



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190038

Arkivsak:20/142

Detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale senter, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 7.3.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 21.4.2022

Innledning

Planområdet omfattes av Risvollan lokalsenter, område nord for sentret og deler av Blaklivegen.

Området brukes som eksisterende lokalsenter med butikksenter og boliger i markerende høyblokk, med større parkeringsplass og nedlagt bensinstasjon.

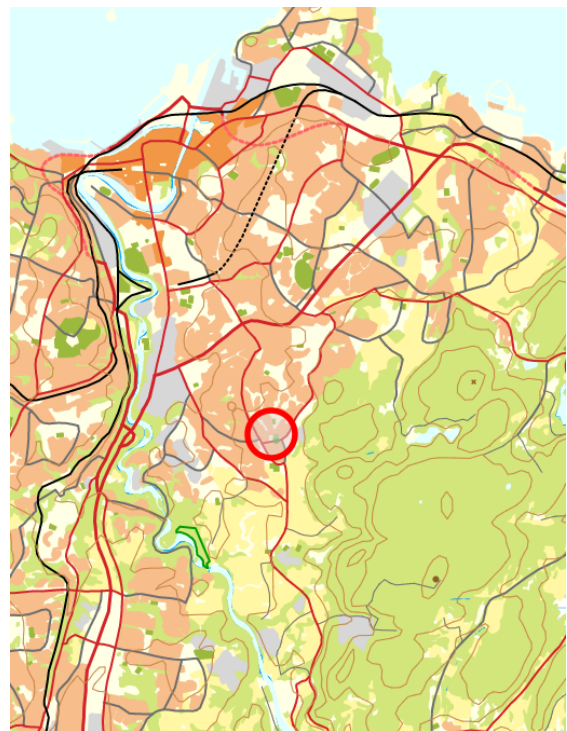
Nord for lokalsentret er et større område som ligger brakk og er brukt til oppbevaring av blant annet containere. Ved siden av dette området er et mindre grønt område.

Området ligger i god tilknytting til kollektivtilbud i Blaklivegen og til landlige grønne områder i og rundt boligområdet på Risvollan.

Lokalsentret på Risvollan er et noe slitent drabantbysenter. Det trenges et løft for å skape et attraktivt lokalt sentrum for Risvollan bydel.

Fortetting, oppgradering og helhetlig planlegging for planområdet vil bidra til det nødvendige løftet.

Planforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av NHP Eiendom, Coop Norge Eiendom og Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom – utbygging, som forslagsstiller.



Planområdet markert med rød sirkel

Hensikten med planen

Hensikten med ny reguleringsplan er at Risvollan lokale sentrum skal kunne oppgraderes med nye forretnings- og tjenestetilbud. Det planlegges nye dagligvareforretninger, boliger og en kommunal barnehage. Uteområder med nytt større torg (allmenningen), et mindre torg, aktivitetspark, gårdsrom for boliger og gangvegnett med sammenheng til omgivelsene er en del av planforslaget.

Det samme er trafikkareal med god logistikk for alle trafikantgrupper, inkl. varelevering, parkering til alle funksjoner og hente/bringeløsning til barnehagen.

Det er laget flere ulike planforslag for senterområdet de siste årene. Nå har de ulike eierinteressentene gått sammen om å lage ett felles planforslag for Risvollan lokale sentrum.



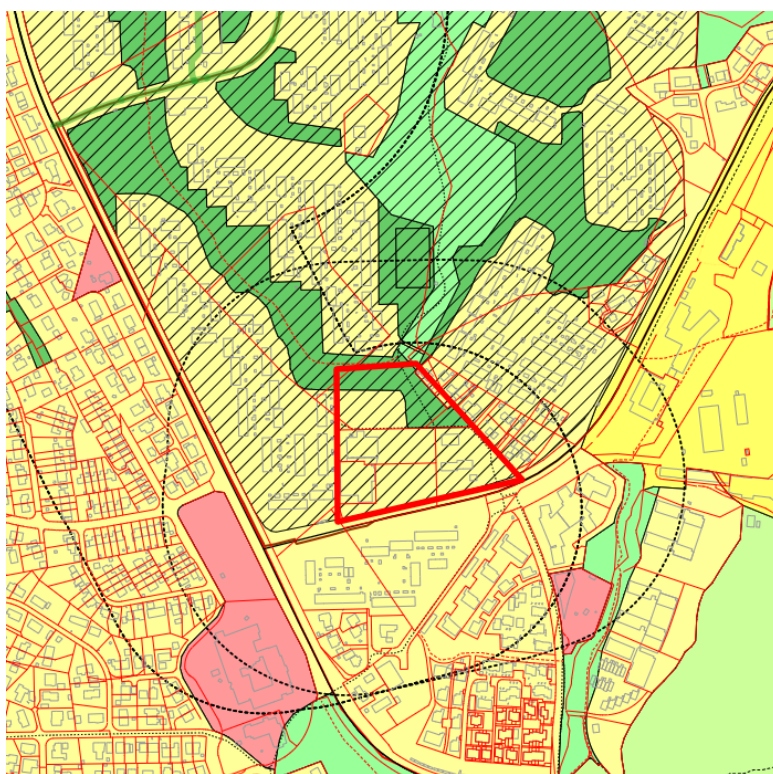
Illustrasjonsplan

Planstatus og rammebetingelser

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området vist som eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur. Senterområdet på Risvollan er vist som bestemmelsesområde lokalsenter og ligger innenfor sone for kollektivåre.

Det innebærer at området skal planlegges helhetlig, ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner.

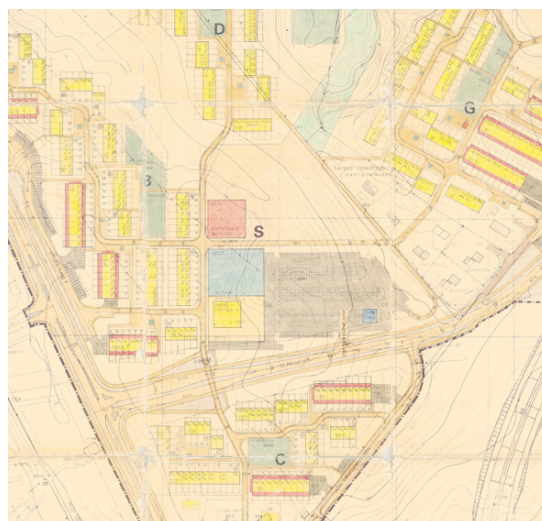
Planområdet ligger også innenfor hensynssone for kulturmiljø.



Fra KPA, planområdet markert med rødt

Gjeldende regulering for området er r1112f
Reguleringsplan for eiendommene Risvold, Blaklieggen, Utleiren, deler av Hoeggen, m.fl., vedtatt 18.11.1970. Plankartet er tegnet etter daværende lovverk, og viser bebyggelse angitt som barnehage/daghjem, butikk, boservice, hybelhøyhus og servicestasjon i tillegg til parkering og ubebygget areal.

Det har de siste årene vært igangsatt flere reguleringsplanarbeid i senterområdet, og flere har vært på høring. Det er imidlertid ingen som er blitt sluttbehandlet, blant annet på grunn av eiendomsforhold og atkomst på tvers av flere eiendommer.



Utklipp fra reguleringsplan R1112f

Planprogram og konsekvensutredning

Kommunedirektøren har vurdert at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Virkninger av planforslaget er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i strid med overordna plan, ved at det planlegges en barnehage på område som i kommuneplanens arealdel er delvis vist som grønnstruktur. På området stod det tidligere en barnehage, og området er i senere tid brukt til oppbevaring av blant annet containere. Området er ikke i sin helhet opparbeidet som en del av grønnstruktur slik intensjonen i KPA er. Arealet, der det tidligere har stått en barnehage og et tilfluktsrom, og som er vist som byggeområde i gjeldende reguleringsplan, reguleres til park, og kan vurderes som en del av overordnet grønt område.

Allment tilgjengelig areal for lek og rekreasjon beholdes, men får en annen avgrensning, og det vurderes at omdisponering ikke vil ha vesentlig negativ virkning på grønnstrukturen totalt sett.

Barnehage og park har arealer som styrker og supplerer barn og unges leke- og aktivitetsmuligheter.



Flyfoto som viser dagens situasjon på grøntområdet

I KPA er minimumskravet for ytre sone 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet/70 m² BRA boligformål. I planforslaget er det foreslått min. 0,5 og maks 1 bil-p-plass per boenhet/70m² BRA

boligformål, og det kompenseres med økt sykkelparkering med minimum 3 p-sykkelplasser per boenhet/70 m² boligformål.

Krav i vedtak om avklaringer før sluttbehandling

I vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, 8.6.2021, ble det stilt krav om at tre forhold skulle avklares før sluttbehandling.

a) Om andel sykkelparkering per leilighet skal økes

Det sikres i bestemmelsene krav om minimum 3 sykkel-p-plasser per boenhet over 70 m² boligformål, og 2 plasser for boenheter mindre enn 70 m². Krav om minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning/service og minimum 30 plasser ved barnehagen. Det er også stilt krav om flere større sykkelparkeringsplasser for transportsykler/ sykler med vogn. Til sammen gir dette krav om over 500 parkeringsplasser for sykkel. Det anses som tilstrekkelig parkering for sykler.

b) Om det skal tillates maksimalt 2 m utkraging utover byggegrense

Bestemmelsene sikrer minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/fortau/gate under balkong, og at balkonger dermed kan tillates med utkraging maksimalt 2 meter utenfor byggegrense.

c) Sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinja ...

... Det skal dokumenteres at aktivitet i forbindelse med anleggsarbeid i området ikke skaper farlige situasjoner i forbindelse med bruk av tårnkran, eventuell sprenging i grunn, mulig spunting og transporter. Det skal også vurderes fordeler og ulemper ved å legge høyspentlinja i kabel under bakken før tiltak innenfor planområdet. Dette gjelder ikke utbygging av barnehage.

Bestemmelsene er presisert og sikrer dermed at det tas nødvendig hensyn dersom anleggsstart skjer før luftspennet er lagt i jord. Det er satt rekkefølgebestemmelser på tiltak oppimot sikkerhet angående høyspentlinje, og at planer om tiltak skal godkjennes av sektormyndighet/vegeier og drifter av offentlig anlegg.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Under er ulike egenskaper og kvaliteter ved planområdet kort beskrevet. Det vises til tidligere planarbeid, stedsanalyser og tekniske og andre fagrapporter for ytterligere beskrivelse av området. Byplankontorets stedsanalyse for Risvolla kan ses her:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/framtidstrondheim/lokale-sentra/risvolla>

Planområdet omfatter eiendommene Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, gnr/bnr 85/251, 85/271, 437, 85/252 og del av 84/6. Følgende eiendommer berøres helt eller delvis:

Gnr	Bnr	Adresse	Hjemmelshaver	Funksjon i dag
85	251	Ingeborg Aas' veg 1		Parkeringsplass, tidl. bensinstasjon
85	271	Ingeborg Aas' veg 2	REN Risvolla AS	Risvolla senter sør med høyblokka
85	437	Ingeborg Aas' vgi 2	RENH Risvolla Park AS	Parkeringsplass
85	252	Ingeborg Aas' veg 4	Coop Norge Eiendom AS	Risvolla senter nord (dagligvare)

84	6	Ingeborg Aas' veg 6	Risvollan borettslag	Barnehagetomt og grønnstruktur
85	250	FV 862 Blaklivegen	Risvollan borettslag	Rest- og vegareal

Beliggenhet, avgrensning og hvordan området brukes i dag

Risvollan ligger sørøst i Trondheim, ca. 5 km fra Midtbyen, og bebyggelsen er boliger, noe spredt næring, skoler, barnehager, idrettsanlegg og helse- og velferdssenter. Strindamarka som er et av Trondheims utfartsområder ligger mindre enn en kilometer øst for Risvollan senter.

Blaklivegen avgrenser planområdet i sør, og i nord og vest grenser planen til boligbebyggelsen til Risvollan borettslag. Øst for planområdet er Marie Sjørdals veg med ca. 10 eneboliger. Ingeborg Aas' veg er atkomst til planområdet fra Blaklivegen, inn på parkeringsplassen.

I Risvollan senter er det i dag næring i en toetasjes sokkel med en boligblokk i 14 etasjer oppå, med til sammen 55 leiligheter. Det er nylig gitt rammetillatelse til 15 nye leiligheter, ved omdisponering av næringsareal i tredje og fjerde etasje av høyblokka. Boligene har tilgang til Risvollan borettslag sine felles uterom med nærmiljøanlegg og lekeplasser.

Foran senteret i øst ligger en stor parkeringsplass med en selvbetjent bensinstasjon og et gatekjøkken. På et platå nord for parkeringsplassen er det et grøntområde, og det har tidligere vært en barnehage her. Denne er nå revet, og kun kjelleren med et nedlagt tilfluktsrom ligger igjen. Arealet er inngjerdet og brukes av Risvollan borettslag som driftsområde med lager av utstyr og jord- og grusmasser. Grøntområdet har en del trær, og er ellers plenareal med kryssende gangveger.

Stedets karakter og identitet

Gatenett og bebyggelse på Risvollan er organisert for å tilpasse seg det kupert landskapet, og det er derfor ingen overordnet lett lesbar bystruktur i området. Rekkehusbebyggelsen til Risvollan borettslag fra 1970-tallet er organisert i tun, og disse tunene skaper en viss helhet i bebyggelsesmønsteret. De siste ti-femten årene er det bygget boliger på store områder sør for senteret. Her er det både rekkehus og boligblokker i tre-seks etasjer. Senteret med høyblokka ligger på det høyeste platået og gir identitet til stedet.

Landskap og lokalklima

Risvollan senter ligger på toppen av et høydedrag der terrenget stiger fra Nardo og opp til senterområdet før det igjen faller ned mot Utleir og jordbruksområdene ved Kastbrekka, Tverreggen og Bjørkmyr. Mot øst ligger Tomsetåsen og Strindamarka som en markant skogkledd rygg.

Selve planområdet er tydelig todelt med et terrengsprang på 3- 6 meter som deler området i en nordlig øvre og en sørlig nedre del. Øvre del er delvis gresskledd mens nedre del er asfalterte arealer. Planområdet har gode solforhold. Høyblokka skygge faller på boligene rundt gjennom dagen. Rundt høyhus kan det oppstå lokale vindforhold og luftstrømmer som forsterkes av bebyggelsen. Det er ikke kjent at dette er et problem i dagens situasjon.

Kulturmiljø og kulturminner

Det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og ikke bygninger av antikvarisk verdi. Planområdet ligger i hensynssone for kulturmiljø i KPA, som beskriver området slik: «stor og arkitektonisk epokegjørende rekkehusbygging fra årene omkring 1970, inkluderer også ett av byens første moderne høyhus». Hensikten med hensynssoner for kulturmiljø og

kulturlandskap er at den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og særpregede områder skal søkes bevart.

Natur- og rekreasjonsverdier

Friområder nord og øst for senterområdet er vist i KPA som viktige grønnstrukturer med lokal verdi for biologisk mangfold, og de har stor verdi for rekreasjon. Det er romslige grøntarealer med gressletter og trær mellom bebyggelsen fra 70-tallet, mens de nybygde områdene i sør har mindre hager og fellesareal. Parkeringsplassen ved senteret har liten rekreasjonsverdi i dag, selv om den sporadisk benyttes av ungdom til skating og lignende aktivitet. Det er ikke verneverdig natur eller viktige vilttrekk innenfor planområdet.

Trafikk og kollektivtilbud

Planområdet har biladkomst fra Blaklivegen (fv. 6662) via Ingeborg Aas' veg inn til parkeringsplass. Blaklivegen har hastighet på 50 km/t og en trafikkmengde på ca. 4000 biler i døgnet (ÅDT). Det er ikke registrert trafikkulykker ved planområdet etter 2007, og i løpet av ca. 10 år før 2007 var det registrert seks ulykker med lettere personskade ved krysset Blaklivegen X Ingeborg Aas' veg.

Gang- og sykkeltilbudet på Risvollan er godt utviklet og stort sett separat og skjermet fra biltrafikk. Det er flere forbindelser i nord-sør og øst-vest retning i planområdet. Langs Blaklivegen er det gang- og sykkelveg på begge sider forbi planområdet. Gangbrua over Blaklivegen er del av skolevegen fra Risvollan til Utleira skole sørvest for planområdet og til Hoeggen ungdomsskole nord for Risvollan. Hovedsykkelruta Dragvollruta er merket langs Blaklivegen.

Nærmeste bussholdeplass er Risvollan senter, som betjenes av linje 11 til/fra sentrum. Holdeplassen ligger ca. 100 m fra senterinngang, og bussen går hvert 10. minutt store deler av dagen, og ellers hvert 20. minutt.

Deler av planområdet brukes i dag til parkering for senteret og for boliger i høyblokka. Det er oppstillingsplasser for ca. 130 biler, og det er flere privatrettslige avtaler om bruk av plassene. Inne på parkeringsplassen er det i dag ikke merket eller sikret trygge gangveger for gående.

Barns interesser

Risvollan senter er et målpunkt for ungdom, som bruker senteret og fellesarealene der som møteplass, og parkeringsplassen til skating. Barn, ungdom og flere barnehager bruker gangvegene og krysser planområdet til og fra de store friområdene rett nord for senteret, og idrettsbaner og Utleirahallen ca. 600 meter sør for senteret.

Sosial infrastruktur

Området sogner til Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Kommunens skolekapasitetskart viser at Utleira har god kapasitet, mens Hoeggen ikke har ledig kapasitet. Opptaksområde til barnehage Bratsberg/Utleira/Steindal har lavere egendekning enn andre bydeler. Ny barnehage skal erstatte midlertidige Risvollan barnehage, og i tillegg legge til rette for vekst i antall plasser.

Kommunen har nylig bygd Risvollan helse- og velferdssenter med over 72 nye sykehjemsplasser og 50 omsorgsboliger ca. 400 meter øst for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur innenfor planområdet er beskrevet i teknisk rapport. Her nevnes forhold som må vies oppmerksomhet videre. Et tema er overvannstatemikk, med begrenset kapasitet på eksisterende nett, og en forsenkning i terrenget foran inngangen til dagens senter med flomveg ut i Blaklivegen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Langs Blaklivegen på sørsiden av planområdet går det en 66 kV-luftlinje. Luftlinjen eies av Tensio, tidligere Trønderenergi Nett. Beregninger av magnetfeltet rundt ledningsnettets viser høyere verdier på deler av planområdet enn det som tillates nær boliger.

Avfallsløsninger for eksisterende boliger er plassert på område som skal få ny bebyggelse, og det må etableres midlertidige og framtidige nye løsninger.

Grunnforhold

Planområdet berøres av eller ligger i nærheten av to kartlagte kvikkeiresoner. Blakli kvikkeiresone i vest er klassifisert i middels faregradsklasse, og Risvolla kvikkeiresone i nord er klassifisert i lav faregradsklasse. I tillegg er det påvist kvikkeire ved gangbroa over Blaklivegen.

Trondheim kommune har utført en skredsikrhetsvurdering for hele Risvolla senterområde. Gjennomgang av grunnundersøkelser, tidligere utredninger, topografiske forhold og nylig utførte grunnundersøkelser på østre del av planområdet viser at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende. Vurderingen konkluderer med at ny utbygging ved Risvolla senter kan klareres med tanke på skredfare, og at det ikke er nødvendig å utføre ytterligere stabilitetsvurderinger for å dokumentere områdestabiliteten, jf. Geoteknisk vurdering - 10224193-RIG-NOT-001_rev01, Multiconsult, sist revidert 3.12.2021.

Oljetanker og forurenset masse i bakken ved den nedlagte bensinstasjonen er fjernet. Det kan likevel være noe gjenværende forurensete masser under og inntil bebyggelsen som står igjen.

Miljøfaglig forhold - støy og luftforurensning

Deler av planområdet langs Blaklivegen er utsatt for trafikkstøy. Luftkvaliteten, inkl. konsentrasjonen av svevestøv er tilfredsstillende for hele planområdet i forhold til anbefalte grenseverdier.

Risiko og sårbarhet

Utover forhold som er beskrevet i avsnitt over (grunnforhold, støy, høyspent), er det ikke kjente forhold som berører tema samfunnsikkerhet i arealplanlegging.

Næring

I senteret er det flere arbeidsplasser, men antallet varierer ettersom hvilke typer bedrifter som har leieforhold i senteret. *Handelsanalyser med katalog over lokalsentre, kommuneplanens arealdel 2012-2024, Tabell 1* viser at det er flest arbeidsplasser knyttet til helse- og sosialtjenester, og til varehandel.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedtrekk i planforslaget

Parkeringsplassen vest for dagens senter fylles med ny bebyggelse og et urbant rom mellom dagens og ny bebyggelse. Innkjøring fra Blaklivegen beholdes med dagens atkomst som har gatenavn Ingeborg Aas' veg. Vegen planlegges å bli bygget inn i ny sokkeletasje med boliger over. Denne overbygde atkomstvegen omtales som Ingeborg Aas' veg i planbeskrivelsen.



Illustrasjon av utbyggingskonsept med boliger, nye forretninger, barnehage og eksisterende senter med høyblokka.

Ny åtteavdelings barnehage planlegges nord for den nye sentrumsbebyggelsen, og vil også ha atkomst via Ingeborg Aas' veg i sokkelen. Inntil barnehagens uteområde planlegges en aktivitetspark.

Reguleringsformål og offentlige formål/anlegg

Plankartet er fremstilt på tre kartblad; ett for bebyggelse på bakken, ett for bebyggelse over bakken (boligbebyggelse over ny sokkeletasje) og ett for areal under bakken (parkering for sentrumsformål og bolig). Kartene viser byggeformål for sentrumsbebyggelse, boliger og barnehage og park, i tillegg til samferdselsformål for torg/allmenningen, gangveger og kombinert samferdselsanlegg.

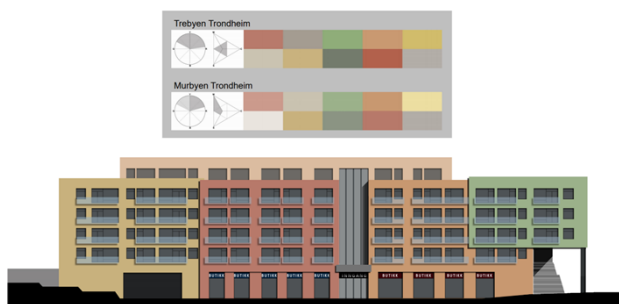
Følgende reguleres som offentlige formål: Barnehage, aktivitetspark, grønnstruktur, de to torgene samt gang- og sykkelveger.

Ingeborg Aas' veg reguleres som felles kjøreveg ved innkjøring fra Blaklivegen, og et bestemmelsesområde sikrer atkomstgate til alle funksjoner i planområdet.

Det er vist flere bestemmelsesområder som blant annet sikrer at det etableres en trapp mellom allmenning og felles gårdsrom, parkering og atkomst for barnehagen og åpninger i boligbebyggelsen mot nord.

Arkitektonisk grep og nye funksjoner

Ny bebyggelse etableres med en sokkeletasje for butikker og parkering, med boliger oppå. Slik videreføres prinsippet fra eksisterende senter, hvor høyblokka med boliger står oppå basen med næringsvirksomhet. Boligenes gårdsrom og boligenes første etasje ligger på samme nivå som ny barnehage og en aktivitetspark i nord.



Eksempel på vertikal oppdeling og fargebruk

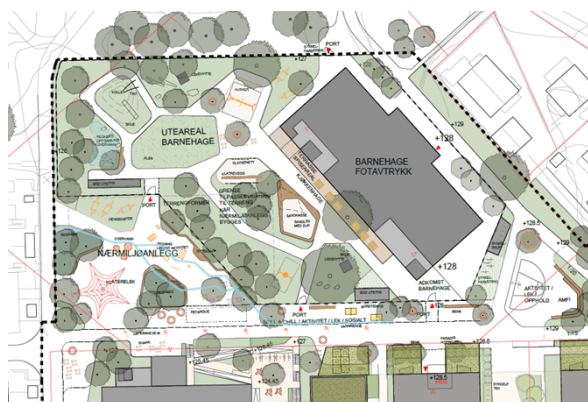
I sokkeletasjen planlegges det to nye dagligvarebutikker med felles varelevering og parkering, trappe- og heisrom for boligene, boder og parkering for sykkel og bil. Det er også en nedkjøringsrampe til en parkeringskjeller under sokkeletasjen.

Nødvendig varelevering, utrykningskjøretøy, drosjetransport og renovasjon kan kjøre gjennom sokkelen og ut på torg/allmenning mellom dagens og ny bebyggelse. Ca. 25 eksisterende parkerings-plasser for boliger i høyblokka har også atkomst via torg/allmenningen. Foruten denne trafikken skal torg/allmenningen være bilfri.

Dagens parkeringsplass ligger 3-7 meter lavere enn boligbebyggelsen i nord og øst. Ved at ny boligbebyggelse løftes opp på en sokkel, skapes en skjermet situasjon for boligenes uteområder. Det legges opp til åpninger i bebyggelsen mot nord, og boligene får innganger på samme øvre nivå. Det gir god sammenheng mellom gamle og nye boliger i nærområdet, barnehage og aktivitetspark. Bebyggelsen former et urbant torg/allmenning mellom ny bebyggelse og eksisterende senter – det nye sentrum på Risvollan. Innganger til de ulike næringsvirksomhetene ligger langs torget/allmenningen. På hjørnet Blaklivegen/Ingeborg Aas' veg er det også lagt til rette for å aktivisere fasadene med et mindre disponibelt lokale i tilknytning til romslige arealer for adkomst til trapp- og heiserom for boligene, samt sykkelparkering.

Barnehage

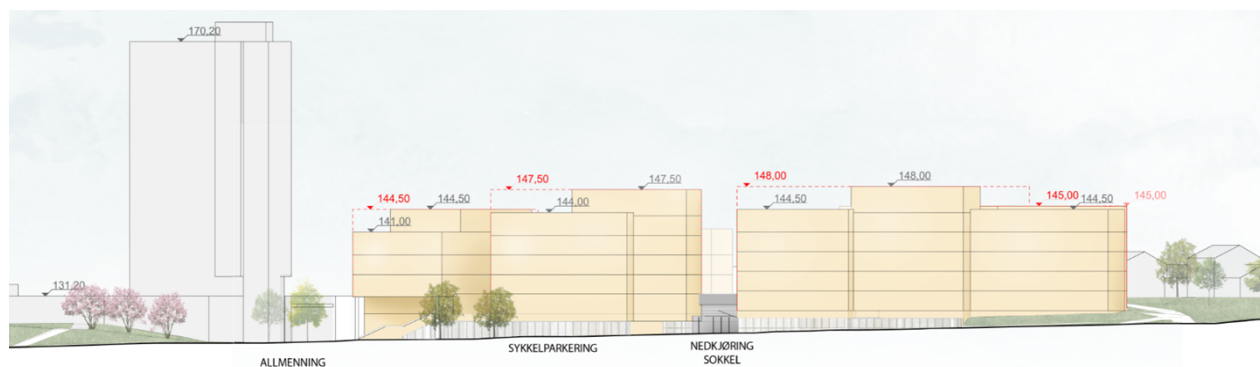
Det reguleres for ny større barnehage (åtte avdelinger) innenfor planområdet. Barnehagen er plassert nordøst i planområdet, omkranset av gangveger og varierte uterom. Atkomst og hente-/bringe-plasser til barnehagen skjer via sokkelen i Ingeborg Aas' veg. Betongbunkerer (tidligere tilfluktsrom) kan rives.



Illustrasjon som viser barnehage og park

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen varierer i høyde. Boligblokkene er i fire-seks etasjer over sokkeletasjen. Barnehagen planlegges i to etasjer. Mot Blaklivegen reguleres bebyggelsen opp til ca. 21 meter over gata. Høyblokka er ca. 46 meter høy.



Oppriss av ny bebyggelse langs Blaklivegen.

Grad av utnytting og størrelse på næringsareal

Planforslaget er illustrert og angitt med maks tillatt bruksareal (m² BRA) for ny bebyggelse. Maks tillatte kotehøyder og byggegrenser er styrende for volumene, og er vist på plankart.

Maks tillatt BRA for ny boligbebyggelse innenfor planen er 15 600 m² hvor av 600 m² er boder og sykkelboder. Med gjennomsnittlig 70 m² BRA per boenhet gir det ca. 230 nye boliger innenfor planområdet.

I tillegg planlegges ca. 2500 m² til nytt sentrumsformål som forretning/tjenesteyting og innendørs parkering i sokkel og i kjeller.

Bokvalitet og uterom for boliger

Ny boligbebyggelse: Boligene på feltene BBB1 og BBB2 organiseres rundt et felles sentralt gårdsrom, over sokkelen. Størrelsen gjør at det har gode solforhold og godt potensial for variert og trivelig utforming. En stor andel av sykkelparkering kan løses i sokkel og i kjeller, og ikke i gårdsrommet. Her kan det lages gode møteplasser og areal for aktivitet. Åpninger i bebyggelsen vil slippe inn sol og gi utsyn, samtidig som det må skjermes for støy fra Blaklivegen.

De aller fleste boligene er gjennomgående eller har tosidig orientering, med god utsikt mot sør, mot marka i øst eller mot byen og Fosnalpene i nord. I tillegg til balkong eller forhage planlegges takterrasser med vidstrakt utsyn og gode solforhold hele dagen og til alle årstider. Bestemmelsene sikrer at leiligheter og balkonger mot sør vil skjermes mot støy fra Blaklivegen.

Det stilles flere kvalitetskrav, der selve utformingen og det arkitektonisk uttrykket bestemmes i videre prosjektering og i byggesak.

Eksisterende boliger: Alle eksisterende boliger i høyblokk har privat balkong. Ut over dette har disse boligene i dag ikke noe felles uteareal. Nye offentlige uterom som torget/allmenningen og aktivitetsparken vil gi disse boligene nye uterom og møteplasser med varierte muligheter.

Torg (allmenningen) og aktivitetspark

Allmenning

Mellom dagens senter og ny bebyggelse etableres et torg/allmenning. For gående og syklende er allmenningen lett tilgjengelig fra gatenivå fra Blaklivegen i sør og fra Marie Sjørdals veg i nordøst. Den vil fungere som gågate med møteplasser og innganger til butikker og kafé. Allmenningen utvides mot Blaklivegen der en romslig trapp etableres som forbindelse til boligenes gårdsrom på planet overfor. I nord er det gode gangforbindelser til park og barnehage.

De to nye dagligvarebutikkene planlegges med åpne fasader mot allmenningen. Størrelsesmessig tilsvarer allmenningen byrom i Midtbyen som den nye Fjordplassen på Brattøra der Sjøgangen lander, allmenningene langs Nidelva og Kanalen, og Thomas Angells gate mellom Nordre og Søndre gater samt Cicignons plass.

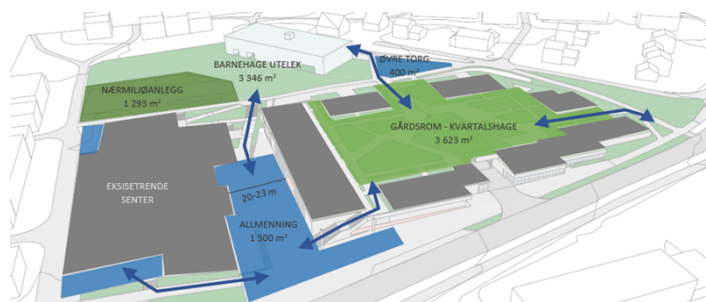


Byrom i Midtbyen, med lignende karakter som ny allmenning. Thomas Angells gate og Cicignons plass.

Allmenningen på om lag 1500 m² blir det nye fokuspunktet på Risvolla sentrum.

Aktivitetspark og øvre torg

Det etableres en aktivitetspark innenfor planområdet. Parken ligger sentralt i det nye lokale sentrum, og med svært god tilgjengelighet fra alle boligområder omkring. Både barnehagen og parken blir solfylte uterom, selv om høyblokka vil kaste skygger i kortere perioder i løpet av dagen.



Illustrasjon- uterom, størrelser og forbindelser.

Nærmiljøanlegg her blir aktivitetspark i planen.

Trafikkløsninger med atkomst, varelevering, renovasjon og parkering

Varelevering, renovasjon, beredskap/utrykning og drosjeholdeplass

Atkomst planlegges fra Blaklivegen via Ingeborg Aas' veg. Vegen bygges inn i sokkeletasjen i den nye bebyggelsen. All trafikk, varelevering, parkering og renovasjon for næring løses i sokkelen, også hente-/bringe-funksjon til barnehagen. Vegen kan ses på som en servicegate, mens gående og syklende vil benytte gang- og sykkelveger inn mot det nye torget/allmenningen. Det planlegges fortau på østsiden av Ingeborg Aas' veg inne i sokkelen.

I sokkeletasjen er det lagt vekt på god logistikk, tilgjengelighet og trafiksikkerhet for alle trafikale funksjoner, inkludert varelevering til butikker og barnehage.

Varelevering for barnehagen løses med kulvert som går fra Ingeborg Aas' veg i sokkeletasjen og direkte til barnehagens kjeller. Kulvert til barnehage er ikke kjørbare for større biler, og varer må trilles inn til barnehagen.

Samme kjøreareal som for varebil er tilgjengelig for brann og beredskap, som også kan benytte gang- og sykkelveger. Dette gir mulighet for tilkomst til alle bygg.

For å betjene virksomheter og boliger i eksisterende senter er det mulig å kjøre gjennom sokkelen og ut på allmenningen i nord.

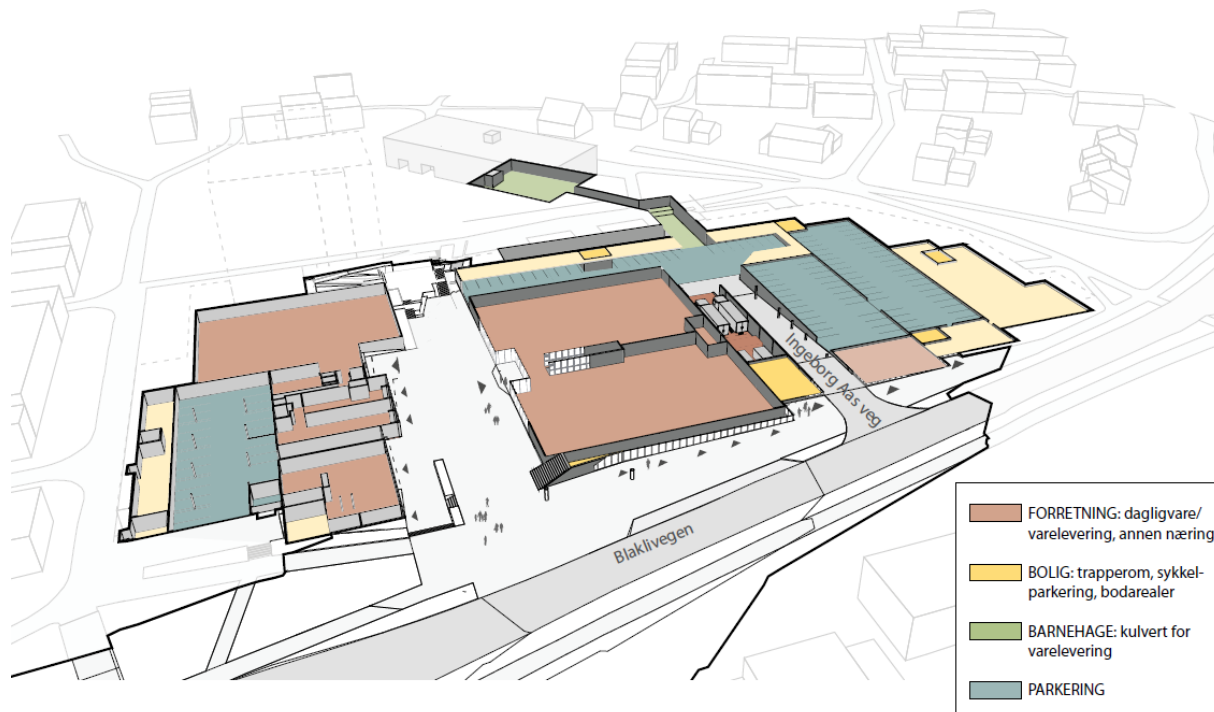


Diagram som viser atkomst via Ingeborg Aas' veg, og arealbruk og trafikksystem i sokkelen.

Parkering

Ny parkering for alle funksjoner løses i sokkelen og i parkeringskjeller under denne.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel angir i krav til ytre sone for bolig, minimum 1,2 p-plass for bil per boenhet/70 m² BRA boligformål. Det er foreslått å avvike fra bestemmelsen og legge inn en begrensning på minimum 0,5 og maksimum 1 p-plass per boenhet/70 m² BRA boligformål.

Som kompensasjon for færre bilparkeringsplasser enn kravet, foreslås det minimum 3 sykkel-plasser per boenhet over 70 m² boligformål. Minimum 5 % av sykkelparkeringen skal være egnet for større transportsykler/sykler med vogn.

For forretning, service og næringsformål tas det utgangspunkt i parkeringskrav i KPA for ytre sone.

Gangvegssystemet

Gangvegssystemet opprettholdes omtrent som i dag, men oppgraderes som en del av utbyggingen. I tillegg kommer allmenningen for myke trafikanter. Offentlig gangveg som går øst-vest midt i planområdet opprettholdes som offentlig gangveg. Gangvegen som går i nord-sør retning øst i planområdet, parallelt med Marie Sødahls veg, oppgraderes og forlenges nordover. Gangveger er vist med en bredde på minimum 3,5 meter. Det planlegges en romslig trapp fra allmenningens sørøstre hjørne og opp til det felles gårdsrommet for boligene.

Teknisk og sosial infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg.

Teknisk infrastruktur

Nødvendig teknisk infrastruktur som skal etableres er beskrevet i tekniske fagnotat.

Om strømtilførsel/nettstasjon: Ny bebyggelse må forsynes fra ny nettstasjon; frittstående eller som rom i bygning. Plassering og antall må avklares med og godkjennes av TrønderEnergi Nett AS. Ved plassering som rom i bygning må den trekkes vekk fra rom med permanent opphold (min. avstand 5 m).

Om høyspent: Høyspentlinje avgir elektromagnetisk stråling, og det er gitt nasjonale føringer for styrke på denne ved boliger. Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at sikkerhet ved arbeider og tiltak som kan berøre høyspent luftspenn skal dokumenteres, og at høyspent legges i jordkabel eller fjernes.

Om VA: Bestemmelser sikrer at kommunale vann- og avløpsledninger som må legges om vil bli etablert på nytt, og der det er behov, få økt kapasitet. Det samme gjelder for overvann. VA-plan viser forslag til plassering av fordrøyningsbasseng, som et tiltak for å hindre flom ved ekstrem nedbør.

Renovasjon: Det etableres mobilt avfallssug for husholdningsavfall med nedkast plassert flere steder innenfor planområdet, der det etterstrebes at alle skal ha nedkast maks ca. 50 meter fra inngang. Barnehagen vil også knyttes til/benyttte denne løsningen. Andre fraksjoner vil også løses med nedgravde containere som plasseres på egnet sted, ut mot Blaklivegen.

Risvollan borettslag vurderer nye avfallsløsninger, og eksisterende boliger i høyblokka vil naturlig tilhøre disse nye løsningene. I en periode før nye løsninger er etablert, vil det oppstå tilstand med containere med en midlertidig plassering tilgjengelig både for beboere og for renovasjonsbil.

Alt næringsavfall skal løses innomhus i tilknytning til næringslokaler. Avfall fra nye næringslokaler i sokkel håndteres i egne presser ved varelevering, og avfall fra eksisterende senter håndteres i egne rom i sokkel på eksisterende senter.

Sosial infrastruktur

Ny barnehage vil supplere sosial infrastruktur ved Risvollan lokale sentrum.

Universell utforming

Alle uterom og boliger får trinnfri atkomst via ramper eller heis. I reguleringsplan er det vist trinnfri adkomst fra den nye allmenningen og opp til bydelsparken og barnehagen. Dette nivået vil også kunne nås fra sokkeletasjen med heis. Fra innendørs parkeringsplasser til alle funksjoner og uterom på andre nivå planlegges det heis.

Miljøoppfølging – grunnforhold, forurenset grunn og støy

Grunnforhold/geoteknikk

Geotekniske notat dokumenterer at tomta er byggbar. Det er imidlertid store bygningsmasser som skal bygges i flere faser, som kan gjøre at fundamentering og bygging kan bli geoteknisk krevende. Bestemmelsene sikrer at det må gjøres geoteknisk prosjektering for å dokumentere gjennomførbarhet av de planlagte tiltakene.

Forurenset grunn

På bakgrunn av historisk aktivitet med bensinstasjon og verksted øst i planområdet er det gjort et omfattende arbeid for å fjerne forurensete masser. Fortsatt står bebyggelsen igjen, og det kan også forekomme forurensning i tilknytning til disse. I tillegg kan det på hele parkeringsplassen være forurensning på grunn av oljelekkasjer fra biler.

Ved det nedlagte tilfluktsrommet på den tidligere barnehagetomta kan lagring av containere og materialer oppå tilfluktsrommet ha ført til forurensning. Ved undersøkelse utført i 2008 ble det imidlertid ikke registrert vesentlig forurensning her.

Bestemmelsene sikrer at alle masser som flyttes ut av området eller som skal benyttes på uteareal skal dokumenteres å være rene.

Støy

Støyskjermingstiltak for boliger og uteareal er vurdert i en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner. Støysonekart viser at fasader på enkelte av boligene mot sør, delvis er i gul og rød støysone og vil ha behov for støyskjermingstiltak.

Ut fra illustrert leilighetsfordeling kan det antas at ca. 35 % av leilighetene har støynivå ved fasade over anbefalte grenseverdier. Av disse leilighetene ligger de fleste i gul støysone, mens ca. 10 av om lag 230 leiligheter vil ligge i rød støysone.

Alle boenheter får tilgang til uteareal med tilfredsstillende støynivå. Uteareal for boliger får støyskjerm på inntil 150 cm i mellomrommene mellom bygningene og på takterrassene ut mot Blaklivegen. Det gir synkende støynivå, under L_{den} 55 dB, på utearealet.

Bestemmelser sikrer at alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende ut i fra situasjonen de ligger i, og at tiltak er etablert før bygg kan tas i bruk.

Virkninger / konsekvenser av planforslaget

Stedets karakter og byform, landskap og siktlinjer, naturmangfold

Det vurderes som en stor fordel at senterområdet nå planlegges som en helhet, ut fra stedets egenskaper og ikke ut fra gitte og delvis begrensende eiendomsgrenser. Senteret er en del av stedsidentiteten på Risvollan. Utbygging på senteret kan bidra til et visuelt løft og styrke identiteten positivt.

Risvollan senter ligger på toppen av et høydedrag. Det kuperte terrenget, eksisterende bebyggelse og vegetasjon omkring gjør at ny bebyggelse likevel vil være lite synlig fra omgivelsene utenfor det lokale sentrum. Foreslått ny bebyggelse er betydelig lavere enn høyblokka, og dennes identitetsmarkør vil ikke endres. Utbygging av den store åpne parkeringsplassen gir et mer bymessig preg for de som ferdes gjennom det lokale sentrum. Ny boligbebyggelse vil i noen grad stenge for dagens åpne utsyn mot sør. Området brukes mest til å gå gjennom, og er mindre i bruk til opphold og aktivitet. Nye siktlinjer med utsyn langs Marie Sjørdals veg mot marka i sørøst og mot sør etableres fra torget i øst, gjennom åpninger i boligkvartalet og via den nye allmenningen. Totalt sett vurderes det at planforslaget gir flere positive enn negative virkninger for stedets karakter og byform, landskap og siktlinjer.

Lokalt sentrum

Planforslaget legger til rette for at senterområdet kan bli et attraktivt og moderne lokalt sentrum for bydelen Risvollan og omegn. Det vurderes at planforslaget sikrer at Risvollan senter kan utvikles slik intensjonene for lokale senter i kommuneplanen tilsier, med varierte boligtyper og tjenester, og en ny barnehage vil være et bidrag i lokalsenterets rolle som møteplass og kulturarena. Planforslaget legger til rette for at eksisterende arbeidsplasser kan opprettholdes og at nye vil etableres med handel og tjenesteyting.

Kulturminner og kulturmiljø

Det vurderes at ny bebyggelse har en skala, volumoppbygging og struktur som følger prinsippene i dagens senterbebyggelse. Sentrumsbebyggelsen med næring og bolig ligger med god avstand fra den karakteristiske rekkehusbebyggelsen til Risvollan borettslag. Samlet vil eksisterende og ny bebyggelse på senteret kunne framstå som den urbane sentrumsbebyggelsen som opprinnelig var intensjonen med planene fra 1970, men tilpasset nåtiden. Det vurderes at de positive virkningene planforslaget har for kulturmiljøet er større enn de negative.

Bokvalitet og estetikk

De ubebygde åpne arealene ved senteret vil bli bygget ut, og dette vil gi en stor opplevelsesmessig og visuell endring av stedet, både for eksisterende boliger i høyblokka og rundt senteret, og for de nye boligene. Forslag til hovedgrep for ny utbygging har fokus på bokvalitet ved å tilpasse seg til støysituasjonen, sikre god luftkvalitet med luftgjennomstrømning, sollys, og gi tilgang til varierte og bilfrie grøntarealer og sosiale møteplasser. For de aller fleste beboere som i dag bruker Risvollan senter vil endringen av planforslaget kunne oppleves positiv, både estetisk og funksjonelt med nye boligtyper, byrom, barnehage og handelstilbud.

Enkelte leiligheter med mindre sol har kompenserende kvaliteter med morgensol og utsikt mot marka i øst, eller mot byen og Fosnalpene i nord. Dette er også verdsette kvaliteter for mange i Trondheim.

Eksisterende boliger langs Marie Sødals veg i øst vil bli berørt, og virkninger for disse kan oppleves negativt både i en anleggsperiode og ved ferdig utbygging. Ny bebyggelse med fem etasjer sett fra Marie Sødals veg kan oppleves dominerende og det vil redusere utsikt, og noen av boligene vil få mindre ettermiddagssol på sine uteareal, spesielt vår og høst. Et visuelt løft for området og nye funksjoner vil kunne veie opp noe. For enkelte av disse boligene vil nye volumer kunne oppleves å ha større negative enn positive virkninger av planforslaget. Kompenserende tiltak kan være at det planlegges nye offentlige uterom og tjenester som ny barnehage.

Det er stilt kvalitetskrav i bestemmelsene som skal sikre at all ny bebyggelse og anlegg får et godt arkitektonisk uttrykk med visuelle kvaliteter. Selve utformingen av bebyggelsen med materialbruk, eksakt plassering av innganger, vinduer, balkonger og det som gir bebyggelsen et arkitektonisk uttrykk, bestemmes i videre prosjektering og gjennom byggesaken. Det samme gjelder for utforming av byrommene, at programmering for å velge innhold og utforming av disse gjøres i prosjekteringen i dialog med kommunen. Offentlige uterom skal også teknisk godkjennes av kommunen.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det i all hovedsak arealer som er eller har vært bebygde, kun et lite areal der barnehagen planlegges har ikke vært bebygget. Heller ikke her er det opprinnelige naturlige terrenget intakt, da det skjedde utfyllinger og terrengjusteringer ved utbygging av området. Det er derfor vurdert at naturmangfold ikke vil bli vesentlig eller negativt berørt.

Rekreasjon og uteområder

Detaljreguleringen innebærer ingen negativ påvirkning på etablerte uterom. Boligutbyggingen vil skje på parkeringsplassen i øst, park og barnehagen bygges ved eksisterende tilfluktsrom på areal som fungerer som et utendørs lagerområde for borettslagets driftsavdeling og en gresslette med kryssende gangveger.

Ny barnehage, flere nye offentlige by- og uterom med varierte størrelser og karakter, gir mulighet for en tilpasset og helhetlig programmering der rommene ses i sammenheng. Dette vil styrke barn og unges -, men også voksne og eldre muligheter for å møtes og være i aktivitet. Sol- og skyggestudier viser at et eller flere av uterommene til enhver tid vil ha gode solforhold gjennom dagen og året. Høyhuset er en premiss i området, og med en plassering vest i planområdet vil den til enhver tid gi noe skygge. Barnehagens uteareal har gode solforhold.

Den nye allmenningen mellom eksisterende næringslokaler i sokkelen på høyblokka, og nye dagligvarebutikker planlegges som et urbant byrom, en gågate med muligheter for variert

møblering, møteplasser, vannelement og blomsterbed. Torget/allmenningen skal tilrettelegges for myke trafikanter, men nødvendig tilbringertjeneste/varelevering til eksisterende senter, adkomst til parkeringskjeller, samt renovasjon og drosje tillates. Hovedinnganger til alle næringsareal planlegges fra allmenningen. På grunn av høydeforskjeller mellom allmenningen og gangvegene i nord og sør, vil det etableres trapper og ramper, som også kan bli funksjonelle element i hver ende av byrommet. Byrommet har gode solforhold store deler av dagen, og hele byrommet fylles med sol fra tidlig formiddag til tidlig på ettermiddagen. Senere på ettermiddagen og på kveldstid er det lite sol på grunn av eksisterende senter.

Nye boliger bygges i et storkvartal rundt et felles gårdsrom, på samme terrengnivå som barnehagen og aktivitetsparken. Dette gir god tilgjengelighet og mulighet for å bevege seg på øvre nivå mellom funksjonene og ned til den nye allmenningen og butikkene der. Den eksisterende høyblokka kaster smale skygger på arealene ettermiddag og kveld, men størrelsen på rommet gir solinnslipp et eller flere steder på attraktive tidspunkt.

De aller fleste boliger i planforslaget har gode sol- og utsiktsforhold på private uteareal på balkong, og på takhager. I vinterhalvåret kaster høyblokka i vest skygger på det felles utearealet i gårdsrommet for de nye boligene, og også de private hagearealene på terreng har mindre sol i vinterhalvåret på grunn av skygger fra bebyggelsen.

For å tilfredsstille gjeldende regelverk (KPA) med krav til solfylt uteoppholdsareal på gitte tidspunkt i mars (vinterhalvåret), foreslås det at 50 % av ny aktivitetspark kan beregnes som del av uterom for nye boliger. I sommerhalvåret er det gode solforhold også på felles og privat uterom på terreng, og det er ikke nødvendig å beregne deler av aktivitetsparken som del av boligenes uterom for å tilfredsstille krav.

Miljøfaglig forhold – støy og støv

Støy

Byutviklingsstrategi sier at det skal fortettes, og med særlig høy utnyttelse i lokale sentrum og kollektivknutepunkt der det ofte også er støy fra både trafikk og byliv. Risvollan er et slikt lokalt sentrum sentralt i bydelen langs Blaklivegen som er fylkesveg, og vegen har følgelig en del gjennomgangstrafikk.

Kommuneplanens arealdel tillater støyfølsom arealbruk/boliger i gul sone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende lydnivå, og i rød sone i fortettingsområder dersom boenhetene er gjennomgående med minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

Totalt sett vurderes det at konseptet er godt tilpasset de lokale utfordringene med støy, og like viktig, gir kvaliteter for trivsel og folkehelse som utsyn, solforhold og nærhet til grønne og naturpregede omgivelser. Planen vil med dette gir et godt svar på utfordringen nevnt i planprogrammet for KDP for lokale sentra og knutepunkt om hvordan bevisst styring av arealbruken og plassering av bruksformål i forhold til hverandre, kan skjerme mot støy og støv. Videre følges målsetting i sentrumsstrategien om å vurdere bokvalitet helhetlig.

Byplankontoret mener området kan vurderes som 'avviksområde' fra KPA. Det innebærer at det aksepteres at boliger ligger i rød støysone, og at en mindre andel av boenhetene, f.eks. hjørneleiligheter, kan tillates å kun ha tilgang til dempet fasade. Planen setter begrensninger slik at kun 10 leiligheter kan tillates å kun ha tilgang til dempet fasade i tråd med revidert utgave av T-1442-21.

Eksakt støynivå på fasade utenfor vindu og på balkong vil være avhengig av innfallsvinkel. Optimalisering av støytiltak for støyutsatte balkonger (støyskjermende rekkverk, støyabsorbenter i tak og på vegg) kan vurderes i detaljprosjektering og dokumenteres i byggesak.

Ut fra erfaringstall/-beregninger kan trafikkstøy reduseres med ca. 1dB, dersom fartsgrense reduseres fra 50 km/t til 30 km/t.

Planbestemmelsene sikrer at det skal utføres støyreducerende tiltak som del av byggeprosjektet, for både uterom/balkonger og boliger. I byggesaken skal det dokumenteres at tiltakene gjennomføres og at støysituasjonen blir iht. planens bestemmelser.

Støv - luftkvalitet

Støv kommer som oftest fra biltrafikk og piggdekk, men kan også komme fra landbruksområder med store åkrer i tørre perioder. Det er gjort beregning av luftkvaliteten, som viser at det kan bli noe høyere konsentrasjon av svevestøv i området på grunn av mer trafikk. Konsentrasjonen vil likevel ikke overskride de grenseverdiene som er satt av myndighetene. Tiltak for å redusere ulemper kan være å plassere innganger og uteareal bort fra Blaklivegen, men dette må vurderes og vektas ut fra en totalvurdering i videre planlegging og prosjektering.

Avbøtende tiltak i anleggsfasen som skal innarbeides i planer for denne, kan være å minimere tilsøling av vegnettet/utføre vanning av masser og vasking av kjøretøy på anleggsplass på dager med tørt vær og sterk vind, benytte elektrifiserte anleggs-maskiner/ lastebiler med rense-teknologi og redusert utslipp av nitrogenoksider og svevestøv.

Avbøtende tiltak i driftsfasen kan være å plassere ventilasjonsinntak på tak, vendt vekk fra veg og i god avstand fra avkast, eventuelle piper (røykrør) og andre mulige lokale utslippskilder (inn/utkjøring av sokkel/parkering, mv), inntak av ventilasjonsluft med partikkelfilter, mm.

Trafikkforhold

Adkomst fra Blaklivegen opprettholdes som i dag. Nye butikker og boliger, og ny barnehage vil skape noe mer biltrafikk i krysset Blaklivegen og Ingeborg Aas' veg enn i dag. Nødvendig tilbringertjenester og varelevering til eksisterende senter løses som i dag fra sokkel på østsiden av senterbebyggelsen. Det etableres en plukk opp- og hentesone og drosjeholdeplass langs Blaklivegen. Innganger til nye boliger ligger langs Blaklivegen, eller det er atkomst til heis-/og trapperom fra Ingeborg Aas' veg inne i sokkelen, der drosjer kan slippe av passasjerer, snu og kjøre ut samme veg. Dette vil redusere behovet for kjøring inn på allmenningen.

For å håndtere bylogistikk i et stort lokalt sentrum som Risvollan med bymessig utforming og høy utnyttelse, må det påregnes at enkelte arealer må ha kombinert arealbruk, der arealene må deles mellom myke og harde trafikanter. Løsningen har vært en forutsetning i planarbeidet.

Planen legger imidlertid opp til at det skal være fysiske hinder for å unngå generell gjennomkjøring over allmenningen, med bestemmelser om at stengsel som regulerer biltrafikk (bom, løftepullert el.l.) tillates. Ved detaljert utforming av allmenningen kan den møbleres, beplantes og få et dekke som tydelig viser hvilke arealer som er kjørbare og hvilke som er helt bilfrie.

Parkering

Parkeringsdekning for bolig er foreslått lavere enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tilsier, da Risvollan ligger i ytre sone med parkeringskrav for bolig på minimum 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² boligareal.

I planforslaget er det lagt opp til mindre parkering for boliger enn i KPA. Det er foreslått et minimumstall på 0,5 og et maksimumstall på 1,0 p-plasser per bolig.

Faktorer ved lokalt sentrumsområde som kan begrunne en lavere parkeringsdekning for boliger enn det KPA tilsier er:

- God kollektivdekning med avganger hvert tiende minutt store deler av dagen og ellers hvert tjuende minutt, med direkterute til Midtbyen og kollektivknutepunkt som Lerkendal med både buss og tog.
- 20 minutters reisetid med buss til Midtbyen, og omtrent samme til Sluppen, og enda kortere reisetid, ca. 10-15 min., til andre store arbeidsplasskonsentrasjoner som Gløshaugen og St. Olavs hospital.
- Godt sykkeltilbud med reisetid som buss eller kortere, på mange strekninger med separat sykkelveg/-felt til store arbeidsplasskonsentrasjoner som Midtbyen, Sluppen, Elgeseter og Tiller.
- Høyere krav til antall plasser for sykkel enn i KPA og gode fasiliteter for sykkel innenfor planområdet.

Planforslaget tillater ingen parkering på terreng, da all parkering skjer i sokkel og kjellere i flere plan.

Både for bolig og forretning angir bestemmelsene parkeringskrav som et intervall, som gir fleksibilitet. På sikt, når området er ferdig utbygd, er det også en mulighet for å styre parkeringsbehovet med fordeling av plasser mellom bolig og forretning, og med ulike prisreguleringer.

Totalt sett gir dette en fleksibilitet for å etablere det antallet parkeringsplasser som vurderes som riktig på det tidspunktet de ulike delene av planen skal gjennomføres.

Det er få uregulerte parkeringsmuligheter i nrområdet, da det enten er privatregulert parkering eller offentlig soneparkering. De nærmeste boligene i Marie Sjørdals veg har parkering på egen tomt/i garasje, og atkomsten hit ligger langt unna atkomsten til planområdet. Det er derfor liten grunn til å tro at det vil oppstå villparkering i nabolaget som følge av en hypotetisk underkapasitet på parkering i planforslaget.

Som helhet vurderes det at grepene som er gjort i planforslaget følger opp retningslinjer for lokalsenterområder, målsetting i Byvekstavtalen, og kan bidra til en bærekraftig byutvikling i politisk villet retning.

Sosial og teknisk infrastruktur

Sosial infrastruktur – skole og barnehage

Det vil være positive virkninger av ny barnehage. Midlertidig barnehage i Risvollanområdet kan utvikles og det legges til rette for at antall plasser kan økes i bydelen. Skolekapasitet på barnetrinnet ved Utleira skole er god, mens kapasiteten ved Hoeggen ungdomsskole er anstrengt eller sprengt. Nye boliger i planforslaget vil ikke være ferdigstilt før om tidligst tre-fire år, og det er usikkert om boligtypene som vil bygges vil påvirke kapasiteten ved ungdomsskolen. I bestemmelsene er det stilt krav om at skolekapasitet skal vurderes ved innsending av rammesøknad.

Flere moderne leiligheter med livsløpsstandard og nærhet til butikk og servicefunksjoner, antas å være ettertraktet for en aldergruppe som i dag bor i villaer og større leiligheter i borettslaget og vil

kunne være et supplement til de nye omsorgsboligene ved helse- og velferdssenteret. De større boligene vil egne seg for barnefamilier, og det anses som positivt at det kan fristilles familieboliger i dette området for å videreføre en mangfoldig innbyggermasse med bredt aldersspenn. Det sikres også minimumsstørrelse for treromsleiligheter som øker muligheten for funksjonshemmede å etablere seg.

Teknisk infrastruktur

Endringer i teknisk infrastruktur er belyst i notat om teknisk infrastruktur og VA-plan, og nødvendig tiltak er beskrevet både der og i ROS-analyse. Angående renovasjon gir reguleringsplanen flere muligheter for midlertidige og framtidige løsninger, inkl. at boliger i høyblokka kan benytte avfallsløsning/ søppelsug som etableres.

Dagens høyspentledning langs Blaklivegen vil legges i jord, eller fjernes, før noen kan flytte inn i nye boliger innenfor fareområdet på plankartet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Valg av energiløsninger skjer i videre planlegging og prosjektering og vil som et minimum følge gjeldende retningslinjer/normer. Hensikten med planen er å fortette, som i seg selv er et energi-effektiviserende tiltak. Energieffektivitet samt prosjektets totale energiforbruk vil ikke være klart før i senere faser av prosjektet.

Barns interesser

Planforslaget med nye uteareal og en generell oppgradering av senterområdet vil være positive tiltak for barn og unge.

Barnehage gir tilbud til barnefamilier i området og nye arbeidsplasser. Barnehagens uteareal vil på kveldstid og på fridager være et supplement til lekeareal i området.

Universell tilgjengelighet

Planforslagets illustrasjonsplan viser hvordan forbindelsene mellom nivåene er tenkt. Innenfor hvert nivå er det flate areal som har god tilgjengelighet og som er godt synlig fra de offentlige gangvegene. Fra den nye allmenningen foreslås det i tillegg til rampe i nord, også to trapper som raskeste veg for de som kan bruke dem, en i nord og en i sør, opp til boligenes gårdsrom. Dette gir god og universell tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for gode, trygge og varierte offentlige uterom, møteplasser og et variert bomiljø. Planforslaget legger videre opp til et nettverk av trygge gang- og sykkelforbindelser som gjør at de som bor ved og rundt, og skal til senteret, kan bruke sykkel eller gå, og med det få en aktiv hverdag. Eksisterende 66 kV-luftlinje langs Blaklivegen forbi senterområdet planlegges lagt til jordkabel. Det vurderes at planforslaget for Risvollan lokale sentrum er positivt i et folkehelseperspektiv.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for, i tillegg til eksisterende tilbud, nye tilbud for et bredt spekter av folket. Dagens virksomhet og tjenesteyting med arbeidsplasser kan bestå, og nye vil etableres med ny handel. Flere boliger og ny barnehage vil gi virksomhetene flere kunder, og et mangfold av funksjoner vil kunne tiltrekke seg flere brukere og kunder, noe som er positivt. Maksimalt forretningsareal er innenfor rammen på 7000 m² gitt som krav i kommuneplanen.

Anleggsperioder og fasevis utbygging

Det er ikke mulig å tidfeste anleggsfasene da dette er avhengig av en rekke forhold som økonomiske konjunkturer, boligmarked og avtaleverk mellom partene. Planbestemmelser sikrer at det i videre planlegging, prosjektering og byggesak skal lages detaljerte planer for anleggsperiodene, når en kjenner anleggsgjennomføring.

For beboere i høyblokk og i de nærmeste boligene i Marie Sjørdals veg vil anleggsperioden kunne oppleves negativ og krevende med støy og støv fra anleggsmaskiner. Trafikksikkerhet for gående og syklende, spesielt for brukere av barnehagen og skoleelever, støvdemping og støyforhold og god varsling og forutsigbarhet for naboer er noen av temaene som skal belyses i byggesaken og som det skal iverksettes tiltak for.

Det vil kunne være behov for midlertidig løsninger for renovasjon og varelevering ved barnehagen fram til permanente fellesløsninger kan etableres i området. Midlertidige løsninger er sikret i bestemmelsene. Midlertidige løsninger for barnehagen under bygging av lokalområdet må avklares i faseplaner som skal utarbeides og leveres med igangsetting av byggetiltak i området.

Klimapåvirkning

Tiltak i planen er i tråd med overordna føringer om fortetting i byggesonen og høy tetthet i lokalsenterområder med god kollektivdekning, som i seg selv er vurdert å være gode tiltak for å redusere klimapåvirkning blant annet ved redusert behov for privatbilbruk. I bestemmelser er det stilt krav om at det lages et miljøprogram, med påfølgende miljøoppfølgingsplaner som skal følge søknad om igangsetting. Her skal det belyses hvordan miljømål realiseres og ev. nødvendige avbøtende tiltak.

Byveksttalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk

Planforslaget ligger midt i et lokalsentrum, Risvollan lokalsenter. Det planlegges generell oppgradering av senterområdet med nye sentrumsfunksjoner som dagligvareforretninger, boliger, barnehage og offentlige og felles by- og uterom. Det er god kollektivdekning og et godt utviklet og trygt gang- og sykkelvegnett fram til lokalsenteret. Det er gjort vurderinger av parkeringsdekning for å gi en fleksibilitet og forutsigbarhet for drift av dagligvarebutikkene, og samtidig begrense personbiltrafikken. Det vurderes at gjennomføring av planforslaget viser et godt grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en utbygging som vil gi en vesentlig oppgradering av senterområdet på Risvollan. Risvollan senter vil omformes fra et noe nedslitt og utflytende handels- og servicesenter med bensinstasjon, til å bli et lokalt sentrum med godt tjenestetilbud. Dagens lov- og forskriftskrav for energiforbruk, universell utforming og uteoppholdsareal skal oppfylles i all ny bebyggelse.

Boligene langs Marie Sjørdals veg i øst vil på sikt få ny bebyggelse med fem etasjer pluss sokkel, vest for seg. Det vil endre utsikt og solforhold på deres eiendommer. Tiltak for å redusere ulemper er å skape størst mulig bredde mellom eksisterende og ny bebyggelse, og å legge byggegrenser og høydebegrensning på plankartet slik at det skaper en forutsigbarhet for berørte.

Ny bebyggelse og nye funksjoner vil gjøre at trafikken i krysset Ingeborg Aas' veg og Blaklivegen vil øke noe. Krysset har imidlertid god kapasitet, også etter framskriving til 2032, og støyberegninger viser at dette ikke har betydning for eksisterende boliger.

For nye boliger er uteoppholdsareal i hovedsak plassert på tak over nærings- og parkeringssokkele, og som takterrasser og balkonger i bebyggelsen. Ulempen ved ikke å ha uteareal på terreng oppveies ved at utearealet i gårdsrommet ligger skjermet på nivå over trafikkert areal i Blaklivegen og Ingeborg Aas' veg, og at det har god forbindelse ut til aktivitetspark og friområder i nord, til nytt torg/allmenning med trapp i sørvest og god tilknytning til gang-/ sykkelvegnett.

Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Her vurderes hendelser som kan gi belastninger for mennesker, natur og miljø i området på grunn av ny utbygging.

Planmyndigheten har vurdert at følgende tema er relevant å vurdere i en ROS-analyse for Risvollan lokale sentrum: grunnforhold, forurenset grunn, nedbør og overflatevann, klimaendringer, støy fra Blaklivegen, høyspentlinje, trafikk og logistikk alle trafikantgrupper, trafikkulykker, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, anleggsperioden, inkl. støy- og luftforurensning og trygg framkommelighet for alle brukere i anleggsfasen.

Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for å gjennomføre tiltak som er vist i planforslaget. Flertallet av hendelsene har havnet i grønn kategori. Det er ingen hendelser som faller inn under rød kategori. Flere av hendelsene innebærer fare, men de har moderat sannsynlighet. For hendelser som faller inn under gul kategori er mulige mottiltak vurdert. Dette gjelder hendelser i anleggsperioden spesielt, så som skred/utglidning av masser, forurensete masser på avveie, og i tillegg trafikkulykker generelt. Ved gjennomføring av påkrevde tiltak og avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå.

Tidsplan og gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planområdet vil bli bygget ut i flere byggetrinn over flere år. Dette er beskrevet i vedlegg om anleggsfaser og -gjennomføring.

Trondheim kommune planlegger å starte bygging av barnehagen allerede i 2021, og har planlagt åpning i 2022. Utbygging av planområdet vil derfor starte med barnehagen i nord. Det sikres i bestemmelsene til planen midlertidige løsninger for barnehagen (adkomst, renovasjon, varelevering og hendte/bringe situasjon). Midlertidige tiltak skal utføres trafikksikker for kjøretøy, gående og syklende trafikk. Midlertidige tiltak tillates inntil 5 år fra godkjenning av planen.

Utbygging av bolig- og næringsbebyggelsen planlegges med oppstart senere, og vil trolig pågå i en tre-fem-årsperiode. Per i dag ser en for seg å gå videre med utbygging av dagligvareforretningene med boliger og den nye allmenningen i to byggetrinn vest for Ingeborg Aas' veg. Boliger med tilhørende uteareal og parkering øst for Ingeborg Aas' veg planlegges tatt som ett byggetrinn.

Det er stilt rekkefølgebestemmelser til etablering av offentlige torg, reetablering av gang- og sykkelveger som blir berørt i anleggsperioden. Høyspent luftlinje skal ha tilfredsstillende sikring i anleggsperioden, og legges i jord før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor fareområdet.

Økonomiske konsekvenser

Det reguleres flere offentlige areal i planen. Det vil bli økonomisk konsekvens for kommunen å drifte disse. Den planlagte barnehagen med uterom og midlertidige tiltak vil bli bekostet av kommunen.

Planprosess og medvirkning. Innspill til planarbeidet

Kunngjøring og varslings

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med brev til naboer, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter 26.8.2019, og med annonse i Adresseavisa 31.8.2019. Frist for innspill var 23.9.2019. Det kom inn ni brev/e-poster med merknader til oppstart av planarbeidet, som stort sett kom fra offentlige myndigheter. Merknadene følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Samråd og dialogmøter

Det har vært et møte med vegmyndigheten, Trøndelag fylkeskommune, om planens avgrensning og ny atkomst til og sykkelveg langs Blaklivegen.

Det har vært to dialog- og informasjonsmøter med representanter fra Risvollan borettslag. Hensikten har vært å utveksle informasjon om planområdet og informere borettslaget om innhold i planen og om status i planprosessen. Referat fra møtene er vedlegg i innsendt komplett plan.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 8.6.2021 - 6.8.2021. Det kom ti innspill, hvorav åtte fra ulike sektormyndigheter.

Innspill og faglige råd handlet om mange tema, og det ble bedt om ny eller mer utdypende vurderinger. Alle innspill er vurdert. Planmaterialet er justert og supplert for å imøtekomme innspill i størst mulig grad, og i omforent forståelse mellom forslagsstiller og planmyndigheten.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse på grunn av manglende dokumentasjon på områdestabilitet ved utbygging på østre del av planområdet. Etter nye grunnundersøkelser og analyser av disse er områdestabilitet funnet tilfredsstillende og innsigelsen er trukket (brev datert 20.12.2021).

Sammendrag av innspill med kommentarer er vedlagt saken.