

Detaljregulering av Innherredsveien 71 med vegareal / Plan-ID: r20220039

Agraft Arkitektur AS v/ Ingrid Grændsen

Trondheim 10.08.2023

1. Formål

Planarbeidet gjelder Innherredsveien 71, og tilstøtende samferdselsareal mot Innherredsveien, Stadsingeniør Dahls gate og Gamle Kongevei, som omfatter eiendommene gnr./bnr. 9/24, 9/208, 9/210, 9/789, 9/872, 410/488, 411/114 og 411/230. Hensikten med ny detaljreguleringsplan er å tilrettelegge for boligbygging med parkerings- og uteoppholdsareal.

2. Oppstart av reguleringsplanarbeidet

I henhold til plan- og bygningsloven, ble igangsetting av planarbeidet varslet 25.11.2022 i brev til berørte parter (offentlige myndigheter, organisasjoner, velforeninger og private berørt parter), og annonsert i Adresseavisen 25.11.2022. Det ble gitt frist til 16.12.2022 til å komme med innspill til planforslaget. I tillegg ble det supplert med et varsel til naboer på motsatt side av Innherredsveien, via digitalt brev, den 21.12.2022.

3. Innspill

Tabellen er en oppsummering av innspill som har kommet til planforslaget i forbindelse med kunngjøring av planoppstart. Det er kommet skriftlige innspill til planforslaget fra 7 parter.

Vedl. nr	Mottatt	Fra	Innhold (ikke fullstendig gjengitt)	Kommentar
		Varsel 25.11.2022		
1	02.12.22	Statens vegvesen <i>Offentlig høringsinstans</i>	Statens vegvesen (SVV) er særlig opptatt av trafikksikkerhet og framkommelighet. SVV presiserer at det må legges til rette for gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Det må også være tilstrekkelig areal til at utrykningskjøretøy har mulighet til å komme fram. Statens vegvesen viser ellers til brev fra Trondheim kommune av 19.10.2022, der de i det vesentlige slutter seg til vurderingene som er gjort.	<ul style="list-style-type: none"> • Universell utforming sikres gjennom TEK17. • Tilkost for utrykningskjøretøy er sikret i innlevert forslag, og dokumentert i teknisk plan. Sporing for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy er førende for valg av gateutforming med fortausareal og kjøreareal. Dette er sikret i plankartet.
2	14.12.22	Innherredsveien 73 AS (Rosendal teater), v/Eivind Bergsmyr <i>Grunneier / nabo</i>	<p>Innherredsveien 73 brukes i sin helhet til teaterets kunstneriske virksomhet, samt kafédrift og utleie til andre. De er særlig avhengig av god tilgang til bygget, både for publikum og de kunstneriske gruppene som gjester teateret. Det er viktig at utbyggingen av Innherredsveien 71 ikke påvirker teaterets drift negativt i anleggsperioden såvel som i videre drift.</p> <p>Som naboer har de følgende innspill:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bygget vil gi en solid vegg svært tett på Rosendal Kafés uteservering, og sørge for at uteserveringen nesten aldri får sol. Dette kan ha konsekvenser for driften og attraktiviteten til serveringsstedet. • De mener det ser vanskelig ut å opprettholde manøvreringsareal for parkeringsplassene deres. • De er bekymret for adkomst for større turnébuss som jevnlig gjester deres tomt. Det samme gjelder varelevering både til teateret og kafeen. Ofte er bussene eller vareleveringsbilene som kommer hit 20 meter lange, 4,5 meter brede og 2,6 meter brede. • De ber om at utbygger setter inn avbøtende tiltak dersom det er forhold som virker inn på teaterets drift. 	<ul style="list-style-type: none"> • Det har blitt avholdt flere møter med Rosendal teater i løpet av prosessen for å kartlegge hvordan både ferdig prosjekt og byggeperioden kan legges best til rette for både Rosendal teater og Rosendalkvartalet. • En bebyggelse på tomte vil nødvendigvis gi skygge på uteserveringen til teateret. Bygget er trukket tilbake fra eiendomsgrensa her for å gi plass til uteservering og treet, og det er lagt til rette for en uteservering også i Rosendalkvartalet. Sol- og skyggevirking er illustrert i planforslaget. • Parkeringsplassene og adkomst for tunrébuss er ivaretatt og illustreres i Teknisk plan. • Det er sikret i bestemmelsene at det skal foreligge plan for anleggsfasen ved søknad om igangsettingstillatelse. Det er lagt særlig vekt på forhold som kan påvirke teaterets drift. • I tillegg har merknaden spørsmål som retter seg direkte mot selve regulerings- og byggeprosessen, og som svares ut direkte.

3	15.12.22	Statsforvalteren i Trøndelag <i>Offentlig høringsinstans</i>	<p>Forslaget innebærer fortetting i et etablert byområde med god kollektivdekning og service-, kultur og handelstilbud innenfor gang-/sykkelavstand. Kommunen ønsker at planområdet skal fortettes med bystruktur av høy kvalitet, noe Statsforvalteren støtter.</p> <p>Landbruk Sentrale områder må utnyttes på en god måte, for å redusere press på dyrka mark. Det må innarbeides minimumskrav til utnytting i tråd med KPA, samt begrense overflateparkeringen. All overflateparkering bør unngås, evt være svært begrenset.</p> <p>Klima og miljø Planene er i tråd med SPR-BATP. Parkeringsrestriksjoner og god tilrettelegging for sykkel og gange er viktig. God innendørs sykkelparkering, samt plass til sykkelvogner og transportsykler bør sikres i bestemmelsene. All parkering bør legges til parkeringskjeller, og ikke legges til bakkeparkering. Utearealene må utformes trafiksikkert.</p> <p>Anbefaler at det lages bestemmelser som sørger for at stedege trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. Statsforvalteren støtter at ny grønnstruktur skal plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dette bør sikres i bestemmelsene. Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning, energieffektivitet og miljøvennlig energibruk. Vi anbefaler at grønne tak og grønne energiløsninger vurderes. Det bør lages et klimaregnskap for prosjektet.</p> <p>Dumping av masser kan gi store inngrep i naturen. Det skal derfor synliggjøres i planforslaget hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Som hovedregel skal masser utnyttes eller gjenvinnes, før deponi vurderes som en løsning. Varig lagring av masser (deponi) krever tillatelse, og det må søkes om tillatelse fra Statsforvalteren etter at arealbruken er planavklart. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves. Dersom det er, eller er mistanke om forurensning skal tiltakshaver undersøke grunnen og gjøre en miljøteknisk undersøkelse. Hvis det er forurensning i området så skal tiltakshaver lage en tiltaksplan.</p> <p>Klima og miljø og helse og omsorg Planområdet ligger i rød og gul støysone. Det må gjøres en støyfaglig vurdering som legger til grunn ÅDT med tilliggende planområder. Planforslaget må vise at det er mulig å ivareta kvalitetskrav i henhold til tabell 2 i T 1442/21.</p> <p>Barn og unge og helse og omsorg Det mangler skolekapasitet i området og det er forventes at det stilles rekkefølgekrav til skolekapasitet. Trafikksikkerhet er et viktig tema både for folkehelse og barn og unges oppvekstvilkår. Det må vurderes om økt antall boenheter gir grunn til endring av kryssutforming o.l., og det må beskrives hvordan målpunkter som skole, fritidsaktiviteter og andre sosiale møteplasser kan nås på en trafiksikker måte. Kommunedirektøren åpner for at det kan reduseres på uterom. Vi minner om at det må legges vekt på gode uteoppholdsarealer, særlig med tanke på at kommunen ønsker at det skal legges til rette for familieboliger. Hensynet til universell utforming må ivaretas og vi minner spesielt om at HC-parkering må være ivaretatt, enten det er over eller under bakkenivå.</p> <p>Samfunnsikkerhet Det må gjennomføres en ROS-analyse, som må inneholde beskrivelse, kilder og vurderinger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> I plankart og reguleringsbestemmelser er det lagt vekt på å sikre bymessige kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bebyggelsen. Det er lagt inn krav til minimumsutnyttelse i bestemmelsene, i form av minimum antall boenheter. Parkering er lagt i parkeringskjeller. Det er ingen overflateparkering i prosjektet. Parkeringsdekning er i henhold til foreslått ny KPA (fra forslag til sluttbehandling i mai 2023). Her er det lagt til rette for lav parkeringsdekning for bil, og høy parkeringsdekning for sykkel, både for bolig og næringsareal. Det er lite vegetasjon på tomta i dag, men et stort tre langs Innherredsveien er beskyttet med hensynssone og egne bestemmelser. Kvartalet bygges ut med full tetthet. Nye grøntområder legges på taket over første etasje. Eksisterende flomvei mellom Innherredsveien 71 og 73 er bevart og sikret i plankartet. Det er lagt vekt på god arealutnyttelse og tilrettelegging for bærekraftig transport og et bilfritt byliv. Det er ikke lagt til rette for energieffektivitet og miljøvennlig energibruk ut over det som er sikret i tek17 og TK sine krav til fjernvarmetilkobling. Det er lagt vekt på historisk tilpasning med skråtak fremfor grønne tak. Det er ikke laget klimaregnskap for prosjektet. Tomten har tidligere vært en bensinstasjon, og det er gjort grunnundersøkelser som viser forurenset grunn. Det er derfor stilt krav om tiltaksplan for avhending av masser i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse i bestemmelsene. Det er gjennomført støy- og støvanalyser av området, og dette er redegjort for i planarbeidet. Planforslaget er løst innenfor gjeldende kvalitetskrav. Bestemmelser sikrer at kvalitetskravene ligger til grunn for videre prosjektering. Skolekapasitet er sikret i bestemmelsene som rekkefølgekrav. Trafikksituasjonen er diskutert med Fylkeskommunen, som nylig har utarbeidet nye planer for Innherredsveien og tilgrensende del av Stadsingeniør Dahls gate. Det er lagt til rette for et stort uterom inne i kvartalet, på taket over første etasje, samt et på tak, som er skjermet mot omkringliggende trafikkstøy. Det er lagt til rette for HC-parkering i parkeringskjeller. ROS-analyse med kilder, beskrivelse og henvisning til planmaterialet ligger vedlagt.
---	----------	--	---	--

4	16.12.22	AtB <i>Offentlig høringsinstans</i>	<p>Gjeldende reguleringsplan for området har regulert holdeplasser i Stadsingeniør Dahls gate, rett sør for krysset med Innherredsveien. Østlige regulerte holdeplasser ligger innenfor varslet planområde. Holdeplasser i Stadsingeniør Dahls gate er under byggeplanlegging. Vedrørende holdeplass i nordgående retning i Stadsingeniør Dahls gate viser vi til Trøndelag fylkeskommunes uttalelse: <i>De delene av planen som overlapper med reguleringsplanen for Innherredsvegen (r20140034) må inkluderes i kommende planforslag for Innherredsvegen 71, med unntak av holdeplassen i nordgående retning i Stadsingeniør Dahls gate. Her må holdeplassen reguleres på motsatt side av Gamle Kongevei.</i> Vi oppfordrer planarbeidet til samarbeid med Trøndelag fylkeskommune i forhold til samferdselsløsninger.</p> <p>Holdeplasser må utformes etter premissene for Universell utforming, og adkomst skal tilpasses slik at det er sikret trygg adkomst for alle grupper.</p> <p>I anleggsfasen må tiltak i minst mulig grad komme i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen, og dette bør sikres i bestemmelsene.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planen omfatter tidligere regulert holdeplass, samt ny holdeplass som er planlagt av Fylkeskommunen. På denne måten bidrar planen til å regulere inn holdeplassen på riktig sted langs Stadsingeniør Dahls gate. • Bestemmelser og utforming er hentet fra Fylkeskommunen sine planer. Forøvrig er holdeplassen planlagt og prosjektert av Fylkeskommunen. • Det er krav i bestemmelsene om tiltaksplan for anleggsplanen før igangsettingstillatelse gis.
5	16.12.22	Silje Naper Salomonsen <i>Grunneier / nabo</i>	<p>Planinitiativet har flere gode kvaliteter, men bør likevel forholde seg bedre til omkringliggende gårder. På grunn av høydene på omkringliggende bebyggelse, både langs Innherredsveien og i umiddelbar nærhet på Bakkaunet, bør hele kvartalet tas ned en etasje.</p> <p>Takterrasse inn mot gårdsrom er greit, men sørvendt takterrasse eller svalganger mot Gamle Kongevei vil ikke være greit pga. støy og innsyn.</p> <p>Varelevering og renovasjon må løses inne i gårdsrommet, ikke som oppstillingsplass i Gamle Kongevei. Taxiholdeplassen bør derfor også flyttes. Innkjøring til kvartalet bør vurderes fra Stadsingeniør Dahls gate, evt fra krysset med Gamle Kongevei.</p> <p>I støyvurderinger må både trafikk- og annen støy fra butikkene i åpningstid hensyntas.</p> <p>Området trenger en boligsammensetning som supplerer det som finnes i området i dag (2roms på omtrent 50 kvm) med gode familieboliger. Det bør godkjennes lavere parkeringsdekning enn ellers i dette området, ettersom det er god kollektivdekning og etter hvert gode sykkelforbindelser med miljøgata i Innherredsveien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen har i stor grad tatt utgangspunkt i byggehøyder langs Innherredsveien, samt kravet om god utnyttelse av bynære områder. Løsningen er diskutert med byantikvaren på flere møter. Endelig utforming er illustrert og beskrevet i planforslaget. • Det er ikke planlagt takterrasse eller svalganger mot Gamle Kongevei. Det er derimot planlagt leiligheter med mindre balkonger. • Varelevering og renovasjon er lagt til gårdsrommet mellom Rosendalkvartalet og Rosendal teater. Taxiholdeplass er tatt ut av planen. Innkjøring er beholdt fra Gamle Kongevei, da Rosendal teater er avhengig av manøvreringsareal på nabotomta for å kunne løse sin logistikk. • Det er gjennomført støyvurderinger med fremtidig belastning. • Prosjektet er planlagt med en sammensatt boligmiks, og med lav parkeringsdekning ihht foreslått KPA.
6	16.12.22	Miriam Bøttcher, Jovan Pavlovic, Morten Hugdahl, Nora Nystuen, Anne Fossen <i>Grunneier / naboer</i>	<p>Merknaden er formulert som en klage på at de underskrevne naboene ikke har mottatt nabovarsel for det igangsatte planarbeidet.</p> <p>Bebyggelsen vil forhindre mye naturlige lyskilder for omkringliggende bebyggelse, redusere dagslystiltgang for naboer og skyggelegge hager, og bør derfor reduseres i høyde med 1-2 etasjer. Lavere bebyggelse må prioriteres for å ivareta liv- og bokvalitet for naboene.</p> <p>Selve bebyggelsen vil også fremstå som en enorm kloss med svært mange boenheter, og naboene er bekymret for den oppfattede størrelsen på kvartalet. Bydelen trenger små grøntlunger og møteplasser med benker.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I samarbeid med kommunen ble nabovarselet supplert med digitalt varsel til naboer på nordsiden av Innherredsveien. Det er avklart med kommunen at planen er varslet i henhold til krav til naboer på sørsiden av planområdet. • Ny bebyggelse på tomte vil nødvendigvis gi skyggevirksomhet, men for bebyggelsen på sørsida vil det gi lite konsekvenser for direkte sollys. Bebyggelsen vil gi redusert himmellys og utsyn. Bebyggelsen er utformet som en urban bebyggelse som markerer kvartalet mot både Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. Beboerne vil få oppholdsarealer inne i kvartalet og på en skjermet takterrasse. Det er planlagt for et hyggelig og aktivt byrom mot Innherredsveien, mot

			<p>Mangel på skolekapasitet kan føre til en homogen demografisk beboermasse i prosjektet. Det er allerede planlagt mange hundre nye leiligheter i Innherredsveien som blir bygget som ett-romsleiligheter pga mangel på skoledekning. Det er ønskelig å legge opp til en boligsammensetning som i større grad bidrar til en blandet beboermasse og forhindrer gjennomtrekk av beboere.</p>	<p>Rosendal teater. Nær og fjernvirkning ligger vedlagt planbeskrivelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er stilt rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet i bestemmelsene. • Det er stilt krav til boligsammensetning i bestemmelsene.
7	20.12.22	<p>Trøndelag Fylkeskommune <i>Offentlig høringsinstans</i></p>	<p>Kulturminner Prosjektet ligger i tilknytning/nærhet til flere vernehensyn; Lademoen kirke er listeført, det er foreslått ny hensynssone for kulturmiljøverdier for Bakkaunet, i tillegg til at miljøene for Lademoen og Voldsminde er kulturmiljøer registrert i Riksantikvarens register for kulturmiljøer med nasjonal interesse og forankret i vedlegg til regional plan for kulturmiljø. Samlet gir dette tydelige forventninger om stedstilpasset arkitektur på tomte, der materialvalg, høyder og avtrappinger, utadrettet virksomhet, vurdering av handlingsrom for svalganger m.m. bør vurderes ekstra nøye. Fylkeskommunen anbefaler kommunen og prosjekteringsteam til å involvere byantikvar og/eller byarkitekt for å gi innspill i videre planarbeid. Bygninger som skal rives bør fotodokumenteres før riving.</p> <p>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. Fylkeskommunen ser derfor behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering før de kan gi endelig uttalelse. Da planområdet er i aktiv bruk og har bebyggelse og fast dekke ønsker de å komme i dialog med planlegger/tiltakshaver før de kostnadsberegner en slik registreringsundersøkelse.</p> <p>Videre er deler av planområdet omfattet av Eli plass kikregård, som var i bruk mellom 1841 og 1940. Det synes usikkert om gravplassen har blitt formelt nedlagt, dette bør avklares med Kirkelig fellesråd i Trondheim. Kirkegården har ingen særskilt fredningsstatus, men det knytter seg forskrifter og etiske retningslinjer til fjerning av menneskelige levninger. Vedlagt til innspillet fra Fylkeskommunen ligger en uttalelse fra NIKU i forbindelse med utgravinger i Stadsingeniør Dahls gate i 2021.</p> <p>Veg Fylkeskommunen har et pågående prosjekt med ombygging av Innherredsveien. Reguleringsplanen er vedtatt og prosjektering av byggesaken er igang. Arbeidet vil pågå fra påske 2023 og 2,5 år fremover. De delene av planen for Innherredsveien 71 som overlapper med reguleringsplanen for Innherredsvegen (r20140034) må inkluderes i det kommende planforslaget, med unntak av holdeplassen i nordgående retning i Stadsingeniør Dahls gate, som må flyttes til sør for Gamle Kongevei. Sykkelfelt i Stadsingeniør Dahls gate må beholdes. Planen må legge opp til at adkomst til Innherredsveien 71 fra Innherredsveien må stenges. Fylkeskommunen anbefaler å videreføre taxiholdeplasser langs Gamle Kongevei, men dette avgjøres av kommunen.</p> <p>Som vegeier forutsetter Fylkeskommunen at nybygget er i tråd med anbefalte retningslinjer for støy og luftkvalitet.</p> <p>For øvrig minner de om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, samt at barn og unges oppvekstvilkår hensyntas i alle plan- og byggesaker.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det er lagt stor vekt på tilpasning til historiske strukturer i området i utforming av bebyggelsen. Utforming er diskutert med byantikvaren i flere runder. Utformingen er beskrevet i planbeskrivelsen, samt illustrert i nær og fjernvirkninger. Viktige kvaliteter er sikret i bestemmelsene. • Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse er sikret i bestemmelsene. • Det er gjort vurderinger av geotekniske forhold på tomte, for å sikre omkringliggende historisk bebyggelse. Geotekniske vurderinger følger planmaterialet, og i bestemmelsene er det sikret at geoteknisk prosjektering er gjennomført før igangsettingstillatelse. • Det er gjort miljøgeologiske grunnundersøkelser på tomte. Massene er beskrevet som fyllmasser med brun sand/grus i de øverste par meterne. Ett av massene har innslag av humus som ifølge Knut Harald Stomsvik hos fylkeskommunen kan være forenelig med kulturlag, eller blanding av kulturlag og naturlig undergrunn. Det kan dermed være aktuelt å grave for og undersøke området nærmere. Det er ikke avklart når fylkeskommunen har ressurser til å forta en arkeologisk registrering, men byggherre har oversendt oversikt over kjent infrastruktur på tomten og tilbudt å stille opp til et møte. • Planen omfatter tidligere regulert holdeplass, samt ny holdeplass som er planlagt av Fylkeskommunen. På denne måten bidrar planen til å regulere inn holdeplassen på riktig sted langs Stadsingeniør Dahls gate. • Bestemmelser og plangrenser som overlapper med Fylkeskommunen sin detaljregulering av Innherredsveien er inkludert i planforslaget. Avvik som handler om flyttet kollektivholdplass er avklart med Fylkeskommunen. Forøvrig er holdeplassen planlagt og prosjektert av Fylkeskommunen. • Taxiholdeplass Gamle Kongevei er foreslått avviklet i samarbeid med Trondheim kommune. Dette for å gi plass til sykkelfelt i Gamle Kongevei. Trondheim kommune har ønsket å heller øke kapasiteten på taxiholdeplass i pågående plan ved Thomas von Westens gate (r202210002).