

Saksframlegg

Detaljregulering av Otto Nielsens veg 12 og 16, r20220049,

offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 22/17295 (41585/23)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Otto Nielsens veg 12 og 16 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS, datert 13.02.2023, seinest endret 13.04.2023, i bestemmelser sist endret 13.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.04.2023.

1. Før sluttbehandling skal bestemmelser for bil- og sykkelparkering endres i tråd med parkeringsbestemmelsene som er foreslått i forslag til ny kommuneplanens arealdel.
2. Før sluttbehandling skal nedtrapping av de øverste tre etasjene på bygg G gjøres større, slik at høydevirkningen sett fra Spruten reduseres.

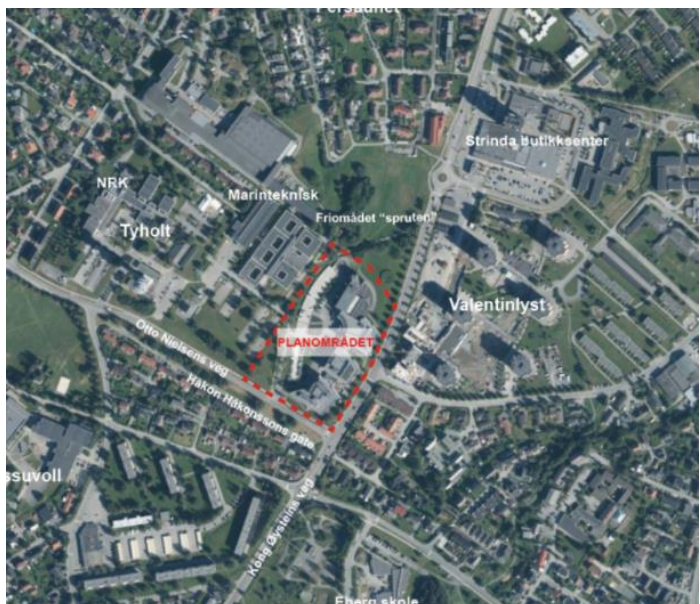
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Midt-Norge Invest AS. Komplette planforslag forelå 09.03.2023.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av ny kontorbebyggelse i tilknytning til eksisterende kontorbebyggelse i området, samt å legge til rette for tilhørende publikumsrettede servicefunksjoner.



Figur 1: Planområdet

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Tyholt, like ved krysset Kong Øysteins veg/Otto Nielsens veg, ca. 2,5 km sørøst for Trondheim sentrum. Området består i dag av kontorbebyggelse med høyder mellom fire-seks etasjer, kjent som «Telenorbygget».

Området omfattes av reguleringsplan r1077e – Skipsmodelltanken på Tyholt, begrenset av Paul Fjermstads veg, Håkon Håkonsons gate, Kong Øysteins veg og boligbebyggelse omkring Persaunet hageby. Planen ble vedtatt 27.09.1977 og regulerer området til offentlig bebyggelse, med bebyggelse i fire etasjer.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Norsk havteknologisenter, r20200002 – Otto Nielsens veg 10 og Professor J.H.L Vogt veg 1 og 3, vedtatt 02.09.2021. I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse. I forslag til ny kommuneplan er området foreslått avsatt til byggesone 2.

Planforslaget legger opp til etablering av ny kontorbebyggelse over eksisterende parkeringsanlegg, i to nye bygningsvolumer som følger formen på parkeringsanlegget (bygg F og G). Deler av dagens parkeringskjeller skal ivaretas.

Ny bebyggelse vil ha et samlet bruksareal på ca. 23 500 m² og vil ha høyder trappet ned mellom sju til fire etasjer mot sør og mot nord. Inntil 1300 m² av felt F/K/T (bygning F) mot sør kan benyttes til forretning eller tjenesteyting, i tillegg til kontorformål.



Figur 2: Illustrasjonsplan



Eksisterende adkomstveg fra Otto Nielsens veg skal beholdes i planforslaget. Adkomstvegen er tenkt å også betjene bebyggelsen for Norsk havteknologisenter, og vil dermed erstatte nylig regulert adkomstveg i tilgrensende plan. Atkomstsituasjonen er derfor i hovedsak lik for

Trondheim kommune

eiendommen før og etter realisering av Norsk havteknologisenter.

Planforslaget regulerer omlegging av gangveg langs østsiden av nytt Norsk havteknologisenter, i tråd med godkjent byggesøknad. Dette medfører et større sammenhengende grøntområde mellom bebyggelsen her.

Planen sikrer oppgradering av bussholdeplassen langs vestsiden av Kong Øysteins veg langs planområdet til å fungere for 18 meters buss. Sykkelfelt og fortau legges bak holdeplass og plattform for å forbedre trafiksikkerheten for syklistene som passerer holdeplassen.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Vurdering

Forhold til byutviklingsstrategien

Ny kontorbebyggelse vil tilsvare ca. tusen nye arbeidsplasser, som vil utgjøre en dobling av antall arbeidsplasser i forhold til dagens situasjon. Dette vil medføre en økning av daglige tilreisende til området. I henhold til byutviklingsstrategien om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet), har området en beliggenhet som ikke er egnet for etablering av ny kontorbebyggelse. Ifølge strategien skal bedrifter med mange ansatte og mye besøk lokaliseres til den delen av byen med best tilgjengelighet for flest mennesker. Det vil si områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklistene og med god kollektivdekning. Dette vil fortrinnsvis være innenfor arealformålet sentrumsformål.

Planområdet ligger i kort avstand til buss, med hyppige avganger. Plasseringen medfører likevel at det kan oppleves som tungvint å benytte buss som fremkomstmiddel for store deler av kommunen, da mange vil være avhengig av flere bussbytter for å komme seg dit. Sykling til området vil også for de fleste være av en større avstand enn hva som er komfortabelt.

Kommunedirektøren vurderer at selv om området ikke er i tråd med byutviklingsstrategien, kan etablering av kontorvirksomhet likevel være akseptabelt. Dette kan begrunnes blant annet med at planområdet ligger i et område med et godt utbygd sykkelnett, samt at kollektivdekningen generelt sett er god. Videre vil det kunne være riktig å utnytte området til kontorvirksomhet, da bruken av området til boligutvikling i tråd med kommuneplanen ikke kan sees på som egnet, gitt plasseringen mellom Norsk havteknologisenter og eksisterende kontorbebyggelse.

Gange, sykkel og kollektivtransport

Med bakgrunn i at området ikke har en plassering som følger opp byutviklingsstrategien har det i forbindelse med planarbeidet vært et viktig premiss og en viktig føring fra Kommunedirektøren å legge ekstra godt til rette for tiltak som fremmer gåing, sykling og bruk av kollektivtransport fremfor bilbruk. I forbindelse med oppstart av planen og senere dialog har det blitt anbefalt at det legges opp til økt andel sykkelparkeringsplasser og mindre parkeringsplasser for bil enn hva gjeldende kommuneplan stiller krav til. Videre har Byplankontoret bedt om at det stilles krav til størrelse på sykkelparkeringsplasser og at det sikres en høy andel lastesykler/transportsykler. Forslagsstiller er utfordret på å ta i bruk bestemmelsene knyttet til parkering som er foreslått i forslag til ny kommuneplan. I tabellen nedenfor fremgår det hva som er foreslått av bestemmelser fra forslagsstiller og fra Byplankontoret:

Trondheim kommune

	Forslagsstillers forslag	Byplankontorets forslag (fra forslag til ny kommuneplanens arealdel)
Bil-parkering	Maksimum 1 plass per 100m ² BRA (gjeldende parkeringsveileder angir min 1 og maksimum 2 per 100 m ² BRA kontorformål).	Det tillates maks 0,1 bilparkeringsplass pr 100 m ² BRA kontor-/næringsformål. Det tillates maks 1 bilparkeringsplass pr 100 m ² BRA forretning og privat tjenesteyting.
Sykkelparkering	1,5 plass per 100m ² BRA. Parkeringsareal per sykkel skal være minst 1,0 m ² , men kan etableres på flere nivåer. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler innendørs, samt gode garderobefasiliteter. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset transport- og/eller familiesykler.	Minimum 2,5 plass mer per 100 m ² . Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler innendørs, samt gode garderobefasiliteter. Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 meter i bredden og 2,6 meter i lengden tilpasset transport- og/eller familiesykler.

Selv om forslag til bestemmelser fra forslagsstiller er i tråd med dagens krav og medfører en forbedring fra dagens situasjon, mener Kommunedirektøren at det i denne planen bør være et høyere krav til sykkelparkering og et mer restriktivt krav til bilparkering for å bygge opp under nullvekstmålet i personbiltransport. Med bakgrunn i dette er det foreslått et vedtakspunkt om å ta inn nye bestemmelser frem til sluttbehandling.

Det er positivt at planforslaget sikrer at bussholdeplassen langs vestsiden av Kong Øysteins veg langs planområdet skal bygges om. Sykkelfelt og fortau skal legges bak holdeplass og plattform. Sykkelfeltet bak holdeplassen vil forbedre trafiksikkerheten for syklistene som passerer holdeplassen, og minske forstyrrelser for bussen.

Volum og byggehøyder

Kommunedirektøren mener foreslått bebyggelse som følger formen på dagens parkeringskjeller, samt er delt opp i to bygningskropper, er et godt grep. I forbindelse med utarbeidelse av planen har likevel byggehøyden vært gjenstand for diskusjon, der det har vært enighet om at bebyggelsen kan trappe seg fra sju til fire etasjer mot sør og mot nord. Kommunedirektøren mener at selv om høydene er trappet mot Spruten for bygning G, vil bygningen likevel oppfattes som ruvende og massiv, og vil ikke harmonere godt med eksisterende og planlagt bebyggelse. Foreslåtte høyder forholder seg ikke godt nok til det fallende terrenget. Særlig vil bebyggelsen fremstå som svært høy sett fra Spruten, som er et mye brukt friområde og akebakke. For å få ned høydevirkningen foreslår kommunedirektøren at nedtrappingen av bebyggelsen gjøres større, slik at de tre øverste etasjene blir mindre synlig.

Trondheim kommune



Medvirkning

Det kom inn åtte merknader i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Merknadene dreier seg i hovedsak om hensynet til Spruten som friområde, ivaretagelse av grøntområder, trafiksikkerhet og fremkommelighet, tilrettelegging for bruk av kollektivtrafikk og sykkel samt byggehøyder og tilpasning. Forslagsstillers merknadsbehandling fremgår av planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen, foruten drift av offentlige gangveger. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.04.2023

Bente Næverdal
byutvklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Marte Hakavik Braarud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse

Trondheim kommune

- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 7: VA-notat
- Vedlegg 8: Plan- og profil – bussholdeplass
- Vedlegg 9: Trafikknotat