

Saksframlegg

Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering, r20190028, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/124-77

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar alternativ 2 i forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, som vist på kart på bakken i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 17.10.2022 og plankart under bakken senest datert 17.10.2022, med bestemmelser senest datert 17.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.10.2022

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

Alternativt forslag til innstilling (forslagsstiller sitt alternativ):

Bystyret vedtar alternativ 1 i forslag til detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, som vist på kart på bakken i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 17.10.2022 og plankart under bakken senest datert 17.10.2022, med bestemmelser senest datert 17.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.10.2022

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på Leangen med transformasjon av arealene langs Falkenborgvegen. Leangen sentrum øst ønskes utviklet med en bymessig blandet arealbruk som bygger opp under knutepunktet Leangen/Strindheim og Leangen sentrum. Utvikling av knutepunktet og senterområdet er i tråd med overordnede føringer om å planlegge for kompakte byer med redusert transportbehov.

Kommunedirektøren mener at planforslagets alternativ 1 er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanleggingen, hovedsakelig gjelder dette mengde handel og konkurranse med Midtbyen, og etablering av høyhus (hotell). Kommunedirektøren anbefaler derfor at dette alternativet ikke vedtas.

Trondheim kommune

Alternativ 2 er et fremforhandlet og omforent forslag, men forslagsstiller har bedt om at deres foretrukne forslag, alternativ 1, også skal legges fram for sluttbehandling og ønsker at det vedtas.

Innsigelser til planen

Statsforvalteren hadde flere innsigelser til planforslaget i høringsperioden. Disse handlet fortrinnsvis om problemene med å plassere en videregående skole i rød støysone mot Bromstadvegen, og mangel på tilfredsstillende uterom til elevene. Trondheim kommune gjennomførte en helsekonsekvensutredning og kom fram til at med flere avbøtende tiltak kunne videregående skole plasseres i rød støysone. Etter dialog mellom kommunen og statsforvalteren ble nært alle innsigelsene opphevet. I tillegg fremmet Statens vegvesen og Bane NOR innsigelser til planen. Etter dialog opphevet Bane NOR sine innsigelser, og Statens vegvesen frafalt sine innsigelser med unntak av én.

Innsigelse som ikke er løst i planen

Statens vegvesen har innsigelse til planforslaget på grunn av manglende mobilitetsanalyse som dokumenterer at trafiksikkerhet og framkommelighet for alle trafikanter ikke blir dårligere enn i dag, ev. med avbøtende tiltak. Denne innsigelsen har kommunedirektøren ikke klart å imøtekomme før sluttbehandling.

Gjøremål før sluttbehandling av planforslaget

Vedtak i bygningsrådet 16.3.2021 beskrev endringer som måtte gjøres i planforslaget før sluttbehandling slik:

Før sluttbehandling skal følgende endres:

- 1. Areal til returpunkt o_BRE1 og o_BRE2 må økes slik at det er plass til tre nedgravde avfallscontainere. Adkomst til o_BRE1 må utvides slik at det skal være mulig å manøvrere stor renovasjonsbil i gata.*
- 2. Planforslaget skal samordnes med plan for hovedsykkelruta i Leangenvegen over jernbanen til Lade.*
- 3. Forbindelse mellom fortau i Falkenborgvegen og uterom på tak innenfor delfelt BKB4 må sikres.*
- 4. Areal avsatt til handel som er i konkurranse med Midtbyen reduseres*
- 5. Det skal avklares om det er tilstrekkelig barnehagedekning i området. Dersom det ikke er tilstrekkelig dekning skal det settes av areal for barnehage innenfor planområdet*

Før sluttbehandling skal det vurderes:

Sikre plass til mobilitetshub og sykkelforbindelse langs Bromstadvegen innenfor reguleringsområdet.

Før sluttbehandling skal plass til mobilitetshub og sykkelforbindelse langs Bromstadvegen vurderes tatt inn i plankart og bestemmelser.

Oppfølging av gjøremål:

1. Areal for returpunkt er økt, og renovasjonsanlegg er flyttet til i bakkant av Falkenborgvegen BKB1 og BKB2, der plass til manøvrering av renovasjonsbil er sikret.
2. Planforslaget er samordna og endret i tråd med vedtatt krav i plan for hovedsykkelruta i Leangenvegen og bru over jernbanen.
3. Forbindelsen mellom Falkenborgvegen og uterom på tak av næringslokaler sikres med ei brei trapp.
4. Areal i konkurranse med Midtbyen er redusert i alternativ 2, men er uendret i alternativ 1.

Trondheim kommune

5. Det er avklart internt i Trondheim kommune at det ikke stilles krav til barnehagetomt innenfor planområdet.

Det er satt av plass i plankart for plassering av mobilitetshub ved torg (o_ST3) foran VG skole, og det er sikret i bestemmelsene til o_BOP, plass til sykkelforbindelse langs Bromstadvegen.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Leangen sentrum øst er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent på vegne av tiltakshaver Falkenborgvegen 32 AS, representert ved Trondheim kommune, Realinvest AS, Trøndelag fylkeskommune og Trym Eiendom AS.

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i de vedlagte planbeskrivelsene. Planbeskrivelsene bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med endringer etter høring. Det er gjort noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Det ble i møte i bygningsrådet 16.3.2021 lagt fram to alternative planforslag, alternativ 1 og alternativ 2. Kommunedirektøren anbefalte i forslag til innstilling at alternativ 1 (forslagsstiller sitt planforslag) ikke skulle legges ut på høring på grunn av manglende kvalitet.

Bygningsrådet vedtok 16.3.2021, sak 37/21, å legge begge forslagene (alternativ 1 og alternativ 2) ut til offentlig ettersyn og på høring.

I innspill fra Statsforvalteren i høring av planforslaget sier Statsforvalteren seg enig i kommunedirektørens vurdering, og vurderer at alternativ 2 er å foretrekke framfor alternativ 1.

I innspill fra fylkeskommunen i høring av planforslaget støtter også fylkeskommunen kommunedirektørens syn på at alternativ 2 bør vedtas, og har et tydelig faglig råd om dette.

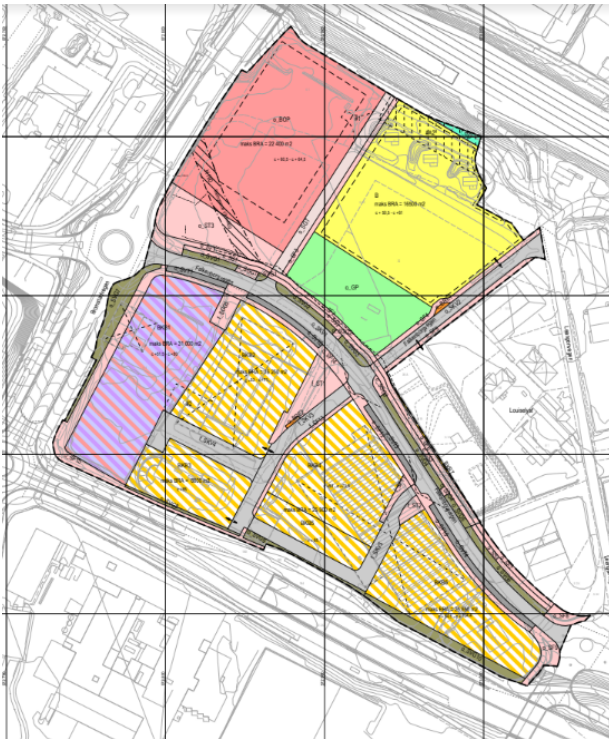
Samlet beskrivelse av alternativ 1 og alternativ 2

Begge planforslagene legger til rette for knutepunktutvikling, med transformasjon av næringsarealer til en mer bymessig bebyggelse med sentrumsformål.

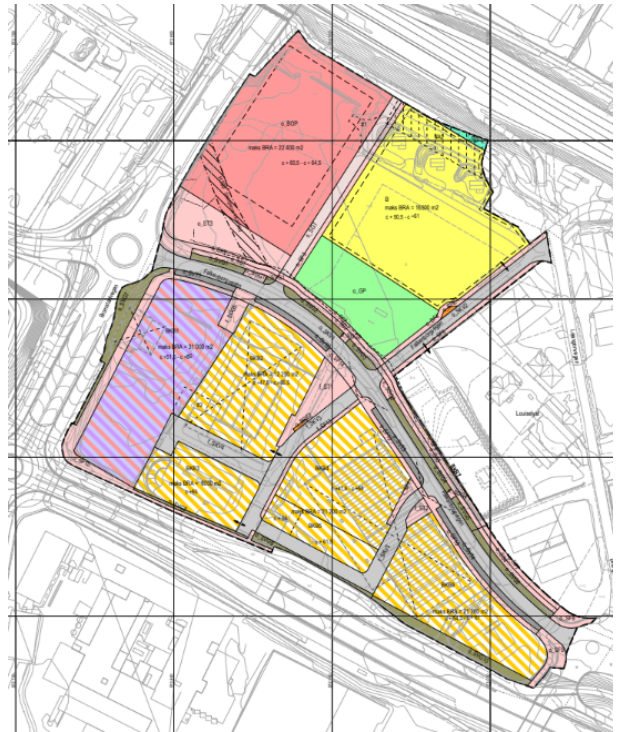
Planforslagene ivaretar overordnede mål om en byutvikling som legger til rette for å redusere transportbehov ved å fortette rundt viktige kollektivknutepunkt. Leangen er sentrumsnært og et viktig kollektivknutepunkt.

Plangrep er bygd opp rundt ideen om Falkenborgvegen som en viktig hovedåre og strøksgate gjennom planområdet. Gaten deler planområdet i to hovedområder for bebyggelse; større volum i kvartalsbebyggelse mot Fv. 706 i sør, og en mer åpen kvartalsstruktur med boligblokker og skole mot nord.

Trondheim kommune



Plankart alternativ 1



Plankart alternativ 2

Det er utarbeidet to forslag til plankart, for hhv. alternativ 1 og alternativ 2. Plankartene er like med unntak av at i alternativ 1 tillates et høyhus (hotell) i 18-20 etasjer lengst sørøst i området, og at det tillates to etasjer med næring på felt BKB1 og BKB2 sør for Falkenborgvegen, Dette har den konsekvens at uterom for boliger ligger to etasjer over Falkenborgvegen.

Alternativ 2 tillater ikke høyhus (hotell) i 18-20 etasjer og tillater ikke at uterom for boliger ligger to etasjer over gatenivå på Falkenborgvegen, men kun en etasje over gatenivå.



Illustrasjon alternativ 1



Illustrasjon alternativ 2

Planforslagene er ikke i tråd med formål i *kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)*, kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 2005, Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen og er kun delvis i tråd med nylig vedtatt Byutviklingsstrategi for Trondheim.

Trondheim kommune

I KPA er området avsatt til næringsvirksomhet. Planforslagene er imidlertid i tråd med mål i *kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024*, om at Trondheim i 2020 er en bærekraftig by, der det er lett å leve miljøvennlig, og i tråd med overordnede mål for byutvikling nasjonalt og i Trondheim, som ønsker en fortetting rundt viktige kollektivknutepunkt.

Omdisponering av området vil medføre at flere virksomheter som er etablert i området må flytte ut og finne seg en annen lokalisering. Fordi det er lite tilbud av lokaler i dette området, vil de måtte flytte lengre ut til periferien og/eller lengre bort fra kundene sine. Dette vil kunne medføre mer kjøring og ha noe negativ virkning for nullvekstmålet. Det er i dag mangel på bynære byggeklare næringstomter. Dette planforslaget vil medføre et tap av 44,7 dekar byggeklare tomter, noe som er svært negativt og ikke i tråd med Trondheimsregionens strategi for næringsarealutvikling. Området ligger gunstig til som næringsområde med sin kobling og nærhet til hovedvegnettet.

Skolekapasitet

Det er ikke skolekapasitet i Strindheim barneskole for planlagt utbygging. Før Strindheim barneskole blir avlastet for å kunne ta imot elever fra planområdet, kan det ikke gis tillatelse til igangsetting av bygging av planlagte boliger innenfor området.

Plassering og utforming av skole

Ny skole plasseres med fasade i rød støysone. Skolen skal før oppstart godkjennes av kommunen etter folkehelseloven, og foreslått løsning oppfyller ikke funksjonskravene i dette regelverket. Det er foreslått kompensierende tiltak som å legge de minst støyfølsomme rom i skolen mot rød støysone.

Boligkvalitet sør for Falkenborgvegen

Det planlegges for boliger i gul støysone. Erfaringsmessig vil da en del av beboerne være plaget av støy. Det er foreslått kompensierende tiltak som sikring av minst et soverom med luftemulighet mot stille side, samt å sikre at støyende næring/tjenesteaktivitet som varelevering og treningsstudio ikke legges nært boliger. Videre er det også foreslått å sikre at boligens private uterom støyskjermes.

Park og folkehelse

Det foreslås å etablere en park som tilrettelegges for lek og opphold på nordsiden av og langs Falkenborgvegen. Støyrapport viser at området vil bli liggende i gul støysone. Det sikres i bestemmelsene krav til etablering av lokal støyskjerming på deler av området for å bedre kvaliteten.

Beskrivelse av forskjell mellom alternativ 1 og alternativ 2

Store utfordringer i planen har vært:

- 1 Å få til gode boligkonsept og akseptabel boligkvalitet sør for Falkenborgvegen.
- 2 Vurdering av høyder på bebyggelsen.
- 3 I hvor stor grad planen vil påvirke handel i Midtbyen.
- 4 Utfordringer ved å plassere funksjoner og formål i og med at det vil ta lang tid å bygge ut området, og framtidige forutsetninger er vanskelige å fastsette detaljert.
- 5 Å sikre videregående skole en plassering og utforming som bidrar til å fremme elevenes helse.

Trondheim kommune

- 6 Å vurdere konsekvensene for tilgjengelige næringsarealer sentralt i Trondheim opp mot fordelen ved å fortette og legge opp til transformasjon ved videregående skole, kulturaktiviteter/kino, hotell, kontor, næring og handel i tilknytting til et viktig kollektivknutepunkt for østbyen.

Kommunedirektøren og forslagsstiller er blitt enige om løsninger på de fleste utfordringene, slik at hoveddelen av planforslagene er omforent mellom partene. Det er imidlertid ikke blitt enighet om utfordringer som å etablere et hotellbygg på opptil 20 etasjer, lengst sørøst i området, tillate større andel handel innenfor området og å legge uterom for boliger sør for Falkenborgvegen på toppen av to næringsetasjer (tilsvarende om lag tre boligetasjer). Konklusjonen er at det legges fram to alternative planforslag.

Alternativ 1 (forslagsstiller sitt foretrukne alternativ) planlegger for et hotell i 18-20 etasjer. Alternativet tilsier at det kan etableres to etasjer med næringslokaler mot Falkenborgvegen med uterom for boliger på toppen av disse. Alternativet tilsier at det kan tillates maksimalt 15 000 m² med handel innenfor området og 3000 m² dagligvarebutikk i tillegg.

Alternativ 2 (omforent planforslag, men ikke foretrukket av forslagsstiller) planlegger for et hotell i åtte etasjer. Alternativet tilsier at det kun kan etableres én etasje næringslokaler mot Falkenborgvegen med uterom for boliger på toppen av denne. Alternativet tilsier også at det kan tillates maksimalt 6000 m² med handel innenfor området og 3000 m² dagligvarebutikk i tillegg.

Konsekvenser for Midtbyen

Konkurransen med Midtbyen, ved etablering av handelsareal på 6000 m² og opp mot 3000 m² til dagligvarebutikk i tillegg, slik det er foreslått i alternativ 2, kan bety rundt 0,9 prosent svakere markedsandel i Midtbyen, og vurderes til å være akseptabelt som maksimal påvirkning. Omfanget av handel er ikke i tråd med den nylig vedtatte sentrumsstrategien (2020) der strategisk virkemiddel nummer to er "*Begrense handel som konkurrerer med Midtbyen*".

Etablering av handelsareal på 15 000 m² og opp mot 3000 m² til dagligvarebutikk i tillegg, slik det er foreslått i alternativ 1, vil ha betydelig mer innvirkning, eller opp imot rundt 3 prosent svakere markedsandel i Midtbyen, og vurderes til å være uakseptabelt høy påvirkning.

Målet for handel i Midtbyen har vært 5 prosent årlig vekst. Dette målet blir vanskelig å oppnå dersom det tillates etablering av handelsarealer på Leangen sentrum øst.

Nyetablering av handel i planområdet 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.

Etablering av kino og kulturtilbud i planområdet er i strid med ABC-prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Etableringen vil kunne være konkurransedrivende mot Midtbyen. Nyetablering av handelsareal, kino og kulturtilbud her er også i strid med målet i kommuneplanens samfunnsdel om at Midtbyen skal være regionens handels- og kultursentrum. Et lokalt kulturtilbud for fritidsaktiviteter vil være bra for nærområdet på Leangen sentrum øst, men en konsertscene og kino som trekker folk fra hele byen og konkurrerer med Midtbyen vil være uheldig. Denne grenseoppgangen er vanskelig å sikre i en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Et hotell med konferansetilbud plassert i planområdet vil i seg selv ha negativ virkning for

Trondheim kommune

Midtbyen fordi framtidige hotellgjester og seminardeltakere i liten grad vil bruke serverings-, kultur- og handelstilbudet i Midtbyen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer vesentlige investeringer i offentlig anlegg. Samlet kostnadskonsekvens og fordeling mellom ulike aktører er ikke klare, men følgende elementer er vesentlige:

- Endringer av gatenett innenfor planområdet
- Etablering av offentlig renovasjonsanlegg innenfor området
- Oppgradering av eldre VA-anlegg, omlegginger og etablering av nytt VA-anlegg

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og sykkelveg gjennom planområdet, samt renovasjonsanlegg, når disse står ferdig.

Medvirkningsprosess

Planoppstart er annonsert i avisene og ved nabovarsel. Det kom 11 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Innspill er kommentert og vurdert i arbeidet med planforslaget, og er gjengitt i form av sammendrag i vedlegg til saksframlegget.

Planforslag alternativ 1 og alternativ 2 er lagt ut til offentlig ettersyn og på høring i perioden 16.3.2021 til 8.5.2021, etter vedtak i bygningsrådet 16.3.2021. Det kom 13 innspill til planforslaget, og samordnet innsigelse på fire punkt fra Statsforvalteren i høringsperioden. Etter mekling med statsforvalteren er innsigelsene opphevet med unntak av krav fra Statens vegvesen om at planforslaget ikke kan vedtas før mobilitetsanalyse for Nyhavna og Lade er vedtatt.

Innspill til planforslaget etter offentlig ettersyn og høring er kommentert og vurdert i arbeidet med planforslaget, og er gjengitt i vedlegg til saksframlegget.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren finner at alternativene til planforslag begge er godt belyst og tilstrekkelig vurdert. Forskjellene mellom kommunedirektørens sitt planforslag (alternativ 2) og forslagsstiller sitt planforslag (alternativ 1) er også godt belyst og illustrert på en tilstrekkelig måte.

Fjernvirkningsbilder viser at et hotellbygg på 18-20 etasjer vil ha en større negativ virkning på kulturlandskapet, og vil ikke gi noe positivt til bydelen.



Fjernvirkning fra Lademoen



Fjernvirkning fra Rønningen gård

Trondheim kommune

Det er viktig at det ikke blir etablert handel i så stor grad som 15 000 m² med 3000 m² dagligvarehandel i tillegg innenfor området. Dette fordi det vil ha en større negativ virkning på handel i Midtbyen som allerede konkurrerer med handelsareal i nærliggende områder.

Kommunedirektøren mener det kan forsvares å tillate mindre handelsandel med maksimalt 6000 m² og 3000 m² dagligvarehandel, innenfor planområdet. Dette fordi det vil ha en mindre negativ virkning på handel i Midtbyen.

Kommunedirektøren mener det ikke skal etableres uterom for boliger over mer enn en etasje næringsbygg. Det er viktig å kunne skape god kontakt med gateplan, og det kan gjøres med etablering av en brei trapp som danner forbindelser. Uterom på tak av to etasjer næringsbygg vil ikke kunne skape enkel forbindelse med gateplan.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget alternativ 2 vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.10.22

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse alternativ 1
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse alternativ 2
- Vedlegg 3: Reguleringskart alternativ 1 (på bakken og under bakken)
- Vedlegg 4: Reguleringskart alternativ 2 (på bakken og under bakken)
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser alternativ 1
- Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser alternativ 2
- Vedlegg 7: Sammendrag av innspill med kommunedirektørens kommentar

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