Vurdering av forslagsstillers konsulent for dette punktet er vedlagt, Notat Asplan Viak dat. 11.01.19. Kommunedirektøren er ikke enig i konklusjonen om nullvekstmålet i notatet.

Det er ellers gjort flere mindre justeringer etter høringen, det vises til planbeskrivelsen.

Planområdet

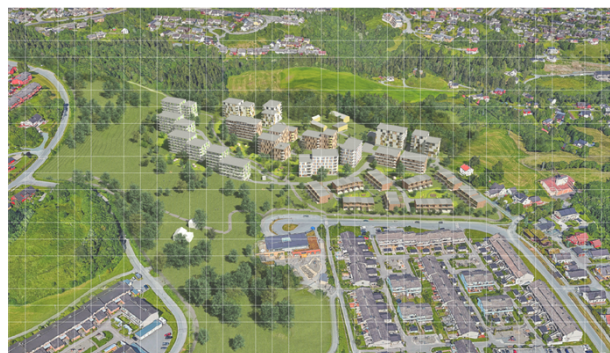
Beliggenhet

Planområdet er lokalisert ca. 7 km sør for Trondheim sentrum nord i bydelen Flatåsen, ca. 700 meter fra Flatåsen lokalsenter. Planområdet er på totalt 108 daa. Planområdet brukes i dag til jordbruksformål med tilhørende gårdsbebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget



Eksisterende situasjon



Perspektiv av planlagt utbygging, sett fra sør

Planforslaget viser til sammen 16 blokker med 470 leiligheter, 45 rekkehusleiligheter fordelt på 9 bygningskropper, og et gårdstun med tilhørende bebyggelse, 5 boenheter. Det foreslås en arealutnyttelse på 52 600 m² BRA, vist med 520 boliger innenfor det regulerte boligområdet på ca 60 daa. Dette gir en utnyttelsesgrad i planforslaget på om lag 8,7 boliger per daa. Regnet med et snitt på 70 m² per boenhet vil dette gi en tetthet for området på 12,5 boliger per daa og 750 boliger. Minimumskravet i kommuneplanens arealdel er 6 boliger per daa, det vil si 360 boliger.

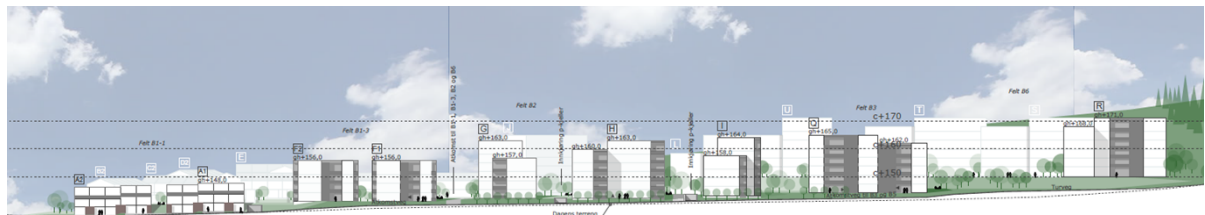
Illustrasjonene som følger planforslaget viser en mulig maksimal utnyttelse. Ved prosjektering/gjennomføring kan det bli noen andre variasjoner for bygningsvolumenes antall, størrelse og plassering innenfor enkelte av feltene og byggegrensene i planen.

Gang- og sykkelnett, turveger

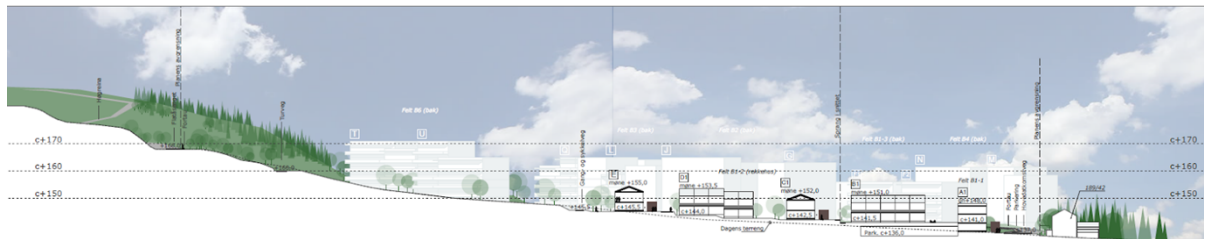
Prinsippet med internt nettverk for gående og syklende skilt fra bilveg er karakteristisk for Flatåsen. Det videreføres i den nye planen. Det skal opparbeides en offentlig gang- og sykkelveg gjennom planområdet, som knytter seg til offentlig turveg og tursti som en ytterligere forbindelse til marka og Leirelva. Dette er sikret i rekkefølgekrav.

Bebyggelsesstruktur og høyder

Det er vist variasjon i bebyggelsens høyde innenfor planområdet. Det skal etableres rekkehusbebyggelse på to og tre etasjer sør i området, som knytter seg til eksisterende rekkehusbebyggelse. Den høyeste bebyggelsen foreslås opp mot Høgreina med seks etasjer. Mot den felles adkomstvegen opparbeides blokkbebyggelse på fem etasjer. På flatene og øst og vest for det historiske gårdstunet skal det etableres blokkbebyggelse på fem og seks etasjer.



Snitt som følger adkomstvegen som går nordvest, deretter mer vest. Sett fra nordøst/nord. Nedre Flatåsveg til venstre.



Terrengsnitt H-H

Snitt øst-vest, sett fra sør, Høgreina til venstre

Uterom

Uterom løses i kombinasjon av felles uterom på bakken og privat med balkong og mulighet for enkelte takterrasser. Etter høring er de større uterommene arrondert annerledes og trukket mer inn mot gang- og sykkelvegen gjennom feltet. Dette bidrar til forbedrede solforhold. Det er vist at krav til uterom i KPA kan oppfylles.

Adkomst, parkering, varelevering, renovasjon

Adkomstveg etableres fra krysset Nedre Flatåsveg/ Buengvegen. Bilparkering skal etableres i kjellere, med 1,2 p-plasser for bil. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig, i tråd med KPA. Varelevering og liknende kan skje med kjøring på gangveger til hvert bygg. Renovasjon skjer ved stasjonært avfallsuganlegg.

Trafikk

Planen forutsetter senket fartsgrense fra 50 til 40 km/t i Nedre Flatåsveg, fra Anton Bergs veg og nordover. Det skal etableres fartsreducerende tiltak samtidig. Dette er nytt etter høring.

Miljøforhold - støy

Det blir nødvendig med støyskjermer innerst i Nedre Flatåsveg og for de nærmeste boligene i Buengvegen. Planbestemmelsene sikrer at skjerming skal etableres i tråd med KPA og retningslinje for støy i arealplanlegging.

Hensynssone viltkorridor

Det skal etableres 30 meter bred vegetasjonsskjerm, regulert som naturområde, som skjerming mellom boligbebyggelsen og viltkorridoren langs Leirelva (Leirelvkorridoren).

Vurdering og konsekvenser

Stedskarakter og bebyggelse

Området vil endres fra et åpent jordbrukslandskap med gårdsbebyggelse, til et stort boligområde med tilhørende anlegg. De grønne åssidene mellom nivåene med bebyggelse, som er karakteristisk for Flatåsen, ivaretas i noen grad, men blokkene vil også påvirke dette i fjernvirkningen. Blokkene vil ikke rage over silhuetten sett fra øst, da terrenget stiger vestover opp mot Høgreina i bakkant av bebyggelsen.

Det er positivt at ny bebyggelse sør i planområdet foreslås med rekkehusbebyggelse i to og tre etasjer. Dette hensyntar den kulturhistorisk viktige rekkehusbebyggelsen på Flatåsen. Blokkbebyggelsen som utgjør størstedelen av planområdet fremstår imidlertid nokså massiv, spesielt med tanke på at den blir liggende innerst i Nedre Flatåsveg. Dette bryter med mønsteret der øvrig bebyggelse på Flatåsen avtar i volum og høyde lenger unna lokalsenteret.

Vedtak fra førstegangsbehandling ba om vurdering av å senke høyden på blokkene. Til sluttbehandling er det sikret i planen en viss oppstyking av volumenes høyde, der deler blir noe lavere. De høyeste delene av blokkene er like høye som før. Plassering av bebyggelse og uterom er justert slik at uterommene er trukket mer mot gang- og sykkelvegen gjennom området. Dette fører til noe bedre solforhold, som var et av ankepunktene mot byggehøyden. Bebyggelsen kunne med fordel vært lavere, uten at kommunedirektøren har funnet dette punktet avgjørende.



*Situasjonsplan
for området*

Gang- og sykkelnett, turveger og rekkefølgekrav

Planen sikrer opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg gjennom planområdet, og kobling på turveger til marka og Leirelva. Gang- og sykkelforbindelse, regulert som turvei, fra Høgreina/ Flatåsenget ned til Nedre Flatåsveg. Samt etablering og justeringer av fortau og gang-sykkelveg rundt krysset Nedre Flatåsveg/ Buengvegen. Dette er viktige og nødvendige tiltak etter kommunedirektørens vurdering.

Planen sikrer areal til, men ikke opparbeidelse av, fortau vist langs Flatåsenget og Høgreina. Kommunedirektøren har vurdert at dette fortauet ikke i tilstrekkelig grad knytter seg til behov utløst av selve utbyggingen.

Det er vurdert hvordan utbyggingen påvirker trafikksituasjonen rundt Flatåsen senter og Øvre Flatåsveg. Dette var tema i et notat ved førstegangsbehandling. Det er gjennomført trafikkberegninger som viser at trafikken ikke påvirker i stor grad utenfor Nedre Flatåsveg. Kommunedirektøren har konkludert med at planen ikke utløser behov rundt Flatåsen senter som gir grunnlag for å stille rekkefølgekrav.

Trafikk og støy

Planen er utfordrende på grunn av økt trafikk og økt trafikkstøy langs Nedre Flatåsveg. Å legge tung bebyggelse innerst i en boliggate medfører en stor trafikkøkning langs hele gata. Den innerste delen av Nedre Flatåsveg har tidligere hatt en ÅDT på 300, tellinger fra 2019 viser at dette i dag er på 600. Hovedårsaken er trolig at Buengvegen er blitt stengt for gjennomkjøring. Beregnet trafikk som følge av planforslaget er på ytterligere 1200 ÅDT. Det er dermed tale om en vesentlig trafikkøkning.

Kommunedirektøren ønsket i utgangspunktet å unngå flere støyskjermer i Nedre Flatåsveg, fra adressene nr. 488 og 385 og nordover, som er den innerste og minst trafikkerte strekningen. Det er fordi en ikke har ønsket flere fysiske eller visuelle barrierer mellom boigene på de to sidene av vedgen. Dette er imidlertid ikke mulig å unngå gitt den store utbygginga. Uten skjerming ville flere eksisterende boliger havne i nedre gul støysone. Fylkesmannen hadde innsigelse til dette punktet. Skjermene ser ut til å kunne bli nokså lave, fra 0,8 til 1,4 meter høye. Den endelige utformingen skal skje ved byggesaksbehandling og planbestemmelsene sikrer nå riktig nivå etter retningslinjer for støy. Fylkesmannen har akseptert bestemmelsen og trukket innsigelsen. To eksisterende boliger i Buengvegen 95 og 97 blir uansett berørt av utbyggingen og må ha skjerming, beregnet til 1,5 meter høyde.

En forutsetning for støyberegningene er nedsatt fartsgrense fra 50 til 40 km/t i Nedre Flatåsveg fra krysset ved Anton Bergs veg og nordover. Nedre Flatåsveg er oversiktlig og innbyr ikke til så lav hastighet i utgangspunktet, og det må gjøres fartsreducerende tiltak. De mest aktuelle er innsnevring og fartsputer. Vedtak om fartsgrense skjer formelt i eget vedtak senere, det samme gjelder endelig utforming av fartsreducerende tiltak. Planen sikrer at fartsgrense og tiltak må settes i verk tidnok med hensyn til støy.

Kommunedirektørens samlede vurdering av trafikk og støy er at planen er gjennomførbar. Planen medfører imidlertid sterk trafikkøkning og noen ulemper for å håndtere konsekvensene av økt trafikk.

Barn og unge, rekreasjon og folkehelse

Planforslaget vurderes å være tilfredsstillende utformet med hensyn til barn og unge. Det er vist nok uterom og skolevegen kobles til eksisterende gang- og sykkelnett på Flatåsen. Skolevegen blir trygg. Interne og trafikksikre gangforbindelser vurderes som tilfredsstillende.

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for rekreasjon og folkehelse. Det blir opparbeidet turveger og gang- og sykkelveg gjennom planområdet som kobler hele Flatåsen bedre til marka.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Omdisponering av dyrka mark og hensynssone vilt

Planforslaget medfører omdisponering av om lag 72,4 daa dyrka mark. 52,2 av disse er det nye byggeområdet, resten er rundt gårdstunet, uterom og vegetasjonsskjerm.

Jordkvaliteten er ifølge Nibio god og enkelte steder svært god. Omdisponeringen er godkjent gjennom KPA.

Det som var vist som boligformål i KPA var 63 daa, omdisponeringen er dermed noe større. Årsaken er at vegetasjonsskjermen delvis er lagt utenfor opprinnelig avsatt boligformål. Fylkesmannen hadde innsigelse til skjermens første plassering, der argumentet var at avbøtende tiltak burde skje på arealet som var omdisponert. Innsigelsen ble trukket etter justering, hvor skjermen ble trukket litt innover i arealet til boligformål.

Areal for hensynssone vilt (viltkorridoren) blir redusert som følge av planen.

Leirelvkorridoren er en av to viktige forbindelser for viltet mellom Bymarka og skogene utenfor byen. Det er vurdert i egen konsulentrapport at 30 meter bred vegetasjonsskjerm som etableres, i tilstrekkelig grad gir skjerming mellom viltet og den nye bebyggelsen.

Transportbehov

Kommunedirektørens største bekymring når det gjelder denne planen knytter seg til nullvekstmålet og potensialet for at beboerne kan reise miljøvennlig. Kommunedirektørens metode for å vurdere potensiale for grønne reiser er slik:

	Gåavstand til Trondheim sentrum (Torvet)	Avstand til lokalt senter	Avstand til hovednett sykkel	Kollektivtilbud	Hva er konsekvensen for Trondheim kommune som helhet?
Hva gir gode muligheter for å nå 0-vekstmålet	< 2,5 km 6 poeng	< 500 m 3 poeng	< 250 m under kote 50 2 poeng	< 300 m til Metrobusstasjon 3 poeng	10-14 poeng Begrenser behovet for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer

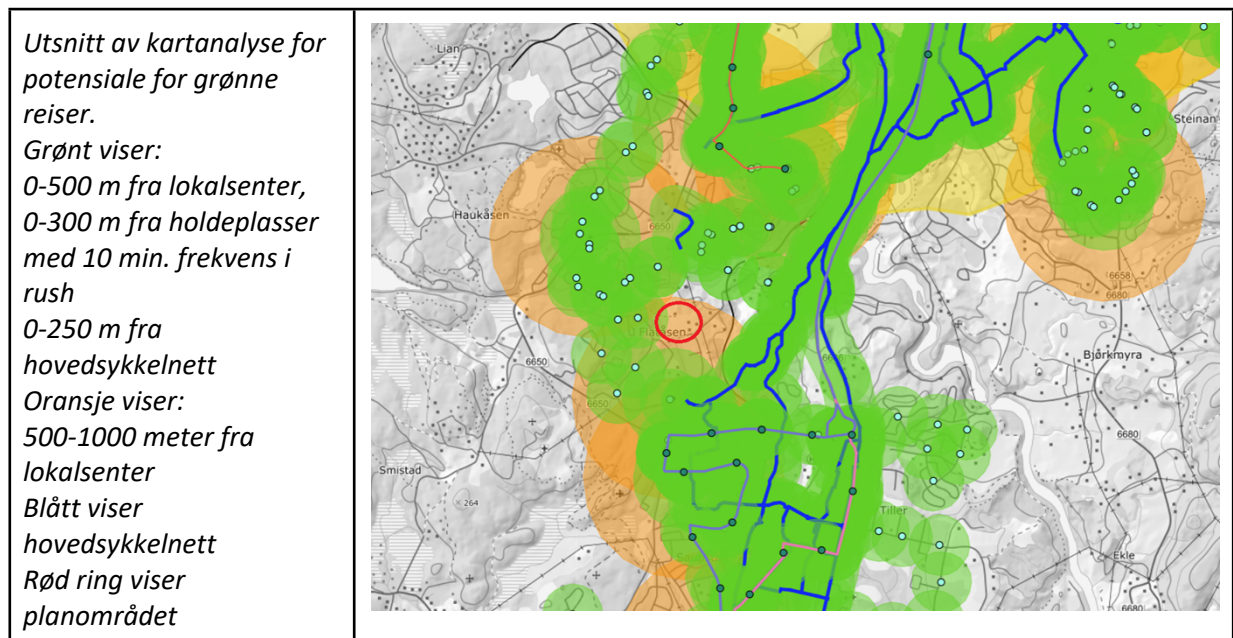
TRONDHEIM KOMMUNE

Hva gir middels muligheter for å nå 0-vekstmålet	< 5 km 3 poeng	< 1 km 2 poeng	< 250 m over kote 50 1 poeng	< 300 m til holdeplass med 10-minutters-frekvens i rush 1 poeng	5-9 poeng Økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastruktur-investeringer
Hva gjør det svært vanskelig å nå 0-vekstmålet	> 5 km 0 poeng	> 1 km 0 poeng	> 250 m 0 poeng	> 300 m til holdeplass med 10-minutters-frekvens i rush 0 poeng	0-5 poeng Radikale bilrestriktive tiltak og infrastruktur-investeringer er nødvendig. Gjør det vanskelig å nå målet. Mulighet for store økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

Nordre Flatåsen	Måloppnåelse for området i dag	Planens potensial for måloppnåelse i fremtiden
Avstand til sentrum (Torvet som målpunkt) <i>Svært viktig</i>	Lav (0 poeng) Over fem kilometer	Lavt (0 poeng) Ingen endring
Avstand til lokalt sentrum <i>Viktig</i>	Middels (2 poeng) 0,5-1 km: 700 meter fra plangrensen til lokalsenteret på Flatåsen, 800 meter fra midten av planområdet. Lavere avstand til enkelte tilbud som idrettsanlegg og barnehage.	Potensial: Lavt (ingen endring) Senterstrukturen og tjenestetilbudet på Flatåsen er etablert og disse avstandene vil trolig ikke endres. Endringer/fortettinger på lokalsenteret kan skje, men ikke slik at dette utbyggingsområdet får lavere avstand til tilbudene.
Avstand til holdeplass med 10-minutters-frekvens i rush <i>Viktig</i> <i>Omtale av rutetider fra februar 2020, før korona-situasjonen</i>	Lav (0 poeng) >300 meter: 7-800 meter til Flatåsen senter eller 500-600 meter opp en bratt bakke til Høgreina. Holdeplassen Nordre Flatåsen ligger rett ved planområdet, men denne har ikke nok avganger. Her gjelder: Linje 40: Hovedrute mot sentrum via Tonstadkrysset. 3 ganger i timen i rush og 0 utenfor rush. Dette vurderes som den viktigste ruten fra Flatåsen fordi Tonstadkrysset gir best muligheter for videre reiser. Denne slutter å gå fra Nordre Flatåsen etter kl 0830 hver dag.	Potensial: Middels måloppnåelse (1 poeng) Sannsynlighet: Nokså sannsynlig Ved full utbygging kan det bli grunnlag for flere avganger fra nærmeste holdeplass Nordre Flatåsen. Dette vil gi 10-minutters frekvens i rush, mot 12 i dag. Det er ikke planlagt noe utvidet rutetilbud i dag, men det er nokså sannsynlig at dette kan komme ved befolkningsøkning som følge av planen. Det vil gi 1 ekstra poeng etter metoden.

TRONDHEIM KOMMUNE

	Linje 16: Mot Heimdal og mulig omstigning til metrobuss på Huseby. 2 ganger i timen i rush og 1 utenfor rush.	
Tilgang til hovedsykkelnett <i>Litt viktig</i>	Lav (0 poeng) > 250 meter til hovedsykkelnett. Korteste vei til hovedsykkelnett er ved Flatåsen senter.	Potensial: Lav måloppnåelse (0 poeng) Korteste vei til sentrum på sykkel er gjennom Buenget og Selsbakk. Ikke sannsynlig at denne vil inngå i hovedsykkelnettet. Varierende kvalitet på denne strekningen for syklist.
Samlet vurdering	Lav (2 poeng) Området får bare poeng for moderat nærhet til lokalsenter. Det har for lang avstand til hovedsykkelnett og høyfrekvens kollektivtilbud til at det får uttelling etter beregningsmetoden.	Potensial: Lavt (1 poeng ekstra) Sannsynlighet: Nokså sannsynlig Avstandene vil ikke endre seg mot Trondheim sentrum eller Flatåsen lokalsenter. Det er et potensial for 1 ekstra poeng for buss. Det er ikke sannsynlig at området kan få 5 poeng og havne i kategorien middels god måloppnåelse for nullvekstmålet.



Det er gode forhold til å oppnå nullvekstmålet rundt Flatåsen senter, der busstilbud, hovedsykkelnett og lokalsenteret i seg selv gir flere poeng. Her er planområdet for langt unna til at det får spesielt god uttelling. For bosatte på Nordre Flatåsen finnes det et visst tilbud for både buss og sykkel rett i nærheten. Men kvaliteten (frekvens/hovednett) er ikke

god nok. Utenfor rush går det 1 buss i timen fra nærmeste holdeplass Nordre Flatåsen. Det er ikke godt nok til at man enkelt kan velge bort bil i hverdagen. Det er mulig at frekvensen vil kunne øke som en følge av en tung utbygging på Flatåsen.

Reisedata viser at for reiser mellom 0,5 og 1 km er det om lag halvparten som går eller sykler. Dette tilsvarer f. eks reisen fra planområdet til nærmeste matbutikk og andre servicetilbud i lokalsenteret. Kommunedirektøren vurderer at avstanden til lokalsenteret, kombinert med kollektivtilbudet, er utfordrende i denne saken. Spesielt fordi det er tale om så mange boliger, anslagsvis 520. Det blir ikke enkelt nok å velge bort bilen for alle de som skal bo der.

Samtidig vil det være nokså korte og trygge gang- og sykkelforbindelser mot skole og barnehager. Planen vil også gi bedre og raskere tilgang til marka for gående og syklende. Dette er positivt. Forslagsstiller har pekt på at planen bygger opp under eksisterende tettstedsavgrensning, bygger opp under grunnlaget for lokalsenteret og eksisterende kollektivsystem. Selv om planen klart hører til Flatåsen og den bystrukturen som finnes der, er det etter kommunedirektørens syn likevel ikke et godt grep å legge en så stor utbygging i ytterkanten av bydelen uten at forholdene ligger bedre til rette for redusert bilbruk.

Kommunedirektøren vurderer at utbygging på Nordre Flatåsen med flere hundre boliger vil bidra til å øke personbiltransporten i Trondheim. Det vil øke behovet for bilrestriktive tiltak for Trondheim som helhet og øke behovet for bedre kollektivtilbud for at kommunen skal nå nullvekstmålet.

Parkering og bildeling

Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om parkeringsbestemmelsene. En lav parkeringsdekning er blitt foreslått for å redusere biltrafikken. Kommunedirektøren er uenig på grunn av forholdene beskrevet over. Etter kommunedirektørens syn bør så lav parkeringsdekning kun brukes der det eksisterer gode alternativer til privatbil. Her vurderes ikke alternativene å være gode nok. Kommunedirektøren er videre bekymret for at for lite parkering i dette området vil føre til problemer med fremmedparkering i omkringliggende områder. Derfor har kommunedirektøren satt parkeringsdekningen til 1,2 per bolig, i tråd med KPA.

Det er også uenighet om den juridiske adgangen til å stille krav i planbestemmelsene til areal for bildeleordning. En slik ordning vil være positivt, her som ellers. Kommunedirektøren har imidlertid vurdert at plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel for å bestemme hvordan et parkeringsareal skal *organiseres*, da det er *arealbruken* som kan reguleres. Derfor er dette tatt ut av bestemmelsene.

Flom, skredfare

Flom og skredfare er ivaretatt på en tilstrekkelig måte i egne utredninger, i ROS-analyse og i bestemmelsene.

Avveininger

Planforslaget er utfordrende på flere måter. Det er arkitektoniske, og støy- og trafikkmessige ulemper ved å legge tung bebyggelse innerst i et område på denne måten. Et av punktene fra bygningsrådet ved førstegangsbehandling var å balansere utnyttelsesgraden opp mot kollektivtilgjengeligheten. Dette punktet er ikke løst, og

kommunedirektøren kan vanskelig se at dette er mulig å løse på en god måte. Planområdet har dårlig dekning når det gjelder potensiale for grønne reiser og dette vil få konsekvenser for nullvekstmålet. Det forekommer at det reguleres boliger med tilsvarende type lokalisering, men i dette tilfellet gjelder det over 500. Det er et betydelig antall.

Det vil være mulig å vedta denne planen i tråd med gjeldende KPA. Utformingen av planforslaget er gjort på en tilstrekkelig måte etter de kvalitetskrav som gjelder. Den vil bidra til mange boliger, og den vil i noen grad utnytte eksisterende infrastruktur. Samtidig settes det nå i gang reguleringsarbeid for fortetting i Flatåsen senterområde. Dette vil etter kommunedirektørens syn være en bedre måte å utnytte ledig kapasitet på, blant annet innen skole og barnehage.

Kommunedirektøren legger vekt på kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen, og har sett hen til politiske vedtak i andre store plansaker som ikke er blitt vedtatt, eller utsatt i påvente av en gjennomgang av en helhetlig utbyggingsrekkefølge. Kommunedirektøren vurderer at denne saken er utfordrende på samme måte. Vår kunnskap i dag viser at dette området er lite egnet for så mange boliger av hensyn til nullvekstmålet. I tillegg kommer negative konsekvenser ved tap av dyrka mark, og en sterk trafikkøkning og støyskjermer i Nedre Flatåsveg. Areal for hensynssone vilt blir redusert som følge av planen. Det blir til slutt et spørsmål om hvor høyt kommunen skal prioritere akkurat disse boligene og hvor høyt man skal sette forutsigbarhet i planleggingen. Kommunedirektørens samlede faglige vurdering er at planen ikke medfører en ønsket byutvikling i dag, og av den grunn bør den ikke vedtas.

Om planen allikevel er ønsket vedtatt for å sikre forutsigbarheten i kommunens planlegging, gitt det at prosessen har vært lang og det er investert en god del i planen, er planforslaget lagt fram slik at det er mulig. Insigelsene er trukket, merknader og uklarheter er svart opp og bokkvaliteten inne i planområdet blir god nok.

Medvirkning

Planforslaget var på høring i september/oktober 2017. Fra naboer er det spørsmål og bekymringer rundt trafikk og støy i Nedre Flatåsveg, samt størrelsen på bygg og hvordan utsikten blir påvirket. Aller nærmeste nabo i Buengvegen er kritisk til høyde og utforming på bygg i felt B1-1 som kommer vis à vis, med hensyn til skygge- og nærvirkninger. Høyde på bebyggelse i B1-1 er redusert etter høring og virkningen vurderes nå som akseptabel. De ulike innspillene er belyst og vurdert. Alle innspill og vurderinger av disse finnes til slutt i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører drift av ny offentlig infrastruktur når den er opparbeidet. Herunder ny gang- og sykkelveg gjennom området, turveg fra Høgreina til Nedre Flatåsveg, samt turveger fra boligområdet til marka og ned mot Leirelva.

Barnehagekapasiteten i området og skolekapasiteten på Flatåsen skolekrets må på sikt utvides, som følge av boligutbygginger i området. Det medfører økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslaget forutsetter at Trondheim kommune iverksetter nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet. Årsaken til at det ikke er nødvendig med en barnehagetomt inne i planområdet, er at det ligger en rett ved siden av, og at kommunen har en framtidig barnehagetomt på Flatåstoppen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget ikke vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.04.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Olav Nikolai Kvarme
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart på grunnen
- Vedlegg 3: Plakart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Situasjonsplan
- Vedlegg 6: Terrengsnitt
- Vedlegg 7: Notat fra Asplan Viak dat. 11.01.2019, vurdering av eksisterende gang- og sykkelvegnett, kollektivtilgjengelighet og ivaretagelse av nullvekstmålet