

Saksframlegg

Flatåsen lokalsenterområde, fastsetting av planprogram med veiledende prinsipplan

Arkivsaksnr.: 16/18791

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Flatåsen lokalsenter, med veiledende prinsipplan, datert mai 2017 og vist i vedlegg 1 og 2.

Planprogram med veiledende prinsipplan skal danne grunnlag for behandling av framtidige detaljreguleringsplaner innenfor området som planprogrammet angir.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder

Flatåsen senterområde har i dag flere sentrumsfunksjoner, men er bilbasert og oppleves som utflytende og vanskelig å orientere seg i. Området har lav utnytting. Det er ønskelig å utvikle området til et lokalsenter med flere boliger, handelsvirksomhet, velferds- og kulturtilbud, holdeplass for buss og nye attraktive byrom som innbyr til opphold. Det skal legges spesielt til rette for gående, syklende og reisende med kollektivtrafikk. Målet er at området skal utvikle seg til et aktivt og levende sentrum på Flatåsen.

Det foreliggende planprogrammet gir en oversikt over premisser for planleggingen og dagens situasjon. Det sier noe om hva som må beskrives og utredes i den videre planprosessen. Områdets størrelse, bruk og utfordringer knyttet til blant annet trafikkforhold, landskap, byform, bokvalitet og støy gjør at det kreves konsekvensutredning ved ny regulering av området.

Bakgrunn

Planprogram med prinsipplan er utarbeidet av Trondheim kommune i samarbeid med en utbyggergruppe bestående av flertallet av grunneierne i området. Bakgrunnen for dette planprogrammet er et ønske om å videreutvikle Flatåsen lokalsenterområde til et velfungerende lokalsenter med både boliger, service- og næringsareal.

Forslag til planprogram med prinsipplan ble vedtatt lagt ut på høring 13.12.2016:

"Bygningsrådet legger forslag til planprogram for detaljregulering av Flatåsen lokalsenter med veiledende prinsipplan for offentlige rom, datert november 2016, ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 og Plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Bygningsrådet ber om at det gjennom høringen synliggjøres hvordan det på senterområdet kan legges til rette for egenorganisert fritidsaktivitet for barn og unge."

Trondheim kommune

Det har i løpet av høringsperioden kommet inn ti innspill fra ulike parter. Det har også vært avholdt en workshop lokalt – med fokus på dagens situasjon og framtidige ønsker for lokalsenteret, og der egenaktivitet for barn og unge har blitt tatt opp spesielt.

Planprogrammet har blitt noe endret som følge av høringsinnspillene. Dette gjelder først og fremst korrigeringer og utdyping av tema til utredning. I tillegg har kapittelet om medvirkning blitt fullført.



III. 1. Planområdets begrensning. Innenfor planområdet kan det komme en eller flere detaljreguleringsplaner.

Om planprogram med prinsipplan

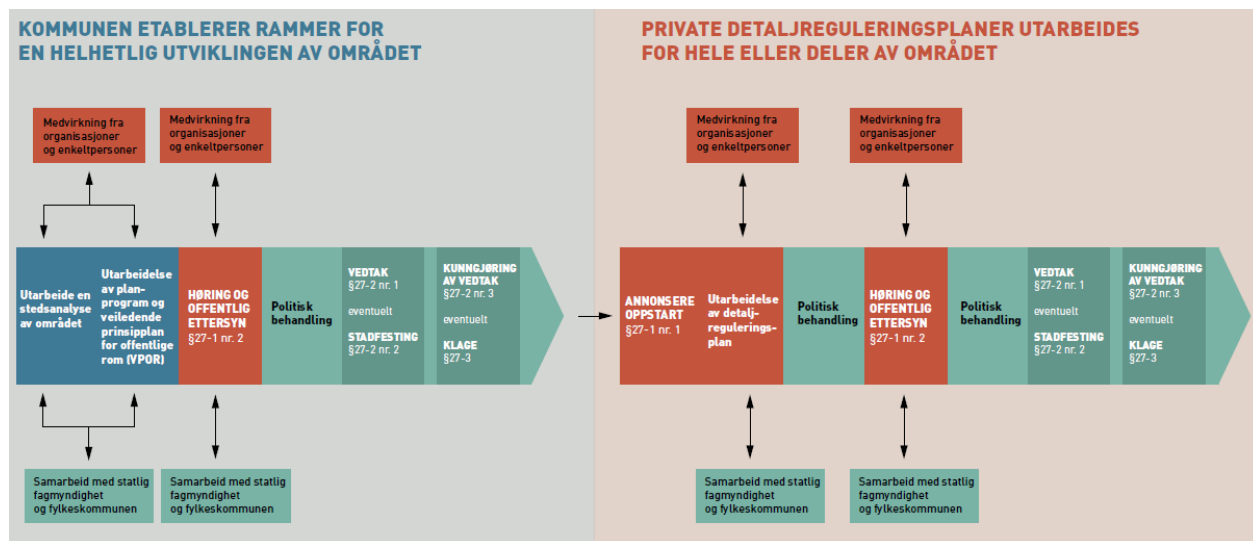
I stedet for å utarbeide en overordnet områdeplan, etableres det ved hjelp av planprogrammet og prinsipplanen føringer for det videre reguleringsplanarbeid. Prinsippene bygger på en analyse av stedet og en forståelse av hvordan senterområdet bør knytte seg til omliggende strukturer og sammenhenger. Denne forenklete modellen for en helhetlig områdeutvikling har blitt mye brukt i Oslo kommune de siste årene, men det er første gang den prøves ut i Trondheim.

Plan- og bygningsloven åpner opp for muligheten til å legge fysiske føringer i planprogrammet. Dette beskrives nærmere i "Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov" (Miljøverndep., 1.7.2009). Under planlovens § 4.1 i lovkommentaren står det følgende (utdrag):

"Det kan () utarbeides og fastsettes planprogram som grunnlag for senere oppstart av planarbeid, hvor planprogrammet kan bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet. I slike situasjoner kan også planprogrammet legges til grunn for arbeidet med flere reguleringsplaner innenfor et større område."

Trondheim kommune

Innenfor Flatåsen lokalsenter er det ikke avklart om det vil komme én eller flere detaljreguleringsplaner. Planprogrammet med prinsipplan vil bidra til at planleggingen skjer på en helhetlig og stedstilpasset måte.



III. 2. Skjematisk framstilling av planprosess, med planprogram i forkant av detaljreguleringer.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) legger opp til en omfattende satsning på lokalsentre. Overordnet sett skal lokalsentersatsningen bidra til å holde bilbruken i kommunen nede gjennom å legge til rette for lokal handel og en effektiv kollektivtransport. Et lokalsenter skal planlegges helhetlig, og ha god tilgjengelighet og gode møteplasser som gjør det attraktivt både å bruke og å oppholde seg i lokalsenteret. Det åpnes opp for en bymessig utnyttelse, med samlokalisering av boliger, varehandel og andre servicefunksjoner innenfor lokalsenteret.

Satsningen på lokalsentra generelt, og utbyggingen av Flatåsen lokalsenter spesielt, er i tråd med *Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* (2014). Disse retningslinjene vektlegger en samordning av utbyggingsmønster og kollektivsystem for å kunne begrense det totale transportbehovet. Flatåsen lokalsenter vil knytte seg til framtidig rutestruktur med *superbuss* på to måter – man kan enten velge å benytte seg av matebuss fra Flatåsen til omstigningspunkt ved Tonstadkrysset, eller gå direkte til omstigningspunktet på Husebytunet (ca. 600 meter fra midten av planområdet).

Stedsanalysen med veiledende plan for offentlige rom

En stedsanalyse for Flatåsen ble ferdigstilt i mars 2016. Stedsanalysen går nærmere inn på blant annet Flatåsens historikk, landskap, bebyggelses- og eiendomsstruktur, vei og kollektivtrafikk. Analysen har dannet grunnlaget for å foreslå føringer for videre planlegging innenfor lokalsenterområdet.

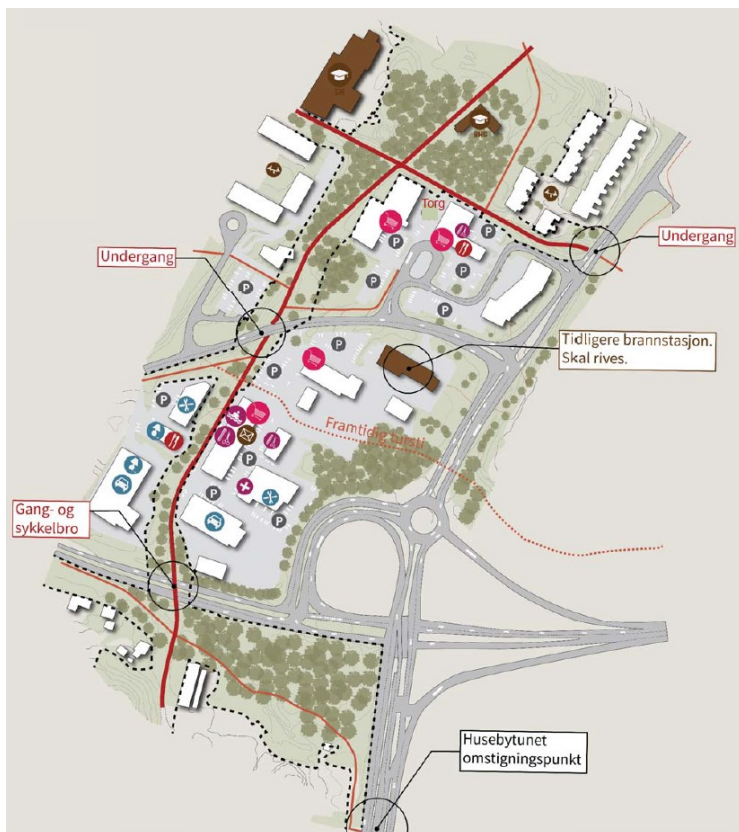
Følgende stedstilpassede hovedprinsipper har blitt trukket fram som viktige for utviklingen av lokalsenterområdet:

- En tydelig kobling mellom senterområdet og turdraget i vest, fordi det er en viktig ferdselsåre for gående og syklende.
- En fotgjengerprioritert akse/ allmenning som binder sammen publikumsrettede funksjoner på begge sider av Øvre Flatåsveg. Kryssing av Øvre Flatåsveg i plan.
- Biladkomst til lokalsenteret plasseres øst for allmenning, for å redusere trafikkmengden før den viktige fotgjengerkryssingen over Øvre Flatåsveg.

Trondheim kommune

- Det er viktig å satse på å få til gode tverrforbindelser og et finmasket gatenett for å gjøre det enkelt og attraktivt å bevege seg i og gjennom lokalsenteret.
- Bussholdeplass bør ligge i Øvre Flatåsveg ut fra flere hensyn (effektivitet, arealbruk, sentralitet). Det må likevel sikres en snumulighet for bussen, enten i eller ved lokalsenteret.
- Det er behov for å se nærmere på hvor sykkeltraseene skal ligge, for å sikre gode forbindelseslinjer mellom Flatåsen og andre bydeler.

Føringene er nærmere beskrevet i *Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)*, og i planprogrammets kap. 4.



III. 3 Dagens situasjon, med føringer gitt i KPA.

Illustrasjon 4 viser hvordan planområdet *kan* framstå ferdig utbygget med en bymessig utnyttelse. Lokalsenterområdet bindes sammen av en strøgsgate eller allmenning på tvers av Øvre Flatåsveg, med gode forbindelser fra allmenningen til grøntdraget/ turdraget langs vestsiden av området. Allmenningen er det som definerer lokalsenteret og knytter senterområdet sammen, jf. KPA § 39.2. En velfungerende allmenning bør tilrettelegges for bl.a. opphold, lek og rekreasjon, med sammenhengende og varierte byrom, og fungere i samspill med turdraget i vest.

Flatåsen senterområde kjennetegnes i dag av mange små og ulike publikumsrettede virksomheter, i tillegg til de større dagligvarekjedene. Det anses som vesentlig at det gis plass til disse mindre, og til dels alternative, virksomhetene også i framtiden. Øvre Flatåsveg 4D, "Flatåsensenteret", inneholder mange ulike lokalsenterfunksjoner. For en robust utvikling av lokalsenteret er det viktig at dette bygget knytter seg direkte på en framtidig lokalsenterakse/allmenning.

Gående og syklende prioriteres – illustrasjonen viser et tydelig skille mellom biltrafikk og gående/syklende, med biladkomsten øst for allmenningen. Hovedsykkeltraseen er foreslått lagt om på grunn av ugunstige stigningsforhold på dagens trasé. Bussholdeplassen er flyttet til Øvre Flatåsveg da dette bidrar til en mer effektiv kollektivbevegelse, samtidig som det binder lokalsenteret sammen og frigjør areal i nordre del av senterområdet.



III. 4. Mulig utbygging av lokalsenteret, etter føringene gitt i planprogram med prinsipplan.

Planbeskrivelse og behov for utredninger

De framtidige detaljplanene innen lokalsenterområdet vil følge vanlig prosess for behandling av reguleringsplaner. Planforslagene skal gis en beskrivelse og utredes i tråd med planprogrammet og kommunens veiledere. Særlig viktig blir det å fokusere på forholdet til Saupstad og ny superbussstruktur, samt bruken og utformingen av lokalsenteret – den foreslåtte allmenningen bør for eksempel gis en offentlig karakter og helhetlig utforming. Landskap/ byform vil utgjøre et særlig tema for konsekvensutredning. Det samme gjelder de framtidige trafikkforholdene – området er omkranset av relativt høyt trafikkerte årer både i sør, øst og gjennom området (Øvre Flatåsveg), noe som gir utfordringer i forhold til støy og trafiksikkerhet. Krav til beskrivelse av planforslaget og utredninger er beskrevet nærmere i kap. 5 og 6 i planprogrammet.

Planprosessen

Arbeidet med Flatåsen lokalsenter kom i gang etter et initiativ fra grunneierne i området i 2011. Det ble gjennomført en mulighetsstudie i 2012 (Pir II) som viste et betydelig utviklingspotensial. I 2015 ble det sendt inn et forslag til planprogram som en samarbeidsgruppe, bestående av flertallet av grunneierne, stod bak. Forslaget ble vurdert å være for begrenset i omfang, da det i for liten grad tok hensyn til lokalsenterområdet som helhet og koblingene til omkringliggende områder, som Saupstad. Kommunen utarbeidet selv en stedsanalyse, og har på grunnlag av denne selv laget et planprogram med prinsipper for den fysiske utviklingen av lokalsenterområdet.

Trondheim kommune

Stedsanalysen ble ferdigstilt tidlig vår 2016, og det har etter dette vært avholdt flere møter med den private samarbeidsgruppen for å komme til felles enighet om rammer for utviklingen av området. Det foreliggende planprogrammet er omforent – samarbeidsgruppen har hatt kommentarer til forslag til etappevis utbygging og omfang av tiltak knyttet til planområdet, men dette er forhold som ikke avgjøres nå. Utbyggingsrekkefølge bestemmes og rekkefølgekrav stilles først i neste fase og i forbindelse med framtidige detaljreguleringsplaner.

Samarbeidsgruppen har pekt på at det finnes annen planlagt utbygging i nærområdet som vil påvirke trafikkmengder, trafikkavvikling og trafikksikkerhet til/fra og forbi senterområdet, og at disse utbyggingene også bør bidra til å dekke kostnader til oppgradering av offentlig infrastruktur. Dette bør en være oppmerksom på i behandlingen av andre større reguleringsplaner på Flatåsen.

Innkommene merknader og endring av planprogrammet etter høring

Forslaget til planprogrammet har vært ute til høring i perioden 17.12.2016-11.02.2017, og det har kommet inn totalt ti innspill. Det ble avholdt en workshop 31.01.2017 med inviterte deltagere fra bl.a. borettslag, foreninger og grunneiere på Flatåsen. Forslag til utvikling av lokalsenterområdet ble i høst drøftet med elevrådet på Flatåsen skole.

Innspillene har kommet fra flere ulike parter, både offentlige og private. De har handlet om forhold knyttet til opplevelsen av dagens situasjon, krav til utredninger og ønsker for framtidig utvikling. Tema som er berørt er blant annet forholdet til skole- og idrettsanleggene, barn og unge, folkehelse, overordnet sykkelveinett, og behovet for å dele infrastrukturkostnader på flere parter. Statens vegvesen vil varsle vilkår om egengodkjenning ved manglende oppfølging av støyproblematikken knyttet til biltrafikken ved lokalsenterområdet. Innspillene er nærmere oppsummert og kommentert under kapittel 8 i planprogrammet.

Det vil i de framtidige reguleringsplanprosessene bli viktig å bygge videre på et lokalt engasjement, og der befolkningen og andre interessenter på Flatåsen inkluderes i arbeidet på en god måte.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planprogram for Flatåsen lokalsenter med veiledende prinsipplan vil bidra til at lokalsenterområdet kan utvikles på en helhetlig og stedstilpasset måte. Rådmannen anbefaler at forslag til planprogram nå fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.5.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Reidunn Rustad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram Flatåsen lokalsenter - byplankontoret, mai 2017

Vedlegg 2: Veiledende prinsipplan for offentlige rom – byplankontoret, mai 2017

Vedlegg 3: Stedsanalyse Flatåsen – byplankontoret, mars 2016