



Fagnotat

Vår ref.
2023/10242

Vår dato
11.04.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/bnr 4/13 m.fl.,
r20230011 - Sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder sluttbehandling av forslag til detaljregulering, r20230011 *Travbanevegen 4a, 4b og 6b*. Plankonsulent er Lund Hagem Arkitekter, og tiltakshaver er Leangen Næring AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommene Tungavegen 4A, 4B og 6B til næring/kontor og bolig, som en forlengelse av den planlagte byomformingen i tidligere vedtatt reguleringsplan for Leangen Travbane (Tungavegen 1, r20170034). Hovedgrepet ligger i å etablere en sammenhengende næringsbebyggelse langs Travbanevegen, med et bymessig preg. Planen omfatter også regulert bolig- og næringsbebyggelse i felt B7, B8 og KB i vedtatt reguleringsplan for Tungavegen 1, og medfører noen endringer i disse områdene. Herunder et større område til boligformål.

Det er gjort mindre justeringer siden høringen, og Byplankontoret anbefaler at planen vedtas. Endringer etter høring har i hovedsak vært tilpasning til nabotomt mot vest, regulert i «Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8», planID r20190010.

Siste revisjon av planforslaget forelå 18. desember 2024. For utfyllende informasjon om planforslaget, se den vedlagte planbeskrivelsen, og sakfremlegget fra førstegangsbehandlingen.

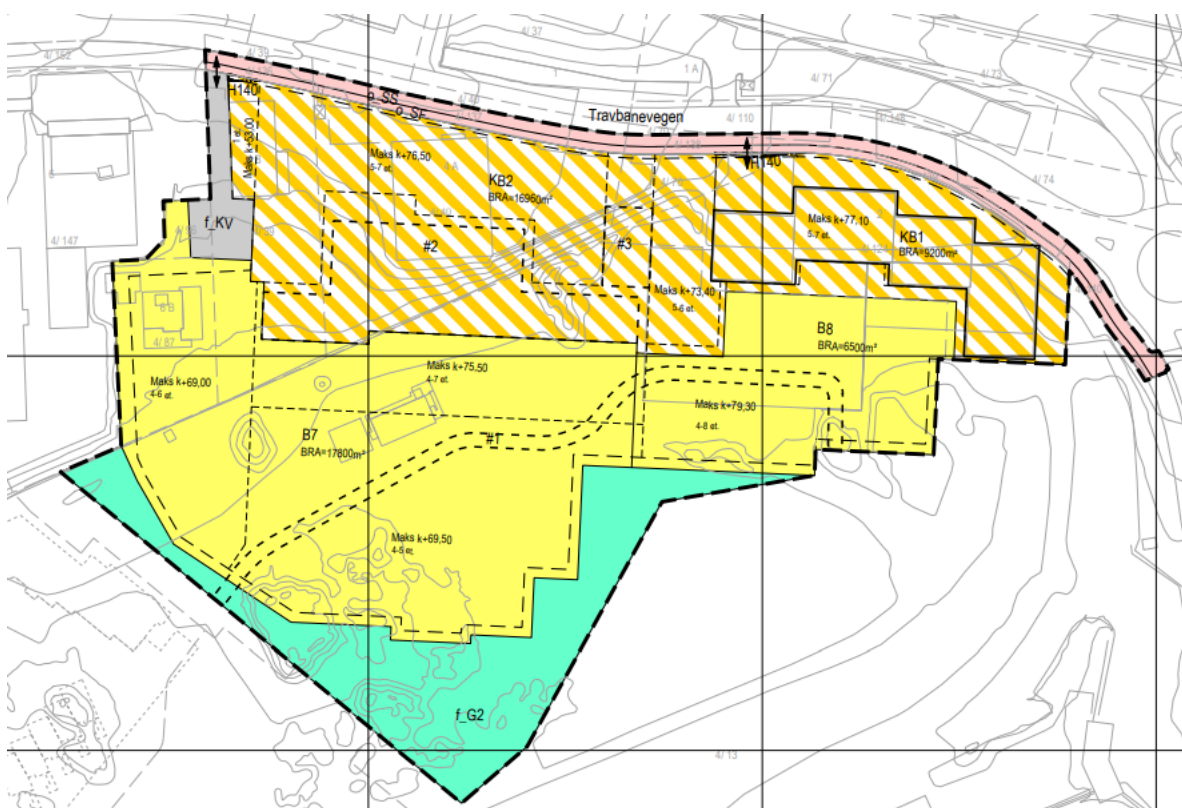
2. Beskrivelse av planforslaget

Planen følger opp planprogrammet for området, vedtatt 23.1.2018 i PS 0011/18. Planen bygger videre på planprosess, analyser, hovedgrep og bestemmelser i reguleringen for r20170034 Tungavegen 1 (ofte omtalt som «travbanen/travbaneplanen»), men dekker et større planområde mot nord, og medfører endringer på områdene som overlapper. Bestemmelsene i planforslaget viderefører i det store og hele bestemmelsene fra Tungavegen 1, i den grad de er relevante.

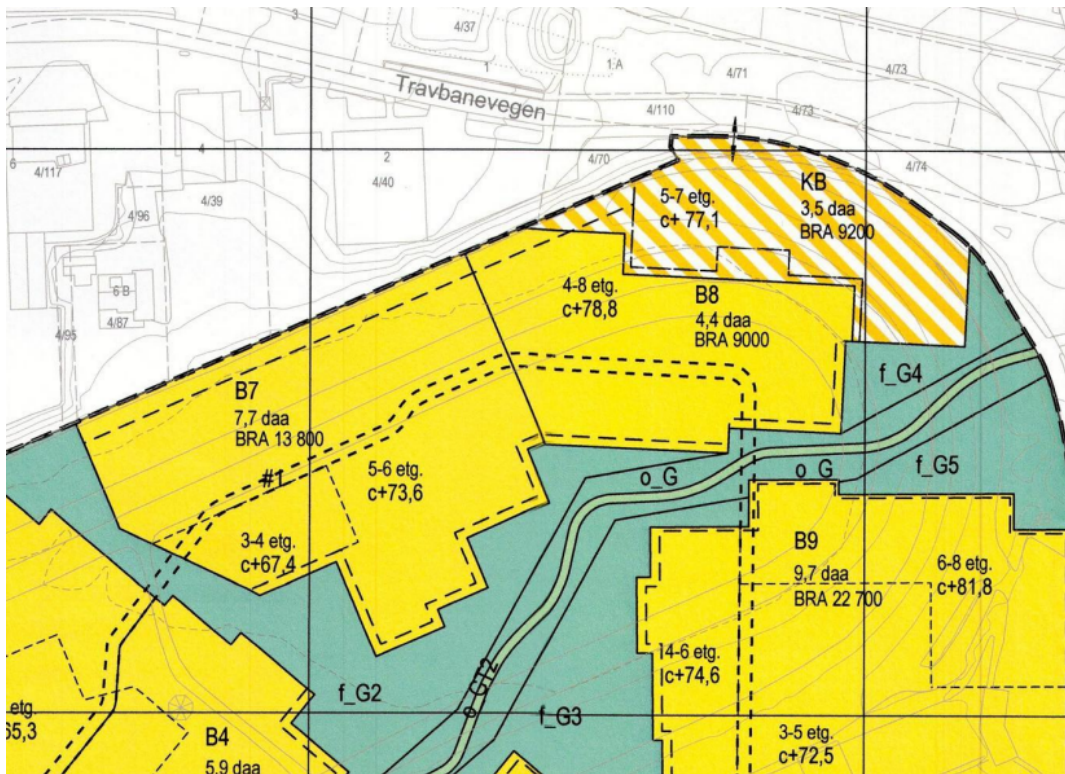
Planforslaget har fire utbyggingsområder. KB1 og KB2 er blandede formål med næring og kontor langs Travbanevegen. KB1 utgjør allerede godkjent kontorbygg som er under oppføring, og KB2 vil være kontor og næringsformål, hvor næringsarealene planlegges for lett industri, produksjon (laboratorium) og lager. B7 og B8 er rene boligområder lengre sør. B8 tilsvarer området med samme navn i reguleringsplan for Tungavegen 1, hvilket forklarer den uvanlige nummereringen. B7 tilsvarer noenlunde B7 i reguleringsplanen for Tungavegen 1, men med en noe endret formålsgrænse mot felles uteoppholdsareal mot sør (f_G2) og større areal mot nord og vest.

Felles oppholdsareal «f_G2» tilsvarer i hovedsak tidligere regulering, men det er gjort noen endringer i avgrensningen mot B7 for tilpasning til endret plassering av bygg. Gjennom boligformålet går også den felles gangvegen «rød tråd», som er videreført fra reguleringsplanen for Tungavegen 1.

KB1 tilsvarer området KB i reguleringsplanen for Tungavegen 1. Av de fire utbyggingsområdene er det dermed kun KB2 som ikke allerede er regulert til samme formål i gjeldende plan. Kun sørøstre del av KB2 er nylig regulert, mens resten er avsatt til næring i KPA og i en eldre regulering.



Figur 1: Plankart.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplanen for Tungavegen 1, r2017003. Planforslaget viderefører formålene KB og B8 fra denne, men utvider planområdet med mer næring langs Travbanevegen, og noe mer boligareal på areal som omtrent tilsvarer gnr/bnr 4/87. Formålsgrensen mellom B7 og felles grøntområde er også endret.

Planforslaget regulerer også inn trafikkareal mot og i Travbanevegen, og felles adkomstveg fra Travbanevegen.

Revisjoner etter høring, kort oppsummert:

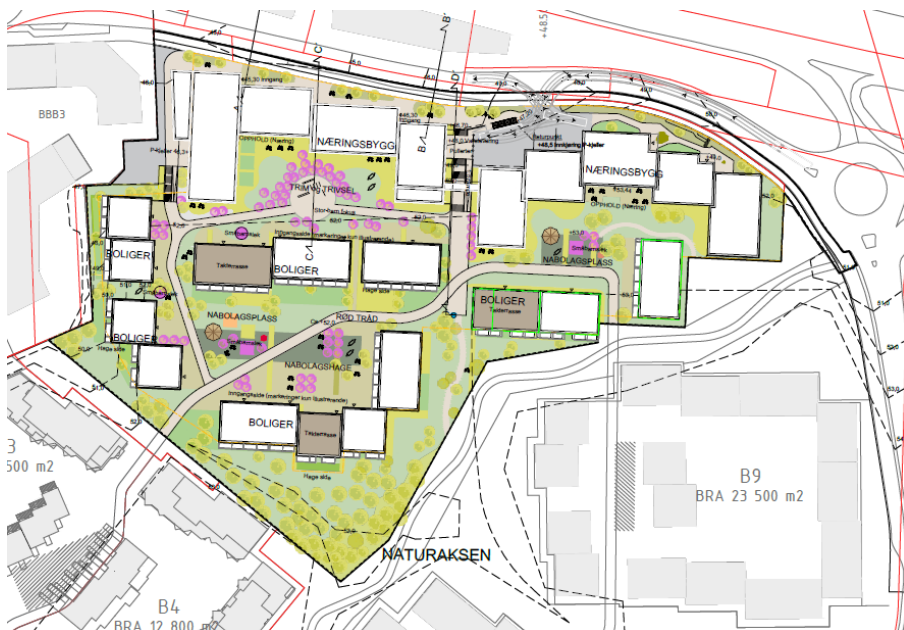
- For næringsbebyggelsen i KB2 er parkeringsdekningen uendret, men i tillegg tillates 0,1 plass pr 100 m² for nyttekjøretøy og besøkende. Dette tilsvarer kravet i ny KPA, men KPA fastsetter ikke antall plasser for nyttekjøretøy.
- Ny bestemmelse om lading av el-biler og el-sykler, og sikring av minimum 5 % HC-plasser i kjeller.
- Ny bestemmelse for å sikre forskriftsmessig behandling av eventuelle fremmede arter, jf. ønske fra Statsforvalteren.
- Ny støybestemmelse, jf. innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag.
- Noe justert ordlyd i § 2 om tilpasning til helhetlig bystruktur.
- Presisering av § 4.1.3 om uterom. Bestemmelsen er nå klar på at uteoppholdsareal i reguleringsplan for Tungavegen 1 er felles også for boligene som nå reguleres. Dette er en videreføring av bestemmelsene i planen for Tungavegen 1, og omfatter bl.a. hele «naturaksen» og «aktivitetsaksen» i denne planen.

- Lekeplass B7 er justert i illustrasjonsplanen, slik at småbarnsarealet får bedre solforhold, og det sannsynliggjør at solfylte uteoppholdsareal kan oppnås.
- Bredden på avkjørsel fra Travbanevegen til KB1 er redusert i illustrasjonsplanen, og maks bredde er sikret i bestemmelsene.
- Ny bestemmelse om at alternative energiløsninger skal vurderes i byggesaken.
- Bestemmelse om at ensidige enheter mot nord eller øst ikke tillates, er strøket. Krav i ny KPA vil i stedet bli gjeldende i byggesaken.

Arealbruk

Det legges til rette for omtrent 347 boliger innenfor felt B7 og B8, som er omtrent 22 flere boliger enn det som vist i skisseprosjekt innenfor samme felt i vedtatt reguleringsplan Tungavegen 1. Det sikres i bestemmelsene at det skal bygges minimum 300 boliger.

Innenfor KB1 og KB2 legges det til rette for omtrent 17.000 m² BRA til kombinert bebyggelse – næring/kontor, med et mindre innslag av forretning på maksimalt 150 m² BRA på gateplan.

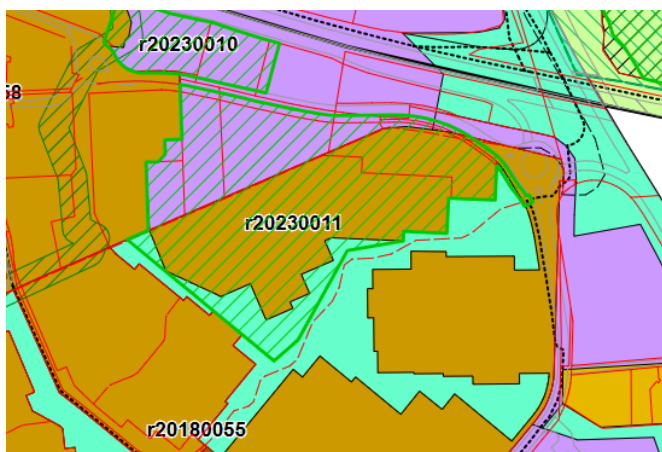


Figur 3: Utsnitt av illustrasjonsplan datert 3.12.24. Siden høringen er det kun gjort mindre justeringer, bl.a. med plasseringen av byggene lengst vest. Endringene av skisseprosjektet har ikke gitt behov for endring av plankartet, og dette er ikke revidert.

Vesentlige virkninger

For områdene som omfattes av reguleringsplanen for Tungavegen 1 er arealbruken er i hovedsak som i den planen. Det er felt KB2 og nordvestre del av felt B7 som ikke omfattes av denne planen. KB2 avsettes til næring, og næring langs Travbanevegen er i tråd med formålet i ny KPA. Arealbruken er dermed allerede godt forankret, og lite utfordrende.

Planen avviker fra KPA ved at nordvestre del av B7 (gnr/bnr 4/87), som er avsatt til næring i KPA, reguleres til bolig. Dette er rasjonelt, både utfra terrenget og organiseringen av boligbebyggelsen. Motsatt er østre del av BK2 avsatt til bolig/byggesone 2 i KPA. Planforslagets felt KB1 og 2 er ca. 1,7 daa større enn næringsarealet i KPA.



Planen medfører kun mindre avvik fra tidligere vedtatte reguleringsplaner, og anses ikke å ha vesentlige nye virkninger. Avvikene omfatter arealbruk og parkeringsdekning som beskrevet over.

Organisering av uterom, og allmennhetens tilgang til disse, har vært tema for drøfting i prosessen.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Formål i tråd med ønsket utvikling av området (men med noe annen fordeling av formål enn KPA)
- Planforslaget har generelt høy kvalitet og høyt ambisjonsnivå
- Kobling for gående gjennom området og nord til Travbanevegen løses på en god måte

Argumenter mot planforslaget:

- Åpner for en svært stor andel små leiligheter (videreført fra gjeldende plan)
- Sprang i fasadeliv, varierte byggehøyder og flere innganger på gateplan er generelt ikke sikret i planen
- Skoleveg via Peder Østlunds veg er noe lang, alternativ rute er under utredning i egen reguleringsplanprosess

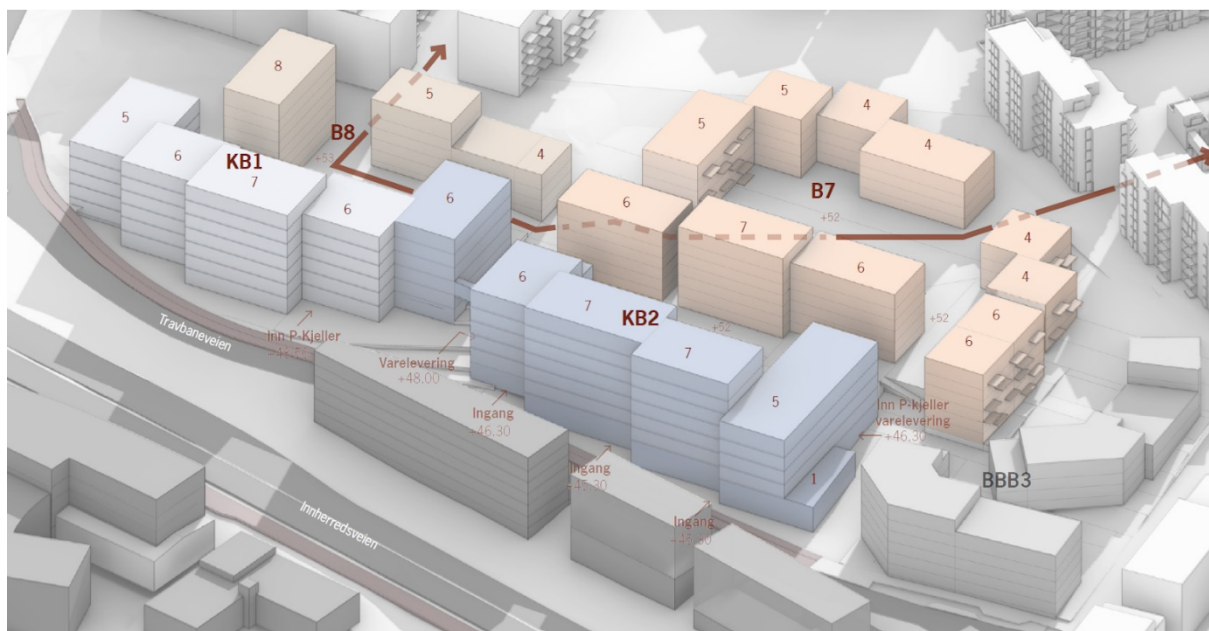
Arkitektur og høyder

Næringsbebyggelsen viderefører kontorbygget som er under oppføring i Travbanevegen 2, og er utformet etter samme prinsipper. I plankartet er det for KB2 fastsatt etasjeantall på 5 – 7 etasjer og maksimal kotehøyde på 76,5.

Planen løser terrenget på tomta ved å ta opp høydeforskjell fra Travbanevegen opp mot boligområdene med en høy førsteetasje, med trapper mellom bygningene.

Det er ikke gjort endringer siden førstegangsbehandlingen i hvordan kvaliteter i illustrasjonsmaterialet, som bebyggelsesstruktur, sprang i fasader, varierte byggehøyder og rikelig med innganger, er sikret i planen, selv om dette er anbefalt av byplankontoret. Mye av organiseringen er indirekte sikret ved bestemmelsesområde for «rød tråd», samt bestemmelser

og bestemmelsesområder for felles uteoppholdsareal og trapp som kobler Travbanevegen til det høyere terrenget mot sør.



Planområdet sett fra nord.

Uteoppholdsareal

Planen viste ved førstegangsbehandling for lite sol på uterommene i mars, sammenlignet med krav i KPA. Det ble argumentert med at solfylte uterom i tilgrensende reguleringsplan for Tungavegen 1 kunne være kompenserende, men Byplankontoret ba om at dette også ble reelt forbedret. Det er nå gjort endringer i situasjonsplanen, som har gitt bedre solforhold på lekeplass på B7. Med dette er det sannsynliggjort at krav til solfylte uteoppholdsareal kan oppnås.

en delen av naturaksen som inngår i planforslaget får en bitte liten økning i areal, sammenlignet med vedtatt reguleringsplan for Tungavegen 1, på bekostning av areal regulert til bolig.

Rekkefølgekrav og gjennomførbarhet

Nødvendige felles uteoppholdsarealer er sikret opparbeidelse med rekkefølgekrav i bestemmelsene. Planforslaget medfører ikke opparbeidelse av offentlig areal.

Parkering

Planbestemmelsene for KB2 setter tilsvarende føringer for parkering som KPA 2022-2034 setter for kontor. KPA spesifiserer ikke parkering for gjester og nyttekjøring, dette settes i tillegg (maks 0,1 plasser pr 100 m² næring). Kontor har den laveste tillatte dekingen av de formålene som tillates på området, og dekingen totalt er i tråd med maks tillatt parkeringsdekning i KPA. KB1 får en høyere deking, men må forstås utfra at det allerede er under bygging, og at dekingen er fastsatt i tidligere planvedtak. Boligparkering settes i tråd med KPA 2022-2034.

Kollektivtilgjengelighet

Planområdet ligger sentralt plassert ved hovedvegnettet og viktige transportårer med gode kollektivforbindelser, og kort reisetid og avstand med sykkel (15 minutter og 5 km) til Midtbyen. Avstand til Metrobussholdeplass) Gildheim er 450 - 650 meter, og Leangen 550 - 800 meter (30 avganger pr. time i rush). Vedtatt reguleringsplan for Tungavegen 1 legger til rette for at nye framtidige bussruter også kan stoppe ved holdeplass i Tungavegen, 600 meter fra planområdet. Planområdet ligger innenfor kollektivbuen som er definert i KPA.

Naturfare

I ROS-analysen er det avdekket middels sannsynlighet for urban flom ved ekstremnedbør. Det går flomveg sørvest for og gjennom planområdet, og det foreligger flere forsenkinger som kan gi oppstuvning av vann. Ny bebyggelse vil medføre en større andel harde flater enn dagens situasjon og kan være utsatt ved ekstremnedbør. Risikoen er vurdert som lav, og avbøtende tiltak er sikret i planen.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Ingen andre kommunale enheter enn Byplankontoret har hatt merknader til planen etter høring.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget viderefører krav til leilighetsfordeling fra reguleringen av Tungavegen 1 (r20170034 ikrafttreden 5.12.2019). Bestemmelsene sikrer at ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt, og at boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 %. Det kan dermed bygges opptil 90 % ett- og toroms leiligheter. Dette er en svært høy andel, men følger opp dette relativt nye planvedtaket, og Byplankontoret har lagt dette til grunn.

Det er satt rekkefølgekrav om at sikker skoleveg skal dokumenteres og godkjennes av kommunen. Jamfør tidligere vedtak i regulering av Tungavegen 1 vil dette være ruta via Peder Øslunds veg, til Brøsetvegen og videre til Strindheim skole. Det blir relativt langt å gå for de som bor lengst i nord innenfor planen for Travbanevegen. Byrådet har bedt Byplankontoret om å utrede mulig ny skoleveg, og om nødvendig regulere valgte alternativ, mellom den tidligere travbanen og Strindheim skole. Denne prosessen er pågående.

6. Konsekvenser for næring

Med unntak av to mindre boligvolumer lengst vest i planområdet, videreføres det berørte næringsformålet i KPA som kombinert formål næring/bolig, felt KB1 og KB2. Her skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig eller privat tjenesteyting. Vestre del av KB2 er avsatt til bolig/Byggesone 2 i KPA. Planforslagets felt KB1 og 2 er ca. 1,7 daa større enn næringsarealet i KPA.

Det tillates ikke etablert boliger innenfor KB1 og KB2, men bestemmelsesområde #2 sikrer at arealet på bakken i KB2 skal være felles uteoppholdsareal for boliger i felt B7 og kontor- og næringsbebyggelse i felt KB2.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Det er utarbeidet mobilitetsanalyse, datert 3.11.2023, som i hovedsak vurderer den nye nærings- og kontorbebyggelsen. Boligene er vurdert i mobilitetsanalyse til vedtatt reguleringsplan for Tungavegen 1. Konklusjonen er at prosjektet vil bidra positivt til nullvekstmålet. Det planlagte tiltaket får svært god sykkel- og gangtilgjengelighet. Avstanden til sentrum og kollektivknutepunktet ved Strindheim er relativt kort. Byplankontoret stiller seg bak vurderingen.

Det ligger ikke an til forurensende virksomhet.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det er ikke skolekapasitet for området. Strindheim barneskole har ikke kapasitet før den blir avlastet av ny barneskole på Brøset, og utfordringer med skolekapasitet for ungdomsskoletrinn må løses ved utbygging av ny Granås ungdomsskole. I innværende HØP (2024- 2027) ligger Granås ungdomsskole inne blant de tre høyest prioriterte prosjektene. Tilstrekkelig skolekapasitet før innflytting er sikret med rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Det kom inn åtte merknader til planoppstarten. Planforslaget var så på offentlig ettersyn i perioden 22.5.2024 til 22.7.2024, med utvidet frist til 9.8.2024.

Det kom fire merknader, inkludert to innsigelser. Innsigelse om støy og luftforurensing fra Statsforvalteren er løst ved en endret ordlyd i § 4.1.11. Forholdet kan sies å være generelle krav og forhold som sikres i planen. Innsigelse om bussholdeplass fra Trøndelag Fylkeskommune er løst (frafalt) uten revisjon, og må kunne kalles en misforståelse.

Den eneste private parten som ga merknad i høringen, Trym Eiendom, er etter direkte møter enig i en omforent løsning med forslagstiller. Planforslaget er som følge av dette justert.

En oppsummering av innspillene og tilsvar fra forslagstiller er gjengitt i planbeskrivelsen og lagt ved saken.

10. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering r20230011, «Detaljregulering av Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/bnr 4/13 m.fl.», som vist på kart i målestokk 1:1000 merket Lund Hagem Arkitekter datert 11.4.2025, bestemmelser datert 18.12.2024, og planbeskrivelse datert 11.04.2025.

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

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse sist revidert 11.4.2025

- Vedlegg 2: Reguleringskart sist revidert 11.4.2025
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 18.12.24
- Vedlegg 4: Høringsmerknader
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan datert 3.12.24
- Vedlegg 6: Trøndelag Fylkeskommunes frafallelse av innsigelse