



Fagnotat

Vår ref.
2023/8787

Vår dato
17.06.2025

Til:	Bente Næverdal, Kommunaldirektør byrådsavdeling for Byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Fagnotat, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomten for bolig og forretning. Utfordringer i planarbeidet har vært arkitektonisk utforming og regulering av gatetun mot Rosendal teater. Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Innherredsveien 71 AS.

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 30.01.2025. Det har vært lav fremdrift med saksbehandling til sluttbehandling på grunn av stor saksmengde på Byplankontoret.

Tidligere vedtak i saken

Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble følgende vedtakspunkt vedtatt:

- Antall eller omfanget av kobbhus skal reduseres, slik at taket fremstår som et skråtak.
- Åpne fasader skal økes mot Gamle Kongevei.
- Det tillates ikke balkonger som krager ut over offentlig fortau. Fri høyde under balkonger skal vurderes økt til minst 5 meter.
- Før sluttbehandling skal det sørges for nok avstand mellom byggene og en funksjonell adkomst for å navigere nødvendige kjøretøy for å ivareta Rosendal Teaters behov.
- Før sluttbehandling skal det sikres at Rosendal Teater har mulighet til å videreutvikle egen tomt, f.eks. til utvidelse av areal for uteservering og etablering av flere HC-plasser.
- Det vurderes å legge til rette et areal beregnet for trygg adkomst for taxi i tilknytning til kvartalet, til erstatning for den tidligere planlagte taxilomma i Gamle Kongevei.

2. Beskrivelse av planforslaget

Endringer som er gjort etter 1. gangs behandling:

- Omfang (antall og størrelse) av kobbhus er redusert, slik at taket fremstår som et skråtak.
- Maksimal tillatt byggehøyde er redusert med 0,8 meter.
- Grad av åpne fasader er økt mot Gamle Kongevei.
- Bestemmelse om at balkonger kan krage ut over offentlig fortau er tatt ut.
- Plangrensen er trukket tilbake i gatetunet mot Rosendal teater, og regulerer kun en mindre del av Rosendal teater sin eiendom, slik at reguleringsplanen omfatter Rosendal teater sin tomt i minst mulig grad.
- Byggegrensen til nytt bygg er trukket cirka 0,8 meter lenger bort fra eiendomsgrensen til Rosendal teater/Innherredsveien 73 (totalt 5 meter fra eiendomsgrensen), slik at avstanden mellom Rosendal teater og nytt bygg blir større.
- Regulering av "felles gatetun" mellom Innherredsveien 71 og 73 er tatt ut. Det reguleres nå kun felles adkomst mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71 via et bestemmelsesområde (#1). Store deler av gatetun på eiendommen til Innherredsveien 71 omfattes av samme bestemmelsesområde, slik at Rosendal teater kan benytte dette arealet til adkomst til egen HC-parkering og manøvrering av lastebil/buss.
- Andelen tre- og fireromsleiligheter er økt, fra 50% til 60%.
- ROS-analysen er oppdatert med hensyn til fremtidige klimaendringer
- Flere mindre justeringer i bestemmelsene

Formål med planforslaget

Formålet med planarbeidet er å omregulere planområdet slik at tomten kan fortettes med 30-60 boliger, dagligvarebutikk og annen mindre forretning eller servering i første etasje. Eksisterende bensinstasjon på tomten rives. Se situasjonsplan på neste side.

Det planlegges en dagligvarebutikk og mindre forretninger i første etasje. Fra andre til femte etasje planlegges det boliger i kvartalsstruktur, med uteoppholdsareal i bakgården (på taket av næringsarealet) og på takterrasse over femte etasje.

Planforslaget legger til rette for maksimalt 5150 m² BRA, hvorav maksimalt 1350 kvm av dette kan benyttes til forretning/servering i første etasje. Resterende bruksareal (3800 kvm), i andre til femte etasje, skal benyttes til boligformål.



Flyfoto som viser plangrensen i rød strek.

Byggehøyder, volum og utforming

Kvartalet planlegges i fem etasjer, der den femte etasjen utformes som et skråtak. Det tillates kobbhus og tekniske installasjoner på tak, og et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet. Heishus er nødvendig for å sikre universell tilgjengelighet til takterrassen. Byggehøyden er redusert med cirka 80 cm (mønehøyde) fra førstegangsbehandling, og antall og størrelse på kobbhus er redusert. Reguleringsbestemmelsene sikrer at kobbhus og arker kan utgjøre maksimalt 28% av skrå takflate.

Det tillates ikke balkonger som krager ut over fortau, men balkonger kan krage ut over formål annen veggrunn langs Stadsing Dahls gate (fylkeskommunal veg) og det private gatetunet, med en minimum fri høyde på fire meter. Trondheim kommune stiller vanligvis krav om fem meters

fri høyde over arealer som kommunen skal drifte. Kommunen skal imidlertid ikke drifte disse arealene.

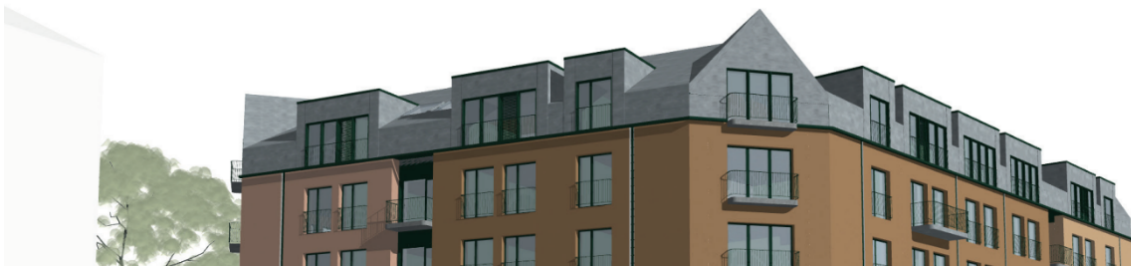
Det er sikret at videre utforming av bebyggelsen i byggesaken skal skje i dialog med Byantikvaren.



Illustrasjonen viser bebyggelsen til sluttbehandling (fasaden mot Innherredsveien). Røde linjer viser mønehøyde, gesimshøyde og høyde på kobbhus til førstegangs behandling av planforslaget.



Perspektiv fra vest i Innherredsveien. Voldsminde-lamellene til venstre, og det foreslåtte nye kvartalet til høyre, med Rosendal teater i hvitt i bakkant.

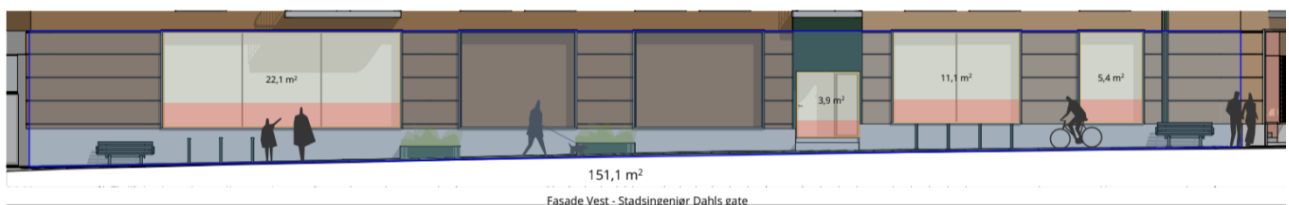
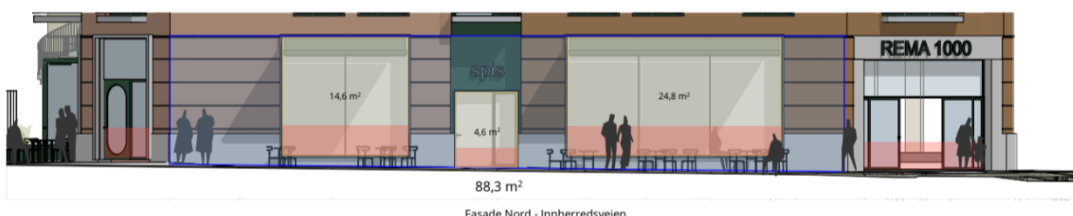


Illustrasjonen viser takutforming av bebyggelsen slik det forelå til førstegangs behandling av planforslaget.



Illustrasjonen viser revidert takutforming av bebyggelsen til sluttbehandling. Antall kobbhus er redusert, og taket oppleves i større grad som et skråtak.

Planforslaget sikrer åpne og aktive fasader i første etasje, med følgende prosentandel glass mot de ulike gatene: 50 % mot Innherredsveien, 27 % mot Stadsingeniør Dahls gate og 18 % mot Gamle Kongevei. Det tillates 25 % foliering per vindusflate, til for eksempel navn og åpningstid for næringsaktørene i lokalet. Det tillates ikke tette felt av foliering i øyehøyde. Det er også sikret sitteplasser i nisjer med tette felt.



Illustrasjonen viser ulik grad av glassareal i fasadene mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate og Gamle Kongeveg.

Bokvalitet

Planforslaget til sluttbehandling sikrer at det skal bygges mellom 30 og 60 leiligheter. Det er tillatt med maksimalt 5% ettromsleiligheter, og minimum 60% av boenhetene skal være tre- eller fireroms leiligheter. I tillegg er følgende minimumsstørrelser for de ulike leilighetstypene sikret i bestemmelsene:

- 1-roms: minimum 25 m²,
- 2-roms: minimum 30 m²,
- 3-roms minimum 50 m²
- 4-roms minimum 75 m².

Disse minimumsstørrelsene avviker noe sett opp mot illustrert prosjekt i planbeskrivelsen:

Type leilighet	Ca størrelse	Antall
2-roms	35-45 m ²	20
3-roms	50-80 m ²	22
4-roms	70-90 m ²	9
Totalt		51

Tabellen viser leilighetsfordeling og leilighetsstørrelser fra planbeskrivelsen, basert på illustrert prosjekt med 51 leiligheter.

Det er avsatt uteoppholdsareal i henhold til Kommuneplanens arealdel 2012-2024. Det er begrenset med sol på uterommet i bakgården, men bakgården vil være skjermet for trafikk og støy. Takterrassen er tilgjengelig med heis, får gode solforhold, og er skjermet for både vind og støy.

Parkering for bil og sykkel

Det legges opp til redusert parkeringsdekning for bil, med tilsvarende økt parkeringsdekning for sykkel. Det avsettes 3 sykkelparkeringsplasser per 100 kvm bolig og per 100 kvm forretningsareal.

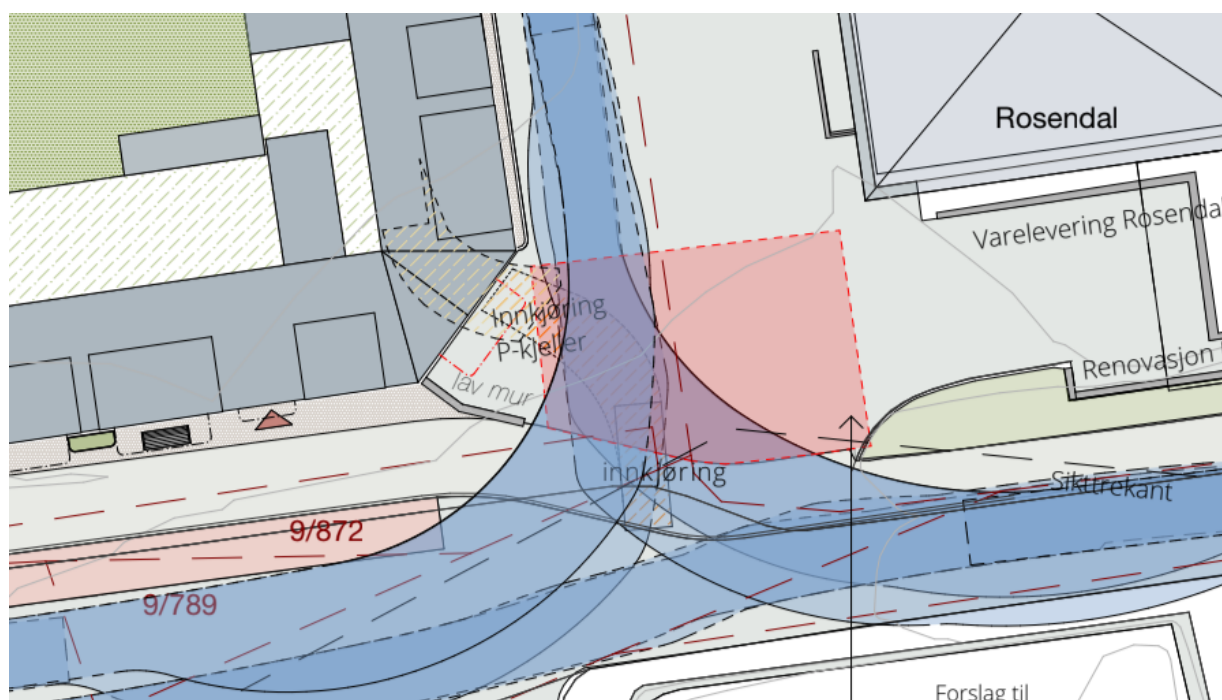
For bil legges det til rette for minst 0,1 og maks 0,3 parkeringsplasser per 100 kvm bolig. Det skal anlegges maks 1 parkeringsplass per 100 kvm BRA forretning. Det etableres minst 2 HC-parkeringsplasser for bolig og forretning. Det illustrerte prosjektet er vist med 16 parkeringsplasser til sammen for bolig og forretning.

Sambruk av gatetun mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71

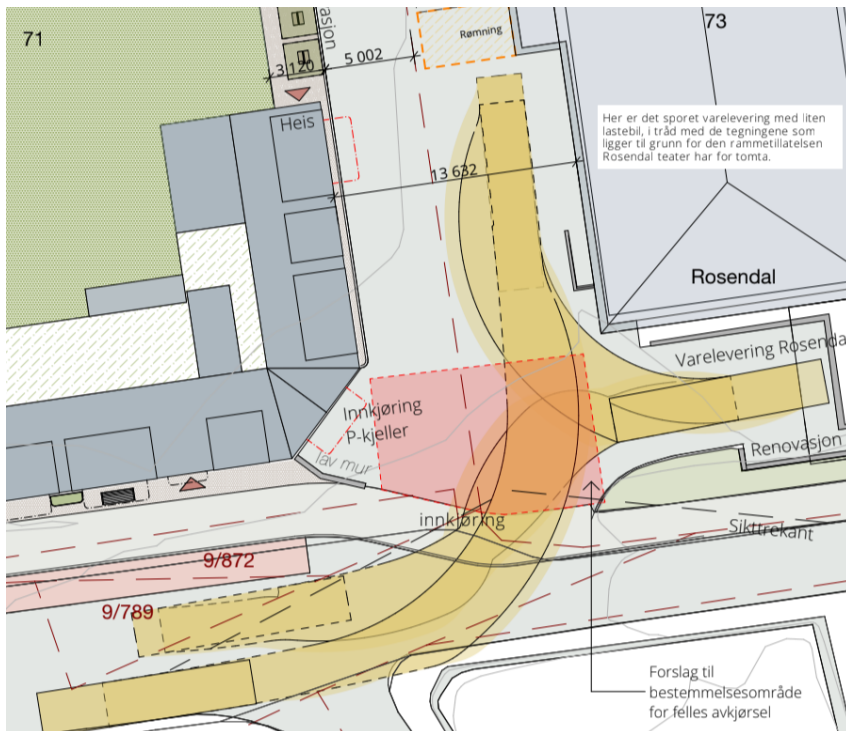
Forslagsstiller har foreslått å løse sambruk av arealet mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71 ved at kun arealet i adkomsten (rosa firkant på illustrasjon på neste side) er

avsatt til felles bruk. Dette gjør at Innherredsveien 71 klarer ryggemanøveren inn til eget varemottak. Rosendal teater har derimot liten fordel av denne løsningen, da de allerede har en løsning som forutsetter manøvrering på egen tomt fra tidligere byggesak om påbygg. Med forslagsstillers forslag til løsning, vil ikke Rosendal teater få adkomst til egen HC-plass dersom det står parkert turnebuss utenfor Rosendal teater. Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS har uttrykt i møte med Byplankontoret at dette ikke er en akseptabel løsning for deres virksomhet.

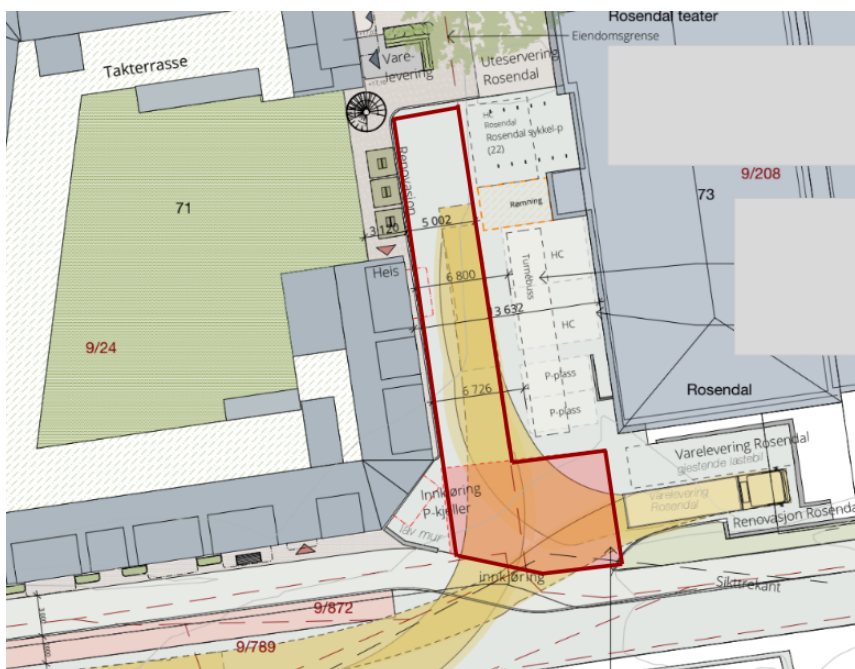
Byplankontoret foreslår derfor at areal for felles adkomst forlenges nordover i gatetunet på Innherredsveien 71 sin eiendom. Rosendal teater vil dermed ha tilgang til egen HC-parkering, og mulighet til å etablere flere HC-plasser på egen tomt. Dette vil ikke være til hinder for varelevering/renovasjon til Innherredsveien 71. HC-bil som skal inn/ut fra parkeringsplass til Rosendal teater vil måtte vente dersom det både står parkert turnebuss utenfor Rosendal teater og det samtidig pågår varelevering/renovasjon til Innherredsveien 71. Rosendal teater har gitt aksept for denne løsningen. Forslagsstiller aksepterer løsningen, til tross for at de mener dette gir Rosendal teater uforholdsmessige fordeler med tanke på forslagsstiller sin eiendom.



Sporing av lastebil til Innherredsveien 71 sitt varemottak viser at forslagsstiller er avhengig av å kjøre over Rosendal teater sin eiendom. Eiendomsgrensen i rød stiplet strek. Rød firkant viser forslagsstillers forslag til bestemmelsesområde for gjensidig sambruk.



Sporing av lastebil til Rosendal teater sitt varemottak viser at Rosendal teater er avhengig av å kjøre over en liten del av Innheredsveien 71 sin eiendom. Eiendomsgrense i rød stiplet strek. Rød firkant viser forslagstillers forslag til bestemmelsesområde for gjensidig sambruk.



Illustrasjonen viser Byplankontorets forslag til bestemmelsesområde for felles adkomst/bruk, i rød heltrukket strek. Mulighet for etablering av flere HC-plasser dersom det ikke står turnebuss utenfor Rosendal teater.

Varelevering og renovasjon til Innherredsveien 71

All varelevering og renovasjon til det nye kvartalet skjer fra gatetunet. Adkomst til gatetunet er felles mellom de to eiendommene, vist som bestemmelsesområde #1. Manøvrering av lastebil og renovasjonsbil for Innherredsveien 71 skjer forøvrig på egen eiendom, og forutsetter derfor rygging over fortau.

For å gi beboerne trygg adkomst til privat renovasjon, planlegges det trapp og heis direkte fra uterommet i bakgården til gatetunet. Dette er sikret gjennom avstandskrav til husholdnings renovasjon i TEK.

Blågrønn struktur og naturmangfold

Det var tidligere registrert en flomveg gjennom planområdet. I oppdatert kartgrunnlag fra Trondheim kommune er denne flyttet til Innherredsveien. Hensynssone for flomveg er derfor ikke tatt inn i plankartet.

Eksisterende gatetre mot Innherredsveien reguleres til bevaring og er sikret beskyttelse i anleggsperioden. Byplankontoret har tatt kontakt med Trøndelag fylkeskommune og undersøkt muligheten for å etablere gatetrær i fortauets langs Stadsing Dahls gate. Dette var ikke ønskelig fra Trøndelag fylkeskommune, da bygging av denne delen av miljøgateprosjektet allerede er påbegynt.

Holdeplass for taxi

Planlagt ny holdeplass for taxi, regulert i miljøgateprosjektet for Innherredsveien, reguleres bort, da plasseringen ikke lenger er hensiktsmessig i den nye situasjonen med boligbebyggelse på tomta. Det er ikke funnet noe nytt areal som egner seg som pauseplass for taxi i tilknytning til kvartalet. Trygg henting av taxi-kunder kan imidlertid skje via kollektivholdeplass i Stadsing Dahls gate, gatetun i Innherredsveien 71 eller i Anders Buens gate ved Voldsminde barnehage.

Utfordringer i planarbeidet

Utfordringer i planarbeidet mot sluttbehandling har vært stedstilpasning, arkitektonisk utforming – spesielt taklandskapet med kobbhus og heishusets høyde, samt forhold rundt gatetunet mellom ny bebyggelse og Rosendal teater, og mot fylkesveien.

Forslagsstiller har etter førstegangsbehandling hatt møte og dialog med Rosendal teater. Byplankontoret anbefaler en alternativ løsning til forslagsstillers innsendte planforslag, for å følge opp vedtakspunkt fra førstegangsbehandling om gatetunet.

Vesentlige virkninger

Planforslaget vil gi vesentlige virkninger for opplevelsen av gaterommet i området, fordi byggehøyden økes fra to til fem etasjer på en tomt som har sentral beliggenhet og nærhet til viktige kulturmiljøverdier og stedsmarkører.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Utadrettet virksomhet mot Innherredsveien
- Gode intensjoner i utforming, med tilpassing til sted
- Flere boliger i sentral metrobuss-gate, som støtter opp under nullvekstmålet
- Tar hensyn til Rosendal teater sine behov i gatetunet
- Bevarer eksisterende gatetre

Argumenter mot planforslaget:

- Sokkelbygg, med uterom på tak
- Begrenset med sol på felles uteareal i gårdsrom
- Fjerner regulert holdeplass for taxi
- Kun 4 meter fri høyde under balkonger
- Flere høringsmerknader om at bebyggelsen er for høy

På bakgrunn av innkomne høringsuttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, Rosendal teater, Lademoen kirke og naboer, har Byplankontoret vurdert om bebyggelsen burde reduseres med en etasje, til maksimalt fire etasjer. Dette av hensyn til tilpasning til kulturmiljø, strøkskarakter og opplevelse fra gata. Byplankontoret har konkludert med at det er viktig med god arealutnyttelse i dette området, da det ligger i byggesone 1, og inntil en metrobusstrasé.

Videre vurderer byplankontoret at området tåler fem etasjer byggehøyde, gitt at den femte etasjen er et formet tak. Reduksjon av omfanget av kobbhus, samt generell reduksjon av maksimal tillatt byggehøyde, gjør at kvartalet har fått redusert høydevirkning sett opp mot prosjektet som forelå til førstegangs behandling. Byplankontoret vurderer at omfanget av kobbhus er redusert tilstrekkelig, slik at taket nå oppleves som et formet tak.



Snitt fra Trøndelag fylkeskommune sitt høringsinnspill, som viser kvartalet i henholdsvis fem og fire etasjer. TRFK mener kvartalet bør reduseres med en etasje, til fire etasjer.



Illustrasjon av bebyggelsen i fem etasjer, sett fra Lademoen kirke. Opprinnelig materiale fra forslagsstiller.



Illustrasjon av bebyggelsen i fire etasjer. Byplankontorets redigering.



Forenklet illustrasjon av bebyggelsen i fem etasjer (øverste etasje er vist som skråtak i illustrasjonen), sett fra sør i Stadsing Dahls gate.



Forenklet illustrasjon av bebyggelsen i fire etasjer (øverste etasje er vist som skråtak i illustrasjonen), sett fra sør i Stadsing Dahls gate.

Utforming av tiltaket

Forslagsstiller har jobbet mye utforming av tiltaket, og sikret flere gode kvaliteter. Byplankontoret mener samtidig at det finnes et forbedringspotensiale spesielt for utforming av takstrukturen med hjørnearker. Byplankontoret mener at diskusjoner om arkitektur og utforming bør drøftes videre i byggesak i neste fase.

Sokkelen

Det skal etableres en dagligvare i bygget. Konsekvensen av dette er at første etasje blir en sokkel med uterom på tak, med aktive fasader mot Innherredsveien, og mer lukkede fasader mot øst og mot nord, der gatetunet mot Rosendal ligger. Gatetunet skal løse flere praktiske hensyn, som bylogistikk, turnébusser og HC-parkering, men byplankontoret stiller spørsmål om denne sokkeln også gir et gatetun som kan oppleves utrygt. Boliger i planforslaget bidrar imidlertid positivt til «eyes on the street», en positiv tilstedeværelse. Vi vurderer derfor at grepet er ok, da en dagligvare her kan gi et bedre nært tilbud til nabolaget og bidrar til aktivitet i gatene rundt.

Gatetunet mellom Rosendal og tiltaket

Hensyn til både Rosendal teater og Innherredsveien 71 vurderes å være ivarettatt med Byplankontorets anbefalte løsning for sambruk av adkomst og manøvreringsareal mellom Innherredsveien 71 og 73. Vedtakspunkt fra førstegangsbehandling angående Rosendal teater sin mulighet til manøvrering av nødvendig kjøretøy og videreutvikling av egen tomt vurderes som oppfylt med anbefalt løsning.

Taxi-holdeplass

Byplankontoret har vurdert om det kan legges til rette for taxi-holdeplass tilknyttet kvartalet, som alternativ til taxi-lommen i Gamle Kongevei som reguleres bort. Vi har ikke funnet et areal som kan tilby de samme funksjonene som den tidligere bensinstasjonen (toalett, kiosk og mulighet til å parkere over lengre perioder). Byplankontoret vurderer at vedtakspunktet fra førstegangsbehandling er løst, da de alternative punktene for å plukke opp taxi-kunder vurderes å ha trygg adkomst fra kvartalet.

Fri høyde under balkonger

Byplankontoret har vurdert om man bør øke fri høyde under balkonger til minimum 5 meter. En ulempe med dette vil være at boliger i andre etasje mot Gamle Kongevei (sør) ikke vil kunne bygges med balkonger, og dermed få redusert bokvalitet. Minimum fri høyde på fire meter under utragende balkonger vurderes som akseptabelt, da det ikke har konsekvenser for drift av offentlige fortausareal. En ulempe med kun fire meters fri høyde under balkonger er at dette kan ha negativ konsekvens for gåendes opplevelse av gaterommet. Dette gjelder særlig langs fortau i Gamle Kongevei, der første etasje planlegges med lavere etasjehøyde for å unngå høy sokkel mot Innherredsveien.

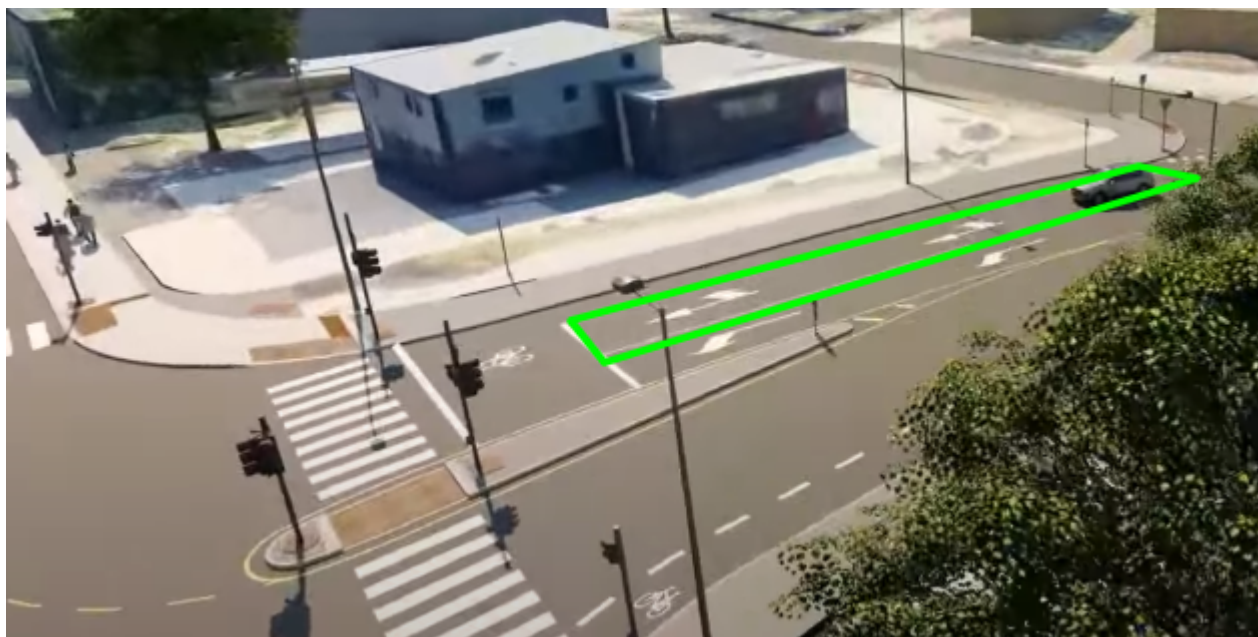
Leilighetssammensetning

Det er positivt at andelen tre- og fireroms leiligheter er økt til 60% ved sluttbehandling, da dette i større grad tilrettelegger for barnefamilier, og bidrar til et bredere tilbud i ulike typer leiligheter tilgjengelig i området. Tillat minste størrelse for toroms er også økt fra 30 m² til 35 m² til sluttbehandling. Å skape variert beboersammensetning og stabile boforhold er viktig sett opp mot pågående områdesatsing på Lademoen, hvor det er høy andel toroms, sammenlignet med gjennomsnittet for byen og andre bynære områder.

Bykvaliteter i krysset Stadsing Dahls gate og Innherredsveien

I arbeidet med denne planen ble ved krysset Stadsing Dahls gate og Innherredsveien identifisert

et potensiale for å sikre mer plass for gående og til vegetasjon, i tråd med områdesats for Lademoen og kommunens arbeid med [ClimaGen](#). Arealet ligger langs Stadsing Dahls gate. Ved vedtak av planforslaget for Innherredsveien i [bystyrets sak 110/19](#) ble det sikret et venstresvingefelt, som av saksinformasjonen ser ut til å være overflødig. Feltet vil sannsynligvis ikke bidra til å løse kommunens forpliktelser i byvekstavtalen, da den er lagt inn i tilfelle vekst i personbiltrafikk. Byplankontoret tok derfor kontakt med fylkeskommunen, da svingefeltet burde utgå for å sikre mer areal til folk, byliv og grønt, med bakgrunn i ny byvekstavtale, nullvekstmålet, og intensjoner i områdesats.



Illustrasjonen viser skjermdump fra TRFKs prosjektvideo, med aktuelt areal markert i grønt.

Trøndelag fylkeskommune (TRFK) svarte raskt på kommunens henvendelse. Kommunens henvendelse kommer cirka et år for sent, da krysset og kjørefeltene i Stadsingeniør Dahls gate allerede er ferdig bygget i henhold til reguleringsplan og prosjektløsning, og ikke kan reverseres. Det er tatt hensyn til gående og syklister, og det er lagt inn grøntarealer i prosjektet. Endringer vil medføre risiko for TRFK, i form av fremdrift og kostnader. Det er også infrastruktur i bakken som vil hindre endringer. Dersom kommunen skulle ønske å gjennomføre tiltaket, må kommunen dekke kostnadene for grøntanlegg, flytting av infrastruktur i bakken og istandsetting, men da må det samtidig vurderes av Seksjon Vegforvaltning hos TRFK.

Arealet er ikke medtatt i planforslaget.

Forholdet til overordna føringer

Planforslaget ble levert komplett til sluttbehandling før ny kommuneplanens arealdel ble rettskraftig. Planforslaget forholder seg derfor hovedsakelig til KPA 2012-2024.

Parkeringsdekning avviker fra KPA 2012-2024, ved at det legges opp til redusert parkering for bil og økt parkering for sykkel. I nylig vedtatt KPA er det ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i

byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner, men det er lagt inn her ettersom planen ble utarbeidet i tråd med gammel KPA.

Saken er i tråd med *byvekstavtalen* og *nullvekstmålet* da den legger opp til boliger i et sentralt byområde, med umiddelbar nærhet til metrobusstrase. Videre legger parkeringsdekning for bolig, med lav bilparkering og høy sykkelparkering, opp til miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektiv. Etablering av dagligvarebutikk i første etasje bidrar til at boligene har daglige målpunkter innen gangavstand.

Planområdet ligger innenfor *områdesatsingen på Lademoen*. Målene for områdesatsingene i Trondheim er å skape gode bomiljø, bygge lokalsamfunn, skape muligheter for alle og å styrke demokratiet. Mer om målene finnes i Programbeskrivelsen for områdesatsingene i Trondheim (PS 0024/24).

Planforslaget bidrar til målet om å skape gode bomiljø gjennom å tilrettelegge for møteplasser og ved videreutvikling av stedets egenart. Videre tilrettelegger planforslaget for leiligheter av ulike størrelser med gode bokvaliteter, som kan bidra til variert befolkningssammensetning og gi økt grad av bostabilitet. Forretning og servering i første etasje kan bidra med flere arbeidsplasser i bydelen

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Det er ingen vesentlige uenigheter med andre fagenheter. Kommunalteknikk - renovasjon har gitt innspill om at det er uheldig med rygging over fortau, og rygging og kjøring på et gatetun som er lagt opp for aktivitet fra gående, syklende, HC-parkering, varelevering etc. Byantikvaren er kritisk til høyden på heishus og at dette stikker opp over møne, manglende sol i gårdsrom og den høytliggende takterrassen. Flere fagenheter er kritisk til at felles uterom i gårdsrom ligger på tak over første etasje, og at dette utearealet får begrenset sollys.

Kommunalteknikk VA hadde ved førstegangsbehandling innspill om at plankartet måtte regulere inn flomveg, som ifølge kommunes aktsomhetskart for flomfare og havnivåstigning gikk gjennom planområdet. I oppdatert kartgrunnlag går flomvegen ikke lenger gjennom planområdet, men i stedet i Innherredsveien. Hensynssone flomveg er derfor ikke tatt inn i plankartet til sluttbehandling.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget bidrar til sosial bærekraft ved å legge til rette for universelt utformede boliger i ulike leilighetsstørrelser, som kan bidra til et mangfold av beboere i bydelen og gi stabile bomiljøer. Åpne fasader og aktivitet i første etasje kan virke kriminalitetsforebyggende.

6. Konsekvenser for næring

Planforslaget vil bidra til arbeidsplasser i forbindelse med etablering av dagligvarebutikk, småforretninger og eventuelt servering.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Etablering av boliger der det er lett å velge miljøvennlige transportformer er positivt for klimagassutslipp og for folkehelsa. Håndtering av forurensede masser etter bensinstasjonsdrift er sikret i bestemmelsene. Bygging av kvartalet vil gi konsekvenser for klima i form av massetransport og deponering, samt ressursforbruk til nybygging. Det er positivt at eksisterende gatetre bevares.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planområdet ligger i Lilleby barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets. Det er ikke ledig skolekapasitet i disse skolekretsene. Det er sikret i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

Det er ellers ikke noen store/kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Etablering av fortau er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 12.04.2024 til 27.05.2024. Trøndelag fylkeskommune og Den norske kirke fikk utsatt høringsfrist til 03.06.2024. Det kom inn 12 merknader. Det kom ingen innsigelser til planforslaget. Flere av høringsmerknadene omhandlet byggehøyde og stedstilpasning. Gamle Kongevei 56 borettslag ga innspill om ønske om flere seniorboliger. Andelen tre- og fireroms er til sluttbehandling økt. Leilighetene skal være universelt utformet og byplankontoret vurderer at dette gir grunnlag for en variert beboersammensetning.

Det ble avholdt et eget dialogmøte mellom forslagsstiller, nabo Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret angående regulering og bruk av gatetunet mellom Innherredsveien 71 og 73. I etterkant ble det også avholdt et møte om samme tema mellom kun Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret.

Se planbeskrivelsens siste del for mer informasjon om merknader.

10. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025.

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

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse, oppdatert til sluttbehandling

- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Gateoppriss, snitt, teknisk plan og uteromsregnskap
- Vedlegg 7: Illustrasjoner
- Vedlegg 8: Endring av høyder og åpne fasader til sluttbehandling, konsulentens notat
- Vedlegg 9: Perspektiver