

Saksframlegg

Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvolla lokale sentrum, detaljregulering, r20190038, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/142-42

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvolla lokale sentrum som vist på tre kart i målestokk 1:1000, merket Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvolla lokale sentrum på bakken, under bakken og over bakken, senest datert 16.3.2022, med bestemmelser senest datert 16.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.3.2022.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Planforslag utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av NHP Eiendom, Coop Norge Eiendom og Trondheim kommune v/Trondheim eiendom, som forslagsstiller.

Planforslaget gjelder omregulering av Risvolla lokale sentrum til mer urbane løsninger ved å bygge ned bakkeparkering, fjerne en bensinstasjon og bygge nye bygninger. Lokalsenteret på Risvolla er et noe slitent drabantbysenter. Det trengs et løft for å skape et attraktivt lokalt sentrum for Risvolla bydel. Fortetting, oppgradering og helhetlig planlegging for planområdet vil bidra til det nødvendige løftet.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er at Risvolla lokale sentrum skal kunne oppgraderes med nye forretnings- og tjenestetilbud, uterom og boliger. Det planlegges to nye dagligvareforretninger, boliger og en kommunal barnehage med åtte avdelinger. Uteområder med ny allmenning/torg, aktivitetspark, gårdsrom for boliger og gangvegnett med sammenheng til omgivelsene er del av planforslaget.

Utfordringer i planarbeidet

En større utfordring i planarbeidet har vært å få på plass sikre mobilitetsløsninger. Forslag om å bygge inn Ingeborg Aas' veg, og bruke den som adkomstveg til all parkering, varelevering, renovasjon og adkomst til barnehage, har vært krevende. Det har også vært krevende å ivareta forskjellige utbyggingstiltak, med en barnehage som skal betjene et større område og skal bygges som første byggetrinn på området. Det har krevd en del midlertidige løsninger, som sikres i bestemmelser til planen.

Krav i vedtak om avklaringer før sluttbehandling

I vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, 8.6.2021, ble det stilt krav om at tre forhold skulle avklares før sluttbehandling.

Trondheim kommune

a) Om andel sykkelparkering per leilighet skal økes

Det sikres i planen minimum tre sykkel-p-plasser per boenhet over 70 m², og to plasser for boenheter mindre enn 70 m². I tillegg minimum to plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning/service og minimum 30 plasser ved barnehagen. Til sammen gir dette krav om over 500 parkeringsplasser for sykkel. Det anses som tilstrekkelig parkering for sykler.

b) Om det skal tillates maksimalt 2 m utkraging utover byggegrense

Bestemmelsene sikrer minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/fortau/gate under balkong, og at balkonger dermed kan tillates med utkraging maksimalt 2 meter utenfor byggegrense.

c) 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.

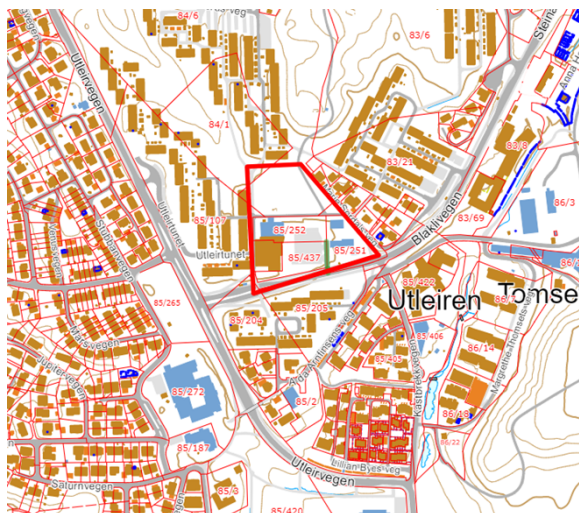
Det sikres i bestemmelsene at det tas nødvendig hensyn dersom anleggsstart skjer før luftspennet er lagt i jord. Det settes rekkefølgebestemmelser på tiltak oppimot sikkerhet angående høyspentlinje, og at planer om tiltak skal godkjennes av sektormyndighet/vegeier og drifter av offentlig anlegg.

Planområdet

Planområdet omfattes av Risvollan lokalsenter, område nord og øst for sentret og deler av Blaklivegen.

Området benyttes som eksisterende lokalsenter med butikkcenter og boliger i markerende høyblokk, og større parkeringsplass med nedlagt bensinstasjon.

Området ligger i god tilknytting til kollektivtilbud i Blaklivegen og til landlige grønne områder i og rundt boligområdet på Risvollan.



Planområdet merket med rødt

Beskrivelse av planen

Parkeringsplassen øst for dagens senter fylles med ny bebyggelse og et urbant rom mellom dagens og ny bebyggelse. Innkjøring fra Blaklivegen beholdes med dagens atkomst, som har gatenavn Ingeborg Aas' veg. Vegen planlegges å bli bygget inn i ny sokkeletasje med boliger over. Denne overbygde atkomstvegen omtales som Ingeborg Aas' veg i planbeskrivelsen.



Illustrasjon - utbyggingskonsept

Det planlegges om lag 15 600 m² BRA boligbebyggelse hvorav 600 m² er boder og sykkelparkering, dette utgjør om lag 230 nye boliger, og om lag 2500 m² BRA til nytt sentrumsformål med forretninger/tjenesteyting og innendørs parkering i sokkel og kjeller.

Trondheim kommune

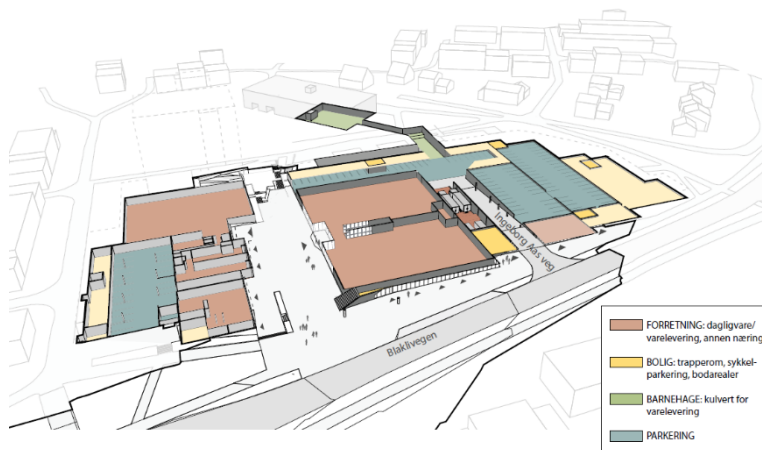
Det planlegges en større barnehage (åtte avdelinger) og en aktivitetspark, i tillegg til et stort torg/allmenning, et mindre torg og nødvendig infrastruktur.

Uteromsregnskap for nye og eksisterende boliger i reguleringsplanen

Planlagte boliger vil ha sitt hoveduterom på tak av næringsbygg, og i tillegg regnes del av aktivitetspark, torg og allmenningen som uterom til boligene. Alle eksisterende boliger i høyblokk har privat balkong. Ut over dette har disse boligene i dag ikke noe felles uteareal. Nye offentlige uterom som allmenningen og aktivitetsparken vil gi disse boligene nye uterom og møteplasser med varierte aktivitetsmuligheter.

Mobilitet og parkering

Atkomst planlegges fra Blaklivegen via Ingeborg Aas' veg. Vegen bygges inn i sokkeletasjen i den nye bebyggelsen. All trafikk, varelevering, parkering og renovasjon for forretning løses i sokkelen, også hente-/bringe-funksjon til barnehagen.



Vegen kan ses på som en servicegate, mens gående og syklende vil benytte gang- og sykkelveger inn mot det nye torget/allmenningen. Det planlegges fortau på østsiden av Ingeborg Aas' veg inne i sokkelen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltak i planen er i tråd med overordna føringer om fortetting og høy tetthet i lokalsenterområder med god kollektivdekning. Dette er i seg selv vurdert å være gode tiltak for å redusere klimapåvirkning, blant annet ved redusert behov for privatbilbruk. I bestemmelse er det stilt krav om at det lages et miljøprogram med påfølgende miljøoppfølgingsplaner som skal følge søknad om igangsetting. Her skal det belyses hvordan miljømål realiseres og ev. nødvendige avbøtende tiltak.

Planforslaget ligger midt i Risvollan lokale sentrum, og det planlegges generell oppgradering av senterområdet med nye funksjoner som dagligvareforretninger, boliger, barnehage og offentlige og felles by- og uterom. Det er god kollektivdekning og et godt utviklet gang- og sykkelvegnett fram til lokalsenteret. Det er gjort vurderinger av parkeringsdekning for å gi en fleksibilitet og forutsigbarhet for drift av dagligvarebutikkene, og samtidig begrense personbiltrafikken. Det vurderes at gjennomføring av planforslaget viser et godt grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

Planforslagets utforming og kvalitet

I kommuneplanens arealdel er en mindre del av området vist som eksisterende grønnstruktur. Det planlegges en barnehage i grønnstrukturen, men det kompenseres for det ved å bygge en park der det tidligere stod en barnehage. Planen utformes med større grad av urbanitet ved at bilparkering forsvinner fra bakkeplan, og det bygges flere sosiale steder som torg/allmenning, og en aktivitetspark. Allmenningen vil bli et attraktivt møtested og vil sammen med eksisterende bebyggelse danne hjertet i planen.

Boliger på toppen av næringsbygg er organisert rundt et gårdsrom som har gode forbindelser til

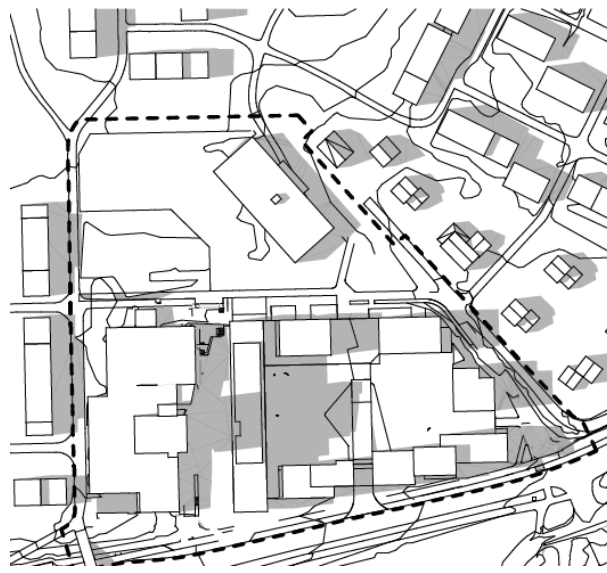
Trondheim kommune

allmenningen og til aktivitetspark. Planlagte gang- og sykkelforbindelser binder området til et større grønt uterom som er karakteristisk for Risvollan.

Skyggediagram viser at det er en del skygge på næruterommene 21. mars kl.15, men over halvdel av næruterommene til boligene har sol 23. juni kl. 18. Både park og barnehage har veldig gode solforhold. Ny bebyggelse med fem etasjer vil medføre at noen av boligene i Marie Sjørdals veg mot øst vil få mindre ettermiddagssol på sine uteareal, spesielt vår og høst. Et visuelt løft for området og nye funksjoner vil kunne veie opp noe.



Skyggevirkninger 21. mars kl. 15:00



Skyggevirkninger 23. juni kl. 18:00

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det reguleres flere offentlige areal i planen. Det vil bli økonomisk konsekvens for kommunen å drifte disse. Den planlagte barnehagen med uterom og midlertidige tiltak, vil bli bekostet av kommunen.

Medvirkningsprosess

Det har vært et møte med offentlige instanser om planens avgrensning, ny atkomst og sykkelveg langs Blaklivegen. Det har vært to dialog- og informasjonsmøter med representanter fra Risvollan borettslag.

Statsforvalteren på vegne av NVE hadde innsigelse til planforslaget i høringen. Krav fra NVE om ytterligere geotekniske undersøkelser er innfridd og innsigelsen frafalt.

Sammendrag av innspill med kommentarer følger vedlagt saken.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er godt egnet til å gi Risvollan lokale sentrum et løft, og støtter under mål om styrking av lokale sentrumsområder. Kort veg til daglige gjøremål, en aktivitetspark og en barnehage vil bidra til å skape grunnlag for at familier vil bosette seg i Risvollan lokale sentrum.

Mobilitetsløsningen i planforslaget er noe komplisert med blanding av privatbilverkøring, varelevering, renovasjon og biladkomst til barnehagen, men kommunedirektøren mener det kan fungere i et slik fortettingsområde.

Trondheim kommune

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 7.3.2022

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ingrid Risan
avdelingsleder

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart i tre plan
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Midlertidig adkomst barnehage
- Vedlegg 5: Sammendrag av innspill med kommentarer

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)