

Saksfremlegg

Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering - sluttbehandling

2023/10445

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, som vist på kart på bakken i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 4.12.2023 og plankart under bakken senest datert 4.12.2023, med bestemmelser senest datert 11.12.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.12.2023.

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

Saken gjelder

Kommunedirektøren fremmer denne saken på nytt. Det eneste som er endret siden sist bystyret behandlet saken er at parkeringen er redusert for å imøtekomme innsigelsen til planen, slik at den kan bli rettskraftig. Forslagstiller er enig i endringen.

Bystyret vedtok 08.12.2022 reguleringsplan for Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, alternativ 1, i sak 248/22. Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget på grunn av manglende mobilitetsanalyse som dokumenterer at trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper ikke blir dårligere enn i dag, ev. med avbøtende tiltak. Denne innsigelsen hadde kommunedirektøren ikke klart å imøtekomme før sluttbehandling, og bystyrevedtaket hadde derfor ikke rettsvirkning.

2.3.2023 (sak 19/23) vedtok bystyret en avgrenset del av detaljreguleringen som gjaldt Cissi Klein videregående skole. For at Cissi Klein videregående skole skulle kunne bygges uten å vente på innsigelsesbehandling for hele planområdet, ble en avgrenset del av den opprinnelige planen vedtatt på nytt av bystyret. Dette var mulig da Statsforvalteren hadde trukket innsigelsen til den delen av planen som omfattet skolen, slik at denne nå fikk rettsvirkning.

I tillegg til dette saksframlegget vises det til vedlagt saksframlegg for bystyrebehandlingen 8.12.2022, som omhandler en grundigere beskrivelse og vurdering av planforslaget med de to alternativene som opprinnelig ble fremmet, samt kommunedirektørens opprinnelige innstilling. Bystyret vedtok alternativ 1, og det er dette alternativet som ligger til grunn når saken nå fremmes på nytt for å få et rettskraftig vedtak. Saksframlegg for bystyrebehandlingen 2.3.2023 der Cissi Klein vgs ble vedtatt på nytt (med rettsvirkning) er også vedlagt dette saksframlegget.

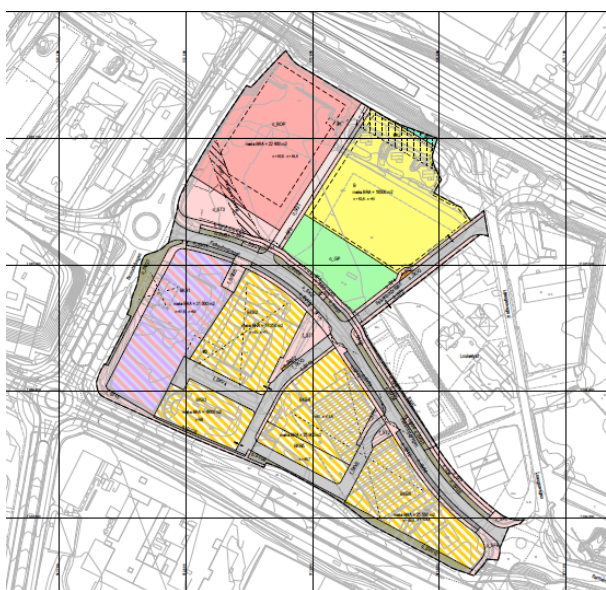
Det har foregått mekling mellom Trondheim kommune, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Trøndelag for å få opphevet innsigelsen til resten av detaljplanen. Grunnlaget for meklingen er at parkering innenfor planområdet blir redusert fra totalt 1066 plasser til totalt 747 plasser, hvorav 6 plasser hører til Cissi Klein videregående skole. Kommunen har også redegjort for hvordan dette

området skiller seg fra øvrige utbygginger som kan belaste Haakon VII's gate og Nyhavna med økt personbiltrafikk.

Statsforvalteren har ved brev datert 26.10.2023 meddelt at meklingen har ført frem.

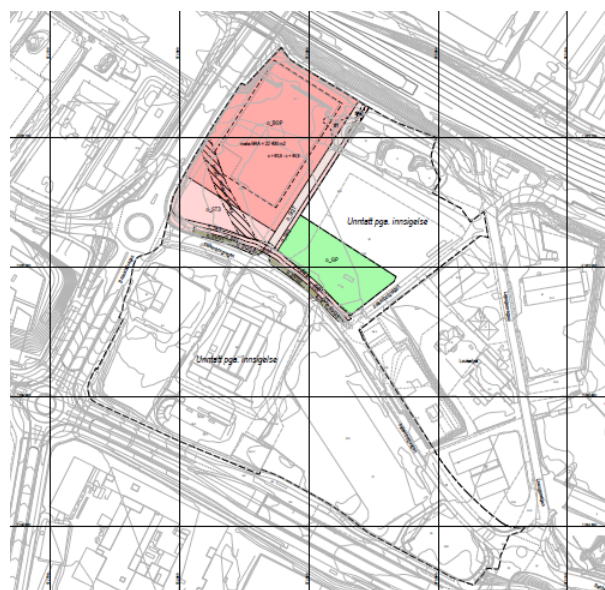
Kommunedirektøren legger derfor nå fram en ny plan for hele området, hvor vedtatt plan fra 8.12.2022 (uten rettsvirkning) og vedtatt delplan fra 2.3.2023 (med rettsvirkning) er slått sammen i en helhetlig plan tilsvarende i omfang den opprinnelig vedtatte. Dette er først og fremst for å beholde helheten i planforslaget i videre behandling med byggesaker.

Nytt plankart er uendret fra planen som ble vedtatt 8.12.2022, med unntak av ny dato.



Vedtatt plankart 8.12.2022

Det er ikke noen endringer i nytt plankart utover ny dato



Vedtatt plankart 2.3.2023 (Cissi Klein vgs)

Det er gjort endringer i bestemmelser etter mekling med Statsforvalteren. Dette gjelder § 3.1.10 Parkering, der det er lagt inn maksimalt tillatt parkering innafor området på 747 plasser. Det fastsettes 6 besøksplasser (inklusive HC-plasser) til Cissi Klein vgs i tråd med vedtatt plan for skolen av 2.3.2023. Tidligere antall plasser vedtatt i bystyret 8.12.2022 var totalt 1066 plasser.

I planbeskrivelsen er det gjort endringer kun i avsnitt der parkeringsløsninger omtales.

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenborgvegen. Leangen sentrum øst ønskes utviklet med en bymessig blandet arealbruk som bygger opp under knutepunktet Leangen/Strindheim og Leangen sentrum. Utvikling av knutepunktet og senterområdet er i tråd med overordnede føringer om å planlegge for kompakte byer med redusert transportbehov.

Innenfor planområdet planlegges: videregående skole (Cissi Klein, som allerede er under oppføring), boliger, kontor og næring og hotell, og i tillegg en park og offentlig torg. Falkenborgvegen skal opprustes med fortau og oppstilling for buss (tidsregulering).

Bakgrunn

Reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Leangen sentrum øst er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent på vegne av tiltakshaver Falkenborgvegen 32 AS, representert ved Trondheim kommune, Realinvest AS, Trøndelag fylkeskommune og Trym Eiendom AS.

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren finner planforslaget godt belyst og tilstrekkelig vurdert, og at endringer som følge av meklingsprosess i parkering innenfor planområdet ikke reduserer kvaliteten i planforslaget, og vil ha positiv virkning på nullvekstmålet for personbiltrafikken i Trondheim. Det vil være enkelt for beboere og tilreisende til området å velge kollektivtransport fordi det er kort veg til både kollektivknutepunkt på Strindheim, ny Leangen jernbanestasjon og god tilknytting til byens sykkelnett.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer vesentlige investeringer i offentlig anlegg. Samlet kostnadskonsekvens og fordeling mellom ulike aktører er ikke klare, men følgende elementer er vesentlige:

- Endringer av gatenett innenfor planområdet
- Etablering av offentlig renovasjonsanlegg innenfor området
- Oppgradering av eldre VA-anlegg, omlegginger og etablering av nytt VA-anlegg

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og sykkelveg gjennom planområdet, samt renovasjonsanlegg, når disse står ferdig. Dette er også beskrevet i planforslag vedtatt 8.10.2022.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 17.12.2023

byutviklingsdirektør

byplansjef

Bente Næverdal
Byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Plankart på bakken og under bakken
- Vedlegg 4: Saksframlegg til bystyret 8.12.2022
- Vedlegg 5: Saksprotokoll bystyret 8.12.2022
- Vedlegg 7: Saksprotokoll bystyret 2.3.2023
- Vedlegg 8: Sammendrag av innspill til planforslag vedtatt 8.12.2022 med kommunedirektørens kommentar