



Detaljregulering av Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, sluttbehandling

Planbeskrivelse alternativ 1 og alternativ 2

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 6.5.2019
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 17.10.2019

Innledning

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

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



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

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- Gnr/ bnr 9/551 - eier Innherredsveien 103 AS
- Del av gnr/ bnr 9/611 - eier Innherredsveien 103 AS
- Gnr/ bnr 9/869 - eier Statens vegvesen
- Del av gnr/ bnr 9/553 - eier på tidspunkt for planoppstart var Harald Carstens, nå eies tomten av Torgeir og Jorunn Synnøve Garberg Moslet
- Gnr/ bnr 9/626 eies nå av Trondheim kommune.
- Gnr/ bnr 9/893 – eier Trondheim kommune.
- Del av gnr/ bnr 9/207- eier Circle K Norge A/S
- Del av gnr/ bnr 9/798- eier Circle K Norge A/S

Beliggenhet

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

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

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

Grunnforhold

Rasfare

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

Forurenset grunn

Det er kan være forurensning i grunnen og det er derfor lagt inn en bestemmelse som sikrer at forurenset masse skal identifiseres og behandles. Det ligger en oljetank sør på tomta.

Kulturminner i grunnen

Det er ingen kjente kulturminner i grunnen.

Offentlige ledninger, bekker og flomveier

Det er ingen offentlige ledninger over tomta.

Innherredsveien er i kommunens aktsomhetskart beskrevet som flomvei.

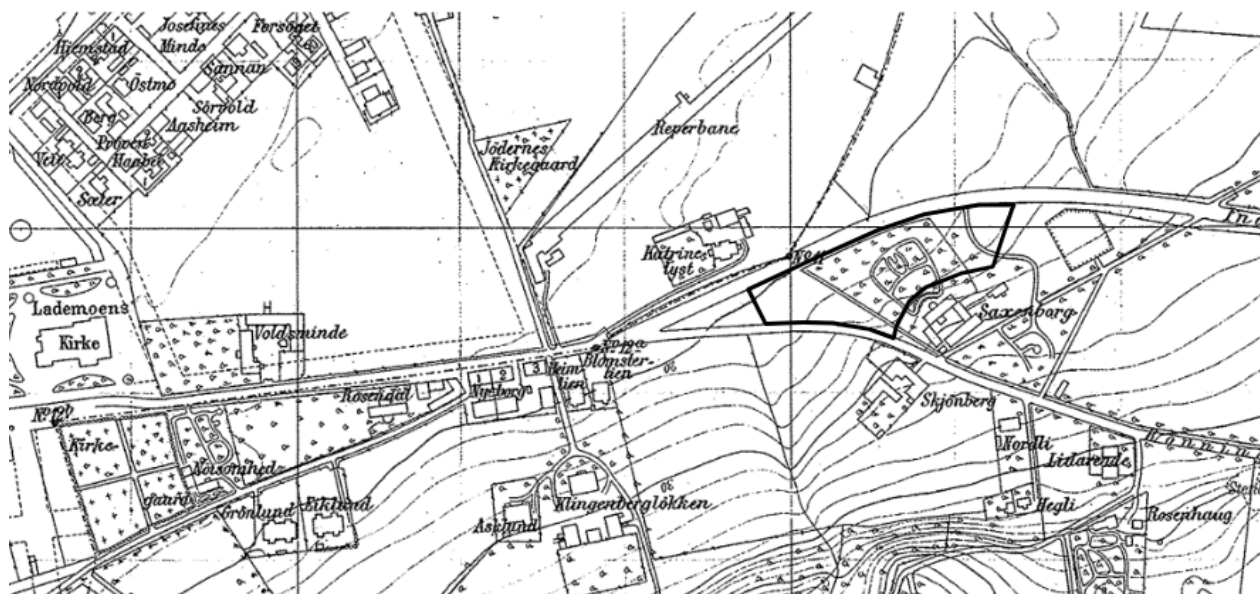
Rekreasjonsverdi

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

Stedets karakter

Topografi og landskapets kulturelle verdi

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



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

Eiendommen er i dag derfor relativt flat, men følger stigningen på Innherredsveien mot øst. Det er cirka fire meter høydeforskjell, fra c+20 til c+24. Mot sør stiger terrenget brattere opp mot Rønningsbakken, Saxenborg gård og Stavne-Leangenbanen. Eiendommen er disponert som et typisk næringsareal med store asfalterte flater og en gruslagt parkeringsplass. Det er lite vegetasjon på eiendommen, men bevokste flater og tildels høye trær på tilgrensende arealer mot øst og mot sør.



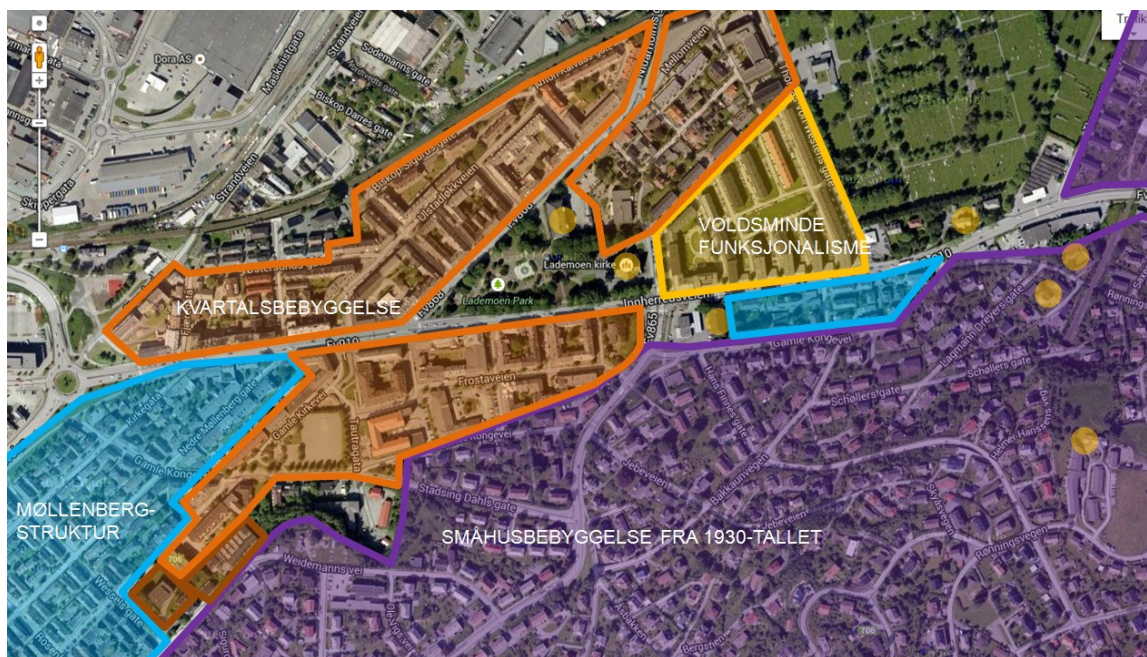
Den eksisterende næringsbyggelsen i planområdet.

Solforhold

Planområdet ligger åpent til og har mye sol. Lav bebyggelse på alle kanter gjør at det er lite skygge på flaten. Eksisterende bebyggelse kaster litt skygge mot Innherredsveien midt på dagen. Naboer i sør og øst, blant annet Saxenborg gård, får minimalt med skygge utover ettermiddag og kveld av eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens struktur og form

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

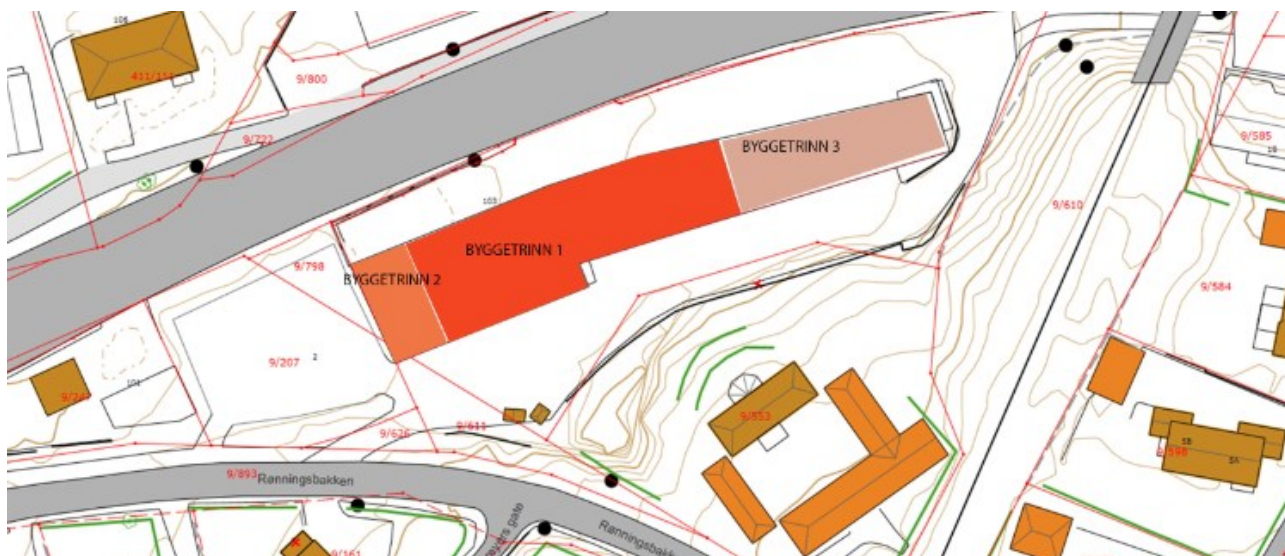


Utsnitt fra analyse av bebyggelsen rundt planområdet.

Arkitektonisk særpreget på eksisterende bygning i Innherredsveien 103

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

Anlegget er tegnet av arkitektene Helmer Hofset og Hermann Krag. Første byggetrinn ble bygget mellom 1953-55, et tilbygg mot vest er fra cirka 1957 og den lavere østligste delen ble bygget rundt 1960. De ulike byggetrinnene danner til sammen et helstøpt og helhetlig anlegg.



De tre byggetrinnene

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



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

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

Antikvarisk verdifull bebyggelse

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



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



Saxenborg gård kan ses oppover langs Rønningsbakken når vegetasjon og bladverk ikke hindrer sikten. Gården ses også over eksisterende bebyggelse, fra Innherredsveien.

Trafikkforhold

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

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

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

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

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

blir redusert til to felt. Denne planen går nå mot sluttbehandling og det er nå lagt til grunn at det skal være kun to felt forbi planområdet.

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

Gang- og sykkeltilbud

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

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

Skoleveger

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

Snarveier for gående

Det er ingen snarveier for gående gjennom planområdet.

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er svært godt. Planområdet ligger langs en av Trondheims viktigste kollektivårer, med hyppige bussavganger på dagtid. Det er holdeplass der Rønningsbakken munner ut i Innherredsveien og vis-a-vis. Den ene av de tre planlagte Metrobuss-linjene går gjennom Innherredsveien og forbi planområdet. Nye holdeplasser er planlagt omtrent der dagens holdeplasser befinner seg, som er svært nært planområdet.

Støy fra trafikk

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

Luftforurensning fra trafikk

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

Trafikksikkerhet

Avkjørsel fra eiendommen skjer i dag både ut i Rønningsbakken og ut i Innherredsveien. Avkjørsel i

Rønningsbakken er i dag såpass oversiktlig at den ikke er trafikkfarlig. Det samme gjelder avkjørselen ut i Innherredsveien.

Annen infrastruktur

Skolekrets og – kapasitet

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

I juni 2019 legger rådmannen frem en politisk sak der bystyret skal vedta en prioritert investeringsrekkefølge for skoleanlegg. Her vurderes tiltak som følger av områdevurderingene, og tiltak ved enkeltskoler beskrevet i skolebehovsplanen, opp mot hverandre.

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

Kapasitet barnehager

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

Kapasitet for vannforsyning og avløp

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

Kapasitet energiforsyning

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

Beskrivelse av planforslaget til forslagsstiller, alternativ 1



Illustrasjoner av bygningsvolumene i planen sett fra gatenivå.

Planlagt arealbruksformål

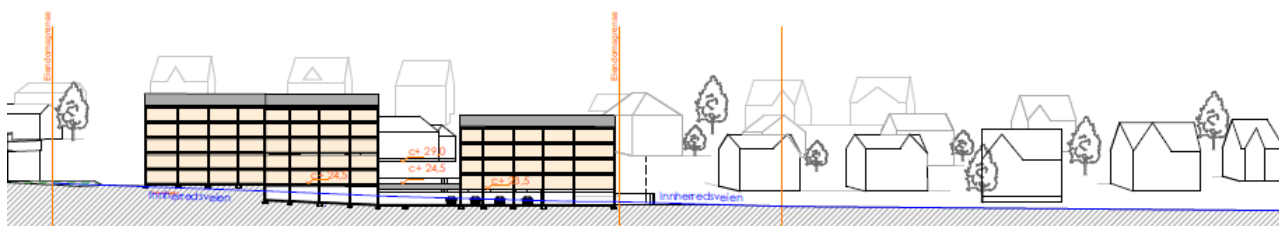
- Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse. Energianlegg. Renovasjonsanlegg
- Hensynssoner - Bevaring kulturmiljø og frisikt
- Grønstruktur – offentlig park
- Samferdselsanlegg – fortau, torg og annen veggrunn teknisk
- Bestemmelsesområde – Parkeringskjeller. Midlertidig riggområde/anleggsbelte, Plassering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

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

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

Tetthet

Det er mulig å få plass til 60-70 leiligheter av varierende størrelse. Innherredsveien 103 er på 3,7 dekar og dette gir en tetthet på 17-19 boliger per dekar.



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

kjeller.



Vestre blokk kan ha 5 leiligheter per etasje i fire etasjer, mens østre blokk kan ha 8 leiligheter i fem etasjer. Det blir 60 leiligheter. Med leiligheter også i første etasje kan det bli cirka 70 leiligheter.

Planlagte byggeområder

Det planlegges to boligblokker på Innherredsveien 103. Rønningbakken 2 bebygges ikke. Sett fra Innherredsveien er høyden på den østre blokka seks etasjer og den vestre blokka fem etasjer. Det er planlagt parkering i kjeller i det vestre bygget, mellom byggene og i deler av det østre bygget. På sørsiden av blokkene er terrenget bygget opp over innkjøringer til parkering og parkeringsplasser. Terrenget ligger i nivå med terrenget i eiendomsgrense mot syd (Saxenborg gård). Det planlegges 60-70 boenheter. Leilighetsstørrelse er ikke definert i bestemmelsene. Alle leiligheter kan ha egen balkong mot syd slik planløsning er illustrert, men dette er ikke sikret i bestemmelser. Leilighetene for enden av hvert bygg har i tillegg balkong mot Innherredsveien eller mot øst/vest. Balkong som er støytsatt er ikke tatt med i beregning av uteareal.

Bebyggelsens struktur, plassering og utforming

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

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

Yttervegger skal være i pusset mur, tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

For å øke graden av stedstilpassing foreslås saltak som takform. Regulerte gesimshøyder medfører at toppetasje mot Innherredsveien får skrå takflate. Det tillates flere takoppbygg/ark over takflate for å bryte opp volumet. Det samme gjelder heissjakt og trapperom. Takvinduer tillates ikke.

Det har blitt lagt vekt på at Saxenborg gård skal synes i bybildet. Det planlegges derfor en åpning mellom blokkene på ca. 16-18 meter for å gjøre det mulig å se gårdsanlegget fra Innherredsveien.



Dagens situasjon til venstre. Planforslaget til høyre.



Uteområder

Boligarealet, fratrukket balkonger, gir et krav om minimum cirka **1590 kvm** uteareal. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, det vil si cirka 795 kvm. Felles uteoppholdsareal er planlagt sør på tomten. Det er plass til cirka **950 kvm**, som er over kravet. Felles uteområder er planlagt i to nivåer slik at det øverste nivået ligger inn mot terrenget nedenfor Saxenborg gård. Utearealene er skjermet mot støy fra Innherredsveien og har mye sol. Resten av uteoppholdsarealet må oppfylles på private balkonger i stille sone.

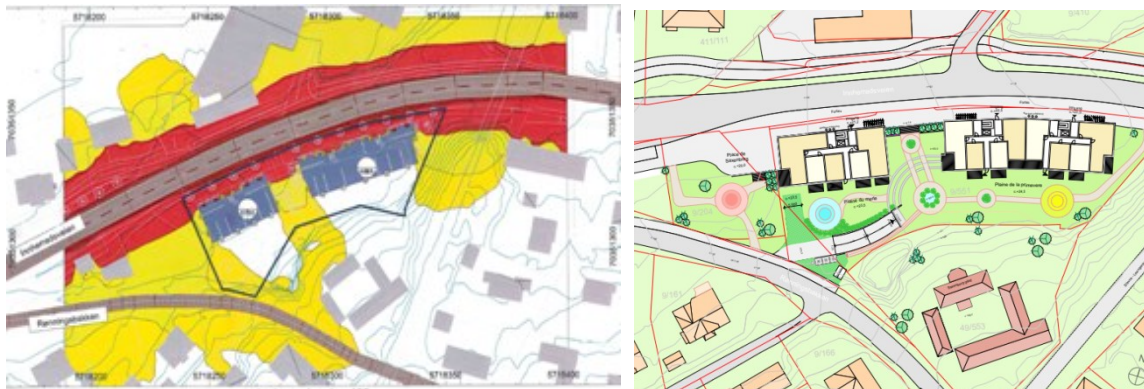


Til venstre: Grøntareal er kontinuerlig opp mot Saxenborg gård. Til høyre: Uteareal kl 18 sommersolverv.

Støytiltak for boliger

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

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



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

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

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

Luftkvalitet

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

Parkering for bil og sykkel

Det er satt krav om minimum 0,5 p-plasser per boenhet eller 100 kvm boligareal. I tillegg er det satt et krav om maksimum 0,8 p-plasser. Begrunnelsen for maksimumskravet er at boligene vil få et godt kollektivtilbud og det vil være lett å gå og sykle til mange målpunkt herfra. To av plassene i kjeller skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det er satt krav til sykkelparkeringsplasser iht gjeldende krav. Disse er planlagt ved innganger til bygningene mot Innherredsveien samt i kjeller.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

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

Avfallsløsning

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

Energiforsyning

Eksisterende nettstasjon er fullastet og foreslås fjernet og erstattet av en ny og større nettstasjon. Den foreslås lagt ved innkjøring fra Rønningsbakken, som angitt på plankart med felt f_EA.

TrønderEnergi sine ledninger som krysser tomta må legges om i forbindelse med utbygging. Nettstasjonen er plassert slik at den ikke hindrer sikt for biler som skal ut i Rønningsbakken.

Planlagte samferdselsanlegg

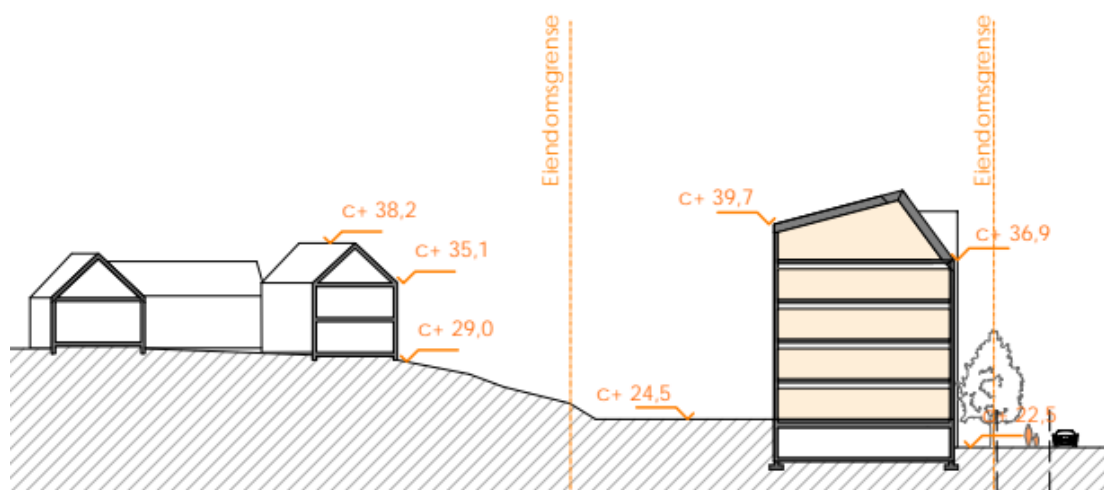
I planen for Innherredsveien er det planlagt fortau langs planområdet og sykkelvei med fortau på nordsiden av Innherredsveien. Det vil bli anlagt stasjon for Metrobuss ved bunnen av Rønningsbakken.

Offentlig torg

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

Hensynssone rundt Saxenborg gård

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



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

Grønstruktur – offentlig park

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

Beskrivelse av planforslaget til rådmannen, alternativ 2



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

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

Planforslaget skiller seg fra alternativ 1 på følgende punkter:

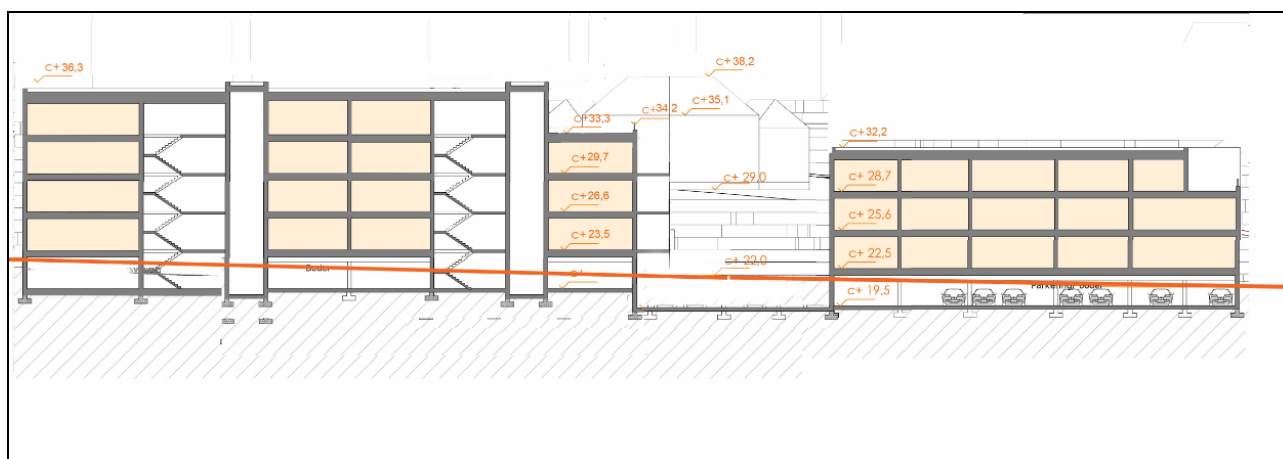
- Bebyggelsen er slik alternativ 1 var ved forrige andre gangs behandling, bare to etasjer lavere. Begge bygningene er fremdeles to etasjer lavere enn alternativ 1 slik det nå foreligger, og har flate tak. Blokka i vest er tre etasjer, der øverste etasje er inntrukket i vestre del. Blokka i øst er fire etasjer, der øverste etasje er inntrukket minimum 6 meter i vestre del. Inntrukne etasjer gir mulighet for felles, attraktive takterrasser mot vest i begge bygg.
- De to bygningene har ikke felles etasje. Dette muliggjør at blokkene kan følge terrenget bedre og at nederste etasje (sokkel i alternativ 1) kan brukes til bolig. Parkeringskjeller blir mindre enn i alternativ 1, ettersom det er færre boliger. Parkeringskjeller behøver dermed ikke ligge under blokk 2 (se snitt under).
- Planforslaget har samme leilighetsplaner som alternativ 1 hadde ved forrige andre gangs behandling. Med de samme leilighetsplanene og den samme organiseringen rundt tre trapperom med heis, ble det samlet 42 leiligheter.
- Plassering av blokken i vest er 4 meter fra nabogrense. Mellomrommet mellom de to blokkene er satt til minimum 13 meter mot Innherredsveien og 11,6 meter mot baksiden (syd).
- Offentlig park er lagt på hele den delen av tomt med gnr/bnr 9/207 og 9/798 som ikke er med i planen for fv 910 Innherredsveien. Ikke noe areal er regulert til offentlig torg. Det er unødvendig siden byggegrenser er 4 meter fra nabogrense.

Planlagt arealbruksformål

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

sammen cirka 4800 m². Herav er 200 kvm næringsareal.

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



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

Tetthet

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

Virkninger av begge planforslagene

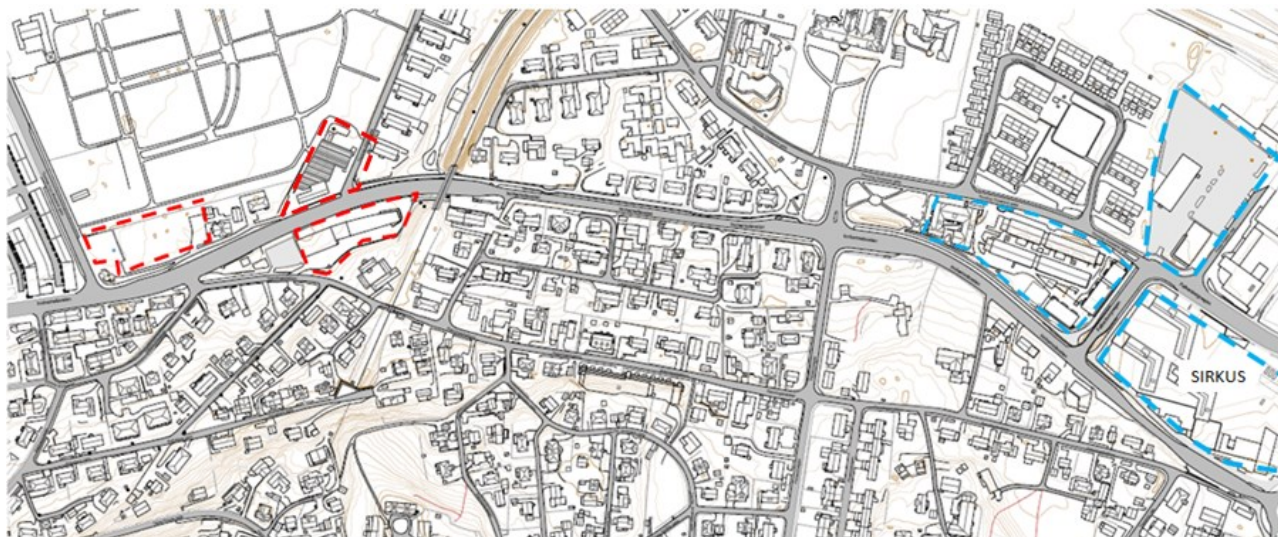
Om alternativ 1 og 2

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

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

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

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



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

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

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



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

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

Sol - og skyggevirkning for naboer

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

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

Kulturminner, antikvariske bygninger og -miljø

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

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

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

Rasfare/skredfare

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

Forurenset grunn

Bestemmelser sikrer at forurenset grunn fjernes.

Flomfare

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

Støy og luftforurensning

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

Trafikksikkerhet, inkl. skoleveg

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

containere vil kunne foregå trygt inne på oversiktelig privat område.

Planlagt gjennomføring

Geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Det er rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsareal for hver av blokkene i henhold til utbyggingstakt. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av trapp mellom byggene. Det er rekkefølgekrav for opparbeidelse av park og torg i alternativ 1 og park i alternativ 2.

Innspill til planforslaget

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

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Forslaget ble sendt på høring 14.11.2015

Ved fristens utløp var det kommet 17 høringsuttalelser.

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

Sammendrag av merknadene og rådmannens kommentar til alle merknader og referat fra samrådsmøter er vedlagt (vedlegg 7). Det ble avholdt befaring og samrådsmøte med Riksantikvaren der også byantikvaren og Sør-Trøndelag fylkeskommune var til stede. Brev fra Riksantikvaren er vedlagt.

Etter andre gangs behandling 20.3.2018 ble forslaget endret, for begge alternativer, og forslaget ble derfor sendt ut på ny begrenset høring. Det kom inn 15 merknader. Blant dem var merknad fra Nabolagsaksjonen Saxenborg som hadde samlet 130 underskrifter og hadde tegnet et eget forslag til bebyggelse og disponering av planområdet. Det var også merknad fra eier av Rønningsbakken 2, Circle K, som i det endrede planforslaget er innlemmet i planområdet. Circle K motsetter seg dette. Høringen skulle gjelde *endringene* i planforslaget, og rådmannen har derfor kommentert

kun det som vedgår endringene.

1. Brev fra Statens vegvesen av 11.3.2019
2. Brev fra Fortidsminneforeningen av 25.3.2019
3. E-post fra Nabolagsaksjonen Saxenborg av 25.3.2019
4. E-post fra nabo og eier av Saxenborg gård, Torgeir og Jorunn Moslet av 26.3.2019, inkludert eget forslag.
5. E-post fra Kluge advokatfirma på vegne av eier av Rønningsbakken 2, Circle K av 5.4.2019
6. E-post fra Lademoen Vel av 25.3.2019
7. E-post fra nabo Andrew McCann av 18.3.2019
8. E-post fra nabo Vigdis og Ola Helgemo av 21.3.2019
9. E-post fra naboer Pål Marken og Hege Agathe Ervik Botn av 21.3.2019
10. E-post fra nabo Gudmund Bjørnstad av 24.3.2019
11. E-post fra nabo Stian Sønderland av 24.3.2019
12. E-post fra Espen Hernes av 25.3.2019
13. E-post fra Heidi Hegelmo og Torleif Hugdahl av 25.3.2019
14. E-post fra Kirsti Huke av 25.3.2019
15. E-post fra Liv Rokstad og Trond Esdaile av 25.3.2019

Sammendrag av merknadene og rådmannens svar følger under:

Brev fra Statens vegvesen av 11.3.2019

- ber om at det tas kontakt for å avklare om planen harmonerer med detaljregulering av Fv 910, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til St. Ing Dahls gate mtp denne planens angivelse av midlertidig anlegg- og riggområde og hensyn til kombinerte formål for superbusstasjon og sykkelparkering i vest – ved parken.

Rådmannens kommentar:

- Antatte konfliktpunkter er avklart med SVV og plankartet revidert deretter.

Brev fra Fortidsminneforeningen 25.3.2019

- har sendt inn to uttalelser i saken tidligere og en bekymringsmelding til Riksantikvaren om Trondheims truede lystgårdslandskap. Disse uttalelsene er fremdeles aktuelle.
- mener at forslaget som nå er fremlagt (alternativ 1) mangler fremdeles tilpasning til den omkringliggende småhusbebyggelsen i området og er spesielt kritiske til høyden på de foreslåtte volumene som vil komme for tett inn på den historiske bebyggelsen på Saxenborg gård.
- mener at rådmannens forslag (alternativ 2) er langt bedre, men også dette vil være med å forringe verdien som lystgården har i Trondheims historiske landskap ved at Saxenborg gård bygges igjen med bebyggelse som gjør den lite synlig i landskapet.

Rådmannens kommentar:

- Rådmannen tar til etterretning at innsender mener at tidligere uttalelser også gjelder det endrede forslaget.
- Rådmannen er enig i at alternativ 2 fremdeles er for høyt og mangler tilstrekkelig tilpasning til småhusbebyggelsen. Selv om endret takform kan ha et visst slektskap med omkringliggende takformer, er saltaket som er angitt i bestemmelsene over en mye dypere bygningskropp og dermed av en annen skala enn omkringliggende småhus.

- Rådmannen er enig i at alternativ 2 er langt bedre. Også dette forslaget kunne vært bearbejdet mer, men rådmannen mener at bestemmelser og plankart nå sikrer tilpasning så langt det lar seg gjøre. Rådmannen er uenig i at lystgården (Saxenborg gård) nå bygges inne, ettersom offentlig park nå sikrer et bredt siktfelt inn mot gården fra Innherredsveien.

E-post fra Nabolagsaksjonen Saxenborg 25.3.2019

- har samlet 130 underskrifter - dette er nye underskrifter på de samme krav som de stilte til bygningsrådets behandling av samme sak 20.03.2018.
- mener at det foreliggende forslaget (alternativ 1) har høyere mønehøyde enn det forrige og at begge alternativ (1 og 2) legger hus og hageanlegg i skyggen for ettermiddagssola, men det foreliggende forslaget (alternativ 1) medfører tidligere solnedgang. Det foreliggende forslaget (alternativ 1) er derfor verre enn det forrige, og strider imot bygningsrådets krav til tilpasning, gitt i vedtaket 20.3.2018.
- uttaler at et samla nabolag henstiller til bygningsrådets medlemmer om å vise hensyn til området historiske kvaliteter og stedets identitet.

Rådmannens kommentar:

- Det foreliggende alternativ 1 har senket høyeste tillatte høyde med 0,5 meter. Når det gjelder høyde, er derfor alternativet omtrent likt slik det var til andre gangs behandling 20.3.2018.
- Når det gjelder skygge, viser skyggediagrammer at det i mars og april ikke kastes skygge verken på hage eller hus (Saxenborg gård) fordi sola går ned før dette skjer. Ved sommervolv (årets lengste dag) 21. juni, når det er maksimal skygge, når skyggen hagen til Saxenborg gård kl 1930 og bygningene kl 2100. Rådmannen mener dette er uheldig for et ev publikumstilbud på nordvestsiden av gården, men likevel akseptabelt.
- Rådmannen må vurdere et alternativ for det det er, og kan derfor ikke si om forrige forslag var verre enn det foreliggende. Men rådmannen er enig i at alternativ 1 fremdeles ikke viser tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse og spesielt til Saxenborg gård.

E-post fra Torgeir og Jorunn Moslet 26.3.2019

- ønsker å formidle forrige eier av Saxenborg gård, Harald Carstens, nå avdød, sin vilje i saken, fra 2015.
- legger frem eget forslag til disponering av planområdet og bebyggelsen (se under)



Rådmannens kommentar:

- Merknaden fra forrige høring vedlegges, men kommenteres ikke, siden merknaden ikke er rettet mot *endringene* i planforslaget.
- Forslaget til disponering av planområdet er interessant og viser at en større grad av medvirkning kunne gitt andre løsninger for planområdet. Bebyggelsen er skjøvet lengst mulig øst (mot jernbanelinja) i planområdet og gir slik en større sektor for innsyn til Saxenborg gård og utsikt derfra. For å kompensere for mindre bebyggelse i vest, økes bebyggelsens høyde suksessivt mot øst. Bebyggelsen er en "kam-struktur" i motsetning til alternativ 1 og 2 som er lineære strukturer der blokkene også utgjør støyskjerming. For å få til tilstrekkelig støyskjerming må mellomrommene mellom husene i kamstrukturen tettes og det er gjort med glassgårder. For å ivareta brannhensyn og krav til luft og lys, ville glassgårdene måtte være grunnere og avstanden mellom huskroppene noe større. Det vil nok ikke være plass til mer enn 5 huskropper. Rådmannen kan ikke kommentere om boligkvaliteten blir god nok i forslaget, men det er grunn til å tro at prinsippet som er brukt kan fungere tilfredsstillende, ettersom det finnes eksempler på dette andre steder i Trondheim (for eksempel studentboligene mot Christian Frederiks gate (adresse Singsakerbakken 4C-G)).

E-post fra Kluge advokatfirma som representerer Circle K av 5.4.2019

- mener at foreslått regulering til parkformål er i strid med kommuneplanens arealdel, og Circle K motsetter seg derfor denne endringen.

Rådmannens kommentar:

- Arealet som settes av til grønnstruktur herunder park ligger i dag innenfor formålet "sentrumsformål" i kommuneplanens arealdel.
I lovkommentaren Plan- og bygningsrett del 1 utgave 3 side 233 beskrives sentrumsformål som følgende "Inn under "sentrumsformål" går formål som er vanlige i et by- og tettstedsentrum som ulike former for bebyggelse samt slikt som torv, plasser, og parker i byer og tettsteder. Det gjelder areal som skal være åpne for allmenn ferdsel". Rådmannen vurderer det derfor til at park under formålet grønnstruktur i reguleringsplanen vil være i tråd med det overordnede formålet sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

E-post fra Lademoen Vel av 25.3.2019

- Kom med merknad ved forrige høring og opprettholder denne.
- Bekrefter også sin støtte til beboeraksjonen mot utbygging foran Saxenborg lystgård,

Rådmannens kommentar:

- Merknaden fra forrige høring kommenteres ikke, siden merknaden ikke er rettet mot *endringene* i planforslaget.
- Støtte til beboeraksjonen tas til etterretning.

E-post fra Andrew McCann 18.3.2019

- mener at bebyggelsen i alternativ 1 virker unødvendig høyt og massivt både mht plassering foran Saxenborg Gård og generelt i den øvrige bebyggelsen i området og at byggestilen bryter med byggestilen i dette området
- mener at bebyggelsen i alternativ 2 har en mer passende utforming, både mht høyde og størrelse ift området forøvrig.
- kommenterer også Rønningsbakken som sykkelrute og at det vil bli flere fotgjengere i denne når ny metrobusstasjon kommer og at flere parkeringsplasser kan føre til farlige situasjoner i Rønningsbakken

Rådmannens kommentar:

- Rådmannen er enig i at alternativ 1 er for høyt og massivt. Forslagsstiller har prioritert høy utnyttelse og mener selv at denne høyden derfor er nødvendig. Rådmannen mener at utnyttelsen ikke må gå på bekostning av viktige kulturminneverdier for byen og har derfor foreslått en høyde som jevnt over ligger to etasjer lavere enn forslagsstiller.
- Når det gjelder byggestil i området, er det nødvendig å trekke inn typologi-diskusjonen. Rådmannen mener at man ikke kan sammenligne småhus med blokkbebyggelse fordi de er to ulike typer boligbebyggelse. Men man kan gjøre formmessige grep for å tilpasse blokkbebyggelsen til småhusbebyggelsen for at den skal samspille bedre og gi et mer helhetlig bygningsmiljø uten for store brudd og kontraster. Rådmannen mener at oppdeling og sprang i fasaden kan være slike grep. Takform kan også være et grep, men da må høyden være lavere enn i alternativ 1.
- Rådmannen mener at utkjørsel i Rønningsbakken på et mer uoversiktlig sted enn det er i dag, kan føre til farlige situasjoner, men at med den innregulerte sikttrekanten er problemstillingen ivaretatt.

E-post fra nabo Vigdis og Ola Helgemo av 21.3.2019

- er usikker på om høyden på bebyggelsen i alternativ 1 er endret og mener at den uansett vil fortsatt fremstå som dårlig tilpasset gammel trehusbebyggelse. Mener at heller ikke at alternativ 2 er tilpasset eksisterende bebyggelse.
- håper at eksisterende bygg blir pusset opp, og kan fremstå som et vindu mot Innherredsveien.

Rådmannens kommentar:

- den maksimale høyden i alternativ 1 er kun senket med 0,5 meter. Rådmannen ser at denne opplysningen manglet i beskrivelsen til forslagsstiller på høringstidspunktet og at det dermed var vanskelig konkret å vite høydeforskjellen. Rådmannen er enig i at alternativ 1 ikke er tilpasset "gammel trehusbebyggelse", men er ikke enig i at alternativ 2 ikke er det. Rådmannen viser også til kommentar til typologi i overstående kommentarer. Rådmannen savner konkrete innspill på hvordan bebyggelsen kunne vært enda bedre tilpasset.

E-post fra naboer Pål Marken og Hege Agathe Ervik Botn av 21.3.2019

- har sendt illustrasjonen av alternativ 1 fra Voll arkitekter med påførte streker som viser symmetrisk saltak i stedet for asymmetrisk saltak, men har ikke skrevet noe om hvorfor dette ønskes.

Rådmannens kommentar:

- Bestemmelsene tillater både symmetriske og asymmetriske saltak. Forslagsstiller har blitt forespurt om det er ønsket at taket skal se ut som på illustrasjoner, men har ikke hatt føringer på dette. Rådmannen mener uansett at alternativ 1 er for høyt, men har kommentert takformen i planbeskrivelsen.

E-post fra nabo Gudmund Bjørnstad av 24.3.2019

- har krysset av for å ikke ha fått tilsendt saken fra kommunen, men har ikke tilkjennegitt noen merknad

Rådmannens kommentar:

- Varslingsbrev gikk kun til de nærmeste naboer og de som ble berørt mest av endringen.

E-post fra nabo Stian Sønnerland av 24.3.2019

- Mener at verken alternativ 1 eller 2 er tilpasset de føringer som ble gitt av bygningsrådet i behandling 20.3.2018 og at ingen av dem hensyntar nærmiljøet bestående av lave trehus med høy verneverdi.
- mener at spesielt alternativ 1 vil bryte med stedets karakter og at det vil være totalt ødeleggende for Saxenborg gård og gården Skjønberg å få en slik massiv kloss midt foran seg. Mener at det legges ned et kjempearbeid å få disse gårdene tilbake til sin opprinnelige prakt. De bør fremheves i bybildet og ikke skjules bak fire til seks etasjer.

Rådmannens kommentar:

- Føringer som angikk bebyggelsen i planforslaget var: "*En framtidig reguleringsplan må i større grad hensynta Saxenborg gård, jfr innspill fra Riksantikvaren.*" Det har vært vanskelig å tolke hva vedtaket betyr for bebyggelsens omfang, både i flate, høyde, volum og oppdeling. Det har heller ikke vært entydig om vedtaket stiller seg like kritisk til alternativ 2 som til 1. Rådmannen har ikke fått klare føringer gjennom vedtaket på hvordan omkringliggende bebyggelse med verneverdi skal hensyntas. Rådmannen må derfor bruke egen faglige vurdering på hva som er akseptable rammer for bebyggelsen.
- Rådmannen mener at alternativ 1 bryter med stedets skala. *Stedets karakter* er vanskeligere å diskutere. For samtidig som byens ulike homogene områder kan sies å ha en bestemt *stedskarakter* eller være et *strøk*, er byen i endring og skal fortettes iht til mål definert i overordnet planer. Rådmannen mener at den bebyggelsen som er foreslått i alternativ 2 bryter med stedets karakter i egenskap å være blokkbebyggelse, men at denne både henger sammen med Innherredsveiens urbane kvartalsbebyggelse (inn mot byen) og heller ikke er så ulik den lineære lave blokkbebyggelsen som er eksisterende bebyggelse.

E-post fra Espen Hernes av 25.3.2019

- peker på det som skjer med de andre lystgårdene i Ladeområdet der ny bebyggelse har blitt tillatt så tett på lystgårdene at de ikke synes på avstand lengre. Han mener at med større rom rundt historiske bygg kan fremtidens generasjoner få oppleve byens historiske forløp og slik kan byen ta vare på sin historiske identitet. Dette kan man få til med bebyggelsen rundt Saxenborg. Han har beskrevet et eget forslag.
- mener at begge alternativene tillater for mange etasjer med tanke på utsikten mot og fra Saxenborg gård. Sett fra Innherredsveien er selv dagens to-etasjers bygninger sjenerende i forhold til Saxenborg gård og med fire til seks etasjer må man opp i høyden for å få øye på gården. Bygningene vil ruve så mye at også Rønningen gård vil bli vanskelig å skimte fra denne delen av Lademoen.
- har beskrevet et eget forslag der han har plukket fra begge alternativene ved å kun ha to etasjer, ev tre lengst mot øst, og at bebyggelsen kan strekke seg helt bort til Innherredsveien 101, men med en åpning på 20 meter foran Saxenborg gård. Takformen bør være saltak og ikke flate tak fordi det bryter for mye med karakteren i området. Detaljer for forslaget kan leses i merknaden.

Rådmannens kommentar:

- Rådmannen deler bekymringen om at lystgårdene forsvinner fra bybildet.
- Det beskrevne forslaget er interessant og viser at en større grad av medvirkning kunne gitt andre løsninger for planområdet. Utover det kommenterer ikke rådmannen forslaget siden merknaden ikke er rettet mot *endringene* i planforslaget med offentlig park på eiendommen Rønningsbakken 2.

E-post fra Heidi Hegelmo Torleif Hugdahl av 25.3.2019

- er positive til utvidelsen av planområdet mot vest med et område som foreslås regulert til park.
- mener området er et unikt bygningsmiljø av eldre trehus. Hun har selv en antikvarisk verdifull sveitservilla i Rønningsbakken 5 som restaureres nå. Mener at de verdifulle husene må vises frem og ikke legges i skyggen av høy bebyggelse tett på.
- mener at bebyggelsen i alternativ 1 ikke er blitt bedre men tvert imot fremstår enda mer som en skjemmende mur foran et helt og unikt bygningsmiljø som bør holdes åpent for innsyn.
- mener det er to alternativ på eiendommen Innherredsveien 103. Enten la den eksisterende bebyggelsen bli stående, utbedret og eventuelt bli fylt av næring og bolig eller legge opp til boligbebyggelse med lavere byggehøyde og med materialvalg som i strøket forøvrig.

Rådmannens kommentar:

- Rådmannen er enig i beskrivelsen av det verdifulle bygningsmiljøet. Det er mange eldre trehus i området som står på byantikvarens aktsomhetskart. Å la disse husene få stå i sin kontekst og bli vist frem i bybildet er av stor verdi for byens identitet og historieforståelse. Denne verdien må veies opp mot verdien av fortetting innenfor det som er definert som sentrumsområde i overordnet plan. Det er en avveining som må tas i alle saker der fortetting kommer i konflikt med antikvariske interesser. Rådmannen mener at bebyggelsen foreslått i alternativ 2 med gløtt inn mellom blokkene, samt den offentlige parken i vest, vil gi nok eksponering for den eldre trehusbebyggelsen inkludert Saxenborg gård.
- Rådmannen er enig i at alternativ 1 fremdeles er uakseptabelt.
- Utover det kommenterer ikke rådmannen forslaget til bebyggelse (eksisterende opprettholdes eller ny bebyggelse holdes lavere) siden merknaden ikke er rettet mot *endringene* i planforslaget.

E-post fra Kirsti Huke av 25.3.2019

- mener at nye boliger på Bjarne Wist-tomta må ikke overstige høyden for eksisterende bebyggelse etter prinsippet som gjelder den gamle trehusbebyggelsen i området om at når noe brenner må det bygges opp et tilsvarende bygg.
- mener at de nye blokkene må reises opp i samsvar med resten av omgivelsene på Saxenborg og trehusbebyggelsen, spesielt med tanke på Saxenborg gård som er en av Trondheims gamle, stolte, tidsvitne-gårder som ikke er bygd fullstendig igjen av industri eller store blokkbygninger.
- savner beskrivelse av hvordan trafikken er tenkt løst i Innherredsveien / Rønningsbakken / Gamle Kongevei

Rådmannens kommentar:

- Rådmannen kommenterer ikke forslaget til bebyggelse i merknaden siden kommentaren angående dette ikke er rettet mot *endringene* i planforslaget.
- Trafikkavvikling er ikke endret ift det som ble lagt frem til andre gangs behandling 20.3.2018, men planforslaget har beskrevet at det er krav til parkeringsplasser som gitt i gjeldende parkeringsnorm og at denne trafikken knytter seg på Rønningsbakken. Hvordan Innherredsveien og Gamle Kongevei berøres av planforslaget er ikke beskrevet ettersom det er snakk om en beskjeden økning i gjennomsnittelig årsdøgntrafikk.

E-post fra Liv Rokstad og Trond Esdaile av 25.3.2019

- mener at om det skal bygges etter planen må det eventuelt være rådmannens alternativ 2. Høyere og mer ruvende hus passer ikke i dette området. Motsetter seg ikke at det bygges, men høyde på bebyggelse er vesentlig.

Rådmannens kommentar:

- rådmannen er enig i at høydene i alternativ 1 er uakseptable fordi de blir for ruvende og dominerende.

Avsluttende kommentar

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