



Detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.03.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Agraff arkitektur AS* som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller *Innherredsveien 71 AS*.

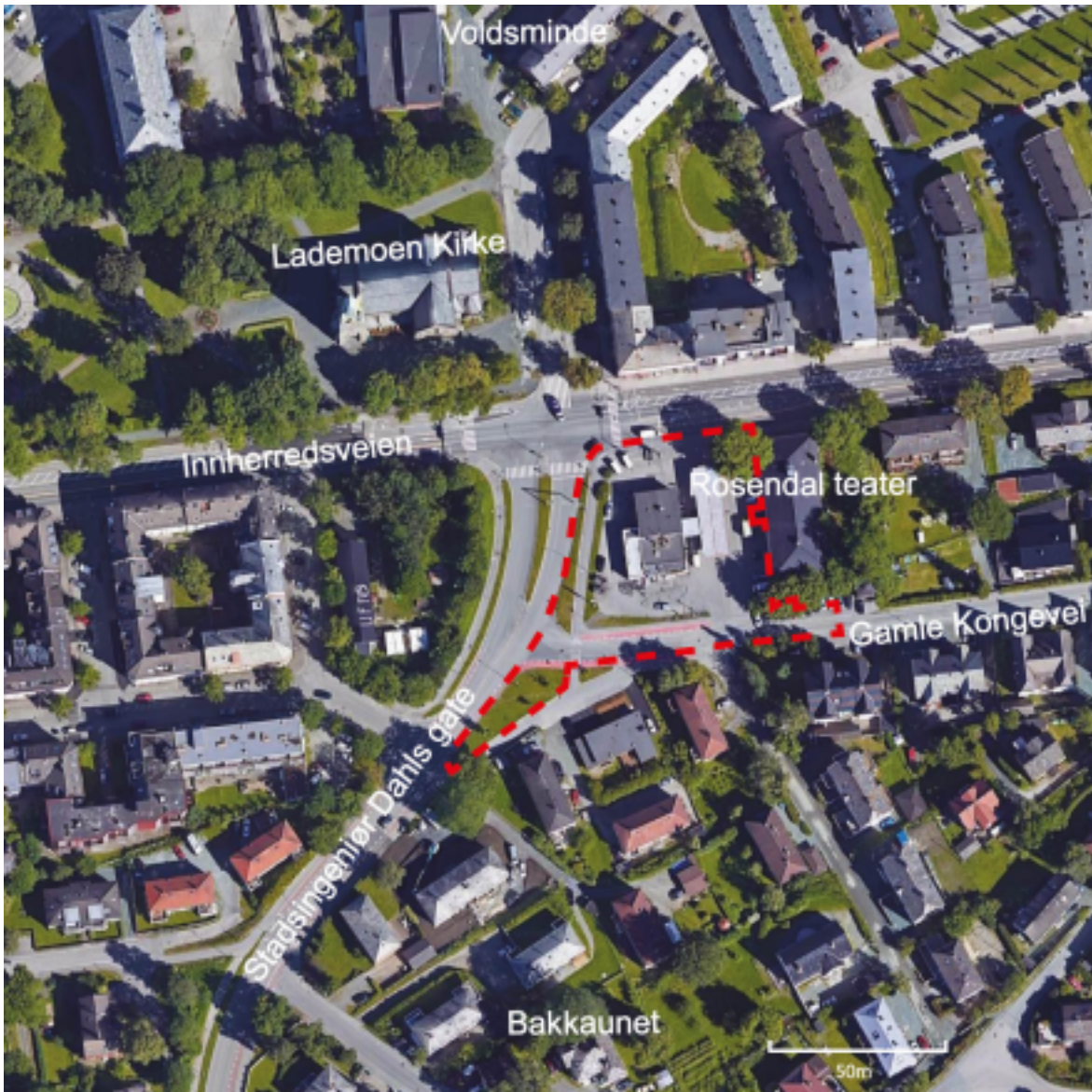
Komplett planforslag forelå 06.03.2024.

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig og næring med tilhørende samferdselsanlegg. Planforslaget legger opp til mellom 30 og 60 boenheter og omfatter også adkomstveg og fellesområder. Planen ønsker å sikre at fortettingen gjennomføres med kvaliteter som styrker området både for nye beboere, naboer og alle som ferdes i området. I tillegg skal planen legge til rette for ny kollektivholdeplass i Stadsing Dahls gate.

Følgende temaer er registrert som vesentlige utfordringer i planen:

- Utnyttelsesgrad og områdekarakter
- Grunnforhold
- Kulturminner i grunnen
- Eksisterende teknisk infrastruktur
- Støy og luftforurensning

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.



Lokalisering av planområdet vist med rød linje på flyfoto.

Planstatus

Statlige retningslinjer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019):

Regjeringen sine forventninger til bærekraftig areal- og transportutvikling, omtaler blant annet styrket knutepunktutvikling, mer vekt på regionale løsninger, kvalitet i våre fysiske omgivelser og levende sentrumsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP), (T 1513) legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan begrense transportbehovet. Videre er fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder et overordna grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima. Fortetting og effektiv arealbruk nært kollektivknutepunkt er sentralt i retningslinjen.

Overordnede planer

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), der området er satt av til eksisterende sentrumsformål. I forslaget til ny KPA som ble sendt ut på høring høsten 2022 er området regulert til byggesone 1 S1, som tilsvarer sentrumssone, og med foreslått ny hensynssone for kulturmiljø for Bakkaunet.



Utsnitt fra KPA, området er regulert til eksisterende sentrumsformål.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

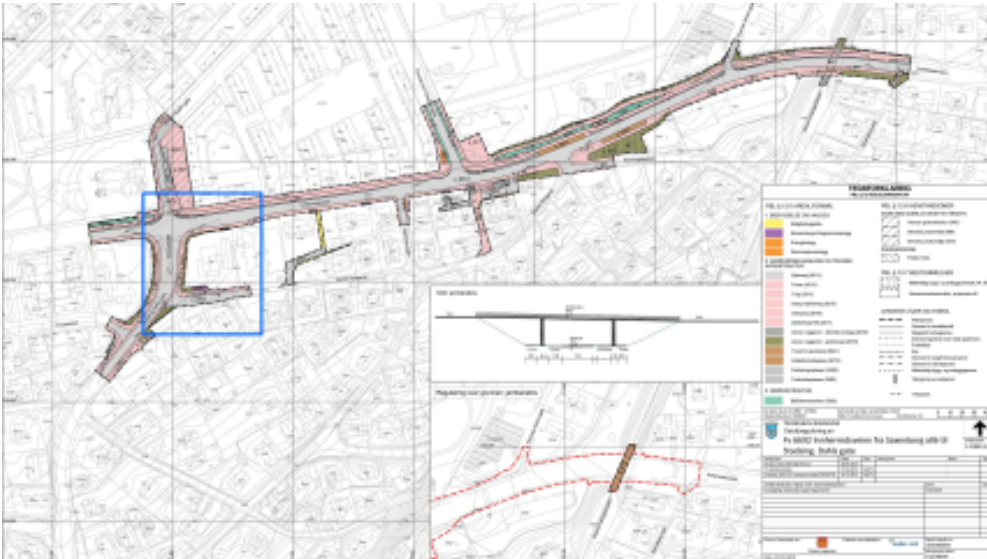
Planforslaget er i tråd med *Byvekstavtalen (nullvekstmålet)* og SATP – som innebærer fortetting i et allerede etablert byområde med god kollektivdekning og service-, kultur- og handelstilbud innenfor gang- /sykkelavstand, samt lav parkeringsdekning for bil.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet:

- *R20140034 vedtatt 29.08.2019: Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stadsing, Dahls gate:* Innherredsveien er regulert til miljøgate. Noe av tomtearealet for Innherredsveien 71 (gnr/bnr 9/24) inngår i denne reguleringsplanen, blant annet fortau og bensinstasjon, samt areal rundt ny kollektivholdeplass sør for Gamle Kongeveg. I forbindelse med planarbeidet for Innherredsveien 71 ønskes justeringer av fortaus- og kantsoneløsning langs Gamle Kongeveg.

- R0016 vedtatt 27.01.1955: Innherredsvegen 71 og 73: Reguleringsplanen viser forslag til ny bebyggelse som aldri har blitt realisert.
- R1110c vedtatt 31.05.1979: Forbindelse mellom Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsvegen. Den delen av planen som overlapper planområdet er regulert til fortau og næringsareal.
- R110h vedtatt 27.01.1998: Gamle Kongeveg ved Stadsingeniør Dahls gate: Den delen som overlapper planområdet er regulert til fortau.



Gjeldende regulering for området: r20140034. Planområdet er markert med firkant.



Gjeldende regulering for området: Til venstre: r0016. Til høyre: r1110c. Planområdet er markert med firkant.

Planforslaget vil erstatte R0016, R1110c og R110h innenfor planområdet. R20140034 (Innherredsveien) er lagt til grunn for planforslaget med alternativ løsning for fortau/kantsone ved taxiholdeplass, bussholdeplass, avkjøring og annet formål innenfor bestemmelsesområde #1 (lilla formål på figur).

Forholdet til / avvik fra gjeldende planer

Planforslaget følger i hovedsak overordnede planer, men avviker en del fra gjeldende detaljreguleringsplaner i området. Sett opp mot gjeldende KPA avviker planen fra bestemmelse §14.1 om parkeringsdekning, med en lavere parkeringsdekning.

Planforslaget tar utgangspunkt i, og følger geometrien fra r20140034 (Innherredsveien), for forhold som gjelder fylkesveiene Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Avvik herfra gjelder flytting av kollektivholdeplass fra nord for Gamle Kongevei til sør for samme vei, i henhold til Trøndelag Fylkeskommune sine egne tegninger, og fjerning av regulert taxi-holdeplass i Gamle Kongevei.

Tilgrensende planer

Omkringliggende reguleringsplaner er stort sett av eldre dato, med unntak av reguleringsplanene for Innherredsveien og prosjektet Basseløkka som ligger i Frostaveien 3. Basseløkka består av en karrébebyggelse bestående av 174 leiligheter rundt et felles gårdsrom.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planforslaget medfører ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning og berørte eiendommer

Området er cirka 3960 m² stort, og avgrenses av Innherredsveien i nord, Stadsing Dahls gate i vest og Rosendal Teater i øst. I sør strekker planen seg delvis over Gamle Kongevei og Stadsing Dahls gate.

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 9/24, samt deler av gnr/bnr 9/142, 9/208, 9/210, 9/789, 9/872, 410/488, 411/114 og 411/230.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området består i dag av bensinstasjon med bolig i andre etasje, og veiareal i tilknytning til dette. Nabotomten Rosendal teater (gnr/bnr 9/208) benyttes til bevertning og kulturopplevelser. Området sør for planområdet er et boligområde, mens hjørnetomten i vest er et møtested for ungdom for fri aktivitet (UFFA).

Stedets karakter

Planområdet ligger i en overgangssone mellom ulike typer bebyggelse fra ulike tidsperioder, hvorav flere bygninger er klassifisert med verneverdi. Rett øst for planområdet ligger Rosendal teater fra 1921, med tilbygg i moderne arkitektur. Området sørøst for planområdet, Rosendal, består ellers hovedsakelig av eldre villabebyggelse i tre. Innherredsveien nordvest for planområdet er preget av murgårder i kvartalsbebyggelse samt Lademoen kirke fra 1905 med tilhørende park. Nordøst for planområdet ligger Voldsminde, som er et helhetlig boligstrøk fra 1930-tallet, i funksjonalistisk lamellbebyggelse. Ny bebyggelse i planområdet må tilpasses de ulike bygningsmiljøene på en god måte, og bidra til høy kvalitet og byliv i Innherredsveien.

Kulturminner

Planområdet omfatter ingen kulturminner av nyere tid, men grenser til en rekke bygninger og områder av antikvarisk verdi. Lademoen kirke er listeført, og Riksantikvaren er ansvarlig for kulturminnefaglig forvaltning av kirken. Miljøene for Lademoen og Voldsminde er kulturmiljøer av nasjonal interesse, og Bakkaunet er foreslått som ny hensynssone for kulturmiljø i forslag til ny KPA.



Kulturminnekart som viser bygninger med antikvarisk verdi klasse A (rød), B (rosa) og C (blått).

Det foreligger en datering til yngre bronsealder fra et kulturlag ved Lademoen kirke, like nord for planområdet. Dette kan være en indikasjon på at det kan finnes automatisk fredete kulturminner under dagens overflate, også innenfor planområdet.

Eli plass kirkegård ligger delvis innenfor planområdet. Kirkegården har ingen særskilt fredningsstatus, men det knytter seg forskrifter og etiske retningslinjer til fjerning av menneskelige levninger. Dette vil i videre prosess håndteres i dialog med ansvarlig myndighet.



Til venstre: utsnitt av kart over registrerte kulturminner. Til høyre: Kartutsnitt som viser tidligere Eli plass kirkegård (sort strek) i forhold til planområdet (oransje område).

Naturverdier og rekreasjon

Det står en hestekastanje på tomten som antas å være mer enn hundre år gammelt. Treet er i god stand. Utover dette er det ingen naturverdier i planområdet, og tomten bærer preg av å bli brukt som bensinstasjon over lengre tid.

Tomten har svært gode solforhold, og ligger nært rekreasjonsområdene på Kuhaugen i sør, Kristiansten festning i sørvest og Ladehammeren i nordøst. I tillegg ligger Lamoparken på andre siden av gaten og Buranbanen aktivitetspark i umiddelbar nærhet.

Trafikkforhold

Området har tilkomst fra Innherredsveien og Gamle Kongevei. Arbeid med Innherredsveien som miljøgate har gjort det mindre egnet med ut- og innkjøring mellom planområdet og Innherredsveien. Avkjøringen til Gamle Kongevei er derimot fortsatt godt egnet. Videre utbedringer av Innherredsveien er planlagt, der tiltakene for miljøgate med fokus på myke trafikanter og kollektivtrafikk vil gi bedre trafiksikkerhet og redusert trafikkstøy.

Det er fortau på alle av tomtas sider, med unntak av mot Rosendal Teater. Området har jernbanestopp (Lilleby) og et av byens beste busstilbud i Innherredsveien.

Det er registrert mange trafikkulykker langs Innherredsveien fra 2005 og frem til i dag. Ulykkene gjenspeiler trolig hvor trafikkert gaten har vært i mange år. Det er registrert to personulykker innenfor planområdet, en med bil og en med MC. På kartet ser det ut til at begge ulykkene har funnet sted i forbindelse med ut- og innkjøring fra planområdet og til Innherredsveien.



Utsnitt av kart over registrerte ulykker langs Innherredsveien. Kilde: Veikart fra Statens Vegvesen.

Sosial infrastruktur og barns interesser

Planområdet ligger midt mellom Bispehaugen og Lilleby barneskole. Trondheim kommunens skolekretskart viser at det ikke er ledig kapasitet i området. Området sogner til Rosenberg ungdomsskole. Det er flere private og offentlige barnehager i området. Voldsminde barnehage ligger rett bak Lademoen kirke og er den barnehagen som ligger nærmest planområdet. Parkområdet i Lamoparken og Buranbanen er viktige møteplasser for barn i området.

Andre målpunkter for barn er utearealene og biblioteket på Buran, idrettsbanene på Rosenberg og andre aktiviteter på Nyhavna. Med gode krysningspunkter over både Innherredsveien og Stadsing Dahls gate er det lett å komme seg rundt på fortau og gangveier.

Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-anlegg, og infrastrukturen ligger nært og lett tilgjengelig for tomte. Ny bebyggelse på tomte må planlegges slik at man unngår skade på VA-anlegg, og kan gjennomføre vedlikehold og utskiftning av anlegg uten å bli hindret av ny bebyggelse. Det går en flomvei i Gamle Kongeveg sør for den bebygde tomte, og det er planlagt for at det i den forbindelse også kan komme noe flomvann gjennom tomten.

Planområdet er forsynt med en 230-spenning og forsyningen til tomten er en 240-kabel. Tensio oppgir at dette kan være for lite for en ny boligblokk med næringsvirksomhet i sokkelen. Derfor må man regne med å måtte trekke en ny forsyningskabel fra trafoen som ligger i Gamle Kongevei ca. 50 meter øst.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser både i forbindelse med utarbeidelsen av denne planen, samt ved tidligere anledninger. Geoteknisk notat påpeker at det er utfordrende grunnforhold med bløt og kvikk leire på mindre deler av området. Tilsvarende grunnforhold kan medføre risiko for nabobygg og installasjoner. Risikoen er primært knyttet til deformasjoner ved utgraving, vibrasjoner fra anleggsarbeid, setninger på grunn av belastninger fra bygg, eller oppfylling, samt grunnvannssenkning temporært, under bygging, eller i permanent fase.

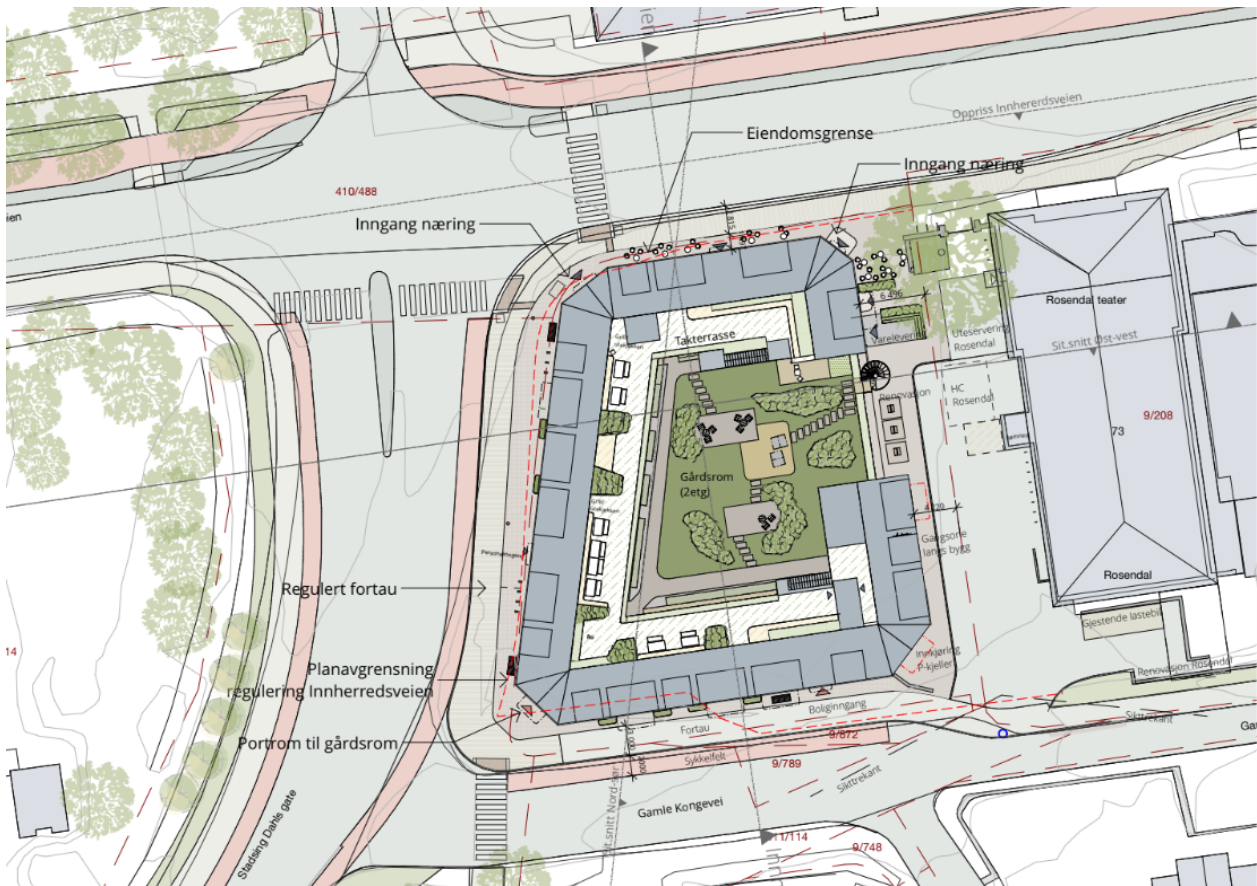
Miljøgeologiske undersøkelser i form av 27 jordprøver fra 8 prøvetakingspunkt har vist konsentrasjoner av miljøgifter over normverdi i 3 av 8 prøvepunkt opptil tilstandsklasse 4. I ett av prøvepunktene er det i tillegg påvist konsentrasjoner av THC over grenseverdi for hva som tillates deponert på deponi for inert avfall. Resterende jordprøver viste rene masser.

Støy og støv

Planområdet ligger tett på Innherredsveien og Stadsing Dahls gate som er kilde til både støv og støy fra trafikk. Området ligger i rød og gul støysone. Luftkvalitets-beregninger viser at dagens bebyggelse ligger i gul sone for svevestøv. Støy- og støvutredning er vedlagt reguleringsplanen.

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges å rive eksisterende bensinstasjon på tomte og oppføre ny bebyggelse. Bebyggelsen er planlagt med forretningsarealer på bakkeplan og boliger fra andre etasje, med uteoppholdsareal på taket av næringsarealet. Det er lagt opp til svært begrenset parkeringsdekning, og all parkering for bil er planlagt løst i parkeringskjeller. Det reguleres en kollektivholdeplass sør for Gamle Kongevei, i tråd med Trøndelag fylkeskommune sine utbyggingsplaner.



Planforslagetets illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål med tilhørende samferdselsformål. Tabellen under viser antall kvadratmeter for de ulike reguleringsformålene.

Kategori	Reguleringsformål	Areal
Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål (SF)	1745 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (o_KV)	558 m ²
	Fortau (o_FO)	513 m ²
	Gatetun (f_GT)	597 m ²
	Sykkelfelt (o_SA)	76 m ²
	Annen veggrunn (o_AVG)	347 m ²
	Kollektivholdeplass (o_KH)	123 m ²

Totalt		3959 m ²
--------	--	---------------------

Grad av utnyttning og leilighetsfordeling

Det foreslås utbygging av forretningsareal på bakkeplan og boligarealer i de øvrige etasjene. Dette gir en samlet utnyttelse på maksimalt 5200 m² BRA, der tilgjengelig grunnflate er på cirka 1500 m². Det er lagt til rette for maksimalt 1800 m² BRA til forretning/servering, der deler av dette er tillatt plassert i kjeller.

De resterende 3400 m² skal benyttes til boligformål. Minimum 50 % av boenhetene skal være tre-/fireroms. Videre er det tillatt maksimalt 5% ettroms leiligheter. Ytterligere leilighetsfordeling eller størrelser er ikke sikret i planforslaget. Bestemmelsene sier at planområdet skal bygges ut med minimum 30 og maks 60 leiligheter.

Planlagt bebyggelse - plassering, utforming og høyder

Planområdet er foreslått med en kvartalsbebyggelse i tråd med bygningsmiljøet vestover, på Lademoen og Buran. Kvartalsstrukturen er særlig god til å forme gater og byrom, og er valgt for å gi både Innherredsveien, Stadsing Dahls gate og Gamle Kongevei mer definerte gateløp og bymessig karakter. I midten omkranser bebyggelsen et indre gårdsrom, med felles uterom og innganger til leilighetene.



Illustrasjon av bebyggelsen sett fra fugleperspektiv

Det nye Rosendalkvartalet er planlagt med fire etasjer pluss formet tak med boligareal. På bakkeplan er det tilrettelagt for en høy første etasje med forretningsvirksomhet. Den første

etasjen går inn i terrenget, slik at det blir noe lavere etasjehøyde mot Gamle Kongevei. Dette er gjort for å unngå høy sokkel mot Innherredsveien.

Ny bebyggelse er foreslått regulert med en maksimal byggehøyde på kote +35,2, i tillegg til en gesimshøyde ut mot de omkringliggende gatene på kote 32,0 og regulert takvinkel. Det er lagt opp til kobbhus på det skrå taket.

Det tillates et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet. For å sikre at oppstikkende teknisk areal skal harmonere med øvrig bebyggelse er det stilt særlig krav om at dette skal utformes i dialog med byantikvaren.



Illustrasjon av bebyggelsen, sett fra øst i Innherredsveien. Heishuset er bak det store treet.

Utforming av bygningskroppen og fasadene er gjort i dialog med Byantikvaren. Her er det lagt vekt på variasjon i fasadene, både langs gata og i høyden, og materialer og farger tilpasset områdekarakteren. Det nye kvartalet er tegnet etter moderne prinsipper basert på nåtidens byggeri, men innenfor noen viktige historiske rammer. Dette er gjort av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Fasadene skal ikke trekke oppmerksomhet vekk fra hverken teateret, kirken eller det som skjer på gateplan, men likevel gi variasjon, relieff og visuelt levende fasader til gatebildet.

Bebyggelsen er planlagt med en markert sokkel og pussede fasader. Mellom første etasje og de øvrige etasjene er det markert en gesimslinje, som gir gode proporsjoner på bakkeplan. På de tre lange fasadene ut mot tilstøtende gater er det planlagt tydelige brudd i fasadene. Her er det lagt innganger, og bruddene er forsterket med et inntrukket fasadeliv og balkongrekker. Bruddet i fasaden brukes samtidig for å dele kvartalet opp i fire mindre deler, hver med sin pussfarge. Kvartalet har en sammenhengende gesims og takflate for å skape ro og orden.

Fargene er valgt ut til å harmonisere med Trondheimspalletten, og er plukket ut i samarbeid med fargeveileder Kine Angelo. Fargebruken er ikke sikret reguleringsbestemmelsene.



Gateopprikk av fasade mot Innherredsveien

På bakkeplan er det lagt vekt på god plassering av innganger, samt å legge til rette for flere aktører ut mot Innherredsveien. Inngangen til dagligvarebutikken ligger i hjørnet mot nordvest, og treffer nivået på fortauet.

Planlegging av dagligvare i første etasje gir noen utfordringer for å oppnå åpne fasader ut mot gata. Det er lagt til rette for åpne arealer i forretningen mot Stadsing Dahls gate, og bestemmelsene sikrer at vinduene ikke skal folieres igjen med mer enn en tredjedel. Mot Gamle Kongevei blir fasaden tettere, men er planlagt med samme struktur i fasaden slik at fasaden får variasjon også her. Bestemmelsene sikrer åpenhet i fasaden med et minimum samlet glassareal mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate på 38%.

Kvartalet har fire skrå hjørner, med hver sin funksjon. Mot Lademoen kirke ligger inngangen til dagligvarebutikken. I sørvest planlegges et portrom med trapp som leder inn i gårdsrommet. Mot gatetunet i sørøst ligger nedkjøring til parkeringskjeller. Mot Rosendal teater ligger en inngang til forretning/servering. Det er jobbet aktivt sammen med Rosendal teater for å skape et felles areal mellom de to byggene som både kan løse logistikkutfordringer i gatetunet, og skape et attraktivt byrom med uteservering under kastanjetreet ut mot Innherredsveien.

Det er planlagt balkonger i hjørnene og over inngangspartier mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. I Gamle Kongevei i sør er det planlagt flere balkonger. Dette gir både variasjon til fasadene, og bokvalitet for beboerne.

Bomiljø og bokvalitet

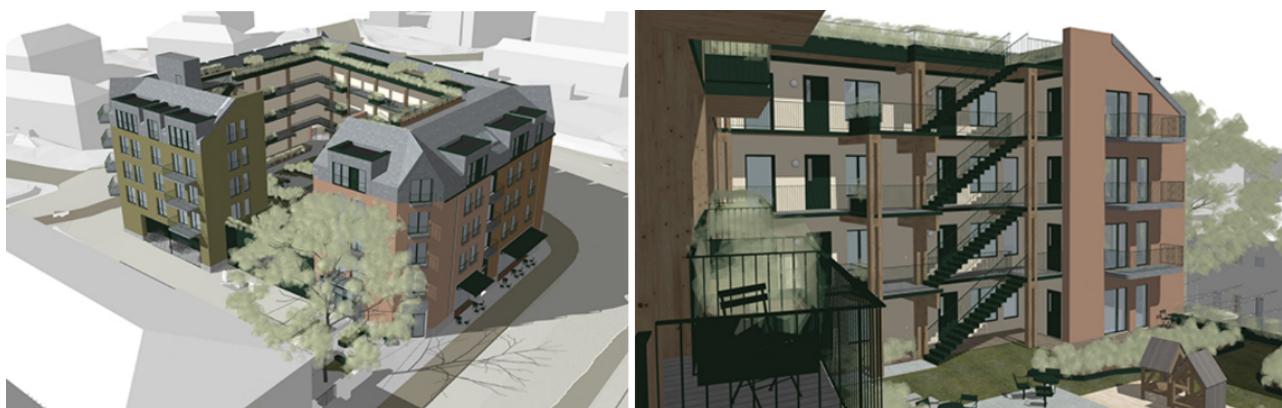
Bebyggelsen skal være med på å skape gode, urbane byrom mot alle gateløpene. I tillegg skal den skjerme bomiljøet for støy og støv, samt legge til rette for gode uterom. Samlet sett er målet

at prosjektet skal bli et tilskudd til bymiljøet for både beboere, naboer og byens befolkning for øvrig.

Boligene har adkomst fra tre punkter. I sørvest leder et åpent portrom opp fra fortauet og til det felles uterommet. I tillegg er det inngang til et heis- og trappetårn fra fortau, og fra forretningsområdet i butikkens åpningstid.

Boligene er planlagt fra andre etasje og oppover, og omkranser et innvendig gårdsrom som ligger over butikklokalet. Alle boligene i rød støvsone er gjennomgående, og har fasade både mot gatemiljøet og det grønne gårdsrommet.

Alle boligene har inngang fra felles svalganger inne i gårdsrommet. Svalgangene er knyttet til heis- og trappeløp i begge ender, for å gi mindre ferdsel forbi de enkelte leilighetene. Trappene leder også opp til felles takterrasser. Svalgangene er planlagt med dekker i massivtre for å unngå det negative visuelle inntrykket og akustikken som svalganger i stål og betong ofte gir.



Til venstre: Illustrasjon av bebyggelsen sett i fugleperspektiv. Til høyre: Illustrasjon av svalgangene inne i gårdsrommet/kvartalet.

Utearealer

Boligene har et felles uteoppholdsareal i bakgården med åpent portrom ned til fortau. Kvartalet er åpent mot øst, som gir utsyn mot Rosendal teater. Uteoppholdsareal i gårdsrom som ligger inntil boligfasade skal utformes som en privat buffersone, og regnes ikke som felles uteoppholdsareal. Det er satt krav til gjennomsnittlig 40 cm tykkelse på jordoverdekning.

På taket er det lagt til rette for felles uteoppholdsareal. Takterrassen er noe nedsenket mot de omkringliggende gatene, både for å skjerme naboer og forbipasserende mot overblikk, og for å skjerme takterrassen mot støy og vind. Her er det planlagt flere soner med muligheter for opphold.

Det har vært ønskelig å legge til rette for en kvartalsstruktur i tråd med historiske bebyggelsesmønster i området, men dette gir noen utfordringer med tanke på solforhold

på uteoppholdsarealer. Det er begrenset med sollys på felles uteoppholdsareal i bakgården, men dette kan veies opp av gode solforhold på takterrassen.

For uteromsregnskapet er det tatt utgangspunkt i gjeldende KPA (2012-2024), med krav om 30 m² uteoppholdsareal med tilfredsstillende støykvaliteter pr 100 m² BRA boligareal. I boligarealet er areal til boligene i kjeller medregnet. Uteromsregnskap ligger vedlagt.

Type uteområde	Størrelse totalt
Private balkonger og terrasser	277 m ²
Felles uterom på bakkeplan utenfor gul støysone	435 m ²
Felles takhager	278 m ²
Sum	1090 m²
Krav til uteoppholdsareal	987 m²

I tillegg til uteområdene på tomten er det god tilgang på gode uteområder i umiddelbar nærhet. Lademoen park ligger kun 150 meter unna, og den nyopparbeidede Buranbanen ligger 400 meter unna. Lademoen park har store, grønne arealer, og Buranbanen er opparbeidet med lek- og aktivitetsområder for små og store. Begge parkene er lett tilgjengelig og har gode, trafikksikre krysninger. Disse uteområdene er ikke inkludert i uteromsregnskapet, men kommer i tillegg til de oppgitte arealene.

Planområdet ligger på et relativt flatt terreng og det er lagt opp til gode trinnfrie innganger rundt hele prosjektet, både for boligene og næringsarealet.

Parkering for bil og sykkel

Prosjektet ligger med svært god tilknytning til kollektivtilbud, og gang- og sykkelavstand fra viktige funksjoner i nrområdet og sentrum. I tråd med byvekstavtalen, prosjektets plassering og forslag til ny KPA som er ute på høring, er det lagt opp til lav parkeringsdekning for bil for prosjektet, og en tilsvarende høy parkeringsdekning for sykkel, både for bolig- og forretningsarealet.

For boligene er det regulert for en dekningsgrad på minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA boligareal. Majoriteten av disse er planlagt innendørs, med plasser i p-kjeller. I tillegg er det lagt til rette for parkeringsplasser for transportsykler, tilsvarende 15% av sykkelplassene.

Dimensjonerende sykkelkrav bolig	3 pr 100m ² BRA bolig
BRA	3290 m ²
Samlet krav til sykkelparkering	99 stk (derav 16 lastesykler)
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til bolig	130 sykler + 18 lastesykler

For bil legges det til rette for minst 0,1 og maks 0,3 parkeringsplasser per 100 kvm bolig, hvorav minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy. For prosjektet tilsvarer dette maksimum 6 parkeringsplasser for bolig, samt minimum 4 parkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Av bilparkeringsplassene skal minimum 5% (1 plass) være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

All parkering for bil er planlagt i parkeringskjeller, med nedkjøring fra Gamle Kongevei. I kjeller er det lagt opp til 16 parkeringsplasser, hvorav to er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det er i utgangspunktet planlagt 5 parkeringsplasser for boligene og 11 for forretningsarealet.

Dimensjonerende parkeringskrav bil bolig	Minst 0,1 og maks 0,3 pr 100 m ² BRA bolig
Parkeringskrav nyttekjøretøy og besøkende	Min 3 av totalt antall parkering for bolig
BRA	3290 m ²
Samlet krav til bilparkering bolig	Maks 6 + min 4
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	5 plasser, hvorav 1 er HC

For forretningsarealet er det planlagt minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal. For prosjektet tilsvarer dette minimum 39 sykkelplasser.

Dimensjonerende sykkelkrav forretning	3 pr 100m ² BRA næring
BRA forretning	1300 m ²
Samlet krav til sykkelparkering	39 stk
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til forretning	48 stk

For bilparkering er det regulert maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal. For dette prosjektet tilsvarer det maksimalt 13 plasser.

Dimensjonerende parkeringskrav bil næring	Maks 1 pr 100 m ² BRA næring
BRA forretning	1300 m ²
Samlet krav til bilparkering næring	Maksimalt 13 plasser
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	11 plasser, hvorav 1 er HC

Den største andelen av sykkelparkeringen er planlagt i parkeringskjeller. Her ligger alle parkeringsplassene for boligene. Det er tilrettelagt for å kunne sykle inn i parkeringskjeller, med oppstillingsplasser for både vanlige sykler og transportsykler, med direkte kobling til boligene via heiser og trapp. For næringsarealet er det planlagt sykkelparkering i bakgården mot Rosendal teater. Her er det tilgang på låsbart, innendørs sykkelskur for ansatte.

I tillegg til de totalt 196 sykkelparkeringsplassene som er planlagt for selve prosjektet, er det lagt til rette for sykkelparkering på annen veggrunn ut mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Disse er ikke en del av sykkelregnskapet for planforslaget. Det er avklart med Fylkeskommunen at det er mulig og ønskelig å møblere denne sonen, så lenge arealet er tilrettelagt for snøopplagring på vinterstid.

Trafikkløsninger

Rosendalkvartalet er planlagt med kjøreadkomst fra Gamle Kongevei, inn i et gatetun mellom det nye kvartalet og Rosendal teater. Nedkjøring til parkeringskjeller skjer umiddelbart etter avkjøringen, som reduserer biltrafikken inne i gatetunet.

For å trygge myke trafikanter i gatetunet skal det etableres en trafiksikker adkomst langs fasaden fra Gamle Kongeveg forbi nedkjøringsrampen og til avfallshåndtering. Adkomsten videreføres helt ut til Innherredsveien og gir en lesbarhet for gående og indikerer overfor kjørende at de må hensynte myke trafikanter. Dette er illustrert i illustrasjonsplanen, og det er sikret i bestemmelsene.

Eierskapet av gatetunet deles av Rosendalkvartalet og Rosendal Teater. Det er ikke planlagt med oppføring av støttemurer eller fundamenter i forbindelse med det nye prosjektet, men fordi reguleringen også omfatter Rosendal teater sitt areal er det sikret at dette er tillatt slik at eksisterende murer og fundamenter kan bli stående, og repareres eller gjenoppbygges. Det er ikke satt makshøyde på disse elementene, for å unngå å legge begrensninger på Rosendal teater sitt areal. Forøvrig vil PBL regulere omfanget på etablering av nye konstruksjoner.

Kollektivholdeplass og taxiholdeplass

Reguleringsplanen sikrer areal til en kollektivholdeplass langs Stadsing Dahls gate, sør for Gamle Kongevei. Dette er en holdeplass som er planlagt og prosjektert av Trøndelag fylkeskommune, og er en del av deres prosjekt for å utbedre Innherredsveien. Holdeplassen er lagt inn i reguleringsplanen med de linjer og utforming som allerede er godkjent hos fylkeskommunen, og som skal gjennomføres i nær fremtid. Den nye kollektivholdeplassen vil erstatte kollektivholdeplassen som ligger på fortau rett vest for planområdet inne i reguleringsplanen for Innherredsveien r20140034.

Videre regulerer planforslaget bort taxiholdeplassen som er planlagt i Gamle Kongevei gjennom reguleringsplan r20140034. Denne taxiholdeplassen er planlagt, men ikke bygget. Bakgrunnen for dette er at det ikke lenger vurderes som hensiktsmessig med en holdeplass for taxi her.

Renovasjon

Renovasjon for de nye boligene løses i gatetunet, med tre nedgravde containere. Det er lagt til rette for at de skal kunne stå flatt og unngå å løfte over fortau. Avstanden i illustrasjonsprosjektet fra inngangsdør ved Gamle Kongevei til nedkast er 32 meter. Renovasjon for næringsareal ligger i tilknytning til varelevering og er trukket inn i bygningskroppen, og skjermes av med porter.

Renovasjonsbilen har manøvreringsareal på gatetunet mellom Rosendalkvartalet og Rosendal teater, og sambruker manøvreringsareal med Rosendal teater.

Tilknytning til infrastruktur

For vann og avløp er det planlagt å koble til forbruksvann fra eksisterende kommunal vannkum, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm. For spillvann er det planlagt å koble til privat stikkledning på sørsiden av bygget, med pumping fra kjeller og selvføll fra øvrige etasjer. Overvannsdisponering er planlagt i henhold til 3-trinnsstrategien. Ettersom takene er utformet som henholdsvis møblerte takterrasser eller skrå, båndtekkede tak, må overvannet herfra ledes frostfritt til trinn to systemet via nedgravd fordrøyning på tomte. Det er vurdert som teknisk mulig å infiltrere dette via infiltrasjonssandfang. For trinn to er det foreslått som eksempelvis nedgravde DN2000 betongrør. Den eksisterende flomveien gjennom tomte vil måtte fortsatt ledes langs det planlagt bygget, på østsiden mot Rosendal teater. Bebyggelsen inntil her må dimensjoneres etter 200-årshendelse i videre prosjektering.

Dagens VA-ledninger i Innherredsveien og Stadsing Dahls gate ligger tett på prosjektet. Dette er løst ved å trekke planlagt bebyggelse lenger unna dagens rør, flytte deler av dagens rørføring noe og sikre en fundamenteringsløsning som gir god tilkomst for vedlikehold i fremtiden.

Prosjektet ligger i sonen for fjernvarme og vil kobles til fjernvarmenettet.

Grunnforhold

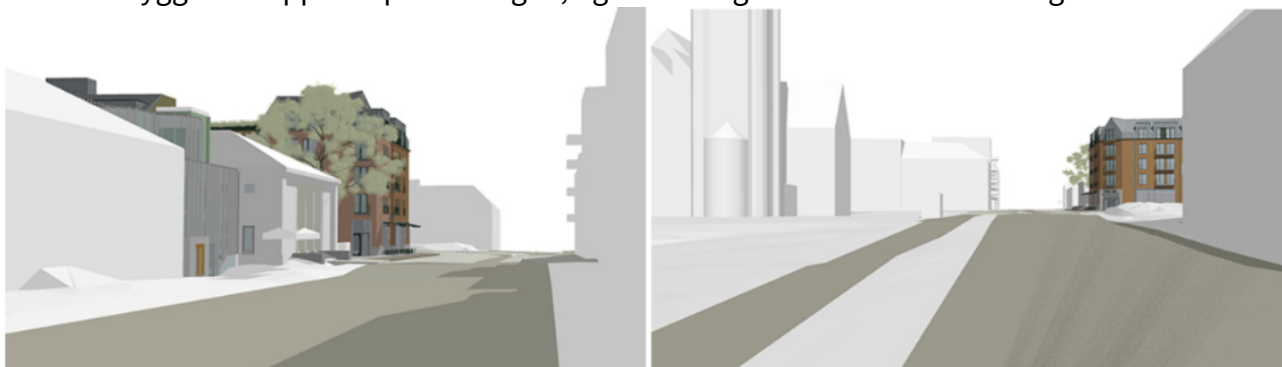
Siden det er påvist forurenset grunn på tiltaksområdet, stilles det i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2 «opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», krav om at det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurensede masser, og skal være godkjent av Klima- og Miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeider kan starte opp.

Virkninger av planforslaget

Landskap, steds karakter og tilpasning til eksisterende omgivelser

Rosendalkvartalet forholder seg til omkringliggende høyder, og prosjektet får derfor ikke virkninger for det store landskapsbildet i byen. Ettersom tomte i dag er bygget ut med en bensinstasjon med betydelig lavere høyde og utnyttingsgrad enn omkringliggende bebyggelse, vil endringen i nærområdet oppleves som større. Tomta er svært synlig, og vil prege bybildet både langs Stadsing Dahls gate, Innherredsveien og for bebyggelsen langs Gamle Kongevei og Rosendal teater. Taket er en svært synlig femte fasade for all bebyggelsen oppover på Kuhaugen, og utforming av taket er derfor viktig.



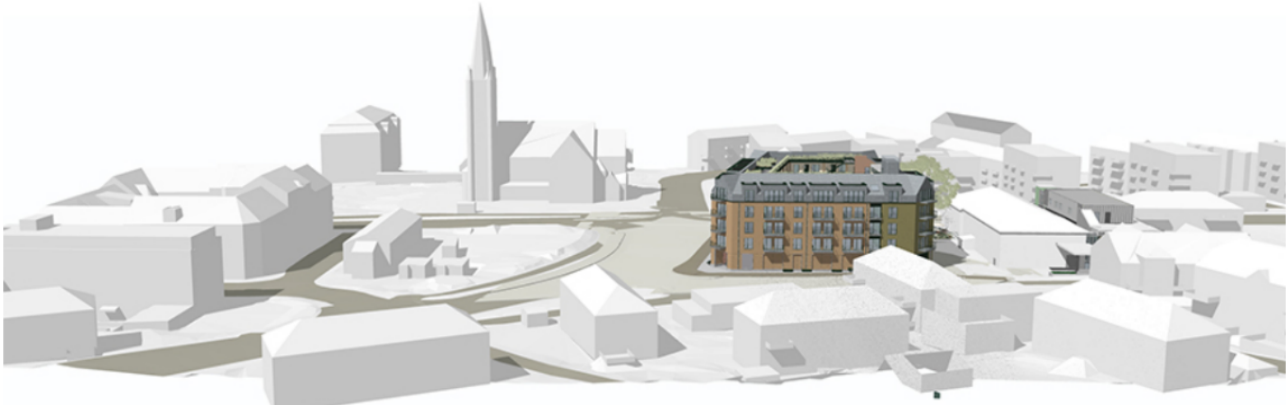
Fjernvirkning av kvartalet fra Innherredsveien sett fra øst og vest

For omkringliggende gater, vil det nye Rosendalkvartalet bidra til å styrke gatekarakteren og gi et tydeligere bypreg. Langs Gamle Kongevei vil kvartalet representere en ny og større kvartalsstruktur. Her vil bebyggelsen gi mindre utsikt og en betydelig tettere situasjon med naboer tett på. Ettersom den lavere villabebyggelsen ligger sør for planområdet, vil ny bebyggelse ikke gi endrede solforhold for disse naboene.



Nærvirkning av kvartalet sett fra Gamle Kongevei og fra naboene i Hans Finnes gate før gaten stiger oppover.

For Rosendal teater vil det nye kvartalet gi en tettere og mer urban situasjon. Solstudier viser at ny kvartalsbebyggelse på tomte vil skygge for uteserveringen på Rosendal teater. Her er det ønsket å gi uteserveringen nye kvaliteter, med å legge til rette for mer utadrettet virksomhet på det motstående hjørnet slik at byrommet får en aktiv og levende karakter.



Fugleperspektiv av kvartalsstrukturen i den urbane sammenhengen, sett fra Kuhaugen. Fra dette perspektivet er takflaten en viktig "femte fasade".

Grunnforhold

I den geotekniske vurderingen blir det synliggjort risikoer i prosjektet, og metoder for å begrense disse. Eventuelle deformasjoner ved utgraving løses med å stabilisere byggegrunnen før utgraving.

Vibrasjoner fra anleggsarbeider kan oppstå både ved anleggstrafikk og under bygging. K/S-peler, spunting og peling kan føre til vibrasjoner, derfor er det lagt opp til utstrakt bruk av utgraving med frie graveskråninger. Der det kreves spunt er det anbefalt at dette forhåndsgraves. Forøvrig er det viktig å gjøre en tilstandskartlegging og utarbeide et opplegg for oppfølging og måling før arbeidet kan startes.

Risikoen for setninger reduseres både dersom man fundamenterer med peler på berg og dersom man fundamenterer på hel plate direkte i stabiliserte løsmasser. Vanntett kjeller med hel plate på stabiliserte masser må benyttes for å redusere risiko for permanent grunnvannssenkning. Kompensert fundamentering fører til at vekten av utgravde masser skal være lik eller større enn vekten av bygget for å unngå setninger, både for selve bygget og for nabobygg og installasjoner. Det er grunn til å tro at det blir en midlertidig mindre senkning i grunnvannspeilet i byggefasen. Senkningen antas å være mindre enn 10 cm og får begrenset innvirkning utenfor byggegropa, forutsatt en vanntett kjeller.

Kulturminner

Det er ikke påvist kulturminner på tomte, men det er flere indikasjoner som tyder på at det kan finnes levninger i grunnen. Bestemmelsene sikrer at prosjektet følger kulturminneloven,

slik at dersom det i løpet av byggearbeidene oppdages hittil ikke kjente kulturminner i grunnen, så skal arbeidet stanse og fylkeskommunen kontaktes.

Naturverdier og biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon

Planen får ikke konsekvenser for registrerte naturverdier eller biologisk mangfold. Det eneste på tomta som har naturverdi er hestekastanjen som står ut mot Innherredsveien. Denne er sikret bevaring i plankart og planbestemmelsene.

Trafikk- og veiforhold

Planforslaget legger til rette for en mer oversiktlig og begrenset trafikk situasjon enn dagens situasjon. Å avvikle en avkjørsel ut mot Innherredsveien gir bedre trafikk sikkerhet for både kjørende og gående. Den begrensede parkeringsdekningen legger også opp til redusert trafikk inn og ut av planområdet enn dagens situasjon. Varelevering og renovasjon løses slik at de kan manøvrere i gatetunet, og ikke trenger å rygge over fortau. Felles adkomst og manøvreringsareal med Rosendal teater reduserer behovet for trafikkareal.

I Gamle Kongevei gir nytt sykkel felt i retning mot Stadsing Dahls gate økt sikkerhet og oversikt for syklende. Ny kollektivholdeplass gir bedre trafikk sikkerhet.

Nullvekstmålet

Planområdet er sentralt lokalisert med kort avstand til sentrum og svært god kollektivtilgjengelighet. Planområdet har god tilkobling til sykkelvei i Innherredsveien. Kombinert med lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel, vil det være attraktivt å velge miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Dette vil gi positive virkninger for målet om nullvekst i personbiltransporten.

Miljø og klima

Prosjektet ligger i tilknytning til en flomvei som går langs Gamle Kongevei. Det er lagt vekt på å utrede hvordan denne kan påvirke planområdet. Selv om det ikke er registrert en flomvei gjennom området, er det tatt hensyn til at det ved store nedbørsmengder er en risiko for at noe av vannet kan renne mellom det nye Rosendalkvartalet og Rosendal teater.

Barns interesser

Planen får ingen virkninger for eksisterende forhold for barns interesser. Opparbeidelse av fortau, kollektivholdeplass og sykkel felt bedrer fremkommeligheten i området, og økt næringstilbud kan styrke boligområdene rundt. Etablering av boliger og åpne og aktive første etasjer vil gi økt sosial kontroll, og kan derfor virke kriminalitetsforebyggende og gi økt følelse av trygghet i gaten.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Økt tilflytting gir ytterligere press på kapasiteten på skoler og barnehager i området. Det er sikret i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

Tilgjengelighet

For prosjektet er det lagt til rette for trinnfrie adkomster og tilgjengelighet for alle. Det er lagt særlig vekt på åpne og tilgjengelige forretningslokaler på bakkeplan, med trinnfrie innganger på flere sider. Boligene har adkomst med heis, i tilknytning til de to trappehusene.

Støy- og støvpåkjenninger

Bebyggelsens kvartalsstruktur skjerner uterommet og innvendige fasader mot både støy og støv. Støyutredningen for detaljplanen viser at det aller meste av planlagt uteoppholdsareal på gårdsrom og takterrasse vil få tilfredsstillende støyforhold. Ved fasade mot Innherredsveien beregnes det støynivåer i rød støysone, mens det beregnes støynivå i gul støysone ved fasader mot nordøst, vest og sørvest. Mot sørøst og mot gatetunet beregnes det tilfredsstillende støynivå etter anbefalt grenseverdi i T-1442/2021.

Alle boenheter, med ett unntak, vil tilfredsstille §§ 21.2 og 21.3 i Trondheim kommune sin KPA, og anbefalte graderte krav i retningslinjen T-1442/2021, når det gjelder plassering av støyfølsomme rom. For unntaket skal det kompenseres med et dempet fasadetiltak for soverom som vender mot støy.

Rapporten for luftkvalitet viser at fasaden mot Innherredsveien, samt mot krysset mellom Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, ligger i gul sone, dersom det ikke gjennomføres støvdempende tiltak. Beregningene er konservativt gjennomført, med data fra 2011. I dag er situasjonen annerledes, med mindre trafikk og ytterligere reduksjon planlagt for fremtidig miljøgate.

Erfaringsmessig vil anleggsarbeider og anleggstrafikk lokalt være en belastning for nærmiljøet.

Det må forventes lokale støvplager som følge av anleggsarbeidet og det vil være nødvendig med avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene. Rapporter for støvpåkjennning og luftkvalitet for planområdet ligger vedlagt.

Kapasitet på infrastruktur, herunder overvannshåndtering og flomvei

Dagens vanntilførsel og spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til å betjene det foreslåtte prosjektet. For overvannsledninger er det en forutsetning at overvannet håndteres på egen tomt, for å gi minst mulig press på kapasiteten til omkringliggende OV-ledninger. Her er det beregnet at overvannet skal kunne håndteres, men dette må følges opp i detaljprosjekteringen. I samarbeid med kommunalteknikk er det lagt til rette for tilstrekkelig avstand mellom kommunal infrastruktur og planlagt bebyggelse, slik at både anleggsperioden og fremtidig vedlikehold kan gjennomføres på en sikker måte. Flomveien i Gamle Kongevei er ivaretatt i foreslått løsning, men må følges opp i videre detaljprosjektering.

Anleggsperioden

I planbestemmelsene er det sikret at det skal foreligge plan for anleggsperioden før det gis tillatelse om igangsetting, og at planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

I tillegg er det sikret i bestemmelsene at riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Risiko og sårbarhet, ROS-analysen oppsummert

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget og de foreslåtte tiltakene å reduseres til et akseptabelt nivå. For de temaene som er vurdert som mest relevante for planforslaget, er risiko og mulige tiltak nærmere beskrevet i ROS-analysen.

Konsekvens	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Høy				
Middels		A2.3 Nedbørutsatt		
Mindre			B1.8 Vannforsyning / Forhold til eksisterende VA-anlegg C1.1 Akutt forurensning C1.6 Forurenset grunn	A1.1 Masseras /-skred
Lav				

Grønn farge = liten risiko, ingen tiltak eller rimelige tiltak gjennomføres

Gul farge = middels risiko, tiltak vurderes mtp nytte

Rød farge = stor risiko, tiltak nødvendig

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser

Planen regulerer flere offentlige formål, deriblant vegbane, fortau og kollektivholdeplass langs fylkesveiene (Innherredsveien og Stadsing Dahls gate), samt sykkelfelt og fortau langs Gamle Kongevei. Forholdene som er knyttet til fylkesveien er i hovedsak allerede regulert i tidligere planer, og det foreligger allerede konkrete utbyggingsplaner. Trondheim kommune er veieier av Gamle Kongevei. Fylkeskommunen er veieier av Innherredsveien og Stadsing Dahls gate.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltakene i planen anses for å være økonomisk gjennomførbare. Gjennomføringen er ikke avhengige av viktige forhold utenfor planen, og både fremføring av sykkelvei og etablering av busstopp kan gjennomføres uavhengig av fremdrift på resten av prosjektet.

Innspill til planforslaget

Planoppstart, medvirkningsprosess

Det ble sendt ut et varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 25.11.2022, og kunngjort i Adresseavisa den 25.11.2022. I tillegg ble det sendt ut supplerende varsel om oppstart til naboer på motsatt side av Innherredsveien den 21.12.2022, tilsvarende varselet sendt ut den 25.11.2023.

Etter dette har det vært orientering og møter med både Rosendal teater, Trondheim Kommune, Trøndelag Fylkeskommune og diverse etater.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Merknader med forslagsstillers kommentarer er samlet under vedlegget *3m Matrise innkomne innspill til planoppstart*, datert 10.08.2023.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.