



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

LPO arkitekter v/Anette Cecilie Flygansvær

N-

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår referanse
22/17132-9 (49636/23)
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
10.05.2023

Otto Nielsens veg 2 og 2B, detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Planarbeidet gjelder Otto Nielsens veg 2 og 2B. Planens navn er Otto Nielsens veg 2 og 2B. Planident skal være r20220048.

Plankonsulent er LPO Arkitekter v/Anette Cecilie Flygansvær, e-post: acf@lpo.no og Lars Haukeland, e-post: LH@lpo.no.

Forslagsstiller er NRK v/Sven Evjenth, e-post: Sven.Evjenth@nrk.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Hanne Nordgård, tlf. 482 96 055, e-post hanne.nordgard@trondheim.kommune.no.

Bjørn Ådland tlf. 948 47 381, e-post bjorn-carsten.adland@trondheim.kommune.no

Det ble 26.10.2022 avholdt oppstartsmøte og tilbakemelding ble gitt i brev 22.11.2022. I dialogmøte 14.03.2023 ble det enighet om behov for et nytt oppstartsmøte. Bakgrunn for dette er større endringer, og andre forutsetninger, enn det som lå til grunn ved oppstartsmøtet avholdt den 26.10.2022.

Nytt materiale ble mottatt 16.3.2023 og nytt oppstartsmøte med Byplankontoret ble holdt 20.04.2023.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Error! Reference source not found.
Error! Reference source not found.
Error! Reference source not found.

Besøksadresse:
Error! Reference source not found.

Telefon:
+47 Error! Reference
source not found.

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: Error! Reference source not found.
Internettadresse: Error! Reference source not found.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å etablere nye boliger, barnehage og grønnstruktur. Det planlegges for en høy utnyttelse av området.

NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Tyholt og skal avklare ny bruk av eiendommen gjennom denne planprosessen.



Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan der arealet er avsatt til boligformål i KPA (2012-2024).

Et areal innenfor planområdet hvor det i dag er en barnehage, er avsatt til offentlig tjenesteyting.

Det er naturlig at dette planforslaget forholder seg til ny KPA (2022 - 2034). Denne er ikke vedtatt ennå, men vil være gjeldende på tidspunktet reguleringsplanforslaget fremmes til førstegangsbehandling.

Viktige utfordringer i planområdet

Stedstilpasning



Figur 5: Foto av dagens bygningsstrukturer på NRKs eiendommer.

Planområdet ligger på det høyeste punktet på Strindaplatået. Selve arealet er relativt flatt og grenser til områder med ulik karakter, noe som tilsier ulike tilnærminger til de ulike sidene av planområdet.

Mot vest er det småhusbebyggelse, mot nord er det småhus i overgangen til nytt campusområde for nytt Norsk havteknologisenter, mot øst nytt grøntdrag og nytt bassengbygg knyttet til havforskningscenteret, og mot sør, et større grøntområde.

Et av byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser Midtbyen - bysilhuetten. Tyholttårnet er plassert på det høyeste punktet på platået og er svært synlig fra store deler av byen, og er et viktig motiv i bybildet. Det er positiv endring siden forrige runde, med tanke på høyder og virkning for Tyholttårnet.

Anleggsperiode

Gjennom reguleringsplan for Otto Nielsens veg 10 og Professor J.H.L. Vogts veg 1 og 3 (reguleringsplan for nytt Norsk havteknologisenter) vil det være betydelig anleggsarbeid i mange år, med trafikkproduksjon som følge av flytting av masser og annen anleggstrafikk. For Otto Nielsens veg 12 er det også igangsatt reguleringsplanarbeid med forslag om ny kontorbebyggelse. Dette tilsier at området allerede er belastet med betydelig anleggsarbeid.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Vi ser at forslaget er en tydelig forbedring sammenlignet med forrige planinitiativ. Vi har følgende råd for den videre behandlingen:

- *Stedstilpasning og bokvalitet*

Sammenlignet med forrige planinitiativ, gir valgte bygningstypologier bedre sammenheng med den omkringliggende bebyggelsen. Det er fremdeles brudd med den etablerte bebyggelsen, men opp mot småhusene virker bygningstypene byvillaer/punkthus som en god løsning da det gir bygningslengder tilpasset omkringliggende bebyggelse. Punkthuset har fordelen at det gir mange hjørneleiligheter med god fasadebredde som kan gi dagslys for mange boenheter.

Kvartalsstrukturen gir fordelene av gårdsrom, og bygger også opp under øvrige gateløp på Tyholt som har en stram struktur og plass for grønt.

Bygningshøydene er flere steder utfordrende. Dette med tanke på solforholdene på uteoppholdsareal, samt at ny bygningsmasse gir for stor skyggevirkning der hvor planlagte bygg blir liggende tettst på hverandre og mot eksisterende bebyggelse mot nord. Initiativet bærer fremdeles preg av å ha en for høy utnyttelse.

Det er positivt med offentlige grøntområder, samtidig er de private gårdsrommene viktige for å kunne oppnå nabolagsfølelse. Det er viktig at alle gårdsrommene får godt med sol. I planinitiativet har det nordligste feltet såvidt noe solbelyst felles uteareal i gårdsrom 21. mars og minst av feltene 23. juni. Byplankontoret mener dette må forbedres. Kravene til uterom og solforhold må oppfylles som helhetlige vurderte krav, samtidig er det viktig å dokumentere hvordan dette er for hvert felt.

God arkitektur handler også om forholdet mellom ute og innearealet. Det bør utarbeides prinsipper for fasadene mot de ulike private og offentlige uterom/grøntområder.

Kringkastningsgaten må gis gode gatekvaliteter.

Vi er enige i at volum mot Tyholtkilen kan være høyere enn øvrig bebyggelse, men se også kommentar lenger ned under avsnittet Grønnstruktur. For å få gode boliger mot bassengbygget, må det være godt gjennomtenkt hvordan boligene her skal utformes.

- *Offentlige behov*

Det er behov for offentlig grønnstruktur/park, et nærmiljøanlegg og barnehage.

Barnehage

Det må settes av areal til en seks-avdelings barnehage (Veileder barnehage Trondheim kommune): <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/veiledere/barnehageveileder-26.9.17.docx.pdf>.

Plasseringen som er foreslått kan være god, men det må tas med hensyn til at det er støy fra Otto Nielsens veg. Barnehagens uteområde kan dermed ikke grense til veggen uten støyskjerming. Dette må fortrinnsvis gjøres med bebyggelse og ikke frittstående støyskjermer.

Barnehagen må vises frittliggende. Barnehagetomta kan opparbeides som et midlertidig grøntareal (men ikke på bekostning av annet grøntareal) inntil det blir aktuelt å bygge barnehagen. Alternativt kan barnehagen være del av bebyggelsen. Dette må da utredes som alternativ til frittliggende barnehage.

Grønnstruktur, turdrag og nærmiljøanlegg

Det store friområdet som foreslås nord i planområdet er positivt. "Diagonalen" er et godt grep for å binde sammen andre grønne areal i området (Spruten og Strinda aktivitetsslette). Det må tas hensyn til at å legge offentlige aktivitetsanlegg tett på bebyggelse kan gi uønsket støy. Det bør derfor være en avstand mellom aktivitetsanlegget og boliger.

[Plan for friluftsliv og grønne områder](#) viser Tyholtkilen som et fremtidig turvegdrag. Bredden på Tyholtkilen bør økes i forhold til gjeldende regulering da planlagt bebyggelse gir vesentlig økte bygningsmasser mot vest, i tillegg til havforskningssenterets massive fasade mot øst. Noe av bebyggelse må trekkes tilbake for å gi rom til et tilstrekkelig bredt turdrag, og noe av bebyggelsen i øst og mot tårnet må tas ut til fordel for et større aktivitetsområde/park. Da oppnår man en bedre programmering av området, og man får laget gode soner for opphold og aktivitet for ulike brukergrupper. Tilknytningen fra aktivitetsområdet til Tyholtkilen er viktig, og må oppleves som åpen.

Det kan i bestemmelsene detaljeres en programmering med aktivitetselementer, slik som trimpark, nærmiljøanleggselementer og lekeinstallasjoner. Beplantning (trær og annen vegetasjon) må reguleres inn. Grøntdraget må reguleres offentlig og aktivitetsområdet bør reguleres til offentlig park, da det er underdekning på offentlig park og lekeareal i området.

- *Mobilitet*

Gode forbindelser for gående på tvers gjennom planområdet vil være viktig. Vedtatt reguleringsplan for Otto Nielsens veg 10 og Professor J.H.L Vogt veg 1 og 3 (r20200002 - Ocean Space Senter), resulterte i at Harald Bothners veg har et tverrprofil som er for smalt for å kunne etablere et sykkelfelt mot kjøreretningen. Byplankontoret gjør oppmerksom på at ny boligbebyggelse kan medføre behov for endring av vedtatt tverrprofil av vegene Harald Bothners veg og Paul Fjermstads veg, slik at det blir et godt tilbud for gående og syklende. Stor økning i antall boliger som følge av dette planarbeidet kan gi grunnlag for å vurdere sykkelfelt i Paul Fjermstads veg på nytt. Vi mener derfor at plangrensen ved varsel om oppstart må utvides til å inkludere Harald Bothners veg og Paul Fjermstads veg, frem til krysset Asbjørnsens gate og Paul Fjermstads veg.

I reguleringsplan r20200002 ble tverrprofilen til veggen regulert til 4,5 meter. På flere steder ble da tilgrensende eksisterende veggrunn og fortau regulert til boligformål. Disse arealene må reguleres

tilbake til vegformål eller annen veggrunn. Dette må ses i sammenheng med avsnittet over og mulig behov for sykkelfelt. Ev. må det vurderes annen tilfredsstillende tilrettelegging for trygg sykling i begge retninger i dette området, særlig sett i lys av nærhet til skoler. Det er viktig å ta hensyn til barn og unges behov samt se særlig på gang- og sykkeltrafikk i sammenheng med ulike målpunkt rundt planområdet.

Kommunen har ferdigstilt arbeidet med vann og avløp i Asbjørnsens gate og vil i tiden fremover også starte på prosjekt i Paul Fjermstads veg knyttet til vann og avløp. Dette bør ses i sammenheng med tiltak i denne planen.



Det er viktig å vurdere målpunkt når man ser på forbindelser også gjennom selve planområdet. Det mangler en gangakse på diagonalen fra krysset Paul Fjermstads veg - Dr. Sands veg til Lillebergvegen (med stiplet grønt i bildet). Det må også vurderes gangtrasé ved Høili plass (i krysset mellom Paul Fjermstads og Harald Bothners veg) og inn i planområdet.

Vi mener det ikke er behov for eller ønskelig med sykkelveg gjennom Tyholtkilen. Dette skal være et turdra, g og vi mener det kan være tilstrekkelig med sykkelveg med fortau langs Otto Nielsens veg.

Parkering er foreslått som helhet under bakken.

Parkeringsanlegg bør også vurderes plassert i bygning. Adkomst må innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe bør denne legges innvendig. Vi mener det ikke kan være biladkomst til det nordlige feltet via Paul Fjermstads veg.

Der det skal komme funksjoner som har behov for varelevering er det viktig å sørge for en god løsning, gjerne i samråd med LUKS. Støyforhold fra varelevering må vurderes, og konfliktfull plassering med hensyn til nærliggende boliger må unngås.

- *Anleggsperiode*

Dette området vil få store forandringer som følge av fremtidig Norsk havteknologisenter. Reguleringen bør derfor i stor grad diskutere det totale omfanget - med tanke på belastningen, særlig av hensyn til skoleveg. Krysset ved Kong Øysteins veg og rundkjøringen er konfliktområde med flere kryssende skoleveger.

Merk at mange barn benytter tilliggende veger (Harald Bothners veg, Lillebergvegen og Otto Nielsens veg) til skole og fritidsaktiviteter. Det er viktig at anleggskjøring og valg av riggplass må ivareta gode gangforbindelser og trygg ferdsel for myke trafikanter. Dette bør vurderes gjennom reguleringsarbeidet. Eventuelle bestemmelser om faseplaner og ulike traseer for anleggstrafikk må vurderes.

- *Natur*

Tiltak i de grønne områdene som bidrar til økt biologisk mangfold må vurderes.

Det er registrert en slirekneforekomst innenfor planavgrensning. Under anleggsfasen så anbefaler vi å følge miljødirektoratets rapport om håndtering av løsmasser med fremmede arter (<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m982/m982.pdf>).

- *Renovasjon*

Det skal etableres stasjonært avfallssug.

- Åpne opp for at naboer kan benytte felles løsning.
- Viktig å sikre plass til offentlig returpunkt - minst fire nedgravde containere. Nedgravd returpunkt for særlig glass gri konflikt mht støy dersom det legges nære bolig
- Må avklare plassering av terminal med oss - kan gjerne ta et møte på dette.

- *Klima*

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, jf. § 12.1 i ny KPA).

Klimatilpasningstiltak (f.eks. overvannshåndtering) bør utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområder (j. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, jf. § 16.2 i dagens KPA og § 16.1 i ny KPA).

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen (jf. § 16.2 i dagens KPA), bør det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Dette bør sikres i bestemmelser.

Ved nyetablering av grønnstruktur bør trær og vegetasjon plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dermed kan brukes til vanning. Dette bør vises i utomhusplan.

Ved etablering av grønne tak og takhager er det ønskelig at det legges til rette for biologisk mangfold ved å sørge for tilstrekkelig bæreevne som gjør det mulig å ha varierende djupne i jordsmonnet og dermed et mangfold av plantearter på takene (jf. § 11.2 i ny KPA).

Det kan oppstå oppsamling av vann på deler av planområdet (se utklipp fra Scalgo). Fare for oversvømmelser i forbindelse med overvannshendelser og ekstrem nedbør bør vurderes i ROS-analysen. Bebyggelsen må utformes slik at skader ikke oppstår som følge av nedbørshendelser og oppsamling av vann.

Videre prosess

Planområdet omfatter hovedsakelig NRKs eiendommer, men det foreslås å varsle et utvidet område ved kunngjøring av planoppstart. Det utvidede arealet omfatter tilgrensende veiarealer, regulert gang- og sykkelvei, nærmeste boligbebyggelse og Tyholtårnet. Byplankontoret anbefaler at denne avgrensningen utvides noe da eventuelle midlertidige anleggsområder må omfattes av reguleringsplanen. Vi viser til innspill under Mobilitet, herunder at Paul Fjermstads veg frem til Asbjørnsens gate tas med.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planområdet som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke. Formålet er i tråd med overordnet plan.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Ved regulering av veger skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak av 02.09.2021](#).

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger mot offentlig areal må unngås.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

I oppstartsmøtet ble 12 ukers fristen diskutert og det ble enighet om at denne settes til side. Dette begrunnes med at saken er relativ stor og skal legges fram til bygningsrådet til første gangs behandling.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Planinitiativ
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:
NRK
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag