

Saksfremlegg

Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering, r20190021, sluttbehandling

Arkivsak 20/132

Kommunedirektørens innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Valentinlyst (gnr/bnr 55/20 og 55/46 m.fl.), som vist i to plankart hhv. over og under grunnen i målestokk 1:1000 merket Jernmalm AS, datert 3.7.2019, senest revidert 5.2.2020, med bestemmelser senest datert 18.2.2020, og planbeskrivelse senest datert 18.2.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Jernmalm AS.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget, som gikk på plassering av luftinntak til boliger som konsekvens av støv fra Kong Øysteins veg. Innsigelsene er opphevet etter at det er gjort endringer i bestemmelsene til planen for å imøtekomme Fylkesmannens krav.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle eiendommen med flere boliger. Det gjøres plass til nye boliger ved å rive garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg, og ved å erstatte barnehagetomta langs Anders Estenstads veg med en større tomt i sørøstre delen av planområdet. Det er lagt til rette for om lag 230 nye boliger, med parkeringsanlegg under bakken for nye og eksisterende boliger. Eksisterende intern veg på området (Olav Magnussons veg) reguleres til internt gatetun med adkomst fra sør, og uten gjennomkjøring.

Utfordringer og hovedtema i planarbeidet

De største utfordringene i planarbeidet har vært å få til en bebyggelsesstruktur som tar hensyn til eksisterende punkthusbebyggelse, som er en bevaringsverdig representant for en typisk sekstitallsplanlegging. Støvsituasjon, luftkvalitet og avklaring av barnehagetomt har videre vært utfordrende i planarbeidet. Nærhet til eksisterende lokale sentrum på Valentinlyst har vært førende for utformingen av den nordligste delen av planområdet for å bidra til å styrke dette.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, som viser området til boligformål. Andre reguleringsplaner som gjelder, eller berører området, er:

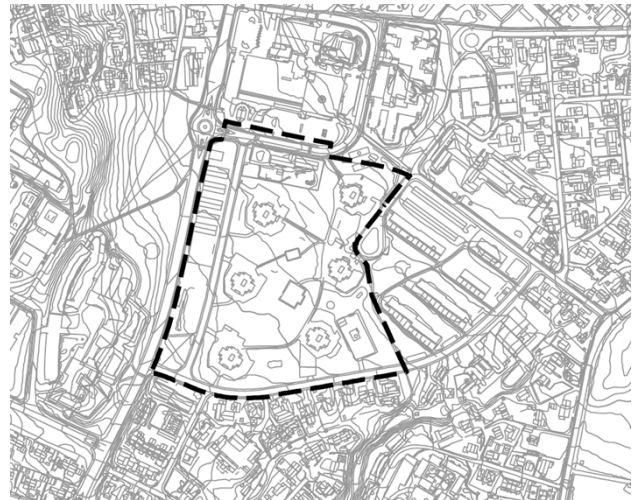
- r0003p Valentinlyst senter, vedtatt 31.8.2016
- r1083p Valentinlyst/Bromstadekra og ny adkomst til Kong Øysteins veg, vedtatt 21.11.2002
- r2010026 Brøset inklusiv deler av Anders Estenstad veg, vedtatt 13.6.2013

Planområdet

Eiendommen ligger like sør for Valentinlyst senter. Planområdet er ca 70,9 daa og brukes til bolig- og barnehageformål i dag.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr:

- 55/20 – boligeiendom, inkl. Olav Magnussons veg- Valentinlyst borettslag.
- 55/46 - barnehage (3553 m²), Valentinlyst borettslag, festet av Trondheim kommune.



Planområdet

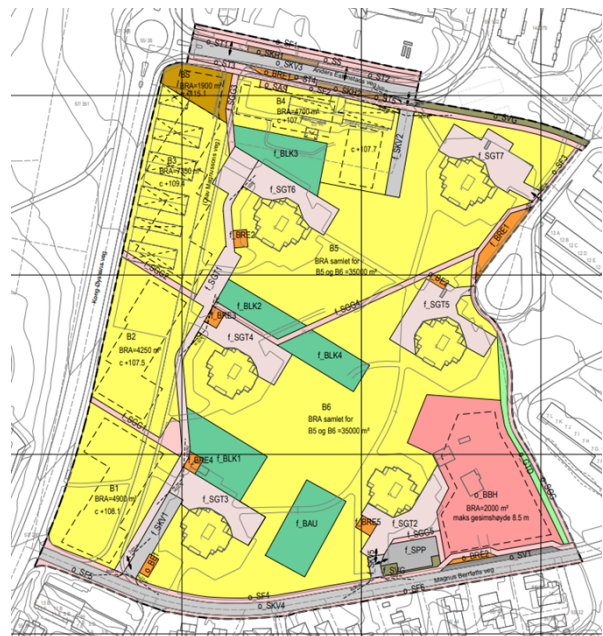
Bebyggelsen på området består av seks tolvetasjes boligblokker med til sammen 330 boliger, oppført på 1960-tallet.

Utearealene er åpne og romslige, og adkomst er bilorientert med garasjer på bakken mot Kong Øysteins veg.

Beskrivelse av planen

Det er planlagt minimum 230 nye boenheter. Samlet på området gir dette 560 boenheter, hvorav 330 er i eksisterende blokkbebyggelse. Det betyr om lag 8 boliger per daa. Eksisterende barnehage ved Anders Estenstads veg reguleres til boliger. Det planlegges 4,5 daa tomt for ny åtte-avdelings barnehage innenfor området i sørøst, med adkomst fra Magnus Berrføtts veg.

Foreslått bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i høy utnyttelse på grunnlag av nærhet til lokalt sentrum og kollektivårer, gode bokvaliteter når det gjelder sol/skygge og åpenhet, avstand og hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer.



Forslag til plankart

Trondheim kommune

Det har også vært en intensjon at høyblokkenes sterke identitet som høyhusområde skal bevares, og derfor er ny bebyggelse lagt i noe avstand til de eksisterende byggene.

Det legges opp til varierte høyder på bebyggelsen. De største høydene er lagt i nordvest, mot Valentinlyst lokale sentrum. Det aller høyeste bygget plasseres i hjørnet mot Kong Øysteins veg og Anders Estenstads veg. Førsteetasjen skal inneholde utadrettede funksjoner. På utsiden skal det etableres en åpen plass/torg, og en tydelig og bred fotgjengerkryssing mot Valentinlystsenteret. Denne delen av prosjektet skal bidra til å styrke Valentinlyst lokale sentrum - både i form av tyngde på bebyggelsen, funksjoner og uterom.



Illustrasjonsplan

Videre langs Anders Estenstads veg er det planlagt boliger også i første etasje. Her er det stilt krav om innganger til hver enkelt leilighet i første etasje for å sikre et mest mulig aktivt gaterom. Anders Estenstads veg reguleres mot planområdet som en sentrumsgate, og skal opparbeides med møbleringssone for blant annet benker, trær og sykkelparkering.

Det planlegges for en større reduisering av biltrafikk i området ved at det meste av parkeringen legges under bakken, og nyttetraffikk til de eksisterende boligblokkene i vest blir via kjørbart gatetun.

Uteromsregnskap for nye og eksisterende boliger i reguleringsplanen

Uterom for eksisterende og nye boliger sees i sammenheng, og skal være til felles bruk. Det skilles derfor ikke mellom uterom for de enkelte feltene, og uterom innenfor planområdet beregnes samlet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Ny bebyggelse vil ikke medføre vesentlig forringelse av solforhold for eksisterende boliger. Det kan bli noe skygge fra ny barnehagen på nabetomter i vinterhalvåret. Den nye bebyggelsen vil medføre noe skygge på parkeringsplassen til Valentinlyst-senteret i vinterhalvåret, men skygge vil ikke nå over Anders Estenstads veg på sommerstid. Planforslaget vil ikke forringe mulig utvikling av Valentinlyst lokale sentrum i framtiden.

Det er en del støy fra Kong Øysteins veg som vil påvirke de nye boligene og uterommene mot vegen. Uterom her er ikke regnet inn i uteromsregnskapet til planen, men vil gi muligheter for opphold når biltrafikken er liten (kveld og helg). Området som inngår i uteromsregnskap ligger i gul sone for svevestøv.

Trondheim kommune

Planen er analysert etter "nullvekstmetoden", utarbeidet av Trondheim kommune. Analysen viser at utbygging vil øke personbilbruken i Trondheim, men med lavere parkeringsdekning enn maks tillatt i KPA, nærhet til Valentinlyst lokale sentrum og godt kollektivtilbud, samt gangavstand til sentrum på om lag 3 km, vil planen likevel ha gode muligheter for å oppnå nullvekstmålet.

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen tilrettelegger for et godt bomiljø. Felles uterom er åpne og har god tilgjengelighet, og kan gi gode forhold for beboerne. Fortetting ved å bygge ned bakkeparkering vil gi området et løft, og samtidig være en positiv endring av miljøet langs Kong Øysteins veg. Fortetting i et område som ligger inntil, og delvis innenfor, et lokalt sentrumsområde, med mange tjenester og god tilgang til kollektivtilbud, anses som veldig riktig, og vil bidra til å styrke sentrumsområdet som helhet.

Planlagt større barnehage gir økt barnehagedekning, og tomta anses å ha fått en god beliggenhet for både brukere og borettslaget.

Utforming av Anders Estenstads veg som en bygate vil bidra til å prioritere opp de myke trafikkantene i området. Mulig holdeplass for metrobuss sikrer muligheten for en kollektivtrasé som både dekker Valentinlyst lokale sentrum og framtidig utbyggingsområde på Brøset.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Barnehage reguleres offentlig. Det må påregnes utgifter til innløsning av tomt (4,5 daa), samt utgifter ved bygging og drift av denne. Drift av offentlig gangveg øst for området vil medføre økte driftsutgifter for kommunen. Utvidelse av Anders Estenstads veg, inklusiv bussholdeplasser, fortau og sykkelveg, vil medføre noe økt kostnad for kommunen i form av drift og vedlikehold.

Utbygging innenfor planområdet påregnes ikke å medføre andre kostnader for kommunen.

Medvirkningsprosess

Planoppstart er varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn og på høring. Det er avholdt informasjonsmøte med naboer i forbindelse med planarbeidet. Innkomne innspill etter varsel om oppstart og under høring og offentlig ettersyn er vurdert og kommentert i planbeskrivelsen. Det er gjennomført endringer i planmaterialet for å avklare innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget bidrar til flere boliger i området, og til å styrke Valentinlyst som et lokalt sentrum. Barnehageformålet oppgraderes ved planlegging av ny åtte-avdelings barnehage.

Det legges opp til at ny bebyggelse skal utgjøre en god helhet sammen med de eksisterende boligblokkene. Regulering av parkering under bakken vil redusere kjøring inn i området. Det er gått ned på maksimalt antall tillatte parkeringsplasser per bolig i forhold til KPA, hvilket også bidrar til mindre bilkjøring.

Trondheim kommune

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim 1.3.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart på bakken
- Vedlegg 3: Plankart under bakken
- Vedlegg 4: Planbestemmelser
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan