

Bolig- og forretningsbebyggelse i Karolinerveien – Planinitiativ til anmodning om oppstartsmøte

Voll Arkitekter AS, 01.07.2019

1. Bakgrunn

Boligbyggelaget TOBB har sammen med Coop Midt-Norge SA inngått opsjonsavtale knyttet til et areal på til sammen ca. 3500 m² tomt (del av gnr/bnr96/201) tilhørende Karolinerveien BRL. Arealet er i dag benyttet til garasje og parkering for borettslagets andelseiere, og opsjonshaver har intensjon om å omregulere arealet til nærings-, forretnings- og boligformål. Opsjonshaver har i dag 64 parkeringsplasser i garasjer på bakkenivå som vil gå tapt, men som skal erstattes i parkeringskjeller under det bebygde arealet som inngår i planforslaget.

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Boligbyggelaget TOBB og Coop Midt-Norge SA.

2. Planinitiativ (etter *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*)

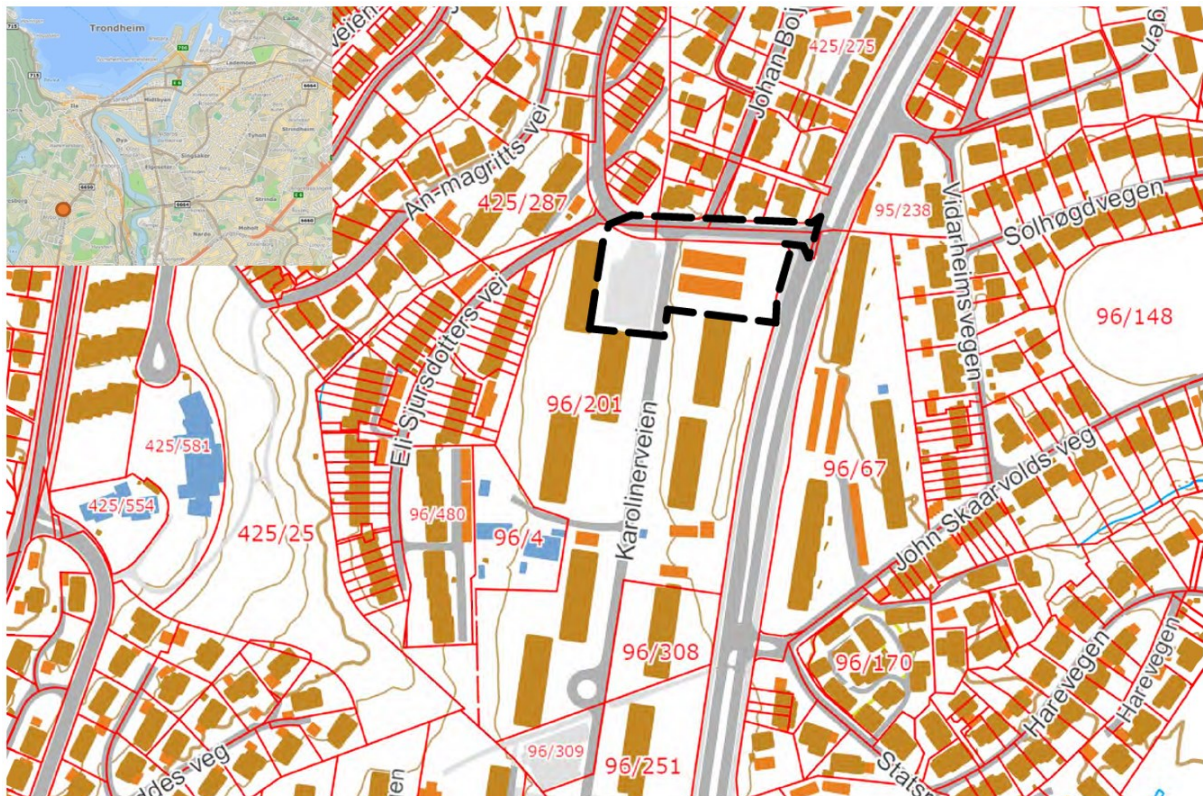
Planinitiativet omtaler i nødvendig grad videre premissene iht. § 1 Krav til planinitiativet, med påfølgende tematiske redegjørelse etter paragrafens bokstaver:

a) formålet med planen

Formålet med planen er å detaljregulere deler av tomten 96/201, bestående av hovedsakelig garasjeanlegg og overflateparkering til boliger og forretning, med blokkleiligheter og dagligvarebutikk.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Byåsen i Trondheim kommune og består av to hovedområder på øst- og vestsiden, nord i Karolinerveien, hvor denne møter Johan Falkbergets veg.



Figur 1 Planområdet merket med stiplede linje. Oversiktskart oppe til venstre.

Formål for bebyggelse og anlegg er begrenset til nevnte tomt. Omliggende infrastruktur kan få behov for oppgraderinger som følge av ny detaljregulering.

Dagligvarebutikk samt økt fortetting av boliger ved Metrobusstopp vil prinsipielt være positivt ovenfor 0-vekstmålet.

Skolekrets for barneskole er Nyborg og for ungdomsskole Sverresborg. Begge skoletrinnene har ledig kapasitet nå og i fremtiden ifølge Trondheim kommunes oversikt, som vist til under. Dermed anses ikke planområdet å få negative virkninger for skolekapasiteten.



c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet deles opp i to hoveddeler (vist til som tomt 1 og tomt 2) på øst- og vestsiden av Karolinervegen.

Tomt 1 (i øst) reguleres for forretning-, næring-, og boligbebyggelse samt parkering. Parkering legges i hovedsak under grunn. Det kan være aktuelt med noe parkering for forretning på grunn. Tomten er på ca. 3 500 m².

Tomt 2 (i vest) reguleres for boligformål med tilhørende infrastruktur og parkering under grunn.

Bebyggelsens uteoppholdsareal legges med adkomst fra boliger og tilpasses bebyggelse og terreng.

Samferdselsformål reguleres iht. Statens vegvesens HB N100 og Trondheim kommunes normtegninger.

Karolinervegen BRL har i dag 64 parkeringsplasser innenfor planområdet som også skal erstattes i parkeringskjeller under det bebygde arealet.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Volum og etasjehøyde på bebyggelse er ikke endelig avklart på nåværende tidspunkt.

Tomt 1: Butikklokalet legges i første etasje og er tiltenkt ca. 2000 m² Næring- og forretningsareal. I etasjene over planlegges det for boliger med inntil 5000 m² bolig-BRA. I tillegg kommer kommunikasjonsregler o.l. for boligene.

Tomt 2: Boliger med antatt utbyggingspotensiale på ca 3000 m² Bolig-BRA. I tillegg kommer kommunikasjonsareal o.l. for boligene.

Parkeringsareal, boder o.l. legges i sokkel- og kjelleretasje.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges for funksjonelle moderne leilighetsbygg med dagligvareforretning og parkering under grunn.

Planområdet grenser til Metrobusstopp i Byåsveien, som betjenes av linje M3. M3 erstatter i stor grad traseen til dagens rute 5 og vil ha hyppige avganger i rushtidene.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Planområdet ligger på Byåsen på flaten mellom østvendt skråning ned mot Stavne og Nidelven og Terrenget videre stiger i vest opp mot Bymarka.

Eksisterende bebyggelse består av blokker hovedsakelig fra 1960-70 tallet på 4 etasjer. Blokkbebyggelsen sør for planområdet adskilles av Byåsveien som er bydelens hovedatkomst, interne veier, parkeringer og felles grøntområder. Langsmed Byåsveien ligger det i dag sporadiske næringseiendommer mellom blokkene og veien, sør for planområdet. Utenfor eksisterende

blokkbebyggelse og nord for Johan Falkbergets vei ligger det hovedsakelig småhusbebyggelse (eneboliger og rekkehus).

Planlagt bebyggelse legges inntil eksisterende blokkbebyggelse og Byåsveien på et areal som i dag er brukt til garasjeanlegg (tomt 1) og overflateparkering (tomt 2). Karolinervegen skiller de to tomene i planområdet i to.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 viser området som *Boligbebyggelse – Eksisterende*. Planområdet ligger innenfor Bestemmelsesområde for kollektivåre, Parkering og uterom for både ytre sone og kollektivåre.

Gjeldende reguleringsplan r1006d (Vedtatt 02.09.1965) regulerer området for biloppstillingsplasser, for beboere i karolinervegen BRL. De 64 p-plassene som er her i dag erstattes av parkering under grunn iht. opsjonsavtale med Borettslaget. Reguleringsplanen for øvrig regulerer for eksisterende blokkbebyggelse på 4 etasjer.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke avdekket vesentlige interesser som berøres av planområdet utenom det som beskrives i innsendt materiale til oppstartsmøte.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det leveres komplett ROS-Analyse til 1. gangs behandling. Til anmodning om oppstart er det lagt ved forslag til tema i ROS-analyse, iht. Trondheim kommunes mal for anmodning om oppstartsmøte. Det er videre basert på dette foreslått eksterne faglige vurderinger til temaene. Notat fra fagkonsulenter legges ved planen til 1. gangsbehandling.

Planområdet grenser til flere veier. Det er antatt at støy og trafikk er noen av temaene som vil sette premisser for planforslaget.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Oppstarts varsel sendes berørte parter i saken, herunder myndigheter etter nærmere avtale med Trondheim kommune som planmyndighet. Trondheim kommunes liste over myndigheter og organisasjoner som skal varsles brukes der ikke annet avtales med planmyndighet. For øvrig varsles det etter plan- og bygningsloven.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Proessen for samarbeid og medvirkning gjennomføres iht. plan og bygningsloven.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen omfattes ikke av forskrift for konsekvensutredning. Området er regulert til boligformål i gjeldende KPA (2012-2024) og gjeldende reguleringsplan. Planen legger opp til fortetting innenfor kollektiv-åre og inntil holdeplass for Metrobusslinje 3, som er i samsvar med overordnede planer og statlige retningslinjer.

Annet

Det bes om en avklaring på relevante temaplaner og andre forhold som berører planområdet til oppstartsmøtet med Byplankontoret.