

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Cecilienborgvegen 2 og del av Cecilienborgvegen - Marienborg, r20090048, offentlig ettersyn

---

Arkivsaksnr.: 20/32187

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Cecilienborgvegen 2 og del av Cecilienborgvegen* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på to kart i målestokk 1:1000 for regulering «på grunnen» og «over grunnen», merket SPARK Studio AS og Plansmia AS, sist endret 2.9.2020, i bestemmelser sist endret 7.12.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.20.2020.

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

#### Saken gjelder

Arbeidet med reguleringsplan for Cecilienborgvegen 2 m.fl. har pågått lenge. I 2011 ble en reguleringsplan for området vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Etter høringen, valgte forslagsstiller å gjøre en stor omarbeiding av planforslaget, dels for å løse utfordringer knyttet til støy og boligkvalitet. Omarbeidingene er så store at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plansmia som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Realinvest AS. Komplette planforslag ble sendt inn 18.12.2017. Det var nødvendig med suppleringer i flere runder etter dette, før planforslaget var komplett og konsistent. Deler av materialet var utdatert og måtte endres eller lages på nytt for å henge sammen med det reviderte planforslaget.

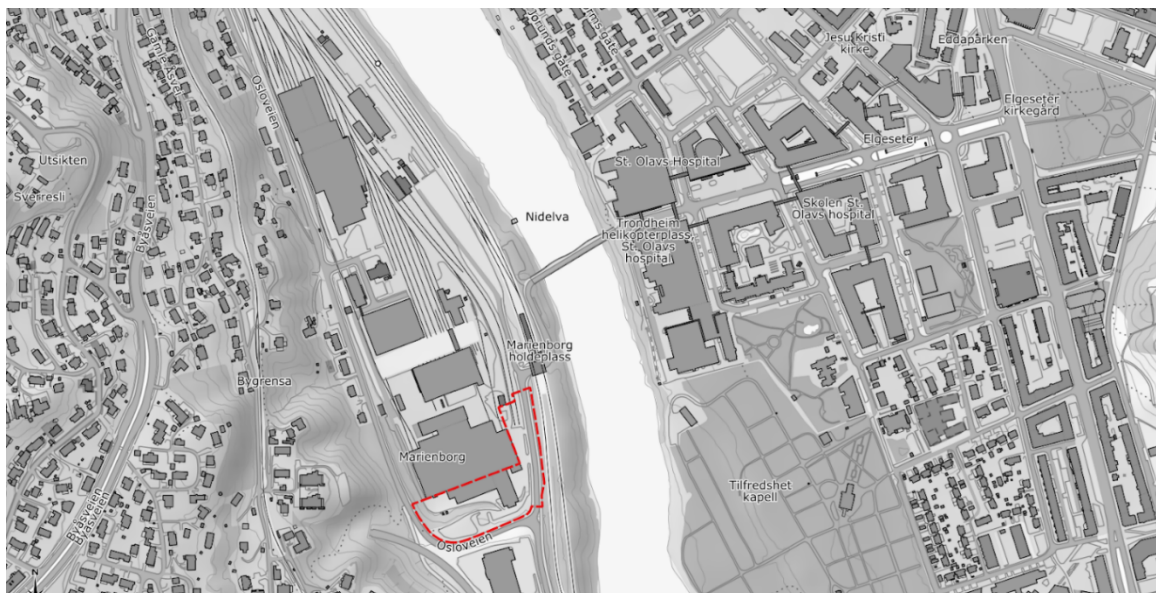
Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen er endret av byplankontoret. Forslagsstiller har godtatt endringene. Saken er kompleks, og det er mange vedlegg blant annet grunnet støy og luftforurensing. Dette er vurdert og belyst i saken. Alle relevante vedlegg legges ut ved offentlig ettersyn; av hensyn til saksmengden i politiske møter er det gjort et utvalg av hva som følger den politiske saken. Det er derfor vist til vedlegg i saken som legges ut til offentlig ettersyn.

#### Beskrivelse av planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av boliger og parkeringsanlegg i Cecilienborgvegen 2. Planen tillater også innslag av forretning. Planen legger til rette for nye gater med fortau der dette ikke finnes i dag. Eksisterende bygning innenfor planområdet tillates revet.

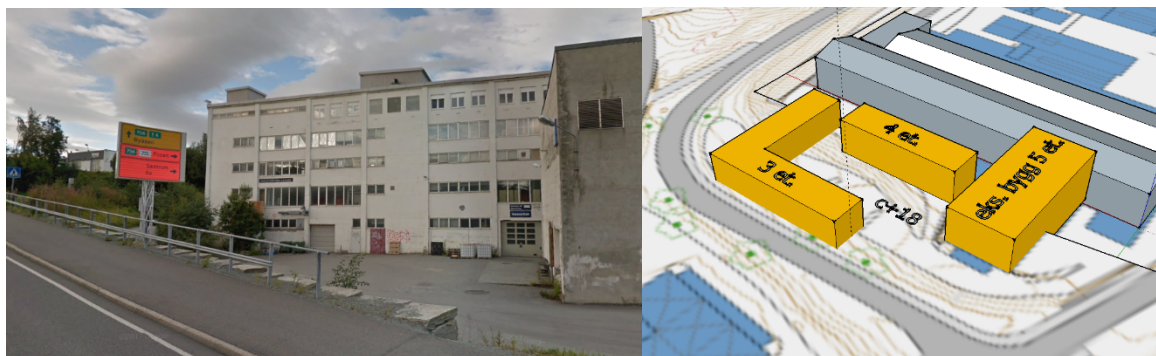
Planområdet ligger på Marienborg og avgrenses av Osloveien i vest og Cecilienborgvegen i sørøst. Planområdet er cirka 13,3 dekar. Sør for Osloveien går fylkesvei 706 og åpningen til Marienborgtunellen. Mot vest skrår landskapet mot Gamle Åsvei. I øst ligger jernbanen og Nidelva.

## Trondheim kommune



I dag er området brukt til bakkeparkering og næringsbebyggelse. Nabobebyggelsen har næringsvirksomhet og aktiviteter knyttet til jernbaneformål, blant annet vaskehaller og verksteder for togmateriell. Noen av disse bygningene har antikvarisk verdi.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området vist som sentrumsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan (r294c) er fra 2003 og dekker en større del av Marienborg, hvor det åpnes for boliger, kontorer og nytt gatenett.



Gjeldende plan tillater boliger i eksisterende bygning. Denne bygningen er i nytt forslag planlagt revet. I tillegg tillater gjeldende plan to nybygg på tre og fire etasjer og legger til rette for cirka 8000 kvm boligbebyggelse.

Planforslaget legger opp til 12 270 m<sup>2</sup> BRA bolig, 15 250 m<sup>2</sup> BRA til parkering og 1 850 m<sup>2</sup> BRA til forretning. Dette vil gi ca. 159-175 boenheter og ca. 300 parkeringsplasser, som i hovedsak er tenkt som parkering for St.Olavs hospital og næring i området.

Bebyggelsen som er foreslått er totalt i seks til tolv etasjer, tre etasjer parkering med to til ni boligetasjer over. Boligbebyggelsen er organisert i et kvartal, på nivå med Osloveien. Parkeringsanlegget har innkjørsel fra ny veg på nivå med Cecilienborgvegen. Det høyeste bygget er derfor tolv etasjer sett fra Cecilienborgvegen.

I første etasje av parkeringsanlegget er et det tillatt forretning i den østre delen av arealet. Forretningen skal henvende seg ut mot fortau langs den nye fellesvegen. Det skal være innganger til heis og trapp til boligbebyggelsen langs den nye fellesvegen.

Nye veger i planen er tilpasset vegsystemet som er regulert i plan for Marienborgområdet (r294c). Avkjørsel fra Cecilienborgvegen, er avhengig av at næringsaktiviteten nord for planen opphører. Fram til dette skjer, vil det etableres en midlertidig løsning som også er regulert i planen.



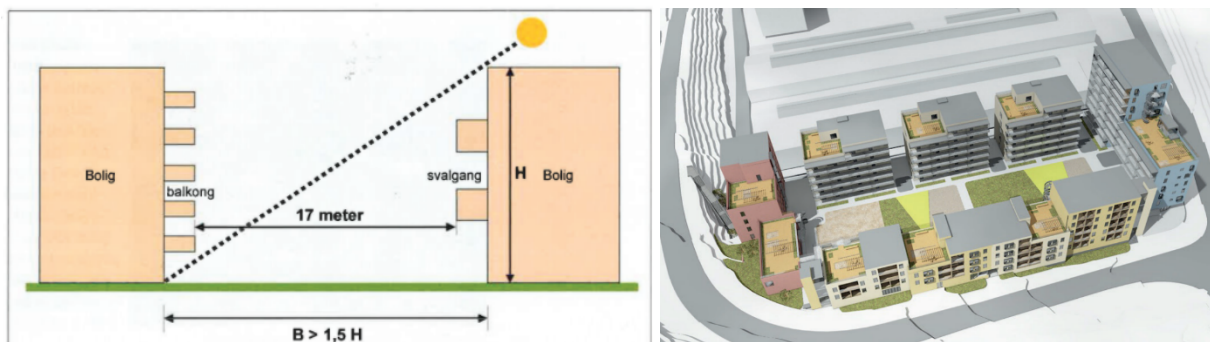
Over: Perspektiv av ny bebyggelse fra Marienborg stasjon, boliger tillates over stiplet linje. Nede til venstre: 3d modell av ny bebyggelse. Nede til høyre: Snitt som viser høydeforskjellen mellom nivåene i planen.

## Utfordringer

Planområdet er angitt som sentrumsformål i KPA og pekt ut som et viktig fortetningsområde i sentrumsstrategien. Det er god kollektivdekning og kort vei til St. Olavs hospital og NTNU. Samtidig ligger området løsrevet fra bystrukturen, i et område preget av næring og samferdselsanlegg. Det er underdekning av uteoppholdsareal i nærheten og mye støy- og luftforurensing.

For å kunne etablere en stille side for boligene og et skjermet uterom, er bebyggelsen plassert i et lukket kvartal med felles uterom. Det åpnes i tillegg for takterrasser. Planen åpner for høye bygningsvolum og gårdsrommet blir derfor smalt, se **Error! Reference source not found.**

Det er gjort grep for å øke kvaliteten på uterommet. Høyden på bebyggelsen er begrenset mot sør og vest for å sikre at det blir nok sol på uterommet og det er lagt til åpninger i bebyggelsen mot nord og øst for å gi utsyn og øke kvaliteten på uterommet.



Til venstre: Avstanden mellom blokker skal være 1,5 ganger høyden på blokkene. Til høyre: Gårdsrommet er flere steder smalere enn kravet, men siden det er brukt gjennomsnittshøyder, mener forslagsstiller at kravet er løst.



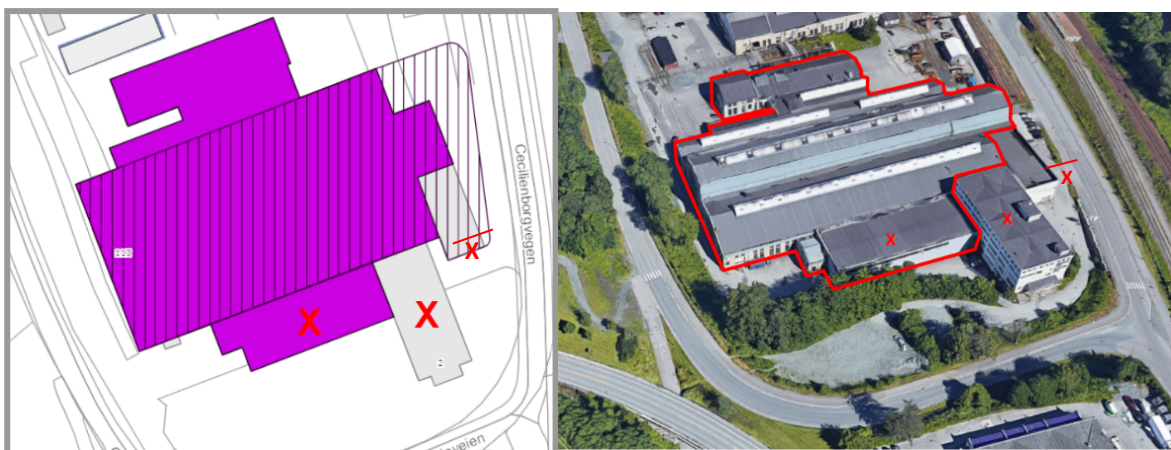
## Trondheim kommune

Det er vanskelig å få til gode forbindelser når boligene og uterommet ligger hevet over gatenivå med opptil tre etasjer på flere sider. For å løse dette, vil boligbebyggelsen ha innganger både fra nedre og øvre nivå. Det skal også etableres åpninger i bebyggelsen mot Oslovegen og trappeforbindelser mellom nivåene øst og vest for bebyggelsen.

### Virkninger

Ny bebyggelse har høyder og typologi som bryter med dagens situasjon. Kvartalsbebyggelsen vil gi et urbant preg, men bebyggelsen vil framstå som et fremmedelement i landskapet, omsluttet av veier. Mot nord i Cecilienborgvegen får bebyggelsen tolv etasjer, som er omtrent dobbelt så høyt som dagens bebyggelse. Mot Oslovegen framstår bebyggelsen mindre dominerende. Slagskyggen til den høye bebyggelsen har ikke negative virkninger for naboer.

På naboeiendommen i nord er bebyggelsen registrert i klasse B, bygg av høy antikvarisk verdi: lokomotiv- og kjeleverkstedet. Den nærmeste bygningen innenfor fiolett område, markert med X i figuren nedenfor, er tillatt revet i gjeldende plan og i planforslaget. Ny bebyggelse vil komme tett på den antikvariske bebyggelsen. Det er stilt krav til utformingen av parkeringskjelleren for å ivareta denne.



Til venstre utklipp fra aktsomhetskartet som viser alle bygningene med verneklasse B. Byggene markert med X er tillatt revet. Til høyre dagens situasjon.

Planområdets beliggenhet er negativ ut fra et folkehelseperspektiv. Det er støy- og luftforurensning, og langt til rekreasjonsareal. For å avbøte dette, er det stilt krav om at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende nivåer av støy og støv. Illustrert prosjekt viser at dette er gjennomførbart. Gårdsrommet gir et skjermet, sammenhengende uterom med muligheter for variert aktivitet, som til en viss grad kompenserer for manglende rekreasjonsareal i nærområdet.

Planen medfører endring fra næringstransport til personbiler og økt kollektivtransport. Vegløsninger både innenfor og utenfor planområdet er planlagt for en god og trafiksikker framkommelighet for alle typer trafikanter. Dagens to avkjørsler fra Cecilienborgvegen reduseres til en. Det er satt et minimumskrav til parkering i tråd med KPA, men er lagt opp til overdekning av plasser. Bakgrunnen for dette er at nytt parkeringsanlegg vil kunne avlaste parkerings- og trafikksituasjonen innenfor sykehusområdet. Planforslaget bidrar positivt til nullvekstmålet for personbiltrafikk ved at flere kan bo sentralt, med god kollektivdekning.

### Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget tilrettelegger for boligbebyggelse som er svært tett og høy i et område som er preget av veianlegg og industri. Kommunedirektøren har gjort avveining om høy utnyttelse av en sentrumsnært område opp mot høy belastning av støv og støy og dårlig tilgjengelighet til

## Trondheim kommune

rekreasjonsareal. Med tilstrekkelig skjerming mot støy og støv og med et stort nok og solbelyst gårdsrom, mener kommunedirektøren at planforslaget er akseptabelt.

Det har vært en lang planprosess og planforslaget har endret seg mye siden det var på høring første gang i 2011. Den gang kom det innsigelse fra fylkesmannen om at støykravene ikke var løst for boligene. Kommunedirektøren vurderer dette som løst i planen nå.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er rekkefølgekrav om opparbeidelse av noe offentlige samferdselsanlegg i planen, som vil få økt standard som følge av planforslaget.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 11.12.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bjørnar Sandberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg** som følger den politiske saken og legges ut til offentlig ettersyn:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart merket på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart merket over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

**Vedlegg** som kun legges ut til offentlig ettersyn:

- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: Luftutredning
- Vedlegg 9: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 10: Miljørapport
- Vedlegg 11: VA-notat med vedlegg
- Vedlegg 12: Trafikkanalyse
- Vedlegg 13: Parkeringsbehov
- Vedlegg 14: Rekreasjonsareal
- Vedlegg 15: Varsel om oppstart
- Vedlegg 16: Saksprotokoll offentlig ettersyn 2011
- Vedlegg 17: Saksframlegg til offentlig ettersyn i 2011
- Vedlegg 18: Planbestemmelser til offentlig ettersyn i 2011
- Vedlegg 19: Plankart til offentlig ettersyn i 2011

