

Saksframlegg

Detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale sentrum, r20190038, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/142 (78895/21)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale sentrum ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist endret 30.4.2021, i bestemmelser sist endret 18.5.2021, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.5.2021

Før sluttbehandling skal følgende avklares:

- Om andel sykkelparkering per leilighet skal økes.
- Om det skal tillates maksimalt 2 m utkraging utover byggegrense.
- Sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinja. Det skal dokumenteres at aktivitet i forbindelse med anleggsarbeid i området ikke skaper farlige situasjoner i forbindelse med bruk av tårnkran, eventuell sprenging i grunn, mulig spunting og transportering. Det skal også vurderes fordeler og ulemper ved å legge høyspentlinja i kabel under bakken før tiltak innenfor planområdet. Dette gjelder ikke utbygging av barnehage.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Oppgradering av Risvollan lokale sentrum med nye forretninger, boliger og en kommunal barnehage. Det planlegges uteområder med allmenning/torg, nærmiljøanlegg/bydelspark, gårdsrom for boliger og helhetlig gangvegnett. Parkering på bakken reguleres bort, og det legges til rette for nytt trafikkareal med logistikk for alle trafikantgrupper under bakken.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS, som plankonsulent, på vegne av forslagstiller NHP Eiendom AS på vegne av Coop Norge AS og Trondheim kommune.



Planområdet avgrenset med stiplet linje

Trondheim kommune

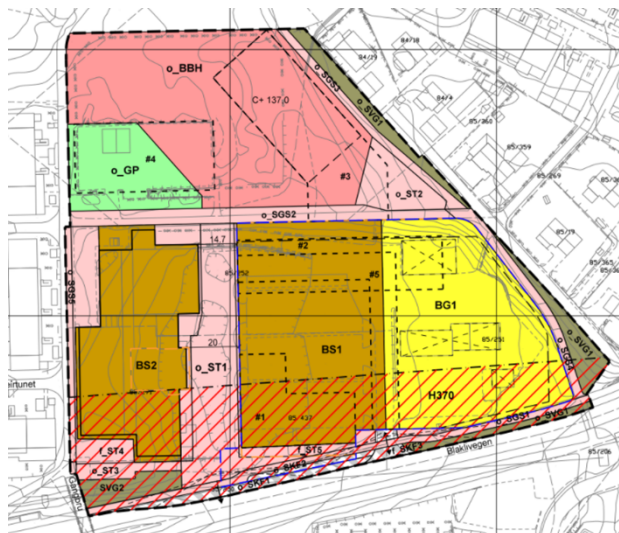
Planforslaget ble først sendt inn til Byplankontoret som komplett 23.10.2020. Planforslaget ble revidert og supplert med notat for høyspentlinja. Dette ble vurdert å være komplett 30.4.2021.

Beskrivelse av planforslaget

Formål for bebyggelse angis til sentrumsbebyggelse, boliger, barnehage og park, i tillegg til samferdselsformål for allmenning/torg, gangveger og kombinert samferdselsanlegg.

Barnehage, nærmiljøanlegg/bydelspark, de to torgene samt gang- og sykkelveger reguleres til offentlig bebyggelse.

Ny barnehage planlegges nord for ny sentrumsbebyggelse.

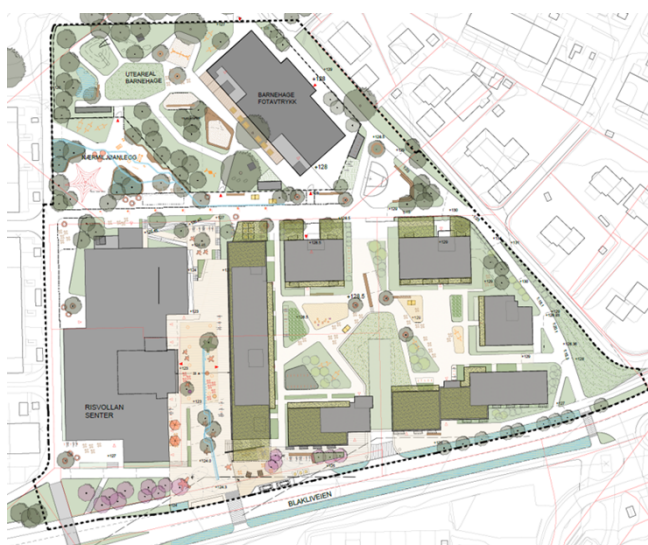


Plankart på bakken

Arkitektonisk grep og nye funksjoner

Ny bebyggelse etableres med en sokkeletasje for butikker og parkering, med boliger oppå. Slik videreføres prinsippet fra eksisterende senter, hvor høyblokka med boliger står oppå basen med næringsvirksomhet.

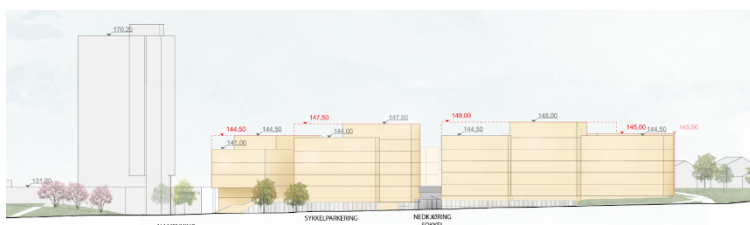
Boligenes gårdsrom og boligenes første etasje ligger på samme nivå som ny barnehage og bydelspark i nord.



Illustrasjonsplan viser hovedtrekk i planforslaget

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen varierer i høyde. Boligblokkene er fire-sju etasjer over sokkeletasjen og barnehagen planlegges i to etasjer. Mot Blaklivegen legges bebyggelsen slik at den kan bli ca. 24 meter over gata. Høyblokka er ca. 46 meter høy.



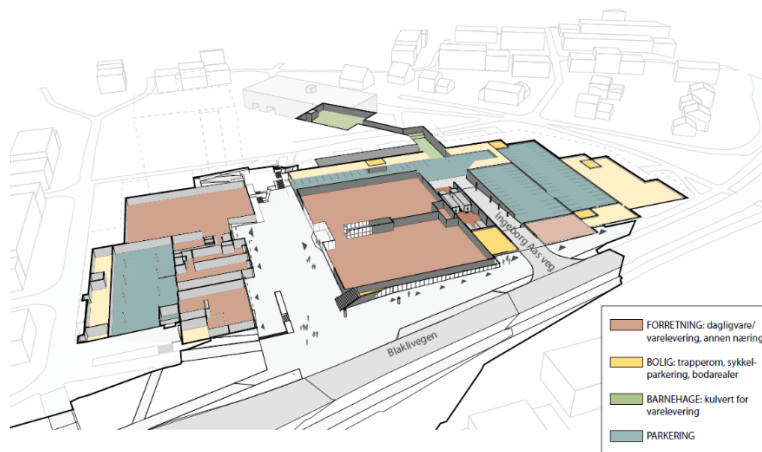
Snitt viser forhold langs Blaklivegen

Trondheim kommune

Trafikkløsninger og adkomst, varelevering og parkering

Atkomst planlegges som i dag, fra Blaklivegen via Ingeborg Aas' veg. Vegen bygges inn i sokkeletasjen i den nye bebyggelsen.

All trafikk, varelevering, parkering, renovasjon, nyttetraffic og gående løses i sokkelen, også hente-/bringe-funksjon til barnehagen skjer her.



Tegninger viser disposisjon av sokkeletasje med allmenningen og kjøreadkomst

Bokvalitet og uterom

Boligene organiseres rundt et felles sentralt gårdsrom, på samme plan som barnehagen og nærmiljøanlegg/ bydelsparken. Det er gode solforhold på sommerstid for uterom til boligene. I mars er det en del skygge på gårdsrommene til boligene. Det er gode solforhold på barnehage og nærmiljøanlegg/bydelspark vår, sommer og høst. Høyblokka vil få en varierende skyggestråle på ny boligbebyggelse.

Mellom dagens senter og ny bebyggelse etableres et stort offentlig byrom, en allmenning. Allmenningen vil fungere som gågate og møteplass og innganger til butikker og kafé.

Nærmiljøanlegg/bydelspark ligger sentralt i det nye lokale sentrum, og med svært god tilgjengelighet fra alle boligområder omkring.

Uteromsregnskap framstilt av forslagsstiller viser at krav til uterom i KPA er oppfylt i planforslaget. Dette oppnås ved at 50 % av nærmiljøanlegg/bydelspark regnes inn i uterom til boligene. Allmenningen og Torg ved barnehagen er ikke innregnet i uteromsregnskap til boligene, men kan betraktes som et bra tillegg.

Grad av utnyttning og størrelse på næringsareal

Maks tillatt BRA for ny boligbebyggelse er 15 000 m². Med gjennomsnittlig 70 m² BRA per boenhet gir det om lag 230 nye boliger. I tillegg settes tillates maksimalt 600 m² bygging av boder og overdekkede sykkelparkering på bakken

I tillegg tillates det ca. 2500 m² til nytt sentrumsformål som forretning/tjenesteyting i tillegg til innendørs parkering i sokkel og i kjeller.

Trondheim kommune

Byvekstavtalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk

Planforslaget ligger midt i et lokalsentrum. Det er god kollektivdekning og et godt utviklet og trygt gang- og sykkelvegnett fram til lokalsenteret. Parkeringsdekning settes lav for å begrense personbiltrafikken. Planforslaget viser et godt grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

Vurdering

Det er en fordel at senterområdet nå planlegges som en helhet. Senteret er en del av stedsidentiteten på Risvollan. Utbygging på senteret kan bidra til et visuelt løft og styrke identiteten positivt.

Planforslaget sikrer at Risvollan lokale sentrum utvikles slik intensjonene for lokale sentrum i KPA tilsier, med varierte boligtyper og tjenester. En ny barnehage vil være et bidrag i lokalsenterets rolle som møteplass og kulturarena. Planforslaget legger til rette for at eksisterende arbeidsplasser kan opprettholdes og at nye vil etableres med handel og tjenesteyting.

Planforslaget er i tråd med KPA med unntak av at det planlegges en barnehage på område som vist som grønnstruktur (i KPA). Minimumskrav for parkering er i KPA på 1,2 bilparkeringsplass per boenhet eller 70 m² boligformål. Planforslaget fraviker krav i KPA ved at det er foreslått minimum 0,5 og maksimum 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet/70 m² boligformål.

Planforslaget legger til rette for eksisterende og nye tilbud. Dagens virksomhet og tjenesteyting med arbeidsplasser kan bestå, og nye vil etableres med handel. Flere boliger og ny barnehage vil gi virksomhetene flere kunder, og et mangfold av funksjoner vil kunne tiltrekke seg flere brukere og kunder. Maksimalt forretningsareal er innenfor rammen på 7000 m² gitt som krav i KPA.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn ni merknader, som stort sett kom fra offentlige myndigheter. Hovedpunktene i innspill går på utnyttelse, klima og miljø, helse og omsorg, barn og unge, universell utforming, offentlige utearealer og forbindelser og varsel om at brann og redning må ivaretas i planen.

Alle tema er vurdert og/eller utredet og dokumentert i planforslaget.

Forslagsstiller ønsker at det skal stilles krav om 2 parkeringsplasser for sykkel per leiligheter under 70 m² BRA, og 3 parkeringsplasser for sykkel per leiligheter over 70 m² BRA. Kommunedirektøren mener at fordi plasser til bilparkering reduseres betydelig i forhold til krav i KPA må krav til sykkelparkering være minimum 3 plasser per leilighet, uavhengig av størrelse. Det gir større muligheter for at beboerne kan ha flere sykler for både vinter og sommerbruk, og vil dermed kunne øke bruk av sykler i alle årstider. Dette skal vurderes endret i bestemmelsene fram mot sluttbehandling.

Forslagsstiller ønsker å kunne bygge balkonger utover byggegrenser slik de er definert i plankart. De ønsker en bestemmelse som tillater gjennomsnittlig utkraging på 1,5 m. Kommunedirektøren mener at en bestemmelse som tillater maksimalt 2 m utkraging utover byggegrense, sikrer en øvre grense på en mer forutsigbar måte. Dette skal vurderes fram mot sluttbehandling.

Før sluttbehandling må sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinja sikres. Det skal dokumenteres at aktivitet i forbindelse med anleggsarbeid i området ikke skaper farlige situasjoner i forbindelse med bruk av tårnkran, eventuell sprenging i grunn, mulig spunting og transporter. Det skal også vurderes fordeler og ulemper ved å legge høyspentlinja i kabel under bakken før tiltak innenfor planområdet. Dette gjelder ikke utbygging av barnehage.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det reguleres flere offentlige areal i planen. Investeringskostnadene til barnehagen er allerede inne i og avklart med prioritet i kommunens budsjett og økonomiplaner. Tilliggende offentlig infrastruktur som nærmiljøanlegg og gangveger vil opparbeides som del av bebyggelsen de ligger inntil. Fordeling av kostnader mellom ulike parter vil avklares gjennom en utbyggingsavtale.

Kommunen må påregne driftsutgifter av nye offentlige byrom i Risvollan lokale sentrum.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 26.5.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart (under bakken, på bakken og over bakken)
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring som lenker

- Vedlegg 4: Anleggsperiode-notat
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Luftkvalitet
- Vedlegg 7: Magnetfeltnotat (høyspent)
- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Støynotat
- Vedlegg 10: Støysonekart
- Vedlegg 11: Teknisk infrastruktur notat
- Vedlegg 12: Teknisk infrastruktur tegninger
- Vedlegg 13: Trafikknotat
- Vedlegg 14: Møtereferat Fylkeskommunen om Blaklivegen
- Vedlegg 15: Møtereferat Risvollan borettslag
- Vedlegg 16: Befaringsnotat Tensio (Høyspenteier)
- Vedlegg 17: Alle innspill innkommet ved varsling om oppstart av planarbeidet.
- Vedlegg 18: Oppsummering av merknader med forslagsstiller sine kommentar (framgår også i planbeskrivelsen)
- Vedlegg 19: Varslingsbrev (oppstart av planarbeidet)
- Vedlegg 20: Annonse i Adresseavisen (oppstart av planarbeidet)
- Vedlegg 21: Illustrasjonsmateriale