

Saksframlegg

SORGENFRIVEGEN 12, 14, 16 OG 18

FORESPØRSEL OM OMREGULERING

Arkivsaksnr.: 08/31144-3 (20302/09)

Saksbehandler: Siri Bø Timestad

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at det settes i gang planarbeid for Sorgenfrivegen 12, 14, 16 og 18, men på vilkår av at det samarbeides nært med Trondheim kommune om å avklare behov og muligheter for en samordna infrastruktur. Det forutsettes at det utarbeides konsekvensutredning. Rådmannen mener videre at fordelingen mellom bolig og næring må vurderes nærmere, og det må være en forutsetning at det sikres tilstrekkelig areal for arbeidsplassintensiv virksomhet i Tempeområdet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 30-1.

SORGENFRIVEGEN 12-18

Beskrivelse av forespørsel:

Arc arkitekter har på vegne av grunneier Nidaros Nye Hjem fremmet en reguleringsforespørsel om omregulering av Sorgenfrivegen 12-18. Til reguleringsforespørselen foreligger en mulighetsstudie, se vedlegg.

- Planområdet vil omfatte gnr/bnr 73/72, 62/219, 62/388 og 62/394, 62/521, 62/555. Dette omfatter også tidligere veg fram til midtlinjen på Sorgenfrivegen, se fig 1.
- Reguleringsendringen vil omfatte endring fra industri- og næringsbebyggelse til kombinerte formål, område for bolig/forretning/ kontor

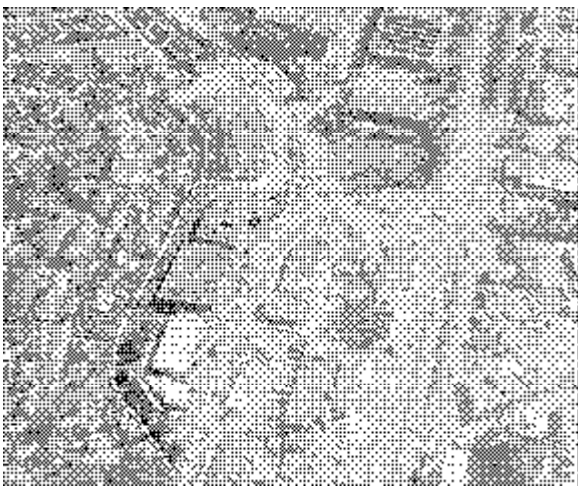


Fig 1

Skråfoto som viser planområdet sett mot syd

Bakgrunnen for forespørsel om omregulering er:

- Det er arbeidet i lengre tid med å skaffe leietakere til bygningen, uten resultat pga at eiendommen er spesialdesignet for trykkeri. Det er vanskelig for nye leietakere å tilpasse seg dette.
- Bygningene har stor dybde og lav takhøyde noe som gjør det mindre egnet til plasskrevende næringsvirksomhet.
- Forslagstiller mener plasskrevende næringsvirksomhet ikke er egna virksomhet i dette området.
- Forslagsstiller vurderer riving av eksisterende bygningsmasse og bruke tomten til andre formål.

Forslagstillers intensjon med forslaget:

Reguleringsplanen skal falle naturlig inn i et framtidig scenario hvor Tempe er blitt transformert fra et industri/næringsområde til en mer bymessig bebyggelse/senterområde.

Utgangspunkt for programmering

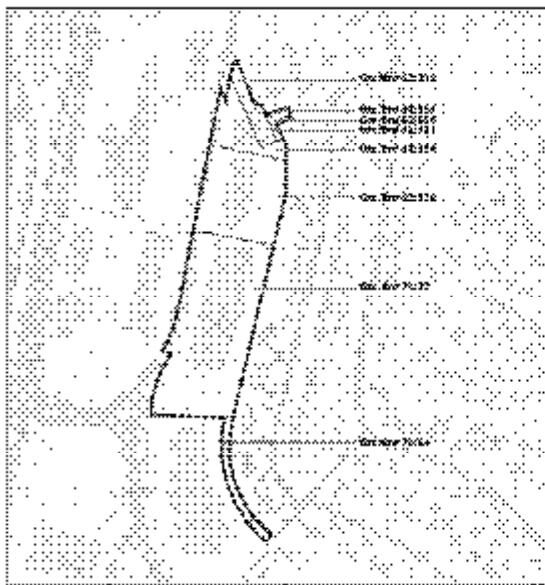
- Det er ønskelig å gi området en helhetlig opparbeidelse som boligområde med tilhørende kvaliteter, og med mulighet for næring.
- Det ønskes en moderat utnyttelse på 120 – 160 % med en hensiktsmessig fordeling bolig/næring på 75/25. Dette kan gi et utbyggingsvolum på 15000 – 20000m².
- Det er ønskelig å opprettholde en variert boligstruktur som omgivelsene har i dag, men med en større tetthet.

Trondheim kommune

- Med næring menes kontorbygg og mindre næringsvirksomhet i 1 etg langs Sorgenfrivegen.
- Det er ikke ønskelig med boliger ut mot Sorgenfrivegen
- En ønsker å undersøke videre grunnlag for studentboliger

Avgrensing av reguleringsplan og studieområde

Forslagstiller har avgrenset planområdet for reguleringsplan og et større studieområde. Bakgrunnen for å forholde seg til et større studieområde er at de ønsker å sikre helhetlige løsninger og gode sammenhenger innenfor området, se fig. 2.



Illustrasjon 1:



Illustrasjon 2:

Fig 2

Illustrasjon 1 viser plangrensen med eiendommer som inngår. Illustrasjon 2 viser studieområdet

Forslagstiller har merket seg følgende utfordringer i området:

- Manglende sammenhengende fortau og interne gang-sykkelveger eller turstier
- Svært få felles og tilgjengelige grøntområder med lekeplasser, forballbaner og lignende.
- Dårlig strukturell overgang mellom nærings- og boligbebyggelsen
- Deler av boligbebyggelsen i området er utsatt for støy fra Holtemannsvegen.

Samråd

Det opplyses at det har vært kontakt med andre grunneierne i området. Disse som ønsker å fortsette med driften av sin virksomhet og stiller seg samtidig positiv til planene.

Mulighetsstudien

Det vises til vedlegg .

Reguleringsforespørselen har innkommet med en mulighetsstudie som tar utgangspunkt i de ulike faktaark og situasjonsanalyse som ble utarbeidet som grunnlag til en kommunedelplan for Tempe i 2005. I tillegg er scenariene om **Boligbyen Tempe**, **Urbane Tempe** og **fleksible Tempe** videreført inn i forslagstillers forslag til alternativstruktur, bebyggelsesstrukturer og forslag til utbyggingsrekkefølge. I tillegg er et scenario med **Tempe studentby** beskrevet.

Som bakgrunn for dette er det utarbeidet bakgrunnsanalyser av omgivelser, landskap, klima, grunnforhold,

Trondheim kommune

strukturelle elementer, eksisterende grønnstruktur, topografi, eksisterende infrastruktur, offentlig kommunikasjon og skole og barnehagekapasitet. Det er videre spesielt sett på eksisterende bebyggelse. Mulighetsstudien viderefører på denne måten prinsippene fra tidligere grunnlagsarbeider og bearbeider prinsippene inn i sin forespørsel, og retningslinje 3 i vedtak av 15.11.05 er dermed tatt hensyn til.

Behandling av reguleringsforespørselen

Gjeldende planstatus og relevante vedtak:

Forespørsel om regulering blir berørt av følgende planer og politiske vedtak.

- Reguleringsplan vedtatt 1969.
- Tempe kommunedelplan, avslutning av planarbeidet og retningslinjer for det videre arbeidet med plan- og byggesaker innenfor planområdet, vedtatt 15.11.05.
- Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 vedtatt 27.09.07
- Vedtak fra Bystyret 24.04.08 vedrørende mulig arkitektkonkurranse i området.
- Rådmannens budsjett for 2009, kap 9; Byutvikling
- Bystyrevedtak 24.04.08 – Trondheim kommunes miljøpakke for transport

Gjeldende **reguleringsplan er fra 1969** viser at det er tillatt med industri- og næringsbebyggelse i planområdet. Det er ikke tillatt med boligbygging.

Tempe kommunedelplan, avslutning av planarbeidet og retningslinjer for det videre arbeidet med plan- og byggesaker innenfor planområdet, vedtatt 15.11.05, sier at Tempeområdet sin status som omformingsområde vurderes på nytt i rulleringen av kommuneplanens arealdel og sees i sammenheng med eventuell samlokalisering av universitetet. Det ble samtidig vedtatt retningslinjer som sammen med gjeldende reguleringsplaner samt bestemmelser og retningslinje til kommuneplanens arealdel skulle legges til grunn for plan- og byggesaksarbeidet innenfor Tempeområdet, med henvisning til rapporten ”Tempeområdet, situasjonsanalyse”. Bl a kan ikke boligbebyggelse eller bruksendring til bolig tillates før det foreligger en kommunedelplan eller annet overordna planvedtak som avklarer plassering og standard på nødvendige offentlige anlegg, miljøtiltak og en strategi for gjennomføring. Det ble samtidig i vedtakets pkt 3 sagt at plan- og byggesaker i området behandles inntil annet er vedtatt på grunnlag av de ulike faktaark i situasjonsanalysen og etter bestemte retningslinjer.

I gjeldene **kommuneplanens arealdel 2007 – 2018** er Tempeområdet avsatt som ervervsområde. Ervervsområder er arealer som forbeholdes privat og offentlig næringsvirksomhet av alle typer. Det skal ikke etableres boliger i området, med mindre særlige grunner taler for dette. Tempeområdet ble i saksframlegget til kommuneplanens arealdel 2007 - 2018 endret fra framtidig byområde til eksisterende ervervsområde fordi området mangler en boligrettet infrastruktur med oppholds/grøntområder og et egna gang- og sykkelssystem med tilfredstillende kryssinger for myke trafikanter over Holtermannsvegen. Det ble videre sagt at det for å håndtere en utbygging med boliger må etableres en forpliktende plan- og utbyggingsform, eksempelvis gjennom en tilstrekkelig sterk samhandlingsorganisasjon, som kan realisere utbygging av ny infrastruktur.

Retningslinje 2.5.5. om planlegging i ervervsområder sier blant annet at

- Unntak fra bestemmelsenes §8.5 om forbud mot nye boliger kan vurderes ut fra en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette.

I **Bystyremøte 24.04.08** ble det vedtatt at Trondheim kommune bør ta initiativ til en plankonkurranse for framtidig utnyttelse og utforming av dette området (Lerkendal, Sorgenfri, Tempe). Rådmannen bør utforme

Trondheim kommune

premissene for konkurransen når det gjelder avgrensning av området, og eventuell involvering av de mest sentrale grunneierne, basert på vedtatte planer.

I rådmannens **budsjett for 2009**, kap 9, Byutvikling, utsetter Rådmannen av kapasitetshensyn igangsetting av kommunedelplanarbeid og arkitektkonkurranse på Tempe.

Bystyrevedtak 24.04.08 om Trondheim kommunes miljøpakke for transport, har en ambisiøs og konkret plan for å følge opp føringene for transportpakken som er lagt gjennom klimaforliket på Stortinget 2008. Målsettingen er å redusere CO2-utslippene, begrense biltrafikken og forbedre tilbudet for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikanter. En av føringene i vedtaket er at det skal føres en konsekvent arealpolitikk som søker å fortette, redusere transportbehov og lokalisere arbeidsintensive virksomheter i sentrum og langs viktige kollektivåre/knutepunkt. Et konkret mål ut fra dette er mål nr 7 i vedtaket som sier følgende:

”Byutviklingspolitikken med vekt på fortetting skal fortsette. 80% av tilveksten av nye boliger skal skje innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. 60% av tilveksten av arbeidsintensive arbeidsplasser skal komme innenfor ”Kollektivbuen”. Det er et langsiktig mål at arealkrevende og ikke arbeidsintensiv næring må flyttes ut av pressområder.”

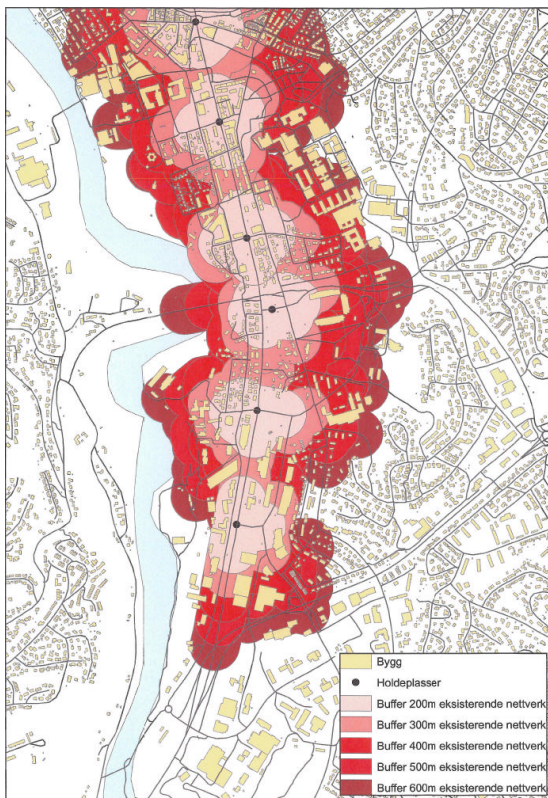


Fig.3 viser kollektivbuen i Tempeområdet, med holdeplasser, og buffersoner fra 200 – 600 m fra holdeplass.

Planprosjekter på naboeiendommer:

Det er stor omformingsaktivitet i området Sluppen – Tempe. Flere planprosesser er startet opp, og flere har framtidige planer om utvikling av sine eiendommer, men er kun i tidlig fase.

I naboområdene mot Sluppen er følgende planprosesser i gang, se fig 3:

Trondheim kommune

Trondheim Energi Eiendom AS planlegger å bygge en energi- og miljøpark på Sluppen. De foreløpige skissene viser tre byggetrinn med til sammen 138.000 kvm kontorlokaler og på sikt kan det lokaliseres opp til 3000 nye arbeidsplasser dit, mot dagens 350. Det skal utarbeides en reguleringsplan og konsekvensutredningene er startet opp.

Kjeldsberg Sluppen ANS planlegger å bygge en kunnskapspark på Sluppen. Full utbygging vil omfatte inntil 70.000m² næringsbygg (12500 m² produksjonsarealer og 56700 m² kontorer) og gi om lag 2100 nye arbeidsplasser i området. Det skal utarbeides en reguleringsplan og konsekvensutredningen er startet opp.

Wahl Eiendom AS ønsker å utvikle kontor og næringsarealer. Det er nettopp igangsatt en regulering med konsekvensutredning for eiendommen. Det tenkes å utvikle 58.500 m² næringsarealer fordelt på 18.000 m² service/handel og 40.350 kontor.

Siemens – ønsker å søke om byggetillatelse i samsvar med gjeldende plan om utvidelse av virksomheten med 300 arbeidsplasser på kort sikt og 500 arbeidsplasser på lang sikt. Prosessen er i en tidlig fase.

Trondheim kommune

En av Trondheim sine nye Brannstasjoner skal lokaliseres på Sluppen. Det er igangsatt reguleringsplanarbeid.

Statens veivesen er i gang med å utarbeide en kommunedelplan for E6 Sluppen – Stavne bl a ny Sluppen bru. Planprogrammet er snart klart til å sendes inn til fastsetting og det er parallelt i gang konsekvensutredninger.

Team trafikk – leier i dag lokaler av Trondheim kommune. Trondheim kommune ønsker å benytte tomten på Sorgenfri til annen virksomhet og har sagt opp leieavtalen med virkning fra 2017.

Det er også andre eiendommer som er under utvikling i Tempe-Sluppenområdet som UNICON as (Kløbuveien 196 A). Områdene rundt og med Nidarvoll barneskole, Gauldal Billag og Trondos.

Tabell 1 viser en oversikt over pågående utviklingsprosjekter, ca antall m² og ca antall arbeidsplasser i Sluppen og Tempeområdet som er under planlegging.

Eiendomsutvikler	Formål	Antall m2	Arbeidsplasser
Sluppen - sørsiden av Bratsbergvegen			
Trondheim Energi Eiendom A	Næring/kontor	138 000	3000
Kjeldsberg Sluppen ANS	Næring/kontor/produksjon	70 000	2100
Simens	Næring/kontor		300 - 500
Totalt Sluppen		208 000	5400 - 5600
Tempe – Nordsiden av Bratsbergvegen			
Wahl Eiendom	Næring/kontor/sevice	58 500	
Nidaros Nye Hjem	Bolig/næring	15000 – 20 000	
Totalt Tempe		73 000 – 78 000	

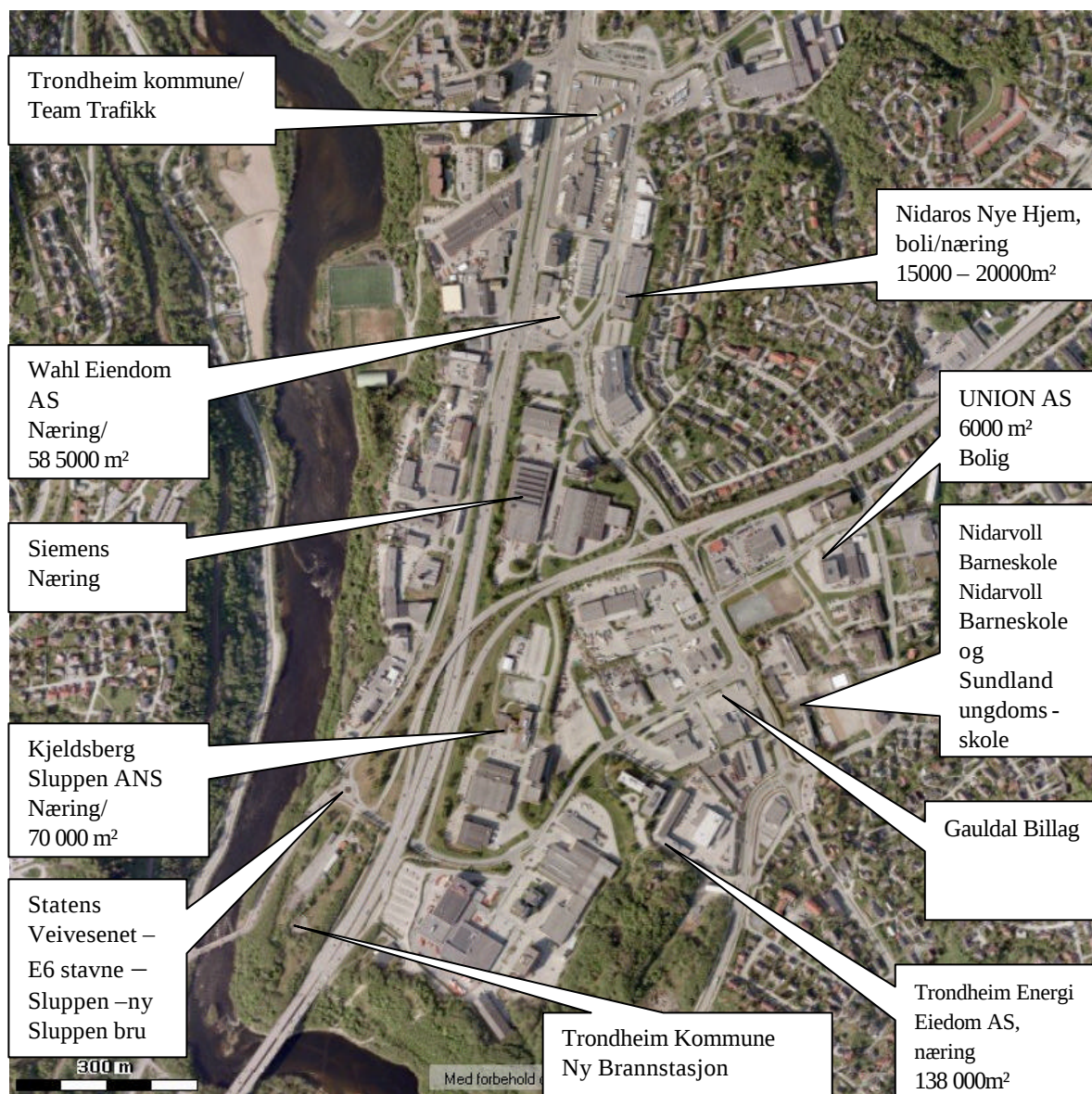


Fig. 4

Figuren viser omtalte utviklingsprosjekter i Sluppen –Tempeområdet

Rådmannens vurdering

Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommen til bolig og næring. Forespørsel om omregulering m/ mulighetsstudie er basert på grunnlagsmateriale fra arbeidene med kommunedelplanen for Tempe i 2005. Mulighetsstudien viderefører prinsippene fra tidligere grunnlagsarbeider og bearbeider prinsippene inn i sin forespørsel. Mulighetsstudien har interessante alternative framtidsscenarier, men alle forutsetter at det kan planlegges for boliger.

Gjeldende reguleringsplan og gjeldende kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 tillater ikke boliger i området pga at området mangler en boligrettet infrastruktur med oppholds/grøntområder og et egna gang- og sykkelssystem med tilfredstillende kryssinger for myke trafikanter over Holtermannsvegen. Dette var en oppfølging av arbeidet med kommunedelplanarbeidet på Tempe der man ikke så det realistisk på kort sikt å finne egnet areal for felles/offentlig rekreasjon i bydelen og at arealene langs Nidelva ikke tilfredstilte behovet for aktivitetsareal. Retningslinje 2.2.5 i Bystyrevedtak av 15.11.05 sier riktignok at forbud mot nye boliger kan vurderes i forhold til en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette. For å avklare behov og mulighet for rekreasjonsområder og annen infrastruktur, og for å være i stand til å avklare og hjemle finansiering og fordeling av kostnader,

Trondheim kommune

er det nødvendig å gjennomføre overordna vurderinger. Rådmannen viser her til finansieringsordningen som er fastsatt i kommunedelplanen for Lade- Leangen.

Trondheim kommunes miljøpakke for transport sier at 60% av tilveksten av arbeidsintensive arbeidsplasser skal komme innenfor "Kollektivbuen", jfr fig.3. Området reguleringsforespørselen omfatter ligger innenfor kollektivbuen og med en avstand på 200 m og 300 m fra kollektivknutepunkt. Området er derfor godt egna for næringsutvikling ut fra lokaliseringsstrategi og transport. Det er viktig at ikke arealene innenfor kollektivbuen "brukes opp" til boligutvikling. På den annen side er en viss funksjonsblanding ønskelig i en levende by, og dette området knytter seg til eksisterende boligbebyggelse og er naturlig å utvikle som en overgangssone mellom bolig og næring. Området er også vist med boliger i alle tre scenarier i arbeidet med kommunedelplan for Tempe.

I følge kommunens økonomiplan for 2009 skal det ikke settes i gang arbeid med kommunedelplan eller arkitektkonkurranse for utvikling av Tempe i inneværende år.

Rådmannen vil peke på følgende:

- I tillegg til omsøkte regulering er det stor omformingsvilje og utbyggingsaktivitet på naboeiendommene i Lerkendal - Sluppen – Tempeområdet, og dette skjer raskt. Dette vil føre til en vesentlig endring av naboomgivelsene i nær framtid, se fig 4.
- Å utvikle forespurt område hovedsaklig til boliger, kan være i strid med målsettinger i miljøpakken for transport fordi området ligger innenfor "Kollektivbuen"
- Det er behov for en bedre infrastruktur, spesielt i forhold til oppholds/grøntområder og gang- og sykkelssystem med tilfredstillende kryssinger for myke trafikanter over Holtermannsvegen.
- For å være i stand til å hjemle finansiering og fordeling av kostnader, er det nødvendig å gjennomføre overordna planarbeid. Det er ikke tatt høyde for dette i årets budsjett.

Da kommunedelplanarbeidet for Tempe ble avsluttet i 2005 var bakgrunnen at området ikke var endringsmodent, og at det ikke var utsikter til at infrastruktur som er nødvendig for at det kan bygges boliger i området kunne finansieres. Erfaringer fra Lade- Leangen viser at kommunedelplanarbeid og ikke minst finansiering av ny infrastruktur er arbeidskrevende og tar lang tid. Det er nå flere utbyggingsønsker i Tempe-området, men det dreier seg først og fremst om næringsprosjekter som kan håndteres på grunnlag av kommuneplanens arealdel, de vedtatte retningslinjene for Tempe og utredninger som knyttes til de enkelte reguleringsplanene.

Ettersom det her er ønske om boligutvikling kommer dette planinitiativet i en annen kategori. En kan da enten velge å anbefale at planarbeidet ikke igangsettes før overordna planarbeid er gjennomført og et opplegg for finansiering av infrastruktur foreligger, eller i samarbeid med forslagsstiller sørge for at nødvendige utredninger blir gjort. En utsettelse vil ikke være problematisk i forhold til boligforsyningen i byen, men det kan ha uheldige konsekvenser for eierne.

Rådmannen har ikke avsatt tid til å igangsette arbeid med kommunedelplan for Tempe i 2009. På grunn av den høye utbyggingsaktiviteten i området er det imidlertid nødvendig å legge føringer for oppholds/grøntområder, ledningsnett og et egna trafikksystem for alle trafikkantgrupper, med tilfredstillende kryssinger for myke trafikanter over Holtermannsvegen. Dette for å ha grunnlag for å utforme rekkefølgebestemmelser i de enkelte reguleringsplanene, og dermed sikre at området på sikt vil framstå helhetlig og med gjennomførte løsninger, selv om utbyggingsprosjektene vil komme noe ulikt i tid. Det forutsettes at arbeidet gis et begrensa omfang og at ressurser finnes ved intern omfordeling ved at andre oppgaver utsettes for en periode.

Trondheim kommune

Rådmannen anbefaler at reguleringsarbeidet kan igangsettes, men på vilkår av at det samarbeides nært med Trondheim kommune om å avklare behov og muligheter for en samordna infrastruktur. Det forutsettes at det utarbeides konsekvensutredning. Rådmannen mener videre at fordelingen mellom bolig og næring må vurderes nærmere, og det må være en forutsetning at det sikres tilstrekkelig areal for arbeidsplassintensiv virksomhet i Tempeområdet.

Rådmannen i Trondheim, 17.02.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- | | |
|------------------------|---|
| Orienteringsvedlegg 1: | Innsendt planforespørsel ;
-Sorgenfri AIT – Mulighetsstudie 24.06.08 |
| Orienteringsvedlegg 2: | -Supplement til reguleringsforespørsel for omregulering av Sorgenfrivegen
12,14,16 og 18, 31.10.08 |