

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Ola Frosts veg, detaljregulering, r20170037, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/148-2

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ola Frosts veg som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS 24.2.2020 med bestemmelser senest datert 24.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 24.2.2020.

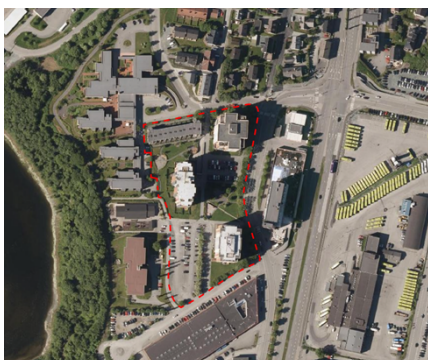
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Frost Holding AS. Kommunen mottok komplett planforslag 14.12.2017. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av boligområdet, som fra før har tre høyhus og en lavblokk. Dagens 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. Parkering skal i hovedsak skje i kjeller.



Planområdet i dag



Planområdet i kommuneplanens arealdel

- Det meste av dagens bakkeparkering forsvinner. Det tillates maksimum 29 bilparkeringsplasser på bakkeplan. Ellers blir all bilparkering lagt til kjelleren, som utvides.
- Alt felles uterom legges på bakkeplan, på samme nivå som omkringliggende terreng.
- Det er laget et eget reguleringskart for areal under grunnen.

### **Utfordringer i planen**

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller på to punkter:

- om det er hensiktsmessig å etablere uterom på taket av et parkeringshus
- om det er rimelig/lovlig å ta inn rekkefølgekrav fra forslag til Områdeplan for Tempe og Valøya

Planforslaget som legges frem nå, har de løsningene som Kommunedirektøren anbefaler. Uteområdene ligger i flukt med omkringliggende terreng. Rekkefølgekrav fra områdeplanen er tatt inn i planbestemmelsene.

### **Tidligere vedtak og planpremisser**

#### *Planstatus*

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området avsatt til sentrumsformål. Planområdet ligger i indre sone når det gjelder krav til parkering og uterom. Det foreslås et avvik (reduksjon) fra parkeringsnormen. Kommunedirektørens planforslag er i tråd med hovedintensjonene i Områdeplan for Tempe og Valøya. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligformål med tilhørende felles samferdsels-, uteoppholds- og lekeareal.

#### *Tidligere vedtak i saken*

Bygningsrådet vedtok i sak 17/18 i møte 6.3.2018 å sende planforslaget 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

Det Kommunedirektøren nå foreslår, er i tråd med vedtaket.

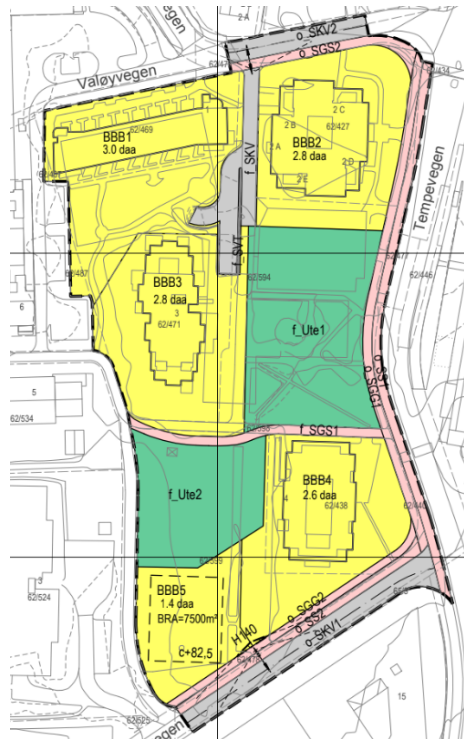
### **Planområdet**

Planområdet på ca. 20,4 daa er del av det eksisterende boligområde i Ola Frosts veg på Tempe. Til Torvet i Trondheim sentrum er det 2,5 km. Området ligger nær kollektivholdeplasser, bl.a. metrobusstasjon. I tillegg har planområdet gode gang- og sykkelforbindelser. Adkomsten går via Valøyvegen og Bogstadvegen. Innenfor området er det tre boligblokker på 13-14 etasjer og en langblokk på 4 etasjer. Blokkene er oppført i årene 1973-2006. Det er begrenset kapasitet i Nardo barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets.

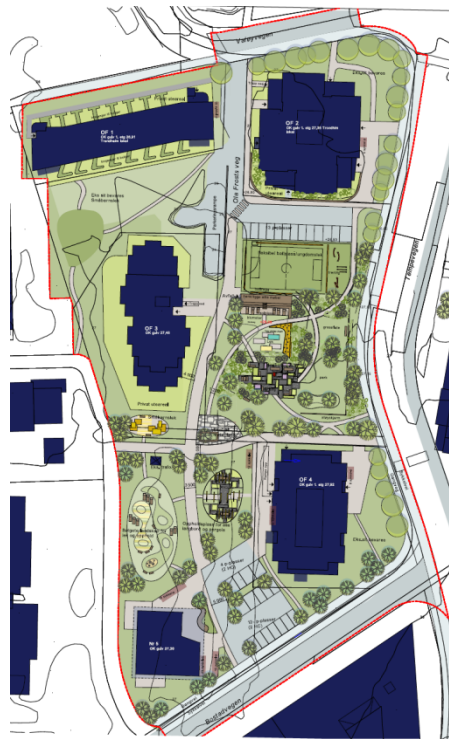
### **Beskrivelse av planen**

Planforslaget er et fortettingsprosjekt i et eksisterende boligområde på Tempe. Boligblokker i Ola Frosts veg 1-4 foreslås videreført uten endringer. Det nye punkthuset er plassert i sør-vest, mot Bostadvegen. Bygningen blir et tilnærmet kvadratisk punkthus med inntil 170 boenheter i 17 etasjer. Det skal være fellesfunksjoner i første og andre etasje. Det åpnes for inntil 7500 m<sup>2</sup> BRA ny boligbebyggelse. Med 170 nye boenheter blir det til sammen 671 boenheter totalt. Tettheten blir da 32,9 boliger/daa for hele planområdet.

Parkering for ny og eksisterende bebyggelse etableres i kjeller, med nedkjøring via eksisterende rampe fra Valøyvegen. Det tillates maksimum 29 parkeringsplasser på bakkeplan, reservert til HC og gjester. Det foreslås minimum 0,4 parkeringsplasser for bil pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligareal eller boenhet. KPA sier minimum 0,5 parkeringsplasser. Det skal settes av plass for minimum to sykler pr. 70 m<sup>2</sup> nytt BRA eller ny boenhet. Uteoppholdsarealet blir felles for hele planområdet. Andel godkjent uterom vil være over minimumskravet i KPA. Uterommet legges på nivå med omkringliggende terreng.



Reguleringskart



Illustrasjonsplan

Planområdet er noe utsatt for støy fra Holtermanns veg og Tempevegen, og deler av området ligger i gul støysone. Øst- og sørfasaden på den nye blokka kommer i gul støysone. Uterommet i nordøst ligger også i gul støysone. Støydempende tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Avfallshåndtering for den nye bebyggelsen skal tilknyttes eksisterende løsning.

### Virkninger

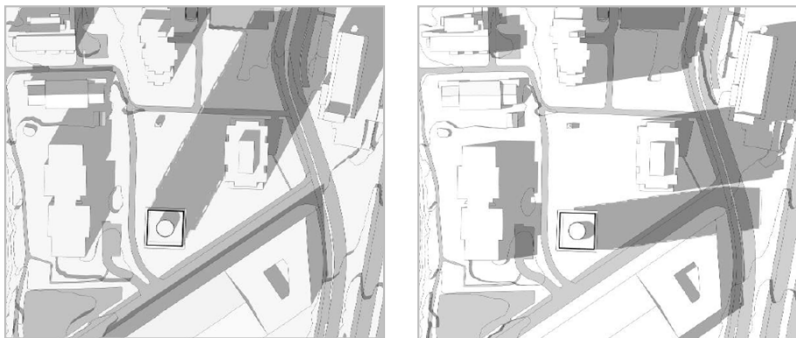
Den nye blokka blir 3-4 etasjer høyere enn de andre, og blir synlig fra lang avstand. Den får en god, bymessig utforming med et lite fotavtrykk og uten "baksider". Siden bygget er slankt, trer mellomrommene mellom ny og eksisterende bebyggelse godt fram.



Fjernvirkning sett fra Okstadvegen. Omriss av boligbygget sees omtrent midt i bildet.

## Trondheim kommune

Den høye bebyggelse gjør at utearealet allerede utsatt for noe turbulens. Et nytt, høyt bygg kan forverre vindeffekten. Uteoppholdsarealene skal opparbeides slik at det er med på å redusere vindhastigheten.



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

Den nye blokka vil kaste skygge, mest internt i planområdet, men på grunn av den slanke formen, vil skyggeleggingen være kortvarig. Krav til solfylt uteoppholdsareal er oppfylt. Det blir sol på minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på nøkkel-tidspunktene.

Planforslaget vil medføre noe trafikkøkning langs Valøyvegen, fordi alle boenhetene får nedkjøring til parkeringskjeller derfra.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bidra til en mer variert boligsammensetning. Det legges til rette for 75 % ettromsleiligheter og resten toroms eller større. Eksisterende bebyggelse har stor andel store enheter, og få ett- og toromsleiligheter.

Andre virkninger av planen er vurdert i vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse.

### **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 i kommunen. Det er et fornuftig sted å bygge flere boliger, med god kollektivdekning og godt gange- og sykkeltilbud. Det blir lett for nye beboere å velge andre fremkomstmidler enn bil. Mindre asfalt og mer grønne flater enn i dag er positivt, bl.a. for overvannshåndtering.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Planforslaget legger opp til at alt uterom plasseres på samme nivå som omkringliggende terreng og blir felles for hele planområdet. Forslagsstiller ønsker parkeringshus med uterom på tak. Uterom på terreng har større brukbarhet for ulike aktiviteter og mulighet for større variasjon i terrengform og beplantning, enn uterom på tak på parkeringshus. De gir også bedre tilgjengelighet, sammenheng og oversikt. Det vil fremme sosial kontroll og trygghet.

Forslagsstiller ønsker å konsentrere parkeringsanlegget for å begrense parkeringsanlegg under uteoppholdsarealet i sør og for å gi best mulig forutsetninger for beplantning av større trær og vegetasjon. *Kommunedirektørens vurdering:* Beplantning over parkeringskjeller er mulig. Store deler av uteoppholdsarealet vil ligge på dekke over parkeringskjeller. Det må sikres tilstrekkelige vilkår for beplantning av gress, busker og trær.

Forslagsstiller ønsker å ha best mulig logistikk i anlegget ved å begrense ramper, kjørelengder og manøvreringsanlegg mest mulig. Det er også en intensjon om å legge opp til bildelingsordning og elbil-lading for den delen av anlegget som ble liggende over bakken. *Kommunedirektørens vurdering:* Det er mulig å unngå flere parkeringsramper, ved at eksisterende parkeringskjeller utvides og får adkomst via den eksisterende parkeringsrampen i nord. Bildelingsordning og elbil-lading kan også etableres både på bakkeplan, på parkeringen i nord og i kjeller.

Forslagsstiller ønsker å opprettholde eksisterende parkering i bygge- og anleggsfasen. Det vil være mulig å bygge ut parkeringsanlegget først, slik at parkeringsdekningen kan opprettholdes mens det nye bygget på den eksisterende parkeringsplassen i BBB5 oppføres. Dette vil ikke være mulig når parkeringsanlegget trekkes sørover og inn i det som vil bli anleggsområde for nybygg i BBB5. *Kommunedirektørens vurdering:* Det må lages en plan for parkering under anleggsperioden. Borettslaget disponerer et stort areal, så det skal være mulig å opprette midlertidige parkeringsplasser.

Forslagsstiller: Av hensyn til støy fra Tempevegen og Holtermanns veg vil uteoppholdsarealet på bakkenivået kreve høye støyskjermer som bryter øyehøyde. Dersom arealet heves vil det være tilstrekkelig med lavere støyskjermer. *Kommunedirektørens vurdering:* Med forslagsstillerens alternativ vil øyehøyden mot Tempevegen også brytes, da det blir høyde på parkeringshus samt støyskjerm oppå. I Kommunedirektørens planforslag er det oppført støyskjerm langs uterommet. Deler av skjermene skal oppføres i transparent materiale. Dette for å få innsyn og hindre at det oppleves inneklemt og skyggefullt.

### **Avvik fra parkeringskravet**

Det er foreslått lavere parkeringsdekning for bil enn det er krav om i KPA, ettersom planområdet har sentral beliggenhet, god kollektivdekning og gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum. Planområdet ligger også nær metrobusstasjon. Forslaget til områdeplanens tillater lavere parkeringsdekning.

### **Uenighet om rekkefølgekrav i områdeplanen for Tempe og Valøya**

Områdeplanen for Tempe og Valøya har nylig vært på ny høring og offentlig ettersyn. Den legger til rette for en omfattende transformasjon og utvikling. Områdeplanen skal gi forutsigbarhet når det gjelder utnyttelse, fremdrift og gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak.

Rekkefølgekrav fra forslaget til Områdeplan Tempe Valøya er lagt inn i bestemmelsene, noe som innebærer at følgende skal 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
- Metrobusstasjon i nord med planfri kryssing
- Hovedvannledning
- VA-ledninger langs Bostadvegen og Tempevegen

Forslagsstiller mener det er urimelig å bli pålagt rekkefølgekrav fra en områdeplan, som ikke er vedtatt. De argumenterer for at mange av rekkefølgekravene ikke er direkte utløst av deres utbygging. Videre trekker de lovligheten ved kommunens praksis i tvil, og tar til orde for å trekke sin eiendom ut av områdeplanen. De uttrykker bekymring for at detaljplanen for Ola Frosts veg ikke blir gjennomførbar, fordi de andre eiendommene som skal delta i "spleiselaget" trolig ikke vil være klare før om veldig lang tid.

Kommunedirektøren holder fast ved at det er riktig å se Tempe-Valøya som et sammenhengende transformasjonsområde, der de mange grunneierne skal bidra til at nødvendige infrastrukturtiltak - også tiltak som ikke har direkte tilnytning til deres egen tomt. Tanken er at alle grunneiere, nye beboere, brukere og virksomheter i området vil ha gjensidig nytte og glede av et stort, felles løft på infrastruktur som til sammen gjør at området kan bebygges med høy tetthet, gode boforhold og en infrastruktur som gjør det lett å leve miljøvennlig. Flere detaljplaner er under arbeid i

## Trondheim kommune

nabolaget. Hvis enkelte planer slipper unna rekkefølgekravene, blir det krevende å få gjennomført alle de nødvendige tiltakene for at denne sentrumsnære bydelen skal ha et fullverdig tilbud.

### **Avveining av konsekvenser**

Det er overveiende positive konsekvenser ved planforslaget. Beliggenheten sentralt i Trondheim gjør dette til et egnet sted å fortette. Positivt for folkehelsen er nærheten til Nidelvkorridoen med grøntarealer og turveg for rekreasjon, samt nærhet til Nidelvhallen og Tempe idrettsplass med blant annet fotballbaner og kajakklubb.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Nye boliger kan medføre behov for kapasitetsutvidelser i grunnskolen. Sykkelveg med fortau langs Bogstadvegen reguleres offentlig. Denne må driftes av Trondheim kommune.

### **Medvirkningsprosess**

Varsel om oppstart ble sendt til myndigheter, høringsparter og berørte naboer 21.6.2017. Oppstart av planarbeidet ble også kunngjort i Adresseavisen 23.6.2017. Innspillene tok opp tema som høyder, solforhold, fjernvirkning, trafikkikkerhet, fortetting, uterom, støy, støv, luftkvalitet og folkehelse. Innspill fra samrådsparter er i hovedsak ivaretatt.

Bygningsrådet vedtok 6.3.2018 å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn fra 6.3.2018 til 28.4.2018 kom det innspill fra Fylkesmannen Trøndelag, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Tempe barnehage SA, i tillegg til fra Frost Eiendom.

Innspillene tar opp støyforhold, parkeringshus, uterom, leilighetssammensetning, høyde på ny bebyggelse og anleggsperioden. Det forelå en innsigelse om støy fra Fylkesmannen. Innsigelsen ble trukket per e-post 18.2.2019.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 1.3.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Åse Bollingmo/Diamanta Zogaj  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 24.2.2020
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, datert 19.10.2017, sist revidert 24.2.2020
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen, datert 15.2.2019, sist datert 24.2.2020
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 24.2.2020

## Trondheim kommune

- Vedlegg 5: Illustrasjoner 1, datert 24.2.2020
- Vedlegg 6: Illustrasjoner 2, datert 24.2.2020
- Vedlegg 7: ROS-analyse, datert 2.10.2017
- Vedlegg 8: Geoteknisk rapport, datert 20.12.2016
- Vedlegg 9: Plankart til forslag til Områdeplan for Tempe og Valøya
- Vedlegg 10: Tabell over rekkefølgekrav i forslag til Områdeplan for Tempe og Valøya
- Vedlegg 11: Brev datert 16.1.2020 fra Frost eiendom, innspill om rekkefølgekrav
- Vedlegg 12: Illustrasjoner 3, perspektiver datert 25.2.2020