



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

Vår ref.
17/16304-8/10951/18
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

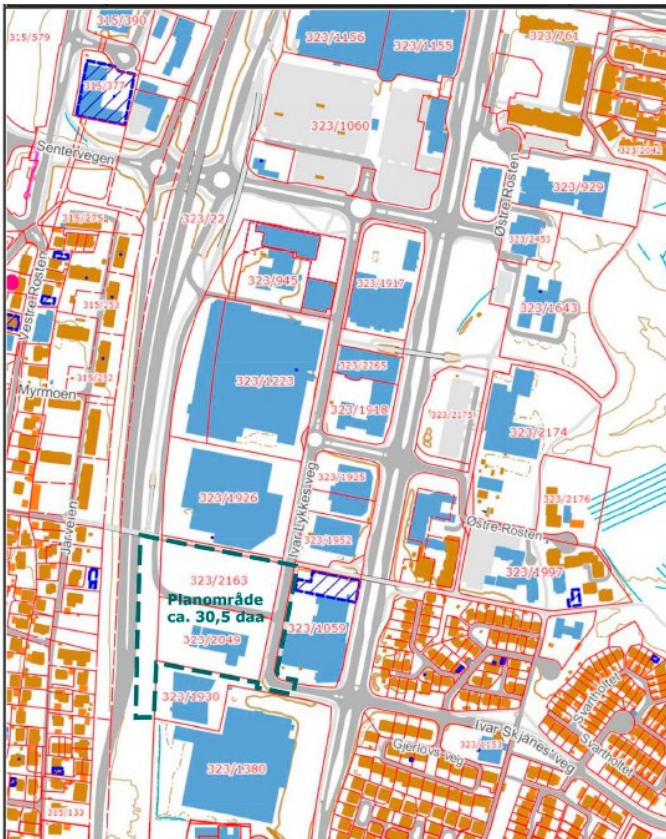
Dato
31.01.2018

Tilbakemelding etter oppstartsmøte - privat reguleringsplanarbeid – Ivar Lykkes veg 7

Bakgrunn

Vi viser til brev og materiale mottatt 19.11. og 22.12.2017, og til møte med kommunen 16.01.2018.

Planarbeidet gjelder Ivar Lykkes veg 7, gnr/bnr 323/2049 m. fl.



Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS, Verftsgata 4, 7042 Trondheim, tlf 73873800, rasmus.bolvig@vollark.no. Tilstede på møtet var Gunilla Eriksson, Voll Arkitekter AS, e-post gunilla.eriksson@vollark.no.

Forslagstiller er Lord Eiendom AS, Terminalen 7, 7080 Heimdal.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Inger Anne Ryen, tlf 72541842, e-post: inger.anne.ryen@trondheim.kommune.no (saksbehandler)

Anne Torres Mollan, tlf 92669299, e-post: anne-torres.mollan@trondheim.kommune.no (partner)

Hensikten med planarbeidet

Hensikten er å planlegge for sentrumsformål i form av forretning, bolig og tjenesteyting med tilhørende parkering og infrastruktur, for å knytte området til resten av Tiller.

Det planlegges butikk/service i de to første etasjene og boliger over denne basen. Felles uteareal foreslås på taket av basen/forretningsarealet.

Tilsendt materiale; plankart, foreløpig planbeskrivelse og skisser, gjelder både Ivar Lykkes veg 7 og 5b, men det ble i forkant av oppstartsmøtet informert om at planarbeidet kun vil omfatte nr 7.

Forholdet til overordnet plan

Overordnede føringer fra Kommunedelplan for Tiller

Intensjonene bak kommunedelplanen for Tiller og Mulighetsstudie for Tiller sentrum (2015) vil være førende for planarbeidet.

Plankartets arealformål er i samsvar med Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) og Kommunedelplan for Tiller 2014-2026 (KDP), der arealet er avsatt til sentrumsformål.

Kommunedelplanen ble vedtatt av Bystyret 26.02.2015.

Kommunedelplanen tilrettelegger for sentrumsutvikling innenfor et kjerneområde av det som i dag er et regionalt kjøpesenter- og storhandelsområde på Tiller. Dette innebærer å kreve at bilparkering legges under bakken, å styrke byromsutviklingen og kvaliteten i uterommene, å bedre vilkårene for myke trafikanter og å åpne for etablering av boliger. Beregninger som ble gjort i arbeidet med kommunedelplanen viser at økt handelsareal vil øke regionens samlede utslipp av klimagasser som følge av handelsreiser. For å motvirke dette legger derfor KDP opp til at handelsarealet etableres rundt det planlagte sentrale kollektivknutepunktet.

KDP setter et tak på 40 000 m² for detaljhandel på Tiller. Av dette er 21 500 m² BRA allerede vedtatt i reguleringsplaner. De gjenværende arealer er i kommunedelplanen ønsket lokalisert rundt etableringen av kollektivterminalen ved City Syd. En slik utbygging skaper et grunnlag for å få til en byomforming av Tiller sentrum og utvikling av et lokalt sentrum ved Sentervegen. Vi kan dermed ikke imøtekomme planlagt arealbruk i detaljplanen for Ivar Lykkes veg 7 da det ikke er gjenstående areal for detaljhandel, og formålet må derfor endres.

Tilsendte planbeskrivelse og skisser er ikke i samsvar med KDP når det gjelder tilkomst til uteareal. Forslaget legger opp til atkomst til utearealene kun via heis fra planlagte bygg. KDP § 5.4 sier at felles uteareal for boliger over terreng/gateplan skal være lett tilgjengelige via åpne ramper og

trapper i friluft, i tillegg til tilgjengelige med heis fra boligene.

Kommunedelplanen setter krav til utforming langs Ivar Lykkes veg, jf. § 5.5, om at bebyggelsen i området skal utformes slik at gater og uterom blir understreket og forsterket, slik at Ivar Lykkes veg blir en attraktiv byggate for gående. Dette henger også sammen med kravet i § 5.9 om å legge all parkering under bakken eller i anlegg. Foreliggende forslag må endres slik at disse kravene blir ivaretatt.

Kommunedelplanens bestemmelse § 5.8 sier at det må foreligge en gatebruksplan før første reguleringsplan innen sentrumsformålet.

I tillegg til gatebruksplanen ligger det også rekkefølgekrav som utbyggingen av planområdet må forholde seg til. Det er blant annet krav om at bydelspark/torg og grønnstruktur ved City Syd skal opparbeides før ny bebyggelse i handelsområdet kan tas i bruk (KDP § 13.4).

Det må også dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt trafiksikker atkomst til friområder/nærmiljøanlegg før tillatelse til tiltak for boliger kan gis (KDP § 13.5). Planområdet hører til Rosten barne- og ungdomskolekrets, der det per i dag ikke er ledig skolekapasitet.

Mulighetsstudiet Tiller sentrum (2015)

Se vedlagt politisk sak, evaluering, og oppsummering fra idéverksted i forbindelse med oppstart av mulighetsstudiet. Særlig viktige anbefalinger fra mulighetsstudiet var ekstroverte funksjoner, henvendelse mot Ivar Lykkes veg og utforming av denne, integrering av grønnstruktur i området, etablering av byrom, parkering under bakken, etablering av funksjoner som kan være attraktive for lokalbefolkningen, muligheter for sambruk og samlet sett styrking av områdets bymessige preg.

I Formannskapet 19.12.2017 ble "Plan for Tiller sentrum, oppfølging av planstrategien og mulighetsstudiet" behandlet. Der ble det vedtatt at rådmannen skal utarbeide gatebruksplanen for senterområdet på Tiller, jf KDP § 5.8. Gatebruksplanen må foreligge før første detaljregulering kan sluttbehandles.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Formannskapssaken av 19.12.2017 åpner for at planprosessen for reguleringsplaner kan holde fram, men ikke sluttbehandles før gatebruksplanen er vedtatt og eventuelle tilpasninger til den er foretatt.

Det er stort behov for å avklare trafikkavvikling og gatebruk i området på kort og lang sikt, for å sikre en utvikling av området som er i tråd med prinsippene vedtatt i Kommunedelplan for Tiller og anbefalingene fra mulighetsstudiet som ble vedtatt i 2016.

Byplankontoret anbefaler at videre reguleringsplanprosess avventes inntil gatebruksplanen er vedtatt. Et eventuelt planforslag kan ikke sluttbehandles før gatebruksplanen er vedtatt, og dette medfører at vi må ta forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i planen som følge av endret gatebruk. En helhetlig vurdering av framtidig gatebruk og trafikkavvikling i sentrumsområdet vil nødvendigvis også påvirke planområdet, og sette nye rammer for blant annet utforming av byggelinje, plassdannelser, gateløp, parkering og varelevering. For eksempel vil en utarbeidelse og behandling av vegplan med avkjørsler vanskelig la seg gjøre før gatebruken som

eventuelt gågate og kollektivfelt er avklart.

Dersom forslagsstiller likevel ønsker videre prosess, må nytt materiale for oppstartsmøte sendes inn i tråd med endret avgrensning for planarbeidet. Det må avholdes et nytt oppstartsmøte hvor kommunen vil gi tilbakemeldinger om øvrige krav og anbefalinger til planarbeidet. Kommunen vil i en slik planprosess ta nødvendige forbehold om at det kan bli endringer i kommunens krav til planen på grunn av arbeidet med gatebruksplanen. Videre framdrift tas derfor på utbyggers egen risiko da sluttbehandling av detaljreguleringen i Ivar Lykkes veg 7 uansett må avvete at gatebruksplanen foreligger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Gunn Helen Lundgreen
konstituert byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Evaluering av mulighetsstudiet for Tiller sentrum, 2015
Oppsummering fra idéverksted Tiller sentrum, 2015
Politisk behandling av mulighetsstudiet, 2016

Kopi med vedlegg:
Lord Eiendom