



Detaljregulering av Ola Frosts veg, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.4.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 29.4.2020

Planbeskrivelse endret iht bystyrets vedtak i sak 75/20

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Frost Holding AS. Planen er vist i reguleringskart på og under grunnen, senest datert 12.3.2020 (*dato er rettet iht bystyrets vedtak*), og i bestemmelser, senest datert 29.4.2020 (*rettet iht bystyrets vedtak*).

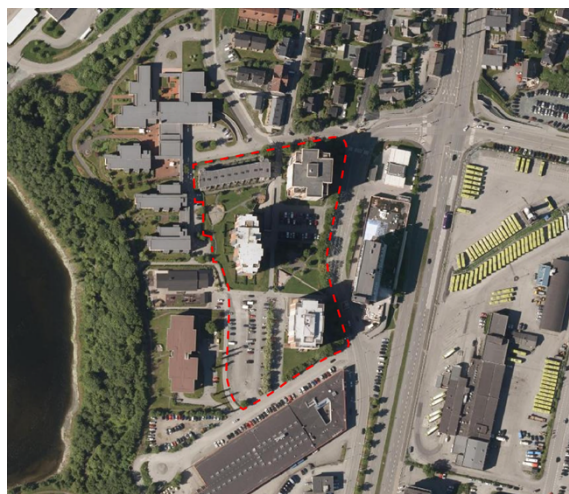
Til sluttbehandling er det kommunedirektørens planforslag som legges frem. Det er uenighet mellom utbygger og kommunen om de rekkefølgebestemmelsene som er tatt inn fra forslag til områdeplan for Tempe og Valøya. Utbyggeren argumenterer for at det er formelt feil å bruke rekkefølgebestemmelser fra en plan, som ikke er vedtatt. Kommunedirektøren deler ikke det synet. Temaet er drøftet i saksframlegget. (*Rekkefølgebestemmelsene fra forslaget til områdeplan er seinere tatt ut iht bystyrets vedtak*).

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområde, som har tre høyhus på 13-14 etasjer og en lavblokk. Eksisterende parkeringsareal på bakkeplan skal erstattes med et nytt boligbygg på 17 etasjer, med ca. 170 enheter og lokaler til fellesfunksjoner, samt felles uterom for beboere i eksisterende og nye boliger.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet markert i rødt



Dagens situasjon

Endringer etter offentlig ettersyn

- Det meste av dagens bakkeparkering forsvinner. Det tillates etablert maksimum 29 bilparkeringsplasser på bakkeplan. Ellers blir all bilparkering lagt til parkeringskjelleren, som utvides. Nedkjøring blir fra eksisterende parkeringsrampe fra Valøyvegen.
- Alt uterom er lagt på samme nivå som omkringliggende terreng. Felles uterom er regulert som uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Det er laget eget reguleringskart for areal under bakken.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

I KPA er området avsatt til sentrumsformål. Planområdet ligger i indre sone i forhold til krav til parkering og uterom. I Ola Frost-planen er det foreslått redusert parkeringsdekning.

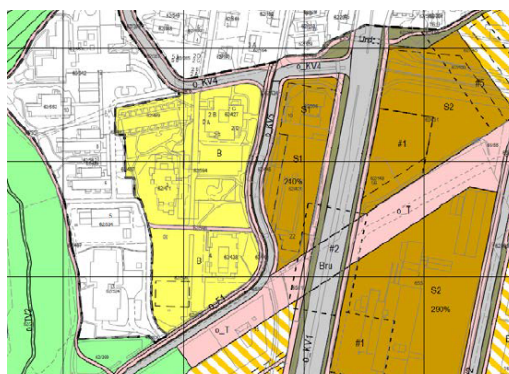
Områdeplan for Tempe og Valøya er under arbeid. Der er det foreslått byggegrense for ny bebyggelse i feltet. Maksimal byggehøyde er foreslått til den samme som de omkringliggende blokkene på 13-14 etasjer.

Kommunedirektørens planforslag er i tråd med hovedintensjonene i områdeplanen for Tempe og Valøya. Den åpner for ei ny boligblokk, der all parkering skal legges under bakken, med unntak av gjesteparkering. Det meste av dagens bakkeparkering blir omgjort til uteoppholdsareal.

I sak 75/20 vedtok Bystyret at Ola Frost-planen skal tas ut av områdeplanen.



Kommuneplanens arealdel (KPA)



Områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er r1155n, *Reguleringsplan for et område avgrenset av Valøyvegen, Tempevegen, Bostadvegen og Nidelva*, vedtatt 21.6.1990. Planen er delvis erstattet av r1155aa, vedtatt 05.12.2000, og r1155y, vedtatt 26.8.1999, med unntak av Bostadvegen og Ola Frost Veg 4. For området der planen fortsatt er gjeldende, er det regulert til formål bolig, maks. 15 etg. og 93 parkeringsplasser på bakkeplan. R1155a regulerer bl.a. Ola Frosts veg 1,2 og 3 til boligformål med tilhørende felles samferdsels-, uteoppholds- og lekeareal.

Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok 6.3.2018 å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Tre punkter skulle vurderes før sluttbehandling:

1. *Bearbeide parkeringshuset på bakken slik at det reduseres maksimalt*
2. *Ivareta gode mobilitetsløsninger ved å ta avbøtende tiltak for redusert bilparkering inn i planen, eksempelvis økt sykkelparkering*
3. *Øke andel bilparkering under bakken*

Kommunedirektørens planforslag er i tråd med vedtaket. Dette støttes av merknadene fra Fylkesmannen, Statens vegvesen og fylkeskommunen, der de sier at parkering bør ligge under bakken, og alt uterom på bakkenivå.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr. 62/427, 62/438, 62/469, 62/471, 62/594, 62/598, 62/599, 62/608, og deler av 62/2, 434, 440, 476, 477, 478, 598 og 65/3, 11, 56.

Beliggenhet og arealbruk

Planområdet er ca. 20,4 daa og ligger på Tempe, ca. 2,5 km fra torget i Trondheim sentrum. Området er avgrenset av Valøyvegen i nord, Tempevegen i øst, Bostadvegen i sør og i vest av eiendomsgrenser for Tempe helse- og velferdssenter, Tempe barnehage og Bostadvegen 3. Innenfor området er det bygget tre boligblokker på 13-14 etasjer og en lavere langblokk på 4 etasjer. Byggene er oppført fra 1973 til 2006.

Stedets karakter

Planområdets karakter domineres av høyhus i åpent landskap. En betydelig andel av planområdet benyttes i dag til bilparkering, men det omfatter også uterom med beplantning og areal opparbeidet for lek og opphold. Området rundt er variert, med småhus- og blokkbebyggelse. Det har div. offentlig helsetilbud, barnehage og næringsbebyggelse av varierende skala og karakter i vest. I sør grenser området til et lagerbygg.

Landskap

Området er del av landskapet på Tempe og Sorgenfri, som fremstår som tilnærmet flatt med en svak helning mot nord og mot Nidelva i vest. Mot Nidelvekorridoren er det sterk helning i nærliggende grøntdrag.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet.

Naturverdier og rekreasjonsverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare eller truede arter i planområdet, men fremmedarten Tromsøpalme er funnet helt i sør. Nidelvekorridoren ligger like ved. Den har langstrakte grøntarealer, som er egnet for rekreasjon. Det er også kort avstand til andre rekreasjons- og aktivitetsarealer, som Tempe idrettsplass og Nidelvhallen.

Trafikkforhold

Planområdet har hovedadkomst fra Holtermanns veg, som har ÅDT på 21.000 biler i døgnet. Videre adkomst går via Valøyvegen i nord og via Tempevegen og Bostadvegen i sør. Valøyvegen har ÅDT på 1.000. Tempevegen er atkomst til Sluppen bru for trafikk fra nord, som skal krysse Nidelva. Derfor er også den noe trafikkbelastet, med ÅDT på 4.300. Deler av planområdet er støyutsatt grunnet høy ÅDT i Tempevegen og Holtermanns veg.

Tomta har ca. 264 parkeringsplasser i dag; 168 på bakkeplan og 96 i eksisterende parkeringskjeller.

Gange og sykkel

Det er fortau langs Valøyvegen og Bostadvegen. Den toveis sykkelveien med gangvei langs vestsiden av Tempevegen inngår i hovedtraséen for sykkel i Trondheim. I løpet av de siste fem årene er det registrert fire ulykker med lettere skade i krysset mellom Bostadvegen og Tempevegen. Det er kort avstand og gode sykkelforhold til Midtbyen, NTNU og St.Olavs Hospital.

Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning med hyppige bussavganger i Holtermanns veg. Der går det to metrobussruter. Nærmeste metrobusstasjon ligger nord for Valøyvegen.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Nardo barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Det er begrenset kapasitet på både barneskolen og ungdomsskolen. Nærmeste barnehage er Tempe barnehage på naboeiendommen. I tillegg er det kort vei til Skuta barnehage i Klæbuveien 150 og Solflata barnehage i Øystein Møylas veg 35.

Teknisk infrastruktur*Renovasjonsløsning*

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet felles avfallsrom i parkeringskjeller, med nedkast både på bakkeplan over avfallsrommet og i parkeringskjelleren. I avfallsrommet er det tre containere i bruk, sortert etter rest-, papp- og plastavfall. Tømming skjer ved at renovasjonsbilen kjører direkte ned i avfallsrommet.

Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme, og eksisterende bebyggelse er tilknyttet fjernvarmenettet.

Nettstasjon

Eksisterende bebyggelse i nærområdet betjenes av to nettstasjoner i planområdet og én nettstasjon i Tempevegen 15. I planområdet er det en frittstående trafo nord for eksisterende parkeringsplass i sør og en nettstasjon integrert i eksisterende bygg i Ola Frosts veg 2.

Vann og avløp

Offentlige hovedføringer for VA ligger i Holtermannsvegen. Planområdet har vannføring med stikk fra forgreining i Bostadvegen for Ola Frosts veg 4 og forgreining i Valøyvegen for Ola Frosts veg 1-3. Planområdet er tilknyttet spillvannsledning og avløpsledning som følger Tempevegen øst for planområdet. Det ligger også vann-, avløps- og spillvannsledning i Bostadvegen.

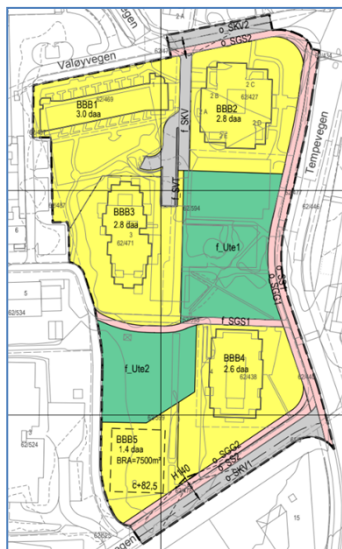
Grunnforhold

Området ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire, men geotekniske undersøkelser viser at det ikke er kvikkleire i planområdet. Det er ikke registrert forurensning i grunnen.

Beskrivelse av planforslagetPlanlagt arealbruk, reguleringsformål

I planforslaget foreslås området regulert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og samferdselsanlegg.

Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg	Uteoppholdsareal	Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal	12 418 m ²	9 123 m ²	4 253 m ²	25 794 m ²



Reguleringskart



Illustrasjonsplan

Bebyggelsens plassering og utforming
Eksisterende boligblokker i Ola Frosts veg skal ikke endres. Den nye blokka blir et punkthus helt i sør-vest på dagens parkeringsplass. Det får et tilnærmet kvadratisk fotavtrykk på ca. 400 m², eller 550 m² inkl. de utkragede balkongene rundt hele fasaden. Plasseringen er gunstig for solforholdene, og gir støyskjerming av felles uterom.

Blokka på 17 etasjer får inntil 170 boenheter og maks. gesimshøyde på kote c+82,5.



Illustrasjonssnitt



Fjernvirkning fra Okstadvegen

Grad av utnyttning

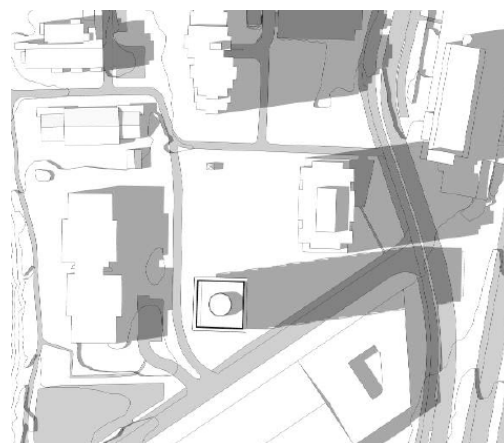
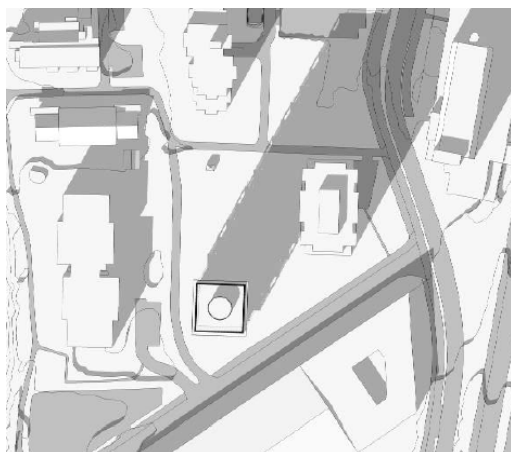
Planforslaget åpner for inntil 7500 m² BRA ny boligbebyggelse. Planområdet er ca. 20,4 daa. Antall boenheter vil øke fra 501 til 671, noe som tilsvarer 32,9 boliger/daa. Hvis en regner med gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per leilighet blir utnyttelsen 30,3 boliger/daa. Dette tilfredsstiller minimumskravet i KPA for utnyttelse av nye boligområder i sentrumsformål på 10 boliger/daa.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Planbestemmelsene tillater 75 % ettroms-leiligheter og resten toroms eller større. Eksisterende bebyggelse har en stor andel store utleieenheter, mens det er få et- og toroms-leiligheter. Den foreslåtte bebyggelsen vil bidra til mer variert boligsammensetning i området. Boligbygget skal ha fellesfunksjoner i første og andre etasje. Disse er tenkt benyttet til fellesfunksjoner for hele planområdet, herunder forsamlingslokale, kafé, driftskontor, verksted og sykkelverksted e.l.

Uteoppholdsareal

I henhold til uteromsveilederen til kommuneplanens arealdel, skal det avsettes min. 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål. Halvparten av dette skal være fellesareal på terreng. Planforslaget oppfyller krav til størrelse og sol på uteareal. Det er sol på minimum 50 % på til nøkkeltidspunktene.



Solstudier: Jevndøgn kl. 15.00 (t.v.) og sommersolhverv kl. 18.00

Uteoppholdsarealet blir felles for boligene i hele planområdet. Eksisterende gangforbindelser gjennom området opprettholdes. Store deler av eksisterende overflateparkering i nordøst og sørvest blir frigitt til uteoppholdsareal. Når det legges på samme nivå som omkringliggende terreng, øker brukskvaliteten, sammenhengen i uterommet styrkes og det blir enklere å legge snarveier og gangadkomst. Arealet blir også universelt tilgjengelig i større grad. Det vil oppleves som oversiktlig, noe som vil fremme sosial kontroll og trygghet.

På grunn av høy bebyggelse i området, er dagens uteareal utsatt for noe turbulens. Et nytt høyhus kan forverre vindforholdene. Derfor stilles det krav om at uteoppholdsarealene skal opparbeides med tanke på å redusere vindhastigheten på bakkenivå. For eksempel kan terrengbearbeiding med beplantning og møblering bidra.

Støy

Planområdet er noe utsatt for støy fra Holtermanns veg og Tempevegen, og deler av det ligger i gul støyzone. Ny bebyggelse vil ha øst- og sørfasade i gul støyzone. For rom for varig opphold som vil havne i denne støysonen, skal det ses på tiltak mot støy. Ett soverom skal alltid ligge mot stille side.

Støynivået på uteareal vil hovedsakelig ligge under grenseverdi for gul støyzone ($L_{den} \leq 55$ dB) uten skjermende tiltak. Dette gjelder imidlertid ikke utearealet i nærheten av Tempevegen mellom BBB2 og BBB4. Uterommet i nordøst ligger også i gul støyzone. Det trengs støyskjerm for å få støynivåer under grenseverdien.



Støyforhold uten støytiltak

Trafikkforhold

Eksisterende avkjørsel fra Valøyvegen beholdes som i dag, med nedkjøring til parkeringskjeller fra eksisterende parkeringsrampe og som felles kjørevei. Eksisterende avkjørsel fra Bostadvegen skal betjene generell adkomst til ny og eksisterende bebyggelse samt overflateparkering i sør.

Ny bebyggelse vil tilføre området ca. 213 bilturer i døgnet. I tillegg vil omgjøring av parkeringsarealer føre til at trafikken fordeling fra Bostadvegen og Valøyvegen endres. Det blir reduksjon i antall biler inn til området fra Bostadvegen, og en tilsvarende økning i antall biler Valøyvegen. I tillegg vil trafikken til Valøyvegen øke.

Planforslaget viderefører eksisterende hovedsykkeltrase langs Tempevegen. Det legger også opp til sykkelveg med fortau langs Bostadvegen. Det er stilt rekkefølgekrav om at strekningen oppgraderes i forbindelse med utbygging av BBB5.

Parkering

Planområdet ligger i indre sone med krav om minimum 0,5 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA eller boenhet. Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn kravet i KPA. Begrunnelsen er at planområdet har nærhet til Midtbyen, god kollektivdekning og gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum. Det foreslås en parkeringsdekning for bil på minimum 0,4 parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig. Det gir et parkeringskrav på minimum 247 parkeringsplasser for bil.

Parkering for bil løses på følgende måte:

- Det tillates etablert maksimum 29 parkeringsplasser på bakkeplan, reservert til HC og gjester.
- Antall parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller er 96 stk.
- Utvidelse av parkeringskjeller mellom BBB2 og BBB4, med ca. 90 stk plasser.
- Utvidelse av parkeringskjeller, BBB3 og BBB5 i sør med ca. 63 plasser
- Felles adkomst til parkeringskjeller blir fra eksisterende parkeringsrampe fra Valøyvegen.

Det legges opp til minimum to sykkeloppstillingsplasser per 70 m² BRA bolig. Da blir parkeringskravet minimum 1234 parkeringsplasser for sykkel. Halvparten legges i parkeringskjelleren og resten ved hovedinngangene til blokkene.

Tilknytning til infrastruktur

Avfallsløsning

Ny bebyggelse skal knyttes til eksisterende avfallsløsning, som har tilstrekkelig kapasitet.

Vann og avløp

Detaljert plan for vann og avløp skal utarbeides og være godkjent av Trondheim kommune, før det kan gis rammetillatelse for planlagte bygg.

At en stor del av dagens parkeringsareal blir gjort om til grønt uteoppholdsareal, medfører en forbedring av overvannshåndteringen.

Fjernvarme

Eksisterende bebyggelse er allerede tilknyttet fjernvarme, og ny bebyggelse skal tilknyttes dette.

Energiforsyning

Om det i forbindelse med detaljprosjektering viser seg å bli behov for etablering av ny nettstasjon, skal plassering og utforming godkjennes av netteier, før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. Dette gjelder også hvis det er behov for flytting av eksisterende frittstående trafo.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planen forholder seg i all hovedsak til overordnede planer. Tomta er godt egnet for et fortetting.

Trafikkforhold/kollektivtrafikk

Planforslaget gir noe trafikkøkning langs Valøyvegen. Planområdet ligger nær Holtermannsvegen, og har dermed god tilgjengelighet for sykkel, privatbil og større kjøretøy (utryknings- og renovasjonskjøretøy). Bebyggelsen vil få god tilgjengelighet til kollektivtransport.

Eksisterende fortau langs Bostadvegen skal utvides til sykkelveg med fortau.

Sosial infrastruktur – skolekapasitet

Det er begrenset skolekapasitet i Nardo barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Derfor er det tatt inn rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Barn og unges interesser

Det blir en økning av uteoppholdsareal med større variasjon og god kvalitet. Deler av disse arealene blir avsatt til lekeplasser/aktivitetsplasser og møtested for barn og unge, og gi dem et bedre tilbud enn de har i dag. Ved å legge alt uterom på samme nivå som omkringliggende terreng, vil området oppleves mer oversiktlig, noe som vil fremme sosial kontroll og trygghet.

Sammendrag av ROS-analysen

Det er ikke identifisert elementer som er vurdert til å være svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser. Samlet vurdering av risiko for elementer som er vurdert til å være lite sannsynlig og/eller ha små konsekvenser, er gjengitt under. Avbøtende tiltak er også vurdert.

- Vind: Området er vindutsatt pga. landskapsform og turbulens fra høye bygninger. Det er stilt krav om utforming av vindreducerende tiltak i uteoppholdsareal, jf § 3.4.
- Masseras/skred (kvikkleire): Planområdet ligger innenfor Tempe kvikkleiresone i NVE's aktsomhetskart. Nyere geotekniske rapporter nedvurderer faregraden fra NVE's aktsomhetskart, og vurderer byggeområdet som skredsikkert.
- Støy og støv fra trafikk: Området er utsatt for støy og støv fra nærliggende veganelegg, og tiltak for å sikre stille side i bygg og tilfredsstillende støynivå i uteareal kreves.
- Trafikkulykker med gående/syklende: Ulykkesstatistikken viser at frekvens og alvorlighetsgrad i dette området er svært liten. Det kan være fare for ulykker i anleggsperioden som følge av redusert fremkommelighet for myke trafikanter. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting på denne sentralt beliggende tomte kan bidra til å redusere presset på nedbygging av matjord andre steder. Det er også et fornuftig sted å bygge flere boliger, da det ligger i gangavstand til sentrum og har god kollektivdekning og godt tilbud til gående og syklende. Det gjør det lett for nye beboere å velge andre fremkomstmidler enn bil, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk (Byvekstavtalen av 25.6.2019). Planforslaget foreslår mindre asfalt og mer grønne flater enn i dag. Det er positivt for håndtering av overvann.

Økonomiske konsekvenser for kommune

Etablering av nye boliger i området kan medføre behov for kapasitetsutvidelser på grunnskolen. Sykkelveg med fortau langs Bostadvegen reguleres offentlig. Denne må driftes av Trondheim kommune.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget får overveiende positive konsekvenser. Sentral beliggenhet i byen og gode forhold for å gå, sykle og reise kollektivt gjør stedet egnet for fortetting. Nærhet til Nidelvkorridoren med grøntarealer og turveg for rekreasjon, er positivt for folkehelsen. Uteområdet blir oppgradert som følge av utbyggingen. Det vil mange få glede av.

Planlagt gjennomføring

Vilkår for gjennomføring om:

- plan for anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelse § 8.1.
- geoteknisk rapport og geoteknisk prosjektering, som skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse jf. reguleringsbestemmelse § 8.2.
- støyforhold, jf. reguleringsbestemmelse § 8.3.
- tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det gis tillatelse for tiltak, jf. § 8.4.
- godkjent plan for omlegging og drift av fjernvarmeledning skal foreligge før rammetillatelse kan gis, jf. § 8.5.
- godkjent plan for vann og avløp og renovasjon, jf. reguleringsbestemmelse §§ 8.6-8.7.
- redegjørelse for hvordan tilfredsstillende vindforhold på uteoppholdsareal og inngangssoner oppnås, jf. 8.8.

Rekkefølgekrav:

- o_SKV1, o_SKV2, o_SGG1, o_SGG2, o_SGS2, o_SS1, f_SGS1 og gangforbindelse på tvers av planområdet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 9.1.
- f_P1 og f_P2 og parkeringsplasser på bakkeplan skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 9.2.
- før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uteoppholdsareal være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelse § 9.3.
- søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet, jf. reguleringsbestemmelse § 9.4.

Rekkefølgekrav fra forslag til Områdeplan Tempe Valøya (*tatt ut av bestemmelsene etter bystyrets vedtak i sak 75/20*). De ville innebære at følgende skulle etableres før ny bebyggelse kan tas i bruk:

- Tilliggende fortau, sykkelfelt, gang- og sykkelveg og annet vegareal, som skal opparbeides samtidig med kjøreveger
- Offentlig friområde på Valøya, turveger langs/til elva og gang og sykkelveg langs Valøyvegen
- Diagonalen/torvet over Holtermannsvegen med gang- og sykkelveg og park ved vestsida
- Hovedsykkelvei langs elveskrenten
- Superbusstasjon i nord med planfri kryssing
- Hovedvannledning
- VA-ledninger langs Bostadvegen og Tempevegen

Innspill til planforslaget

Planoppstart og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart ble sendt til myndigheter, høringspartner og berørte naboer 21.6.2017. Oppstarten ble også kunngjort i Adresseavisen 23.6.2017. Innspillene som kom, tar opp tema som høyder, solforhold, fjernvirkning, trafikkisikkerhet, fortetting, uterom, støy, støv. Luftkvalitet og folkehelse. Innspill fra samrådsparter er i hovedsak ivaretatt.

Siden kommunedirektøren og utbyggeren ikke kom til enighet om utforming av planforslaget, hadde kommunedirektøren negativ innstilling ved førstegangsbehandling av planforslaget. Spørsmålet om parkeringshus med uterom på taket var kjernen i uenigheten. Bygningsrådet vedtok å sende forslaget på høring og offentlig ettersyn. Det lå ute i perioden fra 6.3.2018 til 28.4.2018. Det kom inn fem merknader. Det forelå én innsigelse til reguleringsplanen. Under følger en oppsummering av merknadene.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 25.4.2018

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i T-1442/2016, fremmer Fylkesmannen innsigelse til planen inntil bestemmelse 3.1.6 er endret slik at det ikke gis åpning for at støyskjerming kan skje gjennom teknisk utførelse på vindu.

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen støtter rådmannens vurdering og anbefaler at parkeringsanlegget bør etableres under bakken og at etablerte gangstier gjennom uteområdet ikke fjernes.
2. Fylkesmannen mener videre at det er positivt med lav parkeringsdekning og det er uheldig med høy andel bakkeparkering. Etablering av parkeringshus som foreslått har negative konsekvenser for kvaliteten på og utformingen av planområdet.
3. Fylkesmannen er positiv til fortetting i dette området, da det ligger sentralt med gode gang og sykkelveger og god kollektivdekning
4. Fylkesmannen anbefaler at det før sluttbehandling gjøres en vurdering av om det bør settes krav til større variasjon i leilighetssammensetningen for å bidra til at færre av leilighetene blir ensidig belyst fra øst. Flere større leiligheter kan bidra til at færre leiligheter blir ensidig belyst fra øst.

Kommentar: Støybestemmelsen er endret og Fylkesmannen har trukket innsigelsen, jf. e-post datert 18.2.2019. Eksisterende bebyggelse omfatter i dag en stor andel store utleieenheter, mens det er få ettroms- og toromsleiligheter. Sett i et helhetlig perspektiv, vil den foreslåtte bebyggelsen bidra til en mer variert boligsammensetning i området.

Statens vegvesen, datert 18.4.2018

- Statens vegvesen vurderer at det er for mange parkeringsplasser på bakkenivå samt at alt uterom bør ligge på bakkenivå. Parkering bør derfor ligge under bakken. Det påpekes i deres faglige råd at dette bør følges opp videre i planen.
- Sykkellruten er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Kollektivdekningen i området er i ettertid avklart og planforslaget er i henhold til dette.
- Forslaget til reguleringsbestemmelse om at det for nye boliger skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA er i tråd med kommunens veileder for parkering. Statens vegvesen minner om at det er viktig å følge intensjonene i veileder for utforming av sykkelparkeringsplasser (Sykkelhåndboka) for at disse skal bli attraktive.

Kommentar: Innspillene anses godt nok vurdert og fulgt opp.

Trøndelag fylkeskommune, datert 10.4.2018

- Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området, men fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen gjør også oppmerksom på at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og varsle fylkeskommunen.
- Videre påpeker fylkeskommunen at utearealet lagt på tak vil erfaringsmessig gi vanskelig adkomst og i liten grad fremme sosial kontakt. Trøndelag fylkeskommune anbefaler derfor at en ser på muligheter for å legge noen gode ute- og oppholdsareal på bakkeplan.

Kommentar: Innspillene anses godt nok vurdert og fulgt opp.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, datert 11.4.2018

TRBR lister opp flere forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. De viser til retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap og TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om følgende:

- Brann- og redningstjeneste skal kunne utføres effektivt uansett årstid også i anleggsperioden med hensiktsmessig plassering av, og nødvendig antall brannkummer med forskriftsmessig slokkevannskapasitet.
- Under og etter anleggsperioden skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger, opprettholdes.
- Avstand mellom bygningene må ivaretas for å forebygge eventuell brann jf. TEK 17 § 11-6.
- Kjeller som ev. bygges utenfor bygningskropp må tåle belastningen ovenfra.
- Brannsikkerheten må ivaretas dersom det tilrettelegges for ladning av el-biler i innvendig parkering.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakken.
- I byggverk uten innvendig radiodekning må det tilrettelegges teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon er mulig.
- Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.
- Dersom det er planer om å benytte farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. forskrift om håndtering av farlig stoff. Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kompetanse og godkjenning.

Kommentar: Innspillene fra Trøndelag brann- og redningstjenesten tas til etterretning og følges opp i den videre detaljprosjekteringen.

Tempe barnehage SA, datert 19.4.2018

- Tempe barnehage opplever et stort gjennomtrekk blant beboere i området og at det etableres liten tilhørighet til området. De er derfor bekymret for at 170 nye boenheter, som i all hovedsak er tenkt til enslige beboere, i liten grad vil utvikle Tempe til et bedre sted å bo og vokse opp i. Med dette håper de at planen for den nye høyblokken i større grad legger til rette for familier og langsiktig utleie.

Kommentar: Eksisterende bebyggelse omfatter i dag en stor andel store utleieenheter, mens det er få ett- og toromsleiligheter. Sett i et helhetlig perspektiv, vil den foreslåtte bebyggelsen bidra til en mer variert boligsammensetning i området.

- Med de sosiale utfordringene de opplever i området er de sterkt skeptisk til å etablere nye friområder på tak da dette vil gi mindre oversikt og derav vanskeligere å skape trygt og levende område.
- Tempe barnehage ber til slutt om at det tas høyde for at barn og andre beboere i nærområdet ikke blir utsatt for helserisiko i en utbyggingsfase som strekkes seg over lang tid.

Kommentar: Innspillet anses godt nok vurdert og fulgt opp. Beboere blir hensyntatt i anleggsperioden gjennom bestemmelse om plan for anleggsperioden i reguleringsplanen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.