

Saksframlegg

Detaljregulering av Anne-Kathrine Parows veg, gnr/bnr. 315/579 og 315/593, r20160025, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/18282

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anne-Kathrine Parows veg, gnr/bnr. 315/579 og 315/593 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 27.9.2019 med bestemmelser senest datert 30.9.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.9.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lord Eiendom AS.

Planen har på grunn av navneendring på veg etter førstegangsbehandling, skiftet navn. Planforslaget het tidligere *Sentervegen*, gnr/bnr. 315/579 og 315/593.



Oversiktskart med planomriss.

Hensikten med planen

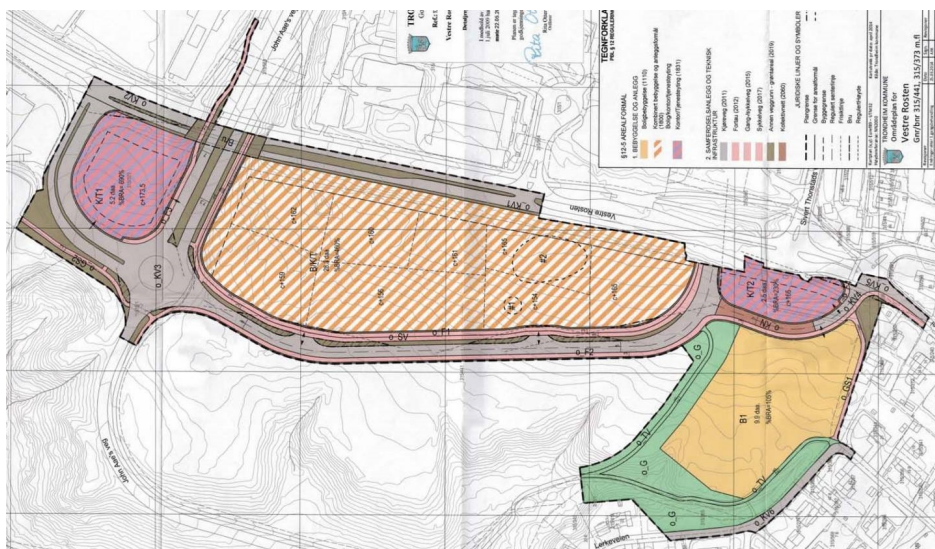
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boligformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Trondheim kommune

Planområdet er omkranset av kjørevei på alle kanter, og det er lagt vekt på å utvikle et uteområde som både er stort nok, har gode solforhold og kvaliteter, og er skjermet for støy. Samtidig skal planområde sikre gode forbindelser til omkringliggende områder. Krav til høyde, utnyttelse og parkering har også vært viktig tema.

Planstatus og tidligere vedtak

I kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) og kommunedelplan for Tiller, er området vist som næringsområde. I gjeldende regulering r20100023 *Områdeplan for Vestre Rosten gnr/bnr. 315/441, 315/373 m.fl.*, vedtatt 22.5.2014, er planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kontor og tjenesteyting). Bestemmelsene stiller krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området. Områdeplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel (og kommunedelplan for Tiller), jmfør § 2.3 i KPA.



Gjeldende regulering (nord mot venstre).

Planforslaget ble i sak 217/28 23.10.2018 vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn med følgende vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sentervegen, gnr/bnr. 315/579 og 315/593, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal det

- *tas inn bestemmelse om maksimumsandel for hvert av formålene innenfor område B/F/K/T for å sikre blandet formål innenfor området.*
- *tas inn bestemmelse om vinddempende tiltak med bakgrunn i vedlaget vindanalyse.*
- *vurderes om det skal tas inn rekkefølgekrav om etablering av bydelspark innenfor eiendommen med gnr/bnr. 315/441 (Teknologitomta) vest for Sentervegen. Dette ut i fra Plan for friluftsliv og grønne områder som viser underdekning av lekeplasser, nærmiljøanlegg og parker i bydelen.*
- *vurderes om krav til parkering skal reduseres med bakgrunn i områdets beliggenhet.*

Planområdet

Planområdet ligger sør i Trondheim, på Heimdalsplatået ved Tiller, og er på ca. 28,5 daa. Store deler av området er i dag dyrkamark registrert med svært god jordkvalitet, mens skråningene i nord og vest er yngre skog med naturverdi D (viktig lokalt). Området avgrenses av kjøreveiene Anne-Kathrine Parows veg (tidligere Sentervegen) i sør og vest, John Aaes veg i nord, og Vestre Rosten i øst. Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone.

Trondheim kommune

Tilgrensende areal varierer fra ulike næring- og kontorformål i nord og øst, til boliger i sør og sørvest. De nærmeste tomtene er ubebygde, men er under regulering for utbygging. Mot sørvest er det også noe grøntareal. Planområdet sokner til Stabbursmoen skolekrets, som per i dag ikke har ledig skolekapasitet, hverken på barne- eller ungdomsskoletrinnet.

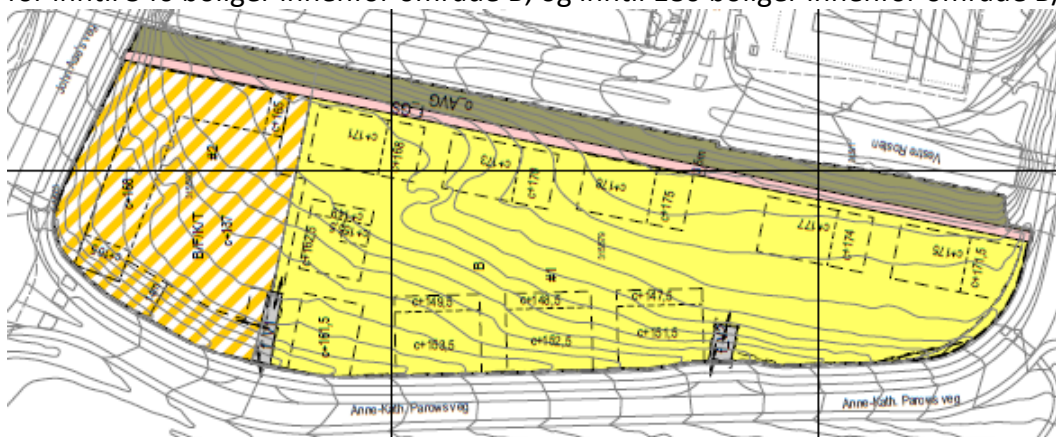


Dagens bruk innenfor planområdet (nord mot venstre).

Beskrivelse av planen

Planområdet er oppdelt i to byggeområder, B (bolig) og B/F/K/T (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting). Maks BRA er satt til 33.000 m² BRA for område B, og 17.200 m² BRA (derav 12.700 m² BRA bolig) for område B/F/K/T. Under hele området er det regulert en stor p-kjeller med felles uteareal oppå. Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 2000 m² BRA.

Innenfor område B stiger bebyggelsen langs Anne-Kathrine Parows veg i vest gradvis i høyde fra 2 etasjer i sør og opptil 6 etasjer i nord. Høyden på bygg langs Vestre Rosten i øst er på 8-11 etasjer. Innenfor område B/F/K/T reguleres et bygg (K) med kombinert tjenesteyting, forretning og kontor, og med boliger på toppen. Bygningene vil bli opptil 9-10 etasjer høye pluss sokkel. Det planlegges for inntil 540 boliger innenfor område B, og inntil 180 boliger innenfor område B/F/K/T.



Plankartet. Område B/F/K/T til venstre og område B til høyre

Trondheim kommune



3D-illustrasjon av planlagte tiltak (nord mot venstre).

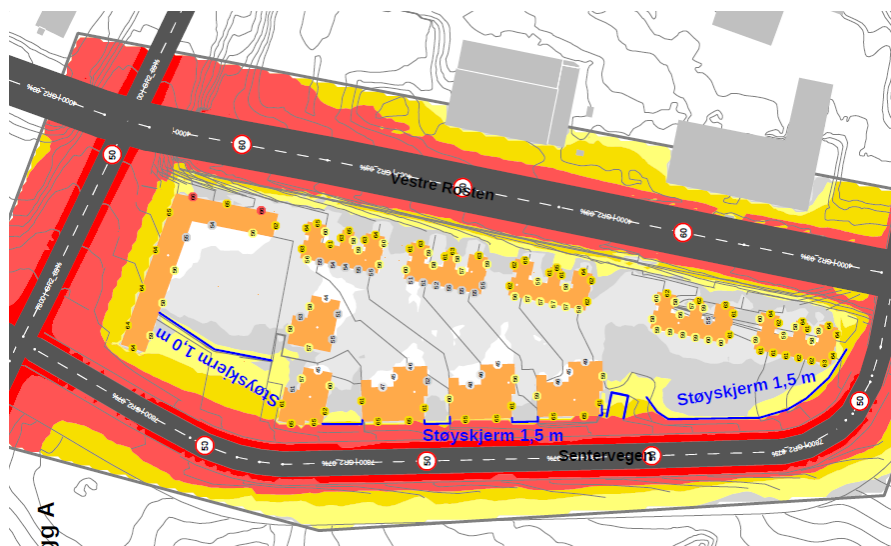
Vurdering

Vesentlige virkninger

Ny bebyggelse utformes med tilgjengelighet for alle, og uteoppholdsarealene vil ha adkomst med universell utforming. Utearealene vil ha relativt gode solforhold på nøkkeltidspunktene, men vil måtte skjermes i forhold til støy og vind. Bygningen innenfor område B/F/K/T har fasade i rød støysone. Bygningene innenfor område B ligger i gul støysone. Alle leiligheter har en støyskjermet balkong med rekkverk i vanlig høyde og en stille side.

Trafikkanalysen konkluderer med at det er god nok kapasitet i omkringliggende veinett til å ta trafikkveksten som tiltaket vil generere. Byggeteknisk vurdering og geoteknisk vurdering slår fast at gjennomførbarheten av planforslaget er god. Rapport for luftkvalitet konkluderer med at området ikke ligger i luftforurensningssoner med hensyn til PM10 og/eller NO2.

Tiltaket medfører nedbygging av et område som i dag er dyrkamark. Området er imidlertid satt av til utbygging både i gjeldende regulering og KPA. Arealet i nordøst er registrert med naturverdi D, men det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen og vil bidra positivt til nullvekstmålet for personbiltrafikk. Nærhet til kollektivtransport, inkludert Metrobussen, og senterområdet på Tiller, vil føre til mindre behov for personbiltransport.



Støysituasjon 1,5 m over bakken framskrevet til 2030.

Planforslagets utforming og kvalitet

Gjeldende områdeplan regulerer området med formålene B/K/T. I planforslaget er også formålet forretning tatt inn i det kombinerte formålet. Samlet utnyttelse er redusert fra maks 460 % BRA i

Trondheim kommune

overordnet plan, til 207 % BRA i planforslaget. For de to områdene B og B/F/K/T utgjør dette henholdsvis 185 % BRA for område B, og 266 % BRA for område B/F/K/T. Samtidig er maks byggehøyde for det høyeste bygget økt fra kote +165 i gjeldende plan, til +178 i planforslaget. Det vil si en økning på inntil 13 m, tilsvarende ca. 4 etasjer. Høyeste bygg i skisseprosjektet vedlagt planforslaget er 11 etasjer.

Planforslaget legger opp til en høy tetthet innenfor området. Dette er utfordrende ut i fra områdets beliggenhet med kjøreveier på alle kanter. Planområdet ligger i rød og gul støysone, og er også vindutsatt. Høy og tett bebyggelse langs Vestre Rosten vil skjerme for trafikkstøy, men samtidig vil disse bygningene kaste en god del skygge på utearealene og gi følelsen av en lang og høy "vegg" for de som ferdes langs Vestre Rosten.



Planlagt bebyggelse sett fra Vestre Rosten.

Når det gjelder skolekapasitet, er det de siste årene gitt mange byggetillatelser innenfor skolekretsen. Selv uten ny boligbygging, forventes det at Stabbursmoen også i fremtiden vil ha flere elever enn de har kapasitet til, både på barne- og ungdomsskoletrinnet. Skolekretsen er rød i kommunens skolekapasitetskart, noe som innebærer byggestopp i området. Det planlegges en del boligutbygging i Tiller-området, og det vil derfor sannsynligvis være behov for å bygge ut skoler og/eller justere skolekretser i fremtiden. Planområdet ligger i utkanten av Stabbursmoen skolekrets, og har dermed en gunstig plassering i forhold til å kunne legges inn under et av de nærmeste skoledistriktene. Det er stilt rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Avveiing av konsekvenser

Negative virkninger er knyttet til nedbygging av dyrkamark og dårlig skole-/barnehagekapasitet. Samtidig er middels store og store positive virkninger knyttet til at det legges til rette for blandede funksjoner og høy utnyttelse tett inntil metrobusstraseen. Området er satt av til utbyggingsområde både KPA og i gjeldende regulering. Planforslaget vest for planområdet legger til rette for etablering av barnehage, det vil sannsynligvis være behov for å bygge ut skoler og/eller justere skolekretser i fremtiden. Med sin beliggenhet nært Metrobuss, hovedsykkelvegnett og handel og service, er planforslaget i tråd med byvekstavtalen og nullvekstmålet. Ut i fra dette vurderes positive virkninger som vesentlig større enn negative.

Vilkår i vedtak til førstegangsbehandling

Maksimumsandel for formålene innenfor B/F/K/T

Det er tatt inn bestemmelse om maksimumsandel for hvert av formålene innenfor området B/F/K/T for å sikre blandet formål innenfor området (§ 3.3.2).

Trondheim kommune

Etablering av vinddempende tiltak

Det er i bestemmelsene stilt krav om etablering av vinddempende tiltak i tråd med vindanalysen (§ 3.2.7).

Vurdering av rekkefølgekrav om bydelspark

Det er *ikke* tatt inn rekkefølgekrav om etablering av bydelspark, men dette er ikke en selvsagt konklusjon.

Bydelsparken er tenkt lagt innenfor eiendommen med gnr/bnr. 315/441 (Teknologitomta) vest for Anne-Kathrine Parows veg. Parken er under regulering og vil mest sannsynlig bli et rekkefølgekrav i planen for Teknologitomta (som kommunen eier).

Naboplanen i sørvest, r20160015 *detaljregulering av Sentervegen gnr/bnr. 315/580*, vedtatt 4.10.2018, har ikke rekkefølgekrav om opparbeidelse av bydelspark.

Samlet krav til felles uteoppholdsareal er i denne planen mellom 8,5-9 daa. Vedlagte skisseprosjekt viser 11 daa felles uteoppholdsareal som danner et større, sammenhengende areal med universell utforming og mulighet for soner med forskjellige aktiviteter, *men* kun et minimumsareal er sikret i bestemmelsene. Heller ikke den kvaliteten, det varierte innholdet eller medvirkningen fra barn og unge som utarbeidelsen av en offentlig bydelspark kjennetegnes ved er sikret. Planområdet vil altså *kunne* ha en god dekning av uteareal, men kun minimum areal og kvalitet er sikret.

Samtidig vil rådmannen påpeke at større boligfelt i andre bydeler, som Lade og Lilleby har omfattende rekkefølgekrav om bydelspark og nærmiljøanlegg *i tillegg* til at felles uterom dekkes på egen grunn.

Fra dette boligområdet vil det være langt til nærmeste park, og at også nye boligområder her skal ha en park på nivå med Ilaparken, Ladeparken eller Finalebanen før boligene tas i bruk vil i så måte kunne være et rimelig krav.

Vurdering av redusert parkeringskrav

Forslagsstiller ønsker parkeringskravet redusert fra minimum 0,8 til 0,3 for boligandelen innenfor området, og viser til områdets plassering og mulighetene for oppfyllelse av nullvekstmålet.

Begrunnelsen for dette er blant annet nærhet til Metrobuss og andre bussruter med busstopp i Sivert Tonstads veg og knutepunkt ved City Syd (Tillerterminalen), samt nærhet til sykkelvegnett i John Aaes veg og den planlagte gang- og sykkelbrua over Bjørndalen. Forslagsstiller mener det er svært god nærhet til kollektivdekning til arbeidsintensive områder, gang- og sykkelforbindelser, handel og service. Samtidig ønsker forslagsstiller at butikkparkeringsreguleres høyere enn krav i KPA for å kompensere for lavere bilparkeringskrav for boliger.

Rådmannen er svært skeptisk til å redusere parkeringskravet her. Et minimumskrav på 0,3 er lavere parkeringskrav enn i Midtbyen og indre sone. Planområdet ligger i et område på Tiller som er lite tilrettelagt for myke trafikanter. Det er ikke utredet hvilke konsekvenser et så lavt parkeringskrav vil få med tanke på villparkerings i nærområdet, og da særlig bolig gatene sør/sørvest for området. Det er heller ikke foreslått avbøtende tiltak for gater i nærområdet. Naboplanen i sørvest vedtatt for ett år siden, har til sammenligning p-krav på minimum 0,8 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet/70 m² BRA. Rådmannen foreslår derfor å opprettholde parkeringskravet i KPA, både når det gjelder for bolig og forretning. I tillegg er det tatt inn maksimumkrav på 1 p-plass per boenhet/70 m² BRA for bolig.

Trondheim kommune

Det er satt av inntil 30 p-plasser på bakken innenfor den delen av planen som reguleres for forretning. Dette utgjør 5,5-6,5 % av den totale parkeringen innenfor planområdet. Forslagsstiller viser til at det for forretning vil det være nødvendig med noe bakkeparkering for å konkurrere med omliggende dagligvareforretninger. Med mindre bakkeparkering kunne uterommene vært bedre.

Medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter, naboer og offentlige instanser 1.7.2016. Det kom inn 11 merknader. Disse ble oppsummert og svart ut i rådmannens saksframlegg til førstegangsbehandling. Planforslag lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 27.10 - 8.12.2018. Det kom inn seks merknader.

Fylkesmannen varslet innsigelse inntil støy- og luftkvalitetsrapportene ble oppdaterte med nye trafikk tall. Dette er nå gjort og Fylkesmannen har trukket varsel om innsigelse. I tillegg fremmet Fylkesmannen faglige råd om å redusere bakkeparkeringen, ta inn minimumskrav om el-andel på p-plassene, sikre flere sykkelparkeringsplasser, samt anbefalte rekkefølgekrav om bydelspark. Dette er delvis ivaretatt i planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune og NVE hadde ingen spesielle merknader til planforslaget. Statens vegvesen pekte på at støyrapporten måtte oppdateres, anbefalte at minimumskravet til sykkel ble økt, og at det ble tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvegen vist øst i planområdet. Dette er delvis ivaretatt i planforslaget. Trøndelag brann- og redningstjeneste fremmet flere krav som blir ivaretatt i påfølgende byggesak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 6.10.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:
- Vedlegg 4: Vindanalyse
- Vedlegg 5: Arealoversikt

Trondheim kommune

- Vedlegg 6: Arealoversikt med uteareal
- Vedlegg 7: Utomhusplan
- Vedlegg 8: Situasjonsplaner
- Vedlegg 9: Snitt A-F og situasjonssnitt G
- Vedlegg 10: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 11: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 12: ROS-analyse
- Vedlegg 13 Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 14: Trafikkanalyse
- Vedlegg 15: Støyutredning
- Vedlegg 16: Rapport om lokal luftkvalitet