

Oppsummering av innspill

Dette dokumentet gir en oversikt over innspillene som er kommet inn ved varsel om oppstart av planarbeidet. I kolonnen til venstre er hovedpoengene i innspillene gjengitt, mens i kolonnen til høyre beskrives det hvordan innspillet er behandlet i planforslaget.

1. Trøndelag fylkeskommune

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Det vises til regional plan for arealbruk hvor det oppfordres til å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende bo- og stedsqualiteter.	Utnyttelsen er i tråd med kommunens ønsker om fortetting i området og det er sikret kvaliteter i samsvar med krav i KPA. Illustrasjonsprosjektet viser hvordan kravene er ivaretatt og hvordan kvaliteter er ivaretatt.
Planforslaget må dokumentere krav til uteareal med sol-/skyggediagrammer. Konsekvenser for området må synliggjøres.	Soldiagrammer er vedlagt planforslaget.
Fylkeskommunen oppfordrer til at forholdet til friluftsliv og nærmiljø belyses i planforslaget på høring. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper, samt størrelse og tilfredsstillende kvalitet på uterom bør sikres i bestemmelsene.	Forholdet er omtalt i planbeskrivelsen.
Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.	Forholdet er omtalt i planbeskrivelsen.
Skolekapasitet og trafiksikker skoleveg må sikres i planen.	Bestemmelsene gir rekkefølgekrav om skolekapasitet ved søknad om rammetillatelse. Eksisterende skoleveg vurderes som trygg.
Fylkeskommunen anbefaler at det stilles rekkefølgekrav om at Cecilie Thoresens veg asfalteres, og vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget dersom dette ikke sikres i planens bestemmelser. Den økte trafikkmengden vil kunne medføre økte utfordringer med at grus dras med ut på øvrig vegnett. Grus i vegbanen er trafikkfarlig, særlig for trafikanter på to hjul.	Planforslaget regulerer fortau og vei, men stiller ikke krav om opparbeidelse. Asfaltering av vei må gjøres samtidig med opparbeidelse, da veiens plassering skal endres for å gjøre plass for fortau. Cecilie Thoresens veg har stigning oppover til Tyholtveien, og er asfaltert omtrent fem meter inn i Cecilie Thoresens veg. Dette medfører begrenset mulighet for at grus dras ut i veien. I tillegg er det naturlig å stoppe helt opp ved utkjøring fra CTV til Tyholtveien som også begrenser mengde grus. Den lille økingen i trafikk i veien vil

	dermed ikke ha noen stor konsekvens for denne problemstilling.
Det må også sikres trafikkssikker og universelt utformet adkomst til nærliggende holdeplasser, både i plankart og med bestemmelser.	Det er tilstrekkelig trafikkssikker adkomst til nærliggende holdeplasser, men det er ikke undersøkt om den er fullt universelt utformet, da planen ikke omfatter dette arealet.
Det vil vurderes innsigelse mot planforslaget dersom kanaliserte kryss i reguleringsplan for Persaunet ikke er ferdig etablert før høring.	Ett av to kryss er ferdig opparbeidet, det andre krysset har kommunen søkt om dispensasjon fra krav om opparbeidelse for. Det er avklart med fylkeskommunen at rekkefølgebestemmelser i naboplan ikke skal ha betydning for dette planforslaget.

2. Statsforvalteren i Trøndelag

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Vekst i persontransport skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange iht. nullvekstmålet i statlige planretningslinjer. En lav parkeringsdekning sammen med mange små enheter kan likevel gi en relativt høy P-dekning iht. BRA. Det må sikres tilstrekkelig lav parkeringsdekning.	Lav parkeringsdekning for biler og høy parkeringsdekning for sykler er sikret i bestemmelsene. Prosjektet viser 13 leiligheter og bestemmelsen begrenser hvor mange små leiligheter som er tillatt.
Reguleringsplanen må vise hvilke klimamål som skal gjelde og tilhørende krav til tiltak. Det vises til statlige planretningslinjer for klima og energi, desember 2024.	Klimamål er angitt i planens formålsbestemmelse.
Det er viktig å sikre krav til grenseverdier for støy i anleggsperioden, iht. T-1442, T-1520.	Det er satt krav til støy i anleggsperioden i bestemmelsene.
Det vises til Helsedirektoratets nettside for sentrale tema for folkehelse og barn/unge.	Tas til etterretning.
Fortetting må skje med kvalitet og sikre gode miljøkvaliteter i tråd med veileder for systematisk folkehelsearb. T-1442, T-1520. Hensyn til de med lav mobilitet må sikres i planbeskrivelse og bestemmelser.	Planen sikrer tilstrekkelige kvaliteter for å ivareta hensyn til folkehelse. Det er sikret parkering for de med lav mobilitet og generell universell utforming i samsvar med forskriftskrav.
Det må vises at krav til uteareal kan ivaretas. Uteområder må sikres både kvantitativt og kvalitativt i bestemmelser. Arealer for barn og unge bør vises i plankart, jf. rundskriv T-2/08.	Illustrasjonsforslagets utomhusplan viser hvordan kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt.
Soldiagrammer må vise hvordan sol og dagslys ivaretas for boenheter, utearealer og naboer.	Soldiagrammer er vedlagt planforslaget.

Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må sikres tråd med TEK.	Det er sikret en andel parkering for mennesker med nedsatt bevegelsesevne i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
Sosial bærekraft må sikres med variasjon i boligstørrelser etter områdets behov.	Bestemmelsene setter krav til boligfordeling.
Forventer utnyttelsesgrad iht. KPA.	Prosjektets utnyttelsesgrad er iht. KPA.
Anlegg for barn og unge må sikres mot helsefare. Avbøtende tiltak må sikres.	Lekeområder er sikret ved skjermet plassering på tomten.
Tilstrekkelig skolekapasitet må sikres.	Bestemmelsene gir rekkefølgekrav om skolekapasitet ved søknad om rammetillatelse.
Planen må ivareta trygghet for myke trafikanter og trygg skoleveg.	Eksisterende skoleveg vurderes som trygg. Der Cecilie Thoresens veg ikke har opparbeidet fortau er det oversiktlig og gode siktforhold.
Renovasjon bør planlegges uten rygging.	Renovasjonsløsning krever ikke rygging.
Det må redegjøres om fysisk aktivitet og nærfriluftsliv i bo- og nærmiljøet.	Forholdet er omtalt i planbeskrivelsen.
Området har stor sannsynlighet for marin leire. Det må vises aktsomhet for kvikkleire.	Bestemmelsene krever dokumentasjon av tilstrekkelig grunnstabilitet til søknad om rammetillatelse.
Det kreves tilstrekkelig ROS-analyse og at krav og kilder oppgis.	Forholdet er omtalt i planbeskrivelsen.
Det oppgis en punktliste med forhold som kan føre til innsigelse.	Tas til etterretning.

3. NVE

Innspill

Kommentar

NVE gir et generelt innspill og henviser til sin veiledning til arealplanlegging, og ressurser og verktøy i kartløsningen.

NVE ber om innmelding av eventuelle kartlagte faresoner.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha den tilsendt ved offentlig høring.

Tas til etterretning.

4. Statens vegvesen

Innspill

Kommentar

Gode bussforbindelser forventes vektlagt til fordel for lav parkeringsdekning. Høy parkeringsdekning kan gi innsigelse.

Lav bilparkering er sikret i bestemmelsene.

Gode snu- og adkomstmuligheter for renovasjon og utrykning må sikres.

Renovasjonsløsning krever ikke rygging.
Oppstilling for brannbil er sikret som en rekkefølgebestemmelse til søknad om rammetillatelse.

5. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Det anbefales at spesialkompetanse på brann involveres fra prosjektets start til slutt.	Brannkonsulent har vært involvert ved utforming av reguleringsplanen.
Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal arbeide effektivt uansett årstid med kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning for slukkevann.	Oppstilling for brannbil er sikret som en rekkefølgebestemmelse til søknad om rammetillatelse. Det er tilstrekkelig slukkevann tilgjengelig.
Det vises til veilederen <i>Tilrettelegging for regnings- og slukkeinnsats</i> og listes opp punkter som anses som spesielt viktige for prosjektet: - Opprettholde tilgjengelighet og vannforsyning for andre bygg. - Konstruksjoner under bakken må tåle belastningen av utrykningskjøretøy. - Faste oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy må merkes og skal være frie for gjenstander. - Ev. solcelleanlegg må ikke hindre slukkeinnsats eller utgjøre fare for personell. Det vises til NEK 400. - Det angis premisser for sikring av et ev. batterirom.	Forhold som er relevante for planprosessen er hensyntatt.

6. Jan Terje Sundli

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Utbyggingen tar ikke hensyn til strøkets karakter, som er et etablert småhusmiljø.	Premisset for planen er en endring av bebyggelsen på tomten og dermed karakteren på det nærmeste området.
Det antas at øvrige eiendommer vil ha en tilsvarende fortetting uten at en slik utvikling kan bekreftes eller sannsynliggjøres. Tilsvarende utnyttelsesgrad på nabotomter er ikke forenelig med krav til bokvalitet med uteareal og solforhold.	Planforslaget sier ikke at dette skal eller vil skje, men redegjør for hvordan hele nærområdet kan fortettes på tilsvarende måte dersom det blir aktuelt helt eller delvis. Soldiagrammer synliggjør mulig utnyttelse i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.
Utformingen er generisk og utdatert, og tar kun hensyn til maksimal utnyttelse, uten tilpassing til omgivelsene. Et mindre/lavere	Planforslaget forholder seg til en politisk besluttet KPA som ønsker sterk fortetting av

bygg i «dialog» med nabolagets arkitektoniske uttrykk er bedre, og mer i tråd med kommunens arkitekturstrategi og KPA.	dette området grunnet nærhet til Valentinlyst senter.
Tap av sol, lys og utsyn vil være betydelig for nabotomtene og bør vektlegges.	Påvirkning på solforhold for naboeiendommer er dokumentert i planforslaget.
Tomtens skrånende terreng og prosjektets sokkeletasje gjør at prosjektet blir liggende høyt i forhold til eiendommene mot øst. Bygget bør derfor reduseres med en etasje.	Planforslagets utnyttelse og høyder er i tråd med ønsket fortetting for området (KPA).
Snitt og fasader viser bygget mindre enn det egentlig er, mens nabobygg er blåst opp og vegetasjon er vist feil. Perspektiver viser i større grad hvor inngripende prosjektet er mot nabobygg. Vedlegg til innspillet viser snitt med faktiske størrelsesforhold.	Snitt og fasader er modellert i 1:1 og viser situasjonen så korrekt som tilgjengelig underlag tillater. Vi kan ikke se at vedleggene viser noe annet enn det som er vist fra forslagsstiller side.
Slik «frimerkeregulering» forringer bomiljøet og nedgraderer bokvalitet og markedsverdi. Trondheim har nok utbygging andre steder til å unngå slik «klattbygging». «Frimerkeutbygging» skaper mange store avkjørsler som gir unødvendig mange konfliktsituasjoner ute av proporsjon med nabolaget og veiens størrelse.	Politisk besluttet KPA legger opp til sterk fortetting i området. Planen regulerer én avkjørsel for prosjektet. Det er sikret friskt for å hindre konflikter ifm. avkjørselen.
Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet og prosjektet har for mange boenheter.	Det er rekkefølgebestemmelse om skolekapasitet og antall boenheter er redusert med 3? enheter i forhold til planinitiativet.
Utbyggingen vil bety stor trafikkøkning.	Lav parkeringsdekning skal sikre begrenset trafikkøkning.
Det er et problem med ulovlig kjøring mellom Kristine Bonnevis veg og Cecilie Thoresens veg. Økt trafikk vil kunne eskalere problemet.	Planforslaget tar ikke hensyn til ulovlig kjøring. Slike problemer må løses av andre instanser.
Økt trafikk i Kristine Bonnevis veg bør unngås.	Prosjektet har ikke adkomst via Kristine Bonnevis veg.
Det bør informeres om i hvilken grad naboeiendommer påvirkes av utbygging av vei og fortau, og om dette er en rimelig belastning.	Planforslaget stiller ikke rekkefølgekrav som fordrer grunnnerv, appropriasjon eller refusjon av utbyggingskostnader ved utbygging av boligprosjektet. Senere opparbeidelse av fortau og vei, som vist i planen, vil påvirke eiendommene langs Cecilie Thoresens veg slik vist i plankartet. Hvordan den totale belastningen vil være for eiendommene vil ikke være avklart før ved en eventuell opparbeidelse.
Påpeker manglende innspill fra Byantikvaren om strøkskarakter og	Forhold til kulturminner er omtalt i planbeskrivelsen.

fortetting, spesielt i forhold til Tyholtvegen 102 og Aasta Hansteens veg 18.

7. Alf Tore Nilsen

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Balkonger bør vendes mot vest for å unngå direkte innsyn til Cecilie Thoresens veg 6.	Illustrasjonsforslaget viser tenkt plassering av balkonger, mens endelig plassering først vil være klart ved byggesøknad.
Vestfasaden bør flyttes ytterligere en meter inn for å sikre bedre solforhold i CT6.	Vestfasaden er flyttet inn X meter i forhold til skissene i planinitiativet.
Veien bør gjøres tryggere og bedre ved å etablere fortau på den ene siden av Cecilie Thoresens veg og legge asfalt.	Planforslaget regulerer fortau og vei, men stiller ikke krav om opparbeidelse og asfaltering.

8. Sissel Rübbert

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Antall etasjer må reduseres av hensyn til omgivelsene.	Antall etasjer beholdes som i planinitiativet.
Tomta ligger høyere i terrenget enn småhusene rundt og prosjektet vil skygge for sola for naboeiendommene.	Påvirkning på solforhold for naboeiendommer er dokumentert i planforslaget.
Anleggsperioden vil være en belastning for naboene i lang tid.	Det foreslås regulert begrensninger for anleggstider og støynivåer i anleggsperioden.
Området har støy fra Kong Øysteins veg. Støv fra veien kan være plagsomt vår og høst.	Planområdet har lavere støy enn terskelverdi i støykart. Støv?
Har ingen tro på en møteplass langs Cecilie Thoresens veg, at naboer skal finne det naturlig å sette seg der er tøv som har til hensikt å skjønne prosjektet.	Møteplassen foran bygget er for beboere i prosjektet, men anlagt på en måte som gjør at det kan fungere som en møteplass for flere?.
Påpeker at skoleveien krysser Kristine Bonnevis veg som har stor trafikk til og fra Persaunet.	Vegen har 30 km/t fartsgrense og krysningspunktet har fotgjengerovergang med god sikt for både bilførere og fotgjenger.
Etablering av fortau vil medføre et stort inngrep i eiendommene og forringe kvaliteten på utearealene.	Konsekvenser ved etablering av fortau er omtalt i planbeskrivelsen.
Bemerk at selv om det ikke er registrert naturverdier i området er grønne arealer viktig for biologisk mangfold.	Bestemmelsene sikret tiltak som skal gi eiendommen et grønt preg mot Cecilie Thoresens veg.
Hagen i Cecilie Thoresens veg 4 var tidligere en av Trondheims flotteste.	

9. Alf Rune Nilsen og Rita Norby

Innspill

Kommentar

Området har et meget stort antall små leiligheter som studenthybler/-leiligheter, omsorgsleiligheter og kommunale leiligheter, og har derfor ikke behov for flere små leiligheter.	Antall leiligheter i planforslaget er redusert med x i forhold til planinitiativet.
Liten avstand mellom Cecilie Thoresens veg 4 og 6 vil føre til en trang situasjon med innsyn mellom boliger, tap av utsikt og sol.	Utbyggingen vil påvirke naboeiendommene som beskrevet i innspillet. Planen sikrer at tilstrekkelige kvaliteter ivaretas med byggegrense og begrensning for byggehøyder.
Små leiligheter og yngre beboere vil føre til mer støy og trafikk, og vil føre til verditap for eksisterende boliger.	Planbestemmelsene sikrer minstestørrelser for leilighetene og gir begrensninger for antall små leiligheter.
Enveiskjøring i Cecilie Thoresens veg vil kunne være problematisk i perioder med is og snø, og mangelfull brøyting og strøing.	Planforslaget legger opp til toveiskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.
Det ytres bekymring for ulovlig parkering i Cecilie Thoresens veg.	Bestemmelsene tillater kun bilparkering i kjeller. Parkeringsdekningen i planen er i tråd med vedtatt KPA.

10. Katrine Aronsen

Innspill

Kommentar

Kapasiteten til vegene i nabolaget er fullt utnyttet.	Planforslaget vurderer at vegne i nabolaget har kapasitet nok til foreslått utbygging.
Det stilles spørsmål ved om påstanden om fremtidig fortetting av området som helhet og endring av strøkets karakter er holdbar.	Kommunen ønsker fortetting i området og planforslaget redegjør for effektene av en eventuell fortetting.
Utnyttelsen av tomten er for høy og tar ikke hensyn til områdets karakter.	Utnyttelsen av tomte er i tråd med politisk vedtatt KPA.
Planforslaget må gjøre rede for de negative effektene på naboeiendommene.	Konsekvenser av planforslaget er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 5.
Byggets høyde må begrenses og må vurderes ift. tomtens terreng.	Prosjektets høydebegrensning er satt ut ifra tomtens terrenghøyder.
Det er ønskelig med færre små leiligheter og mindre totalt areal for bygget.	Bestemmelsene setter begrensning på antall små leiligheter.
Enveiskjøring gir større trafikkbelastning og støy.	Planforslaget legger opp til toveiskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.
Asfaltdekke vil gi mindre støy og støv. Fortau bør unngås pga. arealtap og ulemper for berørte naboeiendommer.	Planforslaget regulerer fortau og vei, men det stilles ikke krav om opparbeidelse nå.

11. Kurt Østhuus Krogh

Innspill

Kommentar

Skisser viser vegetasjon som ikke finnes.	Utomhusplanen viser planlagt situasjon med en blanding av eksisterende og ny vegetasjon.
Skisser tar ikke hensyn til topografi.	Skissene tar hensyn til topografi. Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget er mer detaljert enn skissene til varsel om oppstart, også når det gjelder topografi.
Det er uheldig at en utbygger kan «frimerkeregulere» én og én tomt.	Det er kun Cecilie Thoresens veg 4 som er aktuell for utbygging nå. Planforslaget krever etablering av et renovasjonspunkt med kapasitet for fellesløsning med fremtidig utbygging på naboeiendommene. Planen avklarer også en foreløpig løsning for etablering av fortau i Cecilie Thoresens veg.
Aasta Hansteens veg var uten gatebelysning i ca. 8 år – ifølge kommunen på grunn av uenighet med utbygger.	Denne påstanden er ukjent for utbygger.
Utbygging av Cecilie Thoresens veg 6 førte til mer trafikk og støv.	Tas til etterretning.
Enveiskjøring er meningsløst ift. trafikksikkerhet da det fører til mer trafikk.	Planforslaget legger opp til toveiskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.
Veien er smal og uoversiktlig på vinteren og et fortau vil ikke bedre forholdene for skolebarn.	Et fortau vil normalt forbedre forholdene for gående, gitt tilstrekkelig brøyting om vinteren.
Foreslått bebyggelse er for høy og andel uteareal for liten og for dårlig.	Foreslått bebyggelse og løsninger er i tråd med kommuneplanens arealdel.
Prosjektet vil blokkere utsikten for Aasta Hansteens veg 13.	Prosjektet vil i stor grad blokkere utsikten mot øst fra Aasta Hansteens veg 13.
Størrelsen på bygget er ikke i tråd med strøkets karakter.	Størrelsen på bygget er i tråd med ønsket utvikling i nylig vedtatt KPA.
Tilsvarende utnyttelse av naboeiendommer virker urealistisk mtp. uteareal, sol/skygge.	Planforslaget redegjør for hvordan naboeiendommer kan utnyttes på tilsvarende måte som Cecilie Thoresens veg 4, og hvordan solforholdene da vil være på eiendommenes utearealer.
Prosjektet bryter med de fleste av målene i Trondheim kommunes arkitekturstrategi.	Prosjektet følger veiledningen for relevante temaer i arkitekturstrategien.
Ber kommunen legge vekt på egen arkitekturstrategi i plansaker.	

12. Sameiet Hansteen 12 (Cecilie Thoresens veg 6)

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Fortetting av området som vist i skisser vil føre til små utearealer med lav kvalitet.	Planforslaget sikrer kvaliteter for utearealer i tråd med kommuneplanens arealdel.
Solstudiene viser at høy utnyttelse i hele området ikke vil være i tråd med minstekrav til solforhold.	Solstudiene viser hvordan minstekravene kan ivaretas.
Håper utnyttelsesgraden reduseres og antall leiligheter reduseres.	Både utnyttelsesgrad og antall leiligheter er redusert i forhold til planinitiativet.
Ønsker tegning som synliggjør forhold mellom Cecilie Thoresens veg 4 og 6 med avstander og høydeforskjeller.	Tegninger som følger med planforslaget viser illustrasjonsprosjektets forhold til naboeiendommene.
Ønsker skisse på hvordan hageanlegget i C.T. veg 6 blir seende ut etter utbygging.	Planforslaget og utbyggingen medfører kun fysiske endringer av Cecilie Thoresens veg 4.
Krever utbedring av drenering og asfaltering og anleggelse av fortau i C.T. veg.	Planforslaget regulerer fortau og vei, men stiller ikke krav om opparbeidelse.
Bygningen må legges lavere i terrenget og trekkes tilbake fra veien, slik at totalhøyden blir lik C.T. veg 6.	Plankartet angir byggegrense mot veien tilsvarende for Cecilie Thoresens veg 6. Relativ høyde i forhold til terreng er lik nr. 6. Dersom absolutt høyde skulle vært lik ville dette medført at bygget hadde blitt én etasje lavere enn nabobygget.
Styret vil ikke akseptere felles renovasjonsløsning.	Planen sikrer egen renovasjonsløsning for prosjektet.
Prosjektet har for liten parkeringsdekning.	Prosjektets parkeringsdekning er i tråd med KPA.
Styret vil ikke akseptere felles avkjørsel.	Det foreslås regulert egen avkjørsel.

13. Sara Andrea Heiersted

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Enveiskjøring vil skape problemer for adkomst til Aasta Hansteens veg 18. Ber om å bli informert om endringer som påvirker adkomst for eiendommen.	Planforslaget legger opp til toveisskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.
Svingen ved Cecilie Thoresens veg 6 har ofte dårlig fremkommelighet om vinteren og bør ikke forverres av ev. endringer. C.T. veg 4 bør ikke måtte kjøre denne veisløyfen.	Planforslaget legger opp til toveisskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.

14. Frode Rabben

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
-----------------	------------------

Prosjektet fører til økt trafikk og et bygg som ikke passer med strøkets karakter og eksisterende bebyggelse. Fortetting må tilpasses området og sikre kvalitet, inkludert trafiksikkerhet, lekearealer og stedets særpreg.	Forholdene er omtalt i planbeskrivelsen.
Antall og størrelse på leilighetene bør justeres for å passe bedre med infrastrukturen og det eksisterende bomiljøet. Planlagt utbygging vil skape en utrygg situasjon i en smal gate med mange barn.	Antall leiligheter i planforslaget er redusert i forhold til planinitiativet. Det er sikret minstestørrelser for leilighetene i bestemmelsene.
Foreslår adkomst til Kristine Bonnevis vei og etablering av en bom i Cecilie Thoresens vei for å begrense trafikk, samtidig som søppelbiler og utrykningskjøretøy fortsatt får tilgang. Dette vil også gjøre at kravet om fortau i planforslaget bortfaller.	Løsningen er ikke aktuell i forbindelse med dette planforslaget.

15. Ida-Kathrin Gjerstad Nerbøvik og Thomas Stavenes

Innspill

Kommentar

Innbyggerne i Cecilie Thoresens veg reagerer sterkt på planene om en ny boligblokk i deres nabolag. De føler seg maktesløse overfor kommunens beslutning, som setter plan- og bygningsloven til side for å fremme fortetting. Prosjektet oppleves som et overtramp mot småhusbebyggelsen i området, og beboerne savner en mer forutsigbar og inkluderende prosess.	Plan- og bygningsloven gjelder alltid og kommunen er pålagt å forvalte i tråd med loven. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.
En av de største bekymringene er byggets høyde og plassering. Den nye blokka vil bli betydelig høyere enn eksisterende hus og ligge svært tett opptil naboeiendommene. Dette skaper store utfordringer med innsyn og tap av privatliv, spesielt i hagen, som er en viktig del av beboernes bokvalitet.	Prosjektets størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området (KPA). Byggegrense, høydebegrensning og andre bestemmelser skal sikre tilstrekkelige kvaliteter både for prosjektet og naboeiendommer.
Trafikksituasjonen i området er allerede utfordrende, og beboerne frykter at en ny blokk med flere boenheter vil forverre problemet ytterligere. Økt biltrafikk kan føre til farligere forhold for barn som leker i gaten, og tidligere erfaringer med trafikkøkning etter utbyggingen i Cecilie Thoresens veg 6 gir grunn til bekymring.	Lav parkeringsdekning skal sikre begrenset trafikkøkning. Mengden biltrafikk vil også etter realisering av planforslaget være lav i Cecilie Thoresens veg.
Prosjektet har for mange små leiligheter. Det bør i større grad tilrettelegges for barnefamilier for å bevare områdets preg.	Antall leiligheter i planforslaget er redusert med fire, i forhold til planinitiativet. Det er sikret minstestørrelser for leilighetene i bestemmelsene.

16. Helge Brattebø og Randi Wenche Haugen

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Planen har for høy utnyttelsesgrad, byggehøyde og bebygd areal. Den fokuserer ensidig på små leiligheter i et barnevennlig boligområde, noe som forsterker tidligere inngrep og kan skape presedens for uønsket fortetting.	Antall leiligheter i planforslaget er redusert med fire, i forhold til planinitiativet. Det er sikret minstestørrelser for leilighetene i bestemmelsene.
Den planlagte bygningen vil forverre lys- og siktforhold for nærliggende eneboliger og skape en ubalanse i områdets estetikk og bokarakter.	Utbyggingen vil redusere lys- og siktforhold for naboeiendommene. Byggegrense og bestemmelser setter begrensninger som skal sikre tilstrekkelige kvaliteter.
Krav om fortau i Cecilie Thoresens vei er upraktisk og vil føre til enveiskjøring, noe som også påvirker Aasta Hansteens vei negativt og skaper unødig mertrafikk.	Planforslaget legger opp til toveiskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien. Ved vurdering av enveiskjøring vil det også vurderes et alternativ med tvungen utkjøring og høyresving i Kristine Bonnevies veg.
Foreslår å redusere byggehøyden med minst én etasje, minske bebygd areal for mer uteplass, ha færre og mer varierte leiligheter, unngå fortau og enveiskjøring.	Utbyggingens størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området, i nylig vedtatt KPA. Utbyggingen utløser ikke krav til opparbeidelse av fortau, og reguleringsplanen legger opp til toveiskjøring.

17. Julie og Jonas Østlyng, Tyholtveien 104

<i>Innspill</i>	<i>Kommentar</i>
Planforslaget bryter med områdets karakter og fokuserer kun på maksimal utnyttelse av eiendommen. Dette vil forringe bokvaliteten og eiendomsverdiene til naboene og kan skape presedens for lignende fortetting.	Utbyggingens størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området, i nylig vedtatt KPA.
Det brukes kun én eksisterende blokk (Cecilie Thoresens veg 6) som referanse, men denne skiller seg allerede ut i et område preget av eneboliger. Flere store leiligheter for barnefamilier ville vært mer passende.	Det er sikret minstestørrelser for leilighetene i bestemmelsene.
Det er få visuelle framstillinger av bygget i nabovarselet, og de som finnes er misvisende. Planlagt byggehøyde og utnyttelsesgrad er for stor, og byggestilen bryter med områdets særpreg.	Utbyggingens størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området, i nylig vedtatt KPA. Det følger flere framstillinger av bebyggelsen med planforslaget.

Naboeiendommen har et verneverdig bygg, og et nytt fireetasjes bygg vil forstyrre dette kulturmiljøet. Byantikvaren bør involveres for å vurdere prosjektets innvirkning.

Kulturmiljøet til det verneverdige bygget er endret for lenge siden, og det nye prosjektet påvirker ikke byggets verneverdi.

Byantikvaren har vurdert at planarbeidet ikke berører noen kulturminneinteresser.

Økt trafikk fra 17 nye leiligheter vil skape farlige forhold, spesielt for skolebarn i Aasta Hansteens vei. Det foreslås å gjøre Aasta Hansteens vei og Cecilie Thoresens vei til blindveier for å redusere trafikken.

Antall leiligheter i planforslaget er redusert med fire i forhold til planinitiativet.

Planforslaget legger opp til toveiskjøring, men enveiskjøring vil fortsatt være en mulig løsning ved opparbeidelse av veien.

Korteste veg fra prosjektet og ut av området er via Cecilie Thoresens veg. Med toveiskjøring er det ingen åpenbar grunn til at prosjektet skal medføre økt trafikk i Aasta Hansteens veg.

Det er usikkert om skolene i området har kapasitet til å håndtere flere elever, og kommunen bør redegjøre for hvordan dette vil løses.

Bestemmelsene gir rekkefølgekrav om skolekapasitet ved søknad om rammetillatelse.

Planforslaget er ikke tilpasset områdets karakter eller kulturhistoriske verdi. Det bryter med § 8.2 i KPA 2022-2034 og bør reduseres betydelig i omfang.

Utbyggingens størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området, i nylig vedtatt KPA.

18. Roy Nilsen og Brit Sandaune, Aasta Hansteens veg 16A

Innspill

Kommentar

Kritisk til økt trafikk i Aasta Hansteens veg. Støtter uttalelsen til Helge Brattebø (Tyholtveien 102) om høy utnyttelsesgrad og ønsker ikke enveiskjøring.

Antall leiligheter i planforslaget er redusert i forhold til planinitiativet. Lav parkeringsdekning skal sikre begrenset trafikkøkning.

Det blir ikke regulert for enveiskjøring.

19. Stein Henrik Nielsen

Innspill

Kommentar

Planlagt blokk er for høy og massiv, og vil skape innsyn til naboer. Bygget må reduseres i antall etasjer og ha lavest mulig høyde uten takinstallasjoner. Forslaget bryter med retningslinjer om at nye bygg ikke skal overstige omliggende bebyggelse med mer enn tre etasjer.

Antall etasjer er opprettholdt i planforslaget.

For mange boenheter skaper belastning på nabolaget.

Antall leiligheter i planforslaget er redusert i forhold til planinitiativet.

Blokken vil dominere et nabolag preget av småhusbebyggelse. Politikerne har tidligere vektlagt viktigheten av å bevare etablerte bomiljø.

Utbyggingens størrelse er i tråd med ønsket utvikling for området, i nylig vedtatt KPA.

Eksisterende grusvei er i dårlig forfatning og ikke egnet for økt trafikk. Veien er allerede støvete om sommeren og svært glatt om vinteren. Bratte bakker og skarpe svinger gjør økt trafikk farlig, særlig for skolebarn.

Planforslaget regulerer vei, men stiller ikke krav om opparbeidelse. En eventuell senere opparbeidelse vil innebære en oppgradering av standarden på veien.

Enveiskjøring vil forverre problemene.

Planforslaget legger ikke opp til enveiskjøring, men dette vil fortsatt være en mulighet ved en eventuell opparbeidelse av veien.

Eventuelle fortau bør kun etableres der det er mest hensiktsmessig og ikke på bekostning av private hager.

Planforslaget regulerer fortau, men stiller ikke krav om opparbeidelse.

Behov for like stort uteområde som eksisterende blokk i C. Thoresens veg 6.

Krav til uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Forstøttingsmurer er ikke i tråd med etablerte nabostrukturer.

Bestemmelsene angir begrensninger for støttemurer.

Bebyggelsen må overholde 4-metersregelen til naboeiendommer.

Avstand til nabogrenser er regulert i plankartene.

Illustrasjonene gir et misvisende inntrykk og bryter med nabolagets karakter.

Illustrasjonene er presise og viser en utbygging i tråd med ønsket utvikling av området, i samsvar med nylig politisk vedtatt KPA.



RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Vår dato:	23.01.2025	Vår referanse:	202450988-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	29.11.2024	Deres referanse:		Monica Jensø

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om planoppstart - Detaljregulering - Cecilie Thoresens veg 4 - Gnr/bnr 57/223 med flere - Trondheim kommune

Trøndelag fylkeskommune mottok 29.11.2024 varsel om oppstart av detaljplan for Cecilie Thoresens veg 4 – 57/223 til uttalelse. Planområdet er på om lag 4 daa og består av ei tomt som er eksisterende bebygd med enebolig, samt vegarealet langs Cecilie Thoresens veg for etablering av adkomstvei og fortau.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting ved å erstatte eksisterende enebolig i Cecilie Thoresens veg 4 med et leilighetsbygg med inntil 17 leiligheter. Leilighetsbygget foreslås i fire etasjer pluss sokkel. Parkering foreslås i parkeringskjeller med innkjøring fra sokkeletasjen. Hoveduterom er plassert på vestsiden av tomta. Planarbeidet skal også vurdere løsninger for fortau langs Cecilie Thoresens veg.

Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, og det er derav ikke stilt krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Overordnet plan

Bystyret i Trondheim kommune vedtok 26. september 2024 ny Kommuneplanens arealdel - KPA 2022-2034.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i både ny og gammel KPA. Planområdet er i KPA 2013-2024 vist som nåværende boligområde innenfor bestemmelsesområdet for kollektivåre. I ny KPA 2022-2034 er området vist som byggesone 2.

Saken er i tråd med byutviklingsstrategi for Trondheim, der området er vist som område for bymessig fortetting og transformasjon.

Veien er regulert via detaljregulering av Persaunet, R20120027.

Overordnede føringer

Planinitiativet med ny bebyggelse med høy utnyttelse og med beliggenhet nært lokalsenter og kollektivåre, er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, da det legges til rette for en utvikling som fremmer kompakte byer og et redusert transportbehov.

Trondheim kommune har gjennom Byvekstavtalen i 2023 forpliktet seg til nullvekst-målet, som sier at økt befolkningsvekst ikke skal bidra til å øke privatbiltrafikken. Planen legger opp til parkeringsdekning på 0,7 biler pr boenhet, samt 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Dette er en restriktiv parkeringsdekning, samtidig som det legges opp til godt tilbud for sykkelparkering, noe som er positivt.

I planbeskrivelsen må forholdet til overordnet plan og overordnede føringer svares ut.

Fortetting med kvalitet

Fylkeskommunen vil innledningsvis vise til veiledende råd for omforming, fortetting og bokvalitet fra [regional plan for arealbruk \(RPA\)](#). Her oppfordres det blant annet til å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende kvaliteter, men supplerer og tilfører nye. Fortetting bør ikke gå på bekostning av bo- og steds kvalitet.

Området er vedtatt som byggesone 2 i KPA 2022-2034, fordi området ligger nært Valentinlyst lokalsentrum. Dette legger til rette for høy utnyttelse, under forutsetning av at dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. (§ 23.4 Byggesone 2- sentrale byområder).

Det foreslås en bebyggelse med parkeringskjeller under terrengnivå og fire etasjer over terreng, hvorav den øverste etasjen er trukket inn for å minske den visuelle høyden og slippe lys ned til bakkeplan.

I referat fra oppstartmøte anføres det at kommunen ser utfordringer knyttet til uteoppholdsarealet, og at dette tilsier at utnyttelsen på tomte bør reduseres. Når planforslaget kommer på høring må det kunne dokumenteres at krav til uteareal er ivaretatt, og det må som en del av plandokumentene oversendes sol/skyggediagram som dokumenterer at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både nye og eksisterende uteoppholdsarealer og boenheter. Konsekvensene for eksisterende nærliggende boliger i området må synliggjøres.

Fylkeskommunen viser til slutt til bestemmelse 8.2 i den nylig vedtatte arealdelen som sier at «nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter». Fylkeskommunen som planfaglig veileder forventer at kommunen følger opp intensjonene i KPA.

Barn og unge, nærmiljø, universell utforming

Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Fylkeskommunen oppfordrer til at forholdet til friluftsliv og nærmiljø belyses i planforslaget på høring. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper, samt størrelse og tilfredsstillende kvalitet på uterom bør sikres i bestemmelsene.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivarettatt bør fremgå av planforslaget. Det bør for eksempel finnes løsninger som gir trinnfri adkomst til felles uteareal.

Vegforvaltning – trafiksikkerhet

Planforslaget ligger innenfor skolekrets for Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er per nå ikke kapasitet ved disse skolene. Trondheim kommune stiller i sitt tilbakemeldingsbrev krav om at det settes som rekkefølgekrav at det må sikres skolekapasitet. Dette er også en forventning fra fylkeskommunen. Som en del av dette må det også gjøres en vurdering av trafiksikker skoleveg, som også må sikres i planen.

Planområdet vil ha adkomst fra kommunal veg, *Cecilie Thoresens veg*. Gata kobles på kommunal veg *Tyholtvegen* i sør, som videre møter fv. 6664 (Kong Øysteins veg) i øst. Kong Øysteins veg er rangert med høyeste funksjonsklasse for fylkesveger, og er videre en svært viktig kollektiv- og sykkeltrasé. Den totale trafikkmengden er også svært høy, med i underkant av 10.000 kjøretøy i døgnet. Fylkeskommunen har høye forventninger til at trafiksikkerhet og trafikkflyt blir ivarettatt på denne vegstrekningen ved arealplanlegging i området. Vi vurderer at den foreslåtte utbyggingen alene ikke vil medføre økte problemer med trafikkflyt.

Vi har for øvrig både noen konkrete og noen prinsipielle forventninger når det kommer til trafiksikkerhet- og flyt på overordnet vegnett.

Avstanden mellom krysset Cecilie Thoresens veg/ Tyholtveien og krysset Tyholtveien/ Kong Øysteins veg er kort, ca. 35 meter. Cecilie Thoresens veg har i dag grusdekke. Foreslått utnyttelse vil medføre økt trafikk i Cecilie Thoresens veg. Den økte trafikkmengden vil kunne medføre økte utfordringer med at grus dras med ut på øvrig vegnett. Grus i vegbanen er trafikkfarlig, særlig for trafikanter på to hjul. Fylkeskommunen anbefaler følgelig at det stilles rekkefølgekrav om at Cecilie Thoresens veg asfalteres. Vi vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget dersom dette ikke sikres i planens bestemmelser.

Det må også sikres trafiksikker og universelt utformet adkomst til nærliggende holdeplasser, både i plankart og med bestemmelser.

Gjennom reguleringsplan for Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl.([r20120027](#)), er det satt rekkefølgekrav om at Kryssene Kong Øysteins veg/ Tyholtvegen og Kong Øysteins veg/ Aasta Hansteens veg skal være *kanalisert* før det kan gis brukstillatelse for Persaunet helse- og Velferdssenter. Dette har ikke blitt gjort. Fylkeskommunen har tidligere blitt kontaktet av kommunen med spørsmål tilknyttet en mulig kommende søknad om dispensasjon fra kravet. Fylkeskommunen har imidlertid ikke mottatt søknad om dispensasjon på høring. Med hensyn til både trafikkflyt og trafiksikkerhet, mener vi at kanalisering av nevnte kryss er et helt nødvendig grep på vegstrekningen, og det er svært uheldig at dette ikke har kommet på plass som en del av tidligere utbygging. Vår holdning er følgelig at kanalisering av nevnte kryss må være ferdig etablert før det kan

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

åpnes opp for ytterligere fortetting i området. Dersom dette ikke ivaretas, vil fylkeskommunen vurdere innsigelse til planforslaget.

Samferdsel

Ingen merknader eller innspill fra samferdsel.

Kulturminner, nyere tids

Ingen merknader eller innspill fra nyere tids kulturminner, da vi ikke kan se at reguleringsplanen berører nyere tidskulturminner med verneverdi eller registrert kulturmiljø.

Kulturminner, eldre tids

Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: *Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.*

Avslutning

For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.

Regionalt planforum kan benyttes for å gjøre avklaringer med flere sektormyndigheter. Mer informasjon og innmeldingsskjema ligger på våre hjemmesider: [Regionalt planforum](#).

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Monica Jensø
Seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kontaktpersoner i Trøndelag fylkeskommune:

Kulturminner, eldre tids, Knut H Stomsvik,
Kulturminner, nyere tids, Heike Schmidtko,
Samferdsel, Natalia Mjøsund,
Vegforvaltning, Victoria Thorgersen,

e-post: knust@trondelagfylke.no

e-post: heisc@trondelagfylke.no

e-post: natmj@trondelagfylke.no

e-post: vich@trondelagfylke.no

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Kommunal

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
BYPLANKONTORET



RAK ARKITEKTUR AS

Vidars gate 5

0452 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Cecilie Thoresens veg 4 - Trondheim kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Klima og miljø

SPR arealbruk og mobilitet

SPR for arealbruk og mobilitet ble fastsatt i desember 2024 og erstatter SPR-BATP. I følge de nye statlige planretningslinjene skal nullvekstmålet legges til grunn. Dette betyr at det skal legges opp til at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Å begrense antall parkeringsplasser er en av de virkemidlene i denne forbindelse. Planinitiativet legger opp til 0,7 parkeringsplasser pr boenhet. Samtidig legges det opp til mange små boenheter. Samlet kan dette føre til en parkeringsdekning som er relativt høyt i forhold til BRA planen legger opp til. Det kan dermed se ut som at parkeringsdekning er høyere enn det som vil være tillatt i ny KPA. Vi ber om at dette ses nærmere på og forutsetter at det legges opp til lav parkeringsdekning.

Klima

I planinitiativet blir ikke klima, utslippsreduksjon eller klimatilpasning nevnt. Vi støtter Trondheim kommune sin tilbakemelding om at reguleringsplanen må vise hvilke klimamål som skal gjelde for planforslaget og hvilke tiltak skal settes inn for å nå disse.

Vi viser i denne forbindelsen til at nye statlige planretningslinjer for klima og energi ble fastsatt i desember 2024. Disse retningslinjene setter tydelige krav til reguleringsplaner og vi forutsetter at statlige planretningslinjer for klima og energi blir fulgt opp i planarbeid. Konkrete tiltak for å redusere klimagassutslipp og energibruk må sikres i bestemmelsene.

Bygge- og anleggsfasen

Planområdet ligger i et etablert boligfelt. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i området i bygge- og anleggsperioden. Vi ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak



som beskrevet (i kapittel 6 i T-1520) og kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Barn og unge og Helse og omsorg

Viser til referat fra oppstartsmøte, som ivaretar mange viktige tema for folkehelse og barn og unge. Sentrale plantema som skal ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin [nettside](#).

Bokvalitet og universell utforming

I planforslag på høring må det tas høyde for at fortetning må skje med kvalitet. Planen må sikre gode miljøkvaliteter i tråd med veileder for systematisk folkehelsearbeid, T 1442/21 og T 1520. Planen må ta tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det må synliggjøre gjennom planbeskrivelse og bestemmelser at universell utforming og tilgjengelighet er godt ivaretatt.

Når planen kommer på høring må det kunne vises at krav til uteareal kan ivaretas. Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T2/08.

Høyde og byggenes plassering har betydning for tilgang til sol og lys både for uteoppholdsarealer og boenheter både for planområdet og nærliggende bebyggelse. Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter. Det må også kunne dokumenteres at tiltaket ikke forringer tilgang til dagslys/sol for nabobebyggelse, særlig viktig vil det være å sikre skolens tilgang til lys, både på fasade og uteoppholdsarealer. Vi minner om at de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging legger føringer for erstatningsarealer.

For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK, herunder må også høyde for nedkjøring og i parkeringskjeller kunne dokumenteres (frihøyde 2.6 m).

Lokal sosial bærekraft

I følge folkehelseloven § 4 skal kommunen blant annet fremme gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte mot uheldige helseforhold. I et folkehelseperspektiv er det sentralt å legge til rette for en sosialt balansert utvikling av lokalmiljøer, herunder å forebygge og motvirke opphoping av grupper med levekårsutfordringer.

Variert boligsammensetning kan legge til rette for mangfold, men det er viktig å sikre den sosiale bærekrafta. Dette kan gjøres ved at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov, herunder vil vi minne om at en høy andel små leiligheter kan bidra til å svekke sosial bærekraft.

Vi forventer at utnyttelsesgraden samsvarer med gjeldende KPA.

Barns interesser



Det må sikres at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må gjøres rede for trygg skoleveg og avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser.

Det må gjøres rede for barnehage – og skolekapasitet, tilstrekkelig skolekapasitet må sikres i bestemmelsene jf. gjeldende KPA.

Fysisk aktivitet og trafiksikkerhet

[Sammen om aktive liv – Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029](#) understreker fysisk aktivitet som et nasjonalt hensyn som skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven.

Planen må legge til rette for effektiv framkommelighet for aktiv transport i nærmiljøet, herunder legge til rette for gode sammenhengende gang- og sykkelnettverk. Planen må ivareta trygghet og sikkerhet for gående, syklende og andre myke trafikantgrupper. Særlig må det fremkomme at planen kan ivareta krav om trygg skoleveg. Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter. Det bør videre ikke planlegges for renovasjon krever rygging, med hensyn til myke trafikanter.

Det må redegjøres for hvordan planen bidrar til fysisk aktivitet og nærfriluftsliv i bo- og nærmiljøet. Herunder vil kvaliteter på fellesarealer, tilgang til grønne lunger, byrom og aktivitetsareaer for uorganisert og organisert aktivitet være viktig å belyse i planbeskrivelsen.

Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner.

Vi forutsetter at det foretas en fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.



- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Petra Roodbøl – 73 19 90 07

Samfunnssikkerhet: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 93 34

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune
Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen

Postboks 2300 Torgarden
Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål

7004	TRONDHEIM
7735	STEINKJER
2605	LILLEHAMMER

Rak Arkitektur as
Vidars gate 5
0452 OSLO

Vår dato: 28.12.2024

Vår ref.: 202421746-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Tormod Hagerup/
22959915/torg@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Cecilie Thoresens veg 4 - Plan-ID: 2024/20560 - Trondheim kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 02.12.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>

På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).



Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Rak Arkitektur as



Statens vegvesen

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5

0452 OSLO

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
24/328519-2

Deres referanse:

Vår dato:
09.12.2024

Fylkesveg 6664 i Trondheim kommune – Uttalelse til varsel om planoppstart – Cecilie Thoresens veg 4 – Arealplan-ID: 2024/20560

Viser til deres oppstartsvarsel av 29.11.2024.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting ved å erstatte eksisterende bolig med et leilighetsbygg med inntil 17 leiligheter i 4 etasjer pluss sokkel. Parkering skal skje i sokkeletasjen. Området er rett vest for Kong Øysteins veg (fylkesveg 6664), sør for Persaunet helse- og velferdssenter.

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen ser på trafikksikkerhet og framkommelighet som våre fanesaker sammen med bærekraftig utvikling. Vi er opptatt av gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Her er også gode bussforbindelser langs Kong Øysteins veg og vi forventer at dette vektlegges for å få en lav parkeringsdekning, jf. nullvekstmålet. Gode snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Dersom våre signaler om lav parkeringsdekning ikke tas til følge, må vi vurdere innsigelse. Statens vegvesen stiller gjerne opp til dialog om planen.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER



RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate
0452 Oslo

Høringsuttalelse - Varsel om planoppstart: Cecilie Thoresens veg 4 - 5001/57/223

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak, lagt ut til høring. Trondheim kommunes referanse er 2024/20560.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområde med et leilighetsbygg med 17 boenheter i 4 etasjer pluss bodareal og bilparkering i kjeller.

Vi har følgende innspill:

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:

- kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer
- vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slukkevann.

Premisser for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats finner dere her: [Retningslinjer tilrettelegging](#)

Legg merke til følgende:

- Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg.
- Parkeringskjeller eller andre rom under bakken som strekker seg utenfor bygningskroppen, må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår [veileder for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats](#).
- Dersom brannvesenets kjøretøy kun kan stille opp på faste plasser, må disse tilrettelegges og merkes med skilt. Dette gjelder både over dekker som strekker seg utenfor bygningskropp og generelt rundt bygg. Faste plasser for oppstilling, skal være fri for gjenstander. Forslag til skilt finner dere i vår [veileder for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats](#).
- Eventuelt solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at menneskene kan gjøre en effektiv slukkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.
- Dersom bygningen skal ha batterirom, må det planlegges med ekstra sikkerhetstiltak. Batteribrann kan få et eksplosjonsartet forløp, med gasser og slukkevann som er farlige for både mennesker og miljø. Batterirom bør plasseres over bakkenivå, mot yttervegg med trykkavlastningsflate. Det bør være dør til rommet direkte fra det fri. Slukkesystem, deteksjonssystem, ventilasjon og avløp må dimensjoneres av foretak med god kompetanse innenfor temaet.

Med hilsen

Oddmund Leikvoll
branningeniør

Christian Widén-Björk
branningeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Uttalelse om reguleringsplanforslag for Cecilie Thoresens veg

– g/bnr 57/2232024/20560

Innspillene tar i all hovedsak utgangspunkt i skrivet 2024/20560 - «Tilbakemelding etter oppstartsmøtet»:

- **Strøkskarakter/endringer over tid:** Planforslaget gir en fortetting i et etablert småhusmiljø. Det bemerkes at planen kan forsvares opp mot ny KPA, og man vil derfor akseptere en utbygging som etter vårt syn ikke tar hensyn til strøkets karakter, med unntak av nyere nabobygg i Cecilie Thoresens veg 6. Vi vil problematisere antagelsen gjort om endring av strøkets karakter over tid. Man tar som utgangspunkt at de øvrige eiendommene også skal kunne fortettes, uten at en slik utvikling på noen måte kan bekreftes eller sannsynliggjøres. Øvrige nabotomter består av velholdte hager og bygninger, til dels med tilbygg og oppussinger av nyere dato. Dette strider med antagelsen om endringer i strøket over tid. I tillegg sies det klart i tilbakemeldingen at en tilsvarende utnyttelsesgrad av nabotomter ikke er forenelig med krav til bokvalitet med uteareal og solforhold.

Tilleggs kommentar: Vi vil kommentere den estetiske utformingen av planforslaget. Det legges opp til et bygg med en generisk og utdatert utforming som kun tar hensyn til maksimal utnyttelse av tomt, men som har liten eller ingen tilpasning til omkringliggende miljø. Det samme kan sies om tidligere oppsatt bygg i Cecilie Thoresens veg 6, men to feil gir ikke et bedre sluttprodukt. Konsekvensen er en forflating av arkitekturen, spesielt i småhusområder, noe som poengteres av Trondheims byarkitekt, Øyasæter, i forbindelse med ny arkitekturstrategi for byen ¹. Denne skal virke som et supplement og veileder til KPA. Øyasæter viser til Bergen som forbilde der stedstilpasset fortetting er sentral i byens arkitektur- og byformstrategi.

Et mindre/lavere bygg, som i tillegg har «dialog» med det gjennomgående arkitektoniske uttrykket i nabolaget, vil derfor være å foretrekke. Dette vil da kunne sies å følge kommunens arkitekturstrategi, samt den vedtatte KPA 2022-2034, som i § 8.2 tydelig illustrerer planforslaget nåværende mangler:

§ 8.2 Arkitektur

¹ [Strategi Trondheim - Arkitektur](#)

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

- **Tetthet og utnyttelse:** I forlengelse av antagelser om endringer i strøkkarakter, vil man her akseptere en byggehøyde som i stor grad kun tilpasses én nabotomt som referanse. Den visuelle endringen, samt tap av sol/lys og utsyn for naboeiendommer, utover 23. juni kl. 18, gis ingen vurdering. Vi forstår at dette er gjengs praksis, men tap av sol vil være betydelig for nabotomter tidligere og senere på året, noe som her burde kunne vektlegges, spesielt når prosjektet bryter såpass mye med områdets øvrige bebyggelse. Det er fint at den høye utnyttelsesgraden av tomte problematiseres, men foreslåtte justeringer med en endring mot vest gir i liten grad bedring for nabotomter, eller i verste fall en forverring for naboer i sør og nord.

Det legges opp til en høy sokkeletasje med parkering som betyr at bygget kommer uforholdsmessig høyt i et skrånende terreng. Dette forsterkes betraktelig mot lavereliggende tomter i Kristine Bonnevis veg 10 og 12, samt i Cecilie Thoresens veg 1. Vi mener derfor at et evt. bygg bør reduseres tilsvarende én full etasje for å tilpasse seg de øvrige naboeiendommene, og ikke kun til leilighetsbygg i Cecilie Thoresens veg 6.

Det er videre påfallende at sakspapir med fasadeillustrasjoner – ikke delt gjennom nabovarsel – i stor grad virker å presentere prosjektet som visuelt sett mindre enn det i realiteten er. Terrengsnitt bruker gjennomgående bygg høyere i terrenget enn nabotomter, blåser disse opp, og bruker samtidig vegetasjon som ikke finnes eller er proporsjonale med det faktiske miljøet. Vår uttalelse har vedlegg som viser terrengsnittene med faktisk visuell effekt opp mot de nærmest berørte naboene, uten misvisende og oppblåste bygg eller vegetasjon. Det må også innskytes at situasjonsplanen som ligger i prosjektet burde hatt snittlinjer som viser hvor disse er tatt. Samtidig vil vi vise til eksisterende 3D-illustrasjoner som i større grad viser hvor inngripende prosjektet framstår sett opp mot de eksisterende boligene. Her blir det påfallende tydelig hvor stort bygget er i kontrast til småhusene rundt. Hvis huset i størrelse forholdt seg ned mot omkringliggende småhus, i stedet for opp mot leilighetsbygg i nord, så ville det harmonere med, i stedet for å komme i kontrast til, strøkets karakter.

Denne form for frimerkeregulering i småhusstrøk må klart sies å forringe et etablert bomiljø. Med en gradvis nedgradering av bokvalitet, og markedsverdi, ett frimerke av gangen, hvor man potensielt presser huseiere på tilstøtende tomter til å flytte/selge seg ut til fordel for tilsvarende oppkjøp og videre «klattbygging» inn i

småhusmiljøet. Dette er kanskje en villet konsekvens? All den tid Trondheim Øst har store byggeprosjekt i gang – Valentinlyst (med dårlig salg og kontroverser), Lilleby, Leangen, Lade, og etter hvert det enorme Brøsetområdet - der flere nybygg kan planlegges i en større sammenheng, så mener vi frimerkeregulering bør unngås/gjøres mye mer skånsomt, enn det som planlegges her. Dette vil i større grad sikre gode bomiljø både for etablerte småhusstrøk og beboere i evt. nybygg.

- **Skolekapasitet:** Det stilles naturlig nok rekkefølgekrav til skolekapasitet. Det sies helt korrekt at de aktuelle skolene er sprengt på kapasitet og vi mener at planforslaget legger opp til alt for mange boenheter. Med tanke på strøkkarakter og skolekapasitet burde ikke nåværende planforslag godkjennes i den størrelsesorden det her legges opp til. Igjen kan man peke på behovet for at leilighetsbygg av denne størrelsesorden legges til sammenhengende byutviklingsområder der skole og andre servicefunksjoner i større grad er en del av helhetlige planer.
- **Vei og transport:** Cecilie Thoresens veg/Aasta Hansteens veg er en liten tovegsrunde med begrenset kapasitet og til dels dårlig drenering (se vedlagte bilder). En økning i trafikk vil kreve store forbedringer og tilpasninger, og en utbygging med en enveisregulering med fortau på en side, vil uansett bety stor trafikkøkning for de tilstøtende eiendommene langs veien. Det er allerede et problem at trafikk ulovlig kjører over fortauskant/trafikkøy mellom Cecilie Thoresens veg 6 og Kristine Bonnevis veg, dels i forbindelse med gangveg. Denne gangveien med fotgjengerfelt er, som tilbakemeldinga bemerker, også en viktig skoleveg. Økt trafikk knyttet til planforslaget vil kunne eskalere dette problemet og skape en mer utrygg skoleveg. Ellers er trafikken til og fra Persaunet Helse og Velferdssenter i enden av Kristine Bonnevis veg (besøkende, ansatte, ambulanse, renhold, varetransport, osv.) såpass stor, at en økt belastning her bør unngås.

Planforslaget utløser krav om fortau, samtidig som det «grønne og frodige preget mot gata» må opprettholdes. Vi går ut ifra at dette gjelder både for planforslagets tomt og naboeiendommer. Det er til dels meget velholdte hager ut mot Cecilie Thoresens veg, opparbeidet over mange tiår, men i en tiltenkt utvidelse av planområdet omfattes store deler av disse. Det bør informeres i hvilken grad disse eiendommene, i hhv. Cecilie Thoresens veg og Kristine Bonnevis veg, blir påvirket, og hvorvidt dette er en rimelig belastning. Igjen kommer man tilbake til

mulig manglende tilpasning og hensyntagen til naboer og strøkkarakter, til fordel for press om høy utnyttelsesgrad og utbyggers ønske om fortjeneste.

Som et siste punkt for trafikkavvikling, så må det bemerkes at frimerkeregulering av denne type leilighetsbygg skaper mange uforholdsmessig store utkjøringer, i motsetning til der man kan planlegge flere bygg en sammenheng med felles parkeringsareal og utkjøring. Med tanke på antall enheter i prosjektet, skapes mange potensielle konfliktsituasjoner ute av proporsjon med nabolaget og veiens størrelse. Slik store utkjøringer fra leilighetsbygg framstår i tillegg som visuelle sår i gateløpet, spesielt i et småhusområde.

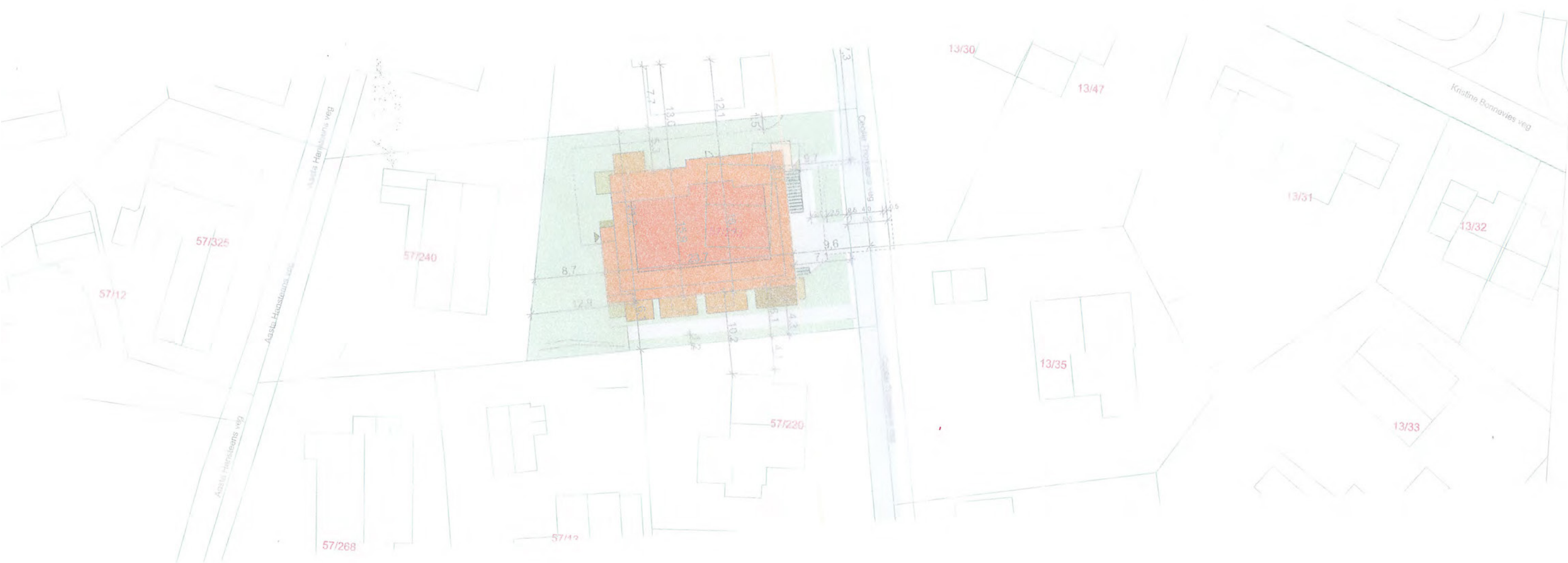
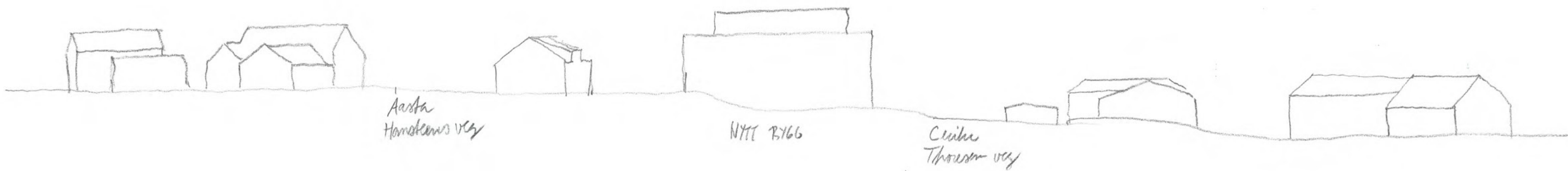
Konklusjon:

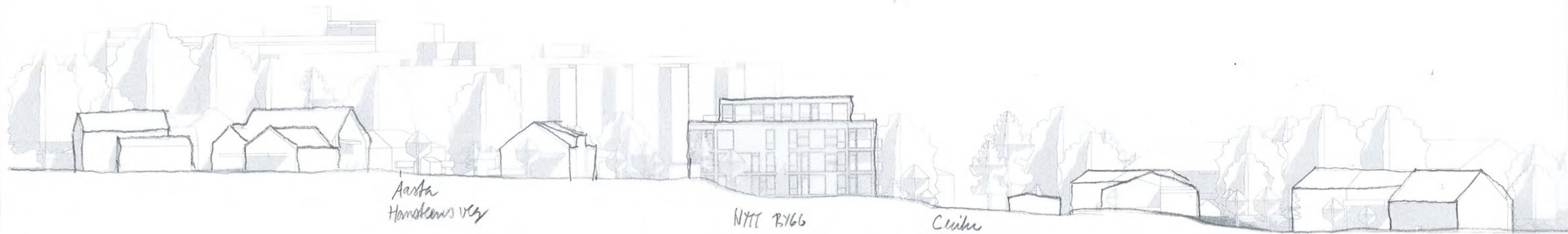
Planforslaget vil, slik det foreligger i nabovarselet, ha stor innvirkning i et etablert bomiljø. Det fremstår som lite tilpasset strøkets karakter, både i arkitektonisk karakter og størrelsesorden. Vi vil derfor påstå at prosjektet ikke forholder seg til kommunens arkitekturstrategi, eller § 8.2 i ny KPA som sier at nybygg skal tilpasses «omgivelsenes arkitektur og stedskarakter». Argumentasjon for å tillate prosjektets størrelsesorden og manglende tilpasning, framstår som vag og kan i liten grad sannsynliggjøres ut ifra områdets nåværende situasjon. Usikkerhet knyttet til trafikkavvikling og skolekapasitet viser videre at en utbygging på tomte bør reduseres betydelig i omfang.

...

Drenering Cecilie Thoresens veg.jpg







Fasade Sør 1:500



Fasade Øst 1:500

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT	No. Dato Revisjonen gjelder			Sign.	ADRESSE	GNR./BNR.	STATUS	TEGNER	KONTROLL	DATO	
					Cecilie Thoresens veg 4, 7046 Trondheim	57/223	Skisseprosjekt	GS	KST	07.11.2024	
					453 Cecilie Thoresens veg 4					MÅLESTOKK	
					Fasade Sør og Øst 1:500					1:500	
rak arkitektur as											TEGNINGSNR.
vidfars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no											A3-302

Fra: Jan Terje Sundli jansu@trondelagfylke.no
Emne: Uttalelse om reguleringsplanforslag for Cecilie Thoresens veg – g/bnr 57/2232024/20560
Dato: 21. februar 2025 kl. 12:18
Til: e@rakark.no



Hei,

Jeg ønsker å legge til en merknad knyttet til denne plansaken. Det gjelder manglende innspill fra fagenheter, mer spesifikt Byantikvaren. Tilstøtende tomt i Tyholtvegen 102 har listeført bygning som burde vært omtalt. Her ble huseier pålagt bla. saltak for å tilpasse seg vernet bygning. I tillegg har vi Aasta Hansteens veg 18 («Lillemarken») som er et vernet gårdstun, en tomt som klart inngår i strøket som en evt. videre utbygging vil innbefatte. Med tanke på uttalelser gjort av nåværende byantikvar Mette Bye i Adresseavisen 13/10 2022, bør disse verneinteressene komme med i betraktning i denne saken:

«Det har vært en del eplehagefortetting i Trondheim som ikke har vært bra. Det har ikke vært heldig for omgivelsene. Ser man på klagesakshistorikken, så skjønner man det. Det er mange gode grunner til at det ikke er fornuftig å fortsette på den måten. Det er ikke der vi skal ta unna den store byveksten, sier Bye.»

Med vennlig hilsen | Jijnjh heelsegh

Jan Terje Sundli

Lektor med tilleggsutdanning

Thora Storm videregående skole

936 46 728

Trøndelag fylkeskommune | Trööndelagen fylhkentjälte

74 17 64 00 (sentralbord)

www.thorastorm.vgs.no

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Arealplan-ID: 2024/20560

Frist for innspill: 31.01.2025

Altinnreferanse: 5FFEB3EA21B5

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

ALF TORE NILSEN

Uttalelse

For ivareta de seksjonene ved Cecilie Thoresens veg 6 med terrasse og flere vindusflater på sørsiden av bygget, bør tiltenkte balkong(er) på nord-vest siden av bygget vendes mot vest for å unngå direkte innsyn. Samtidig som vestfasaden bør flyttes ytterligere meter inn for å sikre bedre solforhold, spesielt med tanke på seksjon H101 ved Cecilie Thoresens veg 6. Illustrert endring fra kommunen er neppe tilstrekkelig for å sikre gode forhold for de sørvendte seksjonene. Dette bygget vil medføre økt trafikk på en allerede smal og dårlig vei. Innføring av enveiskjørt kjøremønster er en mulig god løsning. Likevel bør veien gjøres tryggere og bedre gjennom å etablere et fortau på den ene siden av veien og legge asfalt. Veien brukes som barnehage- og skolevei for barn ved Persaunet Barnehage, Aastahagen barnehage, Majorstuen barnehage og Strindheim skole.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_ALF TORE NILSEN_20250126_215900.pdf

Uttalelse om reguleringsplanforslag for Cecilie Thoresens veg – g/bnr Cecilie Thoresens veg – g/bnr 57/223

Fra: Sissel Rübberdt (eier av del av veien g/bnr 13/30)
Kristine Bonnevie's veg 12

Tlf. 907 57 389

Den planlagte blokka (forskjønnende omtalt som leilighetsbygg i papirene) vil bryte seg svært dominerende inn i eksisterende småhusbebyggelse. I perspektivtegningene er virkeligheten fortegnet slik at blokka ser liten og harmonisk ut mot omgivelsene. Terrenget tilsier at den må graves dypt ned i et gigantisk hull hvis den ikke skal rage høyt over husene rundt. Hvis blokka blir realisert må antall etasjer reduseres!

Konsekvensene for eksisterende bebyggelse og naboer er knapt berørt i planutkastet. Utbyggingen vil redusere verdien av eksisterende boliger.

Alt for stort – alt for høyt

Det er med sorg og stor skuffelse jeg har mottatt reguleringsplanforslaget for Cecilie Thoresens veg 4. Jeg har visst lenge at utbyggingsselskaper har siklet etter den tomten i flere år. Jeg hadde likevel håpet på at man ville ta til vettet og legge opp til et relativt beskjedent prosjekt, med et minimum av tilpasning til omgivelsene. Det er ingen ting ved forslaget som tyder på at det vil skje.

Småhusbebyggelsen på begge sider av C. Th. veg ble bygd 1958-1960. Mitt hus ligger nord øst for den planlagte blokka og mye lavere. Ut fra ordlyd og skisser i dokumentene Planinitiativ og Tilbakemelding fra kommunen, kan man mistenke at man ikke er klar over den store nivåforskjellen i terrenget. Tomten det er snakk om ligger høyere i terrenget enn småhusene rundt. Den ligger også flere meter høyere enn blokka C. Th. veg 6, og har like mange etasjer. Det betyr at blokka vil enten kneise høyt over all eksisterende bebyggelse, alternativt må den graves dypt ned. Dette faktum går ikke fram av tegningen på side 2 i kommunens tilbakemelding, som liksom skal vise hvordan prosjektet vil bli seende ut. Det kan ligne på et velkjent og uærlig triks når noe skal framstå spiselig.

For min og et par andre naboers del vil blokka ta den verdifulle ettermiddagssola tidlig. Skissen på side 5 i kommunens tilbakemelding antyder at blokka tar sola fra øvre del av min hage 23. juni. Det skal svært mye til å skygge for sola rundt St. Hans. Det er imidlertid ikke juni som er problemet når det gjelder solforhold, men mai og juli/august/september. Jeg mistet en del ettermiddagssol da Persaunet helse- og velferdssenter ble bygd, enda mer da C. Th. veg 6 ble bygd for 6-7 år siden. Den nye blokka vil forverre dette vesentlig for min del.

Jeg kommenterer her for det meste dokumentet Planinitiativ.

Pkt. 5 Virkninger på omgivelsene

Avsnittet er kort og beskriver forhold som ikke har noe med konsekvensene for omgivende bebyggelse å gjøre. Bl.a. står det at beboerne i blokka får gode bussforbindelser og vil bli velsignet med heis. Hva har det med virkning på omgivelsene å gjøre? Det som står under dette punktet er bare svada for å unngå å beskrive hvilken belastning hele prosjektet vil være for naboene før, under og etter utbygging. Jeg håper at kommunen merker seg dette.

Det forundrer meg at man heller ikke nevner den fryktelige plagen det er å ha en så stor utbygging pågående i bortimot to år. I løpet av flere år var det nesten sammenhengene riving og bygging i umiddelbar nærhet fra mitt hus – først da Persaunet helse -og velferdssenter ble bygd, og senere da C. Th veg 6 (blokk) ble bygd. Det var et ubeskrivelig trafikk-kaos mens det pågikk, og støyen gjorde at jeg i lange perioder ikke kunne oppholde meg i hagen. Jeg ser ikke fram til en tilsvarende periode.

Pkt 2.14 omhandler støy.

Det er ikke riktig at området ikke berøres av støy eller støv fra større veier. Kong Øysteins veg har stor trafikk som høres godt, selv om støyen har blitt lavere med årene pga mer lydsvake fossilmotorer og stor andel el-biler. Støvet fra veien kan være plagsomt høst og tidlig vår.

Pkt 4.1. Oppholdsareal for naboene?

Her skriver man: «Dette området er planlagt som møteplass og oppholdsareal med god morgensol – et sted å drikke morgenkaffen. Det planlegges å utforme dette området som innbydende og grønt slik at både beboere i bygget og i nabolaget finner det naturlig å sette seg ned her.»

Jeg antar at selv ikke utbygger tror på dette. At naboene med egne store, fine hager skal finne det naturlig å gå opp til blokka og sette seg der er det rene tøv, som har til hensikt å bedøve leserne og skjønne prosjektet.

Pkt 2.8 Trafikkforhold

Det står at «Det ligger relativt få boliger langs vegen, som genererer lite trafikk.» Det er vel ikke helt sant – da det er ei blokk nederst i vegen, med 11 eller 12 leiligheter, som gir opphav til en del trafikk, både av privatbiler, budtjeneste og offentlige biler (søppeltømming, gartnertjeneste mm).

Det nevnes ikke at C. Thoresens veg munner ut i Tyholtvegen på en bakketopp, noe som ikke nødvendigvis er ideelt, særlig ikke ved høytider da det er stor trafikk og kø inn og ut fra Drivstua gartneri.

Det nevnes heller ikke at trafikken i Kristine Bonnevis veg inn til Persaunet Helse- og velferdssenter er ganske så stor. Veien benyttes av en mengde biler fra hjemmehjelpstjenesten, folk som skal til og fra Persaunet barnehage to ganger pr dag, renovasjon, legevakt, ambulanse,

drosjer, ulike tjenester som frakter mat, klesvask, post osv osv. Skolevegen som omtales i plandokumentene krysser altså denne veien.

Krav om fortau (kommunens tilbakemelding)

Krav om fortau vil gjøre et vesentlig innhogg i tomtene langs veien. Det vil være ekstra problematisk i og med at tomtene ligger lavere enn veien. For min del vil det koste meg busker og store trær i en lengde på ca 50 meter. Tomta er lang og smal fra før. Hvis et fortau skal beskjære den enda mer vil den bli en smal tarm.

Pkt 2.6 Naturverdier

Det jeg skriver her er ikke ment som avgjørende for om prosjektet skal realiseres, men kan være en liten påminnelse om at måten man i dag bygger ut og anlegger rundt større bygg, påvirker biologisk mangfold på en negativ måte. Kanskje det kan gjøres på en annen måte?

Det eneste som er nevnt i avsnittet om naturverdier, er grønnfink. Greit nok – den streifer i flokker innom fuglemateren min om vinteren – de siste vintrene i mindre grad fordi populasjonen har gått ned grunnet en smittsom sykdom. Dette er neppe en art som kan stoppe en utbygging. Det er viktigere å se på det biologiske mangfoldet som helhet og dets sørgelige utvikling generelt, enn å lete etter enkeltarter på rødlista.

Området er et landskap som i geologisk perspektiv er nytt, selv om hagene rundt har vært pleid og skjøttet uendret i over 60 år. Da er det liten sjanse for å finne rødlistede arter. Det fins derimot et ganske rikt utvalg av generalister (arter som ikke har veldig spesifikke krav til omgivelsene).

Før utbyggingen av Persaunet helse- og velferdssenter og C. Th. veg nr 6, hadde området et relativt rufsete preg med et nedlagt gartneri, mange og lange tørrmurer, uklipt gras, forlatte bærbusker og annet slikt som fugler, insekter og andre levende vesener liker. Etter de nevnte to store utbyggingene er det mest asfalt og betong og gjødslede og robotfriserte plener. Dette er nærmest som en ørken å regne for naturmangfoldet.

Selv om jeg ikke kan dokumentere det med tall og fakta, har jeg likevel et bestemt inntrykk av at det er langt færre humler i hagen etter at den omtalte betong- og asfaltørkenen rundt tomta mi ble etablert. Jeg driver hver sommer overvåking av humler for NINA (ikke i egen hage men jeg har faste ruter andre steder) – så jeg har bakgrunn for å kunne danne meg et inntrykk vedr. arter og individtall. Nedgangen i humlebestandene skyldes ikke endringer i innholdet i min egen hage – den er like rufsete, blomsterrik og humlevennlig som før.

Gjennom årene har jeg i min og naboenes hager observert flere pattedyrarter - elg (for mange år siden i C. Th veg 4 og det som den gang var Aasta Hansteens veg 17, nå C. Th veg 6), rådyr (ganske ofte), rev (vandret gjennom hagen sommeren 2024), piggsvin (på 80 og 90-tallet), ekorn (for flere år siden i furua på tomta mi), og grevling. Grevlingen har jeg riktig nok ikke sett (nattdyr), men sporene etter den er observert mange ganger – den hadde latrine under verandaen min for et par år siden. På 60-tallet var det ikke sjelden å se piggsvin. En gang hadde jeg en hel piggsvinfamilie i hagen - mor og 5 unger, men de ble drept og spist av en grevling. En gang ba opprinnelig beboer i C. Th. veg 4 meg om å passe jordbærlandet hennes mens hun var på ferie. Da måtte jeg redde to piggsvinunger som hadde surret seg inn i bærettet. Piggsvin har ikke vært observert her siden.

Hagen som nå skal destrueres i C. Th. veg 4, var en gang en av Trondheims vakreste. Eierne (Solberg) var begge gartnere og bygde opp tomte til en prakthage som var en nytelse å betrakte for forbipasserende, med et stort mangfold av busker og blomster og tepper av hvite snøkløkker, blå scilla og gule primula ned mot veien om våren. Etter at Solbergs ble borte, har nåværende eier vanskjøttet både hus og hage.



Figur 1 Asfalt og betong i bakgrunnen rundt C. Th. veg 4. Min humlevennlige hage i forgrunnen.

Alf Rune Nilsen og Rita Norby
Cecilie Thoresens veg 6
7046 TRONDHEIM
Andel 302

RAK ARKITEKTER AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

29.01.2025

INNSIGELSER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID CECILIE THORESSENS VEG 4 – AREALPLAN-ID: 2024/20560

Det vises til varsel om planinitiativ for Cecilie Thoresens veg 4, mottatt her
01.12.24. Vi har følgende innsigelser til varselet:

STRØKETS OMGIVELSER

Boligområdet i Cecilie Thoresens veg er i dag et stille og rolig område med eneboliger og en liten blokk på 12 leiligheter (Cecilie Thoresens veg 6 – også kalt Sameiet Hansteen 12).

Området kan betraktes som ei lita grend, et villastrøk, bare brutt av Sameiet Hansteen 12.

Strøket er solrytt, stille og rolig med lite trafikk som kan gå begge retninger.

En ny blokk på 17 små leiligheter bygget inne på en tomt beregnet på enebolig vil totalt endre strøkets karakter og bidra til stort press på området og naboene gjennom økt trafikk, støy, sjenerende innsyn og betydelig tap av solforhold i alle årets måneder.

Det er ikke slik det hevdes at dette strøket er i behov for *flere små leiligheter* fordi Cecilie Thoresens veg 6 har såkalt store leiligheter.

Det er få andre strøk i Trondheim som har flere små leiligheter enn strøket som er tilstøtende Cecilie Thoresens veg. Her er det et meget stort antall små leiligheter som studenthybler/-leiligheter, omsorgsleiligheter og kommunale leiligheter.

AVSTANDEN MELLOM NR. 4 OG NR.6

Avstanden mellom blokkene er planlagt å bli kort, og med den følge at det vil oppstå en betydelig følelse av innklemthet og sjenanse for innsyn for oss som bor i nr. 6.

Det som er av utsikt mot sør-sørvest og sørøst vil forsvinne, og som nevnt vil tapet av sol være betydelig i alle måneder av året slik planene er forelagt.

NABOSKAP, TILKOMST OG PARKERING

Dersom det bygges for 17 små leiligheter i nr. 4 vil strøket bli tilført en annen

og yngre beboergruppe enn det som er tilfellet for strøket i dag. Det vil bli mer støy og mer trafikk. Det må forventes et betydelig verditap på leilighetene i nr. 6 om nr. 4 bygges slik som planlagt.

I dag er gata i en svært dårlig forfatning, og kommunen praktiserer et dårlig sommer- og vintervedlikehold.

Det brøytes sjelden om vinteren, og det strøs lite i de perioder det er mye og vanskelige forhold med is i gata. Dersom gata skal gjøres envegskjørt etter bygging av blokk med 17 leiligheter, vil det i perioder med mye is kunne bli umulig å ha bare en retning å kjøre ut fra.

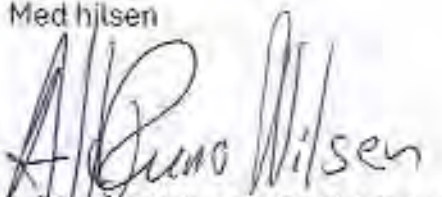
Det vil oppstå problemer og konflikter ved parkering for beboere i nr. 6 dersom planene for nr. 4 fullføres slik de er skissert.

Det er ingen grunn til å tro at beboere i den planlagte nr. 4 ikke vil være i behov av utendørs parkering eller parkeringsplasser ellers.

Samciot Hansteen 12 har i dag 2 p-plasser utendørs til bruk for besøkende, og til bruk for hjemmehjelp og servicefolk.

Det er ellers skilt nr. 372 (parkering forbudt) som gjelder i Cecilie Thoresens veg.

Med hilsen


Alf Rune Nilsen og Rita K. Norby



Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Arealplan-ID: 2024/20560

Frist for innspill: 31.01.2025

Altinnreferanse: 5FFEB3EA21B5

Svar fra berørte parter:

Navn:

KATRINE ARONSEN

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Siden det allerede eksisterer en relativt nybygd lavblokk på naboeiendommen for reguleringsplanforslaget, så vil jeg våge den påstand at den smale grusveien allerede har oppfylt sin kvote for fortetting. I forslaget beskrives det en forventet fortetting også av naboeiendommene, og dermed en endring av strøkets karakter over tid. Jeg lurer på i hvilken grad denne "spådommen" er basert på fakta som kommunale planer for området, eller om det et "lønlig håp" hos utbygger, siden en slik utvikling vil kunne forsvare en godkjenning av planforslaget. Dersom det åpnes for fortetting på tomten i planforslaget slutter jeg meg til kommunens uttalelse om at utnyttelsesgraden er for høy. Jeg kan ikke se at forslaget tar hensyn til tilpassing til området karakter, og de til dels store negative effektene prosjektet vil ha for naboeiendommene står det lite om i forslaget. Stikkord her er redusert verdi, økt trafikk, mulig tap av hageareal grunnet planlagt fortau, tap av sollys og utsikt, økt innsyn mm. Det som gjennomgående er hensyntatt i forslaget er størst mulig gevinst/inntjening for utbygger gitt et høyt dominerende bygg med mange små leiligheter og nesten fravær av uteareal. Høyden på planlagt bygg har stor betydning for mulighet til å passe inn i eksisterende bebyggelse, det er derfor ønskelig om det bygges lavere enn foreslått, og dersom antall etasjer beholdes at bygget som et absolutt minstekrav ikke får større høyde (over havet) enn naboeiendommen (blokken på 4 etasjer). Det er også viktig å merke seg at bygget er planlagt på en tomt som skråner (til dels stor høydeforskjell til omkringliggende eiendommer) noe som åpenbart må tas med i vurdering når byggets høyde vurderes. Antall leiligheter vil ha betydning bla for trafikkbelastning i veien, det hadde derfor vært ønskelig med færre små leiligheter og/eller et mindre areal på bygget totalt sett. Det er foreslått enveiskjøring for å kunne anlegge fortau i Cecilie Thoresens veg. Dersom det gjennomføres vil det bety økt trafikkbelastning i Aasta Hansteens veg 13, 15, 16, 18 og Tyholtveien 102,, som ligger på motsatt side av "hesteskoen" der utbygging i Cecilie Thoresens veg 4 ligger. Trafikk til planlagt nybygg, samt eksisterende leilighetsbygg på nabotomt og eneboliger i planområdet vil ved enveiskjøring måtte kjøre enten ut/inn via Aasta hansteens veg. Hvis det da ikke velges en løsning med "Innkjøring tillatt kun til eiendommene", der kjøring i begge retninger tillates. Ønsker å påpeke at Aasta Hansteens veg 13-18 er en smal grusvei, og den økte trafikkbelastningen som planlagt utbygging vil gi (også uten gjennomføring av enveiskjøring), bør medføre at det legges asfalt også i Aasta Hansteens veg 13-18. Asfaltdekke vil bety at utfordringer med støv og støv blir mindre. Det bør imidlertid unngås å anlegge fortau siden det vil bety at enkelte eiendommer vil få veien svært tett opp til husveggen, samt tap av hageareal med de ulempene det fører med seg. Så dersom asfalt betyr at fortau må anlegges er det bedre å la grusveien være som i dag.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_KATRINE ARONSEN_20250130_163551.pdf

Uttalelse fra KATRINE ARONSEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har KATRINE ARONSEN, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 2024/20560

Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 31.01.2025

Uttalelse

Kommentar

Siden det allerede eksisterer en relativt nybygd lavblokk på naboeiendommen for reguleringsplanforslaget, så vil jeg våge den påstand at den smale grusveien allerede har oppfylt sin kvote for fortetting. I forslaget beskrives det en forventet fortetting også av naboeiendommene, og dermed en endring av strøkets karakter over tid. Jeg lurer på i hvilken grad denne "spådommen" er basert på fakta som kommunale planer for området, eller om det et "lønnlig håp" hos utbygger, siden en slik utvikling vil kunne forsvare en godkjenning av planforslaget. Dersom det åpnes for fortetting på tomten i planforslaget slutter jeg meg til kommunens uttalelse om at utnyttelsesgraden er for høy. Jeg kan ikke se at forslaget tar hensyn til tilpassing til områdets karakter, og de til dels store negative effektene prosjektet vil ha for naboeiendommene står det lite om i forslaget. Stikkord her er redusert verdi, økt trafikk, mulig tap av hageareal grunnet planlagt fortau, tap av sollys og utsikt, økt innsyn mm. Det som gjennomgående er hensyntatt i forslaget er størst mulig gevinst/inntjening for utbygger gitt et høyt dominerende bygg med mange små leiligheter og nesten fravær av uteareal. Høyden på planlagt bygg har stor betydning for mulighet til å passe inn i eksisterende bebyggelse, det er derfor ønskelig om det bygges lavere enn foreslått, og dersom antall etasjer beholdes at bygget som et absolutt minstekrav ikke får større høyde (over havet) enn naboeiendommen (blokken på 4 etasjer). Det er også viktig å merke seg at bygget er planlagt på en tomt som skråner (til dels stor høydeforskjell til omkringliggende eiendommer) noe som åpenbart må tas med i vurdering når byggets høyde vurderes. Antall leiligheter vil ha betydning bla for trafikkbelastning i veien, det hadde derfor vært ønskelig med færre små leiligheter og/eller et mindre areal på bygget totalt sett. Det er foreslått enveiskjøring for å kunne anlegge fortau i Cecilie Thoresens veg. Dersom det gjennomføres vil det bety økt trafikkbelastning i Aasta Hansteens veg 13,15,16,18 og Tyholtveien 102,, som ligger på motsatt side av "hesteskoen" der utbygging i Cecilie Thoresens veg 4 ligger. Trafikk til planlagt nybygg, samt eksisterende leilighetsbygg på nabotomt og eneboliger i planområdet vil ved enveiskjøring måtte kjøre enten ut/inn via Aasta hansteens veg. Hvis det da ikke velges en løsning med "Innkjøring tillatt kun til eiendommene", der kjøring i begge retninger tillates. Ønsker å påpeke at Aasta Hansteens veg 13-18 er en smal grusvei, og den økte trafikkbelastningen som planlagt utbygging vil gi (også uten gjennomføring av enveiskjøring), bør medføre at det legges asfalt også i Aasta Hansteens veg 13-18. Asfaltdekke vil bety at utfordringer med støy og

støv blir mindre. Det bør imidlertid unngås å anlegge fortau siden det vil bety at enkelte eiendommer vil få veien svært tett opp til husveggen, samt tap av hageareal med de ulempene det fører med seg. Så dersom asfalt betyr at fortau må anlegges er det bedre å la grusveien være som i dag.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for KATRINE ARONSEN:

Telefon:

Epost:

Adresse: AASTA HANSTEENS VEG 16 B

Postnummer og sted: 7046, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse vedrørende reguleringsforslag Cecilie Thoresens veg 4 i Trondheim kommune

1. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og vedlagte skisser framstiller store mengder vegetasjon som ikke er til stede i området. I tillegg viser ikke skissene på noen måte de store høydeforskjellene mellom tomtene. For eksempel ligger planlagt uteområde for ny bebyggelse mot vest i en «dolp» der det er svært lite sol.
2. Vi har tidligere erfaringer med samme utbygger etter utbygging i Cecilie Thoresens veg 6. Den gang var det ikke vedtatt ny KPA og argumentasjon for fortetning og endring av strøkets karakter var at nytt sykehjem uansett var ruvende. Det er uheldig at en utbygger kan frimerkeregulere én, og én tomt på denne måten uten å ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og strøkets karakter. Tidligere erfaringer innebærer også at Aasta Hansteens veg var uten gatebelysning i ca. 8 år – ifølge kommunen på grunn av «uenighet med utbygger.»
3. Vår viktigste innsigelse ved bygging av Cecilie Thoresens veg 6, var økt trafikk i sløyfen Cecilie Thoresens veg/Aasta Hansteens veg. Vi har ikke gjennomført en formell trafikkmåling, men jeg vil si at vi har fått rett i vår antagelse med økt trafikk og økende støvproblematikk siden Aasta Hansteens veg fortsatt er en grusvei. Når det gjelder trafiksikkerhet, virker det helt meningsløst å anlegge envegskjøring da det utelukkende vil føre til økt trafikk i hele sløyfen, inkludert dokumentert skolevei. Særlig på vinteren er det smalt og uoversiktlig når veien er brøytet og et eventuelt fortau i Cecilie Thoresens veg vil ikke bedre forholdene for skolebarn.
4. Foreslått bebyggelse er alt for høy, har for stort grunnareal og gir svært lite reelt uteareal. Jeg vil anbefale en befaring for å se det faktiske utearealet med stort fall fra Aasta Hansteens veg 13 hvor det er vanskelig å forestille seg at terrenget kan endres uten arbeid på eiendommen Aasta Hansteens vei 13. Vi har ikke blitt kontaktet med tanke på slikt arbeid.
5. Høyden på bebyggelsen vil gjøre at nåværende utsikt fra Aasta Hansteens veg 13 vil bli blokkert og kan ikke sies å være i tråd med strøkets karakter (med unntak av tidligere frimerkeregulering i Cecilie Thoresens veg 6).
6. Ved å anlegge et så lite uteområde mot vest, vil planen også effektivt stoppe senere økt utnyttelsesgrad av Aasta Hansteens vei 13. Om det senere skulle bli bygget over 2 etasjer i Aasta Hansteens veg 13 vil alt av sol forsvinne fra planlagt uteområde mot vest i Cecilie Thoresens veg 4. Antagelsen om at omkringliggende eiendommer skal fortettes på samme måte, virker helt urealistisk.

Fire mål for byen		24
Vakker	1. Helhetlig utforming	26
	2. Estetisk opplevelse	28
Karakterfull	3. Samspill mellom bebyggelse og landskap	30
	4. Karakterfullt og stedstilpasset	32
Menneskevennlig	5. Attraktivt og aktivt byliv	34
	6. Inkluderende nabolag	36
Varig	7. Holdbar og endringsdyktig	38
	8. Grønn og miljøvennlig	40

Jeg vil videre vise til Trondheim kommunes arkitekturstrategi. Den foreslåtte blokkbebyggelsen vil ikke bidra til en helhetlig utforming. Den kan neppe sies å gi noen nevneverdig estetisk opplevelse og det er ikke i nærheten av være samspill mellom bebyggelse og landskap. Det er ikke karakterfullt eller stedstilpasset og jeg ser ikke helt hvordan det store antallet små leiligheter er holdbart eller endringsdyktig.

Jeg vil særlig vise til punkter (min utheving):

7.5 Lage fleksible boliger. *Unngå minimumsløsninger* som begrenser muligheten for tilpasning og endring. Bygg boliger som lett kan tilpasses endret livssituasjon og nye behov. *Prioriter god takhøyde, gode dagslysforhold og romstørrelser* som gir flere bruksmuligheter.

4.5 Utforme bebyggelse som er tilpasset sine omgivelser. Velg et formspråk der fasadeuttrykk, materialitet og detaljer er i godt samspill med omgivelsene. Skap nye bygg og omgivelser som forholder seg til områdets etablerte strøkskarakter. Vurder form, høyde, volum, takform, rytme, byggelinje, materialbruk, farger med mer.

Ingenting i disse punktene kan sies å være oppfylt gjennom den planlagte utbyggelsen som består av mange, små leiligheter med dårlige lysforhold. Jeg kan heller ikke se at hverken form, høyde, volum, takform, rytme, byggelinje eller materialbruk forholder seg til områdets etablerte strøkskarakter.

Dersom kommunen ved byplankontoret velger helt å se bort fra kommunens arkitekturstrategi, har jeg vanskelig å forstå verdien av den. På kommunens egne nettsider, kan man lese følgende «I forslaget til ny KPA, som skal vedtas i juni, ligger det inne at arkitekturstrategien skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming i byen.» Jeg kan ikke se at byplankontoret har noen kommentarer som gjelder arkitekturstrategien i sin tilbakemelding til utbygger og at selv byplankontoret argumenterer med at det allerede er bygget en blokk på naboeiendommen så da er det «akseptabelt» med en til.

Styret Sameiet Hansteens12
Cecilie Thoresens veg 6
7046 TRONDHEIM

29.01.2025

RAK ARKITEKTER AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID.

Reguleringsarbeid Cecilie Thoresens veg 4, gnr./bnr. 57/223:

Vi viser til møte og nå varsel om reguleringsarbeid med vedlegg for gnr./bnr. 57/223 i Trondheim kommune. Våre eiendommer gnr./bnr. 57/225 med 12 boenheter vil med foreslåtte tiltak, som er å erstatte en enebolig, med et leilighetsbygg for inntil 17 leiligheter gi en fordobling av antall boenheter i området. Av vedleggene registrerer vi i tilbakemelding fra oppstartsmøte at planforslaget har en utnyttelse på 103 % BRA, og at en tilsvarende fortetting for nabotomtene med tilsvarende utnyttelse vil føre til store fotavtrykk på hver tomt, slik at det stort sett kun er restarealer rundt bebyggelsen og ikke plass til et samlet uterom, hverken for den enkelte eiendommen eller for flere eiendommer samlet. Solstudiene viser i tillegg at en slik utnyttelse vil føre til at flere eiendommer ikke klarer å oppfylle minstekrav til sol lengre, fakta for vår eiendom Cecilie Thoresens veg 6. Dette vil være en dramatisk endring av kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og uten tilstrekkelig uteoppholdsarealer.

Vi er i i nord tett på Persaunet Helse- og Velferdssenter, et gedigent bygg på høy sokkel med fem etasjer. Med prosjekt gnr./bnr. 57/223 vil vi i øst risikere å få et bygg som i praksis blir fem etasjer, meget tett på oss. Vi håper utnyttelsesgraden på tomta reduseres og at prosjektet realiseres med færre større leiligheter som bedre passer inn blant småhusbebyggelsen inkludert oss spesielt.

Nabogrense:

Vår nabogrense mot øst forutsettes bedre belyst med tegning som viser avstand mellom prosjekt gnr./bnr. 57/223, vår eiendomsgrense, våre bygg inkludert garasjeanlegg, og en høydeprofiltegning som tydelig viser forholdene mellom vårt bygg og prosjektet. Vi ønsker at bygget kan trekkes noe tilbake fra oss, og at avstandskrav og nivåforskjeller synliggjøres.

Vi ønsker også en skisse hvordan vårt hageanlegg blir seende ut etter utbygging.

Dagens vegstandard:

Cecilie Thoresens veg er en smal grusveg, ofte islagt vinters tid, sjelden strødd og eneste alternative adkomst til og fra bussholdeplassene i området. Foruten beboerne i gata er det og en betydelig trafikk av eldre/uføre fra Persaunet Helse og Velferdssenter, på tur til og fra Valentinlyst kjøpesenter. Det er mange barnehagebarn med foreldre som daglig bruker velen til og fra området.

Uheldig plassering av dreneringskummer:

Cecilie Thoresens veg har blitt oppgravd opptil tre ganger siden 2019 og alle mulige installasjoner i gata må nå være utskiftet. I forbindelse med siste oppgraving med utskifting av kummer utenfor vår boenhet i 2022, og etter oppgradering av Tyholtveien, strømmer overflatevann også fra denne inn Cecilie Thoresens veg og siden drenekommene ble plassert for høyt samles overflatevannet til en innsjø som fort dekker halve veien utenfor oss. Dette er i ulike sammenhenger tatt opp med Trondheim bydrift uten respons.

Vi krever derfor at drenering utbedres og at Cecilie Thoresens veg får fortau og blir asfaltert.

Nivåforskjeller på terreng:

Da terrengnivået i prosjekt gnr./bnr. 57/223 er mye høyere enn vår eiendom, er vårt innspill at sokkel anordnes under terreng nivå, bygget trekkes litt tilbake slik at vår eiendom og den nye eiendommen får tilnærmet lik totalhøyde, bedre tilpasset småhusbebyggelsen og oss. Det vil forbedre sol og lysforhold.

Renovasjonsanlegg:

Renovasjonsanlegget vårt tilfredsstiller ikke dagens kapasitet/behov. Vi har en trang plassering like ved vår inngang med luftvinduer til soverom oppover i etasjene. Styret vil derfor ikke akseptere en stor utvidelse med sammenkobling til prosjekt gnr./bnr. 57/223.

Utvendige parkeringsplasser/Felles kjøreadkomst:

Vi er uforstående til at Prosjekt gnr./bnr. 57/223 realiseres uten utvendige parkeringsplasser og i tillegg med få parkeringsplasser i parkeringskjeller, sett i forhold til antall boenheter. Dette vil sette vår parkeringsløsning under et ytterligere større press. Vår erfaring er at to gjesteparkingsplasser ute er snaut i forhold til behovet. Ingen offentlige parkeringsplasser i kvartalet, likevel har egen familie, egne gjester, tilhengere, beboer med firmabil, helsetjenester, flyttebil, leverandører og service personell har alle et behov for å kunne parkere på en hensiktsmessig måte. Vi har også måttet avvise noen.

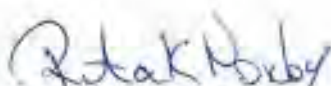
Da vår kjøreadkomst er svært trang og grenser til våre to gjesteparkeringsplasser, vil styret derfor ikke akseptere felles kjøreadkomst.

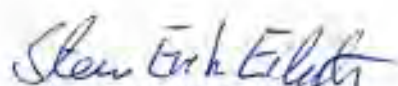
Styret oversender herved vårt innspill innen tidsfristen og ber om at innspillet følger saka i det videre og blir svart opp.

Med hilsen

Styret i Sameiet Hansteen 12.


Hans Arne Nordvik


Rita Norby


Stein Erik Eilertsen

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Arealplan-ID: 2024/20560

Frist for innspill: 31.01.2025

Altinnreferanse: 5FFEB3EA21B5

Svar fra berørte parter:

Navn:

Telefon:

E-post:

SARA ANDREA HEIERSTED

Uttalelse

Jeg ønsker å komme med følgende merknader til oppstart av reguleringsplan: Vedrørende enveiskjøring og krav om fortau: Adkomst til min eiendom Aasta Hansteens veg 18 fordrer at veien Cecilie Thoresens veg er toveiskjørt. Dette fordi adkomst til min eiendom går via gang/sykkelveien som går fra Aasta Hansteens veg til Clara Holsts veg, og svingen fra Aasta Hansteens veg inn på gangveien er for krapp til at jeg kan kjøre inn eller ut den veien. Jeg må kjøre samme vei begge retninger (gjennom Cecilie Thoresens veg) og denne kan derfor ikke være enveiskjørt. Det er svært viktig at adkomst med bil til gang/sykkelveien ikke hindres av hverken fortau eller enveiskjøring. Jeg ber om at planer/skisser for fortau deles med meg for eventuelle bemerkninger. Videre ønsker jeg å bemerke at spesielt partiet der Cecilie Thoresens veg møter Aasta Hansteens veg er en problematisk veistrekning vinterstid. Både pga svingen, den smale veien og at dette er en bakke, gjør at veien som regel er dekket av is på vinteren. Fremkommeligheten er vanskelig, og både enveiskjøring, innsmaling av veien som følge av fortau og økt trafikk vil føre til problemer. Nytt leilighetskompleks i Cecilie Thoresens veg bør ikke bli tvunget til å kjøre denne veisløyfen.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_SARA ANDREA HEIERSTED_20250130_233216.pdf

Uttalelse fra SARA ANDREA HEIERSTED

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har SARA ANDREA HEIERSTED, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 2024/20560

Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 31.01.2025

Uttalelse

Kommentar

Jeg ønsker å komme med følgende merknader til oppstart av reguleringsplan: Vedrørende enveisekjøring og krav om fortau: Adkomst til min eiendom Aasta Hansteens veg 18 fordrer at veien Cecilie Thoresens veg er toveiskjørt. Dette fordi adkomst til min eiendom går via gang/sykkelveien som går fra Aasta Hansteens veg til Clara Holsts veg, og svingen fra Aasta Hansteens veg inn på gangveien er for krapp til at jeg kan kjøre inn eller ut den veien. Jeg må kjøre samme vei begge retninger (gjennom Cecilie Thoresens veg) og denne kan derfor ikke være enveiskjørt. Det er svært viktig at adkomst med bil til gang/sykkelveien ikke hindres av hverken fortau eller enveisekjøring. Jeg ber om at planer/skisser for fortau deles med meg for eventuelle bemerkninger. Videre ønsker jeg å bemerke at spesielt partiet der Cecilie Thoresens veg møter Aasta Hansteens veg er en problematisk veistrekning vinterstid. Både pga svingen, den smale veien og at dette er en bakke, gjør at veien som regel er dekket av is på vinteren. Fremkommeligheten er vanskelig, og både enveisekjøring, innsmaling av veien som følge av fortau og økt trafikk vil føre til problemer. Nytt leilighetskompleks i Cecilie Thoresens veg bør ikke bli tvunget til å kjøre denne veisløyfen.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for SARA ANDREA HEIERSTED:

Telefon:

Epost:

Adresse: Lillemarken

Postnummer og sted: 7046, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Undertegnede vil med dette gi følgende uttalelse til reguleringsplanforslag for Cecilie Thoresens veg 4

Overdimensjonert fortetting i småhusbebyggelse med sterkt uheldige konsekvenser.

Undertegnede har bodd i Cecilie Thoresens vei i 29 år, og har satt stor pris på de bomiljøkvaliteter som fins i vårt område. Den spesielle småhusbebyggelse har vært et trygt og godt sted å leve og vi har trivdes veldig godt. Imidlertid så har en erfart at området har blitt betydelig endret de siste 5-6 år gjennom etablering av flere nye bygg. Både studentboliger, sykehjemmet Persaunet Helse og Velferdssenter samt leilighetsbygg har økt transporten av både folk og biler gjennom vår gate. Særlig fikk etableringen av leilighetsblokken i Cecilie Thoresensgt 6 i 2019 en sterkt uønsket effekt på vårt bomiljø med en betydelig økning i trafikk, i tillegg til hyppig skifte av beboere pga. små førstegangsleiligheter. Nå fremmes det på nytt et forslag om bygging av et leilighetsbygg, i Cecilie Thoresens vei 4, og som nabo mener vi at dette bomiljøet allerede er fortettet nok.

En vil fremme følgende kommentarer til forslaget som foreligger:

1. Dette tiltaket vil endre eksisterende bomiljø betydelig gjennom ytterligere økt trafikk og med nok et bygg som bryter med strøkets karakter og eksisterende bebyggelse. En har forståelse for at en ønsker fortetting i en by som Trondheim, men det må tilpasses de aktuelle områder for berørte naboer, brukere av området og eksisterende infrastruktur. Kommunen må sørge for en fortetting med kvalitet. Kvaliteter som trafikk sikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter bør legges til grunn. Det foreslåtte bygget bryter totalt med de omliggende bolighusene og høyde på bygget må reduseres.
2. Antallet og størrelse på leiligheter bør endres slik at det blir tilpasset infrastruktur og bomiljøet til nærliggende boliger. Dette planlagte bygget sammen med tidligere etablert leilighetsbygg vil medføre over 30 leiligheter i en smal gate med mange små barn. Dette bryter alle anbefalinger ifht til trygge bomiljøer med god bokvalitet.
3. Det kan gjøres enkle tiltak for å bedre trafikksikkerheten ved at det etableres adkomst til Kristine Bonnevis vei som også har fortau. Det foreslås at det settes en bom mellom Cecilie Thoresens vei 4 og 2. Dette tiltak vil gjøre det mulig for at søppelbiler og utrykningskjøretøy får tilgang til gaten, men at øvrig trafikk bortfaller.
Ved etablering av bom vil også planforslagets krav om fortau bortfalle.

Mvh

Ingfrid Albrethson Rabben og Frode Rabben

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering Cecilie Thoresens veg 4 (Plan-id 2024/20560)

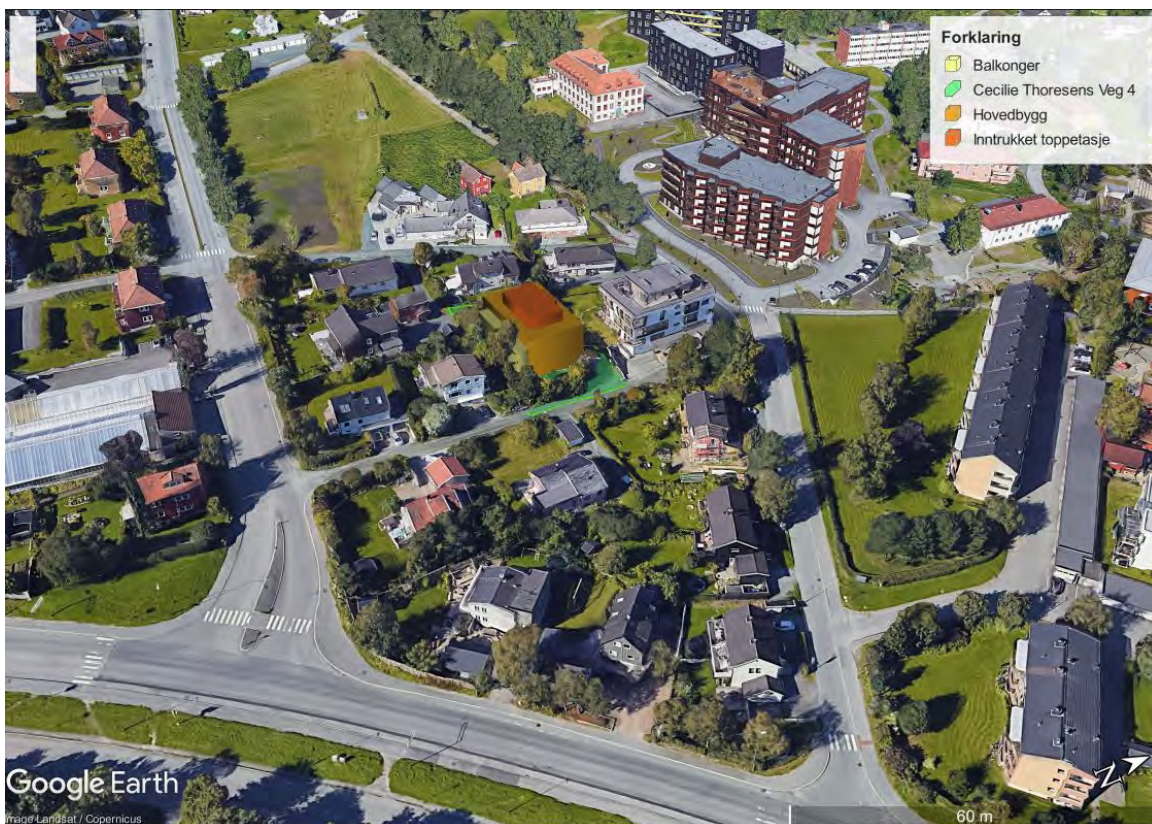
Laget av eiere av Cecilie Thoresens veg 2:

- Ida-Kathrin Gjerstad Nerbøvik (tlf: 932 64 622)
- Thomas Stavenes (tlf: 920 61 553)

Vi mottok først denne nyheten i et brev fra kommunen den 29.11.2024 og etter dette har vi flere ganger prøvd å sette oss inn i saken, men det har vært vanskelig. Hver gang kom en enorm følelse av maktesløshet, sorg og sinne innover oss. En ting er det å få endringer i et nabolag, og til det er plan- og bygningsloven god å ha, fordi den gir en forutsigbarhet, men her er det lagt opp i kommunens egen plan at denne loven kan settes til side fordi det er et politisk ønske om fortetting. Ta en titt på bilde 1. En øy av flotte små hus. Er ikke dette verdifullt? Dessverre var det ikke ansett som det når Cecilie Thoresens veg 6 ble oppsatt, og dessverre har vi ikke store forhåpninger nå heller og at vi ender opp med bilde 2. Nettopp derfor føles dette tiltaket først og fremst som et overtramp mot vårt flotte nabolag.



Bilde 1: Dette er en oversikt over nabolaget slik det fremstår idag. Bildet er tatt med bruk av karttjenesten Google Earth.



Bilde 2: Man ser i denne oversikten omfanget over hvor dominerende den nye blokka vil være. Det er tydelig at vurderingene med tanke på plassering og høyde er vurdert opp mot Cecilie Thoresens veg 6, og ikke småhusbebyggelsen rundt. Bildet er laget av oss med bruk av Google Earth og er gjengitt etter beste evne og med den informasjon som har blitt gjort tilgjengelig for å prøve å gjenskape tiltaket i en setting som gir mening. Det vil være unøyaktigheter, og vi tar forbehold for feil og ønsker gjerne at arkitekten lager en lignende og kvalitetssikret oversikt.

For det første er det rart at detaljstyring av et slikt område er opp til hver enkelt, og derfor ønsker vi å foreslå at kommunen legger opp til møter med innbyggerne i slike kvartal med overgang mellom utvikling og småhusbebyggelse, slik at en visjon kan skapes som fremtidige tiltak kan rette seg til. Det ville redusert konfliktnivået og "frimerkeregulering". Det er ganske tydelig fra dette forslaget at det er optimalisert for å generere mest mulig profitt, og forslaget om hvordan området kan utvikles videre er en nærmest en tragikomisk fremstilling fra bukken med havresekken.

Når vi etter hvert fikk samlet oss og tok kontakt med utbygger viser det seg at dette planarbeidet skal ha pågått i nærmere et år(!). Det gjør ikke saken mindre frustrerende. Riktig nok kommer forslaget ferdig maksimert, anrettet og servert med innspill beregnet som krydder, men det er forsvinnende lite omtanke og helhet å spore. Det blir bare så uendelig mer klart, dessverre, når man selv er offer. Det hadde ikke trengt å være slik, det burde ikke være slik, men hva kan man egentlig gjøre?

Det at vi med denne nyheten i hende i tillegg måtte sitte oss ned å sy sammen ulike oversikter etter beste evne med bruddstykker av informasjon fra hit og dit vitner om en svært svak planleggingsprosess. Enten det, eller en bevisst og selektiv deling av informasjon og/eller skjønnmaling av prosjektet i håp om at dette skal forbigå i stillhet. Det gjør det kanskje enda mer provoserende.

I planforslaget synes vi det er spesielt lite informasjon rundt byggets høyde og dominans. Etter våre beregninger blir det nye bygget to etasjer høyere enn vårt hus. På grunn av den korte avstanden mellom byggene oppleves dette som ekstremt inngripende. Vi tok kontakt med arkitekten for tiltaket og fikk beskjed om at bygget blir 2 meter høyere i terrenget enn blokka i Cecilie Thoresens veg 6. Men vi har ingen gode skisser på hvordan dette blir seende ut i praksis. Vi ønsker derfor at dette justeres og kommer bedre frem i den videre prosessen med planarbeidet. I mellomtiden har vi måttet ta til takke med egenproduserte bilder og figurer for å prøve å få en helhetsforståelse.

I tillegg og til forskjell fra eksisterende blokk i Cecilie Thoresens veg 6 vil den nye blokka i all hovedsak ha 2-roms leiligheter. Man velger derfor å bygge boliger som ikke er egnet for familier. Vi er redd naboblokka blir en studentbolig. Noe som isolert sett er positivt, men med få harmoniserende interesser med området for øvrig. Cecilie Thoresens veg er et område som er veldig fint å vokse opp i, og vi er selvsagt positive til at det kan komme flere barnefamilier og nye lekekamerater i gata, derfor hadde det også vært bedre dersom den nye blokka la mer til rette for at barnefamilier kunne bosette seg.

Trafikkbildet

Vi flyttet til Cecilie Thoresens veg 2 i august 2018. Huset hadde gjort inntrykk med sin usjenerte, skjermede hage i tillegg til at huset er av eldre dato som vi satte veldig stor pris på. Vi tenkte dette skulle være et flott sted å vokse opp for barna. Vi er den tredje familien som bor i dette huset etter at huset ble bygd i 1958. Dette viser at dette er og har vært en eiendom med god bokvalitet. Det samme gjelder naboene rundt, foruten Cecilie Thoresens veg 6, som har hatt betydelig gjennomtrekk.

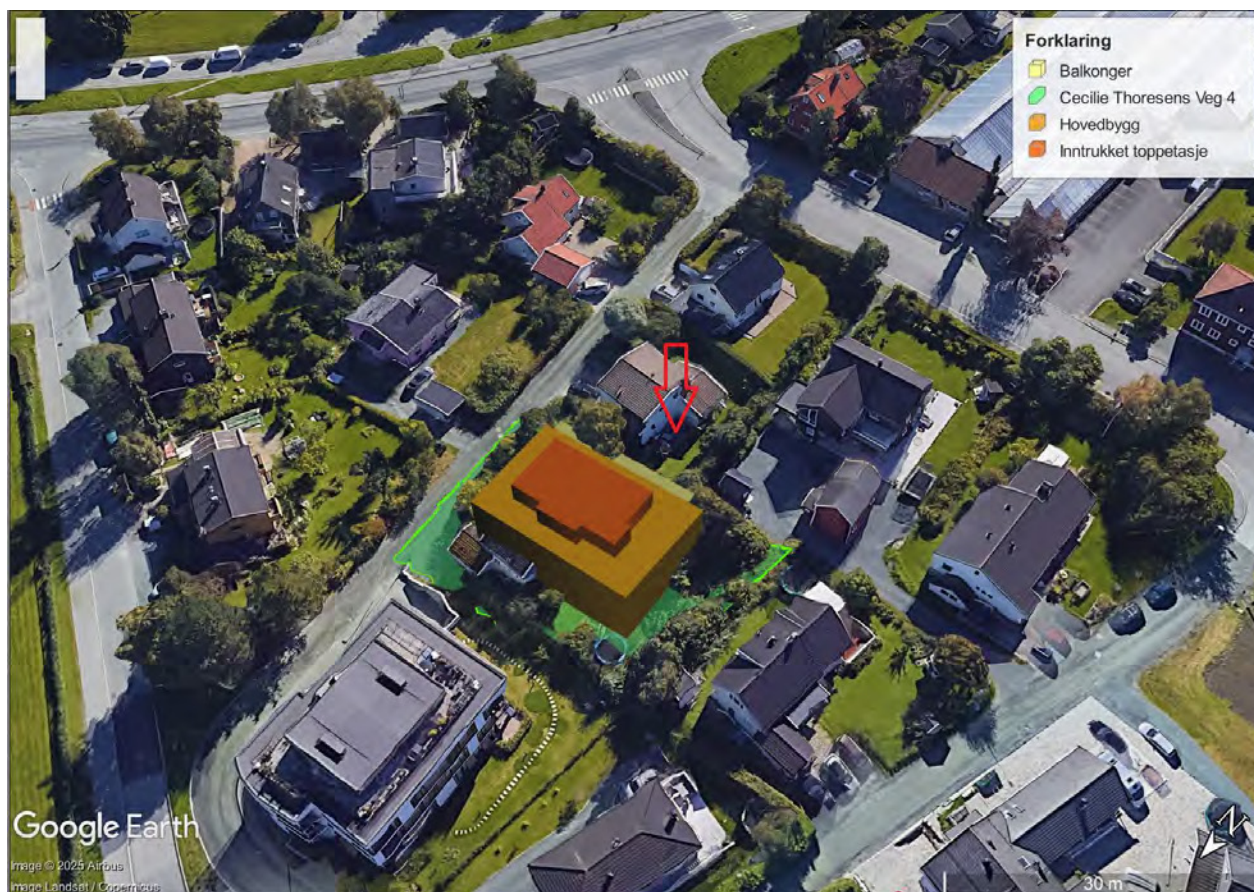
Noen måneder etter vi flyttet inn startet nemlig byggearbeidet i Cecilie Thoresens veg 6. I tiden som fulgte flyttet folk inn i blokka og dette resulterte i at trafikkbildet endret seg veldig. Det ble preget av at folk holdt høy fart og ikke tok hensyn. Dette gjelder den dag i dag. Man merker at de som kjører har fokuset rett frem og er ikke opptatt av at det kan komme en hindring ut i veien, for eksempel et barn som løper etter en ball. Vi hengte opp «Kjør forsiktig, barn leker»-skilt lett synlig etter mye frustrasjon, men det var liten respons å hente. Vi har også forsøkt å snakke med billister som kjører for fort, på grunn av flere nestenuhell med barn involvert, men disse holder på sitt og viser til 30-sone i gaten. I tillegg har man folk som kommer til blokka som bud, besøk og lignende.

Nå er det altså varslet et nytt, stort bygg, som etter planen skal romme 17 enheter. Dette kommer til å resultere i at trafikkbildet vil endre seg vesentlig til det verre når dette bygget står ferdigstilt. Å etablere gangfelt vil resultere i mindre hensyn til at barn kan leke og en eventuell enveiskjøring i gata vil gi enda mer trafikk, ettersom alle som bor i kvartalet må kjøre hele veien rundt. Det vil gjøre det totale trafikkbildet til en tragedie.

Heldigvis, får vi si, er dette et problem som lett løses med å gjøre enkle grep med opprettelse av kryss mot Kristine Bonnevis veg og stengning av Cecilie Thoresens veg som illustrert i vedlagt figur nr. 3. På denne måten kan fortau og asfaltering utføres rundt Cecilie Thoresens veg 4 og 6 nå, og eventuelt resten av gata når denne utvikles. Dette vil ivareta at søppelbiler og utrykningskjøretøy får tilgang til gaten, men at trafikken elimineres. Det er sjelden det finnes så enkle tiltak med så stor betydning. Det forventes derfor at dette undersøkes og foreslås som løsning før saken skal til offentlig ettersyn.

Innsyn og dominans

Den nye blokka blir høy og plassert veldig nært vårt hus (se vedlagt figur nr. 1 og 2). Det er også lagt opp til 8 balkonger med utsikt rett ned i vårt uterom. Dette vil i stor grad påvirke gleden med å bruke hagen og oppholde seg der. Dette er en del av eiendommen vår som vi setter stor pris på. Her vil det være innsikt fra alle etasjer og folk kan se ned på oss fra sine balkonger, noe vi føler er en stor krenkelse av privatlivet. Det å nyte livet mens barna koser seg naken i basseng og på sklimatte om sommeren blir ikke det samme når man er på utstilling til 8 balkonger. Vi føler oppriktig at dette er så langt fra skjermet som man kan komme, og som om vi skulle gjort det samme på matta på Lerkendal stadion. Vi benytter hagen hele året. Vi har utepeis, sittegruppe og flere store bed med hageplanter på baksiden av huset. Slik vi ser det vil det være umulig å redusere dette innsynet ved bruk av gjerder og beplantning på grunn av byggets høyde og nærhet. Vi ser på dette som en vesentlig ulempe. Den flotte, usjenerte hagen var et av de viktigste kriteriene for at vi valgte å bosette oss nettopp her. Bilde nr. 3 prøver å illustrere dette.



Bilde 3: Rød pil viser delen av hagerommet som vil bli rammet av innsyn fra den nye blokka. Dette uterommet er i dag helt skjermet for innsyn som følge av etablerte trær og hekk rundt hele hagen. Også dette bildet er laget av oss med bruk av Google Earth og er gjengitt etter beste evne og med den informasjon som har blitt gjort tilgjengelig for å prøve å gjenskape tiltaket i en setting som gir mening. Det vil være unøyaktigheter, og vi tar forbehold for feil og ønsker gjerne at arkitekten lager lignende og kvalitetssikret oversikt.

Veien videre

Våre bekymringer går hovedsakelig på:

- Trafikkutvikling
- Manglende hensyn til høydeforskjell, skjerming og dominans og videre utvikling.

Siden det å ha hodet i sanden ikke hjelper noen, har vi prøvd å være så konkret som mulig på hva som er våre forslag til forbedring av forslaget. Det er etter beste evne illustrert i vedlagte figurer. Selv om det er noe grovt, og vi tar forhold om eventuelle feil, mener vi det er til god hjelp for å kommunisere prinsippene.

Vi foreslår følgende tiltak som kan gjøre prosjektet levelig for oss:

- Forslaget om opprettelse av nytt kryss og stenging av vei som illustrert i vedlagt figur nr. 3 og at dette kommer med i behandlingen som skal til offentlig ettersyn.
- Avstand. Bygget er for nært oss gitt høyden. Vårt forslag er å tilpasse seg forhold fra utbygging av Cecilie Thoresens veg 6. Se figur 1 og 2. Dette betyr å trekke bygget i sin helhet lenger mot Cecilie Thoresens veg 6, som er av lik karakter. Dette er også noe Trondheim kommune foreslår. Dette vil også åpne for et uteområde i sør for tiltaket, ikke bare vest. Opparbeidet hekk kan raskt gi god skjerming på bakkeplan og et lunt uteområde i sør. Dette vil samtidig gi bedre og mer uteoppholdsareal for tiltaket, selv om det reduserer utnyttelsen noe.
- Redusere høydedominans. Dagens stigningstall mellom bygg er ekstremt, se vedlagt figur nr 1. Redusering av etasjer og eventuelt et "terrasse-blokk-design" kan være kompenserende, samt overnevnte punkt.
- Sakset/innfelt/vinklet fasade med delvis skjermet balkonger og vindusflater mot sør. Det vil være mindre krenkende mot vårt uterom enn balkonger og vindusflater som rettes rett sør. Dette vil også være harmoniserende med fremtidig utvikling av Cecilie Thoresens veg 2, hvor terrasser for tiltaket ikke vil bli vendt rett inn mot neste blokk.
- At Cecilie Thoresens veg 2 sikres like muligheter for utvikling og at Cecilie Thoresens veg 6 har gitt en viss presedens med referanse til ny KPA §23.2 Felles bestemmelser i byggesone 1 og 2.

Til Trondheim kommune:

- Vi savner et mer aktivt ansvar fra Trondheim kommune til det å sikre dialog, spesielt der hvor slike små grender generaliseres under kommuneplanen. En slik dialog ville kunne gjøre at slike områder/kvartal utvikles med klarere spilleregler av og for de som bor der, for å til slutt sikre en helhet, best mulige bomiljø i alle faser, og ikke minst en vesentlig reduksjon av unødvendige konflikter i prosessen.
- Må man absolutt presse inn fortetting på slike små øyer av småhusbebyggelse for enhver pris, spesielt når det er så mange store utbyggingsprosjekter på gang i byen? Kunne det være aktuelt at akkurat slike områder kvalifiserer som et unntak til byggesone 2, med referanse til ny KPA §7.2 Universell utforming?

Selv gitt vår frustrasjon, er det fullt mulig å sette seg inn i rasjonale til alle parter. Derfor er vi innstilt på å ha en konstruktiv dialog rundt tiltak som skaper gode miljø i dag, i overgangen mellom ny og gammel bebyggelse, samt fremtidig bebyggelse i prosessen videre.



Trondheim

Lengdeprofil

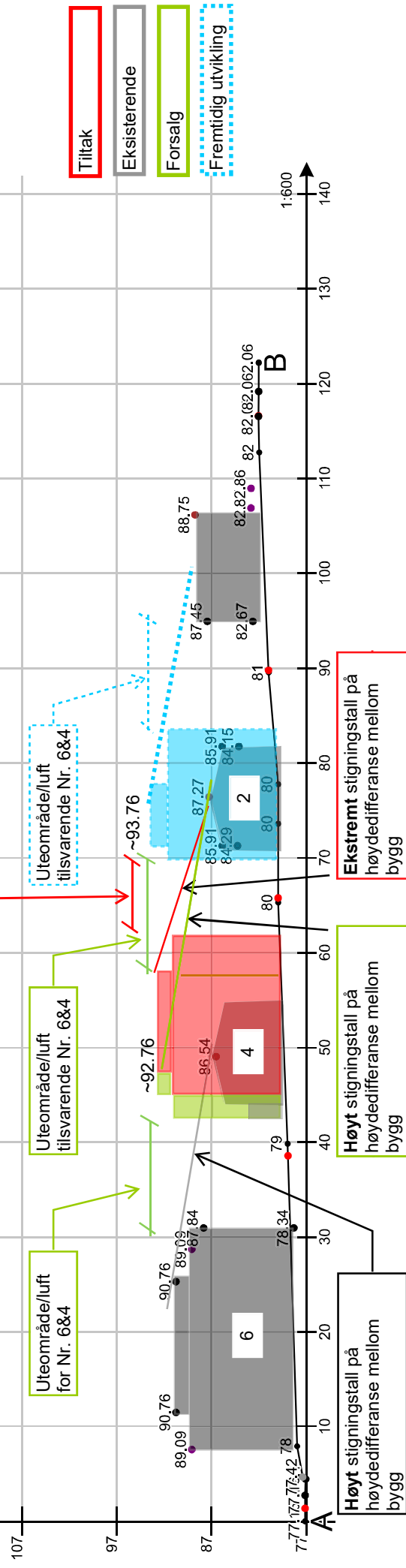
Dato: 28.1.2025

Figur 1. Terrengprofil Cecilie Thoresens veg vest

Basert på eksport av terrengprofil fra Trondheim Kommune sine karttjenester og tilbagemelding fra RAK arkitektur med tanke på høyde på tiltaket.



- Dine punkt
- Skjæring med eiendomsgrense
- Skjæring med mønelinje
- Skjæring med veranda
- Skjæring med bygningslinje
- Skjæring med taksprang
- Skjæring med taksprang bunn
- Skjæring med mur loddrett
- Skjæring med annet vegareal avgr.
- Skjæring med vegdekkant



Figur 2. Oversikt fugleperspektiv Cecilie Thoresens veg Nr.4

Basert på utsnitt fra 2024/20560 "Cecilie Thoresens veg 4, detaljregulering.
Tilbakemelding etter oppstartsmøte"



Uteområde/luft mellom Nr. 6&4. Tilsvarende for Nr. 4&2.

Trekk bygge mot Nr. 6

Sakset fasade med vendte balkonger og delvis skjerming mot sør

Økt uteområde i Sør

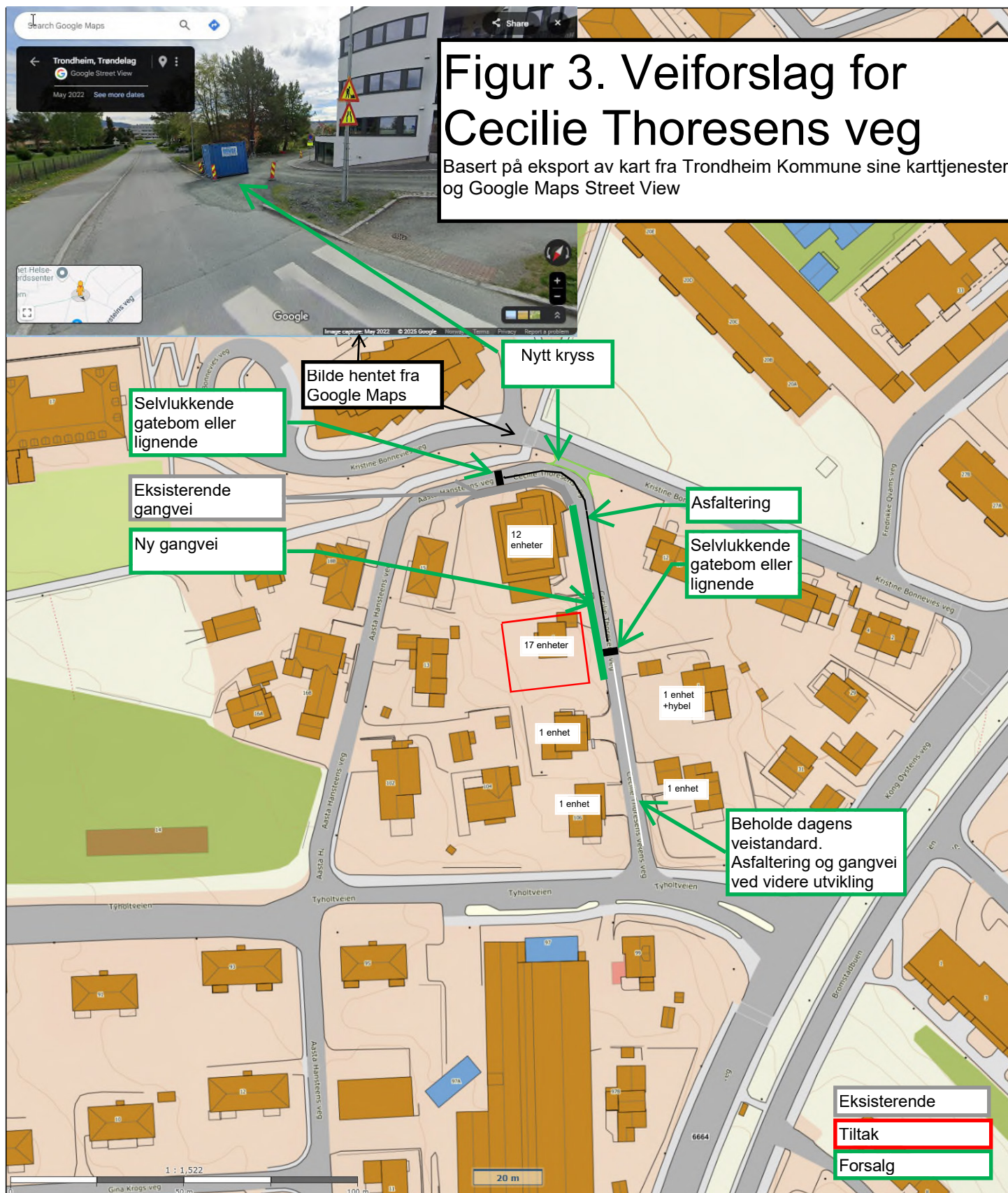
Tilsvarende uteområde/luft som Nr. 6&4

Videreføre opparbeidet hekk

Selvklukkende Gatebom eller lignende

Særdeles inngripende og dominerende mot dagens situasjon i Nr 2. Manglende hensyn til bo-kvalitet i Nr. 4 ved utvikling av Nr. 2.

- Tiltak
- Eksisterende
- Forsalg
- Fremtidig utvikling



	Kartutsnitt	
	Målestokk: 1:1000 Dato:29/1-2025 Format A4	

Fra: Helge Brattebø helge.brattebo@ntnu.no
Emne: Cecilie Thoresens veg 4 - detaljregulering høringsuttalelse
Dato: 31. januar 2025 kl. 12:07
Til: post@rakark.no



Til RAK Arkitekter AS
Vidars gate 5
0452 Oslo

Hei,

Vi er naboer til Cecilie Thoresens veg 4 (g/bnr 57/223), og vil uttale oss kritiske til det foreliggende planforslaget som er mottatt for høring. Den overordnede bekymringen vi har er følgende:

1. Planen for g/bnr 57/223 bryter alt for mye med dagens bebyggelse i dette lokale boligområdet, med for stor utnyttelsesgrad, for stor byggehøyde, for stort bebygd tomteareal i forhold til tomtens størrelse, og for ensidig vekt på små leiligheter i et boligområde preget av barnefamilier. Dette er alvorlig nok for naboer, og forsterker et allerede utført inngrep i og med at g/bnr 57/225 har brutt med områdets karakter, men vi frykter også at en slik utbygging av 57/223 kan skape presedens for økt 'frimerkeregulering' og benyttes som argumenter for tilsvarende økt uheldig fortetting i fremtiden. Spesielt reagerer vi på at det planlagte bygget vil bryte svært mye med byggehøyde og byggestil i forhold til eneboligene i 57/240 og 57/220, der lys- og siktforhold mot nord og øst vil bli vesentlig forverret. Samtidig vil den høye utnyttelsesgraden gi total ubalanse estetisk i området, og mange nye små to-roms leiligheter vil gi området en svært endret bo-karakter.
2. Planen innebærer også at det blir krav til etablering av fortau i Cecilie Thoresens veg, noe det i utgangspunktet ikke er plass til i vegen. Om fortau etableres vil det kreve innføring av enveiskjøring, noe som også vil måtte gi enveiskjøring også i Aasta Hansteens veg og dette vil være uheldig for beboerne her, og skape unødig mertrafikk, på toppen av den ekstra trafikken nye boenheter i 57/223 vil skape. En slik endring vil være veldig ugunstig for dagens beboere i Aasta Hansteens veg.

På denne bakgrunn ber vi om at det foreliggende planforslaget endres, slik at byggehøyden reduseres med minst en etasje, bebygd areal reduseres med mer uteareal på tomten i 57/223, færre leiligheter og med mer variert type/størrelse, unngår behov for fortau og at enveiskjøring etableres.

Med hilsen
Helge Brattebø og Randi Wenche Haugen
Tyholtveien 102

Uttalelse vedrørende detaljregulering for Cecilie Thoresens veg 4 (plan-ID 2024/20560)

Våre innspill tar i all hovedsak utgangspunkt i skrevet 2024/20560 - «Tilbakemelding etter oppstartsmøtet», datert 14.11.2024.

Våre hovedbekymringer er knyttet til følgende:

1. Forringelse av strøkets karakter:

Vi aksepterer at byen fortettes i tiden fremover, men vi reagerer på at det nå åpnes opp for denne typen frimerkeregulering. Vi mener planforslaget bryter med områdets karakter, og at det kun tar hensyn til maksimal utnyttelse av tiltakshaverens eiendom. Med dette forslaget vil bokvalitet og markedsverdien på tilstøtende eiendommer forringes. Planforslaget nærmest forutsetter at resten av nabolaget skal rives ned for så å sette opp tilsvarende bygg. Det er vanskelig å forstå logikken i dette, og vi ber derfor kommunen ivareta interessene til naboene til dette planforslaget.

Det er kun Cecilie Thoresens veg 6 som benyttes som referanse i planforslaget, og vår kommentar til det er at to feil gir ikke én rett. Dette er den eneste blokken i nærområdet, og den skiller seg allerede ut i et nabolag bestående av eneboliger. Det blir blant annet oppgitt at det er behov for flere små leiligheter ettersom det allerede er flere store leiligheter i Cecilie Thoresens veg 6. Vi vil snu på flisa og si at det er behov for flere store leiligheter med direkte tilgang til et uteområde slik at nabolaget heller kan bosettes av barnefamilier og på den måten opprettholde strøkets karakter.

Vi synes det er merkelig at det ikke deles flere illustrasjoner av blokken i et nabovarsel. Det vedlagte illustrasjonsbildet gir ikke et riktig inntrykk av hvordan det foreslåtte nybygget vil bli seende ut fra flere vinkler, og etter det vi klarer å bedømme fremstår det mindre enn hva det i realiteten kommer til å bli. Dette er med andre ord misvisende og gir ikke kommunen et godt nok utgangspunkt til å godkjenne planen. Vi synes også det er merkelig at det legges opp til en såpass høy utnyttelsesgrad av tomten at samtlige uteområder vil være tett opp mot naboeiendommene. Dersom utbygger er ute etter å utvikle trivelige bomiljø, bør de oppføre et bygg i langt mindre skala til det beste for fremtidige andelseiere og naboer.

Et mindre bygg vil i større grad følge vedtatte KPA 2022-2034. § 8.2 illustrerer planforslagets mangler:

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

Vi stiller oss sterkt kritisk til planforslaget hvor bygget vil ruve alt for høyt i terrenget. 17 leiligheter er alt for høy utnyttelsesgrad. Etter vårt skjønn bør bygget reduseres betraktelig både i høyde, bredde, og antall boenheter.

2. Verneverdig bygg på nabotomten

Vi bor på småbruket Tyholtmoen, med et verneverdig uthus, som representerer en viktig del av områdets kulturhistorie. Et nytt leilighetsbygg vil bryte fullstendig med områdets eksisterende småhusbebyggelse og ha en negativ innvirkning på stedets særpreg.

Da vi i 2015 fikk godkjent oppføringen av nytt hovedhus på vår eiendom, skjedde det i tett dialog med byantikvaren, slik at dette huset sto i stil med uthuset. Vi stiller spørsmål ved at det 8-9 år senere åpnes opp for et bygg i fire etasjer i direkte tilknytning til dette kulturminnet.

En fireetasjers blokk vil virke visuelt forstyrrende i forhold til Tyholtmoens arkitektur og områdets landskap.

I lys av dette ber vi om at byantikvaren kobles inn i saken for å vurdere prosjektets innvirkning på kulturmiljøet.

3. Trafikksikkerhet og infrastruktur:

Vi er bekymret for den økte trafikken som et leilighetsbygg med 17 boenheter vil medføre. Spesielt er vi bekymret for skolebarnas sikkerhet, da Aasta Hansteens vei er skolevei. Vi mener at veiene i Aasta Hansteens vei og Cecilie Thoresens vei ikke er dimensjonert for den økte trafikkmengden dette prosjektet vil generere. Vi ber kommunen om å prioritere barnas sikkerhet og vurdere trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med utbyggingen. Et mulig tiltak er å la Aasta Hansteens vei og Cecilie Thoresens vei bli to separate blindveier.

4. Skolekapasitet:

Vi stiller spørsmål til om det er tilstrekkelig skolekapasitet i området til å dekke behovet til de nye beboerne. Økt press på skolene kan gå utover kvaliteten på undervisningen og elevenes læringsmiljø. Vi ber kommunen redegjøre for hvordan de planlegger å håndtere dette.

Oppsummert

Vi ber at kommunen tar hensyn til alle de negative konsekvensene som planforslaget vil ha for nærmiljøet og kulturmiljøet. Vi mener at prosjektet i sin nåværende form er uforenelig med områdets karakter og behovet for å bevare stedets kulturhistoriske verdi.

Planforslaget virker ikke å være tilpasset områdets karakter, både når det gjelder arkitektur og størrelse. Prosjektet ser ikke ut til å oppfylle kravene i § 8.2 i den nye KPA, som sier at nybygg skal tilpasses «omgivelsenes arkitektur og steds karakter». Prosjektet tilpasses kun Cecilie Thoresens veg 6, og det kan derfor ikke forsvares ut fra områdets nåværende situasjon. Usikkerhet knyttet til trafikkavvikling og skolekapasitet indikerer også at utbyggingen på tomten bør reduseres betydelig i omfang.

Med hilsen

Julie og Jonas Østlyng, Tyholtveien 104.

Fra: Roy Nilsen roy.nilsen69@gmail.com
Emne: Cecilie Thoresens veg 4 - detaljregulering høringsuttalelse
Dato: 2. februar 2025 kl. 18:15
Til: post@rakark.no



Hei.

Vi blir ikke direkte berørt av utbygging av Cecilie Thoresens veg 4, men er kritisk til økt trafikk i Aasta Hansteens vei. Vi støtter uttalelsen til Helge Brattebø (Tyholtveien 102) om høy utnyttelsesgrad og ønsker ikke enveiskjøring i Aasta Hansteens vei.

Mvh Roy Nilsen og Brit Sandaune

Aasta Hansteens vei 16A

Fra: Nielsen, Stein Henrik Stein.Nielsen@dsb.no
Emne: Cecilie Thoresens veg 4 - detaljregulering høringsuttalelse fra Aasta Hansteens veg 15
Dato: 31. januar 2025 kl. 23:57
Til: post@rakark.no

Til RAK Arkitekter AS
Vidars gate 5
0452 Oslo

Viser til nabovarsel om regulering av Cecilie Thoresens veg 4. Vi er en familie på 4 i Aasta Hansteens veg 15 som ønsker å komme med en uttalelse. Vi ønsker at planen endres og bygningen skaleres ned.

Byggehøyde og volum

Som berørt nabo, blant annet i form av fare for innsyn til oss, vil vi ikke ha en så høy blokk (kotehøyde) som foreslås. Blokken foreslås på en sentral tomt som berører mange, og som er mye mer massiv enn eksisterende og ønsket bebyggelse. Vi vil at antall etasjer skal reduseres. Og vi vil åpenbart at etasjene skal være lavest mulig og at det ikke skal være noen installasjoner på taket. Det er et klart krav at Trondheim ikke skal være noen høyhusby, det vil si at nye bygg ikke kan være mer enn 3 etasjer høyere enn omliggende bolighus. Den nye blokken fremstår som et høyhus mot sine omgivelser f.eks. Cecilie Thoresens veg 1, som i praksis er på 1 etasje. Det gjelder også Tyholtveien 102. I tillegg er Cecilie Thoresens veg 1 på en lavere kotehøyde så virkningen av de tre etasjene er større. I denne høyhusbestemmelsen gis ikke unntak for inntrukne etasjer. Underetasjen i den planlagte blokken må åpenbart regnes inn som etasje fordi det er der hovedinngangen på gateplan er.

Antall enheter

Det er foreslått et altfor stort antall boenheter. Det vil gi en stor ekstrabelastning på nabolaget som er uønsket. Både når det gjelder boområdets karakter, vegsituasjon osv.

Boområdets karakter

Aasta Hansteens veg og Cecilie Thoresens veg er en rolig boliggate uten gjennomgangstrafikk (biltrafikk) for utenforstående. En blokk med et så stort volum og så stort antall enheter, vil gjøre store endringer i nabolagets karakter. Både i visuelt uttrykk som en dominerende bygning med stort volum på en sentral tomt sammenlignet med småhusbebyggelsen rundt (bortsett fra Cecilie Thoresens veg 6).

Alle naboene jeg har snakket med, mener at den foreslåtte blokken (volum og antall enheter) vil gjøre nabolagets karakter værre.

Mens man kunne si at Cecilie Thoresens veg 6 er en tomt mot utkanten av boområdet, er dette kanskje den mest sentrale tomten i gaten, og den vil bli kraftig dominerende med det foreslåtte uttrykket. Mange politikere legger vekt på at det er viktig å bevare gode bomiljø i etablerte strøk. Og at fortettingsprosjekter bør være en del av en helhetlig plan som tar hensyn til etablerte nabolag. Denne setningen er hentet fra Høyre sitt program. Høyre skriver videre i sitt program at de vil legge vekt på god dialog med bl.a. naboer.

Veg

Vegen er en smal grusveg med dårlig standard som knapt nok er egnet for trafikken som er der i dag. Vegen er absolutt uegnet for økt trafikk i et omfang som samsvarer med boenhetene (antall/størrelse) som foreslås. Spesielt på strekningen forbi der vi i Aasta Hansteens veg nr 15 bor.

- Vegen er en grusveg som skaper støv og skitt til naboene. Mer trafikk skaper enda mer støv.

- Vegen har is og hålke som hovedregel om vinteren. Så når nabogater med asfalt blir is og snøfrie i perioder med noe snøsmelting om vinteren, er det hålke og meget glatt i lange perioder i flere partier i gaten, f.eks. i den bratte bakken.

- Bakken på strekningen forbi der vi i Aasta Hansteens veg nr 15 bor, er spesielt bratt med sving i hver ende som gjør at den er spesielt uegnet for trafikkøkning, spesielt når det er vanskelige kjøreforhold. Asfaltering av bakken og gjennom begge svingene vil redusere antall dager med vanskelige kjøreforhold, men den vil fremdeles være for bratt og med vanskelige svinger.

- Enveiskjøring løser ikke problemet i strekpunktene over, den vil heller forsterke problemene fordi mens det nå er liten trafikk i bakken vil enveiskjøring gjøre at all trafikk må kjøre det.

- Det er også viktig å nevne at det er mye fotgjengertrafikk som fortsettelse av gang og sykkelvegen nedover mot Persaunet. Det gjelder bortover Aasta Hansteens veg, men også bortover Cecilie Thoresens veg. Gangmønsteret er at de omtrent uansett hvor de kommer fra vil krysse over Aasta Hansteens veg eller Cecilie Thoresens veg enten i svingen oppe eller nede. Dette gangmønsteret, kombinert med smal veg med dårlig standard er uforenlig med økt trafikk. Egentlig er strekingen i bakken et eneste stort kryss, noe gangvegen mot nord tilrettelegger for. Dette er også en skoleveg som leder ned mot Strindheim barneskole.

Dersom det etableres fortau, vil det være størst behov for det i bakken (dvs vegstrekningen mot nord i overgangen mellom Aasta Hansteens veg og Cecilie Thoresens veg). Da må fortauet i så fall integreres med/slås sammen med den gangvegen nordsiden av bakken fordi det uansett er der de gående skal. (Det er svært få gående som går "runden" i Aasta Hansteens veg og fortsetter opp Cecilie Thoresens veg.)

Dersom det konkluderes med at det må etableres fortau på andre strekninger (enn i den bratte bakken), vil det være svært urimelig å kreve at andre tomteiere skal avstå arealer fra *sine* hager og hekker arealer bare for å tilfredsstille denne utbyggeren. Altså urimelig i tillegg til å få belastningen med økt trafikk og kraftig redusert bomiljø i det ferdig etablerte boområdet.

Uteområde for ny blokk

Som nærmeste nabo til den eksisterende blokka i Cecilie Thoresens veg 6 kan vi se at det minst er behov for et like stort uteområde.

Det er ikke i bruk forstøtningsmurer ved terrengsprang mellom naboer i vårt etablerte nabolag. Slike murer er i bruk i begrenset omfang ved innkjørsler, barkeringsplasser osv, og ikke for å oppnå flere kvadratmetre flatt uteområde til rekreasjonsbruk.

Ettersom det ser ut som om den foreslåtte blokken skal senkes langt ned i terrenget, må det etableres et enda større uteområde ved den nye blokken i Cecilie Thoresens veg 4 enn i Cecilie Thoresens veg 6 – fordi det må være like stort utnyttbart uteområde, samtidig som det vil være en lenger skråning på grunn av nedsenkningen.

Bebyggelse nær nabogrense

Som nabo vil vi på det sterkeste motsette oss at det bygges nærmere enn bestemmelsene om bebyggelse nær nabogrense tillater (4 meter fra nabogrensene). Også grensen mellom Cecilie Thoresens veg 6 og Cecilie Thoresens veg 4.

Illustrasjoner

Illustrasjonen i tilbakemeldingsbrevet på side 5 angir en bebyggelse som bryter totalt med vårt etablerte nabolag. Det er jo et overordnet mål at det er viktig å bevare gode bomiljø i etablerte strøk og at fortettingsprosjekter bør være en del av en helhetlig plan som tar hensyn til etablerte nabolag. Derfor kan ikke disse fortettingsskissene legges til grunn. Heller ikke for den foreslåtte blokken i Cecilie Thoresens veg 4. Den foreslåtte blokken har et altfor stort volum og tar ikke hensyn til nabolaget.