

Saksfremlegg

Detaljregulering av Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av grn/bnr 4/13 m.fl. detaljregulering (23/119), r20230011, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/10242

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/bnr 4/13 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lund Hagem Arkitekter AS datert 07.03.2024, i bestemmelser sist endret 10.4.2024, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.4.2024.

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommene innenfor planavgrensningen til næring-/kontor- og boligformål.

I Kommuneplanens arealdel 2014-2024 er deler av området som i planforslaget reguleres til boligformål avsatt som næring. På tegningen til høyre vises med rød ramme deler av næringsområdet som reguleres til boligformål. Bortregulert næringsareal er erstattet i vedtatt plan for Tungavegen 1 (vist med blå ramme). Dermed er ikke næringsarealet merkbart mindre.

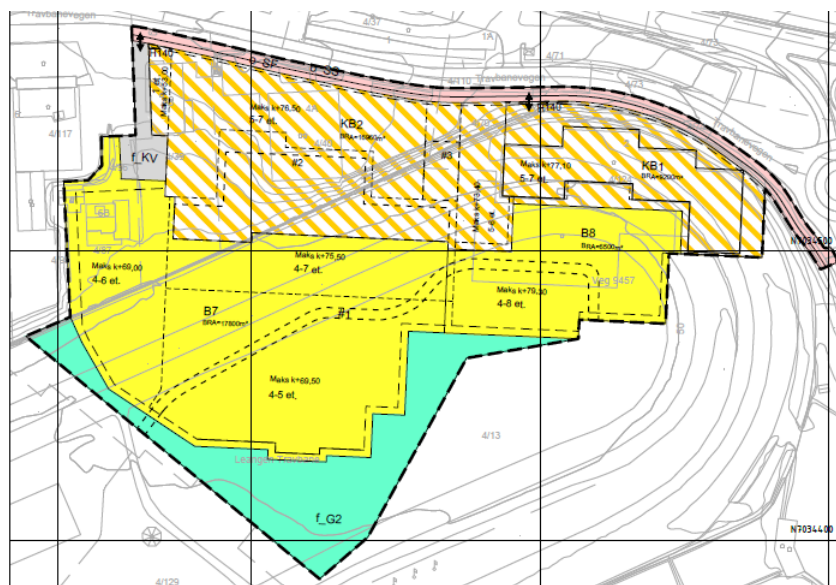


Utsnitt fra KPA 2014-2024

I planforslaget inngår felt B7, B8, KB og deler av felt f_G2 i gjeldende reguleringsplan for Tungavegen 1 m. fl., r20170034, vedtatt 05.12.2019.

Det legges til rette for om lag 347 boliger innenfor felt B7 og B8, som er om lag 22 flere boliger enn det som er regulert innenfor samme felt i vedtatt plan Tungavegen 1.

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



Forslag til plankart

Bakgrunn

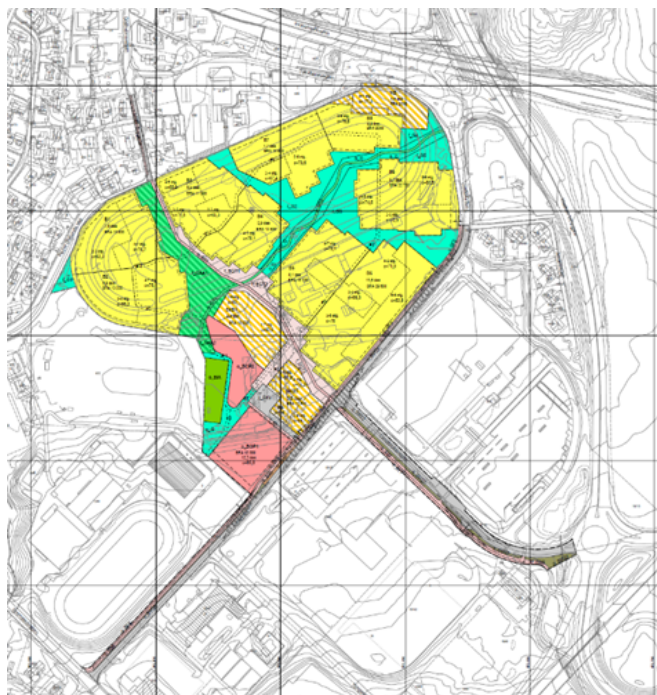
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Lund Hagem Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av forslagstiller Leangen Næring AS.

Komplett planforslag forelå 18.3.2024.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommene til næring-/kontor- og boligformål, som en forlengelse av den planlagte byomforming på tidligere Leangen Travbane

Arealer som allerede er regulert i reguleringsplan for Tungavegen 1 er tatt med i planforslaget. Det gjøres endringer på bebyggelsesstruktur for boligene her for skape en god helhet hvor boligene er bedre tilpasset planlagt kontor og næringsbebyggelsen mot Travbanevegen.

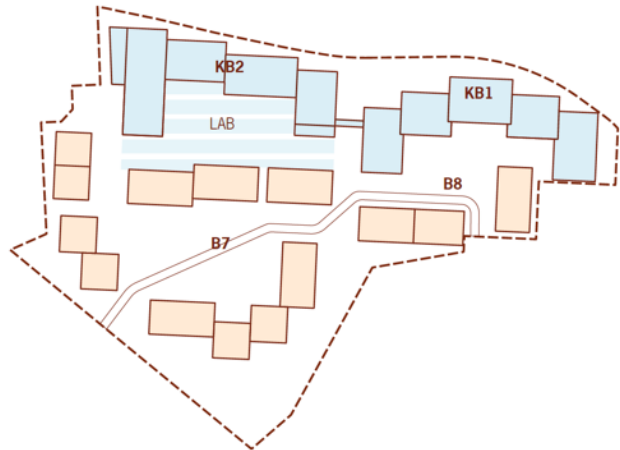


Vedtatt detaljregulering for Tungavegen 1

Illustrasjonen til høyre viser forholdet mellom bebyggelse for kontor og næring mot Travbanevegen (felt KB1 og KB2), og boligbebyggelsen (felt B7 og B8).

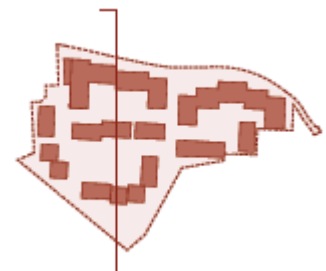
Kontor- og næringsbebyggelsen mot Travbanevegen virker som støyskjerm for boligbebyggelsen bak.

Felt merket LAB er bebyggelsen under bakken som er en del av felt KB2.

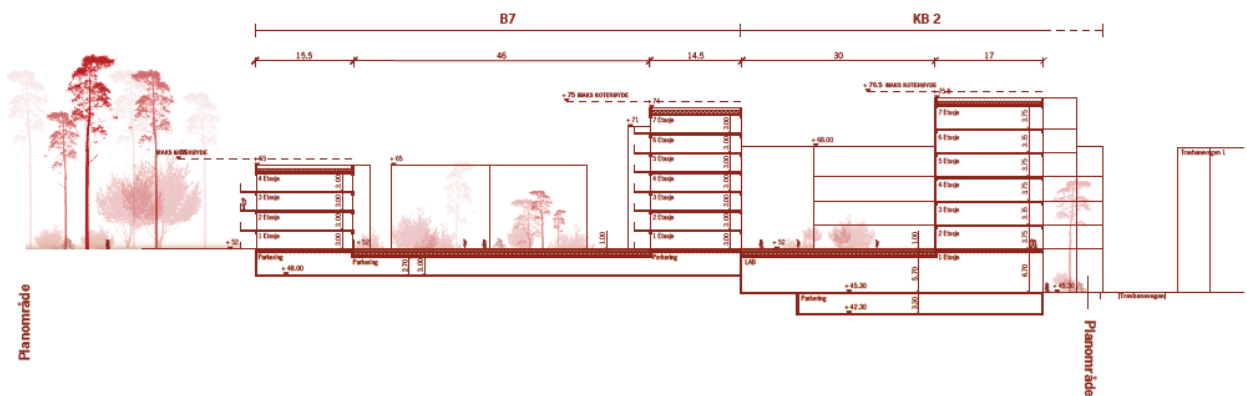


Illustrasjon av bolig- (rosa farge) og kontorbebyggelse (blå farge)

Terrenget faller fra sør til nord om lag 7 meter. Bebyggelsen tilpasses terrenget i form av en sokkeletasje for næringsbygget med åpen gatefasade mot nord. Næringsarealet strekker seg under uterom i sør. Gangforbindelsene mellom kvartalene løses med trapper og ramper.



Snitt område



Snitt som viser hvordan en høy første etasje mot Travbanevegen tar opp høydeforskjell i området. Næringsarealet strekker seg innunder uterom i sør. (Travbanevegen er lengst til høyre)

Snitt som viser hvordan høydeforskjell fra Travbanevegen opp mot boligområdene tas opp med trapp mellom bygningene. Snittet viser også plassering av bru som koplei sammen bygningsmassene. (Travbanevegen er lengst til høyre)

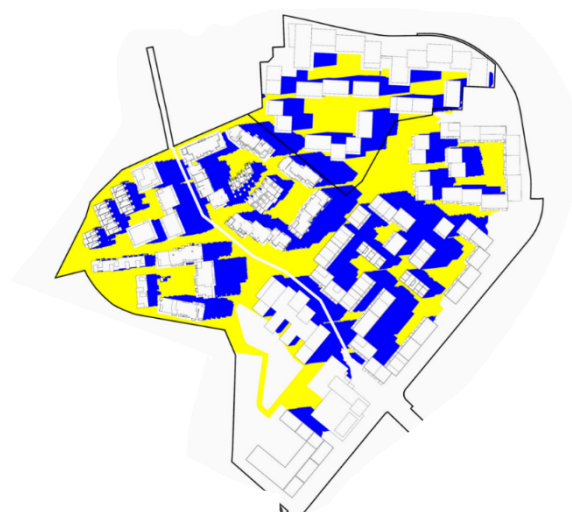


På grunn av stor høydeforskjell (om lag 6.7 meter) fra Travbanevegen opp til boligområdet i sør vil universell tilgjengelighet kreve veldig lange og krokete ramper eller heis. Rampe ved siden av trapp mellom KB1 og KB2, er vist med stigningsgrad 1:5, og er med det ikke universelt utformet). Den er tenkt som en snarveg for sykkel og barnevogner. Fortau langs Travbanevegen og inn på Tungavegen har **stigningsgrad** som er tilgjengelig for alle.

Soldiagram viser at krav til sol på uteoppholdeareal i denne planen oppnås i juni, men det mangler om lag 240 m² i forhold til kravene i mars. Derimot oppfylles solkravet for mars dersom man ser reguleringsplanene for Travbanevegen 4A, 4B og 6B og Tungavegen 1 samlet. Krav i KPA til solfylt uterom for hele området, inkl. Travbanevegen 1, er på om lag 40.550 m². Totalt planlagt solfylt uterom innenfor helhetsplanen av Tungavegen 1 og Travbanevegen 4-6 er om lag 65.500 m²



Solforhold 20. Mars kl.15:00



Solforhold 21.juni kl. 18:00

Sprang i fasadeliv, varierte byggehøyder og flere innganger på gateplan, slik illustrasjonene viser, vil kunne bidra til å gi Travbanevegen et variert og bymessig preg. Dette bør derfor sikres i bestemmelsene før sluttbehandling. Det planlegges for en videreføring av allerede vedtatt bebyggelsesstruktur i Tungavegen for å oppnå en helhet i gatebildet.



Illustrasjon av foreslått gatebilde i Travbanevegen

Mot planlagt boligbebyggelse mot vest er byggehøydene trappet ned for å tilpasse seg denne bebyggelsen.

Leilighetsfordeling i vedtatt plan for Tungavegen 1 er leilighetsfordeling regulert slik:

Det tillates maksimalt 10 % ett-roms leiligheter, og minimum 10 % andel boliger skal være fireroms eller større. En stor andel vil være 2- og 3-roms boliger.

I dette planforslaget legges det til rette for om lag 347 boliger innenfor felt B7 og B8, som er om lag 22 flere boliger enn det som er regulert innenfor samme felt i vedtatt plan Tungavegen 1. Det er foreslått en leilighetsfordeling i denne planen, som er lik som den allerede vedtatte reguleringsplanen for travbanen. Det tillates maksimalt 10 % ett-roms leiligheter, og minimum 10 % andel boliger skal være fireroms eller større. Det vil være en stor andel to og treroms leiligheter i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er blant de siste reguleringsplanene som omfattes av en helhetlig avklaring av arealbruken i området, vedtatt gjennom planprogram for Leangenområdet, Leangen idrettsområde samt deler av bolig- og næringsområdet i Travbanevegen og Gildheimsvegen i nord (datert 09.01.2018). Planforslaget er i tråd med føringer i dette planprogrammet.

Planforslaget medvirker til å styrke Travbanevegen som en gate og en forbindelse til planlagt boligbebyggelse på Gildheim. Etablering av kontor/næringsbygg lengst i nord fungerer som beskyttelse for støy og luftforurensning fra Innherredsvegen.

Planen viser at det er for lite sol på uterommene i forhold til krav i KPA i mars. Det er forslag om at solfylte uterom i tilgrensende reguleringsplan for Tungavegen 1, kan være en kompensasjon for manglende sol på uterom i denne planen.

Illustrasjoner i vedlegg *Illustrasjoner og fjernvirkning* av planforslaget fullt utbygd med flere store trær inne i tunene. Det er ikke sikret at det kan plantes store trær her. De står oppå parkeringsdekket. Dersom det skal sikres at det blir så flotte trær må bestemmelsene sikre at dekket skal dimensjoneres for å tåle en tykk jordoverdekning, og selve treplantingen kan sikres som krav til utomhusplanen. Det kan vurderes fram mot sluttbehandling.

Vurdering/kommentar til foreslåtte endringer av B7 og B8 i gjeldene plan

Området ligger bynært og godt innenfor den etablerte bebyggelsen i Trondheim. Flere faktorer vil bidra til å nå nullvekstmålet (byvekstavtalen 25.6.2019): høy utnyttelse, kort gangavstand til planlagte servicetilbud, lavt antall parkeringsplasser for bil og høyt antall parkeringsplasser for sykkel, gode kollektivtilbud og gode sykkelforbindelser.

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim ved at det her planlegges boliger og kontor/næring med høy tetthet innenfor et område som er tett på en av byens viktigste innfartsårer og knutepunkt for kollektiv transport.

Skoleveg for boliger innenfor vedtatt plan for Tungavegen 1, er planlagt via Peder Øslundsveg, til Brøsetvegen og videre til Strindheim skole. Det blir litt langt å gå for de som bor lengst i nord innenfor planen for Travbanevegen. Det pågår sluttbehandling av plan for ny gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen (r20210058). Kommunedirektøren mener at det vil være en langt bedre for skoleelever fra Travbanevegen og Tungavegen å kunne benytte seg av den nye gangvegen. Den bør derfor legges inn som rekkefølgekrav også for planen for Travbanevegen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

I ROS-analysen er det avdekket middels risiko for urban flom ved ekstremnedbør. Det er vurdert at slike tilfeller vil gi akseptable samfunnsmessige konsekvenser. Nødvendige tiltak er sikret i planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen utover økt drift og vedlikehold av offentlige gater og fortau.

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 skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet den 2.8.2023 og kunngjøring ble publisert i Adresseavisen samme dag. Det har vært dialog med eiere av tilgrensende utbyggingsområder underveis.

Etter endt varslingsperiode hadde det kommet inn åtte merknader til planinitiativet. Merknader er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, og tatt til følge i planarbeidet.

Kommunedirektørens konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 03.05.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg (illustrasjonsplan)
- Vedlegg 4: Planprogram
- Vedlegg 5: ROS analyse
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Diagrammer og illustrasjoner
- Vedlegg 8: Perspektiver og fjernvirkning
- Vedlegg 9: Uteromsregnskap (innklusiv sol- og skyggeanalyser)
- Vedlegg 10: VA Rapport