

# Ranheim Sentrum

Peder Myhres veg 2 detaljregulering  
14.09.2020

**SELBERG ARKITEKTER AS**

plan | arkitektur | landskap





## Agenda:

- Introduksjon (hvorfor er vi her i dag?)
- Historikk,
- KPA og senterområde, byvekstavtalen, KDP dobbeltspor
- Analyse og behov
- Planforslag - grep og konsept
- Bygningsrådet 04.08.20 – avklaringer og justeringer
- Alternativ bearbeiding etter Bygningsrådets anbefalinger
- Innspill og videre prosess
- Veien videre

# Hvorfor er vi her i dag?



- Byplankontoret har lagt ut forslag til detaljregulering for Peder Myhres veg 2, Ranheim sentrum, til høring og offentlig ettersyn.
- Vi ønsker å presentere forslaget og få innspill fra interesserte.
  - Åpner for spørsmål og synspunkt etter denne presentasjonen
  - Send merknad til forslaget. Frist 28. september

## Reguleringsplanprosessen:





Litt historikk



1937

Kulturlandskap. Ranheimsfjæra. Historisk allé til Ranheim vestre (i dag Peder Myhres veg). Ranheimsvegen (nå gamle). Jernbanen. Ranheim fabrikker fra 1880-tallet. Ranheim kirke fra 1932. Idrettsbaner («Kruskas» hjemmebane).



2003

Større områder med småhusbebyggelse er etablert. Fabrikken er utvidet på 50-tallet. Ranheimsfjæra er utfyllt. E6 utbygd.



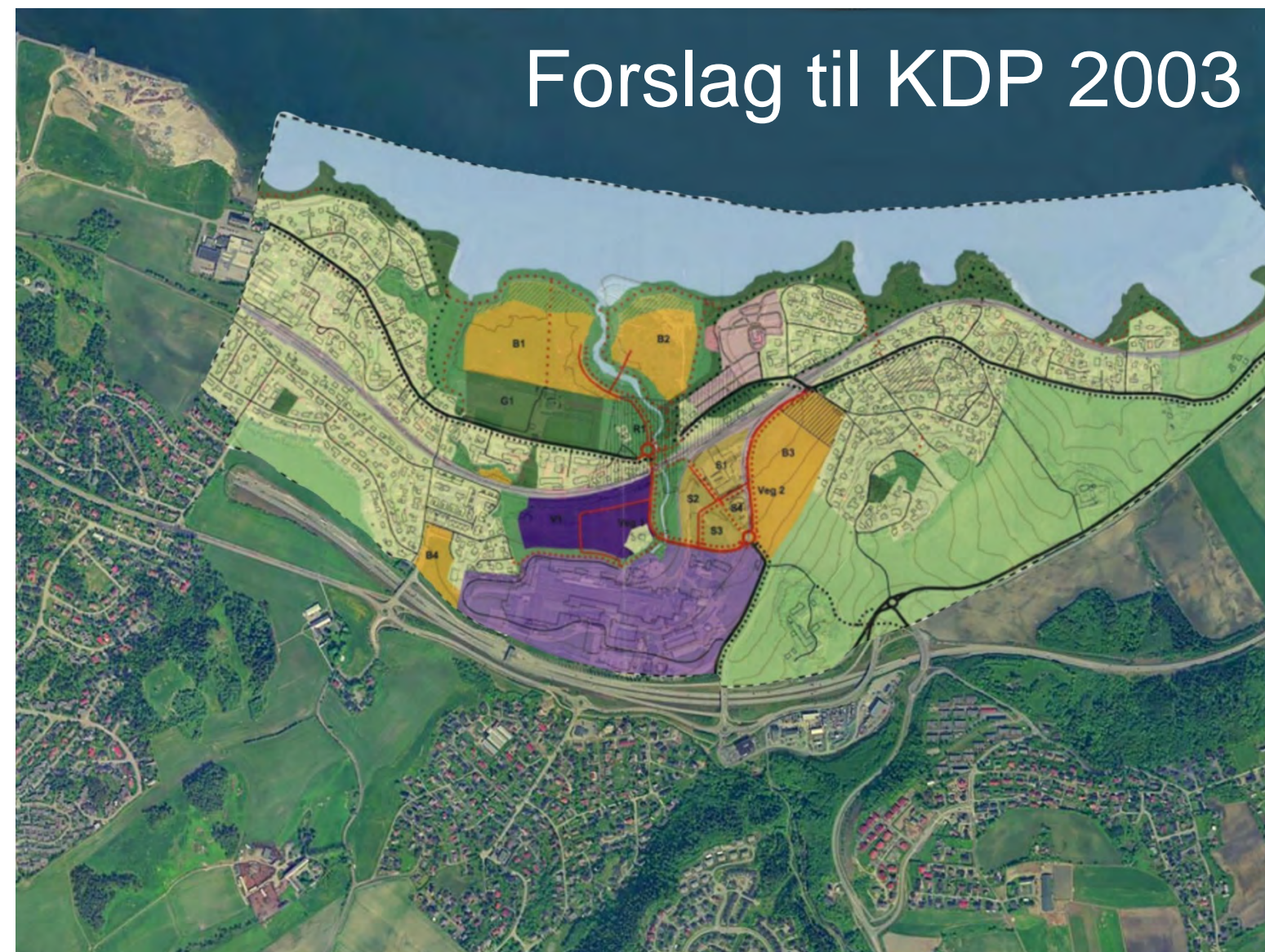
2012

Først rundt 2010-2012 begynner utbyggingen av omliggende vegnett og boligområder på Humlehaugen, Ranheimsfjæra og Grilstad. **Planarbeidet for Peder Myhres veg 2, Ranheim sentrum, igangsettes i 2011** i tråd med føringene i overordnet plan og utbyggingen som er igangsatt i omliggende områder.



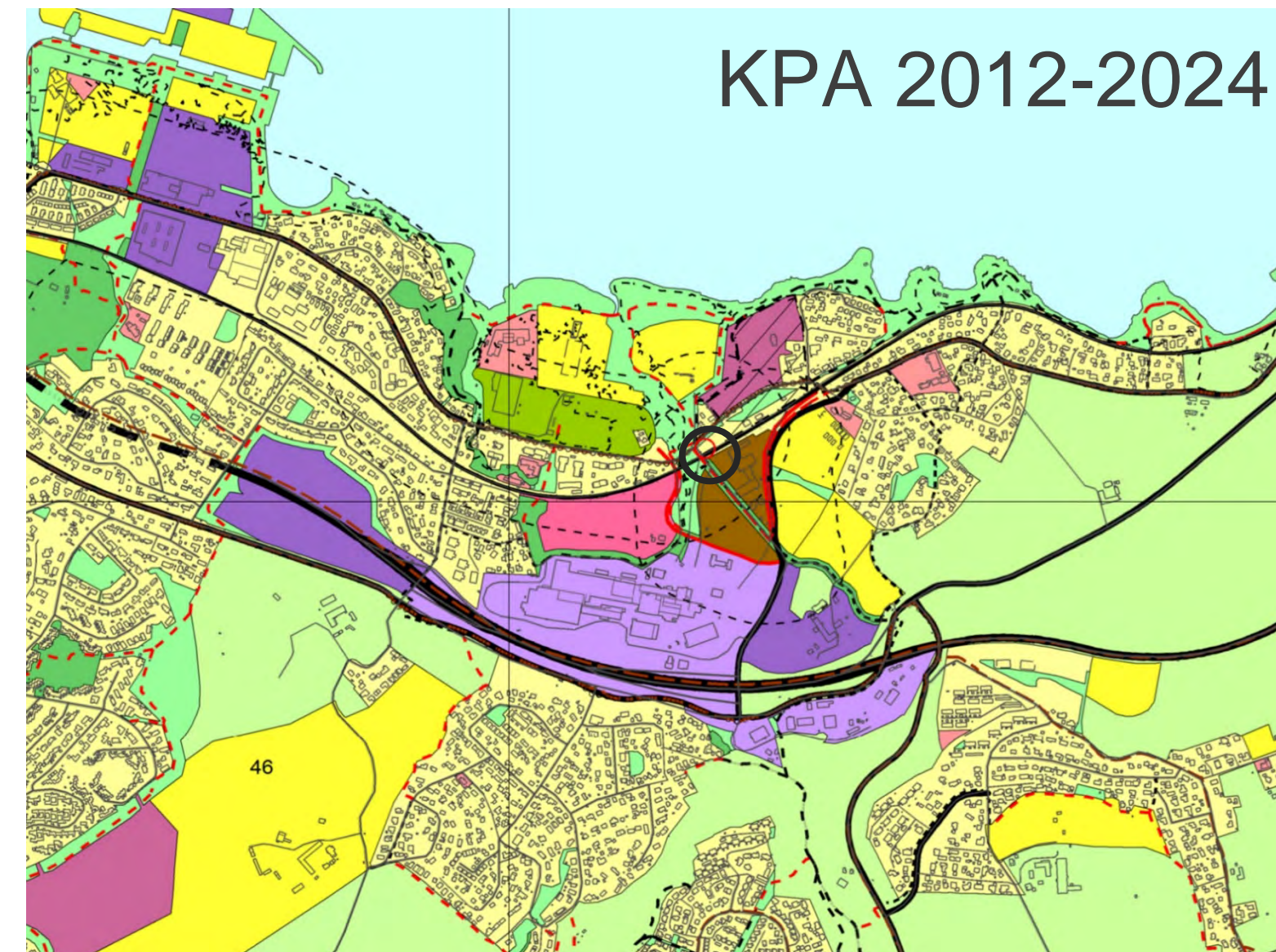
1947

Tyskerne har satt opp industribebyggelse nordøst for dagens Peder Myhres veg. Traséen for dagens E6 er etablert.



Forslag til KDP 2003

Forslag til kommunedelplan for nedre Ranheim i 2003. Dette arbeidet ble innlemmet i KPA 2001-2014. Plassering av framtidig sentrumsformål, boligformål og vegnett.



KPA 2012-2024

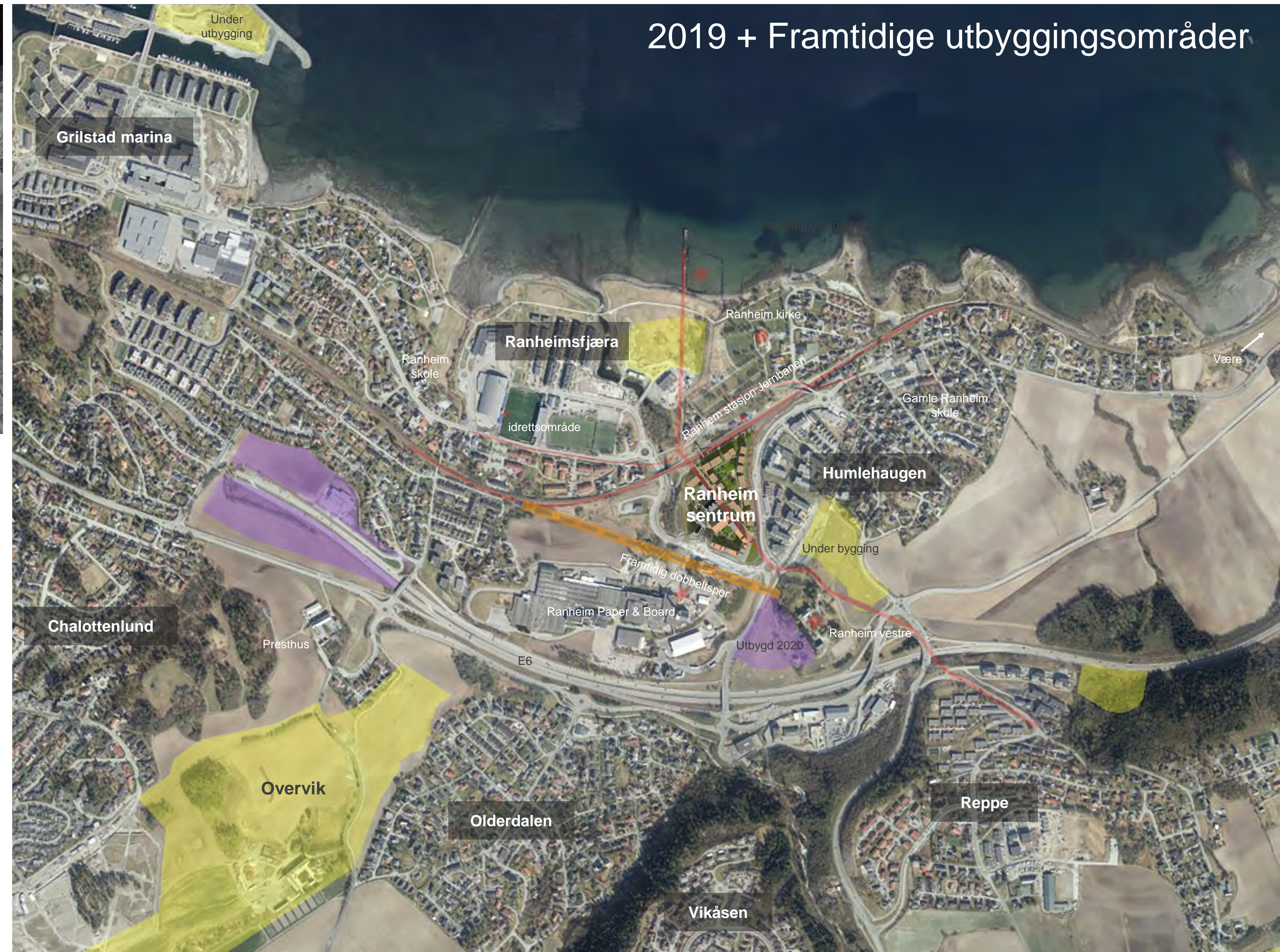
KPA 2012-2024 viderefører i stor grad tidligere føringene i overordnede planer. Nye store, framtidige boligområder som f.eks. Overvik er kommet til i influensområdene. De historiske linjene og landmerkene vist på bilde fra 1937 er i stor grad videreført.

1937



- Ranheim består i dag av ulike områder som Nedre Ranheim, Reppe, Olderdalen, Vikåsen, Grilstad Marina og Væretrøa.
- Ranheim har gjennomgått en periode med betydelig transformasjon og endring de siste 100 årene, med en storstilt utbygging på nedre Ranheim de siste 10 årene.
- Potensialet for videre utvikling er fortsatt stort.
- Bydelen framstår likevel i dag som fragmentert, og i mangel av et lokalsentrum som kan virke samlende for bydelen.
- Iht. overordnede planer tilbake til tidlig 2000-tall, er det allerede lagt til rette for utvikling av Ranheim sentrum med etablering av omliggende infrastruktur, kollektivknutepunkt og boligområder.

2019 + Framtidige utbyggingsområder



# 9 år uten en vedtatt reguleringsplan



Aldreifeviken NYHETER SPORT KULTUR MENINGER UKEADRESSA BENTE MENY

## Folk på Ranheim og Klett lei av å vente på bydelsplaner

I en årrekke har beboere på Klett og Ranheim jevnlig mast på politikerne om at det må legges planer for et bydelssentrum. I mellomtiden pågår en klattvis utbygging.



## Frykter bydelssenter stoppes av jernbaneplaner

Politikerne i Trondheim frykter at planen for et nytt dobbeltspor for jernbanen mellom Leangen og Hommelvik skal stoppe byggingen av et nytt lokalsenter på Ranheim.



Bydelssenter: Sjefen for Coop Midt-Norge, Torbjørn Skel (til venstre), og regiondirektør Pål Aglen i Veidekke Eiendom på tomten hvor bydelssenteret på Ranheim skal bygges. Bildet er tatt ved en tidligere anledning.

Aldreifeviken NYHETER SPORT KULTUR MENINGER UKEADRESSA BENTE MENY

Bydelssjekken: Ranheim

## En middels stor norsk by uten sentrum

Ranheim er i ferd med å vokse til å bli en by på størrelse med Molde. Men bydelen har ikke noe sentrum, bare flere senter.



### - Senter eller sentrum

- Et senter er ikke det samme som et sentrum, sier Oddvar I.N. Daren. Han ønsker seg et bydelssentrum med plass til butikker, kafé, bibliotek, kulturaktiviteter, torg, helsesenter, tannlege, fysioterapi, fritidsklubb for de unge og møtested for eldre. Et sted der folk drar for å gjøre ulike ærender og møte folk.

R+ R R-

## ET BYDELSSENTER I EMNING!

februar 19, 2015

av: Kjell Arntzen illustrasjoner/bilder: Arkitektskap AS/Per A Johnsen

Endelig foreligger et planforslag for Peder Myhres vei 2 og Ranheim senterområde utlagt til ettersyn. Ranheimsavisen har gått gjennom forslaget og finner det i grove trekk besnærende. Overordnet er at vi endelig ser ut for å få et senter for Ranheim som kan «samle» bydelen om et felles senter. Før dette kommer kan det se ut som om Ranheim er oppdelt i mange bydeler. Vi har Grilstad, Grilstad Park, Grilstad Marina, Ranheimsfjæra, Østre Ranheim, Presthus, Ranheim Panorama, Olderdalen, Reppe, Vikåsen og Væretreua. Om noen år kan vi få det felles bydelssenteret som de fleste av oss har ventet på. Det er det Oslobaserte arkitektfirmaet ARKITEKTSKAP AS som er forslagsstiller og Ranheim Utvikling AS som er tiltakshaver. Arkitektskap



Formelle planrammer



# Byvekstavtalen i Trondheimsområdet



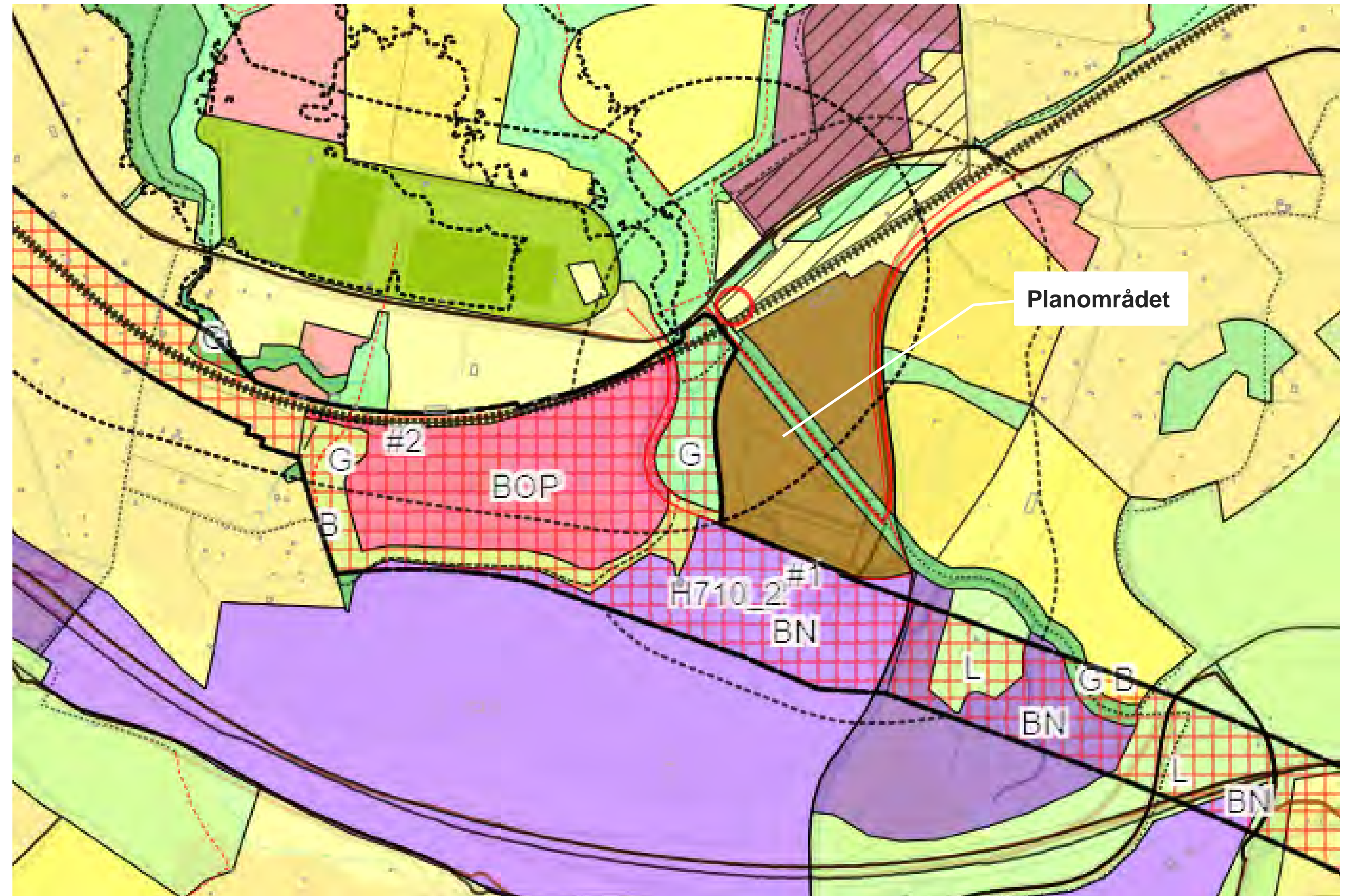
- Avtale mellom stat, fylkeskommune og kommune.
- Miljøvennlig byutvikling.
- Veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykling og gange.
- Bidra til mer effektiv arealbruk og attraktive bysentre og tettsteder.



# Kommuneplanens arealdel 2012-2024



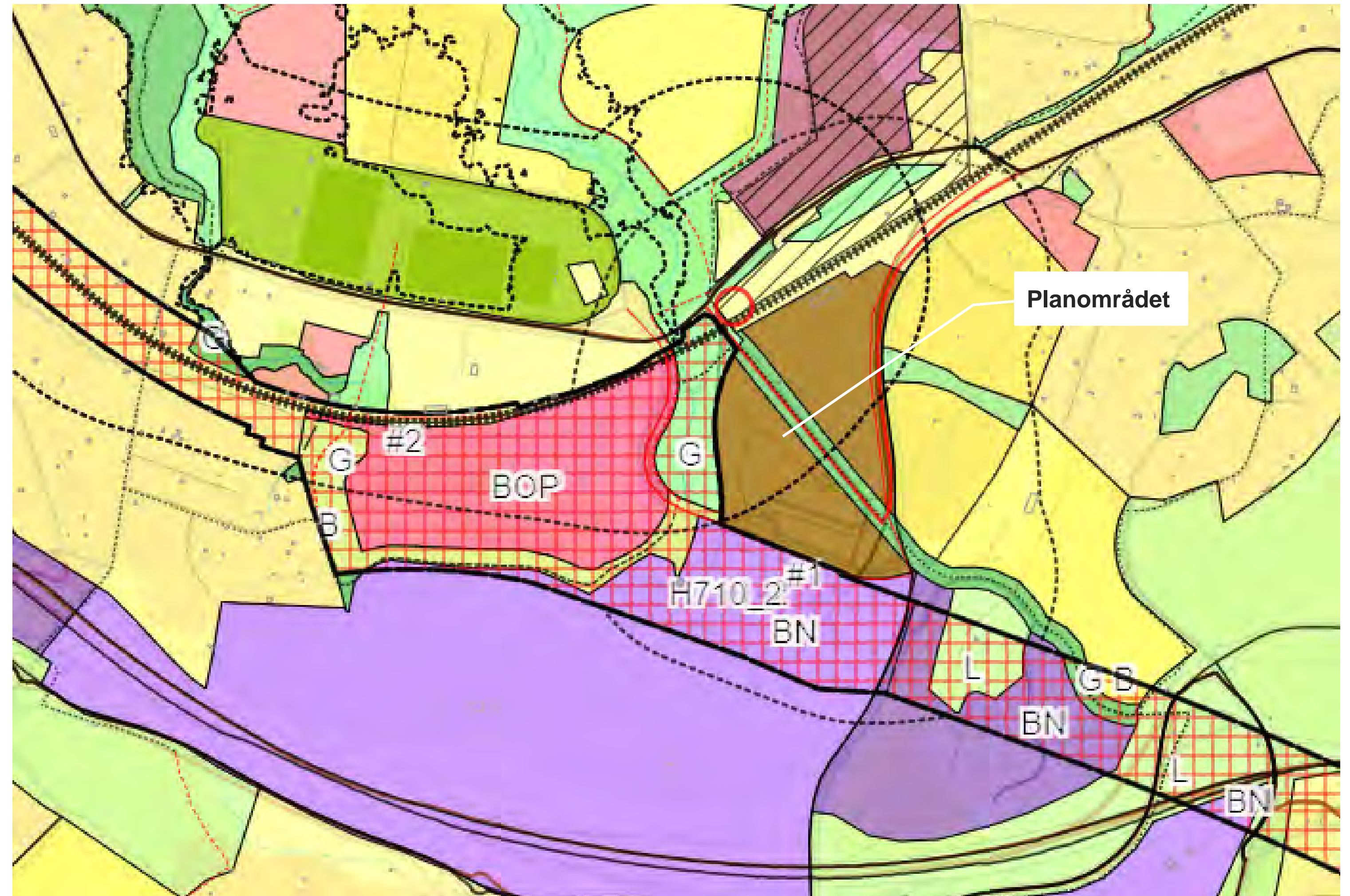
- Overordnet plan som skal styre arealbruk i Trondheim kommune.
- Området er avsatt til:
  - framtidig sentrumsformål
  - framtidig og eksisterende grønnstruktur
  - bestemmelsesområde for **lokalsenter**
  - delvis innenfor bestemmelsesområde for **kollektivåre og knutepunkt**
- Kommunedelplan for dobbeltsporet jernbane går sør-sørvest for framtidig sentrumsområde.



# Lokalsentrum - krav til utnyttelse og utforming



- Høy arealutnyttelse - minimum 10 boliger pr. daa.
- Planlegges helhetlig
- Tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park
- Samlokalisere boliger, varehandel og servicefunksjoner
- Handels- og serviceområder skal lokaliseres sentralt og samlet



# Kollektivknutepunkt



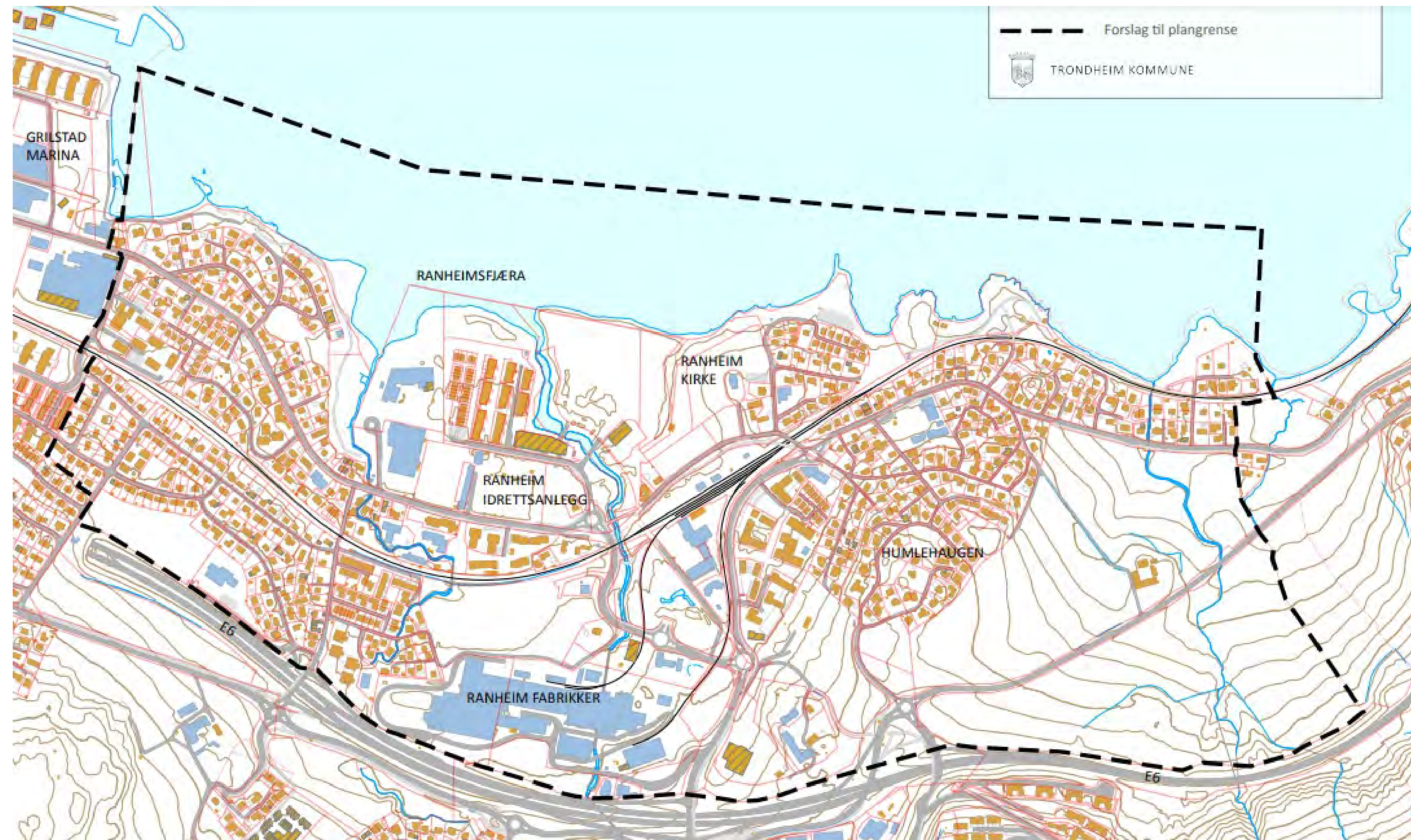
- **Metrobuss:** endestasjon og omstigningspunkt for linje 1
- **Eks. Ranheim stasjon:** viktig omstigningspunkt for tog (IKAP) som gjenåpnes vår 2021
- **Framtidig Ranheim stasjon og dobbeltspor**



# Byplankontoret - kommunedelplan for Ranheim



- Oppstart av planarbeidet er varslet
- Høring av forslag til planprogram april-mai 2020
- Byplan ønsket ny utredning av lokalisering av sentrumsområdet.



# Sentrumslokalisering – politisk vedtak



- Bygningsrådet har imidlertid i møte 25.06.2020 vedtatt at senterområdet skal utvikles i området som avsatt i kommuneplanens arealdel (KPA) - tilsvarende reguleringsplanområde for Peder Myhres veg 2 med oppstart tilbake i 2011.
- Dette vedtaket må tas inn i Byplankontoret sitt arbeid med kommunedelplan for Ranheim.

## Saksprotokoll

---

<b>Utvalg:</b>	Bygningsrådet
<b>Møtedato:</b>	25.06.2020
<b>Sak:</b>	135/20
<b>Tittel:</b>	Saksprotokoll - Detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, detaljregulering, offentlig ettersyn

---

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

**Arkivsak:** 20/25

### Vedtak:

Bygningsrådet mener det er viktig at senterområdet på Ranheim blir utviklet, senterområdet skal utvikles i dette området som det har vært avsatt til senterområde i gjeldende KPA. Bygningsrådet mener saken er godt bearbeidet og kan legges ut på høring så snart tiltakshaver ønsker det. Bygningsrådet mener planen kan sendes ut på høring, men ønsker at følgende elementer blir avklart under høringen. Bygningsrådet er innstilt på å sende saken ut på offentlig ettersyn og høring i bygningsrådets møte 4. august, med følgende innstilling:



Ranheim sentrum – tidligere forslag til utforming

# Ranheim sentrum – tidligere forslag til utforming 2015-2017



Fra bussholdeplass til bydelstorg

Bydelstorg og bydelscenter sett fra barnehagebygg



# Ranheim sentrum – tidligere forslag til utforming 2015-2017



Ranheim senterområde: Slik vil Veidekke eiendom og Coop Midt-Norge bygge det nye bydelssenteret i Peder Myhres vei, like øst for papirfabrikken på Ranheim. Det blir næring i første etasje i senterbygget og boliger oppover i etasjene.

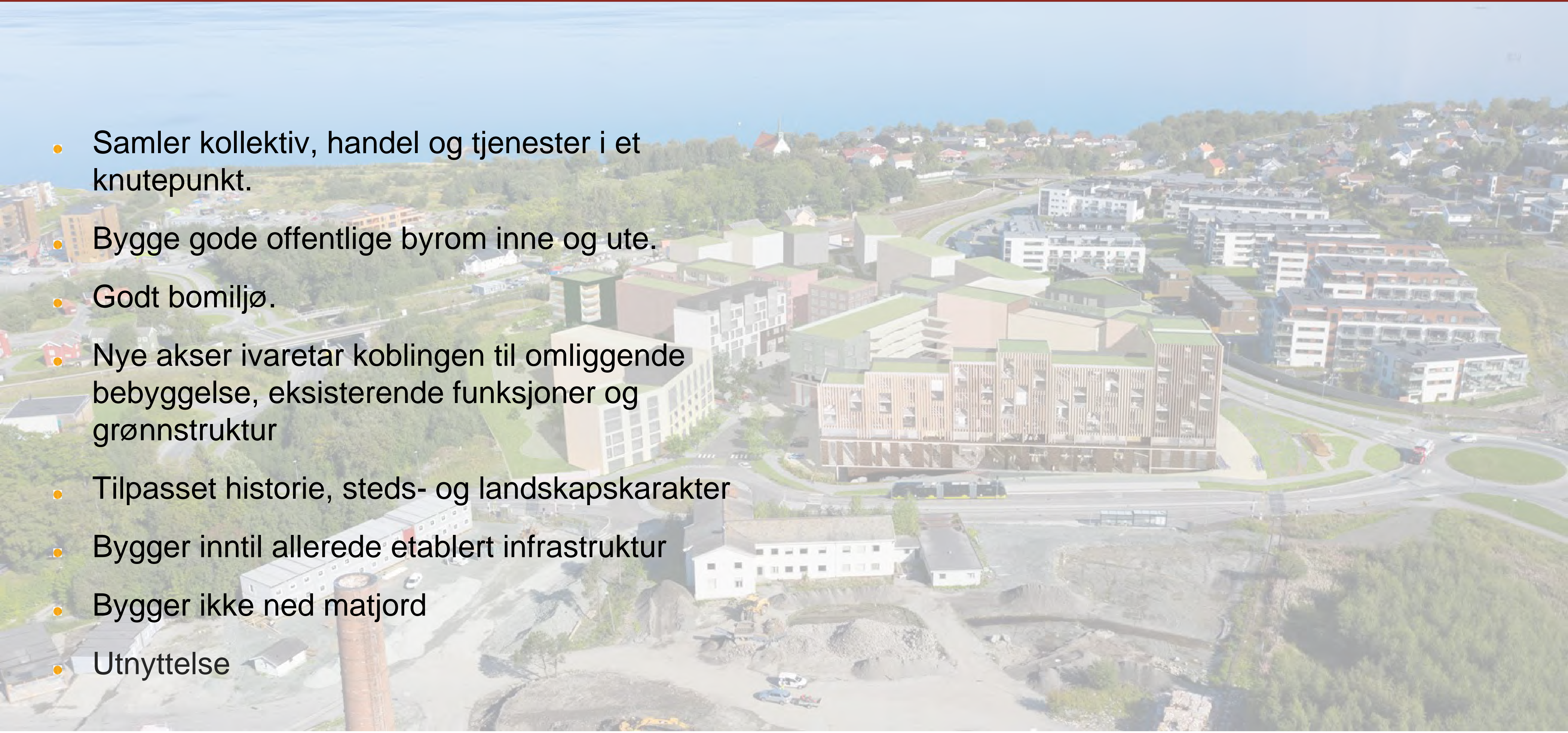


Planforslag 2020 – analyser og konsept

# Overordnet grep - høringsforslag



- Samler kollektiv, handel og tjenester i et knutepunkt.
- Bygge gode offentlige byrom inne og ute.
- Godt bomiljø.
- Nye akser ivaretar koblingen til omliggende bebyggelse, eksisterende funksjoner og grønnstruktur
- Tilpasset historie, steds- og landskapskarakter
- Bygger inntil allerede etablert infrastruktur
- Bygger ikke ned matjord
- Utnyttelse



# Overordnet grep - høringsforslag



# Konsept

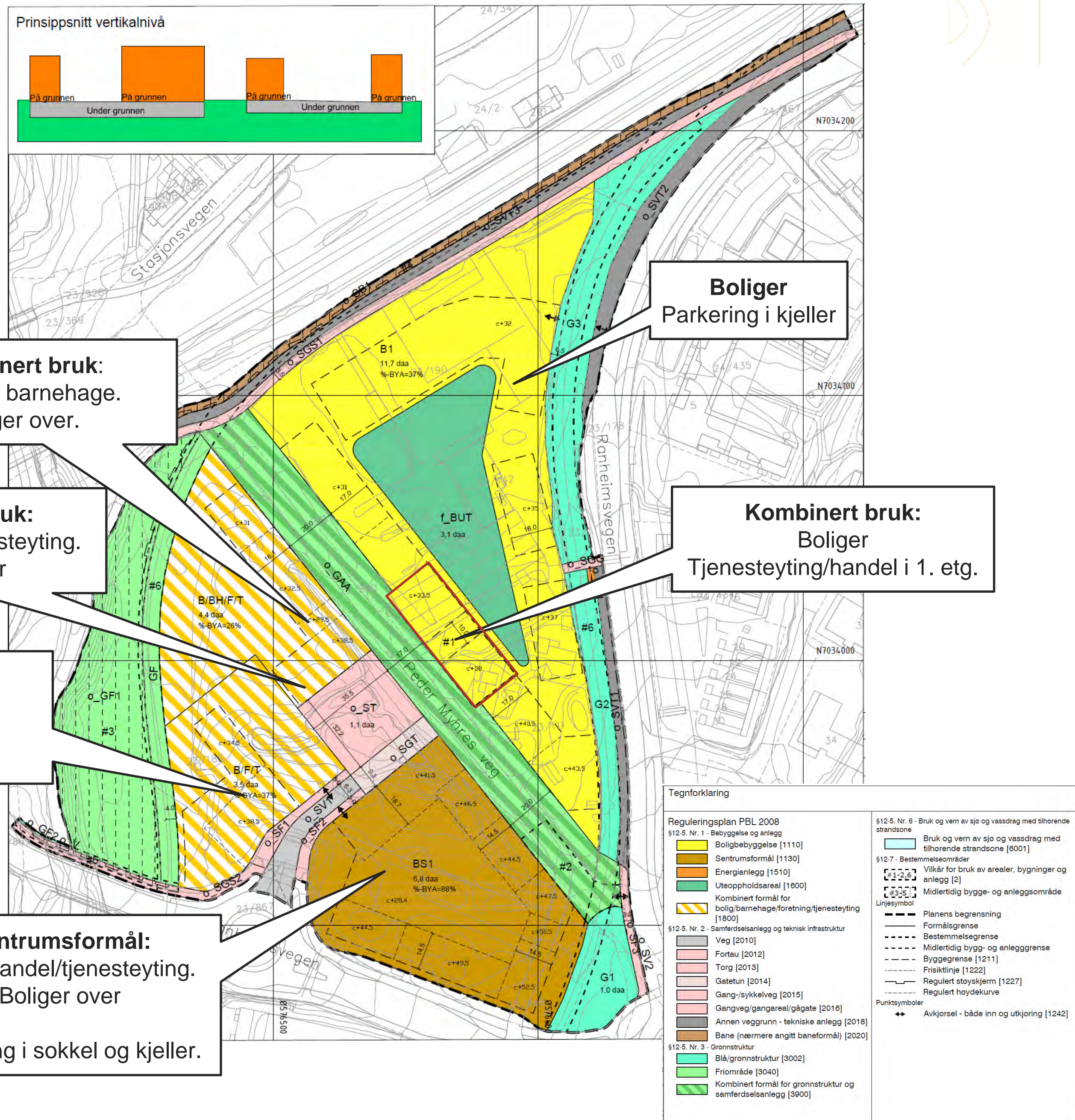
- Torget
- Peder Myhres veg
- Metrobussholdeplass
- Dagens Ranheim stasjon
- Framtidig dobbeltspor og Ranheim stasjon
- Begrenset trafikkareal



# Prinsipiell illustrasjonsplan



# Forslag - juridisk plankart





Byggningsrådet 04.08.20

– krav til avklaringer og justeringer som skal gjøres som del av høringsperioden og før sluttbehandling

# Bygningsrådets vedtak 04.08.2020

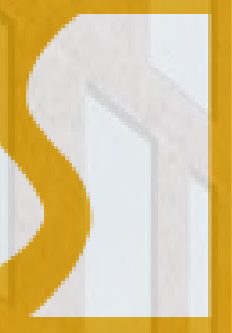


I høringsrunden, og før sluttbehandling skal det avklares om:

1. Hele førsteetasjemiljøet i det lokale sentrum skal ha bydelsfunksjoner som utformes som attraktive bymiljø der gående og syklende prioriteres foran kjørende, det vil si at arealer til parkering på bakkeplan og arealer til nedkjøring til parkeringskjeller bør begrenses.
2. Den høyeste bebyggelsen skal i størst mulig grad blir realisert mot jernbanen og nordvest på området. Bebyggelse mot Ranheimsveien bør være mer avstemt i høyde, mot bebyggelsen på østsiden av veien.
3. Solforhold boligens uteareal må være tilfredsstillende og at hensynet til landskapet og omkringliggende bebyggelse ivaretas. Det er åpnet for totalt 25 % med installasjoner på tak, som tekniske installasjoner, heis- og trappehus, pergola og lignende. Det må ses på om den totale mengden av installasjoner kan reduseres.



# Avklaring 1: Førsteetasjemiljø, bydelsfunksjoner og begrenset trafikkareal



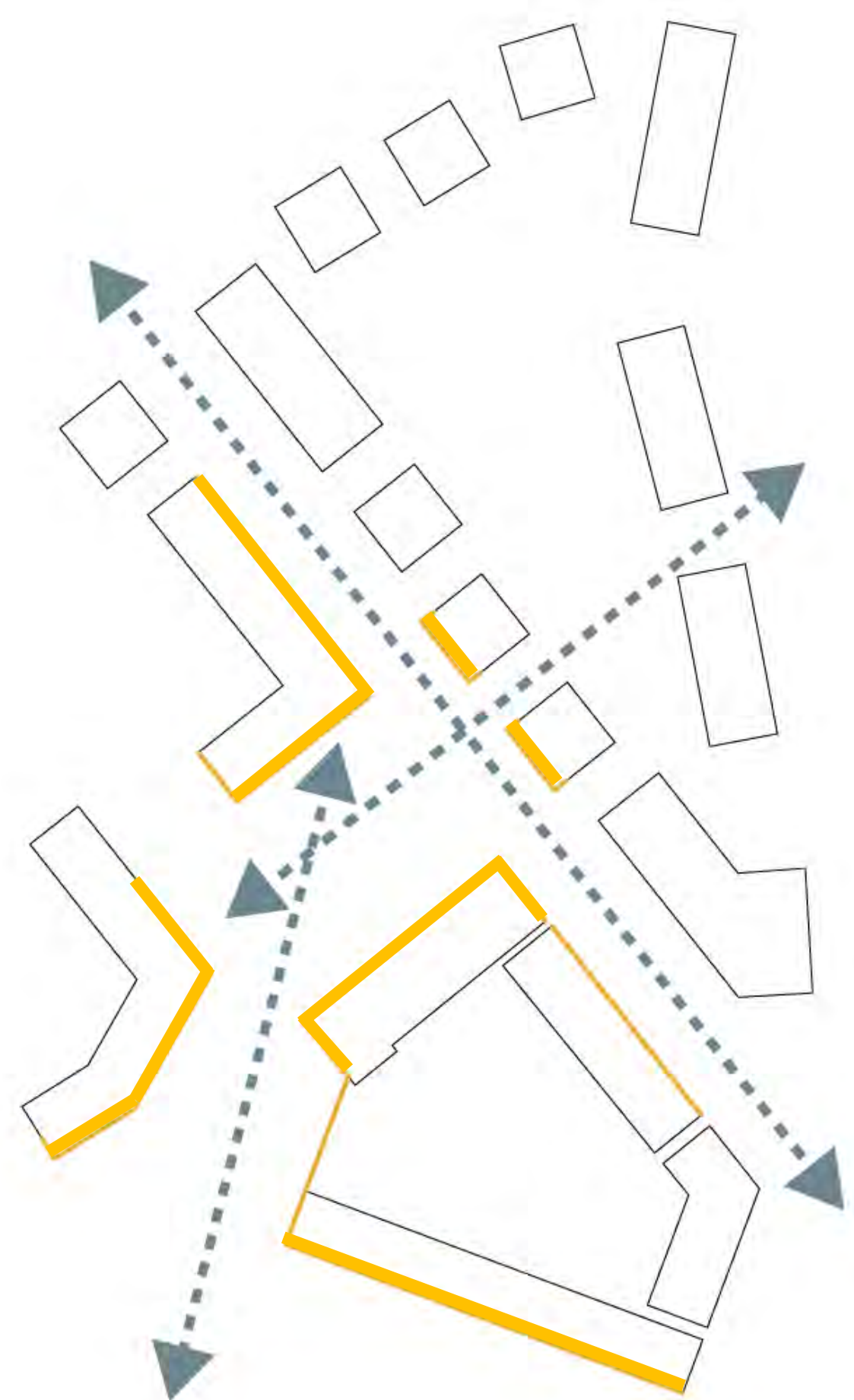
I høringsrunden, og før sluttbehandling skal det avklares om:

1. Hele førsteetasjemiljøet i det lokale sentrum skal ha bydelsfunksjoner som utformes som attraktive bymiljø der gående og syklende prioriteres foran kjørende, det vil si at arealer til parkering på bakkeplan og arealer til nedkjøring til parkeringskjeller bør begrenses.

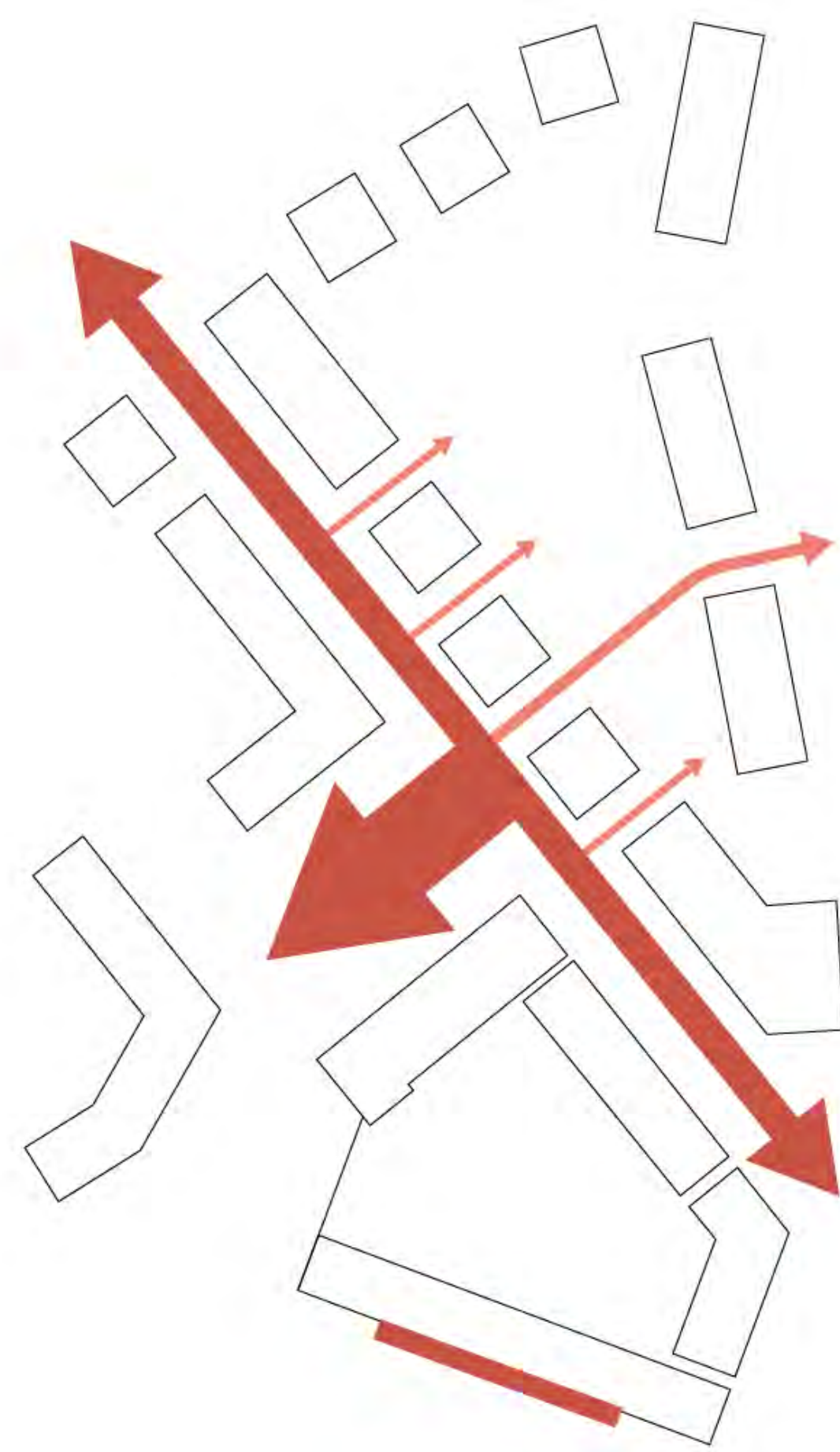
- Førsteetasjemiljø
- Bydelsfunksjoner
- Minimere trafikkareal og parkering på bakkeplan



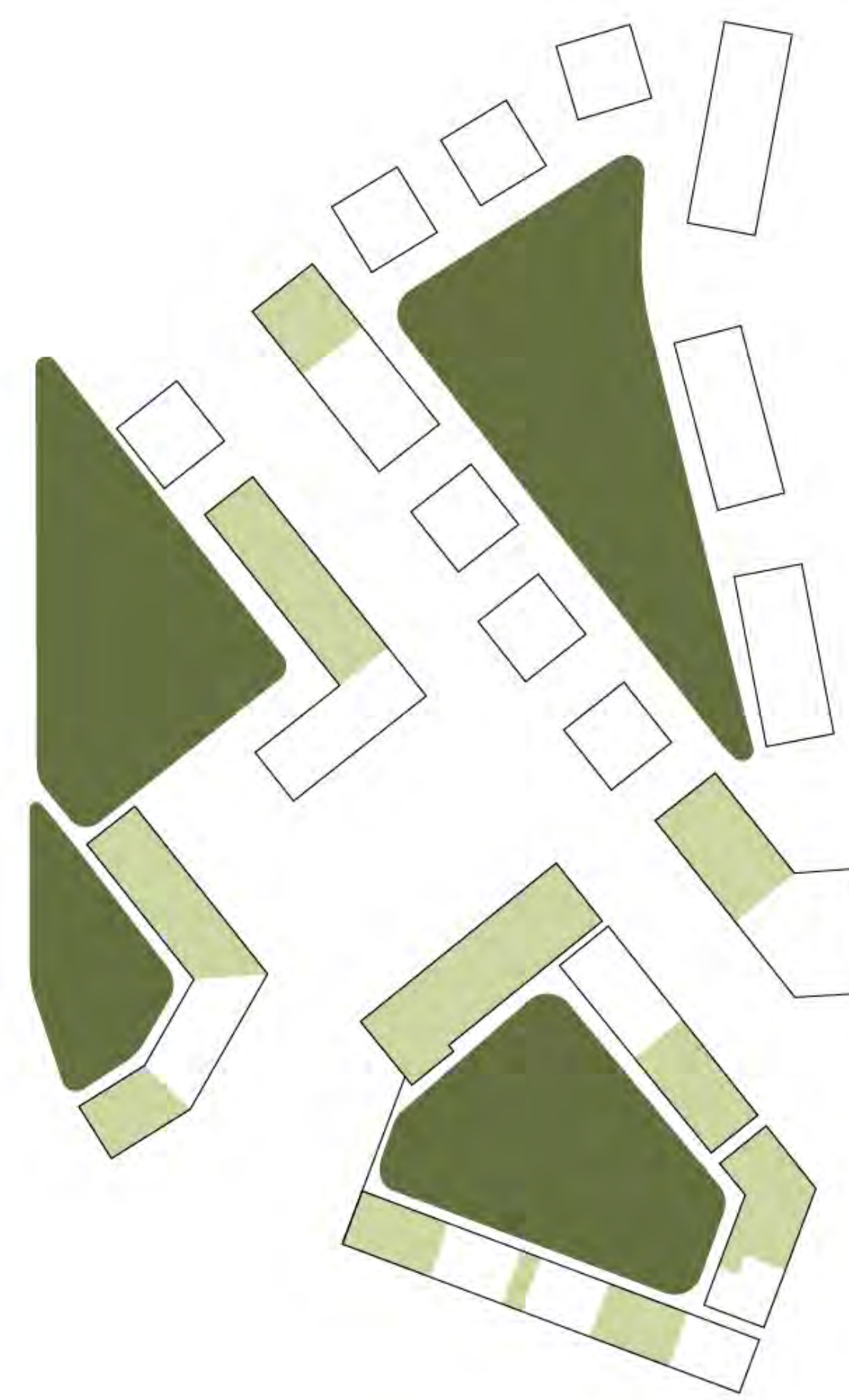
# Byrom - prinsipp



— AKTIVE FASADER  
- - - - VIKTIGE SIKTLINJER



OFFENTLIG ROM/PASS  
FORLENGELSE AV OFF. ROM



FELLES UTEAREAL PÅ GRUNNEN  
UTEAREAL PÅ TAK

# Logistikk og mobilitet

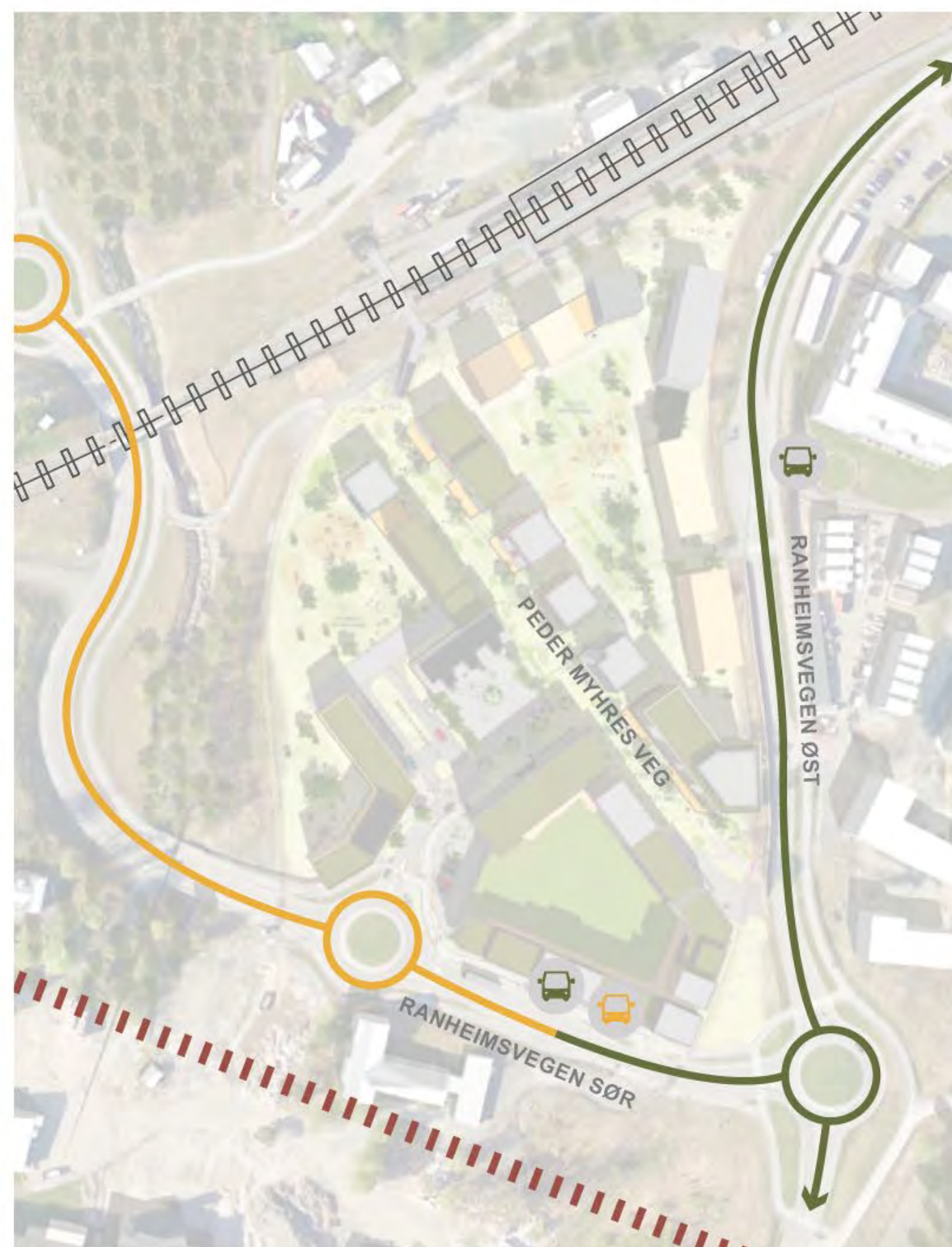


PERSONBILTRAFIKK



- HOVEDTRASÉ
- OMRISS P-KJELLER
- NEDKJØRING P-KJELLER

KOLLEKTIVTRAFIKK



- BUSS
- METROBUSS
- FRAMTIDIG JERNBANE
- EKSISTERENDE JERNBANE
- JERNBANESTASJON

GANG- OG SYKKELVEG



- GANG- OG SYKKELVEG
- MULIG FRAMTIDIG PÅKOBLING

# Grønn mobilitet



# Kollektivknutepunkt som byrom







# Atkomst og torg

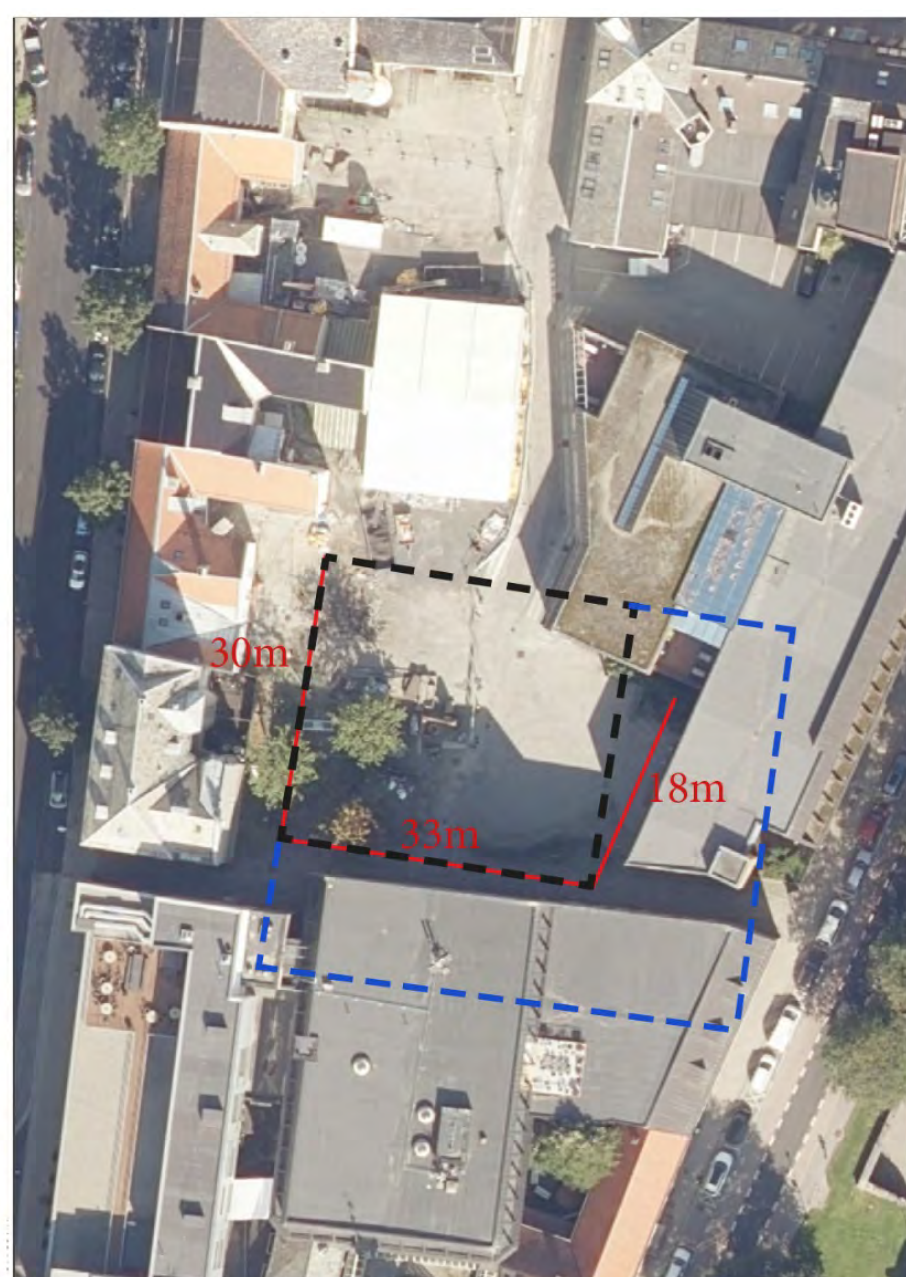




# Torget – skala og dimensjoner



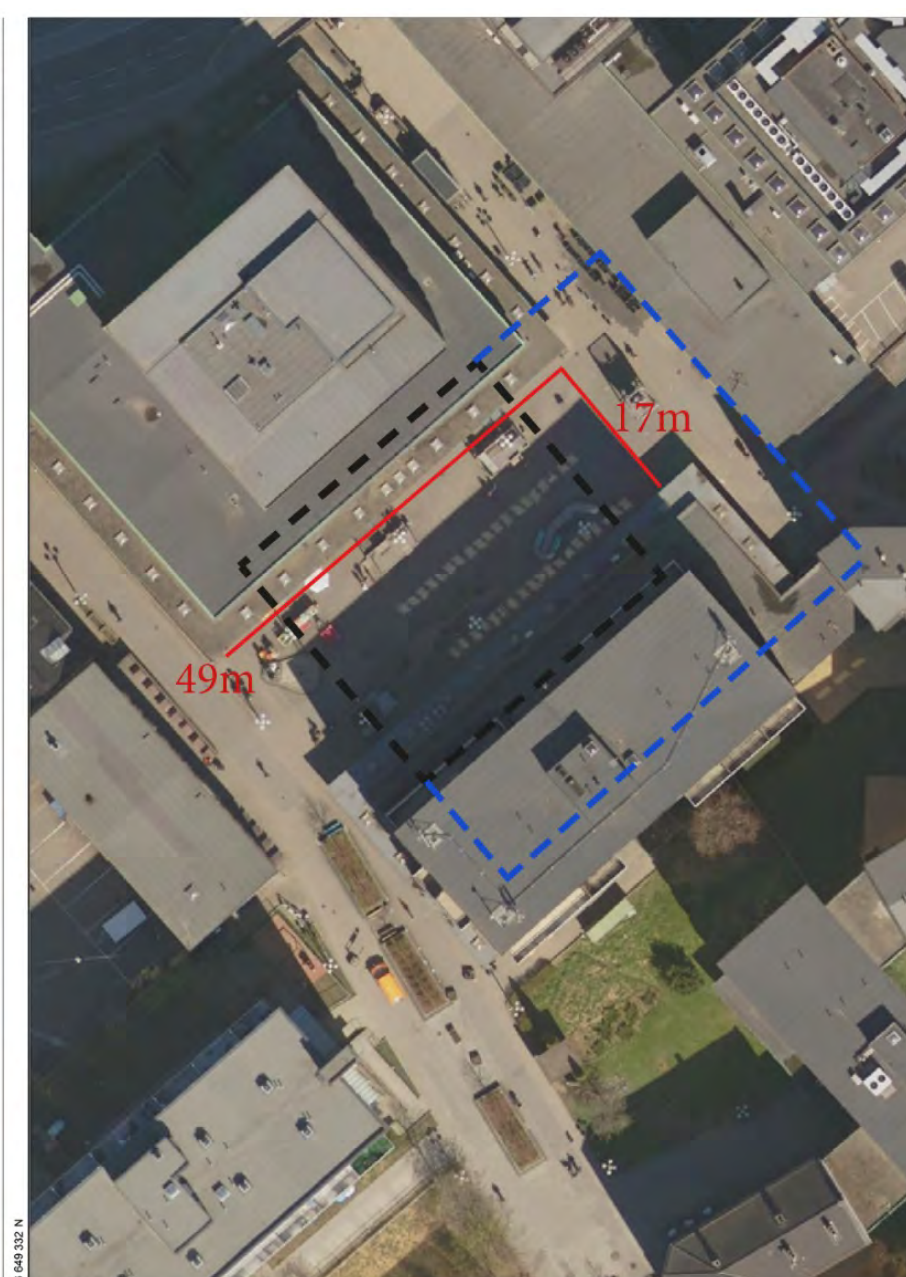
Ranheim



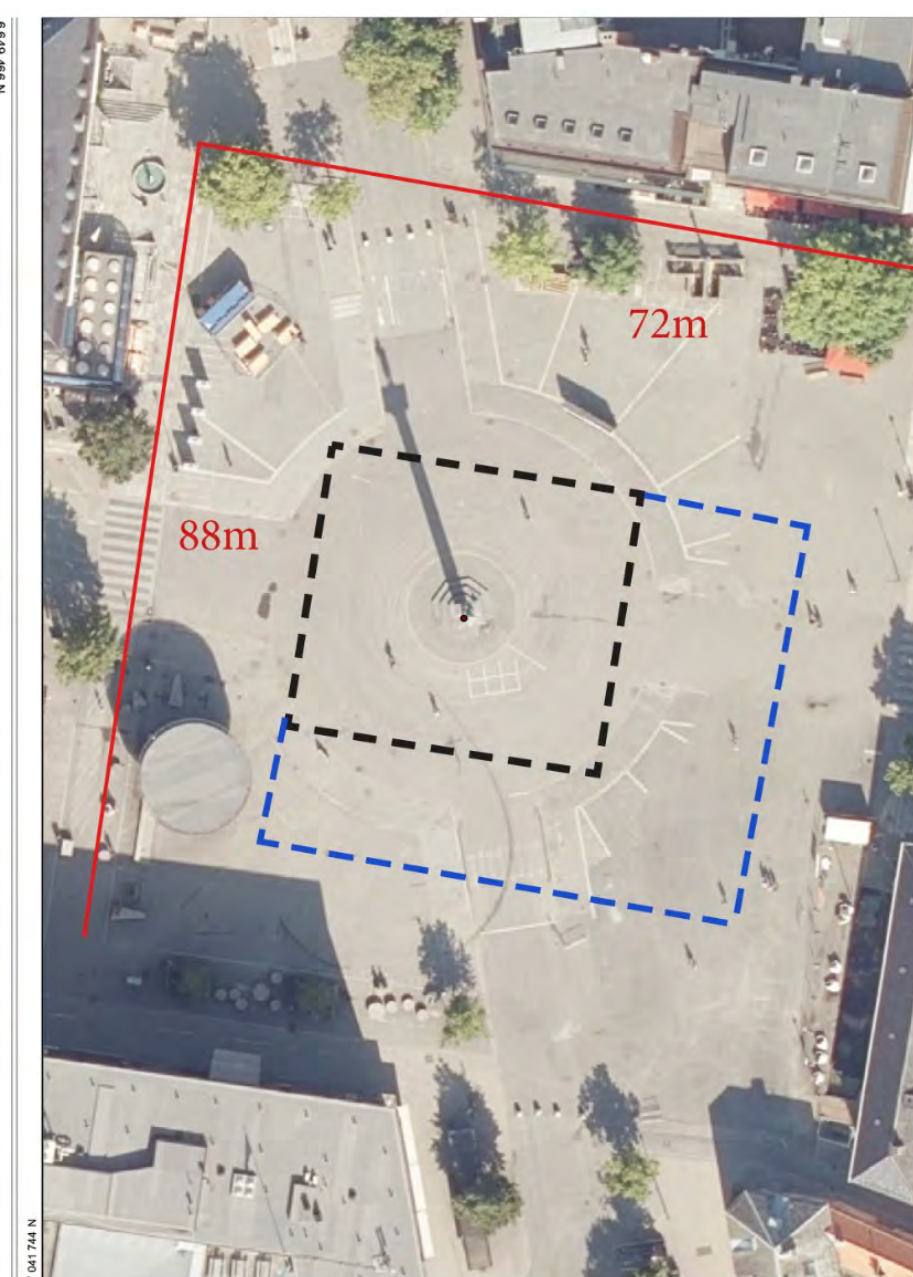
Krabugata torg, Trondheim



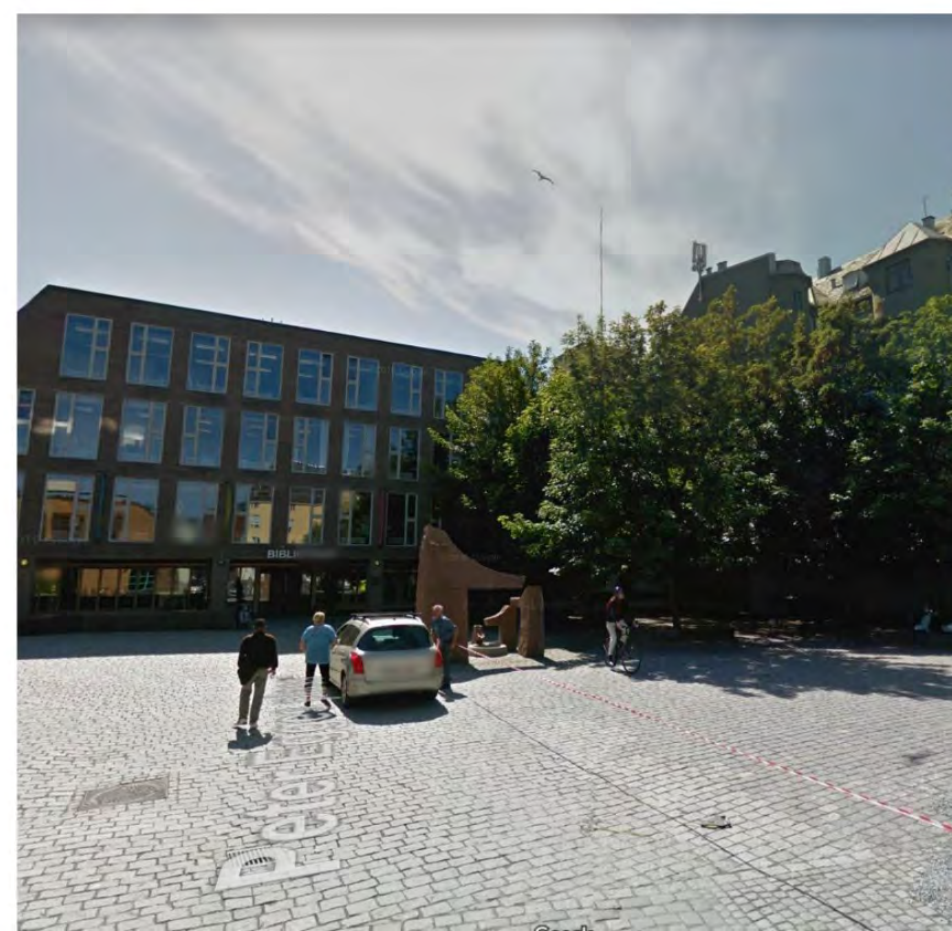
Svolvær, Lofoten



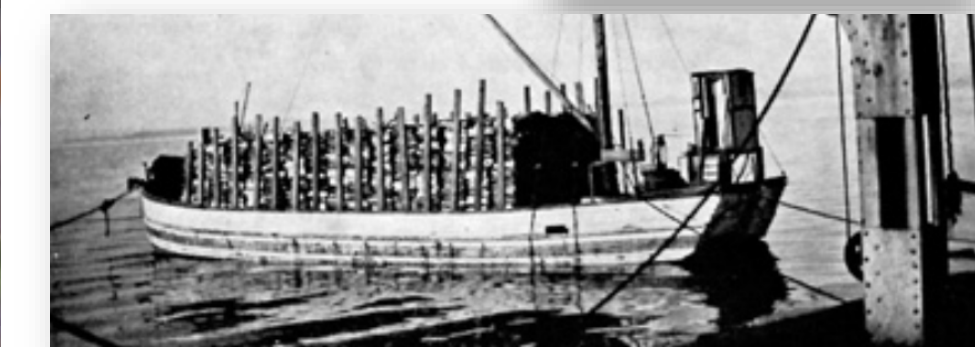
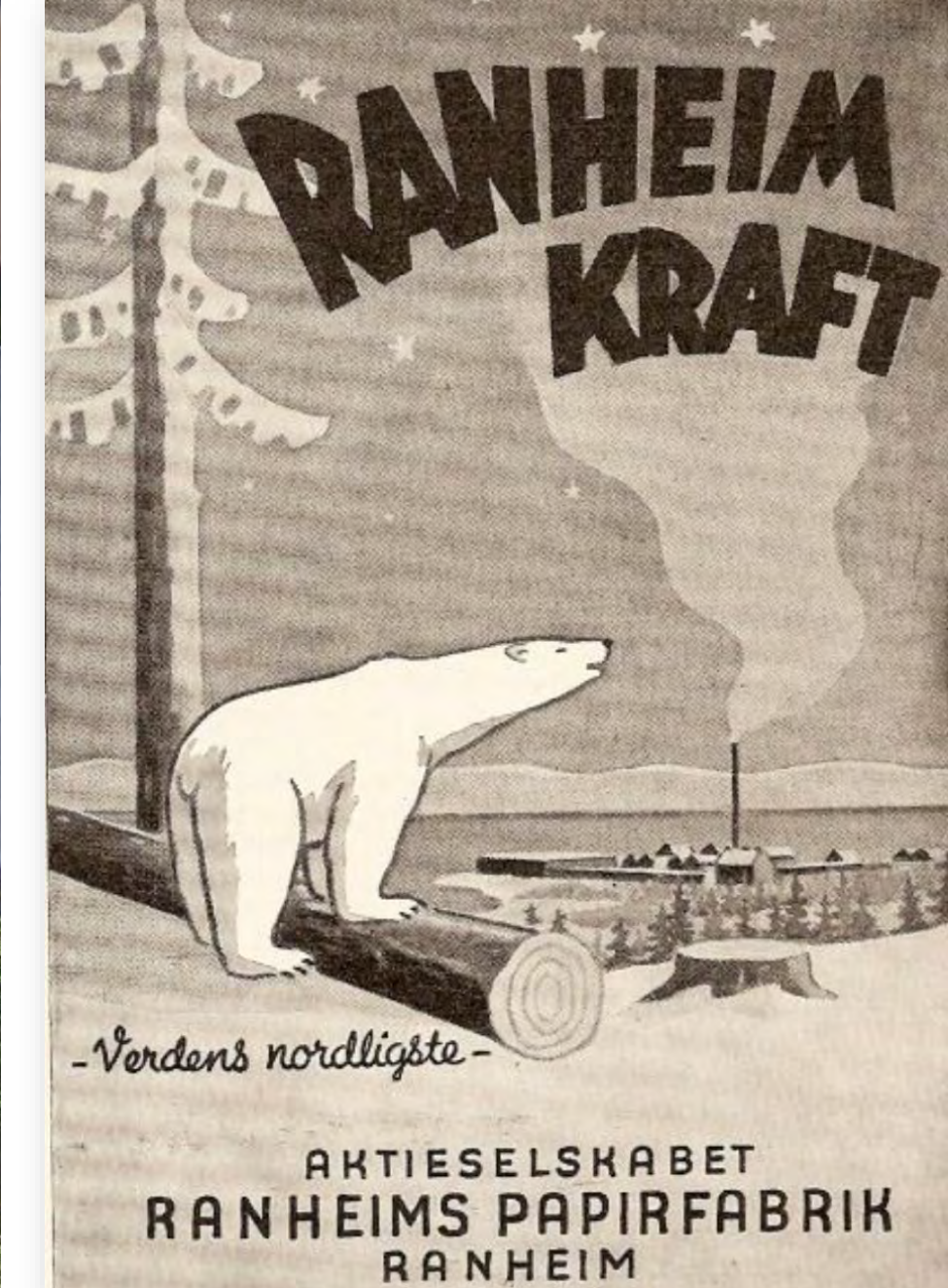
Tøyen Torg, Oslo



Trondheim torg



# Torget





BARNEHAGE



Peder Myhres veg – urban og grønn gate

# Peder Myhres veg – grønn og urban gate



Grønt/belegning



Belegningen går opp og panner sittegrupp



Sonemøblering



Treerke

Sykkelverksted



Uteservering café



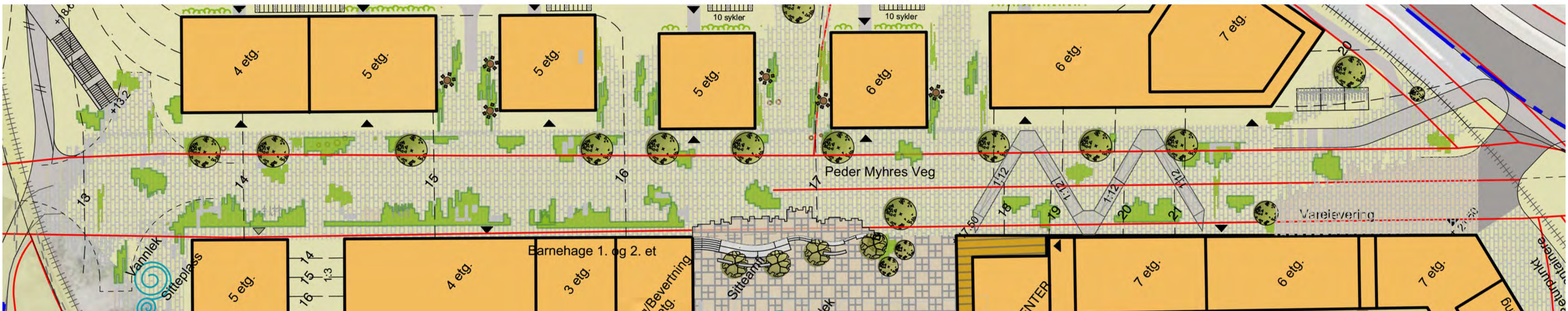
En slak terrengrampe



Blågrønn korridor



Grønt/belegning





# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse



Utklipp fra Byggningsrådets vedtak 04.08.2020:

Den høyeste bebyggelsen skal i størst mulig grad blir realisert mot jernbanen og nordvest på området. Bebyggelse mot Ranheimsveien bør være mer avstemt i høyde, mot bebyggelsen på østsiden av veien.

- Høyere mot jernbanen og nordvest
- Mer avstemt høyde mot bebyggelsen øst for Ranheimsvegen

# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse - høringsversjon





# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse – alternativ versjon



# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse - høringsversjon



# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse – alternativ versjon



# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse –høringsversjon



# Avklaring 2: Høyder på bebyggelse – alternativ versjon

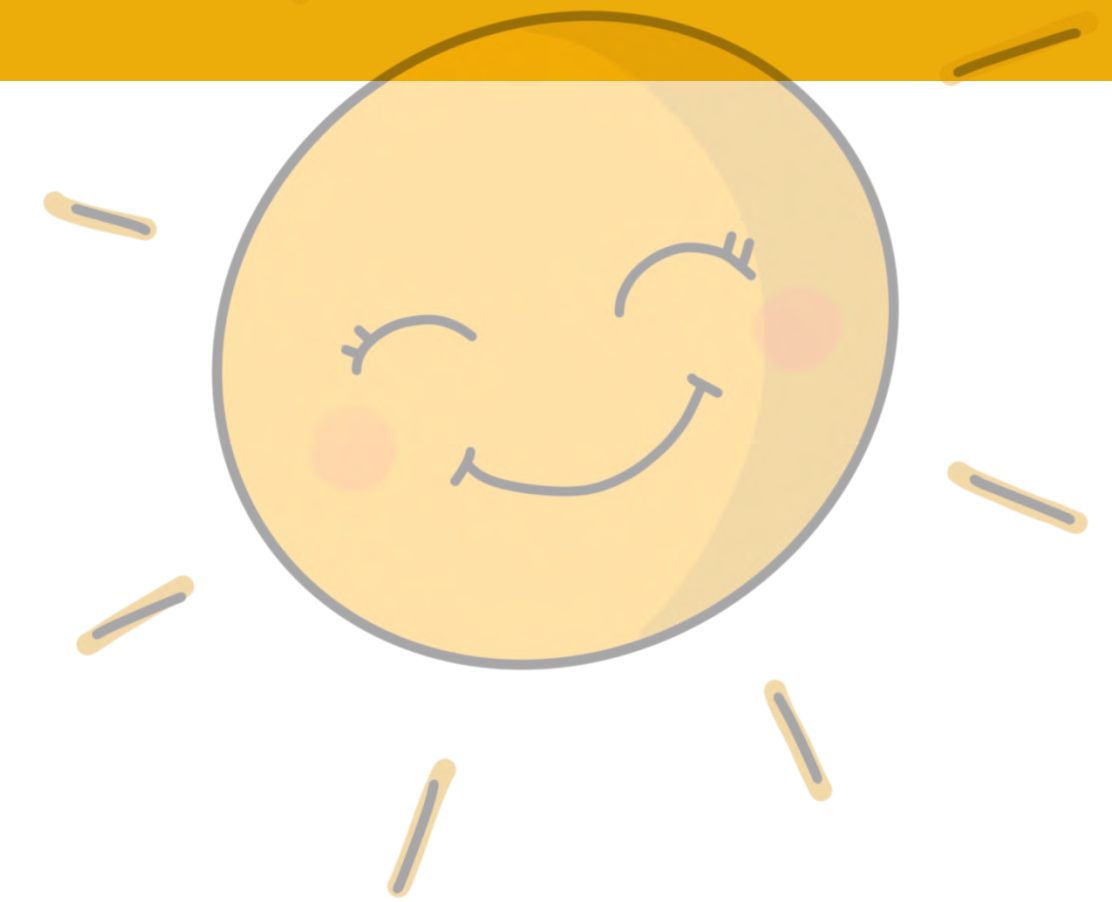


# Avklaring 3.1: Solforhold på boligenes uteareal



Utklipp fra Bygningsrådets vedtak 04.08.2020:

Solforhold boligenes uteareal må være tilfredsstillende



# 21.mars



## Høringsversjon



Solforhold 21 mars kl 0900  
1 : 2000



Solforhold 21 mars kl 1200  
1 : 2000



Solforhold 21 mars kl 1500  
1 : 2000

## Alternativ versjon



Solforhold 21 mars kl 0900  
1 : 2000



Solforhold 21 mars kl 1200  
1 : 2000



Solforhold 21 mars kl 1500  
1 : 2000

# 23.juni



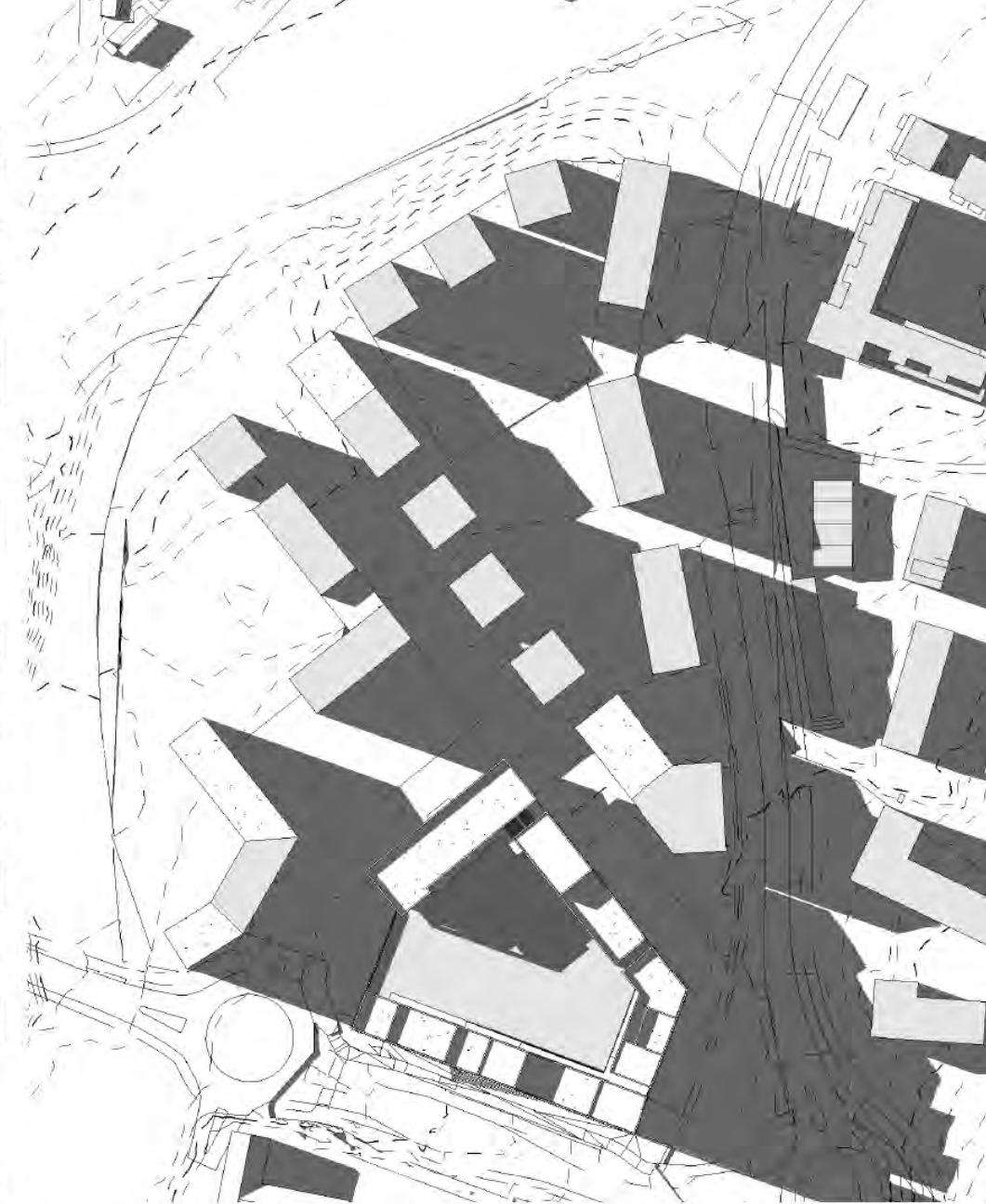
## Høringsversjon



Solforhold 23 juni kl 1500  
1 : 2000



Solforhold 23 juni kl 1800  
1 : 2000



Solforhold 23 juni kl 2000  
1 : 2000

## Alternativ versjon



Solforhold 23 juni kl 1500  
1 : 2000



Solforhold 23 juni kl 1800  
1 : 2000



Solforhold 23 juni kl 2000  
1 : 2000



# Avklaring 3.2: Hensynet til landskap og bybilde



Utklipp fra Bygningsrådets vedtak 04.08.2020:

Solforhold boligens uteareal må være tilfredsstillende og at hensynet til landskapet og omkringliggende bebyggelse ivaretas.

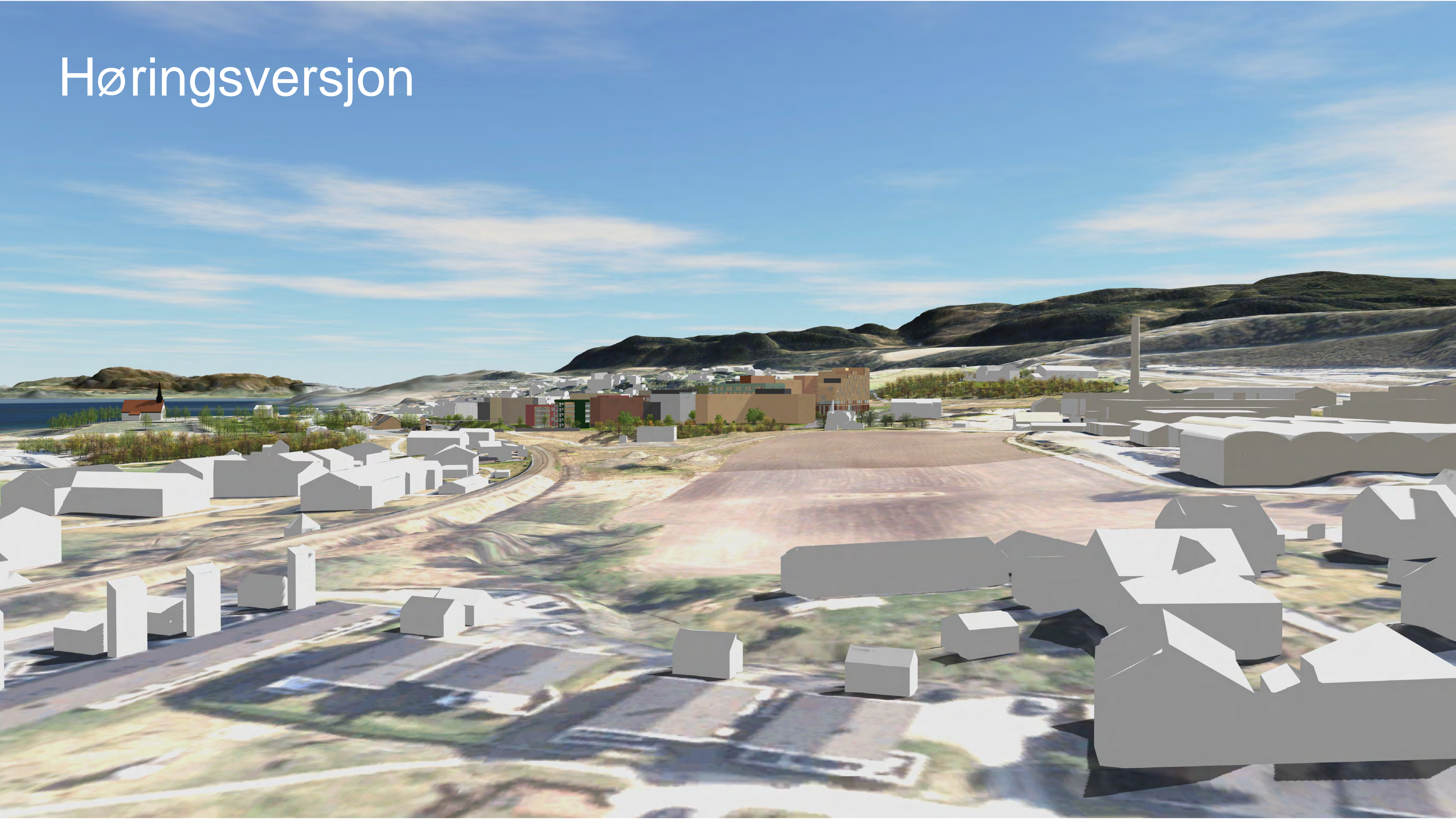


# Konseptidé



Etablere en ås. En høyde som trappes ned mot utsikten og som åpner seg mot sjøen.

# Høringsversjon



# Alternativ versjon



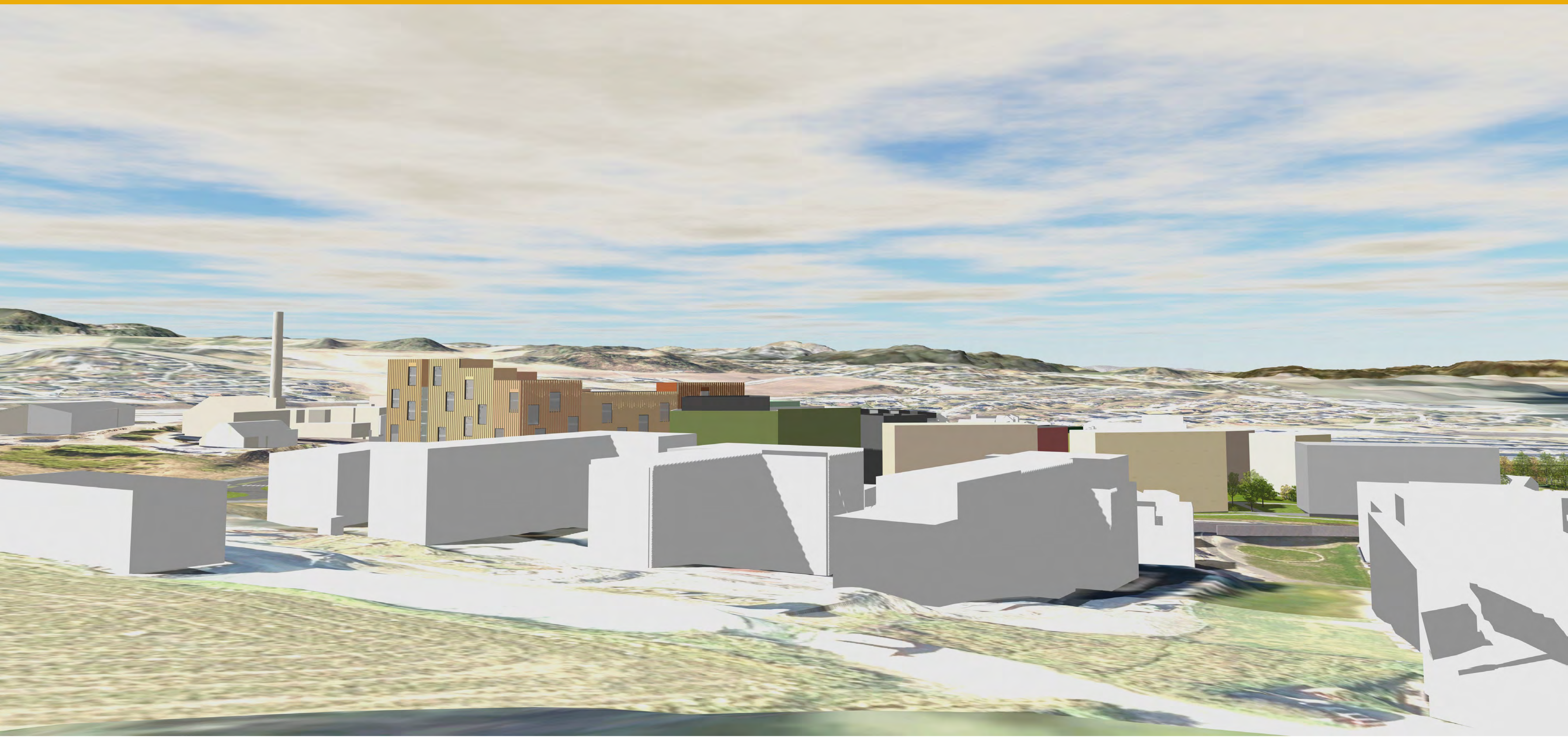
# Høringsversjon



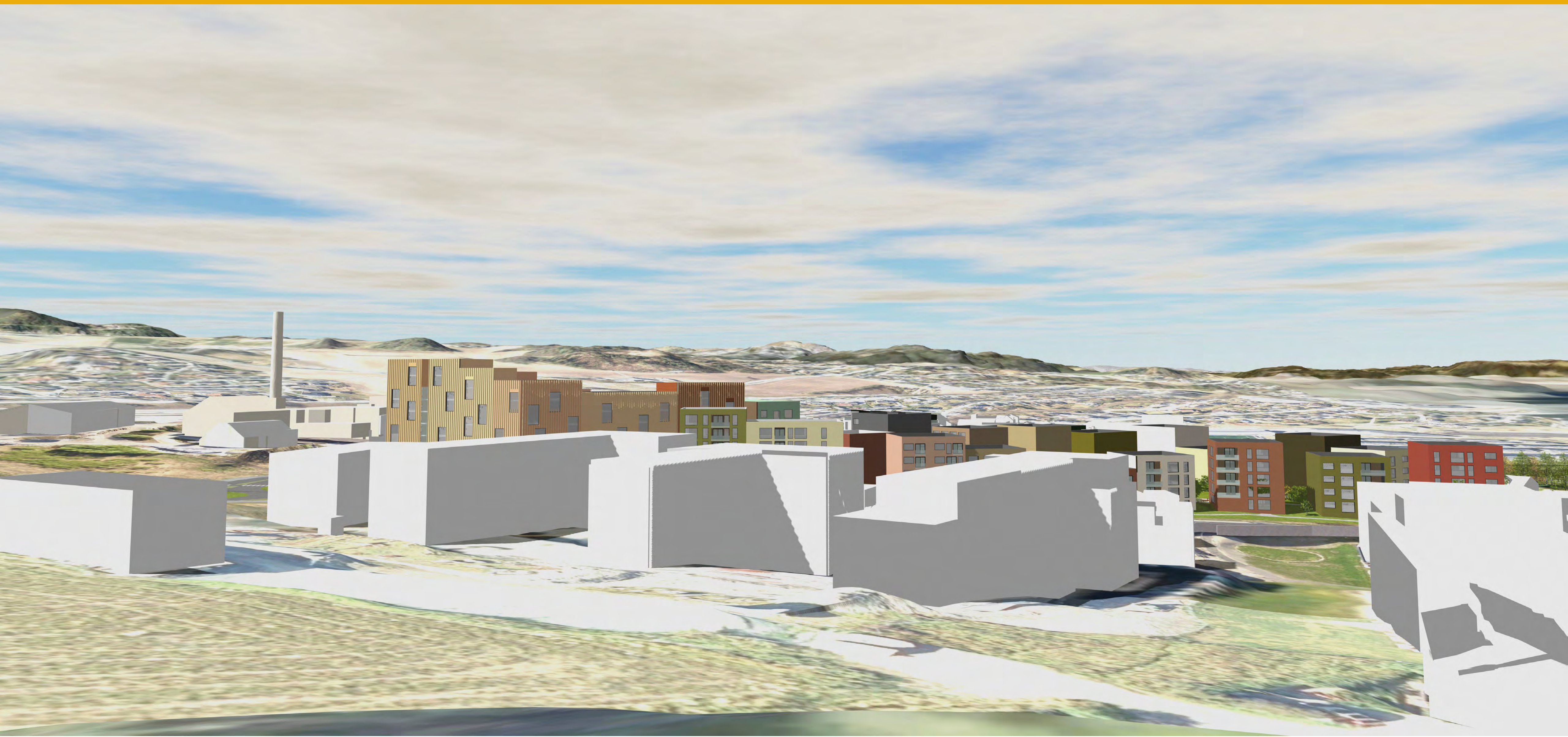
# Alternativ versjon



# Avklaring 3.2: Hensynet til landskap og bybilde – høringsversjon



# Avklaring 3.2: Høyder på bebyggelse – alternativ versjon





# Høringsversjon



# Alternativt forslag



# Alternativt forslag

Utbygging

Utbygging kommer



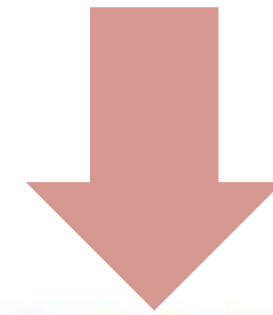


Videre prosess og framdrift

# Videre prosess og framdrift



Merknadsfrist  
28. september.



Reguleringsplanprosessen:





INNSPILL OG SPØRSMÅL?