

Trondheim kommune

Dato: 17.06.2025
Prosjektkode: 453
Deres ref.: 2025/16268

Svar til saksfremlegg

Vi viser til saksfremlegg fra Byutviklingsutvalgets behandling av forslag om detaljregulering av Cecilie Thoresens veg 4, datert 28.05.2025, og besvarer her vedtakspunktene.

1. Randsoner

Byrådet ber om at randsonene mellom parkeringskjeller og eiendomsgrenser tydeliggjøres mht. Midlertidig omfang av graving og/eller spunting i anleggsperioden, samt endelig løsning for sokkeletasje, terrengbearbeiding og drenering av overflate- og smeltevann på eget areal.

1.1 Byggegrep

Det er planlagt for å utføre grunnarbeider uten spunting, da dette medfører belastning både for utbyggingen og naboer. Det er gjort en foreløpig beregning av omfang av byggegrep med bruk av støttemurer for å stabilisere de bratteste graveskråningene. Vedlagte tegninger viser hvordan dette kan gjøres med begrensede inngrep av kort varighet på naboeiendommene. Med et begrenset omfang spunting kan samtlige terrenginngrep holdes innenfor eiendomsgrensene.

1.2 Overvannshåndtering

Det er planlagt avskjærende tiltak for overvann langs eiendomsgrensene, der dette er aktuelt. Vedlagt revisjon av overordnet VA-plan tydeliggjør hvordan dette er planlagt sammen med løsninger for infiltrering og fordrøyning.

1.3 Sokkeletasje

Mot sør stikker deler av garasjen utenfor bygningen over, og legger til rette for uteplasser for leilighetene over. Utenfor kjellerveggen er det planlagt en rampe som gir universelt utformet adkomst fra Cecilie Thoresens veg til prosjektets utearealer. For å få til rampen i samsvar med krav i teknisk forskrift må terrenget senkes, og tilsvarende blir også sokkelen mer fremtredende enn om terrenget kunne utformes fritt. For å gjøre sokkelen mindre fremtredende setter bestemmelsene krav om å bruke materialer og farger som er egnet til å nedtone den arkitektoniske formen, for den delen av kjelleren som er utenfor formålsområdet for bolig i etasjen over. På arealet foran sokkelen er det satt krav om beplantning med høyde, som vil bidra til å skjule sokkelen mot Cecile Thoresens veg.

Det er også et ønske om at den utstikkende delen av sokkelen skal bidra til å skjerme leilighetenes uterom fra rampen foran. På forsiden mot rampen er det planlagt plantekasser som bidrar til skjerming, og som gjør at sokkelen i større grad oppleves som et element i utearealet, enn som en del av kjelleren.



2. Uterom

Byrådet mener at et uterom med større bredde i øst-vestlig retning vil gi bedre funksjon og kvalitet, og ber om at det undersøkes om det primære uteoppholdsarealet på terreng skal økes noe i størrelse ved justering av byggegrense mot vest.

Uterommet er allerede utvidet i arbeidet med planen, etter tilbakemeldinger fra kommunen, ved at byggegrensen er trukket tilbake fra vest. En ytterligere innsnevring av byggegrensen vil gi et bedre uterom, men vil samtidig gi dårligere premisser for leilighetsbygget, og vil føre til flere små leiligheter og mindre variasjon, som er en av kvalitetene som trekkes tydelig frem i saksfremlegget fra Byutviklingsutvalget.

Forsalgsstiller mener at justeringen av byggegrensen, slik den ble gjort i arbeidet med planen, er tilstrekkelig for å sikre et godt og funksjonelt uteareal, som oppfyller de formelle kravene som stilles. En ytterligere innskrenking av byggegrensen vil føre til mindre leiligheter, mindre variasjon i leilighetsstørrelser, mindre tilgjengelig fasadebredde for hver leilighet og dermed lavere bokvalitet.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erik Morset'.

Erik Morset
Partner, arkitekt MNAL