



Fagnotat

Vår ref.
2024/20560

Vår dato
19.05.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Fagnotat - Cecilie Thoresens veg 4 gnr/ bnr 57/223 mfl - detaljregulering til førstegangsbehandling

1. Hva gjelder notatet

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

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

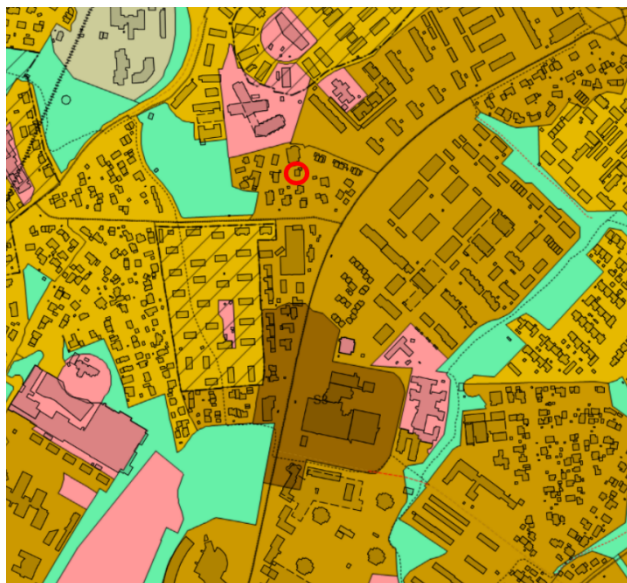
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av RAK arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ditt Nye Hjem. Komplette planforslag forelå 31.03.2025.

2. Beskrivelse av planforslaget

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 KPA 2022-2034. Fortetting av området er allerede startet i Cecilie Thoresens veg 6 med et leilighetsbygg fra 2019 med 12 boenheter.

Utsnitt fra KPA, tomt markert med rødt.





planomriss

Skråfoto med

Planforslaget foreslår et leilighetsbygg, tilsvarende som på naboeiendommen Cecilie Thoresens veg 6, med fire etasjer pluss sokkel og parkeringskjeller med innkjøring fra sokkeletasjen. I tilknytning til hovedinngangen mot gata ligger et innendørs felles areal. Hoveduterommet er plassert på motsatt side.



Sett fra vegen.



Leilighetsbygget og hoveduterommet, sett fra sør-vest. En rampe gir universelt utformet adkomst fra gata til uterommet.

Hovedproblemstillinger i planarbeidet

Det er en del generelle utfordringer knyttet til bymessig fortetting på mindre enkelttomter i småhusområder i byggesone 2, som her. En fortetting der vi i større grad enn i byggesone 3 skal tåle brudd med områdekarakteren er politisk vedtatt gjennom KPA.

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 boligkata. I planforslaget sikres

noe vegetasjon mot vegen og det vil redusere andel harde overflater.



Illustrasjon – henvendelse mot gata: Renovasjon, parkering og adkomst til parkeringskjeller opptar mye av arealet mellom bygning og gata i Cecilie Thoresens veg 6, Kilde: Google streetview.

Usikker gjennomførbarhet ved krav om foreslått veg- og fortauløsning

Planen ville i prinsippet utløse krav til etablering av fortau for å ivareta hensynet til eksisterende myke trafikanter i Cecilie Thoresens veg. Ved oppstart av planprosessen hadde planforslaget et større omfang. Planforslaget er nå noe redusert, slik at det er akkurat på grensen til å utløse kravet. 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 til høringen. Byplankontoret ønsker innspill om det til 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

Endring av strøkets karakter

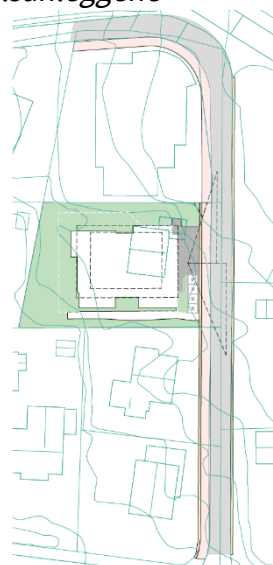
Den foreslått bebyggelsen vil bryte med småhuskarakteren i området. Åpenheten og det grønne preget i området svekkes. Et fortau og asfaltering av vegen vil på sikt også vesentlig forandre boliggratass preg.

Siden planområdet ligger innenfor byggesone 2 er det en ønsket utvikling å endre området til et område med 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 vil ved gjennomføringen av veg- og fortauløsningen miste en oppstillingsplass for 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 to parkeringsplasser, men da vil naboene på fortausida mistet mer av sin eiendom. Fortau vil på det nærmeste komme 2,7 meter fra garasjen.



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

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- 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.

Argumenter mot planforslaget:

- Usikkert når og om fortauet blir etablert
- Naboieiendommer mister deler av hagen sin, og fire naboer mister dagens biloppstillingsplass foran garasjen.
- Byggets lengderetning ligger ikke langs vegen, og det «stikker ut» i det som kunne blitt et godt sentralt grønt rom i en videre fortetting av kvartalet.

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 % og 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 i tilknytning til hovedinngangen.

Planforslaget oppfyller arealmessig minstekravene til felles uterom. Byplankontoret vurderer imidlertid at hoveddelen av det felles uteoppholdsarealet er for smalt til å kunne legge til rette for varierte aktiviteter og lek.

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

På midtsommeren kl. 18 (illustrasjon til høyre) blir den mest sentrale delen av uterommet imidlertid skyggelagt. På dette tidspunktet ligger de solfylte arealene kun i utkanten av fellesarealet. Halvparten av nye beboere vil ha sol på privat uteplass.

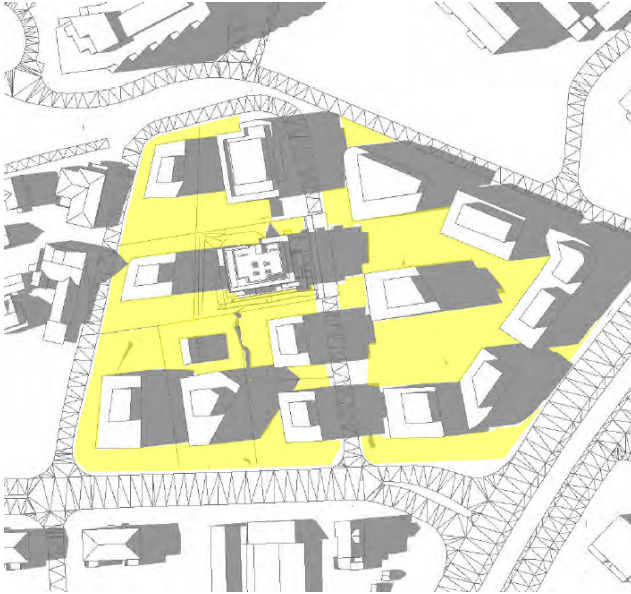


Med tanke på solforholdene er det ønskelig at byggegrensen i vest flyttes noen meter mot øst. Det vil også gi mer åpenhet mot tilgrensende uterom og hagearealer, også ved en eventuell fremtidig utvikling av andre eiendommer i kvartalet. Det vil gi muligheten til et større, sentralt grøntareal.

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).



Illustrasjon viser sol ved sommersolverv kl. 18 – for en situasjon med teoretisk fortetting som ved Cecilie Thoresens veg

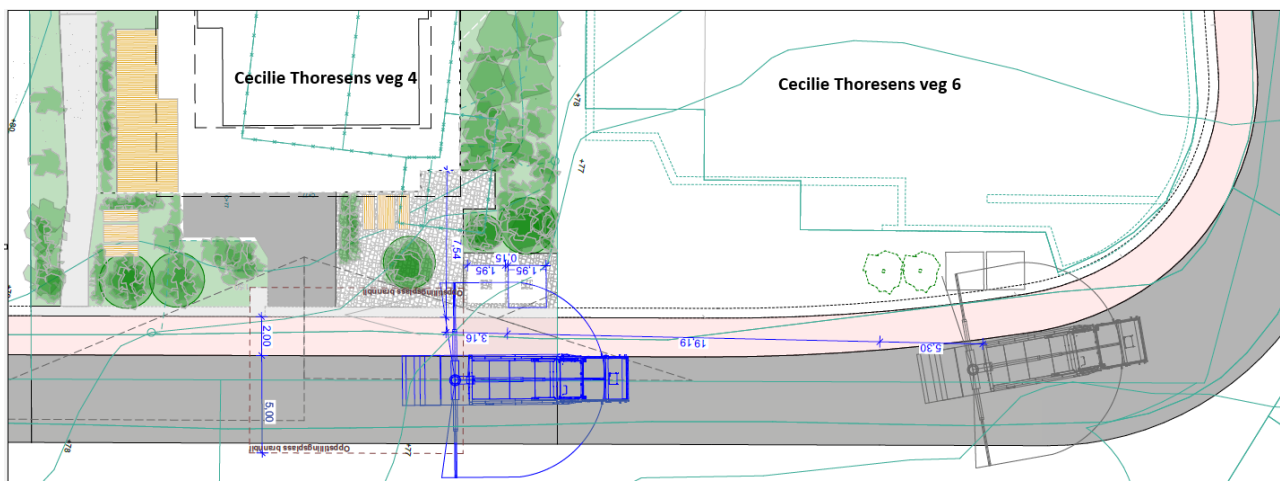


Illustrasjon viser en mulig fortetting for alle eiendommer i området, med samme utnyttelse som foreslått i Cecilie Thoresens veg 4

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 kontainer for å kunne oppfylle nye krav til kildesortering.

Mulighet for felles renovasjonsløsning med Cecilie Thoresens veg 6 er undersøkt. Felles løsning vil utnytte kapasiteten i eksisterende anlegg og redusere antall hentepunkt. Å unngå etablering av fire nye containere med betydelig overkapasitet, bare 30 meter unna eksisterende anlegg med samme overkapasitet, ville spare kostnader, areal og miljø. Felles løsning ville også gi mulighet til å etablere vegetasjon/ trær på begge eiendommene som kan bidra til et grønnere preg langs gata.



Illustrasjon av en mulig delt løsning for renovasjon, felles for Cecilie Thoresens veg 4 og 6.

Felles renovasjonsløsning vil bestå av to av de eksisterende kontainerne ved Cecilie Thoresens veg 6 og to nye ved Cecilie Thoresens veg 4. Avstanden fra hovedinngangene vil være opptil 35 meter, og dermed godt under kravet på maks 50 meter. I e-post 18. mars 2025 til forslagsstiller informerte imidlertid sameiet i nr 6 om at de ikke ønsker en felles renovasjonsløsning.

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 oppstilt i tabellen under.

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 behovet for et fortau, og det ikke skal bygges nå. I tillegg vil eventuelle fremtidige utviklingsprosjekt i Cecilie Thoresens veg kunne påvirke hva som er mest hensiktsmessig utforming av vegen og plassering av fortauet. Veg- og fortausløsning må da kunne måtte reguleres på nytt.

Fortauet vist i planforslaget forskyver midte 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 derfor i sin helhet bygges i et byggetrinn. Planforslaget sikrer at det er mulig å etablere et fortau på et senere tidspunkt.

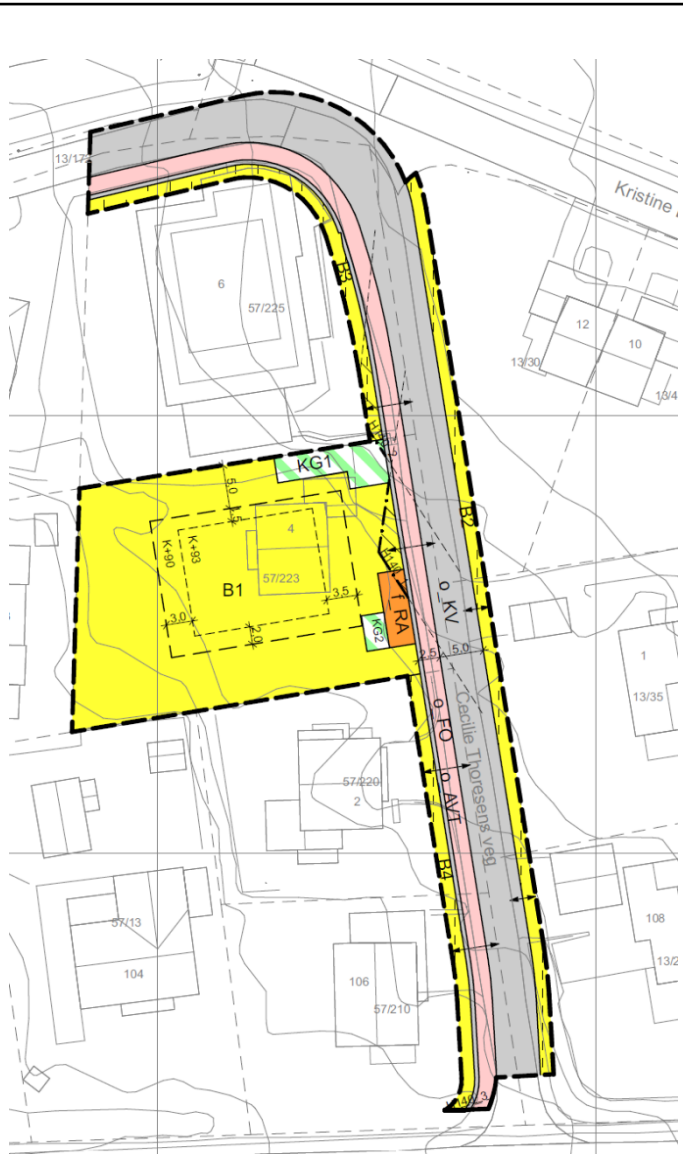
Tovegskjøring med fortau på vestsiden

Dette er den valgte løsningen i planforslaget. Dette er en maksimal løsning med tovegskjøring og fortau på 2,5 meter på vestsiden av vegen. 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 Tyholtsvegen.

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 Tyholtsveien 106 og 108, som vil miste en oppstillingsplass for bil mellom bolig og garasjen.

Til sluttbehandling kan det vurderes å snevre inn vegbanen noe.



Vurdering av alternative trafikkløsninger

Alternativer med tovegskjøring

Tovegskjøring med fortau på østsiden

Fortau på østsiden vil gi en konfliktfri kobling til bussholdeplassen i Kong Øysteins veg. Konsekvenser for nabotomtene er som ved valgt løsning.

Tovegskjøring uten fortau

Dagens vegbredde i Cecilie Thoresens veg er ca. 4-5 m. Dersom det ikke legges til fortau mener byplankontoret at det helst bør stilles krav om asfaltering i hele gata, med minimumskrav om vegbredde på 4,5m etter N100. En asfaltert gate vil gi et bedre tilbud for kjørende. Det gir også

et bedre underlag for gående og syklende, men er en ulempe for trafikksikkerheten da det innbyr til høyere hastighetsnivå.

Alternativer med envegskjøring:

Envegskjøring med fortau

Ved envegskjøring vil det være behov for vegbane på 3,5 meter og fortau på minst 2,5 meter. Det betyr at dagens trafikkareal må utvides med omtrent en til to meter, enten mot vest eller øst. Selv om utvidelsen er mindre enn i tovegsløsningen (som krever 2-3 m) er konsekvensene for den siden av vegen, der utvidelsen skjer, tap av oppstillingsplasser for garasjene og behov for terrengtilpasninger.

Envegskjøring med fortau via hele vegsløyfa

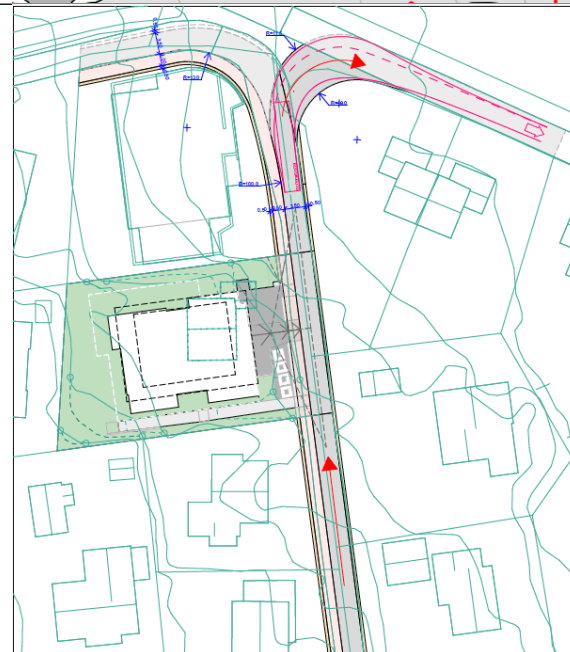
I dette alternativet må all trafikk til alle adressene inn i Cecilie Thoresens veg og ut av Aasta Hansteens veg. Derfor er det behov for asfaltering og fortau langs hele sløyfa, ca. 270 m.

Illustrasjon: anbefalt kjøreretning ved envegskjøring via hele vegsløyfa



Envegskjøring med fortau og utkjøring via Kristine Bonnevis veg

Dette alternativet vil gi minst belastning for boligene i Aasta Hansteens veg. Utkjøringen må utformes slik at det ikke blir gjennomkjøring til/fra Persaunet Helse- og velferdssenter. Byplankontoret vurderer at konsekvensene for Kristine Bonnevis veg vil være små som følge av planforslaget. Ved eventuell ytterligere utbygging langs Cecilie Thoresens veg kan belastningen bli noe større, men trolig ikke av en slik størrelse at det vil medføre trafikale konsekvenser. Trafikkøkningen antas å ha liten innvirkning



på avviklingsforhold i krysset mellom Kristine Bonnevis veg og Kong Øysteins veg.	<i>Illustrasjon av forslagsstillers alternativ med envegskjøring: Fortau på vestsida og utkjøring i Kristine Bonnevis veg.</i>
<i>Envegs trafikk uten fortau</i> Ved envegstrafikk kan det aksepteres en vegbredde på 3,5m, slik at det vil være tilstrekkelig plass for både gående og kjørende å dele eksisterende vegareal. Envegskjøring medfører at hele vegsløyfa må asfalteres, gjennom Cecilie Thoresens veg og Aasta Hansteens veg. Ved alternativet med utkjøring via Kristine Bonnevis veg, må kun Cecilie Thoresens veg mellom Tyholtsvegen og Kristine Bonnevis veg asfalteres.	

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.

Asfaltering vil gi et bedre tilbud til alle trafikanter. Generelt innbyr en asfaltert veg til høyere hastighet, men siden vegen kun er omlag 100 meter lang vurderer byplankontoret at det ikke vil utgjøre en økt trafikkrisiko her. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav om asfaltering, ettersom dette er forslagsstillers planforslag.

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.

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 handbok 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 er ikke enig i forslagsstillers vurdering. Planområdet er ikke unikt i «*indre øst*», med tanke på foreslått parkeringsdekning, kollektivtilgjengelighet eller nærhet til funksjoner. 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.

4. 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.

or 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.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for varierte boligstørrelser. Et flertall med større boliger bidrar til et mer stabilt bomiljø. Bestemmelser om innendørs fellesareal og varierte uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper gir et godt grunnlag for å skape gode møteplasser.

6. Konsekvenser for næring

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling.

7. Konsekvenser for klima og 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.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen ved gjennomføring av boligprosjektet.

9. 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.

Hovedinnspillene fra naboer handler 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.

Varsel om innsigelse

Trøndelag fylkeskommune har varslet **innsigelse** dersom det ikke sikres at det etableres venstresvingefelt i kryssene Kong Øysteins veg X Tyholtveien og Kong Øysteins veg X Kristine Bonnevie's 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 X Kristine Bonnevie's 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.

Asfaltering er ikke lagt inn som rekkefølgekrav. Forslagsstiller viser til at asfaltering av veg må gjøres samtidig med opparbeidelse av fortau, da nytt fortau medfører justering av vegbanen. De påpeker også at Cecilie Thoresens veg har stigning oppover til Tyholtveien, og er asfaltert omtrent fem meter inn. Dette medfører begrenset mulighet for at grus dras ut i vegen. I tillegg er det naturlig å stoppe helt opp ved utkjøring fra Cecilie Thoresens veg til Tyholtveien, og det vil også begrense mengde grus. Forslagsstiller mener derfor at den begrensede økningen i trafikk i vegen ikke vil ha noen stor konsekvens for denne problemstillingen.

10. Byplankontorets anbefaling

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

11. Byplankontorets forslag til 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.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Plankart på grunnen
- Vedlegg 2: Plankart under grunnen
- Vedlegg 3: Planbestemmelser
- Vedlegg 4: Planbeskrivelse
- Vedlegg 5: Vedlegg til planbeskrivelsen: Forslagsstillers merknadsbehandling
- Vedlegg 6: Trafikknotat
- Vedlegg 7: Tillegg til trafikknotatet
- Vedlegg 8: Matrise fra internt samråd

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 9: Illustrasjoner 1 - samlede tegninger, inkl. illustrasjonsplan
- Vedlegg 10: Illustrasjoner 2 - Solstudier
- Vedlegg 11: Illustrasjoner 3 - Perspektiver
- Vedlegg 12: Illustrasjoner 4 - Renovasjonsløsninger
- Vedlegg 13: Alternativer for felles renovasjonsløsning
- Vedlegg 14: Illustrasjoner 5 - Fremtidig fortau og veg, plan og snitt
- Vedlegg 15: Illustrasjoner 6 - Teoretisk mulig fortetting på nabotomtene
- Vedlegg 16: Illustrasjoner 7 - Blågrønn faktor
- Vedlegg 17: ROS-analyse
- Vedlegg 18: Notat fra arborist
- Vedlegg 19: Overordnet VA-plan

Vedlegg 20: Overordnet VA - notat

Vedlegg 21: Oversiktskart med planavgrensning