

Saksframlegg

Detaljregulering av Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, r20190010, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/110

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARCASA arkitekter as senest datert 10.12.2021 med bestemmelser senest datert 10.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.12.2021.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARCASA arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Gildheimsvegen AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for et variert bolig- og næringsområde. Det legges til rette for et mest mulig bilfritt boområde med gode uterom og forbindelser gjennom området.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er vist med boligformål og næring i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Bygningsrådet vedtok i møte 2.2.2016, [sak 24/16](#), en tilrådning om å igangsette detaljregulering av Travbanevegen 6 og 6B, samt Gildheimsvegen 8, med formål om å utvikle arealet til blant annet boligformål.

Planområdet omfattes av *Planprogram for Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen*, fastsatt av bygningsrådet i møte 23.1.2018. Hensikten til planprogrammet er å sikre at plan- og utredningsarbeidet ivaretar helhetlige sammenhenger i bydelen, der blant annet travbanen skal transformeres til et boligområde med høy utnyttelse.

Bygningsrådet vedtok i møte den 7.4.2021, [sak 95/21](#), å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Følgende vedtakspunkter ble vedtatt:

Trondheim kommune

«Før sluttbehandling skal følgende endres:

1. Fortau på østsiden av Gildheimsvegen forlenges til planområdets grense i sør. Byggegrense langs Gildheimsvegen flyttes for å få plass til fortau.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

2. Alternativ til foreslått skoleveg som gir mindre omveg, er trafiksikker og skjermet for støy og luftforurensing.
3. Om foreslått løsning for kjøreadkomst til alle boligenes hovedinnganger for tilbringertjenester, uføretransport og lignende nødvendig transport er god nok.
4. Omfanget og plassering av hensynssone for bekkekulverten til Leangenbekken
5. Sikring av en hensiktsmessig leilighetsfordeling og størrelser innenfor planområdet, med vekt på tilgjengelige leiligheter.»

Alle vedtakspunkter er etterkommet ved at det er gjort følgende vurderinger og endringer:

1. Fortau er lagt inn og byggegrense flyttet.
2. Skoleveg er avklart i egen prinsipp sak i bygningsrådet, se avsnitt under *Hovedutfordringer i planforslaget*.
3. Det er funnet nye løsninger for kjøreadkomst til boligenes hovedinnganger, se planbeskrivelsen side 10.
4. Bredde og plassering av hensynssonen for bekkekulverten til Leangenbekken er avklart og justert i samarbeid med Kommunalteknikk.
5. Reguleringsbestemmelse sikrer en variert leilighetssammensetning og en andel på minst 60% tilgjengelige leiligheter.

Utover disse endringene er planforslaget bearbeidet noe etter høringsperioden, først og fremst når det gjelder reduksjon av volumer for å forbedre solforholdene i egne og naboers utearealer, men også med hensyn til trafikk- og støyløsninger.

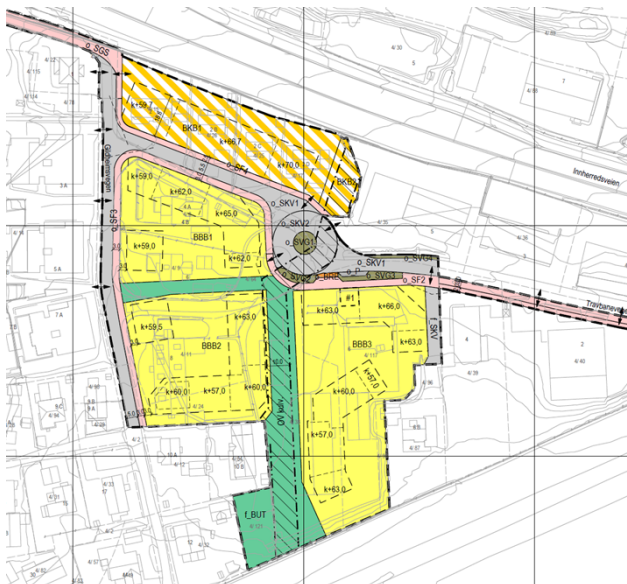
Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å erstatte eksisterende bebyggelse og legge til rette for fortetting med boligbebyggelse med inntil 245 boliger og inntil 5 500 m² næring, forretning, kontor, annen offentlig/privat tjenesteyting, verksted og lager. Boligområdet skal være mest mulig bilfritt med all boligparkering lagt under bakken. Det etableres gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet som tilrettelegger for grønn mobilitet og tilgjengelighet til miljøvennlig transport.

Trondheim kommune

Planområdet

Planområdet ligger på Leangen, øst i Trondheim, like nord for Leangen travbane. Planområdet er på ca. 21 daa totalt.



Forslag til plankart (vedlegg 2). Utsnitt

Næringsbebyggelsen samles mot Innherredsveien i nord, og fungerer som støyskjerm for boliger i sør. Boligbebyggelsen er organisert rundt gårdstun med et felles grøntdrag som forbinder boligfeltene. Bebyggelsen varierer i høyde og volum, hvor den laveste bebyggelsen er plassert mot eksisterende småhusbebyggelse i sør og vest og den høyeste mot Travbanevegen og Innherredsveien.



Hovedutfordringer i planforslaget

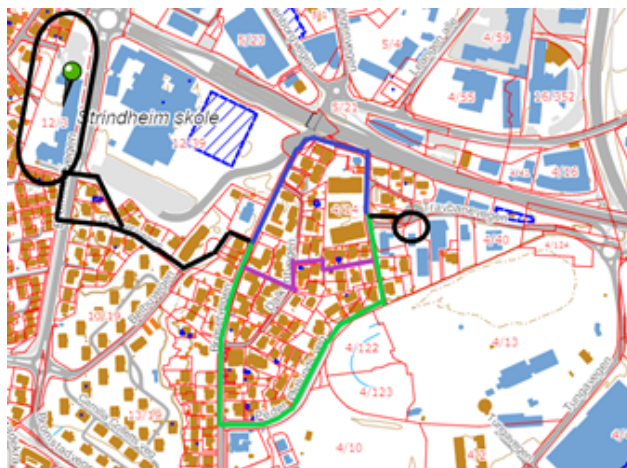
Hovedutfordringen har vært at planen legger opp til en veldig høy utnyttelse og tetthet, som er vesentlig høyere enn i naboplanen innenfor samme planprogramområdet (Travbaneområdet med 17,6 boliger per daa). Foreslått maksimalt BRA for bolig er 20 500 m². Areal for boligformål og felles uteoppholdsareal er 13 040 m². Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² (som benyttes som sammenligningsgrunnlag) gir dette en tetthet på ca. 22,5 boliger per dekar.

Denne høye utnyttelsen gir utfordringer med tanke på tilstrekkelig solfylt uteoppholdsareal, både på egen tomt og på naboeiendommen. Planforslaget ble underveis revidert for å imøtekomme minstekrav, og for å oppnå bedre solforhold på egen tomt og i forhold til planlagt fremtidig utbygging på nabotomtene. Sistnevnte forhold var ikke ivaretatt i høringsforslaget, men ble påpekt av naboer i høringsrunden.

Bystyret vedtok den 2.9.2021 i [sak 120/21](#) endringer av KPAs bestemmelser, blant annet en presisering for beregning av krav til uterom. I følge denne presiseringen skulle ca. 2 000 m² bodareal, plassert i kjelleren, inngått i beregningsgrunnlaget for uteromskrav. Siden planforslaget da var i slutfasen vurderte Kommunedirektøren at det kan avvikes fra den nye bestemmelsen under forutsetning av at minimumskravene til uterom blir oppfylt med god margin. Med de siste reduksjonene i planen oppfyller planforslaget dette kravet.

Trondheim kommune

Valg av skoleveg har vært en stor utfordring i planarbeidet, og det har vært uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren. Det er utredet tre traseer. Bygningsrådet vedtok 25.8.2021 i [prinsippsak 194/21](#) at det skal utredes og reguleres en skoleveg, basert på traseen vist med lilla i skissen til høyre. Den vil gi en mer direkte, trygg skoleveg, skjermet fra støy og luftforurensning. Regulering av skolevegen er startet opp. Det er stilt rekkefølgekrav om at skolevegen må være ferdig opparbeidet før boliger i planområdet kan tas i bruk.



Planområdet er utsatt for støy- og støvbelastning fra Innherredsveien. Ved plassering av næringsbebyggelse mot Innherredsveien oppnås tilstrekkelig skjerming mot støy for boliger og uterom. Reguleringsbestemmelsene sikrer gjennomgående leiligheter med stille side for støyutsatte boliger.

Vesentlige virkninger

Planforslaget avviker fra byutviklingsstrategien, da området ikke er vist som område for bymessig fortetting og transformasjon i strategikartet. Planen oppfyller hovedgrepene i planprogrammet, som skal sikre en helhetlig utvikling med høy tetthet.

Utredningene viser en liten økning i trafikkbelastningen på Travbanevegen og Gildheimsvegen.

Om vinteren vil ny bebyggelse kaste mer skygge over eksisterende bebyggelse i Gildheimsvegen tidlig på dagen. Gjenværende bolighus i Travbanevegen 6B vil på ettermiddags- og kveldstid få mer skygge enn i dag som følge av planforslaget, men hovedoppholdsarealet på terrassen vil fortsatt ha gode solforhold.

Vurdering

Planens utforming og kvaliteter

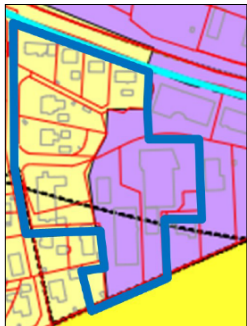
Tett og variert boligbebyggelse gir området et bymessig preg. Nedtrapping av bebyggelsen mot eksisterende småhusbebyggelse gir gode overganger og sammenheng i området. Uterom og den største delen av boligbebyggelsen blir skjermet for støy og luftforurensning fra Innherredsveien.



Tilrettelegging for god kjøreadkomst via parkeringskjeller ivaretar et mest mulig bilfritt bomiljø.

Trondheim kommune

Avvik fra overordnet plan



Planformålene omrokeres sammenliknet med KPA ved at næringformål flyttes til å ligge langs Innherredsveien og boliger og uterom flyttes fra Innherredsveien. Det er rasjonelt, for næringsbebyggelsen vil fungere som støyskjerming for boligene bak.

Planområdet skal kobles til planlagt stasjonært avfallssuganlegg på eiendommen til Tungavegen 1. Dette er et strengere krav enn i kommuneplanens arealdel.

KPA krever minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA/boenhet. Planen foreslår minimum 0,5 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 m² BRA/boenhet. Som kompensasjon for redusert bilparkering økes parkeringsdekning for sykkel til minimum 3 plasser per 70 m² BRA/boenhet.

Nullvekstmålet

Restriktiv bilparkering i kombinasjon med gode sykkelfasiliteter, god tilgang til kollektivtransport, kort avstand til hovedsykkelvegnett og lokalt senter samt gode interne forbindelser tilrettelegger godt for sykkel og gange. Det sannsynliggjør alternativ til bruk av bil. Dette i kombinasjon med høy tetthet vil bidra til å nå kommunens nullvekstmål.

Skolekapasitet

Planområdet hører til Strindheim barneskole, som ikke har kapasitet til å ta imot nye elever fra planområdet. Planlagt ny skole på Brøset vil avlaste Strindheim barneskole på sikt. Planen stiller rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

En kompakt utbygging i Leangen-området vurderes å gi en klar fordel for klimagassutslipp fra materialbruk, energibruk og transport sammenliknet med en gjennomsnittlig utbygging i utkantstrøk i Trondheim kommune. Det er planlagt åpen overvannshåndtering og fordrøyning innenfor planområdet for å redusere virkningen av store nedbørsmengder.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Ny plassering av næringsbebyggelse tilrettelegger for effektiv arealutnyttelse og for god synlighet fra Innherredsveien. Planen gir mulighet for næringsvirksomhet som både bygger opp under, og drar nytte av nærheten til sentrumsutviklingen på Leangen, og som samtidig utnytter god kollektivdekning.

Planen vil i tillegg gi verdiskaping for forslagsstiller/ utbygger og vil gi bedre kundegrunnlag for lokalsenterfunksjoner i nærheten.

Medvirkningsprosess

Naboer og andre berørte private og offentlige høringsinstanser ble varslet om oppstart 18.3.2019. Et informasjonsmøte med berørte naboer ble arrangert den 22.10.2019. Det kom inn 11 innspill og merknader, derav fire fra offentlige instanser i forbindelse med varsel om oppstart.

Nytt varsel ble sendt til de samme partene 15.09.2020 i forbindelse med utvidelse av planområdet med gang- og sykkelveg langs Innherredsveien. Et eget varsel ble sendt 17.9.2020 til

Trondheim kommune

næringslivsorganisasjoner i Trondheim med tilleggsopplysninger om hvordan næringsformålet er tenkt løst i planen. Det kom innspill og merknader fra to næringsorganisasjoner og fra tre offentlige myndigheter/ høringsinstanser.

Ved offentlig ettersyn er det i høringsperioden, med frist 24.5.2021, kommet inn 17 merknader, derav tre fra offentlige myndigheter.

Statsforvalteren fremmet innsigelse knyttet til håndtering av støy, og Statens vegvesen fremmet innsigelse mot byggegrensen mot Innherredsveien. Etter endring av planforslaget ble innsigelsene trukket.

Merknadene i høringsperioden gikk i hovedsak ut på kjøre- og adkomstforhold for planlagt bebyggelse samt eksisterende eiendommer og virksomheter, skoleveg, høy utnyttelse og eventuelle begrensninger for nabotomtenes utviklingsmuligheter, bokvalitet med tanke på støy, leilighetssammensetning og solforhold, både for naboene og innenfor planområdet og plassering av ny kulvert.

Planforslaget ble justert i henhold til innkomne merknader. Skoleveg blir ivaretatt i egen reguleringsplan.

Sammendrag av merknader med Kommunedirektørens kommentarer følger som eget vedlegg til saksfremlegget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli noen økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift og vedlikehold av ny offentlig infrastruktur for gange og sykling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.12.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummering av høringsmerknader med Kommunedirektørens kommentar