



Fagnotat

Vår ref.
2023/13522

Vår dato
12.08.2024

Til:	Kommunaldirektør for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512, m.fl., felt B11-B13 - fagnotat, planident r20230044, offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder planforslag til detaljregulering av felt B11, B12 og B13 i områdeplan for Øvre Rotvoll, r20150025, for å etablere boliger med mulighet for noe areal til forretning, bevertning og tjenesteyting.

Området er i dag dyrket mark, avsatt til fremtidig bebyggelse i gjeldende og fremtidig KPA og i gjeldende områdeplan.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter og Byggherrerådgiveren som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Øvre Rotvoll 9 AS.

Komplett planforslag forelå 04.04.2024.



Varslet planområde til oppstart

2. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget innebærer å etablere boliger med mulighet for noe areal til forretning, bevertning

og tjenesteyting. Det foreslås en økning fra 400 m² til 1700 m² BRA forretning, bevertning og tjenesteyting i forhold til områdeplanen.

Planforslaget viser rekkehus i felt B11 og en kombinasjon av leilighetsbygg og rekkehus i felt B12 og B13. Det foreslås et minste antall boenheter på 373 boliger.

Parkering foreslås hovedsakelig lagt i parkeringskjeller under bakken i felt B12 og B13. Områdeplanen åpner for noe gateparkering innenfor felt regulert til offentlig annen veggrunn/parkering og HC-parkering.

Arkitektur og utforming

Planforslaget viser en variasjon i høyder og bygningstyper, og illustreres med varierende fasader i form av materialer og fargebruk. De ulike feltene vil også variere, fra et urbant B13, til småhus innenfor B11. Det planlegges utadrettet virksomhet mot gata i felt B13. Det tilrettelegges for sammenhengende felles uterom i felt B12 og B13, mens felt B11 vil i tillegg til felles uterom få private hageparseller.

Illustrasjonene viser at bebyggelsesstrukturen i kvartalene er brytes opp, og høydene varierer med terrenget. Det skapes med dette åpninger som gir mulighet for gjennomgang og bebyggelsen framstår som mindre massiv. Byplankontoret mener dette er gode grep, men at disse grepene må sikres bedre i plankart og bestemmelser.



Planforslag sett fra sørøst

Som et støydempende tiltak, er det foreslått innglassede balkonger som kan åpnes 50 %. Byplankontoret mener det er bedre at det sikres åpne balkonger (som har støy over 55dB) enn at det tillates for innglassede balkonger (tilfredsstillende støynivå foran luftevindu må sikres

gjennom annen løsning for dempet fasade). Utfordringen med innglassede balkonger er at de ikke gir god lufting, og gir fasadene et innestengt og mindre godt estetisk uttrykk mot gatene. Forslagsstiller argumenterer for at innglassing gjør balkongen brukbar også ved dårlig vær, og at det er viktig at balkongen ikke har så mye støy at den ikke kan medregnes som privat uteoppholdsareal, og at det i såfall må unntas fra dette kravet.

Uteoppholdsareal

Planforslaget foreslår en felles innbygget vinterhage/orangeri. Byplankontoret mener vinterhagen er en fin kvalitet i planforslaget, men er uenig med forslagsstiller i at denne kan regnes som uteoppholdsareal og unntas grad av utnytting. Arealet kan imidlertid unntas fra bruksarealet som legges til grunn for beregning av uteoppholdsareal.

Det må før sluttbehandling avklares om krav til minimum uteoppholdsareal er oppfylt selv om støyutsatte balkonger og vinterhage ikke medregnes som godkjent uteoppholdsareal.

Planforslaget legger til grunn at BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig over terreng, men at annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes. At annet bruksareal i kjeller ikke skal medregnes er i utgangspunktet i strid med kommunens veileder for uterom – hvor det står: *Annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn*. Dette vurderes likevel som greit, da de planlagte boligene ligger tett på et planlagt lokalt sentrum og har et relativt høyt krav til uteoppholdsareal å oppfylle (50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA / boenhet).

Utfordringer i planforslaget

Brundalsforbindelsen

Planlegging og opparbeiding av Brundalsforbindelsen er en kompliserende faktor for planarbeidet på Øvre Rotvoll. Uavklarte justeringer og nye endringer på vegløsninger kan ha stor påvirkning på gjennomføringen av planen.

Bestemmelsene til områdeplanen sier: *Anleggstrafikk skal ikke benytte eksisterende boligater etter ny avkjøring fra E6 er etablert. Tillatelse til tiltak for B11, B12 og/eller B13 kan ikke gis før avkjøring fra E6 kan benyttes av anleggstrafikk.*

Statens vegvesen har gjennom arbeid med planlegging av utbygging av Brundalsforbindelsen kommet frem til at ved gjennomføring av boligutbyggingen, kan anleggstrafikken ikke benytte samme anleggsveg som selve vegbyggingen/Brundalsforbindelsen. Planområdet (og øvrige byggefelter på Rotvoll) må derfor ha egne anleggsveger dersom utbyggingen skal foregå samtidig som utbyggingen av Brundalsforbindelsen. Samtidig utbygging vil være en fordel, da det vil bli utfordrende å grave ut feltene B12 og B13 etter Brundalsforbindelsen er bygd like inntil. Alternativ anleggsveg for planområdet er ikke utredet, men det er antydning et ønske fra forslagsstiller om å bruke Magnus Lagabøters veg som tilkomst i anleggsfasen, og videre kollektivgata under E6 som forbinder Bromstadvegen og Invald Ystgaards veg (for å ikke belaste boligater).

Trondheim fengsel

Trondheim fengsel ligger rett sørvest for planområdet. Dette betyr at det fra planområdet kan være mulig med innsyn til fengselets luftegård fra bygninger over visse høyder. Dette er ikke ønskelig med tanke på blant annet de innsattes sikkerhet (jamfør Statsbyggs innspill til planen). I klartekst må innsatte ikke kunne fotograferes eller beskytes fra taket og balkongene til nybyggene. Under behandling av områdeplanen varslet Statsbygg innsigelse med hensyn til Trondheim fengsel. Det ble i områdeplanen lagt inn bestemmelser som skulle sikre dette forholdet, og videre konkludert med at høydene skulle fastsettes i detaljreguleringen.

Muligheten for innsyn er undersøkt fra de ulike feltene i planforslaget. Det vises til vedlegg som illustrerer hvilke områder og høyder som utløser innsynsproblematikken. Utrekingene viser at gjennomføringen av planforslaget er avhengig av skjermingstiltak. Uten skjermingstiltak må høyden på bebyggelsen holdes så lav at områdeplanens minimumskrav til boliger i B12 og B13 ikke kan oppfylles, dersom man skal unngå innsyn i fengselets luftegård.

Forslagsstiller og Rotvoll Eiendom har vært i dialog med Statsbygg og Trondheim Fengsel/ Kriminalomsorgen. Det forfølges forskjellige løsninger for å hindre innsyn fra planområdet til luftegården. Innsyn må skjermes med tiltak på nye bygg (tiltak på balkonger, tak fasade o.l.) eller skjerming på fengselsområdet, med nybygg eller skjærmer. Planforslaget inneholder bestemmelser som skal sikre mot innsyn, men ikke type løsning, da dette ikke er avklart.

Fengselet har et arealbehov, som ikke lar seg løse i deres nåværende lokaler. Rotvoll Eiendom har dialog med Statsbygg og Trondheim Fengsel/ Kriminalomsorgen om mulig oppføring av skjermende bebyggelse inne på fengselets område. Et skjermende bygg nord i fengselsområdet vil bryte siktlinjene mellom luftegården og planområdet.

Sol- og skyggevirkning

Planforslaget viser blokker med store høyder i felt B12 og B13, noe som gir en del skygge på bebyggelse og omgivelser. Planforslaget tar hensyn til sol og skyggevirkninger inne i egne felles uterom ved å plassere de høyeste bygningsvolumene møt øst i hvert av feltene. Dette fører til en del skygge på arealene utenfor kvartalene, slik som ballbanen, grøntdraget i øst og parken langs felt B12.



Leilighetsmiks – andel større leiligheter

Det er i bestemmelsene satt at minimum 40 % av leilighetene skal være tre- og fireromsleiligheter. Maks 5 % av leilighetene kan være ettromsleiligheter. Dermed kan inntil 55 % være toromsleiligheter. Byplankontoret mener en så høy andel små leiligheter kan bidra til

at området ikke blir særlig attraktivt for barnefamilier, hyppig utskifting av beboere og dermed et lite stabilt bomiljø.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

Planforslaget er i hovedsak tråd med områdeplanen for Øvre Rotvoll. Planforslaget viser en bebyggelsesstruktur med høy tetthet, men gode bolig- og bykvaliteter. Bestemmelser om variasjon i farger og materialer sikrer estetiske kvaliteter. Planforslaget legger til rette for mange nye boliger i Trondheim, også gode familieboliger nært skole og idrettsanlegg. Mange av boligene har gode solforhold, og det etableres store gårdsrom til uteopphold.

Argumenter mot planforslaget:

Planforslaget medfører nedbygging av matjord, men dette er avklart i overordnet plan. Gjennomføring av planen kan bli utfordrende. Dette skyldes beliggenheten ved Trondheim fengsel og krav om å hindre innsyn til fengselets luftegård, og avhengighetene knyttet til Brundalsforbindelsen som enda ikke er bygd. Planforslaget legger opp til en lav andel av større leiligheter (minimum 40 %) og Byplankontoret mener denne bør økes. Det er også en del andre justeringer som bør gjøres i bestemmelser og plankart, men dette kan gjøres før sluttbehandling. Se forslag til punkter under forslag til vedtak.

Planforslaget er i tråd med vedtatt byutviklingsstrategi i Trondheim, og i samsvar med nullvekstmålet for personbiltrafikk. Det planlegges et lokalsenter (i felt B14#1) inntil ny kollektivtrasé og gang- og sykkel-nett, og den nye bydelen på Øvre Rotvoll vil begrense behovet for personbiltrafikk ut av bydelen.

Området ligger innenfor Charlottenlund skolekrets for både barneskole og ungdomsskole. En mindre del av felt B11 ligger innenfor barneskolekrets Brundalen. Begge skolekretsene er vurdert å ha framtidig kapasitet i Trondheim kommunes oversikt over skolekapasitet.

Løsning for å hindre innsyn til fengselet er ikke valgt. Det må jobbes mer med fram mot sluttbehandling sammen med Statsbygg og Trondheim Fengsel/ Kriminalomsorgen. Et nybygg inne på fengselsområdet er dyrest, men ville nok være den beste løsningen. Det løser et konkret behov for fengselet samtidig som man unngår stor utstrekning av skjemmende og svært høye skjermer og *svært* lukkede fasader for de nye boligene.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

I forbindelse med utvikling på Øvre Rotvoll vil det i felt B14 #1 etableres et lokalt sentrum og torg, som også vil betjene feltene B11, B12 og B13. Dette vil være et viktig møtepunkt for hele den nye bydelen, og et viktig tilskudd for trivsel og folkehelse.

Det legges opp til variasjon i leilighetstyper, med familieboliger og leiligheter attraktive for ulike familiesammensetninger og aldre. Noen boenheter kan imidlertid bli negativt påvirket av støy og støv fra Brundalsforbindelsen. Store gårdsrom med felles uteoppholdsarealer, samt et innendørs fellesareal, legger til rette for et sosialt bomiljø.

5. Konsekvenser for næring

Planforslaget foreslår 1700 m² BRA forretning, bevertning og tjenesteyting. Dette er en økning fra 400 m² i forhold til områdeplanen, r20150025. Dette planlegges primært for dagligvareforretning. Dette vil tilføre området noen flere arbeidsplasser.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Gjennomføring av planforslaget vil føre til nedbygging av matjord, men dette er vedtatt i områdeplanen. Planforslaget kan til dels ha påvirkning på grøntdraget rundt Stokkbekken i form av skygge og forurensning. Det er registrert kornkråke, gulspurv og grønnfink vipe og storspurv i området som også vil bli påvirket.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er ikke noen store eller kjente økonomiske konsekvenser for kommunen, med unntak av vedlikehold av offentlig parkområde, o_P12.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

8. Prosess og medvirkning

Ved varsling av oppstart har plankonsulent mottatt 13 innspill, hvorav sju av disse var fra offentlige myndigheter, fire fra organisasjoner og foreninger og to fra naboer. Innspill fra offentlige myndigheter handler i hovedsak om landbruk, bevaring av matjord, ivaretagelse av naturmangfold og arter, trafiksikkerhet, bokvalitet, barn og unge. Statsbyggs innspill handler om tiltak mot innsyn til luftegården til Trondheim fengsel. Innspill fra organisasjoner går først og fremst på opparbeidelse av idrettsarealer og at utbyggingen ikke skyggelegger idrettsflater, og sikker adkomst til idrettstilbud.

Statsforvalteren legger i sin uttalelse sterk vekt på jordvern, og sier blant annet: *Vi har forståelse for kommunens ønske om å være forutsigbare i planprosessene. Juridisk sett står imidlertid kommunen fritt til å endre og oppheve planer. Med de politiske føringene som har kommet i etterkant av at dette området ble avklart til utbyggingsformål, vurderer vi forslaget som svært problematisk. Med bakgrunn av nasjonal jordvernstrategi vil vi på det sterkeste tilrå å ikke gå videre med planen.*

Det vises til at planen medfører en omfattende nedbygging av store verdifulle

jordbruksområder, og at dette er svært krevende for jordvernet. Siden området ble avklart i kommuneplanens arealdel er jordvernet blitt skjerpet flere ganger. Nasjonale forventninger har fokus på å sikre arealer for matproduksjon, og det forventes at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Ut fra det nye nasjonale jordvernålet og den totale tilgangen på boligareal forventes det at kommunen gjør en vurdering av behovet for utbyggingen og hvorvidt den er i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet.

9. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget, men med forbehold om en del justeringer før sluttbehandling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Byplankontoret har drøftet endring av bestemmelser for planforslaget med forslagsstiller. Noen av endringene er det blitt enighet om, mens enkelte må jobbes videre med før sluttbehandling. Se de viktigste punktene under forslag til vedtak.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512, m.fl., felt B11-B13* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Følgende endringer bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

- Bestemmelsene om leilighets sammensetningen endres for å sikre en større andel tre- og fireromsleiligheter.
- Vinterhage/orangeri og støyutsatte balkonger medregnes ikke som uteoppholdsareal. De skal inngå som del av total utnyttelsesgrad, men ikke i grunnlaget for krav om uteoppholdsareal. Innglassede balkongen tillates ikke.
- Illustrerte åpninger i bebyggelsesstrukturen og avtrapping langs terreng må fastsettes i plankartet, eller sikres bedre i bestemmelsene.
- Egne bestemmelser om beregning av utnyttelsesgrad må tas ut, da grad av utnytting skal beregnes i tråd med statlig veileder for grad av utnytting.
- Areal for vedlikehold for sykkel må sikres for hver 100 boliger.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, datert 15.03.2024, sist endret 15.03.2024, i bestemmelser sist endret 09.08.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 09.08.2024.

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

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: ROS- analyse

- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- utredning
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan/situasjonsplan
- Vedlegg 9: Perspektiver område og på bakken
- Vedlegg 10: Illustrasjon av innsyn Trondheim fengsel