

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Osloveien 64 og 66, r20170001, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/42405

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av *Osloveien 64 og 66* som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Lie Øyen arkitekter AS* senest datert 1.11.2019 med bestemmelser senest datert 1.11.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.11.2019.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av *Lie Øyen arkitekter AS* som plankonsulent, på vegne av forslagstiller *Circle K Norge AS*.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av et kontorbygg på et område med en nedlagt bensinstasjon og en glassmesterforretning. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



#### Utfordringer i planarbeidet

Planområdet ligger relativt sentralt i Trondheim. Det er kun 1,4 km i luftlinje fra torget i Trondheim og 2,2 km langs gatenettet fra torget via Ila. Tilgjengeligheten har vært problematisk i planprosessen.

På deler av strekningen er fortausbredden smalere enn det Trondheim kommune anser for å være tilstrekkelig med dagens krav til utførelse. Dette er belyst i saksfremlegget til 1. gangs behandling.

I saksprosessen frem mot sluttbehandling har det vært problematikken rundt renovasjon og hvorvidt renovasjonsbil må snu på egen tomt som har vært nøye vurdert.

## **Trondheim kommune**

En viktig forutsetning for planen er at den ikke må hindre framkommeligheten for utrykning i Osloveien. Derfor kan ikke kjøretøy parkere i gata ved henting av avfall eller varelevering. Planen legger derfor opp til at renovasjon og varelevering skjer ved at bilene rygger inn på tomta. Da kan trafikken i Osloveien passere uhindret. Tomta er smal med en skrent i bakkant, noe som gir litt liten plass til å rygge inn på tomta for renovasjonsbilen. Ved utkjøring i Osloveien, må vegbanen i motsatt kjøreretning tas i bruk. Med gode siktforhold på stedet er dette vurdert å være akseptabelt. Løsningen vil ikke ødelegge for en fremtidig mulighet for å etablere fortau på vestsiden av Osloveien i området.

Det har også vært vurdert å tilrettelegge for å stoppe i en lomme langs nordre del av tomta. Denne løsningen er vanskelig å få til, da tomta er for kort til å få en lang nok lomme.

Den helhetlige vurderingen er at den beste løsningen er at renovasjons- og varebiler rygger inn på tomta. Konsekvensene dette vil ha for omgivelsene er minimale.

### **Vurdering av planforslaget**

#### ***Virkninger av planforslaget***

Konsekvenser av risiko- og sårbarhetsanalyse er ivaretatt ved utforming av planforslaget.

Planområdet ligger innenfor 30-metersgrensa for Jernbanen, men det er lagt inn i bestemmelsene i vilkår for gjennomføring at før tillatelse til første tiltak kan gis må det foreligge en tillatelse fra Bane NOR, jmf. Jernbaneloven § 10.

#### ***Bebyggelsens virkning på landskap og de nære omgivelser***

Bebyggelsen bryter med eksisterende bygningstypologi langs vestsiden av Osloveien, men ettersom tomta skråner bratt opp mot vest vil ikke volum og høyde sprengne grensene for hva området tåler. Industriområdet på Marienborg, vis-à-vis planområdet, er også i ferd med å omformes og det er satt i gang flere reguleringsplaner i området som vil ha innvirkning på Osloveiens fremtidige strøkskarakter. Ny bebyggelse tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i uttrykk og volum, samtidig som den får en hensiktsmessig utnyttelse.

#### ***Avveiing av konsekvenser***

Ettersom eiendommen ikke er egnet til boligformål ansees et kontorbygg med arbeidsplasser i gang- og sykkelavstand til Trondheim sentrum som en egnet bruk av tomta.

#### ***Konsekvenser for klima og det ytre miljø***

Tilgjengeligheten til planområdet er ikke optimal på grunn av lav standard på gang- og sykkeltraseer, men god dekning av sykkelparkering og tilrettelegging for godt vedlikeholdstilbud for sykkel, samt garderobefasiliteter er sikret i planens bestemmelser. I planforslaget er det lagt inn maksimumskrav på bilparkering, i stedet for minimumskrav, for å bidra til nullvekstmålet.

#### ***Vurdering***

Planforslaget er godt nok grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Planforslaget er i strid med arealformål i Kommuneplanens arealdel, men forslag til ny arealbruk er grunnlagt og beskrevet i planbeskrivelsen. Planen har god planfaglig kvalitet.

## **Trondheim kommune**

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Medvirkningsprosess**

Proessen fram til foreliggende prosjekt har vært omfattende, grundig og utviklende. Det har vært avholdt flere arbeidsmøter og det har vært en god dialog i planprosessen.

### **Rådmannens konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 12.11.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Tonje Bostad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummering av merknader