

Saksprotokoll

Utvalg: Bygningsrådet

Møtedato: 19.10.2021

Sak: 266/21

Tittel: **Saksprotokoll - Kommunedelplan for Sluppen, k20210005, offentlig ettersyn**

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 21/5625

Vedtak:

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til Kommunedelplan for Sluppen ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.
2. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:5000, datert 26.5.2021, bestemmelser sist endret 23.9.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.9.2021.
3. Bygningsrådet viser til at reguleringsbestemmelsene er svært detaljerte og kategoriske, og til dels selvmotsigende. Kommunedelplanen skal være et verktøy som sikrer en langsiktig og klimasmart utvikling av en ny bydel. Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse må innrettes etter dette. Før sluttbehandling skal følgende endres i reguleringsbestemmelsene, og planbeskrivelsen oppdateres i tråd med dette:
 - a) § 3.2 og § 7: Kravet om åpning av Fredlybekken innebærer at det ikke vil være mulig å bygge nytt kontorareal eller utvide eksisterende areal før Fredlybekken er åpnet og grøntstrukturen opparbeidet. Dette er en uheldig blokkering. Åpning av Fredlybekken skal ikke være et krav, men åpning av bekken skal vurderes i det videre planarbeidet. Vurderingen skal omfatte kostnader til investeringer og drift/ vedlikehold, samt utforming av området ved bekkeløpet. Form og bredde på grøntdrag avklares i den enkelte detaljplan.
 - b) § 3.13 og 3.14: Utredninger og dokumentasjon knyttet til geoteknikk og kvikkleire skal sikres i henhold til dagens regelverk. Nærmere undersøkelser må gjøres for å vurdere om det kan gjøres mindre inngripende tiltak i Smidalen.
 - c) § 4.2.3: Strykkes.
 - d) Bygging på deponi: Bygging på deponi skal skje i henhold til Miljødirektoratets veileder. I forbindelse med regulering innenfor faresone avfallsdeponi skal reguleringsbestemmelser sikre oppfølging og kontroll og hindre deponigass og spredning av forurensning til vann. Bygningsrådet viser videre til Trondheim kommunes egen bygging av barnehager og skole på deponi, og bestemmelser, oppfølging og kontroll i disse sakene. Bestemmelsene i § 10.3 endres, slik at det kan tillates boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresone avfallsdeponi.
 - e) Handel: Det er ønskelig at det etableres dagligvarehandel og småhandel innenfor hele området hvor det bygges boliger, for å gi kort avstand til handel og service i hverdagen. Dette bidrar også til variasjon og liv, både i bydelen og i fasadene som bør

- ha utadrettet virksomhet. § 5.1.4 endres i henhold til dette. Bestemmelser om maksimalt antall kvadratmeter og maksimal butikkstørrelse mykes opp.
- f) Detaljregulering kan igangsettes parallelt med behandling av kommunedelplanen. Der det er hensiktsmessig for en riktig utvikling skal det legges til rette for detaljregulering av områder på tvers av delområder, det skal derfor ikke være bestemmelser som hindrer en slik utvikling. Bestemmelser som legger hindre for dette skal tas ut av kommunedelplanen før sluttbehandling
 - g) Bydelstorg: Ber om en vurdering av behovet for et stort torg i området da områdene rundt skolen og rehabiliteringssenteret også kan ta flere funksjoner et stort torg har. Denne blir etablert tidligere enn et evt torg, og vil ha mulighet til å bli det samlingspunktet bydelen trenger tidligere enn utviklingen av sluppen. Det bør vurderes om det i stedet skal etableres flere mindre torg/samlingssteder i flere av områdene.
 - h) Fredlybekken/Turdrag: håndtering av overvann må sikres i planen, men dette kan gjøres på flere måter enn å åpne det som en bekk, Det er ønskelig at det vurderes ulike alternativer før sluttbehandling. Det samme gjelder størrelsen og hvordan et grøntdrag planlegges, det er ønskelig med en grønn bydel, men dette kan løses på flere måter. Man må ivareta behovet for en grønn bydel samtidig som man løser fremtidige behov for vedlikehold av eksisterende rørføringer. Dog bestemmelser som er for tydelige på hvordan dette skal løses skal ikke legges før detaljregulering av områdene.
4. Det er viktig å komme raskt i gang med byomforming på sluppen. En naturlig utviklingen av området er å se på tvers av delområdene og at man starter i de områdene som raskt kan realiseres. Høringsprosessen må synliggjøre hvilke grep som må gjøres for å fremme utbygging og hvilke grep som ivaretar langsiktig utvikling.
 5. Delområde 1 er i dag et attraktivt næringsareal for bedrifter som trenger noe plass, og består av en rekke ulike næringsdrivende som har lange leiekontrakter på arealet. Det tar lang tid å byomforme et stort område som Sluppen, og delområde 1 er et av de området som er minst modent for transformasjon. Det vil i de neste 25-30 årene komme samfunnsmessige endringer og fremtidige behov for næringsareal som kan medføre større behov for areal til ulik næringsvirksomhet. Gjennom høringsprosess og innspill bør det bedre fremgå hvilke områder som kan reelt utvikles på kort og lang sikt.
 6. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Behandling:

Dokument til møtet: Notat fra kommunedirektøren 15.10.2021.

Ingrid Skjøtskift (H) tilleggsforslag på vegne av H, FrP, Sp:

Bygningsrådet viser til at reguleringsbestemmelsene er svært detaljerte og kategoriske, og til dels selvmotsigende. Kommunedelplanen skal være et verktøy som sikrer en langsiktig og klimasmart utvikling av en ny bydel. Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse må innrettes etter dette. Før sluttbehandling skal følgende endres i reguleringsbestemmelsene, og planbeskrivelsen oppdateres i tråd med dette:

- a) § 3.18, rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, strykes.
- b) § 3.2 og § 7: Kravet om åpning av Fredlybekken innebærer at det ikke vil være mulig å bygge nytt kontorareal eller utvide eksisterende areal før Fredlybekken er åpnet og grøntstrukturen opparbeidet. Dette er en uheldig blokkering. Åpning av Fredlybekken skal

TRONDHEIM KOMMUNE

ikke være et krav, men åpning av bekken skal vurderes i det videre planarbeidet. Vurderingen skal omfatte kostnader til investeringer og drift/ vedlikehold, samt utforming av området ved bekkeløpet. Form og bredde på grøntdrag avklares i den enkelte detaljplan.

c) § 3.13 og 3.14: Utredninger og dokumentasjon knyttet til geoteknikk og kvikkleire skal sikres i henhold til dagens regelverk. Nærmere undersøkelser må gjøres for å vurdere om det kan gjøres mindre inngripende tiltak i Smidalen.

d) § 4.2.3: Strykkes.

e) Bygging på deponi: Bygging på deponi skal skje i henhold til Miljødirektoratets veileder. I forbindelse med regulering innenfor faresone avfallsdeponi skal reguleringsbestemmelser sikre oppfølging og kontroll og hindre deponigass og spredning av forurensning til vann. Bygningsrådet viser videre til Trondheim kommunes egen bygging av barnehager og skole på deponi, og bestemmelser, oppfølging og kontroll i disse sakene. Bestemmelsene i § 10.3 endres, slik at det kan tillates boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresone avfallsdeponi.

f) Handel: Det er ønskelig at det etableres dagligvarehandel og småhandel innenfor hele området hvor det bygges boliger, for å gi kort avstand til handel og service i hverdagen. Dette bidrar også til variasjon og liv, både i bydelen og i fasadene som bør ha utadrettet virksomhet. § 5.1.4 endres i henhold til dette. Bestemmelser om maksimalt antall kvadratmeter og maksimal butikkstørrelse mykes opp.

g) Detaljregulering kan igangsettes parallelt med behandling av kommunedelplanen.

Marte Løvik (Sp) tilleggsforslag til Skøtskifts forslag på vegne av Sp, Ap, H:

g. Der det er hensiktsmessig for en riktig utvikling skal det legges til rette for detaljregulering av områder på tvers av delområder, det skal derfor ikke være bestemmelser som hindrer en slik utvikling. Bestemmelser som legger hindre for dette skal tas ut av kommunedelplanen før sluttbehandling

h. Bydelstorg: Ber om en vurdering av behovet for et stort torg i området da områdene rundt skolen og rehabiliteringssenteret også kan ta flere funksjoner et stort torg har. Denne blir etablert tidligere enn et evt torg, og vil ha mulighet til å bli det samlingspunktet bydelen trenger tidligere enn utviklingen av sluppen. Det bør vurderes om det i stede skal etableres flere mindre torg/samlingssteder i flere av områdene.

i. Fredlybekken/Turdrag: håndtering av overvann må sikres i planen, men dette kan gjøres på flere måter enn å åpne det som en bekk, Det er ønskelig at det vurderes ulike alternativer før sluttbehandling. Det samme gjelder størrelsen og hvordan et grøntdrag planlegges, det er ønskelig med en grønn bydel, men dette kan løses på flere måter. Man må ivareta behovet for en grønn bydel samtidig som man løser fremtidige behov for vedlikehold av eksisterende rørføringer. Dog bestemmelser som er for tydelige på hvordan dette skal løses skal ikke legges før detaljregulering av områdene.

Roar Aas (Ap) tilleggsforslag 1 på vegne av Ap, SV, Sp:

Det er viktig å komme raskt i gang med byomforming på sluppen. En naturlig utviklingen av området er å se på tvers av delområdene og at man starter i de områdene som raskt kan realiseres. Høringsprosessen må synliggjøre hvilke grep som må gjøres for å fremme utbygging og hvilke grep som ivaretar langsiktig utvikling.

Roar Aas (Ap) tilleggsforslag 2 på vegne av Ap, SV, Sp:

TRONDHEIM KOMMUNE

Delområde 1 er i dag et attraktivt næringsareal for bedrifter som trenger noe plass, og består av en rekke ulike næringsdrivende som har lange leiekontrakter på arealet. Det tar lang tid å byomforme et stort område som Sluppen, og delområde 1 er et av de områdene som er minst modent for transformasjon. Det vil i de neste 25-30 årene komme samfunnsmessige endringer og fremtidige behov for næringsareal som kan medføre større behov for areal til ulik næringsvirksomhet. Gjennom høringsprosess og innspill bør det bedre fremgå hvilke områder som kan reelt utvikles på kort og lang sikt.

Votering:

- Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Skjøtskifts forslag unntatt a og f ble vedtatt med 9 stemmer (3Ap, 2H, 1Sp, 1FrP, 1V, 1Uavh) mot 2 stemmer (1SV, 1MDG). (Forslagets punkt b ble punkt 3a i vedtaket osv)
- Skjøtskifts forslag a fikk 5 stemmer (2H, 1FrP, 1Sp, 1V) og falt mot 6 stemmer (3Ap, 1SV, 1MDG, 1Uavh).
- Skjøtskifts forslag f ble enstemmig vedtatt. (Punkt 3e i vedtaket)
- Løviks forslag ble vedtatt med 9 stemmer (3Ap, 2H, 1Sp, 1FrP, 1V, 1Uavh) mot 2 stemmer (1SV, 1MDG).
- Aas' forslag 1 ble enstemmig vedtatt. (Punkt 4 i vedtaket)
- Aas' forslag 2 ble vedtatt med 10 stemmer (3Ap, 2H, 1SV, 1Sp, 1FrP, 1V, 1Uavh) mot 1 stemme (1MDG). (Punkt 5 i vedtaket)

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift