

Saksframlegg

**SPØRSMÅL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING AV
PEDER MYHRES VEG 2, RANHEIM SENTEROMRÅDE
PRINSIPPSAK OM HANDELSOMFANG**

Arkivsaksnr.: 10/30509-10

Saksbehandler: Åse Bollingmo

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet anbefaler at det settes i gang detaljregulering av området Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, under forutsetning av at nytt handelsareal ikke overstiger 3.000 m².

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Planområdet på 37.000 m² er avsatt til byomformingsområde i kommuneplanens arealdel. Intensjonen er at området skal utvikles som nytt lokalsenter for Ranheim. I dag er det ca. 2.200 m² forretning i senterområdet, i alt 4.000 m² i Ranheim skolekrets og 800 m² i Vikåsen skolekrets.



Tiltakshaverne, Ranheim Næringspark AS og Peder Myhres vei AS, har til hensikt å utvikle et senterområde med allsidig blanding av forretninger, tjenesteyting og boliger, torg og grøntarealer.

Rådmannen ser mye positivt i planinitiativet, men har innvendinger til etablering av hele 8.000 m² nytt handelsareal i bydelen innen 10 år. Etablering i den størrelsesorden tilsvarer i praksis et senter med mer enn lokalt handelsomfang. Etter rådmannens beregninger vil Ranheim bydel i 2017 bare ha ca. 2.200 m² i "underdekning" på handelsareal, hvis det ikke kommer nye forretninger i tillegg til dagens. Da er alle nye, planlagte boliger regnet inn i kundegrunnelaget.

Tiltakshaver utfordrer 2-nivåmodellen i kommuneplanen, dvs. inndelingen i enten lokalsenter eller by-/avlastningssenter. De argumenterer for at Ranheim senterområde bør kunne utvikles til en mellomting mellom de to. Begrensningen som settes i kommuneplanens arealdel på maksimum 3.000 m² nytt eller utvidelse av eksisterende handelsareal, betrakter de som urimelig.

Planspørsmålet er ikke forelagt fylkesmannen eller fylkeskommunen.

Trondheim kommune

Bakgrunn

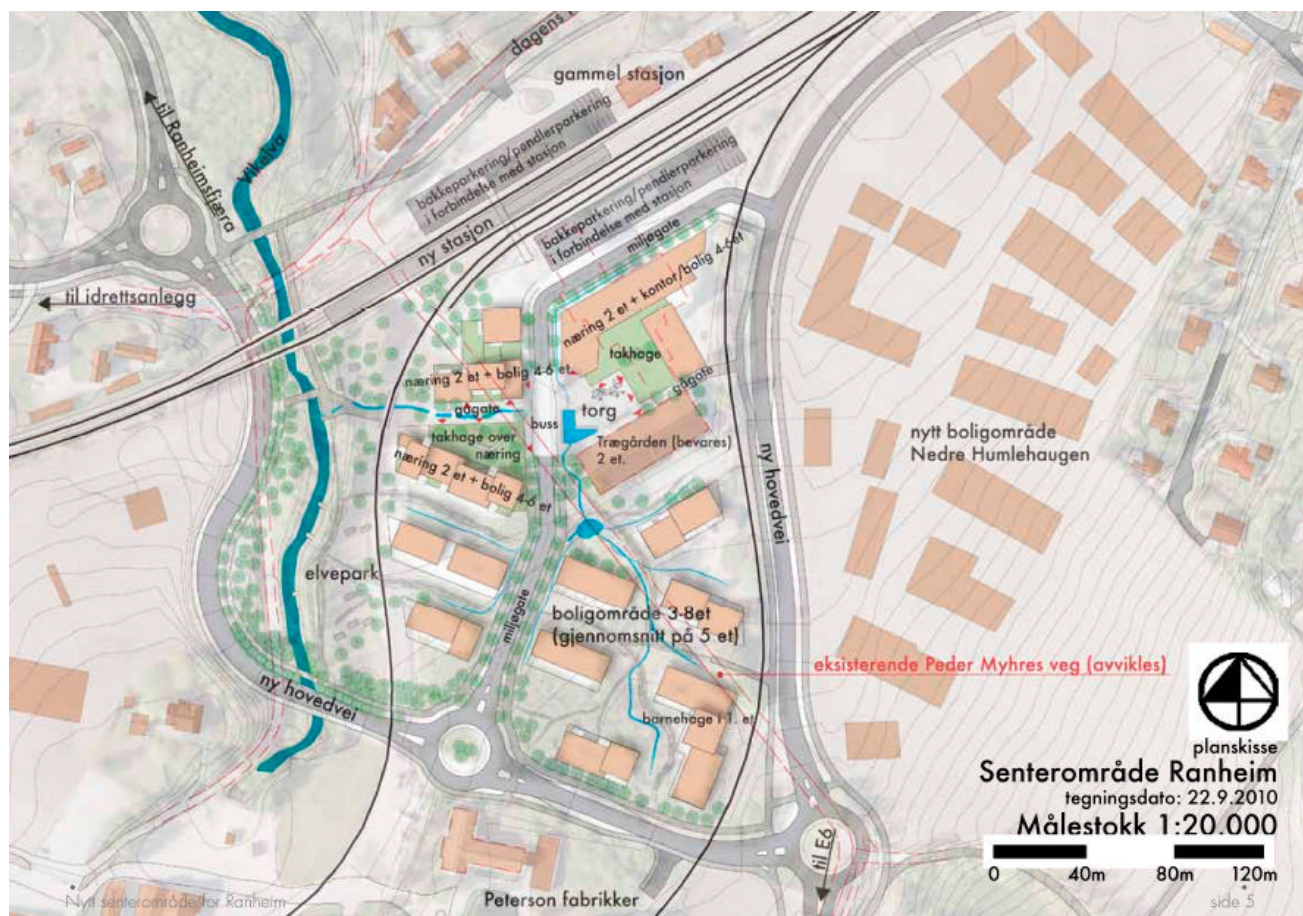
Anmodning om oppstart av detaljregulering ble innsendt 14.06.2010 av Bente Rødahl arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av utbyggerne Ranheim Næringspark AS og Peder Myhres vei AS.

Planområdet omfatter følgende eiendommer, gnr./bnr.:

23/190	Ranheim næringspark AS
23/111	Trondheim kommune
23/142	Ranheim næringspark AS
23/186	Peterson Ranheim AS
23/846	Ranheim Eiendom AS
23/848	Ranheim Eiendom AS

Hensikten med planarbeidet

Forslagsstiller vil legge til rette for at senterområdet blir et møtested og identitetsskaper. Det vises til fremtidig økt behov for et tydelig sentrum for bydelen, som trolig får rundt 2.000 nye boliger. En ser for seg torg, variert handelstilbud, helsetjenester, bibliotek m.m. og varierte boligtyper, noen med næringsarealer i de nedre etasjene. Senteret skal være et godt og trygt møtested for beboerne både på dag- og kveldstid. Tanken er å skape urbane byggeprosjekter med høy tetthet og høy arkitektonisk kvalitet. Samtidig skal det skapes en menneskelig skala på bakkeplan, gjennom en variert bebyggelsesstruktur med rom for ulike boligtyper og individuelle uttrykk, innenfor en helhetsramme. Deler av eksisterende bebyggelse søkes bevart. Det skal fortsatt være barnehage i området, men alternative plasseringer vil bli vurdert.



Planskisse

Trondheim kommune

Forslagsstiller ønsker fleksibilitet i planen, og utfordrer kommunen til å vurdere nærmere hva slags senter Ranheim senterområde skal være. De påpeker at senteret blir lett tilgjengelig fra E6, og dermed får et potensiale til å utvikle seg til et mer overordna bydelssenter for hele bydelen. Videre fremholdes det klimavennlige aspektet, som ligger i å etablere funksjoner innen kort rekkevidde for beboere både til fots, sykkel og med bil, samt kollektive transportmidler.

Planstatus

Deler av området er uregulert, mens noe er regulert til industri. I 2003 ble det laget et høringsutkast til kommunedelplan for Nedre Ranheim. Planen ble aldri vedtatt som egen plan, men ble i stedet integrert i kommuneplanens arealdel.

Siden området er avsatt til byomforming i arealdelen, utløses det krav om ny reguleringsplan. Det er forutsatt høy utnytting i byomformingsområdene, og det åpnes for en variert arealbruk. Det er regulert en rekke nye boligområder i Ranheimsområdet de senere åra, bl.a. ved Ranheimsfjæra og rett øst for det foreslåtte planområdet opp mot Humlehaugen. Det er også innregulert forretningsareal på Ranheim ved Ranheimsfjæra, Gildheimstunnelen og Grilstadfjæra.

Rådmannens vurdering og anbefaling

I denne prinsipp-saken tas det bare sikte på å besvare spørsmålet om handelsomfang.

Kommuneplanens arealdel definerer Ranheim som lokalsenter, i motsetning til by-/avlastnings-senter, som er den eneste alternative kategorien. I lokalsenter er det satt en grense på 3.000 m² for etablering av nytt, eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper og etableringer i *lokalsenter, dersom etableringens størrelse er tilpassa bydelssenterets størrelse, funksjon og handelsomland*. Den planlagte etableringa ligger innenfor definisjonen av kjøpesenter, selv om den spres på flere bygninger innenfor området.

Planspørsmålet er ikke forelagt fylkesmannen eller fylkeskommunen. En lignende sak om byggvarehus på Sandmoen, gikk som prinsipp-sak i bygningsrådet 28.09.2010. Det ble gitt klarsignal for planarbeidet. Nå har planprogrammet vært ute til høring, og fylkesmannen signaliserer sterk skepsis til planen, pga. etablering av kjøpesenter utenfor senterområder. De sier at dersom planforslaget ikke endres i retning av å tilpasse seg nasjonal politikk og regionale føringer, kan dette gi grunnlag for innsigelse.

Tiltakshaver på Ranheim argumenterer for å åpne opp for handel i tilstrekkelig omfang, hvis det skal være grunnlag for et levedyktig senterområde. En handelsanalyse fra Asplan Viak konkluderer med at bydelen vil ha behov for mellom 7.555 m² og 9.350 m² nytt handelsareal fram mot 2020. Vikåsen, Reppe og deler av Jakobsli er med i beregningsgrunnlaget. Kommunen utfordres til å vurdere om Ranheim senter kan aksepteres som en mellomting mellom bysenter og lokalsenter.

Rådmannen har gjort en egen handelsanalyse, og kommet frem til et behov på 2.154 m² nytt handelsareal i 2017. Årstallet er satt ut fra estimert planbehandlingstid pluss fem års gyldighet på reguleringsplanen. Hvis en snevrer inn handelsomlandet til 1 km luftlinje (pr. def. gangavstand) fra senteret, er det allerede nok handelsareal i Ranheim bydel til å dekke både dagens og framtidig behov.

Rådmannen mener det ikke er naturlig å betrakte Vikåsen og Jakobsli som del av et lokalt handelsomland for et senter på Ranheim. De to områdene er hver for seg definert som lokalsentre, på linje med Ranheim. Asplans analyse kommer til omtrent samme tall som rådmannen, 2.457 m², når de utelater Vikåsen og Jakobsli fra beregningsgrunnlaget.

Trondheim kommune

Det er mange usikkerhetsfaktorer knytta til handelsanalyser. Asplan og rådmannen har lagt inn omtrent like forutsetninger i sine respektive regnestykker, men det er noe avvik i tidsperspektiv (2017/2020) og forventet omsetningstall pr. m². Rådmannen bruker 33.871 kr, mens Asplan har lagt inn 40.000 kr pr. m². Asplan har estimert for høy befolkningsvekst på Vikåsen.

Faktorene som er nevnt over, er likevel av underordna betydning. Hovedårsaken til at rådmannen og Asplan har ulik konklusjon om behov for nytt forretningsareal, henholdsvis 2.200 m² og 8.000 m², er avgrensning av handelsområdet. Asplan har tatt med Charlottenlund, Reppe og Vikåsen. Rådmannen har holdt seg til Ranheim skolekrets + Grilstadfjæra. Det innebærer dobbelt så mange innbyggere i Asplans analyse.

Rådmannen støtter intensjonen om å etablere et tett, trygt, tydelig og trivelig senterområde for Ranheim, der folk i bydelen kan få utført tjenester uten å reise langt, og fortrinnsvis uten bil. Urbant uttrykk og blanding mellom boliger og andre formål er bra.

Det sentrale spørsmålet er hvor mye forretning det er forsvarlig å åpne for her. Det vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel, rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre eller fylkesdelplan. Ny giv å legge til rette for et handelssenter på Ranheim, med større handelsomland enn et lokalsenter. Det vil påvirke handelen i andre bydeler, og utløse økt biltrafikk. 2-nivåmodellen for senterområder vil bli tema i rulleringa av arealdelen, men forslagsstiller ønsker avklaring nå.

Rådmannen vil på denne bakgrunn ikke anbefale at det settes i gang detaljregulering av området Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, der en legger til rette for 8.000 m² nytt handelsareal. Med tanke på de positive sidene ved planforslaget for øvrig, anbefaler rådmannen at det settes i gang regulering, der nytt handelsareal ikke overstiger 3.000 m².

Rådmannen i Trondheim, 01.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Innsendt anmodning om behandling av prinsippsak

Vedlegg 2: Notat datert 09.11.10

Vedlegg 3: Handelsanalyse datert 09.11.10

Vedlegg 4: Foreløpig planbeskrivelse

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