



Fagnotat

Vår ref.
2023/8169

Vår dato
01.09.2024

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli

Detaljregulering av Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, felt B14 #1, offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder forslag til detaljregulering av del av felt B14, merket som bestemmelsesområde #1 *Lokalt sentrum*, innenfor vedtatt områdereguleringsplan r20150025 "Øvre Rotvoll, områderegulering".

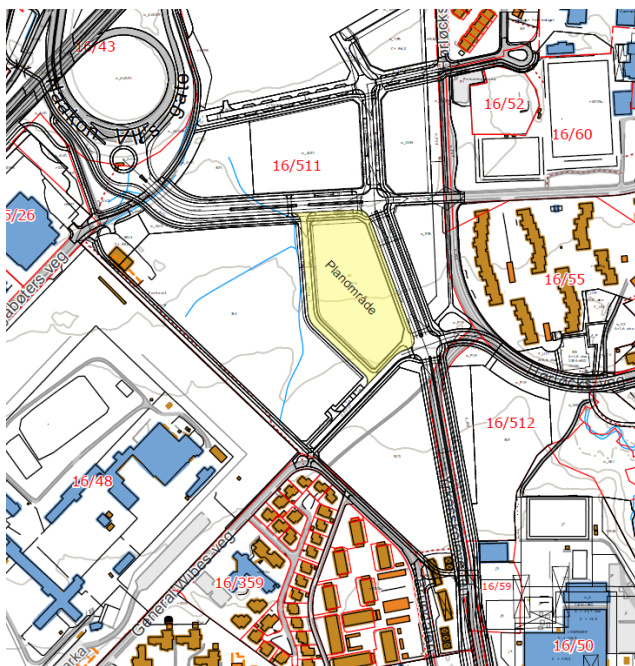
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Etter byplankontorets tilbakemeldinger til første utkast av planforslaget, tok det tid før byplankontoret mottok nytt materiale, og ny innsending av komplett ble mottatt 22.03.2024.

Etter dette gjorde fylkesutvalget og bystyret vedtak om bygging av

Brundalsforbindelsen del 1. Planlegging av trafikksystemet var og er fremdeles under arbeid, og dette påvirker både trafikkmengde og trafikkstøy. Med bakgrunn i dette, ble det etterspurt



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

revidert trafikknøtt og støyutredning. Det ble gjort suppleringer av forslaget, senest 28.05.2024. Herunder en ny trafikkrapport - som grunnlag for en ny støyvurdering.

Det har med bakgrunn i ovennevnte tatt tid mellom komplett planforslag ble sendt inn første gang (29.08.2023) og førstegangsbehandlingen.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn. Andre felt fra områdeplanen er nå også under regulering: boligfeltene B11-13 og renovasjonsanlegg i o_RA14. Byplankontorets vurderinger og krav til boligbebyggelsen i de to naboplanene B11-13 og B14 er koordinert, og skal gi like betingelser. Eventuelle avvik bør avklares før sluttbehandling av de to planforslagene.

2. Beskrivelse av planforslaget

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



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

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

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

Spesielle utfordringer som må løses før planforslaget kan gjennomføres:

- Trondheim fengsel

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

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

1. Utforming av selve boenhetene (på balkong eller ved karnapper) med tett skjerm/vegg mot fengselet slik at de ikke vil være sikt mot fengselet.
2. Oppføring av skjermende bebyggelse inne på fengselets område. Et slikt bygg kan løse fengselets arealbehov som ikke lar seg løse i deres nåværende lokaler. Et skjermende bygg nord i fengselsområdet vil bryte siktlinjene mellom luftegården og planområdet.

Uten å sikre etablering av et effektivt innsynsvern fra boligene mot sørvest, vil de foreslåtte byggehøydene forventes å utløse innsigelse. Innsynsvern som beskrevet i punkt 2 er sikret fysisk etablert i gjennom reguleringsbestemmelsene, men konkret løsning, plassering av, og framdrift for dette er foreløpig uavklart.

- Brundalsforbindelsen

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

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

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

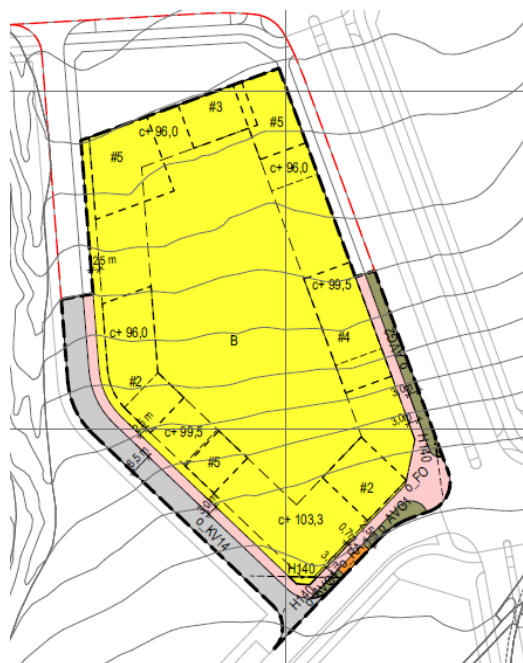
3. Byplankontorets vurdering

Byplankontoret er positive til planforslaget. Forslaget følger opp intensjonene i områdeplanen om å etablere et bymessig kvartal som utgjør kjernen i framtidig lokalt sentrum på Øvre Rotvoll. Det foreslåtte prosjektet vil bidra med servicefunksjoner og byrom som hører hjemme i et lokalt sentrum, og vil kunne bli et godt tilbud til både eksisterende og framtidige beboere i bydelen.



Det er positivt at planforslaget sikrer en kvartalsstruktur som følger planlagt gatestruktur, med fasadeliv parallelt med gatene. Feltet har en størrelse som er egnet for karrebebyggelse med indre gårdsrom som gir nok sol og rom. Kvartalsstrukturen har fordelen ved at det gir skjermet uteoppholdsareal for boligene, herunder mot støy.

Terrenget stiger sørover, og fordi det skal etableres et grunnplan med samme gulvnivå under hele planområdet, møter førsteetasje gatenivået kun delvis. Sokler og etasjer lavere enn gatenivå vil være en følge jf. Illustrasjonen under. For å hindre lange og passive sokler/fasader er det tatt inn bestemmelser som skal sikre at fasadene/bebyggelsen skal varieres ved å brytes opp ved minst hver 50 meter, og innganger for hver 30 meter. Tilpasning av bebyggelsen mot fortauet



er viktig. For å få til terrengtilpassing og noe beplantning og møblering ut mot gata, bør det settes av litt annen veggrunn mot gata. Det er ikke satt av på plankartet nå.

Det bør jobbes mer med formgivning av fasadene og bestemmelsene til disse. Formgivningen til denne bebyggelsen vil, sammen med det nye torvet, være særlig avgjørende for å utvikle et vakkert og menneskevennlig lokalsenter for den nye bydelen.



Illustrasjonen viser fasaden mot øst/Brundalsforbindelsen. Laveste terrengnivå mot torget i nord og høyeste mot Brundalen.

Boligene mot gatenivå er sikret nivåforskjell på 0,5 – 1,5 meter over tilliggende fortau for å redusere innsyn og skille mellom offentlig og privat. Det tillates ikke boliger i førsteetasje mot Brundalsforbindelsen, både med tanke på bokvalitet og å sikre åpenhet og aktivitet langs den mest sentrale gata og framtidig parkområde på motsatt side av gata. Ny bebyggelse legger til rette for at gående skal kunne bevege seg gjennom kvartalet via åpninger i bebyggelsen, portrom og mindre gangatkomster.

I all hovedsak er områdeplanens bestemmelser til utforming tatt inn i detaljplanen.

Hvilken type forretning (dagligvarebutikk eller annen forretning) eller bevertning/tjenesteyting detaljeres ikke planforslaget. Det er sikret at førsteetasjer med slik funksjoner mot hovedgatene skal ha stor grad av transparens, med mye glassfelter og innganger. Det tillates ikke parkering i første etasje/sokkel mot gater eller oppholdsrom.

Utkraving over fortau og torg

Det er i områdeplanen åpnet for utkraving 1,5 meter ut over byggegrense. Forslagsstiller ønsker nå to meter. Mot øst (Brundalsforbindelsen) ligger formålsgrensen sammenfallende med byggegrensen og en utkraving vil gå over fortausarealet. Byplankontoret mener fasader mot hovedgater bør ha en stram og bymessig utforming, hvor balkonger ikke bør trekkes lenger ut enn inntil 1 meter. Med en meter annen veggrunn langs gata for å sikre beplantning, terrengtilpassing ved innganger og noe beplanter, vil dette lettere la seg løse.

Det er enighet med forlagsstiller om å begrense utkraving mot Brundalsforbindelsen til 1 meter og samtidig tillate økt utkraving mot vest, sør og nord til 2 meter.

Støy

Gater på alle sider av bebyggelsen, gir høye støynivå på fasadene. Planforslaget innebærer å tillate bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. To alternativer er vurdert (beskrevet i planbeskrivelsen), hvor et alternativ med 35% dempet fasade og en med 22% dempet fasade. Stille side må avveies mot å oppnå flest mulig leiligheter med solbelyste fasader, primært som oppgangsbygg, og bruk av svalganger og gjennomgående leiligheter. Byplankontoret har gitt tilbakemelding på at en begrensning av andel boliger med dempet fasade på maks 20 % jf. planens bestemmelser, vil være det beste løsningen selv om dette innebærer mer utstrakt bruk av svalgangsløsninger mot gårdsrommet.

Som et støydempende tiltak, er det foreslått innglassede balkonger som kan åpnes 50 %. Byplankontoret mener det er bedre at det sikres åpne balkonger (som delvis har støy over 55dB) enn at det tillates for innglassede balkonger. Tilfredsstillende støynivå foran luftvindu må sikres gjennom annen løsning for dempet fasade. Utfordringen med innglassede balkonger er at de ikke gir god lufting, og gir fasadene et innestengt og mindre godt estetisk uttrykk mot gatene.

Varelevering i kjeller

Varelevering i kjeller er positivt med tanke på støy fra vareleveringa. Samtidig har det noen utfordringer å plassere dette langt inne i parkeringskjelleren. Det betyr større innkjøringsåpning, høyere etasjehøyde for parkeringsetasjen, og det vil innebære kjøring med lastebil blant privatbiler og folk som går. Fra et trafikk sikkerhetshensyn er løsningen derfor utfordrende.

Skolekapasitet

Området er i dag registrert med tilstrekkelig skolekapasitet, med ledig kapasitet på Charlottenlund barneskole og ungdomsskole. Standardbestemmelsen om tilstrekkelig skolekapasitet er ikke tatt med. Det er fra forslagsstiller vist til at kommunen ikke har dette som rekkefølgekrav i forslag til ny KPA for byggesone 1 (lokale sentrum). Dersom ny KPA ikke er vedtatt før sluttbehandling av planen, eller bestemmelsen endres ved vedtak av ny KPA, må dette forholdet vurderes på nytt før sluttbehandling av planforslaget.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Faktorer som påvirker sosial bærekraft er blant annet krav til leilighetsstørrelser som gir variert boligsammensetning, solforhold og støy. Her er andelen støyutsatte boliger høy, men disse er sikret kompenserende kvaliteter som byplankontoret mener er akseptabelt, også når man tar med i betraktningen bruk av svalganger. Bestemmelsene sikrer at disse blir korte og får møbleringssoner.

Et offentlig torg vil komme hele bydelen til gode, og utadrettede publikumsfunksjoner mot torget og mot øst (Brundalsforbindelsen) vil bidra å sikre førsteetasjer med aktive førsteetasjer og et godt tilbud i et lokalt sentrum.

Rotvollområdet var ikke del av levokårsundersøkelsen i 2021. Områdene rundt viser imidlertid at områdene kommer gunstig ut på de fleste bakgrunns- og levokårsvariablene. I et levokårsperspektiv er det dermed ikke stort grunnlag for å vurdere relevante tiltak for å bryte et negativt mønster.

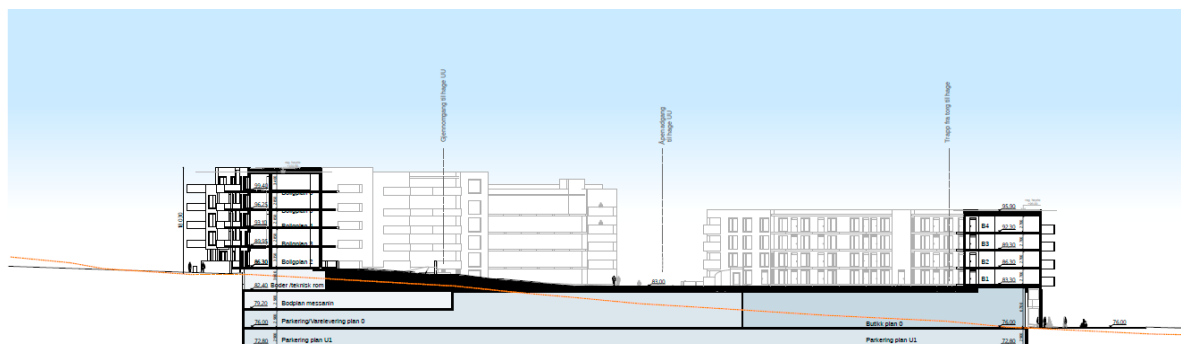
Variert befolkningssammensetning som igjen kan gi stabilitet i bomiljøene, er gjennom planforslaget lagt til rette for med krav om variasjon i boligstørrelser (antall rom og krav til størrelse), samt tilrettelegging av utearealer for alle aldersgrupper. Med utbygging av tilgrensende felt i områdeplanen, med blant annet rekkehus, vil det også bli variasjon i bygningstyper i området.

Det nye lokale sentrumet, med torg, forretninger og tjenesteyting, kan bli viktige møtepunkt for hele den nye bydelen, og et viktig tilskudd for trivsel og folkehelse.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Gjennomføring av planforslaget vil føre til nedbygging av matjord, men planområdet og utbyggingen ligger inne i både vedtatt i områdeplan og gjeldende KPA (og forslag til ny).

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



SNITT F-F

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

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

7. Økonomiske konsekvenser:

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

8. Prosess og medvirkning

Forholdet knyttet til innsyn til fengselet og til fremtidig vegløsninger er drøftet gjennom flere dialogmøter med berørte parter.

Det er kommet åtte innspill fra offentlige myndigheter. Idrettsrådet og Charlottenlunds Sportsklubb er bekymret for skyggelegging av idrettsarealene og for trafiksikkerheten. Planforslaget er endret etter oppstartsvarsel ved at bebyggelsen ikke lenger skyggelegger idrettsarealene. Det er kommet to innspill fra private med bekymring for utbygging på matjord og for store høyder i planforslaget.

Innspill fra offentlige myndigheter handler i hovedsak om viktigheten av bevaring av matjord, ivaretagelse av naturmangfold og arter, trafiksikkerhet, bokvalitet, barn og unge. Statsbyggs innspill handler om tiltak mot innsyn til luftegården til Trondheim fengsel.

Statsforvalteren legger i sin uttalelse sterk vekt på jordvern. Det poengteres at planforslaget berører store verdifulle jordbruksområder, og at jordvernet er skjerpet siden vedtak av områdeplanen. Det vises til brev fra regjeringen som understreker betydningen av å ta vare på matjorda, med henvisning til verdenssituasjonen og norsk beredskap og matvaresikkerhet. Statsforvalteren ber derfor veldig tydelig om at kommunen vurderer hvor nødvendig denne utbyggingen er.

9. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

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

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

Følgende endring bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

- Bestemmelse som ikke åpner for innglassede balkonger
- Bestemmelse som sikrer en håndtering av jordressursen til jordbruksformål
- Vurdering av klimagassutslipp

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart
Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
Vedlegg 5: 3D- illustrasjoner
Vedlegg 6: Snitt
Vedlegg 7: Fjernvirkninger