

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Anne-Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta), r20180012, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/67-63

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anne-Kath. Parows veg, del av gnr/bnr 315/441 (Teknologitomta) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur senest datert 2.3.2022 med bestemmelser senest datert 14.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 14.3.2022.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Agraff Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Eierskapsenheten i Trondheim kommune. Området ønskes regulert og deretter solgt til utviklere. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Kunngjøring om igangsetting av planarbeid ble varslet 5.7.2017. Planprogram ble fastsatt i bygningsrådet 6.8.2019 i sak 148/19. Komplette planforslag forelå 18.2.2020. I planprosessen har det blitt arbeidet grundig med å sikre gode nok forhold for barnehagen, geotekniske forhold og innpass av energistasjon for lading av taxi og små varebiler.

## Trondheim kommune

### Historikk:

- 1985: Området ble regulert til forretning og kontor.
- KPA 2012-2024: Området ble avsatt til næringsbebyggelse, jf. § 34.3 der det ikke tillates boliger, forretning og handel inkl. besøksintensiv virksomhet og detaljhandel.
- Kommunedelplan Tiller 2014-2026: Innenfor N1 området tillates arbeidsintensiv virksomhet, kontor med annen næring, unntatt handel § 8.3. Områdeplanen Vestre Rosten gjelder § 2.2
- Områdeplanen for Vestre Rosten (r20100023), vedtatt 22.5.2014, ble det vurdert forretningsformål for området.
- Byutviklingsstrategien 9.12.2020 og saken om utbyggingsrekkefølge: Området er foreslått videreført som næringsformål.

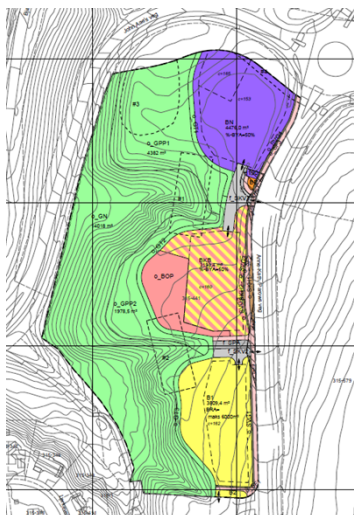
Ved førstegangsbehandling av planforslaget, sak 69/21 den 7.4.2021, fremmet Kommunedirektøren delt innstilling i saken. Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn med følgende begrunnelse:

*«Planforslaget løser offentlige behov i området, og næringsområdet som planområdet er en del av har endret karakter. Om lag halvparten er nå regulert veg og bolig/kontor/tjenesteyting.»*

Statsforvalteren hadde innsigelser til planforslaget. Punktene i innsigelsene er fulgt opp innsigelsene er imøtekommet og trukket i brev fra Statsforvalteren datert 31.1.2022. For de konkrete punktene i innsigelsen og hvordan de er fulgt opp, vises det til planbeskrivelsen og oppfølging av «innspill til planforslaget».

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å utvikle området med blandingsformål: bolig (feltene i sør og i midten), barnehage (i midten) og næring/kontor (i nord). Med næring menes lett industri, bygg- og anleggsvirksomhet, lagervirksomheter og energistasjon. I tillegg reguleres det for offentlig park.



Bebyggelsen etableres som støyskjerm i øst. Bestemmelser sikrer at bebyggelsen får ulike høyder og brudd i fasaden ut mot Anne- Kath. Parows veg.

I næringsfeltet i nord (BN) tillates bebyggelse i 6-8 etasjer. Besøksintensiv virksomhet og detaljhandel tillates ikke. For det midterste (BKB, bolig og barnehage) og søndre feltet (B1, boliger) åpnes det for 5-8 etasjer. Det reguleres for en fem-avdelings barnehage med eget uterom (o\_BOP). To nye adkomster etableres der de to tilgrensende feltene deler atkomst, og det reguleres inn ny kollektivholdeplass i Anne- Kath. Parows veg.

Det planlegges for ca. 115 boenheter totalt, med minimum utnyttelse på 10 boliger per daa. Alle felt får parkeringskjellere. For boliger tillates bilparkeringsdekning mellom 0,8 - 1,0 pr 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Barnehagen og boligene får tilfredsstillende støyforhold med store solfylte uterom. Boligene blir gjennomgående og får dermed lys fra minst to sider.

## Trondheim kommune

Planområdet kobles på eksisterende infrastruktur, og kapasiteten er tilstrekkelig. All dyrkbar jord skal tas vare på.

Samlet blir parkarealene (o\_GPP1-2) over 5 daa og en turvei med broer over ravinene gjennom park- og grøntdraget vil binde sammen uterommene. Det er knyttet rekkefølgekrav til ferdigstillelse av broene.

### *Nullvekstmålet*

Det er mange målpunkt i gangavstand i nærområdet. Mange arbeidsplassene er lokalisert slik at gange og sykkel kan bli valgt bort som transportmiddel, men det er gode bussforbindelser inn mot arbeidsplasskonsentrasjonene og til lokalservice tilbud. Det er derfor sannsynlig at mange vil velge gange- sykkel eller kollektiv.

## Vurdering

### *Planens utforming og kvaliteter*

Planen har en god utforming og kvalitet, og ivaretar klima og miljø på en god måte, ved at bebyggelsen legges mot Anne-Kath. Parows veg og vil skjerme uteområdene og offentlig park for vegstøy, samtidig som naturlandskapet med ravinedalene bevares. «Blågrønn faktor» for områder for bebyggelse er lagt til grunn.

Rekkefølgekravene er gjennomførbare og knyttet til delfeltene. Det er i dag begrenset skolekapasitet i skolekretsen.

### *Konsekvenser for byutviklingen og næringsutvikling*

Deler av planforslaget er i strid med KPA og kommunedelplan for Tiller da det foreslås bolig, barnehage og parkareal innenfor næringsformålet. Planforslaget er også i strid med Byutviklingsstrategien (9.12.2020) og i strid med prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", og "Strategi for nærings-arealutvikling i Trondheimsregionen" (2018) der området foreslås videreført som næringsområde. Det bemerkes at planprosessen startet opp i 2017.

Planforslaget er i tråd med saken om «Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i KPA» (28.4.2021) da området foreslås til boligformål og ikke næring i tråd med bygningsrådets vedtak 7.4.2021

Området har endret karakter med vedtatt områdeplan for Vestre Rosten (r20100023) og vedtatt reguleringsplan på andre siden av Anne-Kath. Parows veg (r20160025) som legger til rette for bolig, tjenesteyting, forretning og kontor. Planområdet er ikke lenger en del av et større næringsområde som intensjonen var i KPA. Planområdet vil få boligbebyggelse på sør og østsiden som gir begrensninger på hvilken næringstype som kan etableres her.

Planområdet vil styrke lokalsenter utviklingen på Tiller med boliger, kontor og næring, og tilby areal til offentlig barnehage og areal til bydelspark, noe som det er et stort behov for i nærområdet.

Planforslaget vurderes ikke å medføre økt etterspørsel på tilgangen på arealer til kontor. Det er ledige næringsareal i transformasjonsområder som kan erstatte det aktuelle utbyggingsvolumet uten at dette går på bekostning av jordbruksareal, jf. kapitlet om «Virkninger av planforslaget» i planbeskrivelsen.

### *Konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet*

Det er et underskudd på tilfredsstillende arealer for rekreasjon, lek og opphold i området.

## Trondheim kommune

Parkarealene er planlagt i sammenheng med uteoppholdsarealene for bolig og barnehage og knytter seg på grøntdraget mot Bjørndalen samtidig som ravinedalene bevares. Dette gir et sammenhengende, variert og mangfoldig rekreasjonsdrag, med mulighet for ulike soner og aktiviteter. Parkarealene kobles også til Saupstad/Kolstad med ny gang- og sykkelbru over Bjørndalen.

Støyanalysen viser at to leiligheter (støyfølsombebyggelse) vil kunne få fasade i rød støysone, noe som er i strid med bestemmelsen i KPA, § 21.3. Det vurderes at planområdet ligger i et sentralt byområde og langs kollektivtrase (gangavstand til Tillerterminalen med metrobusser), noe som åpner opp for støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Dette er noe som også vurderes å kunne løses i prosjekteringsfasen da det ikke foreligger noe konkret prosjekt ennå for feltene. Bestemmelsene tar hensyn til støyfølsom bebyggelse i rød støysone.

### Medvirkning

Berørte parter ble varslet om igangsetting av planarbeid i Adresseavisen og pr. brev den 6.7.2017. For en nærmere vurdering av innspillene og hvordan de er fulgt opp vises det til planbeskrivelsen ved førstegangsbehandling av planforslaget.

Vedtak om offentlig ettersyn ble gjort i sak 69/21, den 7.4.2021 med frist for innspill innen 24.5.2021. I tillegg ble det sendt ut på begrenset høring den 8.12.2021 muligheten for å få etablert en energistasjon for taxi og lette kjøretøy innenfor BN feltet. Innspillene omfattet i hovedsak disse temaene: Trafikk – og støyforhold, renovasjon, tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap, utforming av offentlig park, varelevering, formålsendring, jordressurser, arealutnyttelse, krav til parkering, kollektivforhold, skolekapasitet og bebyggelsens høyder.

Alle innspillene vurderes godt nok fulgt opp/ kommentert til at planforslaget kan sluttbehandles. Det vises til siste del av planbeskrivelsen. Medvirkningsprosessen vurderes som tilfredsstillende.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er eier av området som ønskes regulert. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Planforslaget løser offentlige behov i området, og næringsområdet som planområdet er en del av har endret karakter og er modent for annen utvikling. Planforslaget vil styrke Tiller bydelssenter og legger til rette for at flere kan velge gange-, sykkel og kollektiv som transportmiddel.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jon Sivert Granhaug  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Trondheim kommune

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 14.3.2022
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 15.2.2021, sist revidert 1.3.2022
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 14.3.2022
- Vedlegg 4: Notat trafikkanalyse ladestasjon, datert 7.10.2021, Cowi
- Vedlegg 5: Utredning; Tilgang på næringsareal som erstatning ved omregulering”, datert 11.11.2021, Agraff Arkitektur AS