

Saksfremlegg

Detaljregulering Yrkesskolevegen , gnr/bnr 16/511 felt B14 - offentlig ettersyn

2024/26275

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, felt B14#1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 21.12.2022, sist endret 19.08.2024, i bestemmelser sist endret 28.08.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 28.08.2024.

Følgende endring bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

1. Planforslaget må tilpasses eventuelle endringer i kjøremønster og plan for Brundalsforbindelsen.
2. Planforslaget må få en bestemmelse som sikrer en håndtering av jordressursen til jordbruksformål
3. Vurdering av klimagassutslipp må utredes.
4. Grep for å sikre god byform og arkitektur må sikres i planforslaget før saken sendes til sluttbehandling.

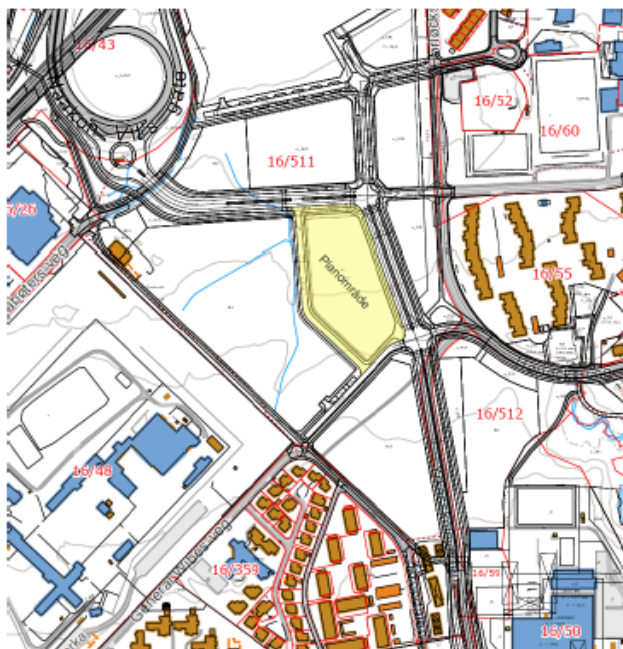
Sammendrag

Innsendt forslag til detaljregulering av del av felt B14, er merket som bestemmelsesområde #1 Lokalt sentrum og innenfor vedtatt områdereguleringsplan r20150025 "Øvre Rotvoll, områderegulering" (forkortes heretter B14 #1). Området er i dag dyrket mark, avsatt til fremtidig bebyggelse i gjeldende og fremtidig KPA og i gjeldende områdeplan. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, forretning og kontor. Ved en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m² BRA tilsvarer boligutnyttelsen ca. 235 boliger. Planforslaget skal legges ut på offentlig ettersyn og høring, og må sees i sammenheng med tilgrensende plan for Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512, m.fl., felt B11-B13.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Saksframstillingen bygger på fagnotatet fra byplankontoret.



Planområdet vist sammen med den planlagte Brundalsforbindelsen. Trondheim fengsel i sørvest. Påkobling til Omkjøringsvegen i nordvest.

Fakta

Planforslaget vil gi høy utnytting i en sentral del av den nye bydelen på Øvre Rotvoll, og vil tilføre både mange nye boliger og nye funksjoner i form av forretning og tjenesteyting. Det er satt av areal til et torg mot nord, plassert ved bussholdeplass og nær framtidige idrettsflater. Til sammen vil dette utgjøre den mest sentrale delen av framtidig lokalt sentrum på Øvre Rotvoll, i tråd med vedtatt områdeplan og forslag til ny KPA for 2022-2034.



Prosjektet sett fra nord. Torget i forgrunnen. Uteoppholdsarealet er lagt oppå forretning- og parkeringsareal. Terrenget stiger sørover og uteoppholdsrommet møter bakkenivå helt i sør.

Planforslaget åpner for en kvartalsstruktur som følger fremtidig gatestruktur. Planforslaget legger til rette for forretning og tjenesteyting på bakkeplan – hvor dette er sikret mot torget og mot øst (Brundalsforbindelsen). Bebyggelsen er foreslått med høyder fra fem til seks etasjer. Reguleringsplanen har et minimumskrav på 151 boliger, men med utgangspunkt i 70 kvm pr. leilighet, tilsier det ca. 270 boliger innenfor maksimalt tillatt bruksareal.

Brundalsforbindelsen grenser mot planområdet på to sider. Boligene vil ha biltrafikk og medfølgende støy på alle sider. Løsningen som er valgt medfører at en andel på ca 22% av boligene vil utformes med kun støydempede fasader (ikke stille side).

Spesielle utfordringer som må løses før planforslaget kan gjennomføres:

Trondheim fengsel

Utbyggingen vil ligge som nærmeste nye bebyggelse mot Trondheim fengsel, avdeling Nermarka. På grunn av krav til sikkerhet, har fengselet behov for unngå innsyn til fengselets luftegård. Uten tiltak, vil boliger kunne se inn i luftegården.

Maksimum byggehøyder ble ikke fastsatt i områdeplanen, men var et tema i dialog med Statsbygg, som ivaretar sikkerheten i fengselet og er innsigelsesmyndighet. Det er diskutert forskjellige løsninger for å hindre innsyn fra planområdet og til luftegården:

- Utforming av selve boenhetene (på balkong eller ved karnapper) med tett skjerm/vegg mot fengselet slik at det ikke vil være sikt mot fengselet.

- Oppføring av skjermende bebyggelse inne på fengselets område. Et slikt bygg kan løse fengselets arealbehov som ikke lar seg løse i deres nåværende lokaler. Et skjermende bygg nord i fengselsområdet vil bryte siktlinjene mellom luftegården og planområdet.

Uten å sikre etablering av et effektivt innsynsvern fra boligene mot sørvest, vil de foreslåtte byggehøydene forventes å utløse innsigelse. Innsynsvern som beskrevet i punkt 2 er sikret fysisk etablert i gjennom reguleringsbestemmelsene, men konkret løsning, plassering av, og framdrift for dette er foreløpig uavklart. Innsynsvern som nevnt over i første strekpunkt vil i praksis kunne medføre redusert forskriftsbestemt utsyn fra leilighetene mot vest.

Brundalsforbindelsen

Det kan bli nødvendig med en endring av løsningen for trafikk som reguleringsplanen legger opp til. Pågående arbeid som kommunen jobber med knyttet til Brundalsforbindelsen kan innebære endring på områdeplanens vegløsninger. I bystyret 14.12.2023, sak 0235/23 ble det vedtatt at det skulle utredes tiltak langs Brundalsforbindelsen og i tilstøtende veier for å redusere bruk av privatbil og gi kollektivtrafikk, gående og syklende fortrinn i valg av reisemåte.

Dette kan få betydning for planforslagets vegløsninger. Blant annet for adkomst til dagligvareforretningens tenkte plassering mot torget og for foreslått plassering av renovasjon og kollektivholdeplass. Dette er forhold som ikke er avklart før denne reguleringsplanen sendes på høring.

Planforslaget innebærer en dybde under bakken med hele fire underetasjer i sør, umiddelbart inntil vegbyggingsarealet. Koordinering av framdrift kan bli krevende da det er kort avstand mellom vegareal og foreslått dype byggegrop. Utbygging i området har en klar fordel av samhandling ved utbyggingen av vegen og prosjektet i planforslaget. Det har vært flere dialogmøter underveis mellom kommunen (Mobilitet og samferdsel), SVV og grunneiere/forslagsstillere. Dersom ikke tilfredsstillende innsynsvern kan etableres samtidig, vil dette påvirke gjennomføringen av B14#1 (og andre felt i områdeplanen for Rotvoll).

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 og funksjoner i form av forretning og tjenesteyting, nært skole og idrettsanlegg. Planforslaget er den mest sentrale delen av et framtidig lokalt sentrum på Øvre Rotvoll. 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 felt B14 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.

Øvre Rotvoll er en del av en ny bydelutbygging og det er viktig at det i prosjektene jobbes med formgivning og arkitektur for å sikre varierte fasader og god tilpasning til terreng. Dette vil være avgjørende for hvordan denne nye bydelen vil oppleves på bakkeplan. Det må settes av nok areal mot gata, til at man får til terrengtilpasning og beplantning. Det tillates 2 meter utkraging over fortau for balkonger mot vest, sør og nord. Dette er mer enn det områdeplanen åpner for (1,5 m). Mot Brundalsforbindelsen er det lagt inn 1 m utkraging. Dersom man legger inn en meter annen veggrunn langs gata for å sikre beplantning og terrengtilpasninger, slipper man utkraging over selve fortauet. Grep for å sikre god byform og arkitektur må komme tydeligere fram før saken sendes til sluttbehandling.

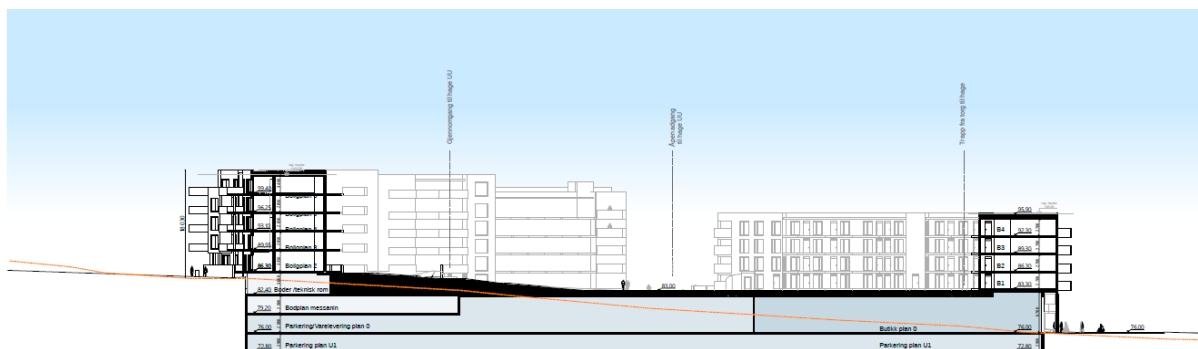
Kvartalet som nå reguleres har gater på alle sider av bebyggelsen som gir utfordringer med å nå krav til støydemping for boliger. Det er derfor åpnet for å tillate bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. Det er åpnet for at dempet fasade kan benyttes på maks 20 % av bebyggelsen. Som et støydempende tiltak er det i tillegg foreslått innglassede balkonger som kan åpnes 50 %. Tilfredsstillende støynivå foran luftvindu må sikres gjennom annen dempet løsning for fasade enn innglassede balkonger, da de ikke gir god lufting. Maksimal lukking forhindrer i tillegg å regne slike balkonger som tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Planområdet grenser til Brundalsforbindelsen, 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 planområdet og utbyggingen ligger inne i både vedtatt i områdeplan og gjeldende KPA (og forslag til ny).

Terrenget stiger mot sør, og fordi det skal etableres et grunnplan med samme gulvnivå under hele planområdet, vil byggegroppen mot sør bli svært høy - fire etasjers dybde. Dette vil medføre behov for omfattende graving og masseforflytting, og sannsynligvis bruk av mye betong. Dette vil gi store CO₂-utslipp. Konsekvensene for klima og ytre miljø bør utredes og beskrives mer utfyllende før sluttbehandling.



SNITT F-F

Snittet viser hvordan gulvnivået er likt under hele planområdet, noe som gir en svært dyp byggegrop mot sør.

Håndtering av jordressursen må vurderes strengere før sluttbehandling. Det åpnes nå for at matjord kan benyttes som vekstjordlag i grøntområdene i planområdet eller andre felt i områdeplanen. Dette bør endres til å kun benyttes til jordbruksproduksjon.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Det er i skisseprosjektet vist 2.500 m² BRA med forretning, bevertning og tjenesteyting. Hvilken type forretning (dagligvarebutikk eller annen forretning) eller bevertning/tjenesteyting detaljeres ikke. Det er antatt 20 årsverk / 40 arbeidsplasser for forretningen og ytterligere 30 – 40 arbeidsplasser for øvrige funksjoner. Samlet ca. 75 arbeidsplasser. Ved større andel forretning, bevertning og tjenesteyting (inntil 5.000 m² BRA) antas det å kunne bli inntil 100 – 150 arbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nødvendig infrastruktur sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, herunder torget. Det pågår arbeid med avtaleverk rundt delfinansiering av Brundalsforbindelsen.

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 utbyggingsarealene utnyttes godt, men det må avklares tiltak for å forhindre innsyn til Trondheim fengsel.

Byrådet i Trondheim, 11.09.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Yrkesskolevegen, gnrbnr 16511, felt B14 #1 fra byplankontoret
- 2 2_02 Plankart r20220024_2024.08.19_rev
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Planbeskrivelse Yrkesskolevegen
- 5 4_03 Utomhusplan_2024.03.20
- 6 4_04 Planer, snitt og oppriss_2024.03.08
- 7 4_05 Perspektiver og fotomontasje_2024.03.08
- 8 4_07 Fjernvikninger_2024.03.08