

Saksfremlegg

Cecilie Thoresens veg 4, detaljregulering - til offentlig gjennomsyn

2025/16268

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Cecilie Thoresens veg 4, gnr/ bnr 57/223, mfl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byutviklingsutvalget beslutter følgende endringer (vedtakspunkt):

1. Før saken sendes på høring skal behandling av randsonene mellom parkeringskjeller og eiendomsgrenser tydeliggjøres mht. midlertidig omfang av graving og/eller spunting i anleggsperioden, samt endelig løsning for sokkelfasade, terrengbearbeiding og drenering av overflate- og smeltevann på eget areal.
2. Før saken sluttbehandles skal det undersøkes om det primære uteoppholdsarealet på terreng skal økes noe i størrelse ved justering av byggegrense mot vest.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket *Ditt Nye Hjem AS*, datert 31.03.2025, sist endret 06.05.2025, i bestemmelser sist endret 08.05.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 06.05.2025.

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

Sammendrag

Saken gjelder planforslag til detaljregulering av Cecilie Thoresens veg 4, som foreslås lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Det ønskes å legge til rette for fortetting ved å erstatte en eksisterende enebolig med et leilighetsbygg med inntil 13 leiligheter.

Forslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av RAK arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ditt Nye Hjem.

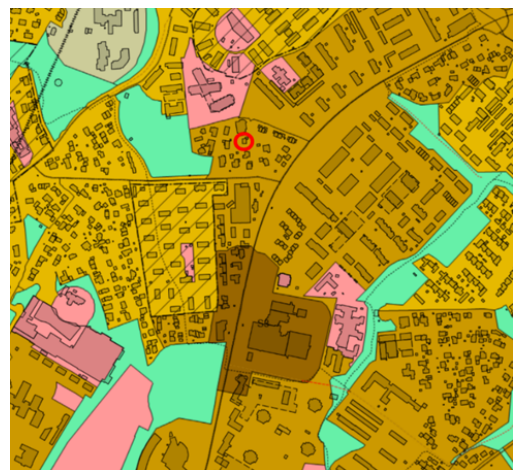


Fig. 1: Utsnitt fra KPA-kart, tomt markert med rød ring. Til orientering: lokalt senter på Valentinlyst i mørk brun farge.

Bakgrunn

Planområdet ligger i et småhusområde på Persaunet, øst i Trondheim. Planområdet omfatter boligeiendommen Cecilie Thoresens veg 4, vegen Cecilie Thoresens veg og ca. to meter på hver side av dagens veg. Området er avsatt til byggesone 2 i gjeldende arealdel til kommuneplanen (KPA) 2022-2034. Fortetting av området er allerede startet på naboeiendommen Cecilie Thoresens veg 6 med et leilighetsbygg fra 2019 hvor det er 12 boenheter og parkering i sokkel.



Fig. 2: Skråfoto med planomriss merket med rød linje.

Planforslaget foreslår et leilighetsbygg, tilsvarende som på naboeiendommen Cecilie Thoresens veg 6, med fire etasjer (hvorav toppetasjen er inntrukket) pluss parkeringskjeller med innkjøring til avdekket sokkeletasje mot gata. I tilknytning til hovedinngangen mot gata ligger et innendørs felles areal mot øst. Uterommet er plassert på motsatt side med vestlig orientering.



Fig. 3: Sett fra vegen

gir

uterommet.



Fig. 4: Leilighetsbygget og hoveduterommet, sett fra sørvest. Rampe langs eiendomsgrensen

universelt utformet adkomst fra gata til

Hovedproblemstillinger i planarbeidet

Det er en del generelle utfordringer knyttet til bymessig fortetting på mindre enkelttomter i småhusområder i byggesone 2. En fortetting i boligsonene 2 tåler brudd med områdekarakteren på en annen måte enn i boligsonene 3.

Planforslaget omfatter kun én boligtomt på cirka 2000 m². Alle nødvendige funksjoner, som avkjørsel, parkering, renovasjon og uterom må løses på egen grunn. Dette gir i sum dårligere arealutnyttelse og løsninger sammenlignet med planforslag for et større areal. Det er også utfordrende å opprettholde det grønne og frodige preget langs boligkanta. I planforslaget sikres noe vegetasjon mot vegen som vil redusere andel harde overflater.



Fig. 5: Illustrasjon – henvendelse mot gata: Renovasjon, parkering og adkomst til parkeringskjeller utgjør mye av arealet mellom bygning og gata for tilstøtende og eksisterende bebyggelse på naboeiendommen Cecilie Thoresens veg 6, Kilde: Google streetview.

Usikker gjennomførbarhet ved krav om foreslått veg- og fortauløsning

Planforslaget er nå akkurat på grensen til å utløse kravet om etablering av fortau. Neste utbyggingsprosjekt langs Cecilie Thoresens veg vil dermed, uavhengig av omfanget, utløse behov for bygging av fortau. Fortauet reguleres nå, men det er ikke foreslått lagt inn som rekkefølgekrav. Byplankontoret ønsker innspill om det i høringen.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget har følgende vesentlige virkninger:

- Endring av strøkets karakter
- Inngrep på privat eiendom i forbindelse med samferdselsanleggene, med bl.a. tap av oppstillingsplass for bil foran garasje
- Redusert trafiksikkerhet i gata (bl.a. pga. noe økt trafikk og økt bruk av adkomst)

Endring av strøkets karakter

Den foreslåtte bebyggelsen vil bryte med småhuskarakteren i området. Åpenheten og det grønne preget i denne delen av gata svekkes, og det gir i tillegg anslag for videre fortetting.

Siden planområdet ligger innenfor byggesone 2 i KPA er det en ønsket utvikling å endre karakteren av området til høyere tetthet og mer bymessig karakter.

Inngrep på privat eiendom i forbindelse med samferdselsanleggene

Etablering av fortau vil berøre alle eiendommene i Cecilie Thoresens veg. Utvidelsen av samferdselsanlegget er nå foreslått fordelt likt på begge sidene av dagens veg, slik at belastningen blir likt fordelt på alle berørte eiendommer.

Fire eneboligeiendommer i enden av gata vil ved gjennomføringen av veg- og fortauløsningen miste lengde for oppstillingsplass av bil foran egen garasje. For en av eiendommene kan det være aktuelt å flytte garasjen for å få plass til biloppstillingsplass foran garasjen deres. Dersom fortauet ble lagt på den ene siden, uten å flytte kjørevegen, ville man mistet kun to parkeringsplasser, men da vil naboene på fortausida mistet mer av sine eiendommer. Fortau vil på det nærmeste komme 2,7 meter fra garasje.



Fig. 6: Illustrasjon Et alternativ med fortau, der kjørevegen ligger som i dag.

Byplankontorets vurdering

<u>Argumenter for planforslaget:</u>	<u>Argumenter mot planforslaget:</u>
<ul style="list-style-type: none">• Bidrar til fortetting i tråd med KPA• Variert og god leilighetsmiks• Innendørs fellesareal tilfører ekstra kvaliteter til prosjektet• Mulighet for felles renovasjonsløsning med flere eiendommer• Mulighet for opphold og vegetasjon mot offentlig veg.	<ul style="list-style-type: none">• Usikkert når/om fortauet blir etablert• Byggets kortende vender ut mot vegen, og nærheten til vegen reduserer muligheten for å skape presedens for romsligere og grønnere forplasser (mellom bygninger og veg) ved videre fortetting langs gateløpet.• Naboeiendommer mister deler av hagen sin, og fire naboer mister dagens biloppstillingsplass foran garasjen.

Bokvalitet

Illustrasjonene viser romslige leiligheter, sammenliknet med nylig vedtatte boligplaner, og det er sikret en god leilighetsfordeling. Antall to-roms leiligheter begrenses til maks 35 %. Det er ikke tillatt med ett-roms leiligheter. Med minimum 65 % tre- og fireromsleiligheter legges det til rette for et stabilt bomiljø.

Bestemmelsene sikrer også et innendørs fellesareal på minimum 30 m². Fellesarealet tilfører prosjektet ekstra kvalitet og er foreslått plassert ved hovedinngangen.

Planforslaget oppfyller minstekravene til felles uterom rent arealmessig. Uterom mot vegen, samt langs begge eiendomsgrensene på hver side av bygget er også smale.

Byplankontoret vurderer at hoveddelen av det felles uteoppholdsarealet på baksiden, orientert mot vest, er for smalt til å kunne legge til rette for varierte aktiviteter og lek.



Fig. 7: Illustrasjon av sol (gul farge) og skygge midtsommers kl. 18.

Minstekrav til sol kan ivaretas for både nye boliger og eksisterende naboboliger og uteoppholdsarealer, men planforslaget medfører mer skygge på nabotomter.

Midtsommers kl. 18 blir den mest sentrale delen av uterommet skyggelagt. På dette tidspunktet ligger de solfylte arealene kun i utkanten av fellesarealet. Halvparten av nye boenheter vil ha sol på sine private uteplasser ved dette tidspunktet.

Med tanke på solforholdene er det ønskelig at byggegrensen i vest flyttes noen meter mot øst. Det vil også gi mer åpenhet mot tilgrensende uterom og hagearealer, også ved en eventuell fremtidig utvikling av andre eiendommer i kvartalet. Det vil gi muligheten til et større, sentralt grøntareal.

Tetthet og utnyttelse

Utnyttelse med maks 112 % BRA er i tråd med kravet til byggesone 2 i KPA, som er minimum 100 % BRA. Ved en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per bolig vil tettheten være 18,9 boliger per dekar. Det tillates maksimalt 13 boliger i planområdet.

Illustrasjonene under viser en teoretisk fortetting på alle eiendommene innenfor området. Byplankontoret vurderer at utforming og plassering av nye bygningsvolumer på Cecilie Thoresens veg 4 og 6 gjør det utfordrende å få til like høy tetthet på nabotomtene i vest (Aasta Hansteens veg 13 og 15).

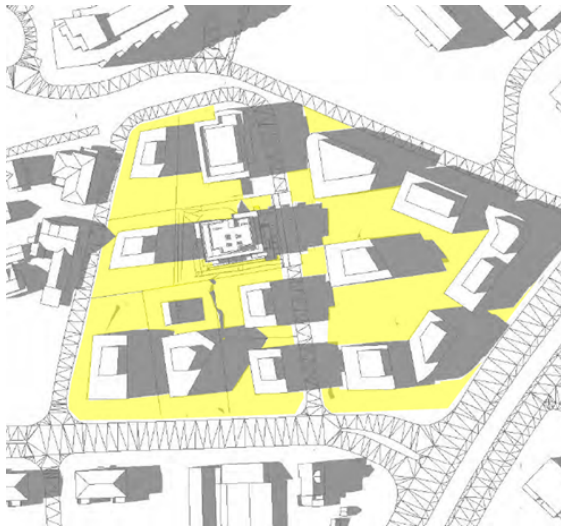


Fig. 8: Illustrasjon viser sol ved sommersolverv kl. 18 – for en situasjon med teoretisk fortetting som ved CecilieThoresens veg 4



Fig. 9: 3D-illustrasjon som viser en mulig fortetting for alle eiendommer i området, med samme utnyttelse som foreslått i Cecilie Thoresens veg 4, jf. vist sol/skygge i fig. 8.

Felles renovasjonsløsning

Naboeiendommen i nord, Cecilie Thoresens veg 6, er et leilighetsbygg med 12 boenheter. Deres renovasjonsanlegg har en restkapasitet for 48 boenheter, og kan i prinsippet også betjene de foreslåtte boligene i Cecilie Thoresens veg 4. I framtida må anlegget til nr. 6 også utvides med enda en container for å kunne oppfylle nye krav til kildesortering.

Mulighet for felles renovasjonsløsning med Cecilie Thoresens veg 6 er undersøkt. I e-post 18. mars 2025 til forslagsstiller informerte sameiet i nr. 6 om at de ikke ønsker en felles renovasjonsløsning. Vedlegg som redegjør for behandling av merknader viser det samme.

I planforslaget er det derfor avsatt plass til fire containere, det vil si full renovasjonsløsning for Cecilie Thoresens veg 4. Bestemmelsene åpner for at naboeiendommene også kan bruke renovasjonsanlegget. Dette vil sikre at behovet for flere containere langs vegen kan reduseres ved videre fortetting langs gata.

Trafikkløsning

Cecilie Thoresens veg er en smal grusgate med lite trafikk. Trafikkutredningen viser at 13 nye boliger her ikke vil ha vesentlige trafikale konsekvenser for overordnet vegnett. Ved en trinnvis endring av småhusområdet til et tettere område, i tråd med KPA, er det på sikt behov for asfaltering og fortau.

Trafikknotatet som er utarbeidet av forslagsstiller utreder tovegskjøring langs Cecilie Thoresens veg, og fortau langs østsiden, slik planforslaget viser. I tillegg er det illustrert et alternativ med envegskjøring, med utkjøring i Kristine Bonnevis veg. Byplankontoret har i tillegg foretatt en overordnet vurdering av ulike alternativer for trafikkløsning. Disse er redegjort grundig for og oppstilt i tabell i vedlagt fagnotat fra Byplankontoret.

Forslagsstiller godtar å regulere fortauet, selv om de i utgangspunktet ikke er enige i det. De er uenige fordi planforslaget etter deres faglige utredning i seg selv ikke utløser behov for et fortau, og det uansett ikke skal bygges nå. I tillegg vil eventuelle fremtidige utviklingsprosjekt i Cecilie Thoresens veg kunne påvirke hva som er mest hensiktsmessig utforming av veggen og plassering av fortauet. Forslagsstiller mener at veg- og fortausløsning da kanskje må reguleres på nytt.

Fortauet slik det vises plassert i planforslaget forskyver midten av veg for å fordele byrden av tomteerverv på begge sidene av gata. Fortauet ligger derfor delvis innenfor det som i dag er kjøreveg. Fortauet må av denne grunn bygges i et enkelt byggetrinn. Selv om det ikke kreves at fortauet bygges i samband med regulert bebyggelse, sikrer planforslaget nødvendig framtidig arealbehov og at det dermed er mulig å etablere et fortau på et senere tidspunkt.

Tovegskjøring med fortau på vestsiden; den valgte løsningen i planforslaget.

Dette er en maksimal løsning med tovegskjøring og fortau på 2,5 meter på vestsiden av veggen. Det betyr at dagens veganlegg må utvides med to til tre meter.

Ved regulering av fortau på vestsiden vil dette tjene flest beboere i gata i dagens situasjon, og gi et konfliktfritt gangtilbud til bussholdeplasser i Tyholtvegen.

Nødvendig utvidelse av samferdselsanlegget er i planforslaget fordelt likt på begge sidene av dagens veg. Utvidelsen vil ha konsekvenser for de berørte eiendommene, Cecilie Thoresens veg 1 og 2 og Tyholtveien 106 og 108, som vil miste en oppstillingsplass for bil mellom bolig og garasjen.

Til sluttbehandling kan det vurderes å snevre inn vegbanen noe.

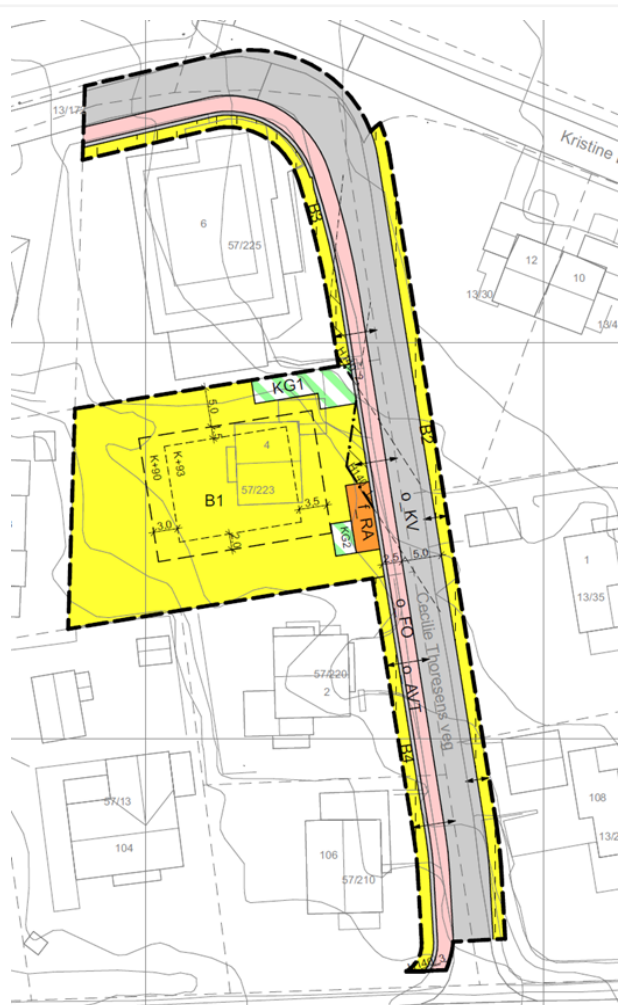


Fig. 11: Tovegskjøring med fortau på vestsiden

Trafikksikkerhet

Byplankontoret vurderer at et alternativ med envegskjøring vil skape et mer oversiktlig trafikkbilde og en mer trafikksikker situasjon, men denne varianten ville ikke forslagsstiller gå videre med. Andre alternative kjøremønstre, vegbredder, enveiskjøring mv. som har vært undersøkt i planprosessen er redegjort for i fagnotat (vedlagt).

Forhold til byvekstavtalen av 06.09.2023 og nullvekstmålet

Planforslaget støtter opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk ved å fortette i byggesone 2 og ved å sette strenge krav til bilparkering. Parkeringsdekning for bil er med maks 8 biler, dvs. 0,64 biler per 100 m² BRA, godt under maks kravet i KPA, som er på 0,9 biler per 100m² BRA. Sykkelparkering er i tråd med bestemmelsene i KPA. Illustrasjonene viser at det er mulig å legge til rette for brukervennlig sykkelparkering både innendørs og utendørs.

Skolekapasitet

Det er ikke kapasitet i grunnskoleløpet. Ny Brøset skole skal på sikt avlaste Strindheim barneskole. Bystyret vedtok å prioritere Brøset skole i møte 03.02.2022, sak 1/22 Skolebehovsplan 2021 og investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2022-2035. Men denne investeringsrekkefølgen er endret senere, og investeringen er ikke sikret i gjeldende HØP 2025-2028. Det er stilt rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Uenighet med forslagsstiller

Byplankontoret og forslagsstiller er uenige om beregningsgrunnlaget for ÅDT. Prosjektet ligger rundt en terskelverdi på ÅDT 100, som etter Statens håndbok N200 automatisk utløser krav om asfaltering.

Forslagsstiller legger en reisemiddelfordeling for sone "sentrum utenom Midtbyen" til grunn for beregningen av ÅDT. Denne sonen gir en lavere ÅDT enn sone «indre øst», som planområdet ligger i. Forslagsstiller mener at foreslått parkeringsdekning, god tilrettelegging for gange, sykling og sykkelparkering og svært god kollektivtilgjengelighet tilsier en reisemiddelfordeling som i «sentrum utenfor Midtbyen». I tillegg påpeker de at nullvekstmålet for personbiltrafikken vil bidra til en fremtidig enda lavere bilførerandel enn i dag. Ut i fra denne vurderingen vil prosjektet ligge rett i underkant av terskelverdien på ÅDT 100 for krav til asfaltering.

Byplankontoret vurderer at bilførerandelen vil være mer som i «indre øst» i dag, og det betyr at ÅDT vil ligge nærmere 120. Dette utløser krav om asfaltering av vegen, men dette er ikke lagt inn som rekkefølgekrav nå. Byplankontoret ber om innspill til dette.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Rekkefølgekrav om etablering av fortau

Kommunalteknikk veg og Mobilitets- og samferdselsenheten mener at det bør stilles rekkefølgekrav om etablering av fortau. Dette begrunnes med at dagens veg ikke har nok plass til å opparbeides med minimum standard.

Byplankontoret har vurdert at et rekkefølgekrav om bygging av fortau kan være urimelig. Tiltaket i seg selv er på grensen til å utløse behovet for et fortau.

Bredde på fortauet

Kommunalteknikk veg krever at fortau må følge kommunens normtegningene og få bredde på 3,0 meter inkludert skuldre. For å redusere inngrep i privat eiendom mest mulig vurderer derfor byplankontoret at en fortausbredde på 2,5 meter inkludert skuldre er tilstrekkelig.

Villparkering

Trondheim parkering vurderer at planforslaget sannsynligvis vil utløse behov for parkeringsregulering av hele vegslynga (Cecilie Thoresens veg og Aasta Hansteens veg). Bakgrunnen er deres erfaring om at en streng parkeringsdekning gjør at flere ser på gateparkering som et tilbud når de kjøper bolig, og som et alternativ til manglende parkeringstilbud i boligprosjektet.

Fakta

Prosess og medvirkning

Oppstart av planprosessen ble varslet 29.11.2024 og kunngjort i Adresseavisen 30.11.2024. Innen høringsfristen 31.01.2025 har det kommet inn 19 merknader, derav fem fra offentlige myndigheter.

Innspillene fra naboer handler i hovedsak om størrelsen på foreslått bebyggelse og konsekvensene for utsikt, innsyn, solforhold og andre bokvaliteter. Det er bekymring for endring av bebyggelsesstruktur og tap av områdets eksisterende kvaliteter. Det er delte meninger om opparbeidelse av veg og fortau. Se planbeskrivelsen og vedlegg om merknadsbehandling.

Varsel om innsigelse

Trøndelag fylkeskommune har varslet *innsigelse* dersom det ikke sikres at det etableres venstresvingefelt i kryssene Kong Øysteins veg/Tyholtveien og Kong Øysteins veg/Kristine Bonnevis veg. Ombygging av kryssene er opprinnelig et rekkefølgekrav i reguleringsplan r20120027 - Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (Persaunet Helse- og velferdssenter). Persaunet Helse- og velferdssenter mangler ferdigattest på grunn av at rekkefølgekravet ikke er oppfylt. Innsigelsen er uavhengig av det foreliggende planforslagets utforming.

I epost av 30.04.2024 forklarer fylkeskommunen at det for dem som vegeier er svært krevende å akseptere økt fortetting i dette området, uten at de to kryssene kanaliseres. Med hensyn til fare for presedens er det *“helt avgjørende at kommunen rydder opp i forholdet tilknyttet rekkefølgekravet, før det kan åpnes for videre utbygging.”* Det betyr at kommunen enten må etablere de to venstresvingefeltene, eller at det gis dispensasjon fra kravet.

Trondheim kommune v/ kommunalteknikk sendte 5.3.2025 søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet om ombygging av krysset Kong Øysteins veg/Kristine Bonnevis veg. Dispensasjonssøknaden er fortsatt under behandling. Statens vegvesen har gitt et høringsinnspill der de fraråder å gi dispensasjon.

Etablering av ventresvingefeltene er ikke lagt inn som rekkefølgekrav fordi forslagsstiller og fylkeskommunen ikke mener at dette prosjektet utløser dette behovet. Byplankontoret ønsker innspill på dette til høring.

Trøndelag fylkeskommune har også varslet *innsigelse* dersom det ikke sikres asfaltering av Cecilie Thoresens veg. Varselet begrunnes med at Cecilie Thoresens veg kun ligger ca. 35 meter

fra Kong Øysteins veg. Foreslått utbygging vil medføre økt trafikk, noe som kan medføre at grus fra Cecilie Thoresens veg dras ut på øvrig vegnett. Grus i vegbanen er trafikkfarlig, særlig for trafikanter på to hjul og bør derfor unngås. Det redegjøres mer utfyllende for forslagsstillers syn på asfaltering i vedlagt fagnotat.

Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler med bakgrunn i redegjørelsene over at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Byrådets vurdering

Byrådet finner at planforslaget for Cecilie Thoresens veg 4 viderefører den fortettingsprosessen som den tilstøtende arealplanen har startet, og implementerer føringene som kommuneplanens arealdel setter for byggesone 2.

Byggesone 2

Prosjektet tilfredsstillers krav til adkomst, parkering, renovasjon, uteareal mv. og bebyggbart areal utnyttes godt med et bygningsvolum og byggehøyder tilpasset relativt nylig utbygging av tilstøtende tomt Cecilie Thoresens veg. Disse to fortettingssakene gir føringer i seg selv både med hensyn til likebehandling sakene imellom og videre presedens. Det er sikret et maksimalt antall boenheter, og det er etter Byrådets vurdering en god sammensetning av ulike størrelser og leilighetstyper.

Uteareal, randsoner og terrengtilpassing

Regulerte byggegrenser angir nærhet til veg med en forplass avsatt til atkomst og renovasjon. Mot vest er det satt av utomhus oppholdsareal. Fagenheten har påpekt at dette kan aksepteres mht. å legge saken ut til høring, men om enn litt marginalt og med en anbefaling om at uteoppholdsarealet kunne vært større.

Byrådet mener også at et uterom med noe større bredde i øst-vestlig retning vil gi mulighet for større variasjon i bruken av området, f.eks. til lek, med tanke på beplantning eller møblering osv. uten at slik bruk kommer påtrengende nære naboer. Det vil derfor være hensiktsmessig å holde det åpent for en justering av byggegrensen i det videre arbeidet mot andregangs behandling av planforslaget, angitt som anbefaling også i vedtakspunkt.

Byrådet observerer også at sidearealene gir knapp avstand mellom parkeringskjeller og eiendomsgrenser - hhv. 2 m og 3 m som målsatt på plankart under grunn. Med tanke på dybden en byggegrop må ha, kan dette gi usikkerhet med tanke på om slikt kan løses med naturlige graveutslag innenfor eget planområde - eller om det vil kreve alternative metoder som spunting.

I motsetning til arealene tett inntil regulert veg- og fortausareal, er det ikke satt av midlertidig anleggsområde her. På tverrsnitt vises ferdig terreng reetablert med skarp skråning helt inntil nabogrensen, noe som kan gi utfordringer mht. å løse drenering på eget areal (særlig i forbindelse med tele, snøsmelting og avrenning av overflatevann).

Deler av kjelleretasjen synes også å bryte opp over planlagt tilbakefylt terreng som en form for bastionformet sokkel med terrasse over. Dette kan indikere en uønsket lav grad av terrengtilpassing og bør belyses tydeligere for å sikre at plan- og bygningslovens krav ivaretas.

Omfanget av dette er bare vist på få illustrasjoner og i målestokk som gjør det vanskelig å vurdere omfang utenfor der snittet er plassert. Med avstand ned mot kun halvparten av hva som ellers er lovfestet avstand (i forhold til tiltak som ikke er hjemlet i reguleringsplan) bør dette tydeliggjøres.

Planforslagsstiller stod selv bak utbyggingen av nr. 6 - og må derfor antas å kjenne godt til både støttemur, konstruksjonsmåte, parkeringskjeller, fundamenteringsdybder o.l. der. Utbygger er imidlertid ikke hjemmelshavere for naboarealene nå, og det vil dermed kreve avtale eller privatrettslig samtykke til ev. anleggsinngrep hos naboene. Reguleringsplaner sikrer ikke slik tilgang uten at ev. nødvendige arealer tas inn i planområdet som midlertidige anleggsområder med tilhørende relevante bestemmelser.

Det vil etter byrådets syn være en styrke for prosjektet at man synliggjør omfanget av midlertidig byggegrop, om det vil være nødvendig med støyende spunting med fare for sterke vibrasjoner - samt viser framtidig terrengbehandling på flere snitt og at dette inngår i materialet som legges ut på høring og offentlig ettersyn. Dette etterspørres som det andre vedtakspunktet i saken.

Det skal bemerkes at avstand fra fasadeliv på boligetasjene som er regulert på eget plankart (merket på grunn) har større avstand til tomtegrensene, noe som er avbøtende mht. varig visuell virkning av bygningsvolum og byggehøyder sammenlignet med sokkelens grad av nærføring.

Trafikkarealer

Forholdene i vegen har vært et vurderingsområde. Etter en reduksjon av utnyttingsgrad vurderer man at det nå ikke er et klart krav om etablering av fortau. Ved evt. framtidig ytterligere eiendomsutvikling og etablering av flere boliger vil man imidlertid passere antall hvor dette kravet slår inn. For å sikre at dette og kommende byggeprosjekter ikke blir til hinder for trygge og gode løsninger for gående, settes det derfor av plass til framtidig fortau med tilhørende økt behov for bredde til trafikkarealer i denne planen.

Det er pekt på at en slik framtidig endring vil kreve erverv av randsone på andre eiendommer langs vegen, også med noe reduksjon av plass mellom veg og eksisterende garasjer - og dermed redusert plass for biloppstilling.

Dette er momenter som byrådet mener er fornuftig at man kan innhente høringsinnspill på. Det samme gjelder hvorvidt det vil være et myndighetskrav at vegen asfalteres - og at man samtidig får konkrete vurderinger av signaliserte innsigelser knyttet til trafikkavvikling og -sikkerhet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Forslagsstiller skriver at potensialet for ombruk av eksisterende bygningsmasse er moderat. Riving vil bidra til å øke prosjektets totale klimagassutslipp. Fjerning av gravemasser vil også medføre klimagassutslipp fra transport, avhengig av mengde og kjørelengde.

Restriktiv parkeringsdekning for bil og god tilrettelegging for gange og sykling bidrar til nullvekstmålet. Det sikres også flere tiltak for å redusere klimagassutslipp, og noen går utover minstekrav i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling. Det reguleres ikke for næring eller arbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen ved gjennomføring av boligprosjektet. Reguleringsbestemmelsene har rekkefølgekrav, men disse er rettet inn mot dokumentasjonskrav og vilkår for igangsetting og tillatelser.

Byrådets konklusjon

Byrådet vurderer at planen legger opp til en hensiktsmessig fortetting med bakgrunn i den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel. Med høyere tetthet og utnyttning bidrar prosjektet positivt til målsettingen om at det skal tilføres 1800 nye boliger i året slik byrådsberetningen gjør rede for.

Tross noe smalt utomhus oppholdsareal på bakkeplan, har alle boenhetene private uterom, i tillegg til felles innvendig areal for beboerne lokalisert ved inngangspartiet. Eventuelt behov for justering av byggegrense mot vest bør undersøkes fram mot sluttbehandling. Prosjektet har ikke oppnådd enighet med tanke på felles bruk av allerede etablerte nedgravde avfallscontainere på naboeiendommen, men det er positivt at det nå sikres at overkapasitet i regulert renovasjonsløsning kan komme øvrig nærområde til gode. Graden av nærføring for parkeringskjeller samt terrengbearbeiding inntil nabogrensene bør belyses bedre før høring.

Med bakgrunn i dette anbefaler Byrådet å legge forslag til detaljregulering av Cecilie Thoresens veg 4, gnr/ bnr 57/223, mfl. ut til offentlig ettersyn, og at det sendes på høring.

Byrådet i Trondheim, 28.05.2025

Line Ingebrigtsen Fjørstad
byråd mns

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Cecilie Thoresens veg 4 gnr/ bnr 57/223 mfl - detaljregulering til førstegangsbehandling
- 2 Plankart på grunnen
- 3 Plankart under grunnen
- 4 Planbestemmelser
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Forslagsstillers merknadsbehandling
- 7 Trafikknotat
- 8 Tillegg til trafikknotatet
- 9 Matrise over kommunale faglige innspill ved internt samråd