

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV HOLTERMANNNS VEG 70 OG SORGENFRIVEGEN 11

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/44033-35 (28234/11)

Saksbehandler: Marianne Knapskog

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Holtermanns veg 17 og Sorgenfrivegen 11 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

følgende endringer må gjøres til andre gangs behandling:

- parkeringsandel reduseres til indre sone og 160 % utnyttelsesgrad
- det tillates ikke bakkeparkering ut mot Sorgenfrivegen, Bratsbergvegen og Holtermanns veg
- grønn overflatefaktor konkretiseres

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket kbas, datert 30.08.10, sist endret 14.03.11 og i bestemmelser sist endret 08.03.11.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: [Sett inn innstillingen over denne linja](#)

Trondheim kommune

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

Sammendrag

På eiendommene Sorgenfriveien 11 og Holtemannsveg 70 planlegger man å oppføre en kombinert bygning for kontor, forretning og tjenesteyting. Prosjektet skal utvikles ut fra en visjon om å skape et attraktivt, levende og moderne bygg som skal huse et mangfold av brukere innenfor handel, kontor og andre nærings- og teknologibaserte virksomheter. Planen gir også mulighet for å etablere hotell. Eiendommenes plassering er svært eksponert ved hovedinnfarten sørfra til Trondheim og markerer på mange måter starten på Trondheim sentrum og Teknobuen.

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært diskusjoner knyttet til høyhus, parkering (og trafikk), byomforming, forholdet til eksisterende og framtidige boliger og hvor bydelssenteret på Tempe skal ligge.

Parallelt med planarbeidet, som er utarbeidet etter planprogram vedtatt i bygningsrådet i 2009, er det utarbeidet en forstudie for hele Tempe. Planforslaget er bare delvis i tråd med forstudien, men det er etter rådmannens mening ikke til hinder for at forstudien kan videreføres.

Prosjektet har gått fra å inneholde fire høyhus til å inneholde ett tårn. Dette er i tråd med høyhusrapporten som er utarbeidet som del av dette planarbeidet og kommunens høyhusstrategi (men ikke forstudien).

Trafikkanalysen viser at området har problemer som bare vil bli større i forhold til trafikkavvikling, støy og forurensing. Dette kan til en viss grad justeres med parkeringsdekningen, og her er det ikke oppnådd enighet mellom forslagsstiller og rådmannen. Forslaget kan likevel anbefales lagt ut til høring. Endring av parkeringsandel og bakkeparkering kan gjøres til sluttbehandlingen av planen.

Det vil skje endringer på Tempe. På andre siden av Sorgenfrivegen planlegges boliger. Dette legger føringer for denne planen. Det anbefales å minske parkeringsdekningen (på grunn av støy) og rådmannen anbefaler at det ikke bygges mer enn fire etasjer for å sikre gode nok solforhold på andre siden av veien. Bebyggelsen bør også forholde seg til gata og legge opp til en bymessig bebyggelse med bygg i formålsgrense og uten parkering på overflaten ut mot gaterommene.

Det er også utredet om dette bør være bydelssenteret på Tempe. Forstudien for Tempe har lagt bydelssenteret på tomte der Team holder til i dag og i en diagonal over mot dagens senter. Det foreslås likevel å ha noe forretning (opp til 3000 m²) også i det området som nå reguleres men ikke at bydelssenteret legges hit.

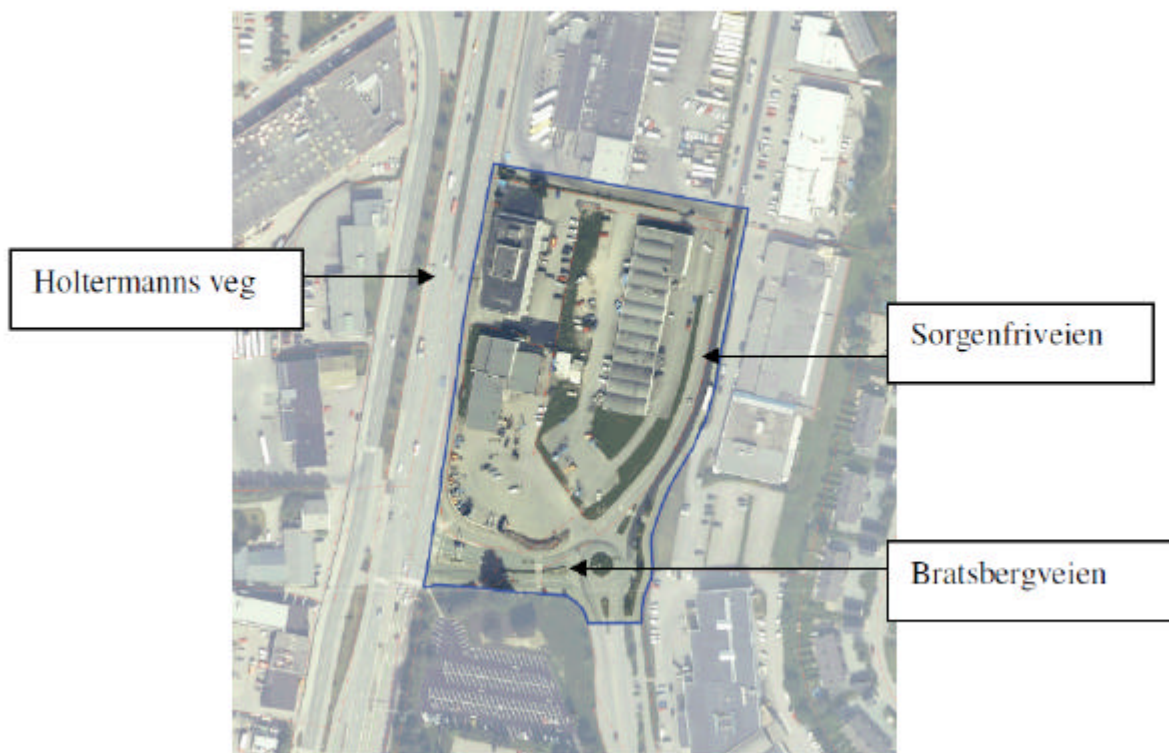
Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 16.09.10 og revidert av forslagsstiller 21.12.10.

Planforslaget er utarbeidet av kbas som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Sorgenfri Trondheim as (ved oppstart var Wahl eiendom tiltakshaver).

Planområdet omfatter disse eiendommene: 62/382, 62/382, 62/381, 73/215, 73/72, 73/214 og 65/40. Gjeldende reguleringsplan for området er R1138, R0107B og R0363.

Det ble meldt oppstart for området 31.01.09. Planområdet ble utvidet med naboeiendommen i etterkant, og dette er varslet til kommunen og til eier i møte 21.04.09.



Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

- Kommuneplanens arealdel

Hovedstrategien i arealdelen er å konsentrere virksomheter langs de viktigste transport- og kollektivlinjene. Planområdet beliggenhet innenfor "kollektivbuen" tilsier 160 % utnyttelse innenfor planområdet som er satt av til erverv. Utnyttelsen er høyere enn i kommuneplanens arealdel men kan aksepteres hvis parkeringsandelen følger 160 % og bebyggelsen mot Sorgenfrivegen er maksimalt fire etasjer på grunn av forholdet til nabobebyggelsen.

- Tempeområdet - forstudie av trafikk, byroms- og grønnstruktur

Analyse som skal ligge til grunn for videre planlegging. Forstudien har vært på høring men videre prosess er ikke ennå bestemt. Planområdet er inkludert i forstudien og grunneiere i området har deltatt i arbeidet. For dette området foreslås det i forstudien:

- Innføre strengere krav til lavt antall parkeringsplasser enn det kravene til indre sone tilsier
- Bygge om Holtermannsvegen fra veg til gate
- Tilrettelegge for kollektivtrafikk og myke trafikanter
- Stramme opp kryssområder og tverrsnitt i forhold anbefalinger for utforming av gaterom i by
- Sikre noen historiske spor som kan være med på å underbygge bydelens identitet
- Etablere sprang i fasadelinja og veksle med innsmett av "pocket parks" for å motvirke effekten av den vindtunnelen som ellers kan oppstå
- Stramme opp alle rom ved å definere tydelige byggegrenser ut mot gater og plasser.
- I Sorgenfrivegen kan hovedhøyden være ca 3-4 etg. /ca 12-16 meter dvs. ca 1/2 til 2/3 gang

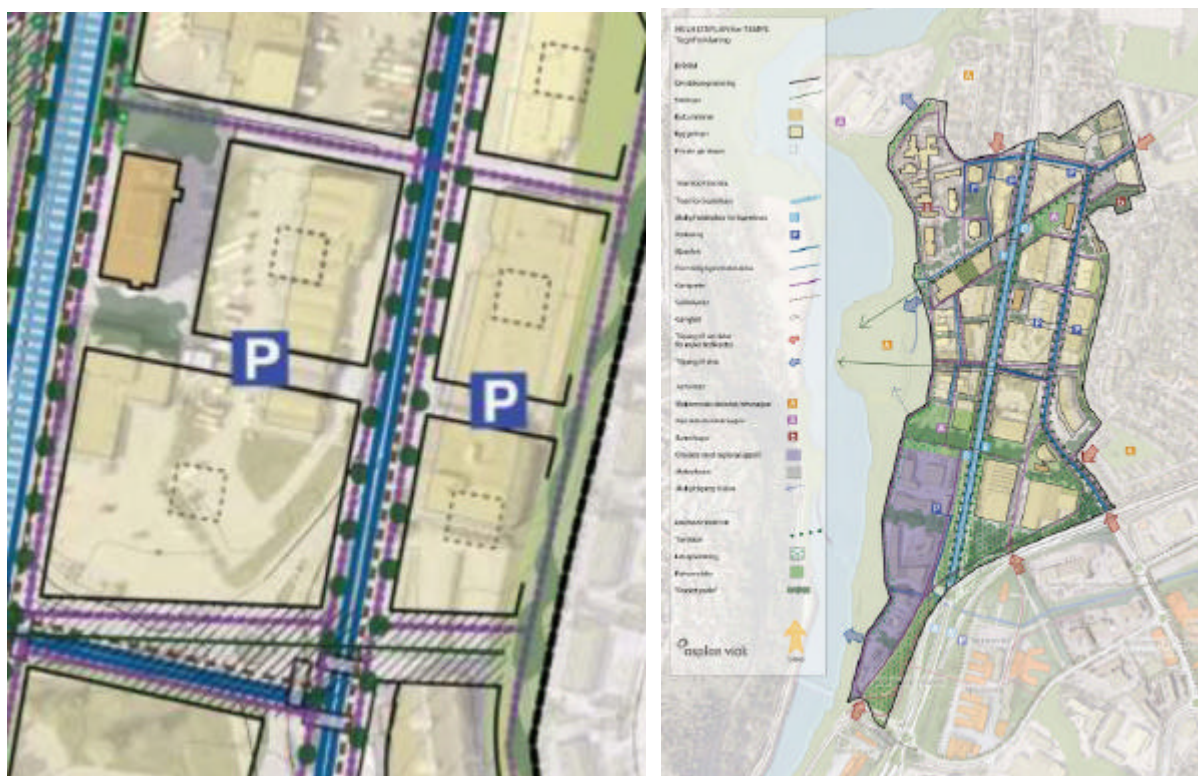
Trondheim kommune

gatebredden.

- Etablere et nettverk av mindre rom, forbindelser og uformelle møtesteder
- Motivere private utbyggere til å øke grønnytefaktoren for sine prosjekter
- Forsterke nettverket av bevegelseslinjer
- Utnytte sammenhengende grønnstruktur til å inkludere helhetlig overvannshåndtering i bydelen
- Bygge tett inntil forurensnings og støykilder (Holtermanns veg), slik at bebyggelsen skjærer bakenforliggende områder

I forstudien anbefales det ikke å bygge høyhus men rådmannen mener at planforslaget er godt nok dokumentert til at høyhus kan tillates her. Det vil heller ikke legge for store føringer på det videre arbeidet med forstudien som også vil inkludere en studie av høyhus i hele området.

I forstudien for Tempe pekes det på at det er viktig å ivareta siktlinjen fra Bratsbergvegen mot Byåsen til Havstein kirke. Dette er sikret i reguleringsplanen. Det er også det å bygge tett inntil Holtermanns veg og fire etasjer mot Sorgenfrivegen. Det er også mulig å få til pocket parks slik det er foreslått i forstudien.



Figur: utsnitt av forstudien for Tempe for planområdet og hele området for forstudien

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS- analyse er gjort som del av konsekvensutredningen som er gjengitt under virkninger av planen.

Planprogram

Planprogrammet ble fastsatt i Bygningsråd 16.06.09. Følgende vedtak ble gjort:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fastsetter planprogram for Holtermanns vei 70/ Sorgenfriveien 11, datert 05.05.09, med følgende presiseringer:

- *det skal utarbeides en handels- og bydelssenteranalyse*
- *det skal utarbeides en prinsipplan som belyser forslagens innpassing i øvrig bystruktur*
- *det skal utarbeides en høyhusvurdering for Tempe.*

Trondheim kommune

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 33-5, jfr. forskrift om konsekvensutredning av 01.01.2005, § 6, 4. ledd”.

Følgende tema er konsekvensutredet (og analyser utarbeidet som egne rapporter):

- Byform og høyhus med høyhusvurdering for Tempe og visualisering som belyser alternativenes innpassing til øvrig bystruktur
- Handels- og bydelssenteranalyse
- Grunnforhold og vurdering av kvikkleire
- ROS
- Luftkvalitet
- Støy
- Trafikkutredning med vurdering av kollektivtransport, gang - og sykkel

Utredningsplikten er oppfylt og er beskrevet under virkninger av planen.

Planområdet, eksisterende forhold

Bydelen Tempe begrenses av Nidelvkorridoren i vest, Sundlandskrenten i øst, Valøyvegen i nord og Omkjøringsvegen i sør. Den ligger på Tempeplataet og domineres av Holtermanns veg med stor trafikk gjennom området. Bydelen består av store lave næringsbygg, tre høyhus i klynge som huser boliger og et lite senter med butikk. De fleste næringsstomtene er dårlig utnyttet. Tempe er sentralt plassert med kort avstand til NTNU og St. Olavs Hospital, tilknytning til fjernveinett og kollektivtransport. Området ligger innenfor kollektivbuen. For kjørende langs E6 fra sør oppfattes Tempe som inngangsporten til Trondheim.

Dagens arealbruk innenfor planområdet er til næringsformål. Det er tre større næringsbygg på tomten, med store parkeringsarealer rundt. Det finnes noen få grøntrabatter.

Antall arbeidsplasser

Tempe - Sorgenfriområdet utgjør søndre del av en sammenhengende arbeidsplasskonsentrasjon fra Midtbyen til Sluppen. En tredjedel av alle arbeidsplasser i Trondheim er lokalisert i korridoren Lerkendal, Tempe, Sluppen. Hovedtyngden av bedriftene arbeider med transport eller produksjon, og andelen ansatte innenfor disse bransjene utgjør mer enn 2/3 av arbeidstakerne i området. (Forstudien for Tempe, Trondheim kommune).

Det er ca 195 arbeidsplasser innenfor planområdet i dag. Det er forventet at utbyggingen vil medføre mellom ca 730 og 1550 arbeidsplasser.

Grunnforhold

- Geologiske forhold

Grunnen består av marine avsetninger (leire). Det er ikke funnet kvikkleire ved prøvetakingen og ikke dokumentert rasfare. Miljøanalyser påviste høye verdier av tyngre hydrokarboner i overflaten i ett punkt.

- Kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Naturverdier og rekreasjonsverdi

Det er få naturverdier på selve tomta i dag, kun mindre fragmenter av gjenværende grønnstruktur i form av grønne gressrabatter på parkeringsareal og mellom Sorgenfrivegen og gamle Gaula fabrikker.

Trondheim kommune

Eiendommen Sorgenfrivegen 11, Holtermanns veg 70 har ikke noen rekreasjonsverdi i dag.

Stedets karakter

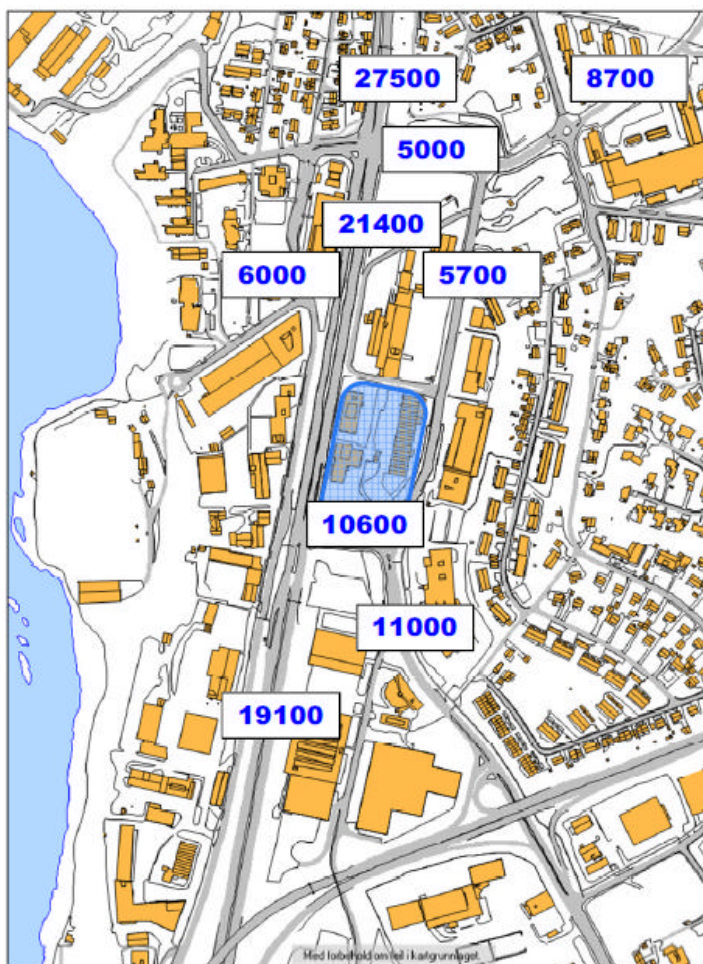
Planområdet ligger hevet over Nidelvkorridoren og er derfor i liten eller ingen grad berørt av kaldluftstrømmen som virker langs Nidelva. Landskapsrommets åpning mot sør, samt retningen på den eksisterende bebyggelsesstrukturen, gir hele Tempeområdet gode solforhold både på vinter- og sommers tid. Fremherskende vindretning er fra sørøst.

Tempeområdet er preget av mangel på struktur både på bebyggelsen og uterommene. Bebyggelsesmønsteret oppsto i stor grad på 60-tallet, da området ble regulert til industri og de første nærings- og industribygninger ble bygd. Bebyggelsen består av gjennomgående lave (2-3 etasjes), frittstående bygninger med store asfaltflater som flyter mellom bygningene.

Det er Holtermanns veg som gjennomfartsåre som preger bydelen i stor grad.

I planområdet er to bygninger av antikvarisk verdi C; Fjellanger Widerøe- bygget, og tidligere Gaula Fabrikker.

Trafikkforhold



Figur: dagens trafikktall

Forstudien for Tempe har brukt ABC-metoden for å få beskrevet dagens tilgjengelighet til Tempe, og kommet fram til følgende antall personer som når Tempeområdet innenfor 30 minutter reisetid med ulike reisemidler:

- Gange: 23.700 personer

Trondheim kommune

- Kollektiv: 110.700 personer
- Sykkel: 136.200 personer
- Bil: 168.300 personer

Tempeområdet har en svært god tilgjengelighet med kollektivtrafikk siden den ligger innenfor kollektivbuen. Kollektivtilbudet i Holtermanns veg har høy frekvens på bussene med over 50 bussavganger pr. time inn mot sentrum i morgenrushet.

Tomten ligger innenfor det som er definert i midtre sone i parkeringskravene til Trondheim kommune. Sorgenfrivegen inngår i det definerte sykkelvegnettet i Trondheim, men det er ikke godt nok tilbud for syklende i dag (men dette skal utbedres via Miljøpakken). Som for busspassasjerer er gode krysningspunkter for syklistene ikke tilrettelagt.

- Luftforurensning fra trafikk

Det aktuelle området ligger i et allerede forurensningsmessig belastet område i Trondheim. Grenseverdiene for lokal luftkvalitet med hensyn til nitrogenoksyd og svevestøvkonsentrasjoner overskrides til tider i dette området. På stille vinterdager kan kaldluft langs bakken hindre luftsirkulasjon og da kan også luftforurensningen bli noe høyere enn det beregninger viser. Det er svært lite vegetasjon i planområdet som kan fungere som leskjerm mot vind og forurensning.

- Støy fra trafikk

I forbindelse med kommuneplanens arealdel 2007-2018 er det utarbeidet et støykart for dagens situasjon. Kartet viser at hele prosjektområdet ligger innenfor gul og rød støysone, noe som sier noe om at det allerede i dagens situasjon er overskridelser av støy innenfor gjeldende plangrense. Dette understøttes også av Statens vegvesens oversiktsplan for området for situasjonen for år 2007 og i støyrapport utarbeidet som del av planen. Dagens høye støynivåer gir utfordringer når området skal omformes og fortettes, noe som medfører økt trafikk.

- Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i området i dag er ikke god nok. Spesielt viktig er det å vurdere atkomsten til eiendommen.

Annen infrastruktur

- Strømnett

Kart fra Trondheim Energi viser at høyspentkabel, trekkør/blokkstreng, enitelrør/ fiberkabel og noe av en kondemnert kabel ligger parallelt med Sorgenfrivegen.

- Fjernvarme

Det går en fjernvarmetrase over rundkjøringen i Bratsbergvegen/Sorgenfrivegen og videre parallelt med Sorgenfrivegen på vestsiden av vegen. Det går en annen fjernvarmekabel på tvers av planområdet. Ny utbygging skal tilknyttes fjernvarmenettet.

- Telenett

Telenettet følger Sorgenfrivegen parallelt på vestsiden, og langs Holtermanns veg innefor plangrensen i nord og på tvers av eiendommene.

- Vann og avløpsnett

Det går vannledning og spillvannsledning parallelt langs Sorgenfriveiens østside, og langs Holtermannsvegens

Trondheim kommune

østside. Det går en spillvannsledning fra Holtermanns veg til tidligere Gaula fabrikker. Det går spillvannsledning langs Holtemansvegens østside og opp langs Bratsbergvegen til rundkjøring ved Sorgenfriveien. Dagens ledningssystem er av eldre dato. Området har nok kapasitet i dag, men det må kreves ledningsplan for framtidige utbygginger.

Innspill til planforslaget

Underveis i planprosessen er det arrangert samrådsmøte og særmøter med ulike offentlige instanser, politisk nivå og private etter behov for vurdering av problemstillinger som kommer til syne underveis i planprosessen. Det er ikke kommet skriftlige innspill til samrådet, men tema som ble tatt opp på møtet var handelsareal, støy og forurensing, sol- og skygge, kulturminner, trafikk og uteopphold/grønnstruktur.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Følgende arealformål er brukt for planområdet.

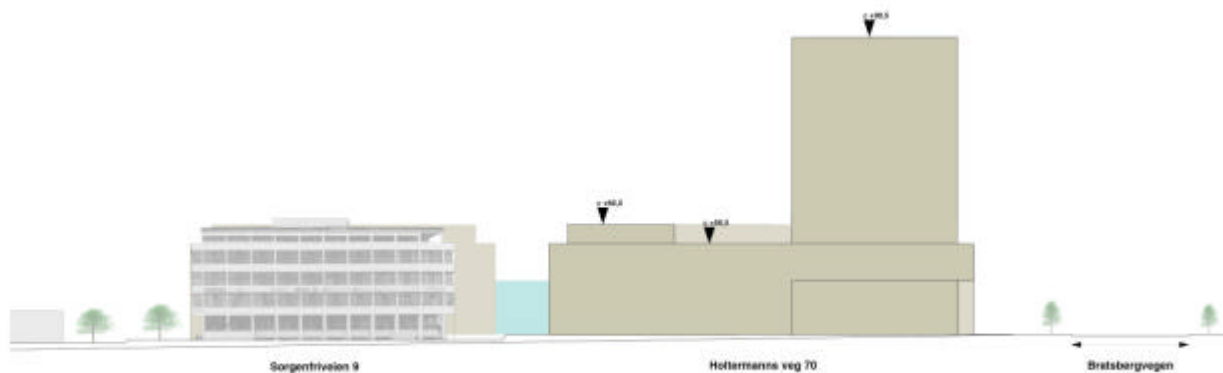
Bebyggelse og anlegg

- Kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting

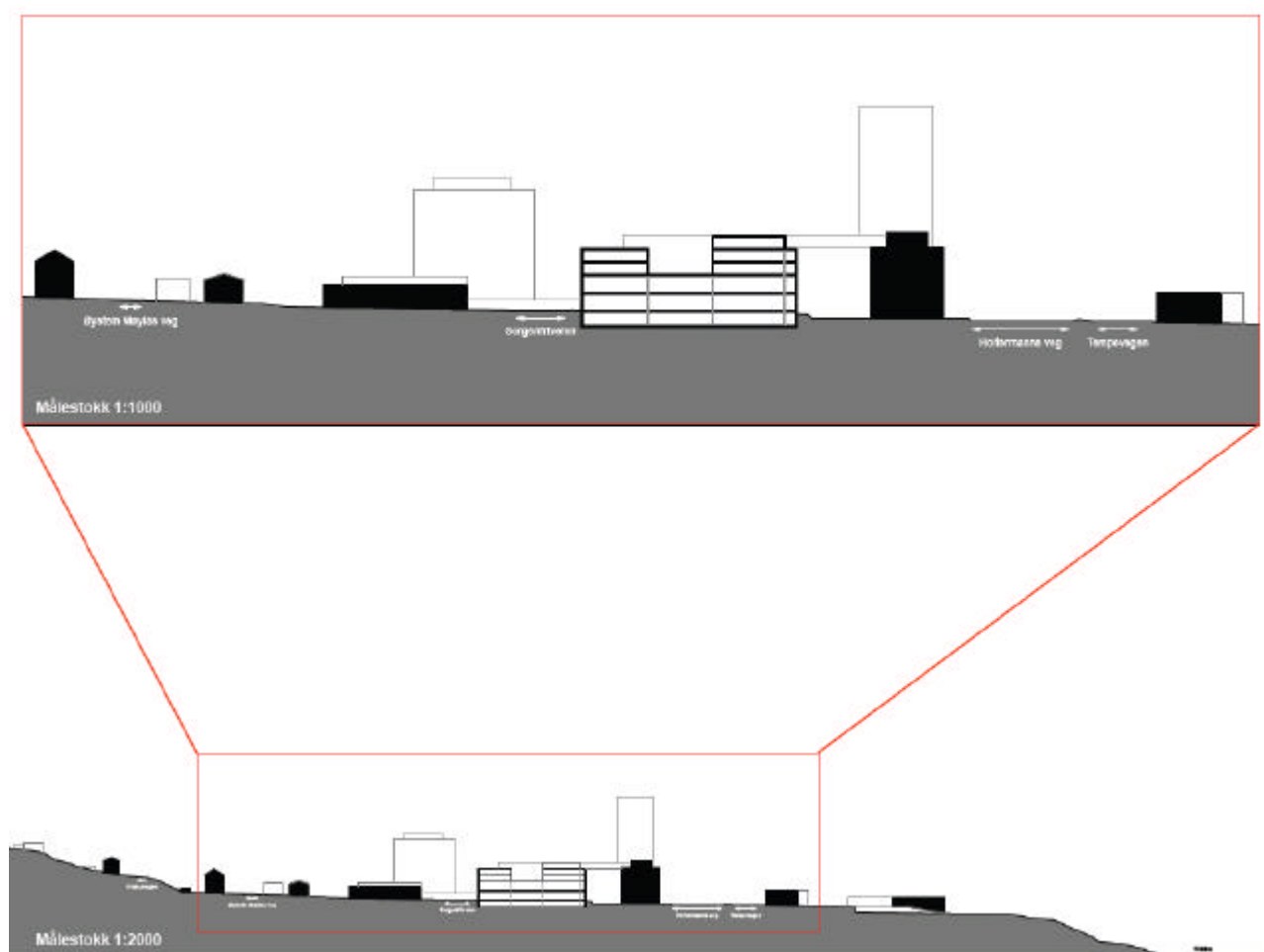
Formålsgrensen mellom kontor og forretning/kontor/tjenesteyting er satt i eiendomsgrensen.

Plandata

Arealbruksformål i planen	Kontor	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	Sum alle byggeformål
Sum grunnareal	3 137 m ²	13 927 m ²	17 064 m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	0 m ² BRA	44 044 m ² BRA	44 044 m ² BRA
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	0 m ² BRA	18 000 m ² BRA	18 000 m ² BRA
Areal på eksisterende bebyggelse	5 315 m ² BRA	4 372 m ² BRA (foreslått revet)	9 687 m ² BRA
Arbeidsplasser	152 (eksisterende)	1550 (framtidig)	



Fasadeoppriss mot Holtermanns veg



Terrengsnitt

Kontor (Fjellanger Widerøe- bygget)

Eksisterende bebyggelse i Sorgenfrivegen 9 skal bevares. Eiendommen brukes i dag til kontorformål og planforslaget sikrer fortsatt drift av eiendommen til samme formål. Det planlegges ingen utbygging på eiendommen, og utnyttingsgraden (%BRA) er derfor satt til 175 %, som tilsvarer dagens utnyttelsesgrad på eiendommen. Areal under terreng er ikke regnet inn i grad av utnyttning.

Planforslaget muliggjør at deler av eiendommen kan brukes til grøntareal, jf. pocket parks som foreslått i forstudien.

Trondheim kommune

Kjøreatkomst til eiendommen følger dagens atkomstveg forbi Sorgenfriveien 11. Atkomstvegen er regulert til felles atkomst for eiendommene Sorgenfriveien 7, 9 og 11 og følger eiendomsgrensen mellom nr. 7 og 11. Dagens situasjon med en bred, udefinert avkjørsel fra Sorgenfriveien foreslås oppstrammet slik at avkjørselsforholdene blir mer oversiktlige og dermed tryggere.

Bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting

Innenfor området som er markert med formålene ”forretning/ kontor/ tjenesteyting” planlegges det å bygge to nye næringsbygg som skal omfatte forretnings- og servicevirksomhet i de nederste to etasjene, samt kontorer og evt. hotell i de øvrige deler av bebyggelsen. Det kan etableres maks. 3000 m² nytt forretningsareal innenfor planområdet.

Tiltakshaver ønsker med dette prosjektet å markere en ny start på bydelen Tempe. Omkjøringsvegen danner foreløpig en grense for utviklingen av en tettere bystruktur og det vil i stadig økende grad skje en fortetting her. I forhold til etablering av nye arbeidsplasser er dette en svært strategisk plassering. En tredjedel av alle arbeidsplasser i Trondheim er samlet langs korridoren fra midtbyen og til Sluppen. Store aktører som Siemens, Sintef, NTNU og sykehuset er lokalisert i nærheten.

Planen viser bebyggelsens volumer. Utforming og arkitektur vil detaljeres i byggesaken. Det stilles krav om høy kvalitet på den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk:

- høyhuset skal utformes som et tårn, og bygges på en base som legger seg i formålsgrensen mot Holtermanns veg
- basen kan være opp til fire etasjer høy
- høyhuset trekkes inn tre meter fra basen både mot Bratsbergvegen og Holtermanns veg
- kontorbygg mot Sorgenfrivegen kan være inntil fire etasjer
- minimum 50 % av fasadene i basen ut mot Holtermanns veg og Sorgenfrivegen skal åpne seg opp ut mot gata for å synliggjøre publikumsfunksjoner
- inngangspartiene skal være klart definert og ligge ut mot krysset Holtermanns veg/ Bratsbergvegen, Sorgenfrivegen og ut mot nordvestre hjørnet av kontorbygget (Fjellanger Widerøe- bygget). De skal være universelt utformet.
- varelevering skal foregå fra kjøreveg i nord
- passasje mellom de to byggene skal ikke være overdekt eller i glass

Planlagt bygningsmasse vil bestå av to deler, med et overbygg som binder disse delene sammen og som samtidig sikrer en siktlinje fra Sorgenfriveien til den bevaringsverdige bebyggelsen på Sorgenfriveien 9. De nederste to etasjer av bebyggelsen er planlagt brukt til publikumsrettede aktiviteter. Disse etasjene henvender seg til omkringliggende vegnett og skal være med på å definere gaterommene.

Nærmest krysset Bratsbergvegen/ Holtermanns vei planlegges det et høyere kontorvolum på 15 etasjer. Høyhuset betjenes av egen vertikalforbindelse med trapper og heis. Atkomstområdet med resepsjon ligger sentralt i førsteetasjen. Det er gode atkomstforhold med fortau fra busstopp i Holtermanns veg.

Maks. gesimshøyde for feltet er satt til kote over ferdig terreng 20,5 m (hovedvolum).

Totalt planlegges det 44 044 m² nytt næringsareal på eiendommen. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet. Med et formålsområde på 13 927 m² blir % - BRA for delfeltet på 316 % (parkeringskjeller ikke medregnet). Med formålsområde menes det området som på plankart er vist med formål, forretning/kontor/tjenesteyting og ikke tomtestørrelsen.

Trondheim kommune

Naboskapet til Sorgenfrivegen og eventuell boligbebyggelse der gjør at det ikke bør være mer enn fire etasjer etter anbefalinger i forstudien. Egne analyser viser at fem etasjer er for mye.

Atkomst

Kjøreatkomst til eiendommen vil være fra Sorgenfriveien. Det er planlagt to atkomster; en fra felles atkomstveg i nord og en fra Sorgenfriveien lenger sør. Atkomsten i sør betjener et mindre areal med bakkeparkering. Nedkjøring til parkeringskjeller plasseres i den sørlige delen av bebyggelsen, ut mot parkeringsplassen. Opp- og nedkjøring til parkeringskjeller planlegges på samme sted. Varelevering skal skje fra kjøreveg i nord.

Parkering

Parkeringskjeller etableres under planlagt ny bebyggelse. Det foreslås at parkeringskrav for indre sone legges til grunn for området.

I henhold til parkeringsvedtektene skal det i indre sone settes av min 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² kontorareal, og 2 plasser pr 100 m² forretningsareal. Dette medfører at det totalt skal avsettes areal for sykkelparkering med minimum 238 plasser. Disse plassene er tenkt lagt dels på bakkeplan og dels i parkjeller.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Planområdet skal kobles til eksisterende ledningsnett som ligger i Holtermanns veg og Sorgenfrivegen. Ledningsnettet er av eldre dato og det må utbedres. Plan skal godkjennes av Trondheim kommune senest ved søknad om rammetillatelse. I tillegg må nye nettstasjoner og kabeltraseer vises på byggplanen. Prosjektet skal godkjennes av Trønderenergi Nett.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er derfor krav om at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Avfallsplan utarbeides i forbindelse med rammesøknad.

Universell utforming

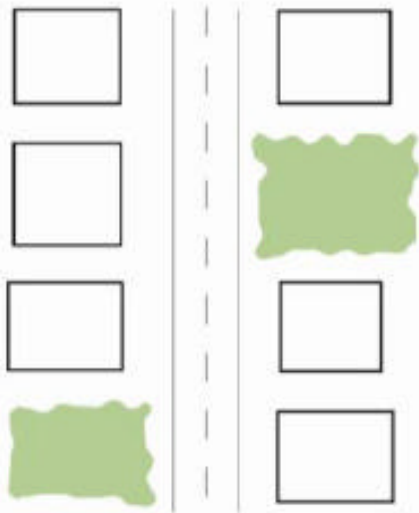
Det planlegges at denne bebyggelsen i sin helhet opparbeides ut fra prinsippet med universell utforming. En forholdsvis flat tomt gir grei atkomst. Det vil også være enkelt å gi tilgang til alle plan fra heisene i prosjektet. Farger og materialbruk velges for å lette orientering og framkommelighet både i uteområdene og inne i prosjektet.

Grønnstruktur

I planforslaget er det muligjort at deler av eiendommen kan brukes til grøntareal, jf. pocket parks som foreslått i forstudien. "Pocket parks" er små grønne lunger som etableres for å motvirke effekten av vindtunnelen som kan oppstå i områder med høyhus og/ eller brede trafikkårer. Pocket parks har også en positiv effekt på filtrering av luft langs trafikkerte veier.

I planforslaget reguleres det areal til pocket parks langs Holtermanns veg på hver side av eksisterende bygg (Fjellanger Widerøe- bygget), og på nordsiden av planlagt bebyggelse langs Sorgenfriveien. Arealet er i planen satt av til kombinert formål veg/ parkering/grønnstruktur. Bestemmelsene sikrer at disse områder, som også vil fungere som adkomst- og parkeringsareal, utformes og beplantes slik at de vil kunne bidra til en bedring av vindforhold og luftkvalitet i området.

Trondheim kommune



Vegetasjon i "pocket parks" kan gi god filtrering av luft. Det er viktig å merke seg at høystammede trær uten undervegetasjon kan øke vindhastigheten under trekronene, og dermed gi motsatt effekt. Et tett busksjikt på 1 – 1,2 meter i tillegg til trærne, kan avbøte dette (fra forstudie for Tempe).



Planlagt gjennomføring

Trinnvis utbygging

Det er mulig med en trinnvis utbygging. Første byggetrinn vil være de to hovedvolumene mot sør, atkomst/knutepunkt samt tilhørende p-kjeller. Andre trinn er volumene mot nord med tilhørende p-kjeller. Minimumsutnyttelse totalt for område for forretning/kontor/tjenesteyting settes til T-BRA= 160 %. Ved trinnvis utbygging kan hvert enkelt trinn utgjøre en mindre andel, men skal ikke være til hinder for at minimumsutnyttelsen kan oppnås til slutt. Ved trinnvis utbygging skal restarealer ikke tas i bruk til parkering ut over bakkeparkering som er avklart i parkeringsplan for tiltaket.

Planlagte offentlige anlegg

Planområdet omfatter Bratsbergvegen, Sorgenfriveien samt rundkjøringen der hvor disse to veger møtes.

I forstudien for Tempe er Bratsbergvegen foreslått rettet ut. Asplan Viak, som har utarbeidet Forstudien, har spesifisert at illustrasjonen som viser framtidig tversnitt for denne delen av vegen foreløpig kun skal betraktes som en illustrasjon da veien ennå ikke er prosjektert.

Det er lagt inn en illustrasjonslinje på illustrasjonsplan som viser fortauskant til den evt. framtidige Bratsbergvegen iht. Forstudien. Samme linje er lagt som byggegrense i reguleringsplankartet. Linjen viser at det vil være nok areal til foreslått bebyggelse selv om Bratsbergvegen rettes ut i framtiden.

Busstopp er i dag lokalisert i Holtermanns veg og i Sorgenfriveien. Inngangssonene til den planlagte bygningen er plassert slik at kollektivreisende har lett tilgang til bebyggelsen, både fra sør- og østsiden. Atkomst sonen i nord henvender seg til den foreslåtte bydelsparken ("diagonalen").

Gjennomføring, miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene sikrer at de miljømessige forhold innenfor og rundt planområdet er tilstrekkelig ivarettat før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det blir stilt krav om miljøoppfølgingsprogram i reguleringsbestemmelsene. Det skal utarbeides utredninger for støy- og luftforurensning og nødvendig beskyttelsestiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis. Også i anleggsfasen skal støy- og støyforholdene for omgivelsene være tilfredsstillende. Reguleringsbestemmelsene sikrer videre at grunnforholdene (både geoteknikk og forurensning) er utredet og sikret før bygging kan igangsettes.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Det er utredet to alternativer, men det er bearbeidet alternativ kalt Singelhus som fremmes til politisk behandling.

	0-alternativet	KU - Alternativ 1	KU - Alternativ 2	Planforslag Singelhus
	Ingen endring fra dagens situasjon	Forretnings-/ kontorbygg i 5 etasjer. Samlet grunnflate på 5.350 m ² .	Komplett base i to etg. To tårn mot sør på 13 etasjer. To tårn mot nord på 8 etasjer. Komplett P-kjeller. Samlet grunnflate på 9000 m ² .	Komplett base i to etasjer, Ett tårn på 15 etg mot sørvest. Komplett p-kjeller. Samlet grunnflate på 9000 m ²
Arealer	0-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2	Singelhus
Tomteareal	16.730 m ²	16.730 m ²	16.730 m ²	15730 m ²
Bebyggelse				
Handel og service		3.000 m ²	18.000 m ²	3000 m ²
Kontor		23.750 m ²	32.750 m ²	33444 m ²
Hotell			7.600 m ²	7.600 m ²
P-kjeller		5.350 m ²	18.000 m ²	18.000 m ²
SUM		32.100 m²	76.350 m²	62044 m²
BYA	3.000 m ²	5.350 m ²	9.000 m ²	9.000 m ²
% BYA	17,9 %	32,0 %	53,8 %	53,8 %
BRA 1)		26.750 m ²	58.350 m ²	44044 m ²
% TU 1)		160 %	348,7 %	280%

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Delutredning "Byform og høyhus" beskriver en rekke anbefalinger for form og plassering av ny bebyggelse innenfor planområdet. Høyhus bør utformes som punkthøyhus plassert nærmest krysset med en høyde som ikke overstiger 15 etasjer. Høyhus etableres rundt gatekryssene. Øvrige bygningsmasse skal forsterke kvartalsstrukturen. Bebyggelsen skal forsterke Holtermanns veg.

I det foreliggende planforslaget er anbefalingene fra delutredningen innarbeidet. Bebyggelsen har fått en gjennomgående høyde på fire og fem etasjer mot omkringliggende vegnett og er plassert nærmest vegene for å skape tydelige gaterom.

Basen legges ut mot gaten og skal utformes med åpenhet ut mot gaten.

Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes to bygninger innenfor planområdet som er registrert som kulturminner i verneklasse C; Fjellangerbygget (Sorgenfriveien 9) og Gaula Fabrikkers bygning (Sorgenfriveien 11). Fjellanger Widerøe-bygget skal bevares, mens i planforslaget forelås riving av Gaula Fabrikkers bygning.

Klassifiseringen av Gaula Fabrikkers bygning som kulturminne er av forholdsvis ny dato. Dette forhold, sett sammen med at det fremdeles er bevart en håndfull tilsvarende bygninger i byen, gjør at Byantikvaren ikke finner at det er grunn tilstede for å stille krav om at den skal bevares. Bygningen må dokumenteres grundig

Trondheim kommune

ved hjelp av en beskrivelse, tegninger og fotografier.

Rasfare

Setningsberegninger utføres når størrelse på fundament og belastninger er kjent.

Flomfare, herunder risiko ved havstigning

Området ligger utenfor faresone for 500- års flom (Flomsonekart Nidelva, Trondheim kommune).

Forurensning i grunnen

Miljøanalyser har påvist høye verdier av tyngre hydrokarboner i overflaten i ett punkt. Dette må sees som en punktkilde med begrenset omfang. Det må tas flere prøver for å vurdere forurensningens omfang og for å vurdere om det trengs tiltak.

Trafikkøkning - parkeringsdekning

Trafikkapasiteten på dagens veisystem er ikke vurdert til å overskrides på grunn av bare denne planen ved noen av alternativene. Ved økt utnyttingsgrad, så øker trafikkmengden kraftig, og særlig kan det bli problematisk med kødannelser i rushtrafikken. Det anbefales å redusere trafikkmengden ut fra utredninger gjort for denne planen, forstudien for Tempe og ut fra direkte tilbakemeldinger fra Trondheim kommune. Det viser seg at ved å redusere arbeidsplasser for ansatte og grad av ”daglig service” så vil utfordringen ved kødannelser i rushtrafikken reduseres merkbart. Det anbefales derfor å både redusere parkeringsdekning for ansatte og grad av daglig service. Det har vært hensiktsmessig å nærme seg en parkeringsdekning for indre sone samt redusere daglig service til 3000m².

Det må gjøres tiltak for å få tilfredsstillende støyforhold. Trafikk kan begrenses ved å ha mindre parkeringsdekning. Rådmannen foreslår indre sone og utnyttelsesgrad 160 % som utgangspunkt selv om utnyttelsesgraden i planforslaget er høyere. Rådmannen vil foreslå at dette endres til andre gangs behandling.

Trafikkøkning - støy - luft

Ulemper i forhold til økt støy og dårlig luftkvalitet øker med økende trafikkmengde. Ulempene vil være vesentlig for utbygging i alternativ 2. Det er ikke funnet verdier som er så høye at en utbygging til foreslått utnyttingsgrad frarådes, men det foreslås avbøtende tiltak og videre utredninger.

Det er under planlegging ny boligutbygging på nabotomten (Aktietrykkeriet) i øst. Derfor er tiltakets virkning på denne eiendommen spesielt vurdert. Rød støysone er lite egnet til støyfølsomme bruksformål på grunn av det høye støynivået. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av eksempelvis boliger.

Eventuell bebyggelse i umiddelbar nærhet til Sorgenfrivegen vil havne helt eller delvis i et område over 55dB, ved gjennomføring av KU- alternativ 2.

Følgende avbøtende tiltak foreslås for hele planområdet: redusere parkeringsdekning, redusere grad av daglig service og redusere grad av utnytting. Dette er gjort i alternativet som foreslås i planforslaget.

Handelsomfang, senterstruktur og samfunnsmessige konsekvenser

Forslagsstiller ønsker at denne utbyggingen i Sorgenfrivegen 11, Holtemannsveg 70 skal inneholde et lokalsenter som er attraktivt for bruk hele døgnet og med en forretningsdel på 9000 m².

Trondheim kommune

Størrelsen på andel handel er i alternativ 1 3000 m² og alternativ 2 9000 m². Ettersom Oslomodellen viser en overdekning av handel i bydelen i dag, er ikke bydelen moden for et handelsareal på 9000 m².

Trondheim kommune har vist til Kommuneplanens arealdel for 2007 - 2018, og har likevel signalisert at 3000 m² er et handelsareal å planlegge ut ifra. Konsekvensutredningen anbefaler derfor at det i reguleringsplanen planlegges for et handelsareal på 3000 m².

Forprosjektet på Tempe anbefaler et lokalsenter i ”diagonalen” på vestsiden av Holtermanns veg. Eiendommen Sorgenfrivegen 11, Holtermanns veg 70, ligger på motsatt side av vegen og kan planlegges med sterke forbindelser både i form av gang- og sykkelvegnett, grønnstrukturer og atkomst til lokalsentret som henvender seg mot ”diagonalen”.

Høyhus - nærmiljø - byform

For å oppnå at Holtermanns veg i større grad vil virke samlende, anbefales det at gaten blir symmetrisk med tilnærmet felles gesimslinje og med beslektet fasadebehandling på hver side av løpet. Ny utbygging skal følge byggegrensene og det bør ikke tillates store arealer for overflateparkering.




Hovedhøyde langs Holtermanns veg kan være ca 5 etg./ ca 20 meter dvs. ca ½ gang gatebredden. Høyden bør imidlertid variere for å skape dynamikk i gaterommet. I Sorgenfrivegen kan hovedhøyden være ca 3-4 etg. /ca 12-16 meter dvs. ca ½ til 2/3 gang gatebredden.

Høyhus anbefales plassert i linje langs Holtermanns veg, på hver side av vegen. Ny bebyggelse bør forholde seg til Holtermanns veg med den høyeste bebyggelsen nærmest vegen. Høyhusene bør plasseres rundt gatekryssene, lengst bort fra grøntområdene.

Høyhus på Tempe bør utformes som punkt- eller lamellbebyggelse i en kvartalsstruktur.

Høyhuset vil dermed være med på å styrke Holtermanns veg med en strammere gatestruktur. Samtidig reduseres konsekvensene for naboene i forhold til sol - skygge og utsiktsforhold.

Alternativ 2 vurderes samlet sett som middels negativt, først og fremst på grunn av tiltakets konsekvenser for byform. Etablering av høyhus innenfor planområdet vurderes som positivt, men forslaget følger ikke den anbefalte løsningen med høyhus som følger Holtermannsvegens gateløp. Alternativet gir en noe bedre avgrensning av gateløpene, men høyden på basen kunne med fordel vært noen etasjer høyere for å styrke en enhetlig gesimshøyde langs vegen.

	Alternativ 1	Alternativ 2	Planforslag
Møt sør			

Trondheim kommune



Beredskap og ulykkesrisiko

Det er utført en ROS- analysen for utredningsalternativ 2. Da planforslaget er utformet etter at denne ROS- analysen var gjennomført, har det vært mulig å innarbeide de nødvendige risikoreducerende/ avbøtende tiltak i plankart og planbestemmelsene.

Ingen av hendelsene er vurdert til rød sone – uakseptabel risiko. Noen hendelser er vurdert i gul sone - risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko. Disse er forurensning i grunnen, støy, forringelse av livskvalitet som følge av fortetting, ulykker i forbindelse med anleggsfase og utrygg skoleveg, brannfare og rasfare som følge av dårlige grunnforhold. Det er foreslått avbøtende tiltak for disse.

Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder

Planforslaget legger ikke opp til noen endring av dagens situasjon for dette temaet.

Barns og unges oppvekstvilkår, herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder

Det er ingen områder innenfor planområdet som barna bruker til lek. På vei til og fra idrettsbanen passerer barna planområdet, på sørsiden av Bratsbergvegen. Planforslaget legger ikke opp til noen endring av dagens situasjon for dette temaet.

Påvirkning av konkurranseforhold

Det viktigste detaljhandelstilbudet på Tempe ligger i ICA- bygget, på motsatt side av Holtermanns veg. Det er utført en handelsanalyse som viser at kundegrnlaget innenfor gangavstand er begrenset, og en utbygging av mer handelsareal vil dermed kunne gi økt konkurranse for eksisterende næringsdrivende i området. Da omfanget på handelsareal nå er redusert til maks. 3000 m², forventes det ikke at utbyggingen vil ha store konsekvenser for handelsvirksomheten i nærområdet.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

De største konsekvensene er knyttet til trafikk, høyhus og naboskap. Avbøtende tiltak for hvert utredningstema er gjennomgått med tanke på hvilke avbøtende tiltak som kan ivaretas gjennom plankart og bestemmelser og hvilke som ivaretas med eksterne virkemidler.

Tema	Avbøtende tiltak som hensyntas i reguleringsplanen	Avbøtende tiltak av ekstern karakter som ikke hensyntas i reguleringsplanen	Merknader
Grunnforhold			
	Krav om flere detaljerte grunnundersøkelser		Reguleringsbestemmelse stiller krav om geoteknisk rapport før igangsettningstillatelse gis
Trafikk			
Parkering	- Innarbeide indre sone - Redusere handelsareal		Reguleringsbestemmelse om parkering, kreves parkeringsdekning etter indre sone, parkeringskjellers utstrekning som bebyggelsen, og det kreves parkeringsplan.
Sykkel	- Legg bedre til rette for sykling i området - Stramme opp antall og størrelse på avkjørsler		Antall avkjørsler fra Sorgenfriveien reduseres.
Trafikksikkerhet			
		Fartsreducerende tiltak, fotgjengeroverganger i tilknytning til atkomst er i sør og øst, lydsignaler, stramme opp antall avkjørsler	
Luftkvalitet			
	Redusere lokal trafikk ved å begrense parkering	- Økt renhold i gatene - Nedsatt hastighet - Magnesiumsalt mot veistøv	Parkeringsdekningen følger indre sone.
Støy			
	Begrense trafikk		Reguleringsbestemmelse om støy stiller krav om grundigere støyutredninger.
Høyhusstrategi			

Trondheim kommune

	<ul style="list-style-type: none"> - Gaterommene må avgrensnes tydelig, Det anbefales at bebyggelsen følger en kvartalsstruktur og fyller ut hele kvartalet. - Forholdene for nabobebyggelsen tillegges vekt – dette gjelder særlig utsikts- og solforhold (fire etasjer mot Sorgenfrivegen) - Høy bebyggelse bør plasseres lengste mulig unna boligbebyggelse og grøntdrag. - Kvalitetskrav for utforming 		<p>Dette er ivaretatt, jfr plankart v/byggegrense og illustrasjonsplan.</p> <p>Reguleringsbestemmelse om plassering av bebyggelse ivaretar dette.</p> <p>Sol og skyggediagrammer er utarbeidet.</p>
Handel- og bydelsanalyse			
	Omfanget er redusert til 3000 m ² forretning for å gi kun lokalt tilbud		
ROS			
Trafikkulykker		<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerhetstiltak - Oppdatert vegstandard 	<p>Tiltaket vil medføre økt trafikk og dermed fare for økte antall ulykker på eksisterende veg.</p> <p>Gjennom reguleringsplanen legges det opp ryddige avkjørselsforhold, slik at både ny bebyggelse og eksisterende får bedre atkomstforhold og trafikkmønster som reduserer faren for ulykker. Dersom det ikke blir innført trafikksikkerhetstiltak og eventuelt ikke vegstandarden oppdateres på Holtermanns veg som ligger utenfor planområdet, vil likevel tiltaket kunne gjennomføres innenfor</p>

Trondheim kommune

			akseptabel risiko.
Trafikkulykker farlig gods		Gode beredskapsrutiner	Holtermanns veg er en av hovedvegene inn til Trondheim og det er ikke usannsynlig at farlig gods transporteres over denne vegen. Ulykker som involverer farlig gods kan få vesentlige virkninger for øvrig trafikkavvikling og for driften innenfor planområdet. Selv om dette skjer vurderes utbyggingen som gjennomførbar med en akseptabel risiko.
Trafikkfare for myke trafikanter		Tilrettelegging for funksjonelle gang-/sykkelveger, atskilt fra biltrafikk, og trygge og oversiktlige overganger.	Plankartet viser at dette er ivaretatt.
Brudd på vann-/avløpssystem		Rutiner for kontroll av eksisterende system.	Planområdet vil kobles til det overordnede VA-nettet. Det er kommunens leveringssikkerhet som er avgjørende. I tillegg utvikles interne sikkerhetssystemer og rutiner for å motvirke overbruk av systemet. Dette er formelle krav som vi må forutsette gjennomføres.
Strømbrudd		Beredskapsrutiner.	Dette er formelle krav som forutsettes gjennomføres.
Ulykker i forbindelse med anleggsfase	Skjermet anleggsområde og -vei.	Beredskapsplan. HMS-rutiner under anleggsarbeid.	Bestemmelse om anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk stiller krav om plan for støybeskyttelse av omgivelser mot anleggsstøy. Bestemmelse om anleggstrafikk stiller krav om plan for hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende ivaretas under anleggsfasen, samt

Trondheim kommune

			at avbøtende tiltak skal være etablert for bygging igangsettes. Beredskapsplan og HMS-rutiner under anleggsarbeid er formelle krav som forutsettes gjennomført.
Forurensning i grunnen	Rekkefølgekrav for flere prøver å vurdere behov for tiltak		Vilkår om forurenset grunn stiller krav om godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.
Forurensning av overflatevann og grunnvann		Gode HMS-rutiner under anleggsfase. Utvikling av sikkerhetsrutiner under drift.	Dette er formelle krav som forutsettes gjennomføres.
Luftforurensning		Beredskapsplan	Bestemmelse og krav til renhold og støvdemping i anleggsperioden stiller krav om at plan for dette skal foreligge samtidig med søknad om tillatelse til bygging. Beredskapsplan er formelle krav som vi forutsetter gjennomføres.
Brannfare		Beredskapsplan	Plankart og illustrasjonsplan viser byggegrenser og adkomster. Beredskapsplan er formelle krav som forutsettes gjennomført.
Lang utrykningstid for brannvesen og ambulanse		Gode evakueringsrutiner	Plankart og illustrasjonsplan viser ryddige adkomster. Gode evakueringsrutiner er krav som forutsettes gjennomført.
Rasfare som følge av dårlige grunnforhold	Grunnundersøkelser		Krav om rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering
Forringet livskvalitet som følge av fortetting (naboskap)	- Fire etasjer mot Sorgenfrivegen - Trafikksikker atkomst		Vurderinger om utforming og plassering av bygg jfr plankart og illustrasjonsplan

Trondheim kommune

Kulturminner	Det skal dokumenteres grundig ved hjelp av beskrivelse, tegninger og fotografier før riving.		Bestemmelse om riving.
--------------	--	--	------------------------

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering

Planprosessen har vært lang og det har blitt utarbeidet svært mye materiale i konsekvensutredningsprosessen. I tillegg er det blitt utarbeidet en forstudie parallelt og i etterkant av planforslaget. Forstudien har vært på høring men det er ennå ikke blitt videreført.

Rådmannen har konkludert med at et tårn mot Holtermanns veg vil være i tråd med ønsket byomforming på Tempe. Videreføring av forstudien må se nærmere på om det er ønskelig med flere høyhus på Tempe og hvor de plasseres. Det er også viktig å sette noen kvalitetskrav som videreføres i byggesaken.

Når det gjelder byomforming mener rådmannen at det er naturlig å legge forstudien til grunn. Bydelssenteret forutsettes derfor lagt til den foreslåtte diagonalen, men det kan legges til rette for noe lokal handel innenfor planområdet. Når strukturen endres er det viktig med bymessig bebyggelse og ha fokus på gaterommet og bygg i formålsgrense.

Det skal være mulig med bolig på andre siden av Sorgenfrivegen. Det er derfor ikke anbefalt mer enn fire etasjer mot Sorgenfrivegen. Det er også i tråd med utredningene gjort til denne planen.

Det eneste det ikke er kommet til enighet om i planforslaget er antall parkeringsplasser og parkering på bakken. Rådmannen mener at det ikke bør tillates bakkeparkering ut mot Sorgenfrivegen, Bratsbergvegen og Holtermanns veg i dette området for å få til en mer bymessig bebyggelse og fordi bebyggelsen i størst mulig grad bør legges i byggegrensen for å følge opp forstudien. Det kan eventuelt legges noen parkeringsplasser i sammenheng med den private lokalgata i nord. HC- parkering bør prioriteres hvis det skal være bakkeparkering.

Parkeringsandelen bør reduseres for dette området på grunn av trafikkavviklingen. Rådmannen mener at parkeringsandelen bør følge indre sone og en utnyttelsesgrad på 160 %. Denne utnyttelsesgraden er satt for denne typen områder i arealdelen. Rådmannen mener likevel at det kan tillates høyere utnyttelsesgrad i forhold til bebyggelsen basert på utredningene som er gjort men ikke i forhold til parkeringsgraden. Dette medfører at det bør fastsettes i bestemmelsene at det kan etableres maks 238 bilparkeringsplasser.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 08.01.09 og etter planprogram fastsatt 16.06.09.

Trondheim kommune

Rådmannen anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring men at følgende endringer blir gjort til andre gangs behandling:

- parkeringsandel reduseres til indre sone og 160 % utnyttelsesgrad
- det tillates ikke bakkeparkering ut mot Sorgenfrivegen, Bratsbergvegen og Holtermanns veg
- grønn overflatefaktor konkretiseres

Rådmannen i Trondheim, 22.03.11

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringskart

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Illustrasjoner

Utrykt vedlegg 4: Støyrapport

Utrykt vedlegg 5: Ledningskart

Utrykt vedlegg 6: Geoteknisk og miljøteknisk undersøkelse

Utrykt vedlegg 7: Trafikkutredning

Utrykt vedlegg 8: Luftforurensing

Utrykt vedlegg 9: Byform og høyhus

Utrykt vedlegg 10: Handels- og bydelsanalyse

Utrykt vedlegg 11: ROS analyse

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