

Saksfremlegg

Yrkesskolevegen, felt B11-B13, detaljregulering til offentlig ettersyn

2024/24343

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende 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 skal innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

1. Bestemmelsene om leilighetssammensetningen endres for å sikre en større andel tre- og fireromsleiligheter.
2. Illustrerte åpninger i bebyggelsesstrukturen og avtrapping langs terreng må fastsettes i plankartet eller sikres bedre i bestemmelsene.
3. Beregning av utnyttelsesgrad må være i samsvar med statlig veileder for grad av utnytting. Vinterhage/orangeri og støyutsatte og/eller innglassede balkonger medregnes ikke som uteoppholdsareal. De skal inngå som del av total utnyttelsesgrad, men ikke i grunnlaget for krav om uteoppholdsareal.
4. Areal for vedlikehold for sykkel må sikres for hver 100 boliger.
5. Planforslaget må tilpasses eventuelle endringer i kjøremønster og plan for Brundalsforbindelsen.

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.

Sammendrag

Innsendt planforslag er et forslag til detaljregulering av felt B11, B12 og B13 i områdeplan for Øvre Rotvoll, r20150025, der det ønskes 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.

Bakgrunn

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

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Komplet planforslag forelå 04.04.2024.

Fakta

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.

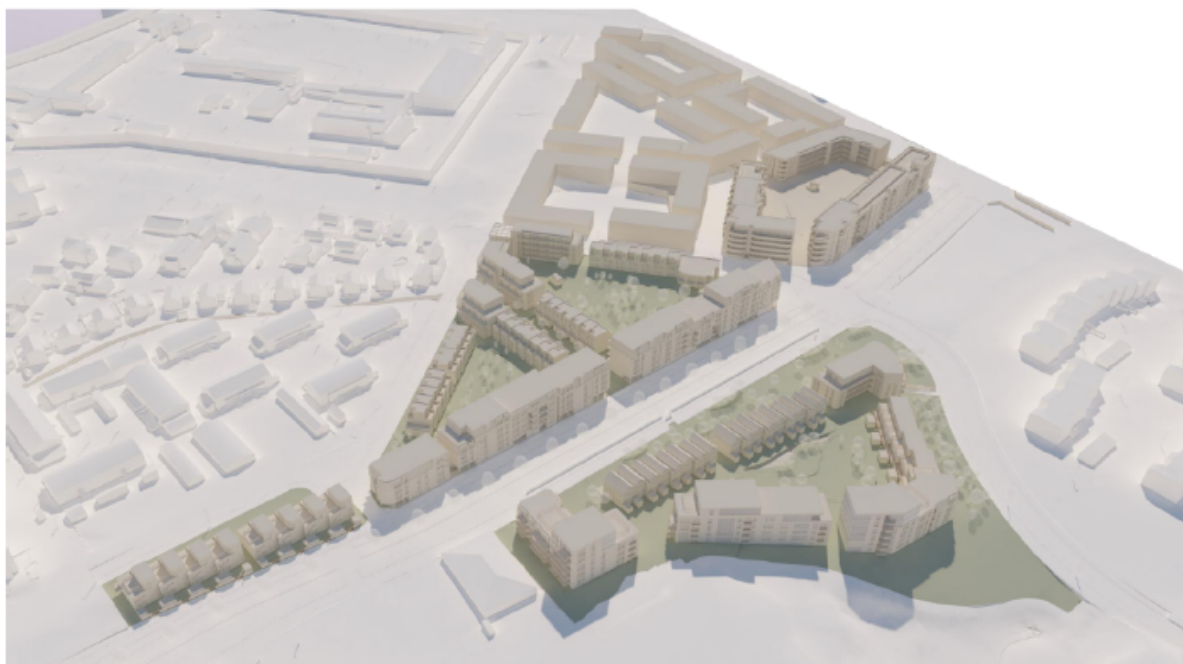
Planforslaget viser rekkehus i felt B11 og en kombinasjon av leilighetsbygg og rekkehus i felt B12 og B13. Det foreslås et minste antall boenheter på 373 boliger.

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 kan brytes opp, og høydene varierer med terrenget. Det skapes med dette åpninger som gir mulighet for gjennomgang og bebyggelsen framstår som mindre massiv.



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 55 dB) enn at det tillates for innglassede balkonger (tilfredsstillende støynivå foran luftvindu 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 så fall 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.

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 Ingvald 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 bli beskyttet 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. Utredningene 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 skjermes. 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. Dette har imidlertid usikker framdrift både når det gjelder finansiering og prioritering.

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 skyggevirkinger inne i egne felles uterom ved å plassere de høyeste bygningsvolumene mot 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.

Byrådets vurdering

Bygging er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og i hovedsak i tråd med vedtatt områdeplan for Øvre Rotvoll. En utbygging av området vil legge til rette for mange nye boliger i Trondheim, nært skole og idrettsanlegg. På den andre siden har jordvernet blitt skjerpet flere ganger siden vedtak av områdeplan. Statsforvalteren råder å ikke gå videre med planarbeidet med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi.

Byrådet fastholder bystyrets vedtak om grønn strek slik at områdeplanen for Øvre Rotvoll kan realiseres som planlagt. En ny bydel tett påkøbet eksisterende boligområder og med et nytt lokalsenter er et viktig tilskudd for å sikre nok boliger og for å nå målet om at det tilføres 1800 nye boliger i året i Trondheim i årene fremover.

Dersom man skal bygge på matjord er det viktig at arealene utnyttes godt. Utfordringen i planen er at uten skjermingstiltak mot Trondheim fengsel 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. Utfordringene med innsyn er ikke løst i planforslaget. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer tiltak mot innsyn, men det er ikke enighet mellom forslagsstiller og Statsbygg om de fysiske tiltakene. Dette må være avklart før planen kan sendes fram til sluttbehandling.

Dette er første byggetrinn i en ny bydel og det er viktig at bebyggelsen får et helhetlig preg og god arkitektonisk kvalitet. Grep for å sikre arkitektur og byform må sikres bedre i plankart og bestemmelser fram mot sluttbehandling. De gode aksene og forbindelseslinjene vist i illustrasjonene er ikke sikret i plankartet eller bestemmelser. § 4.1.2 i bestemmelsene sikrer kun åpning for beboerne ved åpne portrom/gjennomganger for hver 75 meter. Det står ingenting om størrelse på åpninger eller om disse blir gjennomgående forbindelser åpne for alle. Bredde og høyde er ikke sikret i bestemmelsene.

Planen åpner for at det bygges inntil 55% toromsleiligheter. Byplankontoret er bekymret for at en så høy andel små leiligheter kan bidra til at det blir hyppig utskifting av beboere og et lite stabilt bomiljø. Byrådet mener området rundt Øvre Rotvoll har god tilgjengelighet av familieboliger og at det er viktig at det tilføres en variert boligsammensetning der det også blir mulig for mindre husholdninger å etablere seg. I planen åpner imidlertid for en stor andel små leiligheter. Det er viktig at leilighetene sikres andre kvaliteter som gjør at god bokvalitet blir ivaretatt.

For å sikre en inkluderende og attraktiv by er det viktig med gode lekeplasser, torg og parker. Høydene som foreslås i planforslaget gir skyggevirkning mot fellesarealer som ballbane og park. Til sluttbehandling må det sees på grep som gir mindre skyggevirkning på de viktige grøntarealene i området.

Grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal skal beregnes med utgangspunkt i statlig veileder for grad av utnytting. Innglassede arealer skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

Areal til sykkelvedlikehold må sikres i bestemmelsene før høring. Før sluttbehandling må det komme fram hvordan dette er tenkt løst. Fortrinnsvis ved at det settes av et areal i hver del av B12 og B13, i tilknytning til større sykkelparkeringsarealer.

Planområdet grenser til Brundalsforbindelsen og der det utredes mulige endringer i kjøremønster og plan. Konsekvensene av dette er uavklart og dette må avklares fram mot sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det 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, grønnfink, vipe og storspurv i området som også vil bli påvirket.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men at flere punkter må avklares til sluttbehandling. Utbyggingen på Øvre Rotvoll er viktig for å nå målene om tilstrekkelig boligbygging. Da utbyggingen er på matjord er det viktig at utbyggingsarelene utnyttes godt, men det må avklares tiltak for å forhindre innsyn til Trondheim fengsel før planen kan sendes til sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 28.08.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Yrkeskolevegen, felt B11-B13, 1.gangs innsending av planmateriale-Fagnotat offentlig ettersyn
- 2 1. Planbeskrivelse
- 3 2.1 Reguleringsplan på grunn 15.03.2024
- 4 2.2 Reguleringsplan under grunn 15.03.2024
- 5 3. Bestemmelser r20230044
- 6 5_01 ROS-analyse 22.03.2024
- 7 5_02 Geoteknisk notat områdeplan
- 8 4_03 Illustrasjonsplan
- 9 5_03 VA-notat. Structor 22.03.2024
- 10 5_05 Støyfaglig utredning Sweco 18.03.2024
- 11 4_06 Perspektiver område og på bakken
- 12 4_05 Sikt mot fengsel - innsyn