

Saksframlegg

Detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m.fl., (Trondheim Syd) detaljregulering, r20200009, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/160-68

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m. fl. som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS, senest datert 13.5.2022, i bestemmelser senest datert 14.05.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 14.5.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Coop Midt Norge AS og Storebrand Kjøpesenter City Syd AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. For eksisterende situasjon av planområdet vises det til planbeskrivelsen. Komplette planforslag forelå 8.7.2020.

Innsigelser

Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget. Innsigelser fra Statsforvalteren omhandlet følgende temaer: støvfølsom bebyggelse i rød støvsone, vurdering av støy på parkområder, luftforurensing og samspillseffekt mellom støy og luft. Innsigelser fra Trøndelag fylkeskommune omhandlet følgende temaer: adkomstforhold, støyforhold og luftkvalitet. Innsigelser fra Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune er imøtekommet, jf. planbeskrivelsen side 22 og 23.

Innsigelsen fra Statens vegvesen forventes imøtekommet før saken fremmes til bystyret, jf. planbeskrivelsen side 24 og 25. Innsigelsen omhandlet beslagleggelse av eiendom relatert til E6 for andre formål.

Svar på bygningsrådets vedtak i sak 274/20 den 08.12.2020, femte avsnitt:

«... Dette forslaget til regulering tillater inntil 18.500 m² næringsareal. Før sluttbehandling av planforslaget skal det avklares nærmere hvilken type næringsaktivitet som tillates. Bygningsrådet presiserer at det ikke er ønskelig med et 4.000 m² kinosenter som beskrevet i planbeskrivelsen. Før sluttbehandling skal det gjøres klart hvor store deler av areal satt av til kulturvirksomhet som skal innberegnes i arealet satt av til næring, stort 18.500 m².»

Følgende type formål tillates innenfor de 18 500 m²; besøksintensiv virksomhet som forretninger, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Samt mindre verksteder for sykkel, sko og el- utstyr, og mindre industrivirksomheter som IT-virksomheter såfremt det er forenlig med boligformålet. I tillegg tillates det kulturhus/aktivitetshus på minimum 1 500 m² – maksimum

Trondheim kommune

4 000 m² BRA, men ikke kommersiell kino- og teatervirksomhet, jf. reguleringsbestemmelsen § 4.2-2 om arealformålene. Det er ikke lagt opp til at formålet kulturhus/aktivitetshus inngår i de 18 500 m².

Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedgrep

Planforslagets hensikt er å transformere planområdet ved å legge mesteparten av parkering under bakken, samtidig som det etableres en sentrumsstruktur for å skape en attraktiv og tett bysituasjon ved nytt kollektivknutepunkt i Anne-Kath. Parows veg. Sentralt i planområdet etableres en bydelspark ut mot Tillerterminalen. Utbyggingen skal skje i flere faser.

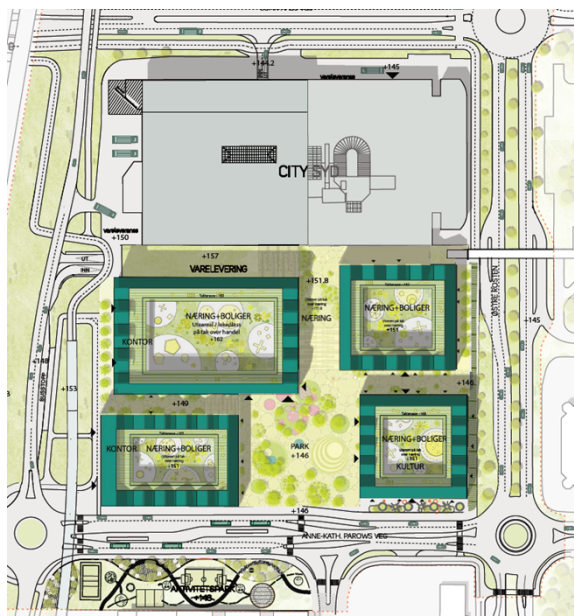


Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse etableres som kvartaler (karreer) med høy første etasje med sentrumsformål, og boligbebyggelse over med skjermede gårdsrom (inntil fire etasjer boligformål). Kvartalene skal ikke fremstå som en base med handel (kjøpesenter) med boliger på tak. Dette er sikret med egne bestemmelser for kvartalene og deres utforming (§ 4.2-3) og til første etasjer (§ 4.2-4).

Samlet utnyttelse innenfor planområdet vil ligge på ca. % BRA = 216 % og ikke være lavere enn %-BRA= 180 % (§ 4.1-1).

Det tillates totalt 18500 m² nytt handelsareal innenfor planområdet i tråd med rammer gitt i KDP for Tiller (§ 4.1-3). Det tillates min. 200 og maks. 500 boliger (inntil 40 000 m² BRA), og det åpnes opp for boliger fra andre etasje og oppover (§ 4.2-5). Arealbruk for dagens handelssenter videreføres. Innenfor kombinasjonen bebyggelse og anleggsformål med andre hovedformål (feltene BAA1 og BAA2) tillates forretning, bevertning og tjenesteyting med gatetun over (§ 4.4-2). I vest, mot E6, tillates to etasjer med bilparkering der øverste etasje (som ligger delvis under terreng) er ca. 5 m høy (§ 4.2-4), som muliggjør transformasjon til andre formål.



Boligkvalitet

Beboere får skjermede og mulighet for solfylte felles uteoppholdsarealer i gårdsrom og på takterrasser. Det etableres en sentral åpning i bebyggelsen, min 8 m bredt (§ 4.2-5) i hvert boliggårdsrom ut mot tilstøtende gatetun/park. Kvartalslekeplass er dekket opp i bydelsparken (f_GP1) med et areal på ca. 700-800 m².

Kravet til uterom er oppfylt. Bydelsparken blir ca. 5 daa (70 m x 70 m). Innenfor formålene f_SGT1-4 tillates etablert "lommeparker". Rett syd for Anne-

Trondheim kommune

Kath. Parows veg etableres en aktivitetspark på ca. 4.5 daa (ca. 30 m x 150 m).

Tilfredsstillende solforhold, støy og luftkvalitet for uterommene og boliger vurderes ivaretatt. Mot E6 i vest skal det bygges kontorer. Illustrasjonsplanen viser prinsipper for utforming.

Samferdsel

Adkomstforholdene for planen var et tema som spesielt skulle følges opp før sluttbehandling av planforslaget, jf. tredje avsnitt i bygningsrådets vedtak den 08.12.2020, sak 274/20.

Planområdet får to hovedbiladkomster; fra vestsiden ved E6 (venstre illustrasjon) og fra nordsiden fra John Aaes veg, høyre ut – og inn (høyre illustrasjon).



© 2020 Ghilardi + Hellsten Arkitekter

Ghilardi + Hellsten Arkitekter



© 2020 Ghilardi + Hellsten Arkitekter

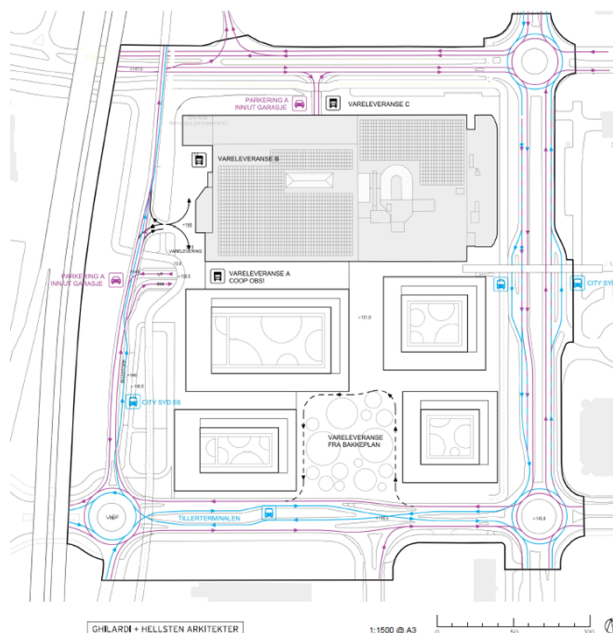
Ghilardi + Hellsten Arkitekter

Vestre adkomst medfører i prinsippet at løsningen og kjøremønsteret for biltrafikken blir likt med dagens situasjon. Adkomst og utkjøring for varelevering beholdes som i dag, jf. planbeskrivelse side 15.

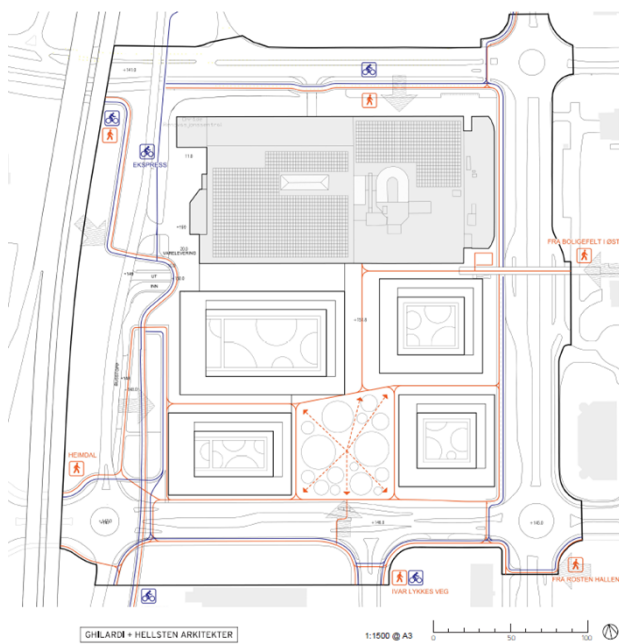
Adkomst fra John Aaes veg krever ombygging av dagens kryss John Aaes veg – Østre Rosten til rundkjøring (§ 9.2). I tillegg reguleres det to kjørefelt i hver retning i John Aaes veg vest for rundkjøringen, og i Østre Rosten nord og sør for rundkjøringen.

All bilparkering etableres i kjeller under terreng eller i p-anlegg. Der det åpnes opp for p-anlegg på bakkeplanet tillates det ikke ut mot ganglinjene i planområdet (byrom).

Parkering for bolig og kontor er i tråd med norm for indre sone, mens parkering for handel er i tråd med norm for midtre sone, jf. planbeskrivelsen side 16.



Trondheim kommune



Illustrasjonen til venstre viser mobilitet for gående og syklende. Høyre illustrasjon viser mobilitet for buss, bil og varelevering. Det sikres kundeinnganger til handelscenteret fra alle fire sider av planområdet (§ 4.3-4)

For andre temaer som ikke er nevnt her, vises det til planbeskrivelsen. For de konkrete endringer av planforslaget før sluttbehandling, vises det til planbeskrivelsen side 2.

Vurdering

Planforslaget har god utforming og kvalitet, og planens intensjoner vurderes godt forankret i plankartet og bestemmelsene.

Planforslaget er i tråd med nullvekstmålet. Det legges opp til en konsentrert sentrumsutvikling som grenser til kollektivknutepunktet Tillerterminalen. Planforslaget imøtekommer kommunens ønskede byvekst, samtidig som det viderefører det regionale handelsområdet. Kravet til parkeringsdekning er redusert fra "midtre sone" til "indre sone" parkering. Det etableres mange nye steder (målpoint) å oppholde seg innenfor område etter at butikker er stengt. Sentrumstilbudene vil også komme nærområdene på Tiller til gode, og det vil være enkelt å velge gange, sykkel og kollektiv som persontransport.

Avvik fra Kommuneplanens arealdel: begrunnelse for at det kan aksepteres norm for "indre sone" bilparkering

Normen for parkeringsdekning er iht KPA norm for "midtre sone" som for boligene er satt til minimum 0,8 for boliger pr 70m² BRA eller boenhet. Kommunaldirektøren mener det er gode grunner til å avvike fra gjeldende norm og planlegge bilparkeringsdekning etter norm for "indre sone" som tilsvarer minimum 0,5. Begrunnelse for dette er at bebyggelse planlegges i sentrumsformål på Tiller der området grenser til Tillerterminalen. Det er stor sannsynlighet, og tilbudet er godt for at beboere vil velge gange, sykkel eller kollektiv for sine gjøremål. En reduksjon i krav til bilparkeringsdekning vil også være i tråd med nullvekstmålet og ønsket bydelsutvikling på Tiller. Øverste bilparkeringsetasje i vest, med min. 5m takhøyde, åpner opp for bruksendring til andre formål dersom parkeringsbehovet skulle synke i området.

Avvik fra Kommunedelplan Tiller: begrunnelse for at det kan aksepteres boliger i andre etasje ut mot Anne-Kath. Parows veg.

Alle førsteetasjer i kvartalene blir høye (ca. 5m). En høy førsteetasje gjør at boligkvaliteten i andre etasje bedres. Det blir en akseptabel avstand fra gatenivå til boligetasje med tanke på redusert innsyn. Støyforholdene for disse boligene lar seg løse ved at disse leilighetene blir gjennomgående. Utearealer får tilfredsstillende støyforhold inne i gårdsrommene og på takterrasser.

Avvik fra KDP for Tiller: Begrunnelse for at det kan aksepteres et mindre areal til bydelspark/torg

Det er utredet alternativ basert på rammer i KDP for Tiller. Planalternativet vurderes som noe mer positivt enn alternativ basert på KDP for Tiller i temaene overordnet by- og sentrumsutvikling, arkitektoniske utforming og identitet samt for klima og miljø. Areal til bydelspark/torg i alternativet KDP for Tiller vil i større grad være støyutsatt enn

Trondheim kommune

alternativet i planforslaget. Dersom eksisterende bebyggelse (City syd) omreguleres, rives og/eller transformeres, skal parkarealet utvides med minimum 50%, jf. bestemmelse § 9.3

Avvik fra KDP for Tiller: begrunnelse for at det ikke utarbeides prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg før vedtak om offentlig ettersyn

Prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg berører ikke planområdet fysisk og er ikke avgjørende for å kunne behandle planforslaget. Ansvar for en prinsippavklaring for utforming av Ivar Lykkes veg følges opp av Kommunedirektøren men vil kreve et eget prosjekt med omfattende medvirkning med tilgrensende eiendommer langs Ivar Lykkes veg.

Vurderinger angående klima, samfunn og miljø (folkehelseperspektivet)

Områdets egenskaper gjør at planforslaget ikke medfører farer for flom eller skred.

En transformasjon av område med ny bebyggelse, parkarealer og beplantning i området sikrer at mesteparten av overvannshåndteringen skal skje lokalt (§ 3.4).

En av hovedutfordringene med dagens område på Tiller er at det mangler tilbud og møteplasser etter stengetid. Etablering av boliger, kafeer og restauranter, og tjenesteyting, muliggjør mer aktiviteter og liv på kveldstid for også nærområdet på Tiller. Det er også positivt at det åpnes opp for et kulturhus/aktivitetshus i det sørøstre kvartalet (§ 4.2-2).

Det er positivt at det skal utarbeides et eget miljø-/bærekraftsprogram for utforming av bebyggelsen som skal foreligge med søknad om rammetillatelse (§ 3.5). Miljø-/bærekraftsprogrammet er kun retningsgivende og vil ikke nødvendigvis medføre høyere ambisjoner.

Høye støy- og støvverdier preger planområdet og nærområdet, spesielt fra E6 vest for planområdet. Bruk av bebyggelse som skjermingstiltak gir skjerming på det meste av fasader og uterom. Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med presiseringer (§ 3.10). For lokal luftkvalitet gjelder T-1520.

Da planforslaget er i et sentralt byområde (Tiller), innenfor sentrumsområde i KDP for Tiller, og rett ved kollektivtrase (Tillerterminalen), mener kommunedirektøren det kan åpnes opp for støyfølsom bebyggelse (boliger) i rød støysone.

For aktivitetsparken rett sør for Anne-Kath. Parows veg, mener kommunedirektøren at bruken av støyskjermingstiltak i sentrumsområder må veies opp mot fysiske og visuelle barrierer og behovet for sosial kontroll. Aktivitetsparken vil derfor få, noen plasser, høyere støyverdier enn anbefalt.

Vurdering angående verdiskaping, næringsutvikling og lokalisering av 18.500 m² handel

Konsekvensen av å etablere mer handelsareal (opp mot 18.500m²), slik kommunedelplan for Tiller åpner opp for, medfører for Midtbyen ca. 104 millioner kroner mindre i årlig handelsomsetning i 2028, eller en negativ påvirkning på rundt 2 prosent og en svakere markedandel.

Handelsanalysen forutsetter at det ikke vil være handelsvekst i Midtbyen fram mot 2028.

Konsekvensen er vurdert til å være svak negativ.

Omfanget av handel er i tråd med tidligere politiske vedtak i KDP for Tiller, men er ikke i tråd med den nylige vedtatte sentrumsstrategien (2020) der strategisk virkemiddel nummer to er «Begrense handel som konkurrerer med Midtbyen».

Nyetablering av handel på Tiller er heller ikke i tråd med «Miljømessig god og økonomisk vital Midtby». «Felles strategi mellom kommune og næringsliv for en satsing på Trondheim sentrum» (2012), der et av hovedmålene er at omsetning for handel, tjenesteyting og service i Midtbyen skal øke med 25 prosent utover prisstigningen i løpet av fem år.

Trondheim kommune

Konsekvensen av å lokalisere 18 500 m² handel på nordsiden av Anne-Kath. Parows veg er vurdert, jf. planbeskrivelsen side 20.

Konklusjonen er at det ikke vil være negativt for området at resterende handelsareal legges på nordsiden da det til sammen ikke utgjør mer handelsareal enn hva som finnes på sørsiden innenfor radiusen på ca. 320 meter, gitt utnyttelse på ca. 200 %. Områdene på sørsiden har potensialet til mer sentrumstransformasjon, noe som tilsier fortetting med boliger og andre sentrumsfunksjoner for å oppnå høy utnyttelse med sentrumsstruktur. Eksempel på sentrumsfunksjoner som kan være i første etasje; ulike typer tjenesteyting (fysio, frisør, lege, tannlege), bevertning/servering, og mindre næringsformål som er forenelig med boliger i et sentrumsområde.

Kommunedirektøren legger til grunn formannskapetets sak 345/17 den 19.12.2017, "Om plan for Tiller sentrum, oppfølging av planstrategien og mulighetsstudiet" punkt 1;

"Formannskapet definerer Tiller sentrum som tyngdepunktet i sentrumsformålet ved Sentervegen og City Syd. Tiller sentrum skal fungere både som et lokalt sentrum for Tillerbyen og som et regionalt handelssentrum. Utviklingen av Tiller sentrum skal ikke utfordre Midtbyens rolle som regionens viktigste handels- og kultursentrum."

Medvirkning

Forløperen til planforslaget er arbeidet og medvirkningen med mulighetsstudiet for Tiller sentrum og evalueringsrapporten fra 2015.

Medvirkningsprosessen har vært omfattende. Det er avholdt et samrådsmøte / Idéverksted (10.12.2019) og samrådsdag (29.01.2020) som bestod både av informasjonsstand/prosjektkontor på City Syd, og møte med barn og unge på Tonstad BHG, Rostad BS og Tiller VGS. (ikke vedlagt saken).

Innspill ved varsel om igangsetting omfattet følgende temaer:

Konsekvenser med nye biladkomster for eksisterende vegsystem, gjennomføring av bygge- og anleggsfasen, ønsket byutvikling, parkeringsdekning, sikre barn og unges interesser og universell utforming, boligkvalitet, og vurdering av lokalisering og andel handelsareal.

Innspillene vurderes grundig kommentert /fulgt opp ved førstegangsbehandling av planforslaget.

For innspillene ved offentlig ettersyn, og hvordan de er fulgt opp/besvart, vises det i sin helhet til planbeskrivelsens sider 22-29. Alle innspillene ved offentlig ettersyn vurderes som godt nok fulgt opp/besvart til at planforslaget kan sluttbehandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Aktivitetsparken foreslås offentlig med aktivitetsflater og beplantning. Det er stilt krav til utforming (§ 6.3) og når den skal være opparbeidet (§ 9.3). Innhold og bruk skal avklares i en egen prosess med kommunen og andre brukergrupper. Kostnader med drift vil være kommunale.

Det er ikke tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i område som kan medføre konsekvenser for kommunen. Det er satt rekkefølgekrav om tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

- boliger § 9.1, samferdselsanlegg § 9.2 og grønnstruktur § 9.3

Alle rekkefølgekrav vurderes som gjennomførbare.

Konklusjon

Planforslaget vil bidra til et markant områdeløft og ønsket utvikling for sentrumsområde som City

Trondheim kommune

syd er en del av. Planen vil føre til at Tiller øker handelsomsetningen og markedsandelen sin, og samtidig slå uheldig ut for handelsomsetningen i Midtbyen. Omfanget av nytt handelsareal er i tråd med tidligere politiske vedtak i kommunedelplan for Tiller.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.5.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 14.5.2022
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 15.6.2020, revidert 13.5.2022
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 14.5.2022
- Vedlegg 4: «Rapport Trondheim syd luftkvalitetsutredning for detaljregulering», datert 15.6.2020 og sist revidert 28.2.2022 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS
- Vedlegg 5: Notat tilleggsberegninger Aimsun 2021 og 2022, Asplan Viak, datert 28.3.2022
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan datert 22.9.2021 Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS