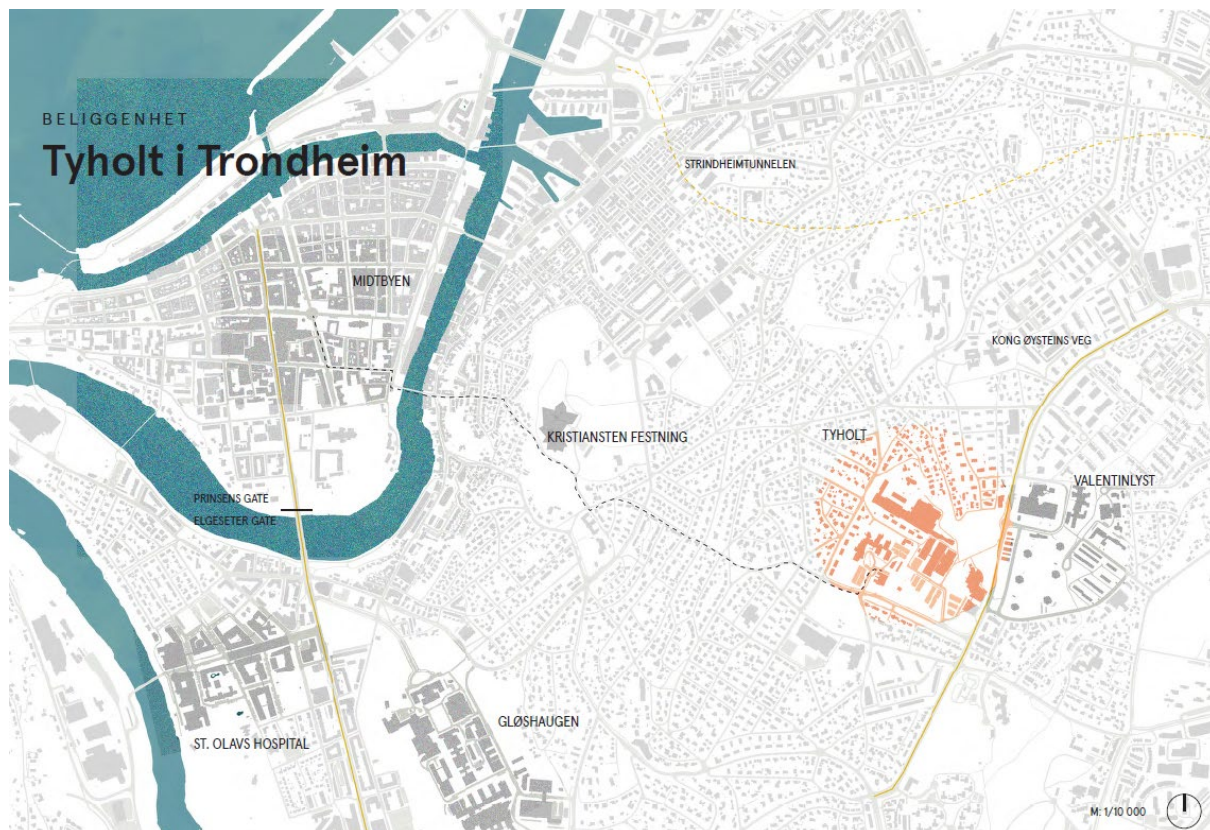


# PLANINITIATIV DETALJREGULERING TYHOLT, TRONDHEIM

FORSLAGSSTILLER: NRK

PLANKONSULENT/FAGKYNDIG: LPO arkitekter

DATO: 15.03.23



Figur 1: Planområdet i oransje med illustrert raskeste gangvei fra Trondheim torg tilsvarende ca. 35 min.

ADRESSE	Tyholt
GNR/BNR	57/270, 57/156 og 57/329
KOMMUNE	Trondheim kommune
TYPE OMRÅDE	Større kontor-/næringsbygg og mindre småhusbebyggelse
STØRRELSE PLANOMRÅDET	Ca. 33 500 m <sup>2</sup>

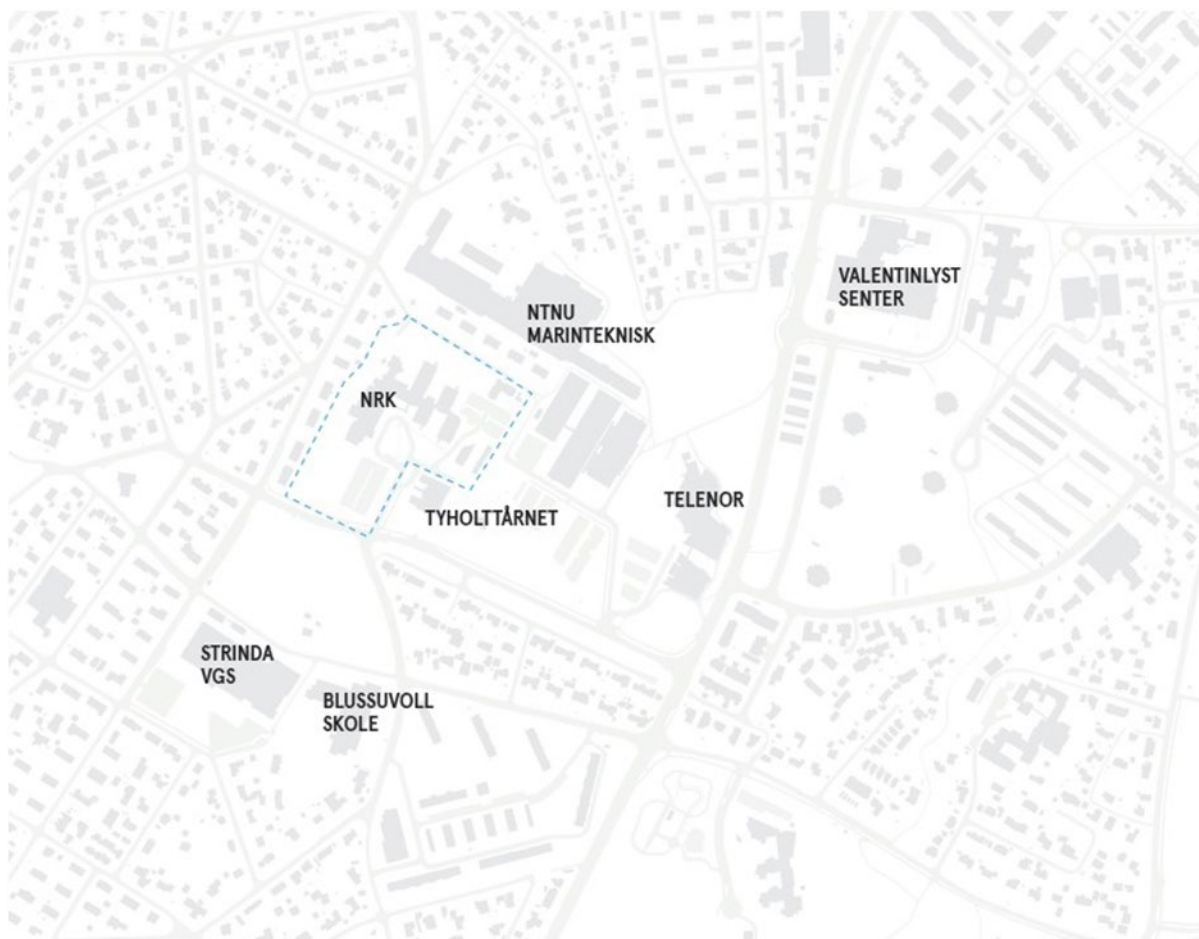
I henhold til § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* (FOR-2017-12-08-1950) og mal fra Trondheim kommune.

## 1. FORMÅLET MED PLANEN

NRKs eiendom med bebyggelse på Tyholt er lite egnet for en moderne mediebedrift, og NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Tyholt. NRK ønsker derfor å avklare ny bruk av eiendommen gjennom detaljregulering.

Hensikt med planarbeidet er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av eiendommene til boligformål, i tillegg til barnehage og en mindre andel utadrettet virksomhet. Det skal sikres gode bokvaliteter, og ivareta Tyholtårnets rolle som landemerke og destinasjon. Det skal arbeides med å oppnå gode forbindelser gjennom planområdet, som bidrar til en forbedring av de myke trafikanters situasjon i området.

## 2. PLANOMRÅDET



Figur 2: kartet viser NRKs eiendommer innenfor blåstiplet linje, samt relevante naboer.

NRKs eiendommer ligger på Tyholt, ca. 120 m.o.h., som er høyeste punkt på Strindaplatået. Det er kort avstand fra Trondheim sentrum, ca. 2,5 km, men med en bratt stigning opp fra Midtbyen.

Eiendommene avgrenses i nord av Kringkastingsveien og i sør av Otto Nielsens veg. Mot vest grenser eiendommene mot en rekke boliger/småhus, mens mot øst ligger det i dag større nærings- og

undervisningsbygg (Telenor og Sintef). Eiendommene ligger i kort avstand fra Valentinlyst senter, og grenser mot Tyholtårnet som er tilknyttet samme adkomstvei som NRK benytter i dag.

Bygningsmassene til NRK på Tyholt slik de fremstår i dag, sammen med Valentinlyst senter og andre eiendommer i nærområdet, bærer preg av å være bygget i en tidligere epoke der bilen stod i sentrum. Det er lav utnyttelse og med bygg som ligger sentrert på eiendommene omkranset av grønnstruktur. Gatenettet er lite finmasket og medfører lange omveier, som har ført til flere uformelle snarveier på tvers av grønnstrukturen. Den åpne bebyggelsesstrukturen gir flere lange siktlinjer internt, og ut mot fjorden og marka.

I tilknytning til Tyholt er det to større grøntareal, en mot sør og en mot nord. Disse er større gressletter, med noe trær i klynger og kantsoner. Det er ingen tydelige byrom, som torg og plasser i området, men området preges av store parkerings- og veiarealer.



*Figur 3: Flyfoto av dagens situasjon.*

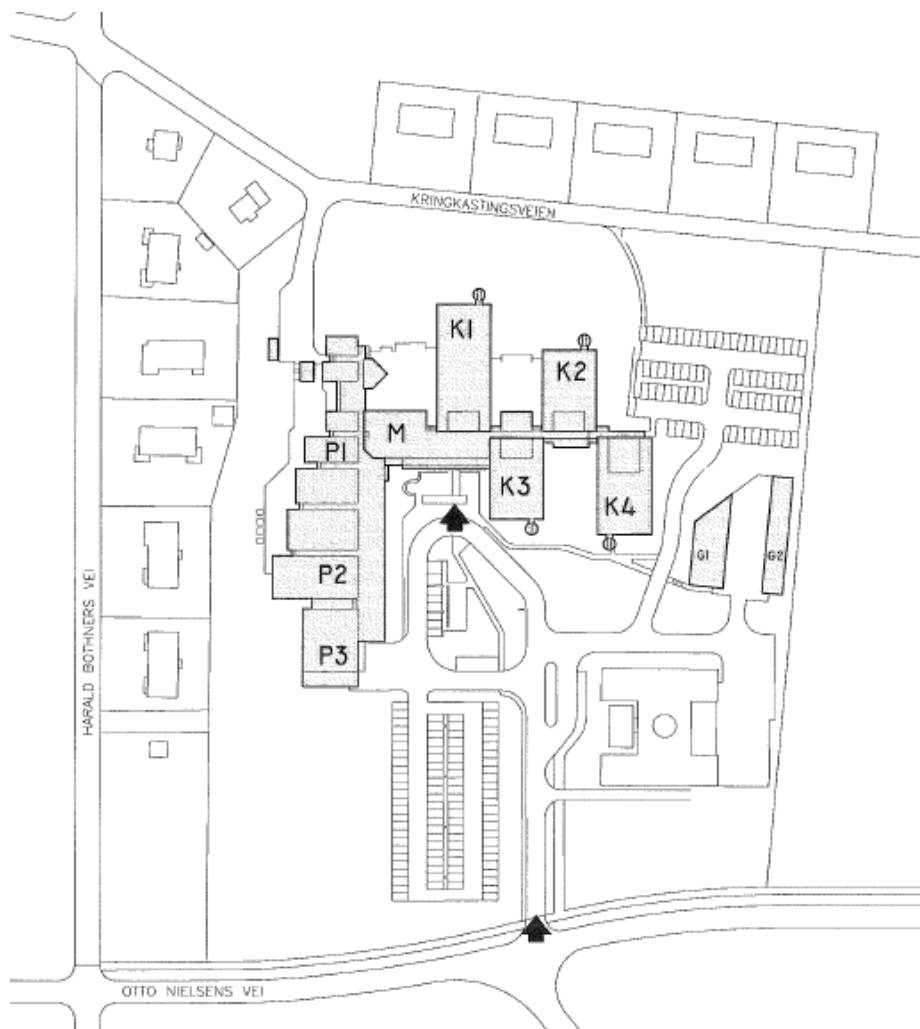
### Eksisterende bebyggelse

Dagens bruk av eiendommene er kontor og produksjonslokaler for NRK, Norsk Rikskringkasting. Bebyggelsen ligger sentralt plassert på eiendommen, omgitt av grøntareal og parkering.

Bygningsmassen er delt opp i følgende elementer (Ref. Figur 4):

- Produksjonsblokken (P1, P2 og P3)
- Kontorblokkene (K1, K2 og K3)
- Midtblokken (M)
- Frittliggende garasjer (G1 og G2)

Det er bygget fire 2-etajers blokker for kontorformål. M-blokken forbinder P-blokken og K-blokkene. Den inneholder dessuten resepsjon, garderober, spiserom, møterom og oppholdsrom.



Figur 4: NRK Tyholt, oversikt blokker.

Innenfor eiendommene, langs Kringkastingsveien, er det i dag også en barnehage, Tårnet barnehage. Dette er en liten barnehage med to avdelinger, og primært en bedriftsbarnehage for barn av ansatte ved NRK og Marinteknisk senter. Barnehagen disponerer et areal på 1,8 dekar.

All eksisterende bebyggelse på NRKs eiendom forutsettes fjernet. Barnehagen som program videreføres i nytt forslag ved detaljregulering.



Figur 5: Foto av dagens bygningsstrukturer på NRKs eiendommer.

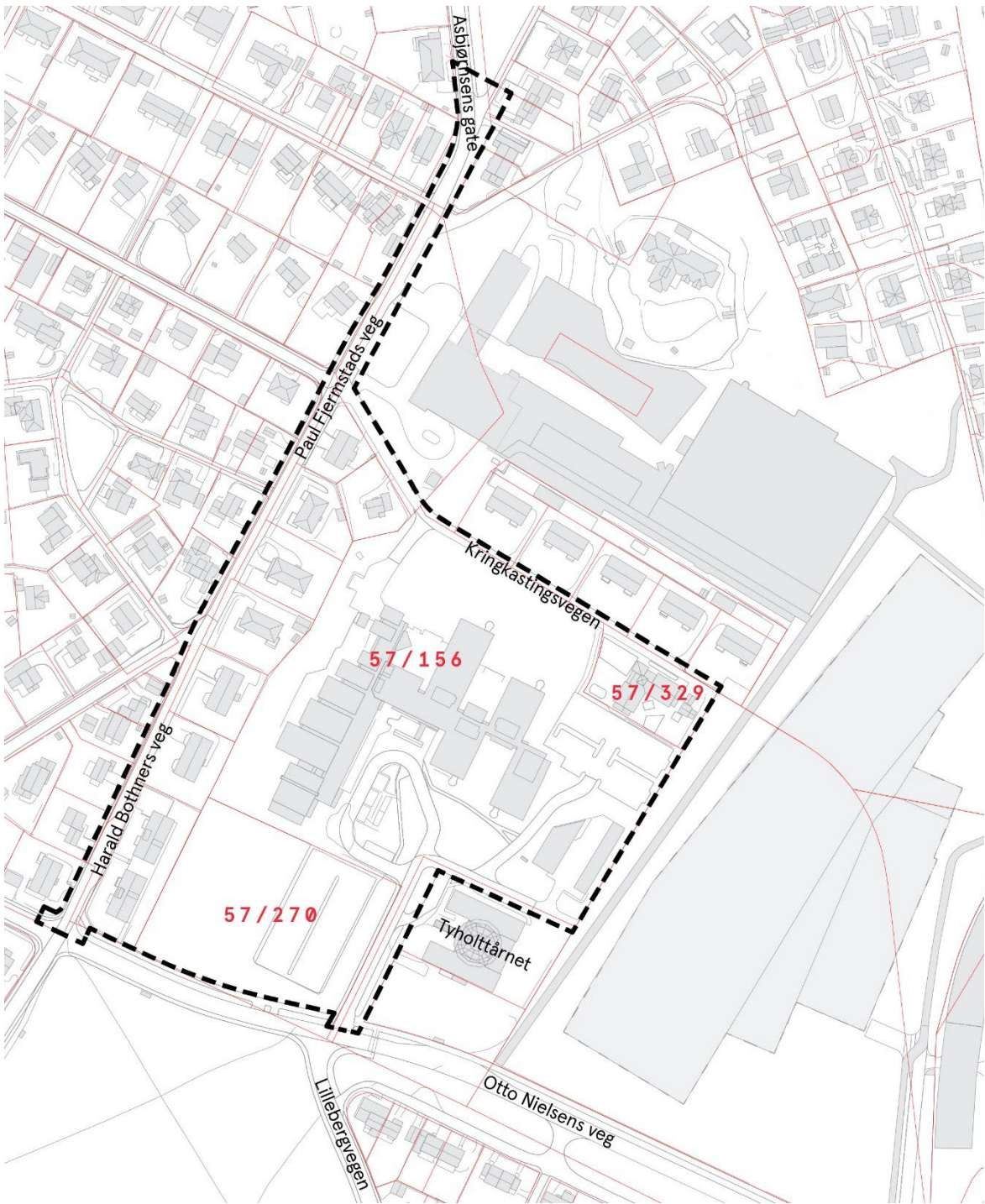
### **Kulturminner**

Det er ingen registrerte kulturminner, eller verneinteresser innenfor planområdet.

Det er flere bygg rundt eiendommene som er registrert med antikvarisk verdi, som Skipsmodelltanken fra 1939 og et firemanns bolighus i Paul Fjermstads veg 55.

### **Forslag til planavgrensning**

Planområdet omfatter hovedsakelig NRKs eiendommer, men det foreslås å varsle et utvidet område ved kunngjøring av planoppstart. Det utvidede arealet omfatter tilgrensende veiarealer. Et utvidet varslingsområde gir rom for at adkomst og trafikkforhold kan løses helhetlig som del av planprosessen. Oversikt over planområde og forslag til varslingsgrense er illustrert i figur 6. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.



Figur 6: Forslag til planavgrensning som legges til grunn for detaljregulering.

GRUNNEIER	GNR/BNR	DAGENS BRUK	AREAL (M2)
NRK	57/156	NRKs regionskontor	25 470
NRK	57/270	Parkering og grøntareal	7 993
NRK	57/329	Barnehage	1 821
<b>Totalt</b>			<b>35 284</b>

### **Virkninger innenfor planområdet**

Virkningene av planforslaget vil beskrives og vurderes gjennom planprosessen. Foreløpige vurderinger er at forbindelser og akser gjennom planområdet som kobler seg på omkringliggende grønn- og bygningsstrukturer vil være særlig viktig, samt at planlagte bygg forholder seg aktivt til eksisterende og planlagte byggehøyder på tilgrensende eiendommer. For Tyholt som boligområdet vil planforslaget ha en positiv virkning på tilbudet i varierte boligformer og opparbeidelse av fellesarealer til lek og opphold. Etableringen av en grønn strøgsgate tilrettelagt for aktivitet vil også virke positivt på nabolagsmiljø og fellesskapsidentitet i lokalsamfunnet.

### **Virkninger utenfor planområdet**

Virkningene av planforslaget vil beskrives og vurderes gjennom planprosessen. Foreløpige vurderinger er at særlig Tyholtårnet som i dag har adkomst via planområdet vil bli påvirket. Framtidig adkomst, og eventuell utvikling, for dette løses som en del av planarbeidet. Det må påregnes at utbygging av planområdet vil gi noe økning i den omkringliggende trafikkbelastningen og kapasitet på barnehager/skoler i nærområdet. Kapasitet på samferdsel og sosial infrastruktur undersøkes nærmere i videre planprosess.

## **3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK**

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Høyder innenfor planområdet skal være varierte, slik at ny bebyggelse kan tilpasses omgivelsene samtidig som det kan oppnås en utnyttelse i tråd med hva planområdet har rom for. Etasjehøydene bør variere fra 4 etasjer nærmest småhusbebyggelsen og vestsiden av tomten opp til 7 etasjer på det høyeste. Høydene må tilpasses lokalklima, sol- og skyggeforhold for plasser og utearealer og opplevelsen og ivaretagelsen av kultur- og naturverdiene i området.

I vedlagt mulighetsstudie er det vist et illustrasjonsprosjekt med en tomteutnyttelse på ca. 140% BRA (Figur 9). På dette stadiet i planprosessen er det ikke fastsatt volumoppbygging eller nøyaktig plassering av bebyggelsen eller inndeling av byggefelt. Mulighetsstudiet viser forslag til hovedgrep for eiendommene, som skal bearbeides som del av videre planarbeid, i dialog med Trondheim kommune. Illustrasjonsprosjektet vil dermed ikke være bindende for videre prosess.

### Nøkkeltall for illustrasjonsprosjekt:

Tomtestørrelse:	35 285 m <sup>2</sup>
Fotavtrykk bebyggelse:	9 940 m <sup>2</sup>
Total BTA:	53 240 m <sup>2</sup>
Total BRA (BTA x 0.9):	47 900 m <sup>2</sup>
Utnyttelse (% BRA):	140 %

Bolig (BTA/BRA)	50 000 / 45 000 m <sup>2</sup>
Utadrettet virksomhet (BTA/BRA)	1 1000/985 m <sup>2</sup>
Barnehagebygg (BTA/BRA)	1 300/1 170 m <sup>2</sup>

	Krav i overordnet plan	Beregnet i prosjektet
Samlet uteoppholdsareal (40 m <sup>2</sup> per enhet): *	26 200 m <sup>2</sup>	27 100 m <sup>2</sup>
Andel som må anlegges på terreng (50%): *	13 100 m <sup>2</sup>	17 200 m <sup>2</sup>

\* Beregning av MUA er gjort ut fra foreløpige tall, og andel bolig slik som illustrert i vedlagt mulighetsstudie.

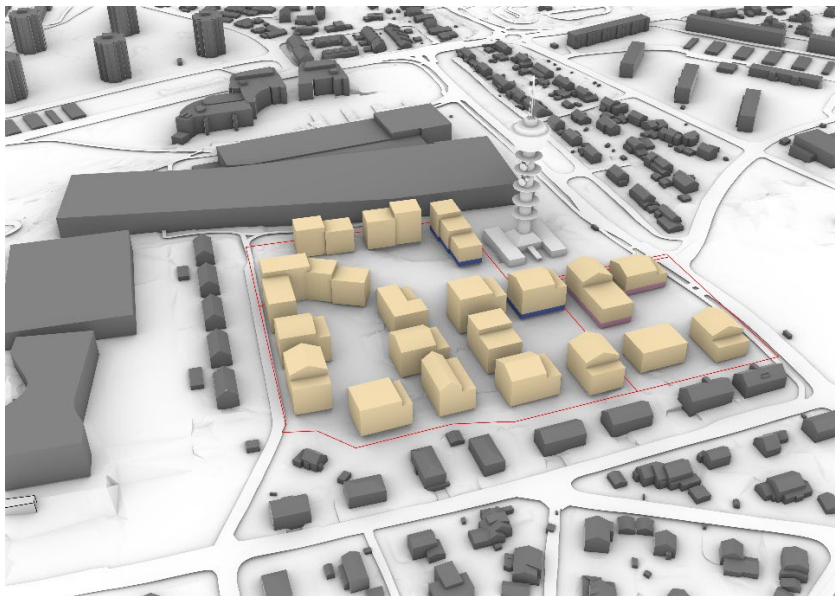


Figur 7: Skisse illustrasjonsprosjekt, planoversikt.





Figur 8: Skisse illustrasjonsprosjekt, planoversikt.



- Bolig
- Barnehage
- Handel/service



Figur 7: Skisseprosjekt – program fordeling og etasjehøyder.

#### 4. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Målsetningen for planarbeidet innebærer å tilrettelegge for et nytt og bærekraftig nabolag i Trondheim, hvor det kan etableres nye boliger med fokus på grønne fellesareal. Det er et ønske om å utvikle de ulike delene innenfor området med variasjon i typologi og boligsammensetting. Ny bebyggelse skal koble seg til omkringliggende strukturer og bidra til å lage gode forbindelser gjennom området, slik at målpunkt i og rundt området blir enklere å nå til fots og med sykkel.

#### 5. VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Bebyggelsen som anlegges i området skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet som bygger videre på stedets identitet og kvaliteter. Særlig høy arkitektonisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg. Bebyggelsen skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer og landskapstrekk og slik at det ivaretas gode material- og volummessige overganger. Terrenget skråer nedover både mot øst og vest, siktlinjene internt og ut mot fjorden og marka bør forsøkes ivaretatt. Området skal fremstå som et urbant nabolag med god tilgang på grønne kvaliteter.

Utbyggingen skal legge til rette for gode forbindelser som gjør det enkelt å bevege seg som myk trafikant og som gjør at det oppleves mer attraktivt og kjappere enn å velge bilen. En akse gjennom området fra busstoppet og skoler i sør og mot Valentinlystsenteret blir en snarvei som gir opplevelseskvaliteter på veien (Figur 10). Denne bør utformes som et grønt og attraktivt fellesrom og knytte seg opp Tyholtårnet. Det skal etableres en diversitet av møteplasser i lokalmiljøet, og et finmasket nett av forbindelser gjennom området.

Det må skapes et aktivt møte mellom ny bebyggelse og Tyholtårnet, for å ivareta Tyholtårnet som landemerke og destinasjon. Utadrettet virksomhet innenfor planområdet skal anlegges i tilknytning til tårnet, og på den måten bidra til aktivitet og attraktive byrom rundt tårnet. Bebyggelsen må etablere et tydelig forhold mellom ny bebyggelse og tårnet, slik at det blir et avklart forhold mellom private og fellesarealer for boligene, og Tyholttårnets behov for adkomst og tilgjengelighet for besøkende.



Figur 8: Forslag til overordnet grep for planområdet, vist som en grønn diagonal forbindelse tilrettelagt for aktivitet.



Figur 9: Bebyggelsen organiseres rundt tre store gårdsrom som er felles for boligene og skal bidra til nabolagsfølelse.

## 6. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT. GJELDENE REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

### Kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2023

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 21.3.2013. NRKs eiendommer er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til boligformål. Eiendommen som i dag benyttes som barnehage, er avsatt til offentlig formål.

Kommuneplanen har et minimumskrav på 6 boliger per dekar, ved utvikling av større områder. Høy tetthet i tilknytning til lokalsentre og kollektivlinjer vil bygge opp under miljøvennlig transport. Det skal vektlegges en variert bebyggelse og boligsammensetning ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur.

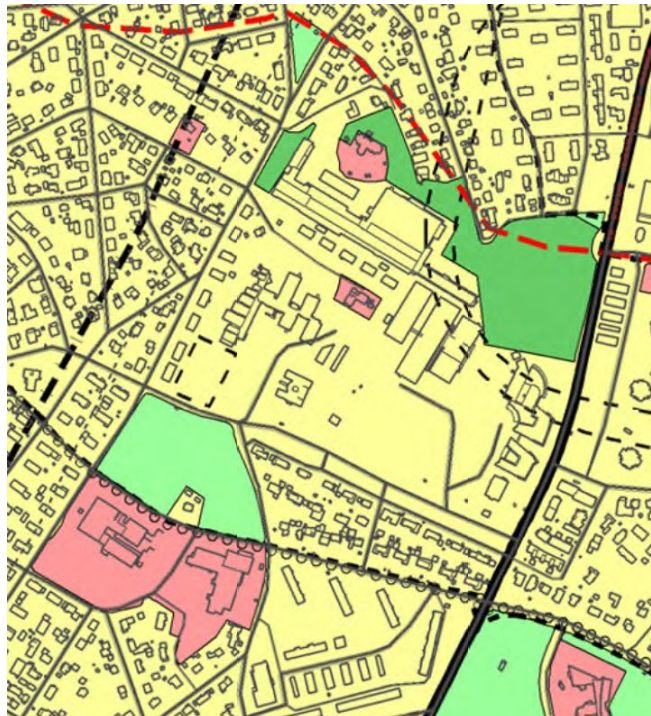
Deler av eiendommen, langs ved Otto Nielsens veg, har grense for bestemmelsesområde for offentlig formål (svartstiplet rektangel i Figur 12). Dette er ett av 17 slike områder i kommuneplanen (vedlegg 10,

*Vurderte utbyggingsområder for offentlig tjenesteyting*). Rådmannen mener at disse områdene skal vurderes avsatt til offentlig tjenesteyting, og i Tyholt sitt tilfelle er det barnehage som beskrives som aktuelt.

Kommuneplanen åpner for etablering av nærbutikk, i tilknytning til boligområder, med et areal på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA, utenfor bestemmelsesområder for lokalsenter (§15). Eiendommene ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og har tilknytningsplikt.

**KPA gir viktige føringer for bl.a.:**

- §6 - Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer
- §9 - Stedskarakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter.
- §11 - Blå og grønne verdier
- §13 - Transport
- §14 - Parkering
- §16 - Håndtering av overvann
- §23 - Bygge- og anleggsfasen
- §27 - Krav til tetthet
- §28 - Bokvalitet
- §29 - Variert boligsammensetning
- §30 - Uterom for bolig
- §31 - Offentlig tjenesteyting



Figur 10: Kartutsnitt fra Kommuneplanens arealdel.

### Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - høringsutkast

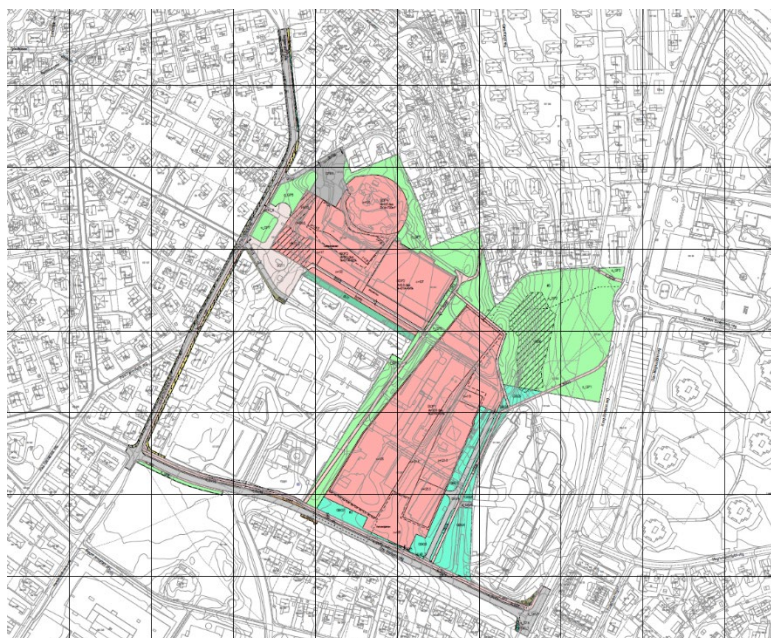
Kommuneplanens arealdel er under rullering, og det ble vedtatt 18. oktober 2022 å legge ny arealdel ut på høring. Høringsperioden er nå over, og vedtak av ny arealdel er antatt i juni 2023.

### Reguleringsplanstatus:

Det foreligger per i dag ingen gjeldende reguleringsplan for NRKs eiendom på Tyholt.

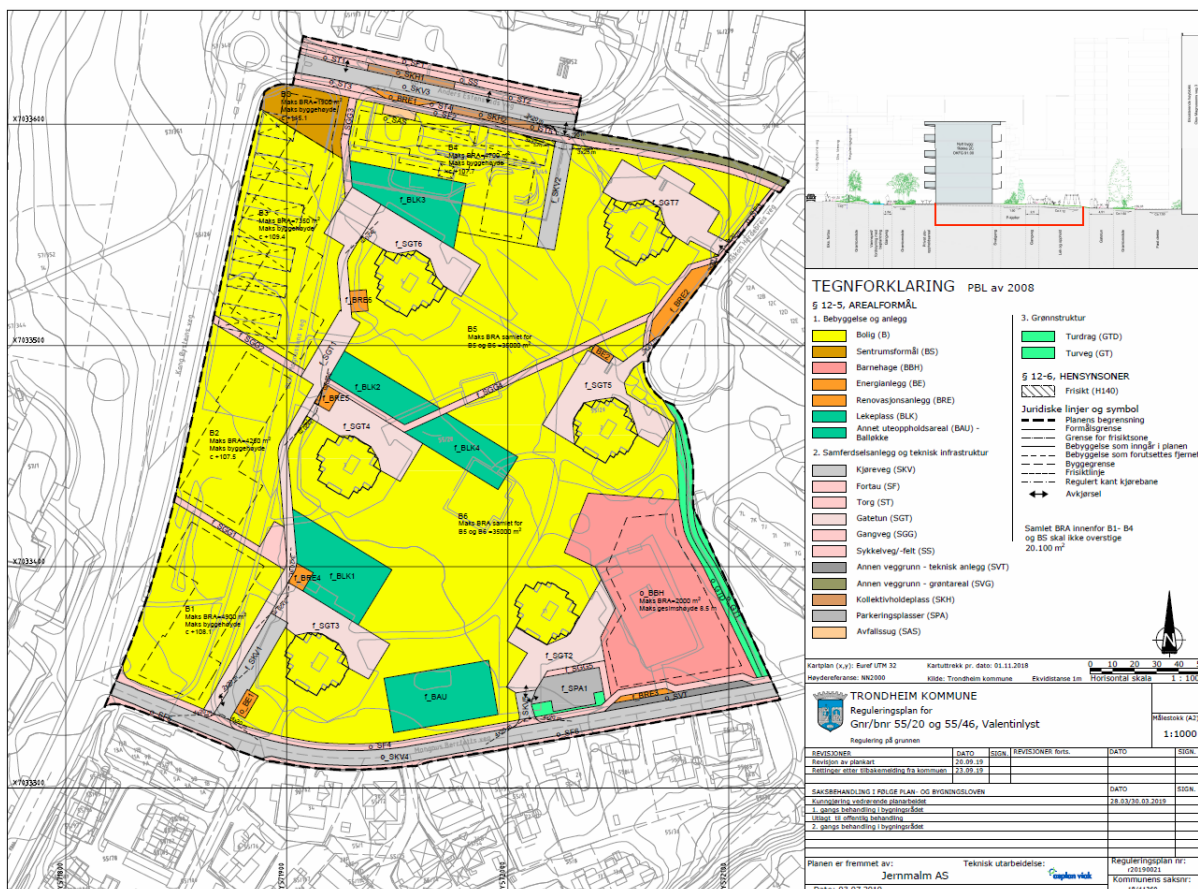
### Annet planarbeid i området:

*Statsbygg/Sintef:* Detaljregulering av tilgrensende eiendom eid av Statsbyggs ble endelig vedtatt av bystyret 02.09.2021. Hensikten med reguleringsplanen er jf. § 2.1 i reguleringsbestemmelsene «å legge til rette for Ocean Space Centre, campus for NTNU og Sintef, med uterom som er attraktive både for bydelen og virksomheten». Planmaterialet viser nye gangforbindelser og større bygningsstrukturer som det kan være relevant å ta hensyn til i dette planarbeidet (Figur 13).



Figur 11: Plankart for detaljregulering vedtatt 02.09.2021 over tilgrensende eiendom, Statsbygg/Sintef/NTNU

*Valentinlyst:* Det foreligger en detaljregulering av en nærliggende eiendom til NRK Tyholt på Valentinlyst, planen ble vedtatt 29.04.2020. Hensikten med planen er å videreutvikle eiendommen, ved tilrettelegging for foretting med moderne boliger og tilhørende anlegg. Planmaterialet viser ny boligbebyggelse langs ved Kong Øysteins veg og Anders Estenstads veg i 5 etasjer, med et underjordisk p-anlegg. Planen tilrettelegger i tillegg for ny barnehage mot Magnus Berrføtts veg (Figur 14).



Figur 12: Plankart for detaljregulering av Valentinlyst vedtatt 29.04.2020, nærliggende område til NRK Tyholt.

**Overordnede planer med betydning for planarbeidet:**

- Fylkesdelplan NY GIV
- Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Bymiljøavtale med nullvekstmål
- Kommunedelplan: energi og klima
- Metrobuss og ny rutestruktur fra 2019
- Plan for areal til offentlige tjenester
- Vurderte utbyggingsområder for offentlig tjenesteyting (vedlegg 10, kommuneplan)
- Boligprogram 2011-2014
- Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehageanlegg
- Sykkelstrategi for Trondheim
- Gåstrategi for Trondheim
- Transportplan for Trondheim

## 7. BERØRTE INTERESSER AV PLANINITIATIVET

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planforslaget.

## 8. SAMFUNNSSIKKERHET

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til pbl. § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som må gjennomføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

## 9. SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

I tillegg vil dokumenter og saksgang være tilgjengelig på Trondheim kommunes nettside:

<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/medvirkning-plan/>

Under utarbeiding av planprogram vil det:

- Avholdes møter med aktuelle kommunale etater og aktører.
- Avholdes åpent møte for naboer og presse.
- Dialog med berørt barnehage innenfor planområdet.
- Løpende dialog med andre grunneiere i området.

Behov for ytterligere medvirkning vil bli vurdert underveis i prosessen.


Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

## 10. VURDERINGEN AV BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNINGER

Det er vurdert at forslag til plan og tiltak for den planlagte boligbyggingen m.m. ikke faller inn under forskrift for konsekvensutredninger §6, 7 og 8 og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

Kriteriet som eventuelt kan utløse plikt om konsekvensutredning er etablering av næringsbygg som tilsvarer en økning på 15 000 m<sup>2</sup> mer enn det som eksisterer på eiendommen i dag, i tillegg til bygg for offentlig tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Behov for offentlige tjenester skal avklares tidlig i planprosessen.



Planprogram benyttes her for å tilrettelegge for en ryddig og god planprosess for nye eiere og berørte parter, og danne grunnlag for en forutsigbarhet i videre planarbeid. Planprogrammet skal dekke alle utredningsbehov, med krav til metodebruk og dokumentasjon.

Videre planarbeid kan gjennomføres som én samlet eller flere mindre detaljreguleringsplaner.