



Detaljregulering av Innherredsveien 103, detaljregulering , sluttbehandling Planbeskrivelse alternativ 1 og alternativ 2

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 1.3.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Det er utarbeidet to alternativ til planen. Alternativ 1 er utarbeidet av forslagsstiller Voll Arkitekter AS. Alternativ 2 er rådmannens alternativ.

Planbeskrivelsen av alternativ 1 bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagsstiller har akseptert endringene. Der alternativ 2 fraviker fra alternativ 1, er dette tydeliggjort i beskrivelsen.



Til venstre er alternativ 1 med ny bygningsform og maksimal høyde 6 etasjer (mot Innherredsveien) og cirka 60-70 leiligheter og til høyre er alternativ 2 med samme bygningsform som tidligere og maksimal høyde 4 etasjer og cirka 42 leiligheter (hvis samme løsning for leilighetsplaner benyttes).

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- Gnr/ bnr 9/551 - eier Innherredsveien 103 AS
- Del av gnr/ bnr 9/611 - eier Innherredsveien 103 AS
- Gnr/ bnr 9/869 - eier Statens vegvesen
- Del av gnr/ bnr 9/553 - eier på tidspunkt for planoppstart var Harald Carstens, nå eies tomten av Torgeir og Jorunn Synnøve Garberg Moslet
- Gnr/ bnr 9/626 eies nå av Trondheim kommune.
- Gnr/ bnr 9/893 – eier Trondheim kommune.

- Del av gnr/bnr 9/207- eier Circle K Norge A/S
- Del av gnr/bnr 9/798- eier Circle K Norge A/S

Beliggenhet

Planområdet ligger på Lademoen/Rosendal cirka 1 km øst for Trondheim sentrum og grenser til Innherredsveien med Circle K sin tomt med bemannet stasjon på motsatt side i nord, Rønningsbakken og Circle K sin tomt med ubetjent bensinstasjon i vest, Saxenborg gård i sør og jernbanen Stavne – Leangen mot øst. Planområdet er på ca 4,4 daa.

Eksisterende bebyggelse har en grunnflate på 1250 m² og samlet bruksareal på cirka 2800 m². Bygningen benyttes i dag til varehandel/verksted/kontorer. Antall arbeidsplasser i planområdet anslås til rundt 45.

Tilstøtende arealer brukes til fylkesvei, boliger og næringsvirksomhet. Bebyggelsen består hovedsakelig av småhusbebyggelse i umiddelbar nærhet og blokkbebyggelse langs Innherredsveien inn mot sentrum.

Grunnforhold

Rasfare

Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende forutsatt at lokal stabilitet ivaretas. Løsmassene i området består av tykk havavsetning. Multiconsult har gjennomført grunnundersøkelser.

Forurenset grunn

Det er ingen kjent forurensning i grunnen. Det ligger en oljetank sør på tomta.

Kulturminner i grunnen

Det er ingen kjente kulturminner i grunnen.

Offentlige ledninger, bekker og flomveier

Det er ingen offentlige ledninger over tomta.

Innherredsveien er i kommunens aktsomhetskart beskrevet som flomvei.

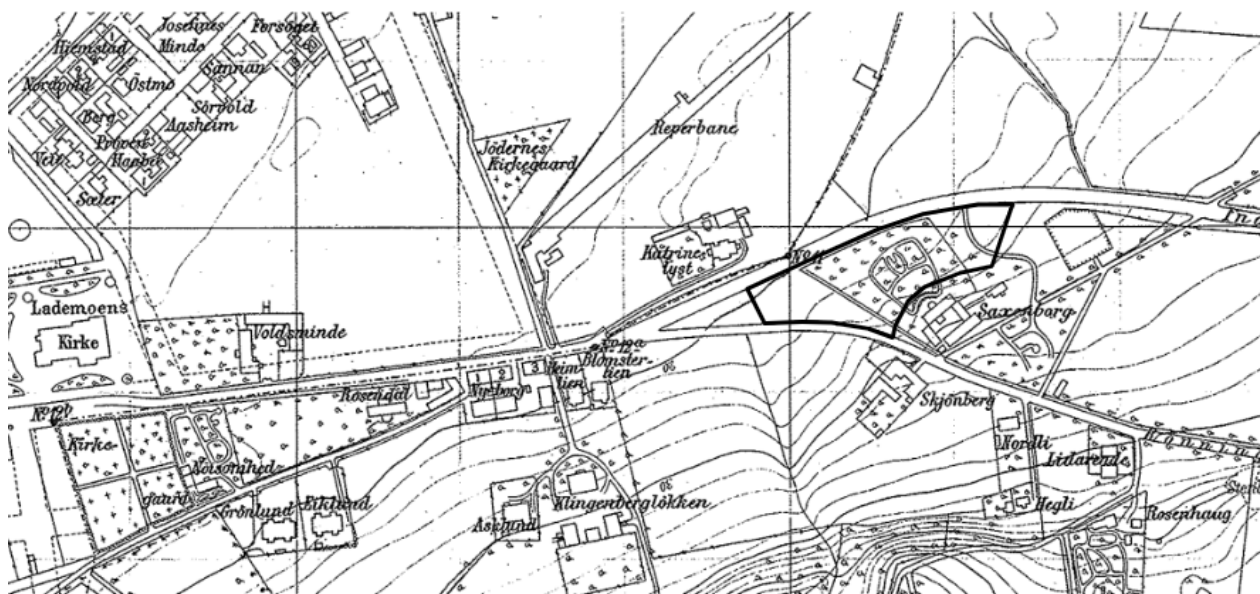
Rekreasjonsverdi

Planområdet benyttes ikke til rekreative formål utover vanlig ferdsel langs veg. Området benyttes ikke av barn og unge til aktivitet.

Stedets karakter

Topografi og landskapets kulturelle verdi

Planområdet ligger nederst i skråningen av høydedraget Kuhaugen. Kart fra 1909 viser at det lå spredt gårdsbebyggelse i skråningen og at Saxenborg gård hadde et hageanlegg ned mot Innherredsveien. Da tomten ble bygget ut på 50-tallet med anlegget til Bjarne Wist, ble det gravd ut en flate i skråningen.



Kart fra 1909, før Stavne-leangenbanen ble etablert, viser landskapet intakt. Planområdet er vist med sort strek.

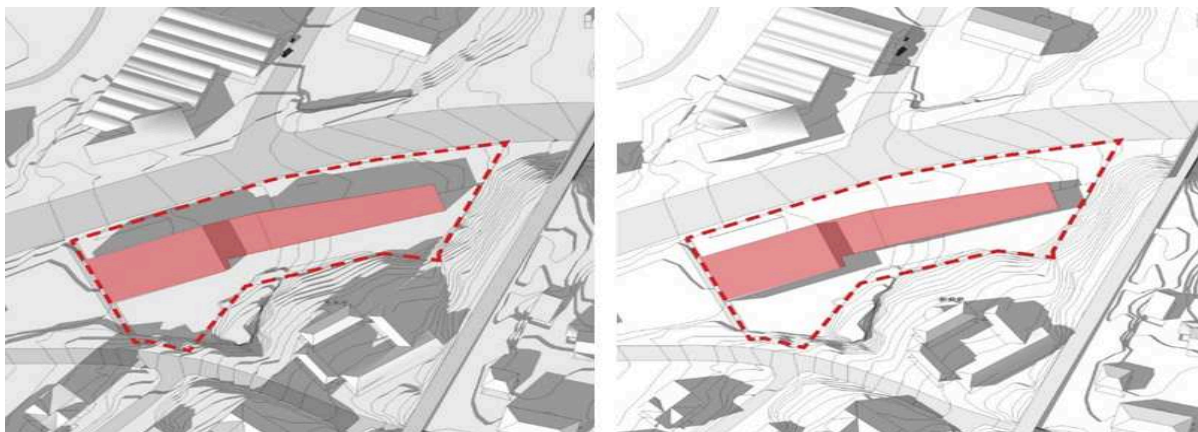
Eiendommen er i dag derfor relativt flat, men følger stigningen på Innherredsveien mot øst. Det er cirka fire meter høydeforskjell. Mot sør stiger terrenget brattere opp mot Rønningsbakken, Saxenborg gård og Stavne-Leangenbanen. Eiendommen er et typisk næringsareal med store asfalterte flater og en gruslagt parkeringsplass. Det er lite vegetasjon på eiendommen, men grønne arealer og dels høye trær på tilgrensende arealer mot øst og mot sør.



Den eksisterende næringsbyggelsen i planområdet.

Solforhold

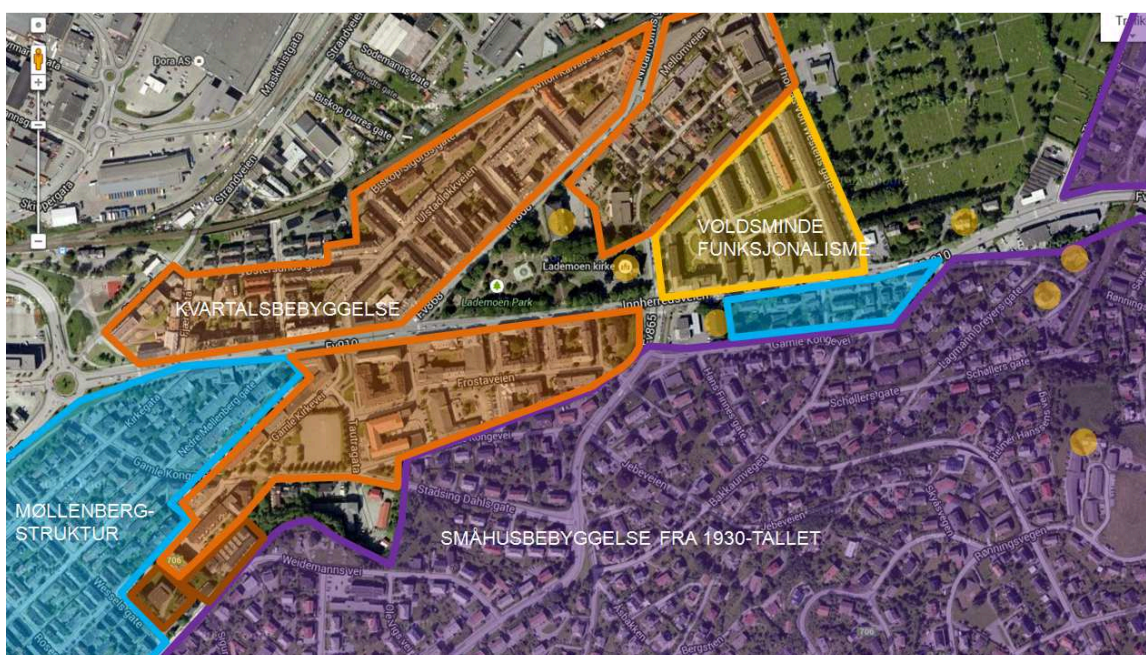
Planområdet ligger åpent til og har mye sol. Lav bebyggelse på alle kanter gjør at det er lite skygge på flaten. Eksisterende bebyggelse kaster litt skygge mot Innherredsveien.



Solforhold klokken 15 på vårjevndøgn og klokken 18 ved sommersolverv - dagens situasjon

Bebyggelsens struktur og form

Planområdet ligger i det som i dag er en overgangssone mellom rett bygate og innfartsåre med veikurvatur. Fra Møllenberg og utover, består bebyggelsen av kvartaler med gårder fra 3-5 etasjer. De karakteristiske funksjonalistiske Voldsminde-blokkene, er på 4 etasjer pluss loftsetasje på de blokkene som ligger ytterst mot Innherredsveien. På sydsiden av planområdet, består hele skråningen av småhusbebyggelse i to etasjer, hovedsakelig fra begynnelsen av 1900-tallet, med noen spredte eldre gårdsanlegg: Rønningen, Skjønberg og Saxenborg. På motsatt side av Innherredsveien ligger gårdsanlegget Kathrinelyst. På flaten like vest for planområdet, bort mot Rosendal, finner vi firemannsboliger fra begynnelsen av 1900-tallet.



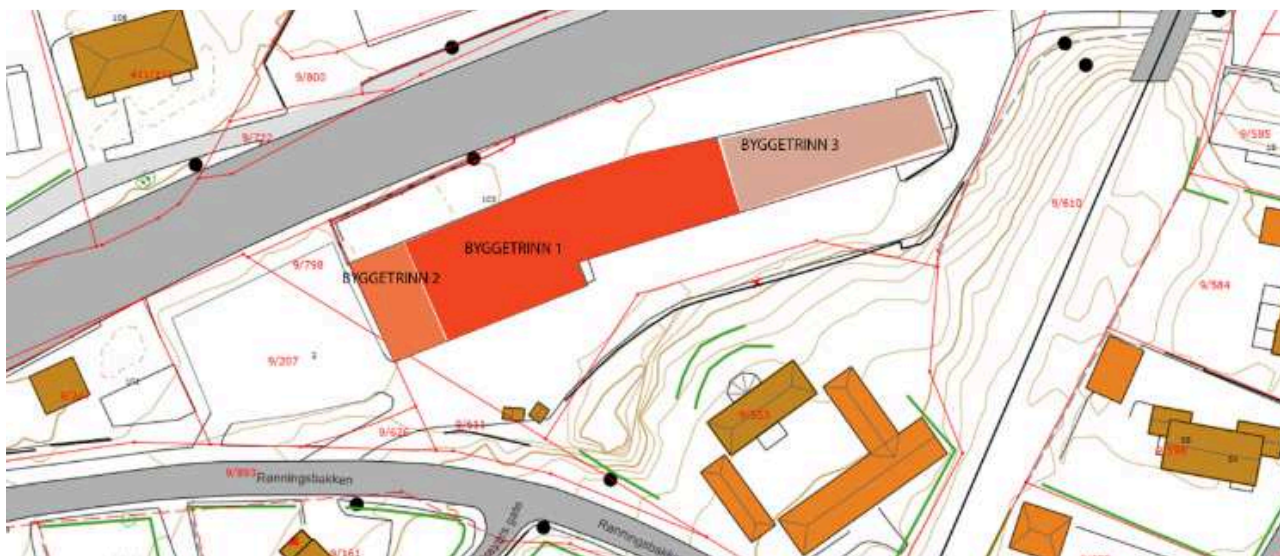
Utsnitt fra analyse av bebyggelsen rundt planområdet.

Arkitektonisk særpreg på eksisterende bygning i Innherredsveien 103

Anlegget har hittil ikke vært klassifisert som antikvarisk verdifullt. Byantikvaren vurderte før første gangs behandling at verksted- og kontorbygget kvalifiserer til behandling som arkitektur-, industri- og samferdselshistorisk kulturminne og at anlegget burde blitt prioritert bevart og regulert til bevaring.

Anlegget er tegnet av arkitektene Helmer Hofset og Hermann Krag. Første byggetrinn ble bygget

mellom 1953-55, et tilbygg mot vest er fra cirka 1957 og den lavere østligste delen ble bygget rundt 1960. De ulike byggetrinnene danner tilsammen et helstøpt og helhetlig anlegg.



De tre byggetrinnene

Fasaden er i dag gjemt bak mange og ulike skilt som visuelt dominerer bygningens egentlige enkle og elegante uttrykk. Dette var i sin tid et nyskapende og særegent bygg. Sammen med bensinstasjonene med hvelvtak på nordsiden av Innherredsveien (bygget i samme periode og som en del av anlegget til Bjarne Wist) utgjorde dette et solid bidrag til etterkrigstidens samferdselsarkitektur.



Anlegget til Bjarne Wist – på begge sider av Innherredsveien. Foto fra perioden da det fremdeles var nytt.

Det er foretatt undersøkelse om hele eller deler av eksisterende bygningsmasse i Innherredsveien 103 kan bestå og nyttes til nytt formål. Dette vil i følge forslagsstiller være teknisk krevende. Se avsnitt under rådmannens vurdering i saksframlegget.

Antikvarisk verdifull bebyggelse

Planområdet grenser mot Saxenborg gårdsanlegg som er cirka 200 år gammelt. Saxenborg er svært godt bevart og er klassifisert å ha meget høy antikvarisk verdi. Hensynssone for Saxenborg gård (vist med sort strek) inngår i planområdet og videreføres i planforslaget.



Ny bebyggelse i planområdet må ta hensyn til gårdsanlegget. Gårdsanlegget er i dag synlig fra Innherredsveien, over eksisterende bebyggelse og med fri sikt fra Rønningsbakken.



Saxenborg gård kan ses oppover langs Rønningsbakken.

Trafikkforhold

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Innherredsveien er en fylkesvei. Før var det den viktigste innfartsåren fra øst, men etter at Strindheims-tunellen åpnet i 2014 og veien har blitt lagt om ved Sirkus Shopping, har innfartstrafikken avtatt.

Etter at tunnelen ble åpnet har trafikken gått kraftig ned. Ettersom det var veiarbeider mange steder etter åpningen, stabiliserte ikke trafikk tallene seg før i januar 2015, da hele veien var åpen. Tellingene viste at trafikkmengden ved Saxenborg allè var 6600 kjøretøy, med en tungtrafikkandel på 19 %. Rådmannen legger dette tallet til grunn.

Statens vegvesen arbeider for tiden med en reguleringsplan for Innherredsveien med nye holdeplasser, og bedre forhold for gående, syklende og kollektivtrafikk.

Fra sommeren 2017 har Miljøpakken hatt et prøveprosjekt i Innherredsveien med gjennomkjøring forbudt for personbiler i strekningen rundkjøringen ved Solsiden til Sirkus shopping. Målet for prosjektet er å se om det blir god nok framkommelighet for buss hvis kapasiteten på strekningen blir redusert til to felt.

I Rønningsbakken er det lite trafikk. Trafikken er i siste beregning, fra 2011, anslått til 250 kjøretøy i døgnet.

Gang- og sykkeltilbud

Det er i dag gang- og sykkelveg på nordsiden av Innherredsveien. På sørsiden av Innherredsveien går det et smalt fortau som slutter ved et gangfelt med lysregulering vis-a-vis Statoil-stasjonen (nå Circle K).

Rønningsbakken er kun 5,3 meter bred og har bare fortau fra kryss Innherredsveien og opp til avkjørsel til Innherredsveien 103. I Rønningsbakken går Tyholt-ruta for sykkel. Syklister kommer ofte i stor fart nedover bakken.

Skoleveger

Skoleveier til både Strindheim skole og Lilleby skole er trygge. For å komme til Lilleby skole må Innherredsveien krysses. Det er fortau nedover Rønningsbakken og undergang ved Rønningsbakken / Thomas von Westens vei. I tillegg er det lysregulert kryssing ved Circle K-stasjonen. I forbindelse med etablering av holdeplasser for Metrobuss kan fotgjengerfelt bli flyttet. For å komme til Strindheim skole går man oppover Rønningsbakken. Denne er stengt for biltrafikk ved undergangen 75 meter lengre oppe, og det er derfor lite trafikk i det aktuelle veistykket.

Snarveier for gående

Det er ingen snarveier for gående gjennom planområdet.

Kollektivtilbud

Eiendommen ligger langs en av Trondheims viktigste kollektivårer, med hyppige bussavganger på dagtid. Det er holdeplass der Rønningsbakken munner ut i Innherredsveien og vis-a-vis. Den ene av de tre planlagte Metrobuss-linjene går gjennom Innherredsveien og forbi planområdet.

Støy fra trafikk

Nordre del av planområdet ligger hovedsakelig i rød støysone. Deler av planområdet ligger i gul sone, og et område sør i området ligger i hvit sone. Det er utarbeidet en støyutredning av Reinertsen (vedlegg 9). Støysonekart for jernbanestøy viser at lydnivået fra jernbanen er så lavt at samtlige grenseverdier tilfredsstilles med god margin.

Luftforurensning fra trafikk

Renhold og støvdemping er per i dag grundig og i den videre vurderingen forutsettes dagens trafikk og renholdsrutiner. Nærmeste målestasjon er Bakke kirke som ligger rett ved Innherredsveien der den har en ÅDT på ca 13 000 biler. Bakke kirke har de siste to årene hatt henholdsvis 7 og 9 døgn per år med mer svevestøv enn 50 mikrogram per kubikkmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Rød sone starter på 7 døgn over $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per år. Innherredsveien 103 ligger derfor sannsynligvis i gul sone for støv. Det innebærer at det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteområder.

Trafikksikkerhet

Avkjørsel fra eiendommen skjer i dag både ut i Rønningsbakken og ut i Innherredsveien. Avkjørsel i Rønningsbakken er i dag såpass oversiktlig at den ikke er trafikkfarlig. Det samme gjelder avkjørselen ut i Innherredsveien.

Annen infrastruktur

Skolekrets og – kapasitet

Planområdet ligger innenfor skolekretser til Strindheim barneskole og Rosenberg ungdomsskole. Slik rådmannen vurderer skolekapasitet, vil både Strindheim på barnetrinnet og Rosenberg på ungdomstrinnet ha flere elever enn skolene har kapasitet til. Det vises til skolekapasitetskartet (link <https://kart.trondheim.kommune.no/skolekapasitet/#17/63.43741/10.44250>) og vurderingen der. Det kan dermed ikke dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.

Med bakgrunn i bystyrets vedtak i skolebehovsplanen, gjennomfører rådmannen for tiden fem områdevurderinger. Disse gjennomføres i områder der flere skolekretser er berørt av kapasitetsutfordringer. En av disse områdevurderingene ser på alternative løsninger på kapasitetsutfordringene i området Eberg-Strindheim på barnetrinnet. Resultatene av områdevurderingene ble lagt frem som politiske saker for formannskapet utover våren 2018. I skolebehovsplanen beskrev rådmannen også utfordringer knyttet til flere enkeltskoler, blant annet Rosenberg.

I juni 2018 la rådmannen legge frem en politisk sak der bystyret skulle vedta en prioritert investeringsrekkefølge for skoleanlegg (sak 97/18). Her vurderes tiltak som følger av områdevurderingene, og tiltak ved enkeltskoler beskrevet i skolebehovsplanen, opp mot hverandre.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at skolekapasitet må være dokumentert før igangsettingstillatelse til byggeprosjekt kan gis.

Kapasitet barnehager

Boenheter i planområdet vil kunne bruke barnehager i begge skolekretsene. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i dag, men på sikt er det behov for mange nye barnehager, noe som er vist i Plan for areal til offentlige tjenester, vedtatt av Bystyret i november 2017.

Kapasitet for vannforsyning og avløp

Kapasiteten på vannforsyningsnettet er tilstrekkelig til både vannforsyning og brannvanns-sikring. Overvann må fordrøyes før det føres til kommunalt nett. Utgangspunktet for kravene vil være Trondheim kommunes VA-norm. Dersom det er begrensninger i kapasitet for mottak av overvann i ledningsnettet kan det stilles strengere krav enn det som ligger i VA-normen. Dette må vurderes og avklares i teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegget. Det er ivaretatt i bestemmelsene at plan for vann og avløp, herunder fordrøyning, skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Kapasitet energiforsyning

TrønderEnergi Nett opplyser at eksisterende nettstasjon/trafostasjon er fullastet. Den ligger nå i vestre del av tomta. Det må etableres ny og større nettstasjon og dette reguleres inn i planen.

Beskrivelse av planforslaget til forslagsstiller, alternativ 1



Illustrasjoner av bygningsvolumene i planen sett fra gatenivå.

Planlagt arealbruksformål

- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse. Energianlegg. Renovasjonsanlegg
- Hensynssoner - Bevaring kulturmiljø og frisikt
- Grønstruktur – offentlig park
- Samferdselsanlegg – fortau, torg og annen veggrunn teknisk
- Bestemmelsesområde – Parkeringskjeller. Midlertidig riggområde/anleggsbelte, Plassering renovasjonsanlegg. Plassering kontor og/eller forretning (minimum 200 kvm)

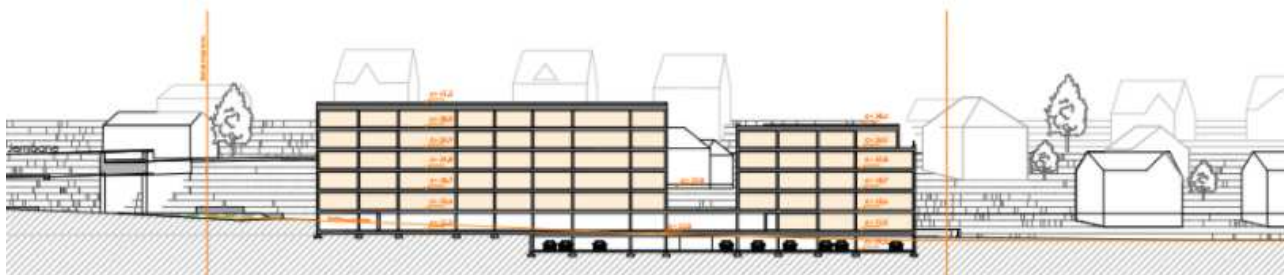
Boligbebyggelsen er planlagt et bruksareal på cirka 5500 m² over bakken og cirka 1500 m² under bakken, til sammen cirka 7000 m². Herav er 200 kvm næringsareal.

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Energianlegg	Offentlig Fortau	Offentlig Torg	Annan veggrunn Teknisk	Offentlig Park	Alle byggeformål
Sum grunnareal	3.485 m ²	17 m ²	125 m ²	115 m ²	48 m ²	594 m ²	4.384 m ²
Planlagt bebyggelse over bakken (inkl. næring)	Inntil 5.500 m ²	Inntil 17 m ²					Inntil 5.517 m ²
Planlagt bebyggelse under terreng	1.500 m ²						1.500 m ²

-
-
-

Tetthet

Det er foreslått 60 -70 leiligheter av varierende størrelse. Tomten er 3,7 dekar og dette gir en tetthet på 17 boliger per dekar.



Bygg II til venstre (lengst øst) har 5 etasjer pluss sokkel og kjeller, altså 6 synlige etasjer fra Innherredsveien. Bygg I har 5 etasjer og kjeller.

Planlagte byggeområder

Det planlegges to boligblokker. Sett fra Innherredsveien er høyden på den østre seks etasjer og den vestre fem etasjer. Det er planlagt parkering i kjeller i det vestre bygget, mellom byggene og i deler av det østre bygget. På sørsiden av blokkene er terrenget bygget opp over innkjøringer til parkering og parkeringsplasser. Terrenget ligger i nivå med terrenget i eiendomsgrense mot syd (Saxenborg gård). Det planlegges 60-70 boenheter. Leilighetsstørrelse er ikke definert i bestemmelsene. Alle leiligheter kan ha egen balkong mot syd. Dette er ikke sikret i bestemmelser. Leilighetene for enden av hvert bygg har i tillegg balkong mot Innherredsveien eller mot øst/vest. Balkong som er støyutsatt er ikke tatt med i beregning av uteareal.

Bebyggelsens struktur, plassering og utforming

Bebyggelsen er to frittliggende blokker på linje langs Innherredsveien, den ene større enn den andre. Det er inngang til boligene fra gata. Dette er med på å gi et urbant preg og gir samtidig god skjerming for planlagte utearealer på sørsiden av blokkene. Alle boliger skal ha direkte tilgang til uteareal syd for byggene fra innvendig gangareal, slik at man slipper å gå ut på gata og rundt bygget for å komme til uteareal. Svalganger tillates ikke. I sokkeletasje mot Innherredsveien skal det etableres areal for minimum 200 kvm BRA kontor- og/eller forretningsareal. Dette for å gi mer liv til gaterommet.

Blokkene er på illustrasjonsmaterialet vist med heis og trapperom mot Innherredsveien og klimatisert korridor. Dette vil medføre at bare halvparten av boligene blir gjennomlyste. Den andre halvparten er ensidig belyst mot sydøst. Sprang i fasaden kan gi lysinnslipp og utsikt i andre retninger for disse leilighetene. I bestemmelsene er det angitt at bygningsvolumene skal deles opp. Dette for at bygningene skal få en skala som passer inn i småhusbebyggelsen.

For å øke graden av stedstilpassing er takformen gitt form av (asymmetrisk) saltak med laveste regulerte gesimshøyder mot Innherredsveien. Regulerte gesimshøyder medfører at toppetasje mot Innherredsveien får skrå takflate. Det tillates flere takoppbygg/ark over takflate for å bryte opp volumet. Det samme gjelder heissjakt og trapperom. Takvinduer tillates ikke.

Saxenborg gårds synlighet i bybildet har blitt vektlagt. Det planlegges en åpning mellom blokkene på ca. 16-18 meter for å synliggjøre gårdsanlegget fra Innherredsveien.



Dagens situasjon til venstre. Planforslaget til høyre.



Uteområder

Boligarealet gir et krav om minimum cirka 1590 kvm uteareal. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, det vil si cirka 795 kvm. Felles uteoppholdsareal er planlagt sør på tomten. Det er plass til cirka 950 kvm, som er over kravet. Felles uteområder er planlagt i to nivåer slik at det øverste nivået ligger inn mot terrenget nedenfor Saxenborg gård.

Uterommet skal utformes etter prinsippene om universell utforming, med områder for lek og opphold. Utearealene er skjermet mot støy fra Innherredsveien og har mye sol. Kravet i kommuneplanens arealdel (KPA) er oppfylt. Resten av uteoppholdsarealet må oppfylles på private balkonger i stille sone.



Til venstre: Grøntareal er kontinuerlig opp mot Saxenborg gård. Til høyre: Uteareal kl 18 sommersolverv.

Støytiltak for boliger

Den høyeste støyverdien på fasade er beregnet til å være 67 dB Lden. Alle leiligheter i gul og rød støysone er enten gjennomgående og har en stille side eller er ensidig vendt mot syd og har stille side. Stille side kan også oppnås ved skjerming av balkonger på støysiden. Disse må ikke glasses helt inn for å kunne være stille side, for da er det ikke mulig å lufte.

Kravet til at minimum ett soverom og minst halvparten av alt oppholdsareal vender mot på stille side og har fasade mot denne, kan oppfylles. Det må være lydglass i fasadene som vender ut mot Innherredsveien og deler av gavlfasadene for å tilfredsstille krav til innendørs lydnivå i leilighetene.



Bebyggelsen ligger i rød støysone. Beregnet Lden 4 m over terreng ved planlagte bygg for støy fra veg. Til høyre vises hvordan leiligheter kan løses for å få nok stille side.

Reinertsen har utarbeidet støyrapport. Opplysninger om årsdøgntrafikk (ÅDT) for år 2012 er hentet fra Nasjonal vegdatabank. Det er benyttet et estimat på 2 % årlig gjennomsnittlig trafikkøkning for prognoseårene frem til 2023. Tallet som er brukt i beregningene er høyere enn den ÅDT rådmannen har lagt til grunn.

Vei	ÅDT ₂₀₁₄	ÅDT ₂₀₂₄	Andel tunge kjøretøy	Fart (km/t)
Innherredsveien	7 900	9630	20	40
Rønningsbakken	500	610	5	30

Luftkvalitet

Bygningenes plassering langs Innherredsveien med uteoppholdsarealer bak bygningsmassen er gunstig for skjerming mot støv. Dette gir en løsning som er i tråd med KPA.

Parkering for bil og sykkel

Det er planlagt 34 parkeringsplasser for bil i kjeller. To av plassene i kjeller skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkeringskravet i KPA kan oppfylles. Det er planlagt 114 sykkelplasser ved innganger til bygningene mot Innherredsveien samt i kjeller.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Av- og påkjørsel fra Rønningsbakken skal opparbeides i henhold til krav fastsatt i Vegnormalen. Frisikt er sikret med bestemmelsesområde på plankartet.

Avfallsløsning

Avfallsløsning er mobilt avfallssug for restavfall samt nedgravde containere for papp/papir. De tre nedgravde containerne er plassert inne på eiendommen, ved adkomst mot Rønningsbakken. Nedkast til avfallssug (restavfall) legges ved hovedinngangene mot Innherredsveien. De tømmes på samme sted som containerne, ved adkomst mot Rønningsbakken, vist som bestemmelsesområde 4 på plankartet. Avfallsanlegg er felles for alle boenheter innen planområdet og skal være universelt utformet.

Energiforsyning

Eksisterende nettstasjon er fullastet og foreslås fjernet og erstattet av en ny og større nettstasjon. Den foreslås lagt ved innkjøring fra Rønningsbakken, som angitt på plankart med felt f_EA. TrønderEnergi sine ledninger som krysser tomta må legges om i forbindelse med utbygging. Nettstasjonen er plassert slik at den ikke hindrer sikt for biler som skal ut i Rønningsbakken.

Planlagte samferdselsanlegg

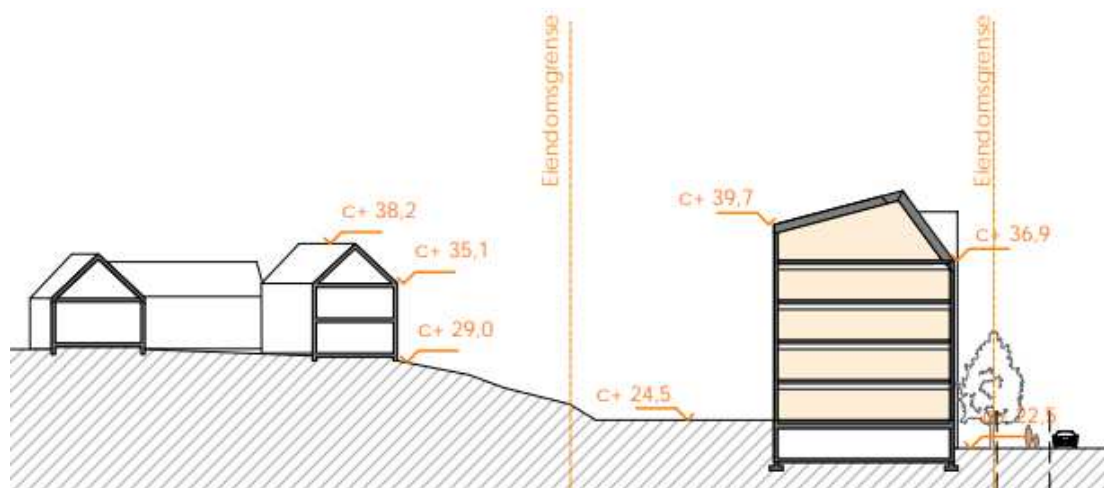
I planen for Innherredsveien er det planlagt fortau langs planområdet og sykkelvei med fortau på nordsiden av Innherredsveien. Det vil bli anlagt stasjon for Metrobuss ved bunnen av Rønningsbakken.

Offentlig torg

Et areal utenfor en mulig plassering av tjenesteyting/butikk er regulert til offentlig torg. En plassering av butikk her, vil være tilknyttet fremtidig holdeplass for Metrobuss.

Hensynssone rundt Saxenborg gård

Den delen av hensynssonen rundt Saxenborg gård som ligger i planområdet, opprettholdes uendret. Hensikten med hensynssonene er å la Saxenborg gård beholde noe av sine opprinnelige omgivelser. Det skal ikke bygges noe i hensynssonen, bortsett fra en nettstasjon. Landskapet kan delvis gjenskapes slik det var før eksisterende bebyggelse kom på 50-tallet.



Alternativ 1: Snittet viser høydeforholdet til Saxenborg gård med eiendomsgrænser inntegnet.

Grønstruktur – offentlig park

Arealet vest for boligområdet (del av 9/207 og 9/798) reguleres til offentlig park. Hensikten med dette er først og fremst å gi tilstrekkelig sikt til Saxenborg gård og utsikt fra Saxenborg gård. I tillegg er det behov for åpne rom i dette området, der flere planer med boligbebyggelse er igangsatt. Parken skal opparbeides iht kommunens anvisning. Det skal legges en snarvei over parken, slik at den kan lettere komme fra Rønningsbakken til stasjon for MetroBuss. Parken er et rekkefølgekrav i planen.

Beskrivelse av planforslaget til rådmannen, alternativ 2



Bebyggelsen i alternativ 2 sett fra fra Circle K-stasjonen på andre siden av gata og fra brua i øst.

Planforslaget har mye til felles med alternativ 1. Reguleringsformål er de samme, med unntak av offentlig torg. Siden plasseringen av bygg lengst vest er 4 meter fra nabogrense, er det mulig å legge flatt uteareal rundt det vestre hjørnet på egen tomt, dersom dette skulle være ønskelig. Bebyggelsens struktur, uterom, parkeringsløsning, støytiltak, avfallsøsning, løsning for varelevering samt arealbruken i planforslaget, er likt. Plassering av bygg avviker noen meter.

Planforslaget skiller seg fra alternativ 1 på følgende punkter:

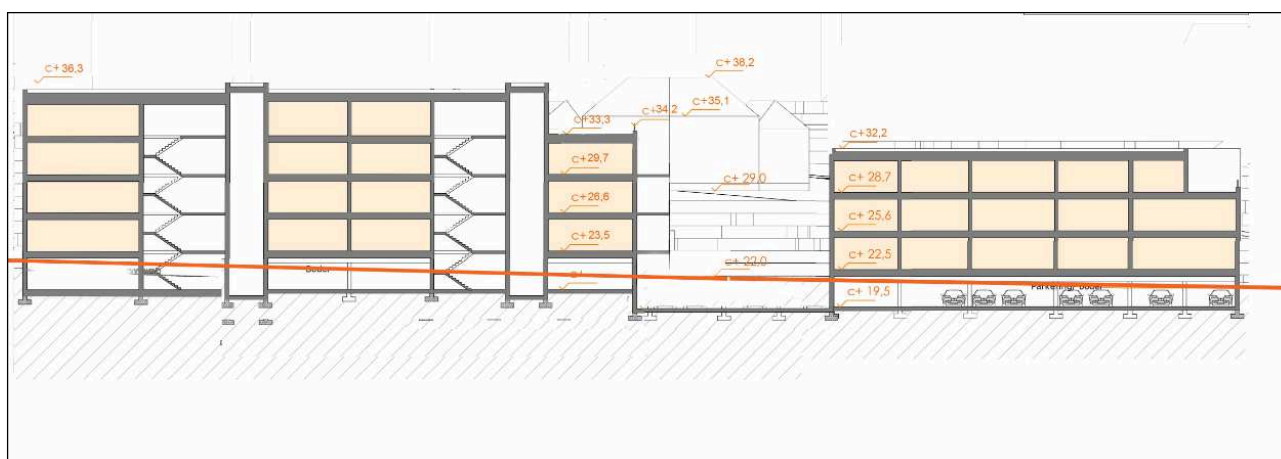
- Begge bygningene er lavere og har flate tak. Bygning I (lengst vest) er tre etasjer, der øverste etasje er inntrukket i vestre del. Bygning II (lengst øst) er fire etasjer, der øverste etasje er inntrukket minimum 6 meter i vestre del. Inntrukne etasjer gir mulighet for felles, attraktive takterrasser mot vest i begge bygg.
- De to bygningene har ikke felles etasje. Dette muliggjør at blokkene kan følge terrenget bedre og at nederste etasje (sokkel i alternativ 1) kan brukes til bolig. Parkeringskjeller blir mindre enn i alternativ 1, ettersom det er færre boliger. Parkeringskjeller behøver dermed ikke ligge under blokk 2 (se snitt under).
- Planforslaget har samme leilighetsplaner som alternativ 1. Med de samme leilighetsplanene og den samme organiseringen rundt tre trapperom med heis, blir det samlet 42 leiligheter.
- Plassering av blokken i vest er 4 meter fra nabogrense. Mellomrommet mellom de to blokkene er satt til minimum 13 meter mot Innherredsveien og 11,6 meter mot baksiden (syd).
- Det er ikke regulert til offentlig torg. Det er unødvendig siden byggegrenser er 4 meter fra nabogrense.
- Offentlig park er lagt på hele tomt med gnr/bnr 9/207 og 9/798. Ettersom planen for Innherredsveien ikke er ferdig enda, vet vi ikke om noe av arealet trengs til stasjon for MetroBuss. Arealbruken vil bli koordinert med den planen i løpet av sluttbehandling eller ved at planen for veien blir ferdigstilt og vedtatt etter planen for Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2.

Planlagt arealbruksformål

Det er planlagt et bruksareal på cirka 3700 m² over bakken og cirka 1000 m² under bakken, til

sammen cirka 4800 m². Herav er 200 kvm næringsareal.

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Energi-anlegg	Offentlig Fortau	Offentlig Torg	Annan veggrunn Teknisk	Offentlig Park	Alle byggeformål
Sum grunnareal	3.485 m ²	17 m ²	125 m ²			935 m ²	4.562 m ²
Planlagt bebyggelse over bakken (inkl. næring)	Inntil 3.710 m ²	Inntil 17 m ²					Inntil 5.517 m ²
Planlagt bebyggelse under terreng	1.040 m ²						1.500 m ²



Snittet viser at bygning til venstre trapper seg opp med terrenget for å øke utnyttelsen av nederste etasje

Tetthet

Det er foreslått 42 leiligheter av varierende størrelse. Tomten er 3,7 dekar og dette gir en tetthet på 11 boliger per dekar.

Virkninger av begge planforslagene

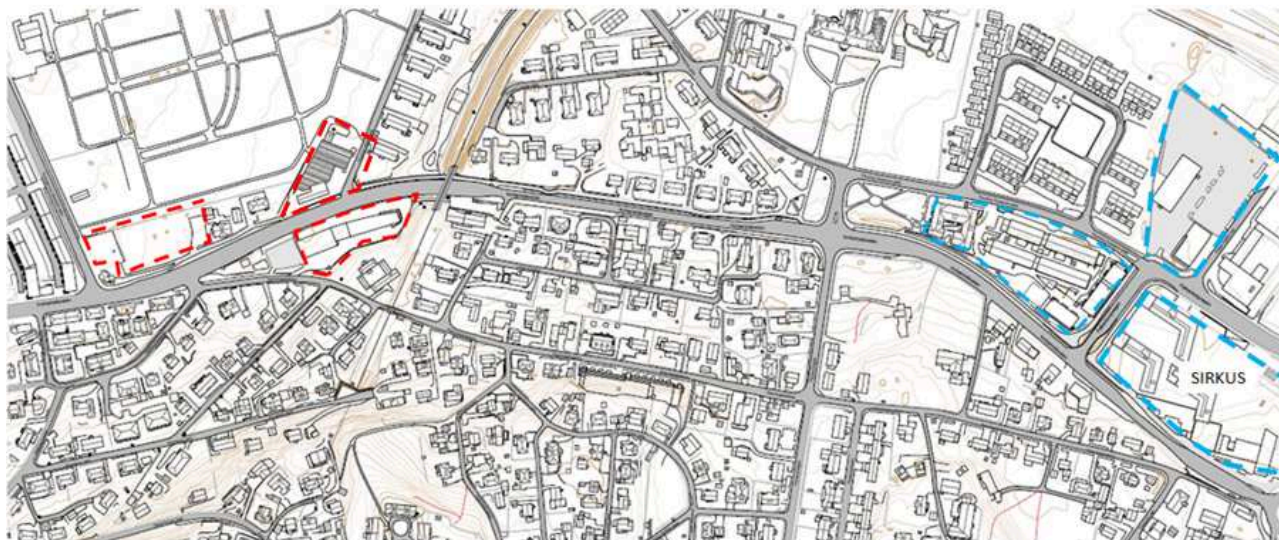
Om alternativ 1 og 2

Virkningene av de to alternativene er ulike for tema *Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet, Kulturminner, antikvariske bygninger og – miljø og Sol - og skyggevirking for naboer.*

Andre virkninger er felles for begge alternativene. Der virkningen er ulik, er dette beskrevet for henholdsvis alternativ 1 og 2, under hvert tema.

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

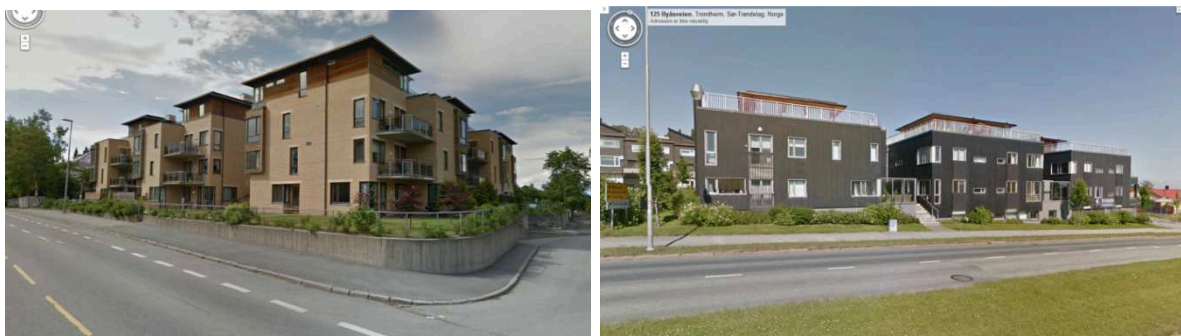
Bebyggelsen langs Innherredsveien, fra Voldsminde og østover, er til dels i endring. De siste årene har det kommet noe ny bebyggelse i strekket herfra og ut til Sirkus, der Innherredsveien nå slutter og går over til et annet veisystem. Det er likevel svært usikkert om småhusbebyggelsen videre østover vil bli gjenstand for transformasjon.



Nyere utbygginger med blått, aktuelle utbygginger med rødt. Det er to aktuelle planer like ved. Innherredsveien 96 – 106 er boligbebyggelse på kommunens tomt og Innherredsveien 108 og 108 B er boligbebyggelse og næring der Circle K har bensinstasjon i dag.

Stedskarakteren er derfor også mindre entydig. Øst for planområdet er småhusbebyggelsen mer homogen, men akkurat i det strekket der planområdet ligger, er bebyggelsen sammensatt. De to nye blokkene vil stå for seg selv, omsluttet av lav småhusbebyggelse med grønne hager og mye vegetasjon. Den sammenhengende kvartals- og lamellsbebyggelsen fra Buran og østover, stopper med Voldsminde-blokkene.

Blokkene i begge alternativene er typologisk sett en hybrid av det som kan kalles urban villa og en tradisjonell lamell, der leiligheter er organisert med midtkorridor. Denne typen boligbygg kan brukes der det er avstand nok til nabobebyggelsen. Den egner seg i områder der det er en blanding av småhus og blokker. De urbane villaene i Stadsingeniør Dahls gate 24 ABC og blokkene i Byåsenveien 120 er eksempler. De mange sprangene i fasaden, underdelingen av fasaden i mindre formater og bruk av karnapper bryter ned de store volumene og gjør at de bedre kan samspille med småhusbebyggelsen rundt.



Stadsingeniør Dahls gate 24 ABC har 4 etasjer. Byåsenveien har 3 etasjer og delvis underetasje med næring(dyreklinikk)

Valg av to blokker, i stedet for en sammenhengende, er gunstig for situasjonen fordi blokkene glir bedre inn i småhusbebyggelsen. Men med den foreslåtte høyden i alternativ 1 på opp til fem etasjer med sokkel, vil volumene skille seg kraftig ut fra bebyggelsen rundt, både Saxenborg gård og småhusbebyggelsen bakover i skråningen. Alternativ 2, med henholdsvis tre og fire etasjer, vil innpasse seg bedre til småhusbebyggelsen.

Sol - og skyggevirkning for naboer

Ved vårjevndøgn vil planlagte bebyggelse i begge alternativene ha liten betydning for

solforholdene på naboeiendommene mot syd og øst. Slik det er i dag skygger jernbanevullen for eiendommene øst for området ettermiddag og kveld. Sent på kvelden rundt sommersolverv vil særlig eiendommene 9/585, 9/584, 9/598 og 9/609 øst for planområdet og til dels Saxenborg gård få skygge. Her vil alternativ 2 ha mindre skyggevirksomhet enn alternativ 1.

Kulturminner, antikvariske bygninger og -miljø

Eksisterende bygningsmasse i Innherredsveien 103 er verdifull som et eksempel på samferdselsarkitektur og det er derfor undersøkt om hele eller deler av eksisterende bygningsmasse i Innherredsveien 103 kan bevares og nyttes til nytt formål. Dette har ikke ført frem. Riving av denne bygningen vil være et tap av et verdifullt kulturminne.

Når det gjelder Saxenborg gård, planlegges ny bebyggelse med god avstand til gårdsanlegget og utenfor hensynssonen for å gi plass til anlegget. Det er planlagt en åpning mellom de to byggene på 13 meter som siktsonen fra Innherredsveien til Saxenborg gård. I alternativ 1 er denne økt med 4 meter til 17 meter. Gløttet mellom blokkene og eksponeringen av skråningen nedenfor gården, vil gjøre gårdsanlegget mer synlig fra bakkeplan, sett fra Innherredsveien omtrent foran Statoilstasjonen (nå Circle K) i begge alternativ. Et trappeanlegg i mellomrommet mellom bygningene vil gjøre Saxenborg gård enda mer synlig. Sett fra Innherredsveien oppover Rønningsbakken vil utsikten mot gårdsanlegget være som i dag, selv om den planlagte stasjonen for Metrobuss vil innskrenke dette noe. Sett fra Ladehammeren vil fjernvirkningen av alternativ 1 være slik at Saxenborg gård blir skjult, mens i alternativ 2 vil takflaten stikke opp over blokkene.

Den nye bebyggelsen i alternativ 1 vil med sin økte høyde bygge Saxenborg gård mer inne, i likhet med flere av Trondheims sentrumsnære gårdsanlegg (Bloksberg, Falkenberg med flere). Alternativ 2 foreslår at bebyggelsen ligger lavere enn gesimsen på Saxenborg gård og at gårdsanlegget dermed blir mindre innestengt og får mer luftrom rundt seg.

Rasfare/skredfare

Utbyggingen er vurdert å være gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Mot jernbanefyllingen i øst er det nødvendig med en 2,5 meter høy motfylling i bunnen av skråningen. Multiconsult har utarbeidet geoteknisk rapport. Det er gjort en egen geoteknisk rapport etter høringsperioden for å vurdere risiko for skader på omkringliggende bebyggelse ved vedlikehold og utbedring av jernbanefylling. Dette var et vilkår for egengodkjenning fra BaneNor. Vilkåret er nå trukket.

Forurenset grunn

Bestemmelser sikrer at forurenset grunn fjernes.

Flomfare

I nordlig del av planområdet krysser en flomveg tomta øst-vest. Flomsituasjoner kan forekomme i fremtiden. I ROS-analysen er flomras plassert i gult felt (mindre sannsynlig og alvorlig). Tiltak er gjort for å hindre store konsekvenser. Nedkjøring til parkeringskjeller er lagt høyere opp og langt fra flomvei.

Støy og luftforurensning

Støyforhold og luftforurensning er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget iht. nasjonale retningslinjer.

Trafikksikkerhet, inkl. skoleveg

Avkjørsel mot Rønningsbakken har tilstrekkelig sikt og avkjørsel anses som sikker. Renovasjonsbil skal manøvrere inne på egen tomt og trenger derfor ikke å rygge over fortau. Heising av

containere vil kunne foregå trygt inne på oversiktlig privat område.

Planlagt gjennomføring

Geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Det er rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsareal for hver av blokkene i henhold til utbyggingstakt. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av trapp mellom byggene.

Innspill til planforslaget

Varsling om oppstart av reguleringsplanen ble annonsert i Adresseavisen 7.6.2013 og ble sendt ut 3.6.2013 til alle berørte parter. Det kom inn 10 innspill til planarbeidet etter varsel om oppstart. En nabo som ikke var varslet, fikk utvidet frist. Til sammen er det 11 innspill. Det ble holdt samrådsmøte med Statens Vegvesen, Renholdsverket og byantikvaren. Fire av de som leverte innspill, leverte også merknad. Innspill er ikke lagt ved som vedlegg, men er omtalt i saksfremlegg til første gangs behandling.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Forslaget ble sendt på høring 14.11.2015

Ved fristens utløp var det kommet 17 høringsuttalelser.

1. Statens vegvesen
2. Jernbaneverket
3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
4. Statens vegvesen
5. Jernbaneverket
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
7. Sør-Trøndelags Fylkeskommune
8. Trønder Energi Nett AS
9. NVE
10. Fortidsminneforeningen Trondheim lokallag
11. Lademoen Vel
12. Nabolagsaksjon Saxenborg
13. Lie Øyen Arkitekter AS
14. Nabo Frode Thomas Isaksen
15. Nabo Jorunn og Torgeir Moslet
16. Nabo Stian Sønderland
17. Nabo Torleif Hugdahl og Heidi Helgemo

Alle merknader og referat fra samrådsmøter er vedlagt (vedlegg 7). Det ble avholdt befarings- og samrådsmøte med Riksantikvaren der også byantikvaren og Sør-Trøndelag fylkeskommune var til stede. Brev fra Riksantikvaren er vedlagt.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.