

Saksfremlegg

Detaljregulering av Innherredsveien 71, detaljregulering (22/16773), r20220039, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8787

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Følgende vedtakspunkt skal innarbeidet i planforslag før sluttbehandling:

- Antall eller omfanget av kobbhus skal reduseres, slik at taket fremstår som et skråtak.
- Åpne fasader skal økes mot Gamle Kongevei.
- Det tillates ikke balkonger som krager ut over offentlig fortau. Fri høyde under balkonger skal vurderes økt til minst 5 m.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS, datert 20.10.2023, sist revidert 13.03.2024, i bestemmelser sist endret 18.03.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.03.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSFRAMSTILLING

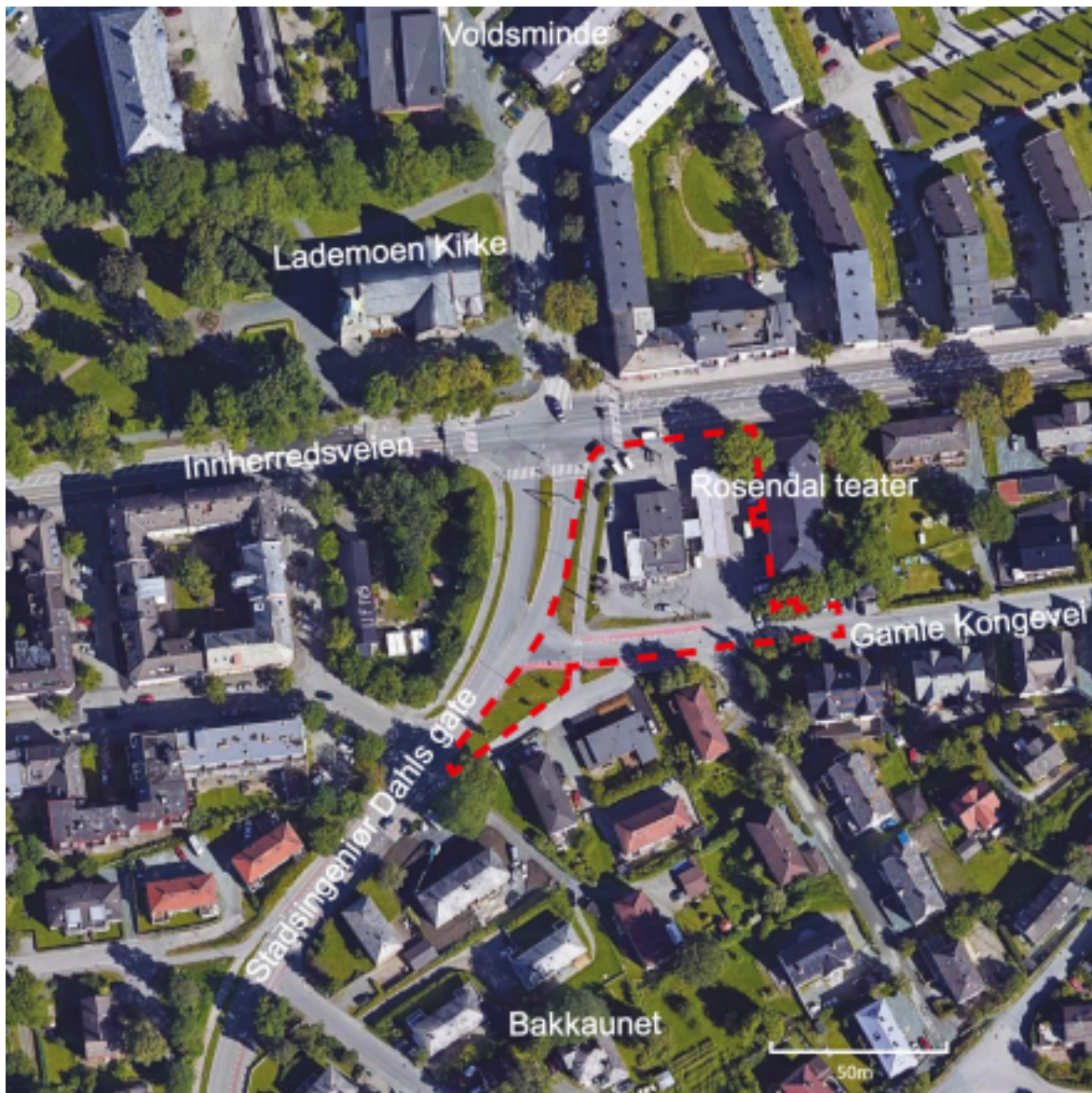
Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å fortette planområdet med forretning og bolig. utfordringer i planarbeidet er stedstilpasning og utforming av bebyggelsen, grunnforhold og infrastruktur under bakken. Kommunedirektøren er i stor grad positiv til planforslaget, og anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn

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

Komplett planforslag forelå 06.03.2024. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktskart som viser planområdets avgrensning.

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges en dagligvarebutikk i første etasje, og mindre forretninger ut mot Innherredsveien. Forretningsarealet i første etasje dekker hele grunnflaten til kvartalet. Fra andre til femte etasje planlegges det boliger i kvartalsstruktur, med uteoppholdsareal i bakgården, på taket av næringsarealet.

Planforslaget legger til rette for maksimalt 5200 m² BRA, hvorav maksimalt 1800 kvm av dette kan benyttes til forretning/servering. De resterende 3400 m² skal benyttes til boligformål.



Illustrasjon av prosjektet, sett fra Innherredsveien.

Byggehøyder, volum og utforming

Kvartalet planlegges i fire etasjer pluss en femte etasje som utformes som et skråtak mot gatene. Planforslaget sikrer maksimal byggehøyde (mønelinje) på kote +35,2. Det er planlagt flere kobbhus på det formede taket. Det tillates også tekniske installasjoner, inkludert et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet, på inntil 3 meter over maksimal byggehøyde. Det tillates utkragede balkonger. Mot Gamle Kongevei tillates det også balkonger som krager ut over fortau med inntil 0,5 meter.

Planforslaget sikrer at bebyggelsen skal utføres i puss eller tegl. Det er engasjert en fargeveileder for prosjektet, men fargebruken er ikke sikret i planforslaget.

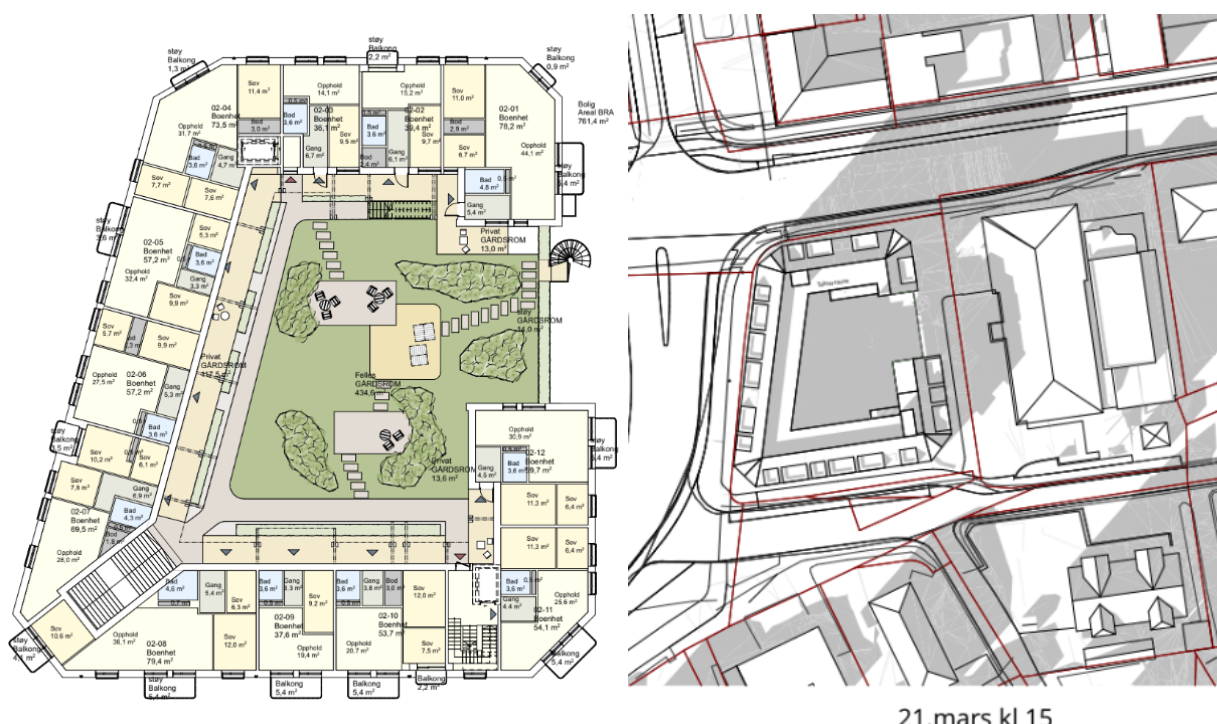


Gateperspektiv fra Innherredsveien krysset mot Anders Buens gate. Illustrasjonen viser høy grad av åpne fasader mot Innherredsveien, og noe lavere grad av åpne fasader mot Stadsingeniør Dahls gate.

Planforslaget sikrer åpne og aktive fasader i første etasje ut mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate, der det er satt krav om minimum 38% andel glass i fasaden. 25 % av vindusflatene kan folieres. Mot Gamle Kongevei er det ikke sikret åpne fasader.

Bokvalitet

Det er avsatt uteoppholdsareal i henhold til Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Felles uteoppholdsareal er løst i bakgården og på takterrassen. Det er begrenset med sol på uterommet i bakgården, men bakgården vil være skjermet for trafikkstøy. Utearealet i bakgården opparbeides med gjennomsnittlig 40 cm jordoverdekning for å tilrettelegge for beplantning. Takterrassen er tilgjengelig med heis, får gode solforhold, og er skjermet for både vind og støy.



Til venstre: plan over andre etasje, med felles uteareal på taket av første etasje. Til høyre: Solstudier for 21.mars klokken 15.00 viser at det ikke er sollys i bakgården. Takterrassen har bedre solforhold.

Forslagsstiller har sett på alternativ utforming der kvartalet senkes med en etasje mot sør, eller at kvartalet åpnes opp mot sør fremfor mot øst. Solstudier viser at dette gir en begrenset forbedring av solforholdene i gårdsrommet midt på dagen når sola står i sør, men liten effekt resten av døgnet.



Solstudier for 23.juni kl. 12.00 viser hvordan omdisponering av høyder slår ut på solforholdene. Den røde linja viser hva som skjer hvis man reduserer bebyggelsen med en etasje mot sør. Den blå linja viser hva som skjer hvis man flytter åpningen i kvartalet fra øst til sør.

Planforslaget sikrer at det skal bygges minimum 30 og maksimalt 60 leiligheter. Det er tillatt med maksimalt 5% ettromsleiligheter, og minimum 50% av boenhetene skal være tre-/fireroms leiligheter. Det er ikke sikret noen ytterligere leilighetsfordeling eller størrelser.

Parkering for bil og sykkel

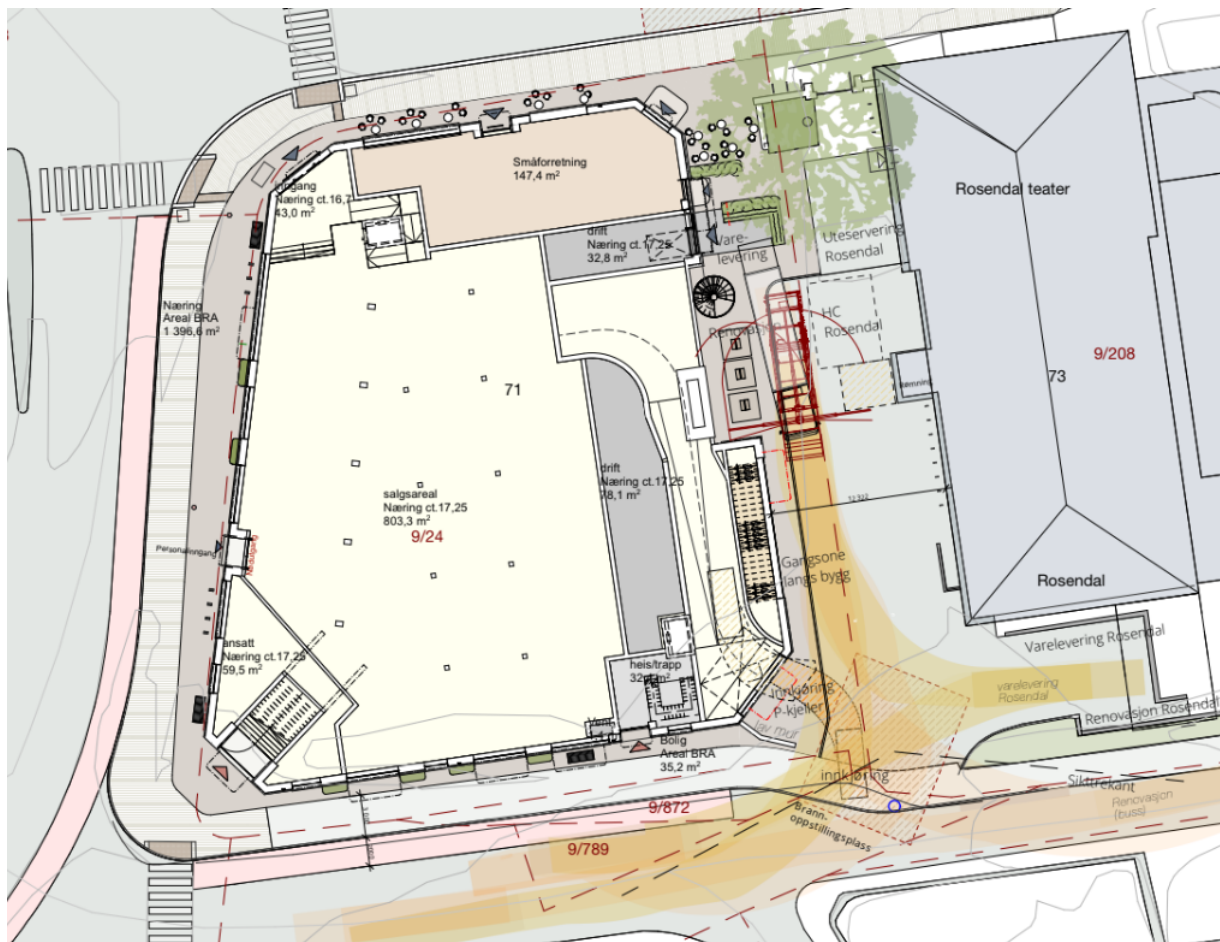
Det legges opp til redusert parkeringsdekning for bil, med tilsvarende økt parkeringsdekning for sykkel. Det avsettes 3 sykkelparkeringsplasser per 100 kvm bolig og per 100 kvm forretningsareal. Sykkelparkering for beboere anlegges hovedsakelig i kjeller, mens sykkelparkering for ansatte anlegges i første etasje med inngang fra gatetun.

For bil legges det til rette for minst 0,1 og maks 0,3 parkeringsplasser per 100 kvm bolig. Det skal anlegges maks 1 parkeringsplass per 100 kvm BRA forretning. Det etableres minst 2 HC-parkeringsplasser for bolig og forretning. Parkering for bil anlegges i parkeringskjeller, med nedkjøringsrampe med port i det sørøstlige hjørnet ved gatetunet.

Varelevering og renovasjon

All varelevering og renovasjon skjer fra gatetunet mellom det nye kvartalet og Rosendal teater. Varelevering og renovasjon for forretning løses innomhus. Gatetunet sambrukes med Rosendal teater, og lastebiler kan derfor manøvrere på eget område, og slipper å rygge over fortau.

For å gi beboerne trygg adkomst til privat renovasjon, planlegges det en trappeadkomst direkte fra uterommet i bakgården til gatetunet. Det skal også etableres en trafikksikker gangatkomst langs fasaden i gatetunet.



Situasjonsplan for første etasje, med løsninger for varelevering og renovasjon i gatetunet.

Holdeplasser for buss og taxi

Det er i reguleringsplan for Miljøgate i Innherredsveien, vedtatt i 2019, regulert en ny bussholdeplass i Stadsingeniør Dahls gate, rett vest for planområdet. Denne er i planforslaget for Innherredsveien 71 flyttet lengre nord, ovenfor innkjøring til Gamle Kongevei. Dette er gjort av hensyn til trafikksikkerhet, og er gjort i dialog med Trøndelag Fylkeskommune, som er vegeier og ansvarlig for kollektivtrafikken.

Det er i reguleringsplan for Miljøgate i Innherredsveien regulert en ny taxilomme i Gamle Kongevei, rett nord for planområdet. Taxilommen er ikke bygget. Taxilommen foreslås regulert bort, slik at man isteden kan regulere et tre meter bredt fortau og beholde eksisterende sykkelfelt i Gamle Kongevei.

Blågrønn struktur

Det eksisterende hestekastanje-treet innenfor planområdet reguleres til bevaring.

Det er sikret at prosjektet skal håndtere overvann i henhold til tre-trinnsstrategien. Det er registrert en flomvei gjennom planområdet, som kan oppstå ved ekstreme mengder nedbør og overvann (200-årshendelse). Det er ikke nøyaktig kartlagt hvor denne flomveien vil gå, men prosjektet har gjort tiltak for å være forberedt på en slik hendelse.

Utfordringer i planarbeidet

Utfordringer i planarbeidet har vært stedstilpasning, grunnforhold, og nærhet til teknisk infrastruktur under bakken. Forslagsstiller har hatt god dialog med Byantikvaren og Kommunalteknikk for å løse utfordringene. Byantikvaren er fortsatt negativ til heishuset.

Kommunedirektøren og forslagsstiller er uenige om det skal tillates balkonger som krager ut over fortau mot Gamle Kongevei eller ikke. Forslagsstiller peker på at fasaden mot Gamle Kongevei er sørvendt og mindre støyuutsatt, slik at romslige balkonger på denne fasaden vil gi høy bokvalitet. Videre mener de at gaten i Gamle Kongevei er annerledes enn for eksempel Innherredsveien, da bebyggelsen på denne siden består av småhus med hager, og Gamle Kongevei har derfor preg av en mer tradisjonell boliggate. Kommunedirektøren er enig i at det bør legges til rette for balkonger på denne fasaden, men at de bør trekkes inn i fasaden.

Det har ellers ikke vært noen vesentlige uenigheter mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren.

Vesentlige virkninger

Planforslaget vil gi vesentlige virkninger for opplevelsen av gaterommet i området, fordi byggehøyden økes fra to til fem etasjer på en tomt som har sentral beliggenhet og nærhet til viktige kulturmiljøverdier og stedsmarkører.

Kommunedirektørens vurdering

Arkitektur og stedstilpasning

Høyde på ny bebyggelse er godt tilpasset høyden på lamellene på Voldsminde og murgårdene lengre vest i Innherredsveien. Det nye kvartalet har en mye større skala enn småhusene oppover Rosendal i sør, men dette vurderes som akseptabelt ettersom småhusene ligger høyere opp i terrenget, og ikke får konsekvenser i form av skygge.

Det er i utgangspunktet positivt at taket er utformet som skråtak. Den omfattende bruken av kobbhus svekker likevel opplevelsen av taket som et skrått tak. Kommunedirektøren mener at det bør vurderes andre måter å løse lysinnslipp og funksjonalitet i toppetasjen, slik at antall eller omfang av kobbhus kan reduseres, og taket kan få en bedre utforming.



3D-illustrasjon som viser skråtak med utstrakt bruk av kobbhus.

Kommunedirektøren mener at det er negativt at heishuset stikker opp fra taket og er synlig fra øst og sør, men har forståelse for at heishuset er nødvendig for universell tilgjengelighet til takterrassen. Heishuset bør gis en utforming og materialbruk som demper de visuelle konsekvensene av at heishuset stikker opp over mønehøyden.



Heishuset stikker opp over mønet, og er synlig fra sør og øst. Lademoen sitt kirkespir kan skimtes øverst til venstre i bildet.

Kommunedirektøren er kritisk til balkonger som krager ut over offentlig fortau. Bakgrunnen for dette er at balkonger over fortau kan bidra til å privatisere fortauet, og kan dominere gaterommet om de blir for utstikkende. Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for balkonger i prosjektet, men mener at de ikke bør krage ut over fortauet.

Aktive første etasjer og byrom

Kommunedirektøren mener det er positivt at servering og mindre forretninger er planlagt plassert ut mot Innherredsveien. Dette kan gi åpne og aktive fasader og byliv, og kan virke kriminalitetsforebyggende.

Fasaden mot Gamle Kongevei fremstår som noe lukket. Kommunedirektøren har forståelse for at måten drivere av dagligvarebutikker normalt sett utformer arealer, gjør det utfordrende å få til åpne fasader som ikke folieres. Kommunedirektøren mener likevel at graden av åpne fasader bør økes vesentlig mot Stadsingeniør Dahls gate og Gamle Kongevei, samtidig som funksjonen dagligvare sikres her.



Fasaden mot Gamle Kongeveg (sør) er mer lukket enn fasadene mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate.

Bokvalitet

Solstudiene viser at det er lite sol i uterommet i gårdsrommet. De viser også at reduksjon av høyden eller omdisponering av åpning i fasaden gir noe, men likevel svært begrenset forbedring av solforholdene. Disse er vedlagt saken. Trondheim kommunes uteromsveileder sier at hensynet til byform, for eksempel kvartalsstruktur, i enkelte tilfeller kan veie tyngre enn hensynet til sol på uterommene. Nærhet til Lademoen park kan bøte på manglende sol i bakgården. Takterrassen er også et kompensierende tiltak, med gode solforhold. Det er usikkert hvor godt dette fellesarealet vil fungere, da arealet er smalt og langstrakt, langs med kvartalsbebyggelsen.

Kommunedirektøren er kritisk til løsning med svalganger, fordi dette kan gi problemer med støy og innsyn fra forbipasserende. Det er likevel positivt at leilighetene er gjennomgående eller tosidig. Dette gir dagslys og utsyn fra to sider, mulighet for gjennomlufting og stille side.

Planforslaget er illustrert med 51 boenheter i ulike størrelser, men leilighetsstørrelsene er i liten grad sikret i planforslaget. Bestemmelsene er nå svært åpent formulert:

«Det skal etableres minimum 30 boliger og maksimum 60 boliger innenfor feltet.

(...)

Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 50% av boenhetene skal være tre-/fireroms.»

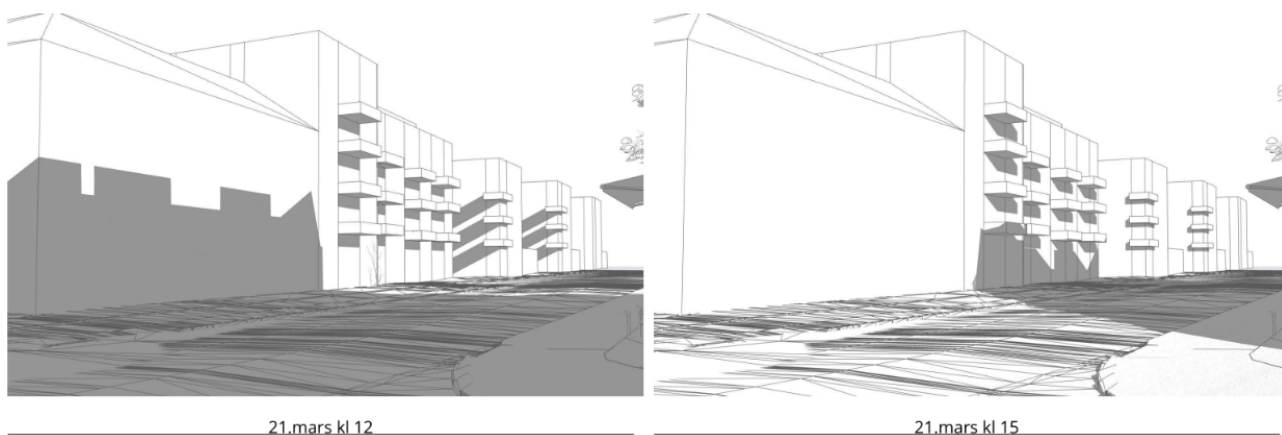
Det pågår en områdesatsing på Lademoen, og det er viktig å tilføre boliger som tilrettelegger for variert befolkningssammensetning og stabile boforhold i bydelen. Kommunedirektøren mener derfor at leilighetsfordeling bør sikres i større grad. Det bør også vurderes å spesifisere nærmere hva næringsarealer ved dagligvarehandel kan benyttes til, for å fungere godt mot boliger, med hensyn til bokvalitet og bidrag til byliv og trygghet i nrområdet.

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse kaster skygge over fortau og bolig-lamellene på Voldsminde, nord for planområdet, på formiddag i mars måned. Dette er vanskelig å unngå i et tett byområde som Innherredsveien. Planlagt bebyggelse vil også kaste skygge over Rosendal teater sin

eksisterende uteservering. Forslagsstiller har vært i dialog med teateret angående mulig flytting av uteserveringen, men dette har ikke vært ønskelig fra Rosendal teater.

NY SITUASJON - FASADER INNHERREDSVEIEN



Illustrasjonen viser slagskyggen fra ny bebyggelse på eksisterende bebyggelse i nord. Ny bebyggelse vil kaste skygge over første og delvis andre etasje av motstående bebyggelse, som gir konsekvenser for en dagligvarebutikk i første etasje, og for boliger i første og delvis andre etasje.

Parkering for bil og sykkel

Kommunedirektøren vurderer den reduserte parkeringsdekningen for bil og økte parkeringsdekningen for sykkel som positivt. Avviket fra parkeringsdekning i gjeldende kommuneplans arealdel vurderes som uproblematisk. Planområdet ligger sentralt, med god tilgjengelighet til både kollektiv og sykkelveier. Minimumskrav til parkeringsplasser for bil bør sannsynligvis tas ut ved sluttbehandling av planforslaget, som følger av nærhet til kollektivaksen i Innherredsveien.

Varelevering og renovasjon i gatetun

Planforslaget løser varelevering og renovasjon på en måte som i liten grad kommer i konflikt med fortau og sykkelfelt i Gamle Kongevei. Kommunedirektøren er likevel bekymret for om orienterbarheten og trygg adkomst til privat renovasjon i gatetun er godt nok ivaretatt. Arealet i gatetunet bærer preg av å være en "bakside", med begrenset uformell sosial kontroll.

Kommunedirektøren har forståelse for at det er utfordrende å løse alle nødvendige funksjoner i gatetunet og samtidig skape et byrom som oppleves som attraktivt og trygt for mennesker. Dette bør det likevel jobbes videre med mot sluttbehandling.



Illustrasjon av privat renovasjon i gatetun, med trapp opp til uterom i gårdsrom.

Fjerning av holdeplass for taxi

Planområdet inneholder i dag en bensinstasjon med kiosk og toaletter, og man kan anta at taxier i dag benytter bensinstasjonen som pause-/vente-sted. Ny reguleringsplan og utvikling av planområdet vil gjøre at taxi-lommen som ble planlagt i Gamle Kongevei ikke lenger er hensiktsmessig. Dette er fordi taxisjåførene ikke vil ha tilgang til noen fasiliteter, og taxiene vil, sett fra Innherredsveien, være skjult bak den nye bebyggelsen. Det er også mulig at en eventuell taxikø på fortauet vil kunne medføre støy for boliger på kveld og nattestid. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å fjerne regulert taxiholdeplass.

Blågrønn struktur

Det er positivt at kastanje-treet mellom Rosendal teater og planområdet bevares i planforslaget. Jordoverdekning i uterommet på gjennomsnittlig 40 cm vurderes som lite dersom man ønsker å få til gode vekstvilkår for grønnstruktur i bakgården. Kommunedirektøren mener at flomvei ved en 200-årshendelse med ekstrem nedbør burde vært utredet i planarbeidet.

Forhold til Lademoen områdesatsing

Planområdet ligger innenfor områdesatsingen på Lademoen. Målene for områdesatsingene i Trondheim er å skape gode bomiljø, bygge lokalsamfunn, skape muligheter for alle og å styrke demokratiet. Mer om målene finnes i Programbeskrivelsen for områdesatsingene i Trondheim ([PS 0024/24](#)).

Planforslaget bidrar til målet om å skape gode bomiljø gjennom å tilrettelegge for møteplasser og ved videreutvikling av stedets egenart. Videre tilrettelegger planforslaget for leiligheter av ulike størrelser med gode bokvaliteter, som kan bidra til variert befolknings sammensetning og gi økt grad av bostabilitet. Det er imidlertid ønskelig at planforslaget i større grad sikrer intensjonene om leilighetsfordeling.

Forretning og servering i første etasje kan bidra med flere arbeidsplasser i bydelen. For å bidra til målet om å styrke demokratiet og bygge lokalsamfunnet, bør det legges ekstra til rette for medvirkning og innbyggerinvolvering i høringsperioden.

Forhold til byvekstavtalen og byutviklingsstrategi

Planområdet har svært sentral lokalisering og god påkobling til kollektivnett. I kombinasjon med redusert bilparkering og økt sykkelparkering, gjør dette at prosjektet kommer godt ut i forhold til nullvekstmålet. Lokalisering og utforming av planforslaget gir et boligområde der det vil være attraktivt å velge grønne reiser, og dette kan styrkes ytterligere dersom minimumskrav til bilparkering fjernes. Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen og byutviklingsstrategien.

Skolekapasitet

Det er ikke ledig skolekapasitet i området. Rekkefølgekrav om skolekapasitet er sikret i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Opparbeidelse av fortau er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Medvirkning

Det ble sendt ut et varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 25.11.2022, og kunngjort i Adresseavisen 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.

Det har vært møter med både Rosendal Teater, Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og andre etater. Dette omhandler i stor grad forholdet til kollektivaksen Innherredsveien som er under ombygging, og Rosendal teater som får negative virkninger av planforslaget. Planforslaget ligger også nært flere vernehensyn.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren mener at dette er et godt utgangspunkt for fortetting og byreparasjon på tomten. Prosjektet kan bli et positivt tilskudd til bydelen og den pågående områdesatsingen på Lademoen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 18.03.2024

Ragna Fagerli
Bente Næverdahl
byutviklingsdirektør
byplansjef

Mia Prøsch Stilson
Ragna Fagerli
avdelingsleder indre bybyplansjef

Maria Håbjørg Kingman
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Merknader matrise
- Vedlegg 5: Gateoppriss, snitt, teknisk plan og uteromsregnskap
- Vedlegg 6: Sol og skygge

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 9: Illustrasjoner
- Vedlegg 10: Geoteknisk notat
- Vedlegg 11: Støyutredning
- Vedlegg 12: Vurdering av lokal luftkvalitet
- Vedlegg 13: VA-plan
- Vedlegg 14: Geoteknisk notat
- Vedlegg 15: Teknisk rapport geoteknikk
- Vedlegg 16: Miljøgeologisk datarapport
- Vedlegg 17: Overordnet brannteknisk notat
- Vedlegg 18: Arboristfaglig tiltaksbeskrivelse