

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV ØSTRE ROSTEN 2

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/20581-22

Saksbehandler: Torry Unsgaard

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østre Rosten 2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune senest datert 18.8.2010 med bestemmelser senest datert 18.8.2010.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Eiendommen Østre Rosten 2 var i plan fra 1971 regulert til trafikkformål, som en del av et stort trafikkområde avsatt til Tonstadkrysset. Etter at Tonstadkrysset var bygget i sin nåværende form og man så at det var plass til et næringsområde her, ble eiendommen 31.8.2000 regulert til næringsformål.

Da de nye planene for E6-sør ble vedtatt, 29.10.09, ble eiendommen ved en feiltagelse tilbakeregulert til offentlig trafikkområde. Planen var utarbeidet av Rambøll AS på vegne av vegvesenet. Den ble behandlet av kommunen på vanlig måte uten at feilen ble oppdaget. Eiendommen er derfor regulert til offentlig trafikkområde i dag.

Østre Rosten 2 er kommunal og da kommunen oppdaget feilen gikk rådmannen straks i gang med omregulering av del av eiendommen til det formål den hadde før 29.10.09. Det ble varslet om igangsatt regulering og planforslaget ble senere lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble i løpet av planprosessen gjort noen endringer av planen. De viktigste endringene var at byggehøyde og tomteutnyttelse ble noe økt, og det ble nøyere presisert hvilke type forretninger som tillates i området.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune som forslagstiller.

Planområdet omfatter disse eiendommene: Gårdsnummer 317 og bruksnummer 39 og 42. Mindre deler av disse to eiendommene ligger utenfor planområdet. Disse delene ønsker vi fortsatt skal være trafikkformål og er derfor ikke med i planforslaget.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak 2641/10, 22.9.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til vedlegg 6.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Arealet inngår i det planlagte byggeområdet i Tillerbyen. Det har fått en trafikkløsning i samsvar med tidligere vedtatte overordnede trafikkplaner. Vi kan derfor ikke se at planen skaper trafikkfare.

Grunnforholdene er undersøkt på overordnet nivå i forbindelse med planene for utbygging av Tillerbyen. Detaljerte planer for fundamentering forutsettes gjort i forbindelse med byggesaken.

Avvik fra overordnet plan

Eiendommen har fått noe høyere tomteutnyttelse enn den hadde i planen fra år 2000 og har nå blitt i samsvar med kommuneplanen fra 2007.

Planområdet, eksisterende forhold

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Fylkesmannen mente at det måtte legges opp til høy tomteutnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel i et så sentralt område i Trondheim. Dette vil redusere presset mot nye arealer og bygge opp under kollektivtilbudet. Fylkesmannen viste også til retningslinjene for besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet som ligger i 1. utkast til planforslag for IKAP – interkommunal arealplan for Trondheimsregionen.

Fylkesmannens ønsker er fulgt opp i planen.

Trondheim kommune

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

1. **Fylkesmannen**, 14.10.10, har ingen merknader.
2. **Fylkeskommunen**, 12.10.10, minner om aktsomhetsregler, men har for øvrig ingen merknader.
3. **Vegvesenet**, 21.10.10, har ingen merknader
4. **American car club of Norway**, Østre Rosten 4A, 26.10.10, har ingen motforestillinger mot denne detaljreguleringen. De minner om avtaler de har inngått med Trondheim kommune og har noen spørsmål. Verken avtaler eller spørsmål har direkte med den fremlagte reguleringsplanen å gjøre.

Merknadene har ikke ført til endringer av planen. Den legges derfor fram til sluttbehandling uten endringer etter offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget bygger på reguleringsplan R0637 som var gjeldende for tomta fra 31.8.2000 til 29.10.2009.

Avgrensningen av planområdet følger eiendomsgrensene for de to eiendommene med to unntak. Ved rundkjøringen lar vi ca. 150 m² av eiendommen 317/42 fortsatt være regulert til annen veggrunn slik at det blir plass for utvidelse og flytting av rundkjøringen. Også omlag 1000 m² av eiendommene, som ligger vest for byggegrense mot E6, blir fortsatt regulert til annen veggrunn. Disse arealene ligger utenfor planområdet.

Avkjørsel til tomta er tegnet inn på plankartet. Den etableres som en forlengelse nordover av eksisterende avkjørsel til eiendommene Østre Rosten 4 og 6. Denne avkjørselen kan virke noe lang og tungvint og vi har derfor også vurdert å knytte området direkte som egen arm til rundkjøringen i nordøst. Siden dette er et sterkt trafikkert kryss som mange er avhengige av, har vi ikke funnet det hensiktsmessig med direkte avkjørsel hit.

Bestemmelsene er kopiert fra plan R0637. Vi har bare tatt med de bestemmelsene som er relevante. Det er gjort noen endringer som vi skal gjøre rede for nedenfor.

Tomteutnyttelse og byggehøyde

Østre Rosten 2 er den nordligste tomta i det store ervervsområdet omgitt av E6 – Østre Rosten – Jon Aaes veg og Tonstadkrysset. Dette storkvartalet heller svakt nordover. Fra nr. 4 heller terrenget noe brattere nordover. Kvartalet er delvis utbygd. Unntak er Østre Rosten nr. 2 og nr. 8 som begge er under regulering. Kvartalet er bygget ut med moderate byggehøyder. I reguleringsplanen fra 31.08.2000 er 12 m satt som maksimal gesimshøyde og tomteutnyttelse maks 100%. På bakgrunn av kommuneplanens bestemmelser har vi økt den maksimale tomteutnyttelsen fra 100 % til 140 %. Rådmannen ser betydelige fordeler og få ulemper med en så høy tomteutnyttelse her og har derfor i bestemmelsene foreslått at parkering og lager i plan under bakken ikke regnes med i beregningen av tomteutnyttelse, BRA.

I og med at planområdet ligger der hvor den flate Tillerbyen begynner å helle brattere mot Sluppen i nord, vil bebyggelse bli sterkt eksponert og synlig fra store deler av byen. Det er derfor ikke foreslått noen vesentlig økning av byggehøyden. Vi foreslår at nybygg kan bygges opp til maksimalt kote 152, det vil si omtrent samme kotehøyde som høyeste seksjon på naboeiendommen Østre Rosten 4B som er på kote 151.88. På grunn av terrenghelningen vil bebyggelsen på Østre Rosten 2

Trondheim kommune

kunne bli den høyeste i storkvartalet, men ikke vesentlig høyere enn nabobygget. Det er lagt ved illustrasjoner som viser tomte og eksempel på mulig tomteutnyttelse.

Planlagt gjennomføring

Siden dette er ei kommunal tomt som kommunen har til hensikt å selge, kan vi ikke si noe om tidspunktet for utbygging eller hva slags virksomhet som er aktuelt å etablere på eiendommen.

Utbygging kan imidlertid ikke skje før ny E6 er fullført mellom Tonstadkrysset og Sentervegen.

Andre relevante forhold

Virkninger av planforslaget

Planen vil gjøre det mulig for kommunen å selge eiendommen slik at den kan bebygges. Det vil kunne etableres virksomheter her i samsvar med i formålsbestemmelsen i § 2.1.1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen vil gjøre eiendommene bebyggbare og dermed gi betydelige inntektsmuligheter for kommunen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering

Den omregulering av Østre Rosten 2 som nå skjer gir mulighet for en ny vurdering av tomtas byggemuligheter og utnyttelse. Nye retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen fra 2007 legges til grunn for planen. Etter rådmannens vurdering vil den økning av tomteutnyttelsen som nå foreslås være hensiktsmessig.

Konklusjon

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

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 07.12.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringskart
- ” 2: Reguleringsbestemmelser
- ” 3: Oversiktskart
- ” 4: Fotoillustrasjon som viser tomte med mulig nytt bygg
- ” 5: Eksempel på mulig byggevolum

Trondheim kommune

” 6: Delegasjonsvedtak i plansak FBR 2641/10 (trykkes ikke)
... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#)