

Saksframlegg

Detaljregulering av Område mellom Kinnvegen og Marie Michelets veg, gnr/bnr 9/883 mfl., r20220054, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8508

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Område mellom Kinnvegen og Marie Michelets veg, gnr/bnr 9/883 mfl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS senest datert 23.02.2024 med bestemmelser senest datert 22.02.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.02.2024.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Statkraft Varme AS.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av et trykkskille for fjernvarmenettet i området. Dette omfatter etablering av en ny bygning i en etasje og flytting av en vernet bygning innenfor samme område.

Et trykkskille skiller to fjernvarmenett fra hverandre, og benyttes i fjernvarmenett med store høydeforskjeller. Anlegget skal ikke i seg selv produsere energi/damp eller varmtvann, men skal omfordele trykket i eksisterende nett.



Illustrasjon. Trykkskillet og badstubygget sett fra nordøst

Planområdet reguleres i hovedsak til offentlig friområde, som er en videreføring av dagens formål. Friområdet deles i to områder, der o_FRI 1 beholdes i hovedsak som ballbane som kan islegges, mens o_FRI 2 skal tilrettelegges for aktivitet, lek og opphold.

Eksisterende badstubygg foreslås flyttet litt sørover innenfor o_FRI1. Trykkskillet med formål FVA-fjernvarmeanlegg, foreslås plassert omtrent der badstubygget står i dag.

Regulert del av næringsareal sør for Forsvarets bunkers foreslås omregulert til offentlig blågrønn struktur (o_BG). Dette er et kompensierende tiltak som gjennomføres for å gi eksisterende situasjon en oppgradering i tråd med dagens bruk av området.



Utsnitt plankart

Hovedutfordringer i planarbeidet

Plassering av et trykkskille er bundet til umiddelbar nærhet til hovedrørledninger i fjernvarmenettet og til gitte kotehøyder for å kunne håndtere ulikt trykk i fjernvarmenettet som følge av høydeforskjeller. Dette gir lite fleksibilitet og begrenser sterkt handlingsrommet for plassering av et trykkskille.

En hovedutfordring er ivaretagelse av bevaringshensyn. Trykkskillet er foreslått plassert i regulert spesialområde bevaring med strenge bevaringsbestemmelser på grunn av spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi. Det eksisterende badstubygget innenfor planområdet og bunkers like vest for planområdet er fredet etter lov om kulturminner, § 22a.

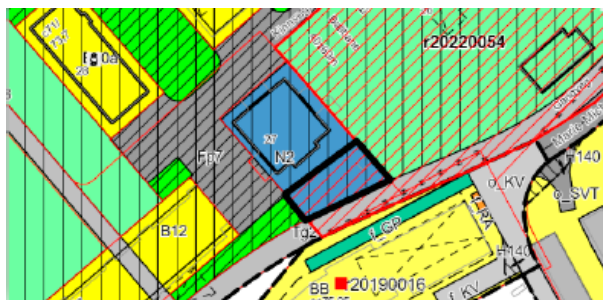
Foreslått plassering er resultat av en tett dialog med fylkeskommunen som er antikvarisk myndighet. Det foreslås å flytte det fredede badstubygget nærmere bunkersen og plassere

trykkskillet omtrent der badstubygget står i dag. Videre sikrer plankart og bestemmelser at volum og utforming av trykkskillet tilpasser og underordner seg badstubygget. Relevante bevaringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplan r0455 for Persaunet videreføres.

En annen hovedutfordring er at trykkskillet er foreslått plassert i et regulert og opparbeidet friområde. I tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging utløser dette krav om erstatningsareal og krav om å gi barn og unge mulighet til medvirkning i utforming av friområdet.

Som kompensasjon foreslås det å omregulere deler av arealet sør for bunkersen fra næringsbebyggelse til blågrønnstruktur.

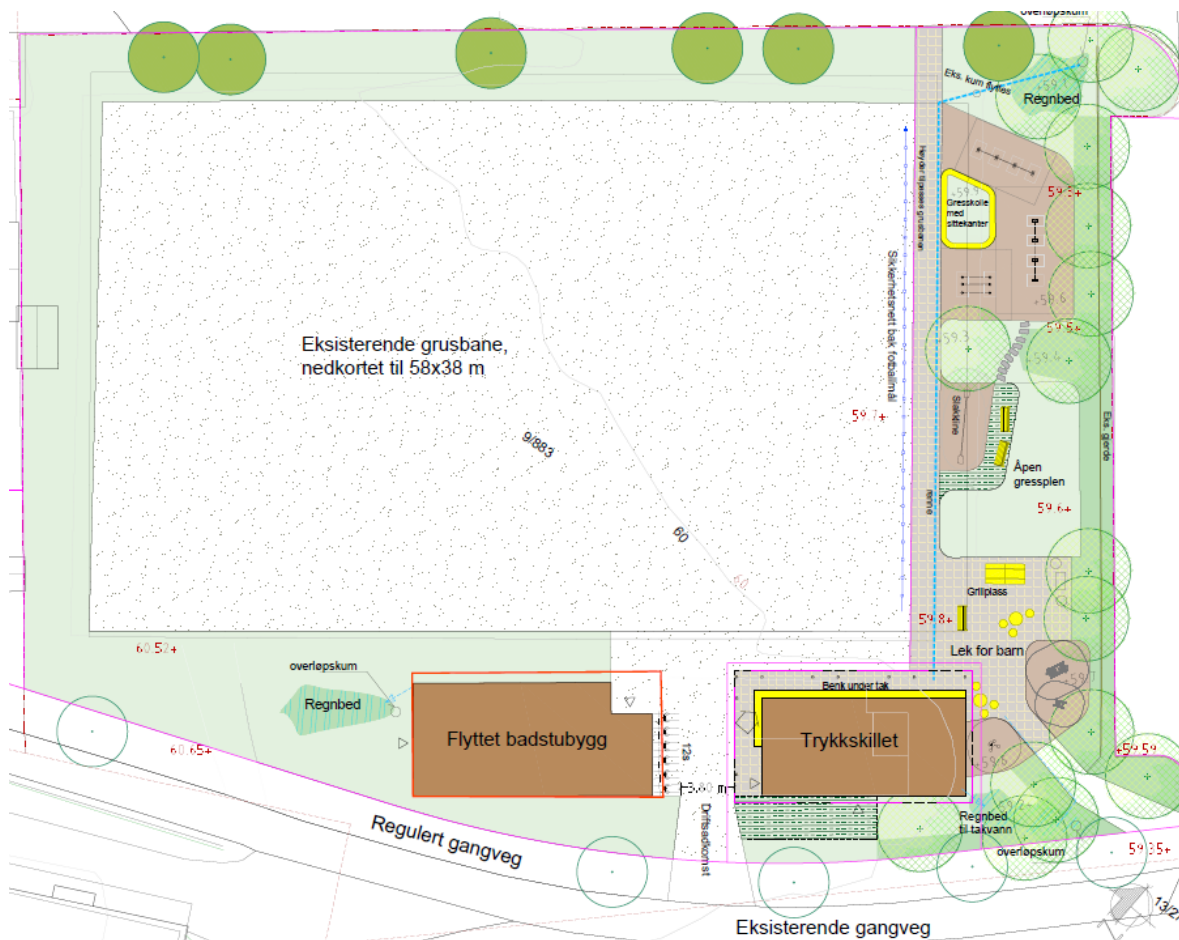
Foreslått omregulert areal ligger mellom felles lekeareal og offentlig friområde. Arealet er i dag ubebygget og opparbeidet med plen og trær.



Et annet viktig kompensasjonstiltak er at friområdet tilføres nye kvaliteter. Oppgradering av eksisterende friområde med flere aktivitetstilbud, møteplasser og sitteplasser under tak mot offentlig friområde er sikret som rekkefølgekrav.

Eksisterende grusbane reduseres noe for å gi bedre plass til flere aktiviteter.

Det er stilt krav om isolering av fjernvarmeledningen som krysser eksisterende ballbane for å gi bedre muligheter for islegging. Bestemmelsene sikrer barn og unge mulighet for medvirkning ved utforming av friområdet o_FRI2.



Utsnitt av illustrasjonsplanen

Vurdering

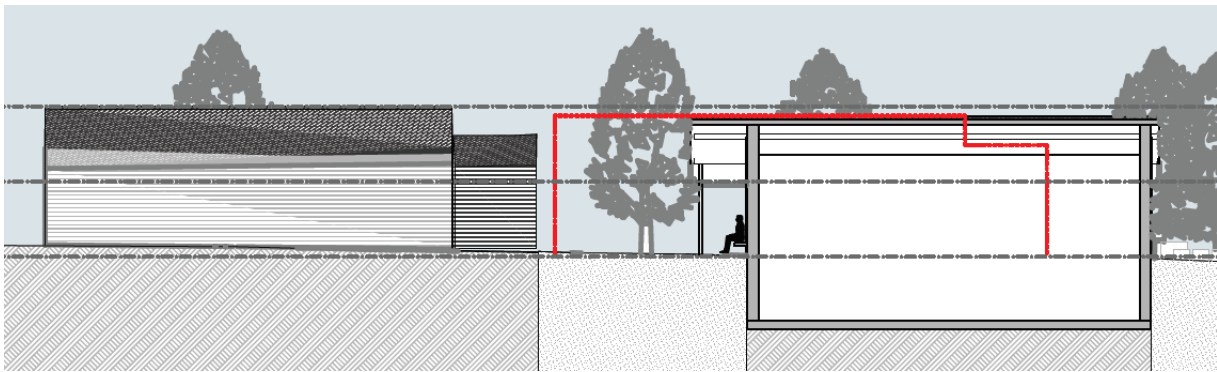
Flere plasseringer av trykkskillet innenfor det svært begrensede handlingsrommet er undersøkt. På grunn av de sterke kulturminnehensynene og behovet for å plassere trykkskillet på ca. høydekote 60, åpnet kommunedirektøren opp for å kunne vurdere en plassering i offentlig friområde. Kommunedirektøren vurderer at foreslått erstatningsareal og de foreslåtte avbøtende tiltak veier opp for ulempene ved plassering av anlegget i et etablert friområde.

Bestemmelsene sikrer en god utforming og tilpasning av nybygget til det fredete badstubbygget.

Planforslaget vil ikke bidra til trafikkøkning utover en servicebil til anlegget ca. en gang i uka. Oppgradering av friområdet styrker rekreasjonstilbudet i gangavstand for beboerne i nærmiljøet. Bestemmelsene sikrer minimum 12 sykkelparkeringsplasser i friområdet.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet

For å tilpasse seg høyden til badstubbygget etableres trykkskillet delvis under bakken.



Snitt

Til tross for at selve byggetiltaket gir klimagassutslipp, er oppgradering av fjernvarmenettet et viktig bidrag for å oppnå miljømål. Tiltaket bidrar til reduksjon i utslipp av CO₂. Man oppnår en mer stabil og effektiv leveranse, og energiforbruket til prosessen reduseres, slik at man samlet får en mer klima- og miljøvennlig løsning. Et nytt trykkskille på Persaunet medfører at eksisterende trykkskille på Lilleby og Eberg kan saneres.

Ved å øke mulighetene for aktivitet i nærmiljøet styrker planforslaget også folkehelsen.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Den delen av næringsarealet som er foreslått omregulert til blågrønnstruktur er i dag opparbeidet som del av et sammenhengende grøntdrag. Arealet vurderes ikke aktuelt til næringsvirksomhet. En omregulering vurderes heller ikke å redusere mulighet for næringsvirksomhet på det resterende næringsarealet.

Konsekvensutredning og videre saksbehandling

Det er vurdert at planforslaget ikke medfører behov for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, men etter energiloven vil det kreves en endring av tidligere gitt konsesjon. Hele fjernvarmenettet krevde opprinnelig også konsekvensutredning, men ikke denne endringen som etablering av trykkskillet medfører.

Flytting av badstubygget skal byggesaksbehandles av kommunen. Trykkskillet kan etableres uten byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, forutsatt det er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanens krav til innhold, materialbruk og rekkefølgekrav må følges opp uavhengig av hvor videre behandling av saken skjer. Tekniske krav og krav til produkter til byggverk etter plan- og bygningsloven § 29 vil også gjelde så langt de passer.

Medvirkningsprosess

Ved varsel av oppstart av planarbeidet ble det mottatt åtte innspill til planforslaget, derav fire fra offentlige myndigheter. Innspillene gikk i hovedsak ut på hensyn til kulturmiljøet, innspill til oppgradering av friområdet og spørsmål om støy.

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring av bygningsrådet den 05.10.2023. Innen høringsfristen 27.11.2023 kom det inn seks merknader, derav fire fra offentlige myndigheter, en fra Trøndelag brann- og redningstjeneste og en fra naboene i Kinnvegen 1. Innspillene var i hovedsak positive til tiltaket og opprustning av området, med noen kommentarer på enkelte områder.

De offentlige partenes innspill gikk ut på tilrettelegging av grønt- og uteområdet, klima- og miljøpåvirkning, infrastruktur og bevaring av kulturmiljø. Brann- og redningstjenesten ønsket forsikring om tilretteleggelse for effektiv rednings- og slokkeinnsats i området.

Naboene i Kinnvegen 1 etterspurte økt kapasitet i avløpssystemet for håndtering av overvann for det nye anlegget, da de opplever at avløpssystemet i området allerede er overbelastet. De ønsket også en avklaring på hvilke konsekvenser et økt trykk i fjernvarmenettet kan ha for tilknyttede anlegg. Forholdene er avklart og justert i bestemmelser, planbeskrivelse og plankart. Detaljerte innspill til oppgradering av friområdet sikres ikke gjennom regulering, men bør følges opp i detaljprosjektet og er videreformidlet til de ansvarlige enhetene i kommunen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter knyttet til drift og vedlikehold av ny blågrønnstruktur og nye aktivitetstilbud og møteplasser på eksisterende friområdet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det kan være aktuelt at omdisponert næringsareal skal innløses.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 04.03.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Ingvild Kvikne
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: VA-plan
- Vedlegg 5: VA-plankart