



Detaljregulering av Innherredsveien 71, detaljregulering (22/16773), r20220039, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.06.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025
Dato for endring i tråd med bystyrets vedtak : 20.11.2025

Planbeskrivelsen er supplert med informasjon på enkelte tema om bystyrets vedtak 20.11.2025 der det er relevant. Suppleringene er markert med grønn skrift og det er henvist til bystyrets vedtak for søkbarhet i dokumentet.

Innledning

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

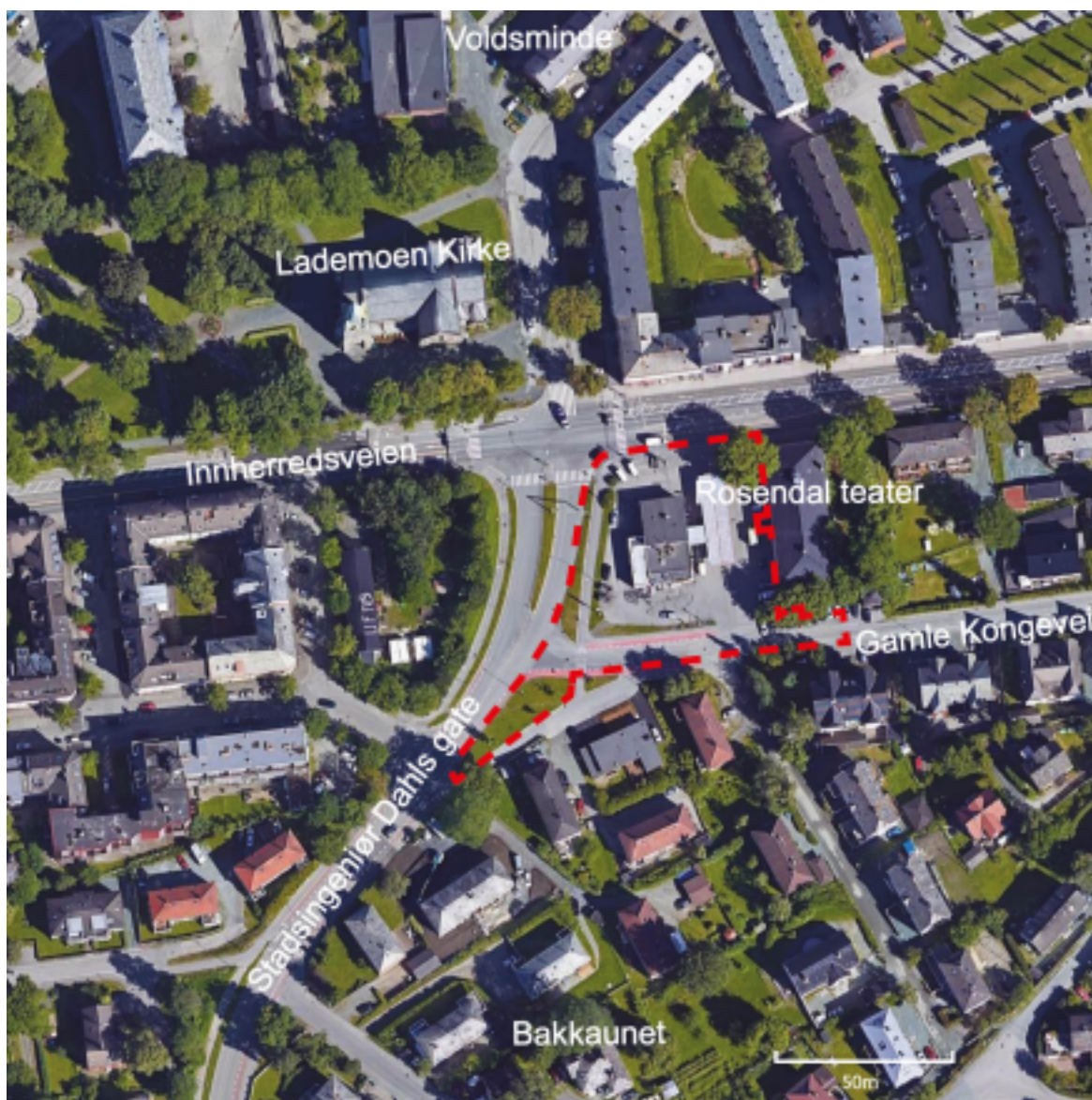
Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 30.01.2025.

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig og næring med tilhørende samferdselsanlegg. Planforslaget legger opp til mellom 30 og 60 boenheter og omfatter også adkomstveg og fellesområder. Planen ønsker å sikre at fortettingen gjennomføres med kvaliteter som styrker området både for nye beboere, naboer og alle som ferdes i området. I tillegg skal planen legge til rette for ny kollektivholdeplass i Stadsing Dahls gate.

Følgende temaer er registrert som vesentlige utfordringer i planen:

- Utnyttelsesgrad og områdekarakter
- Grunnforhold
- Kulturminner i grunnen
- Eksisterende teknisk infrastruktur
- Støy og luftforurensning

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.



Lokalisering av planområdet vist med rød linje på flyfoto

Planstatus

Statlige retningslinjer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019):

Regjeringen sine forventninger til bærekraftig areal- og transportutvikling, omtaler blant annet styrket knutepunktsutvikling, mer vekt på regionale løsninger, kvalitet i våre fysiske omgivelser og levende sentrumsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP), (T 1513) legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan

begrense transportbehovet. Videre er fortetting og effektiv arealbruk i byer og tettsteder et overordna grep i forhold til jordvern, men også i forhold til samferdsel, biologisk mangfold og klima. Fortetting og effektiv arealbruk nært kollektivknutepunkt er sentralt i retningslinjen.

Overordnede planer

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), der området er satt av til eksisterende sentrumsformål. I forslaget til ny KPA som ble sendt ut på høring høsten 2022 er området regulert til byggesone 1 S1, som tilsvarer sentrumssone, og med foreslått ny hensynssone for kulturmiljø for Bakkaunet. Ny KPA ble rettskraftig etter at planforslaget for Innherredsveien 71 ble levert komplett til sluttbehandling.



Utsnitt fra KPA, området er regulert til eksisterende sentrumsformål.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

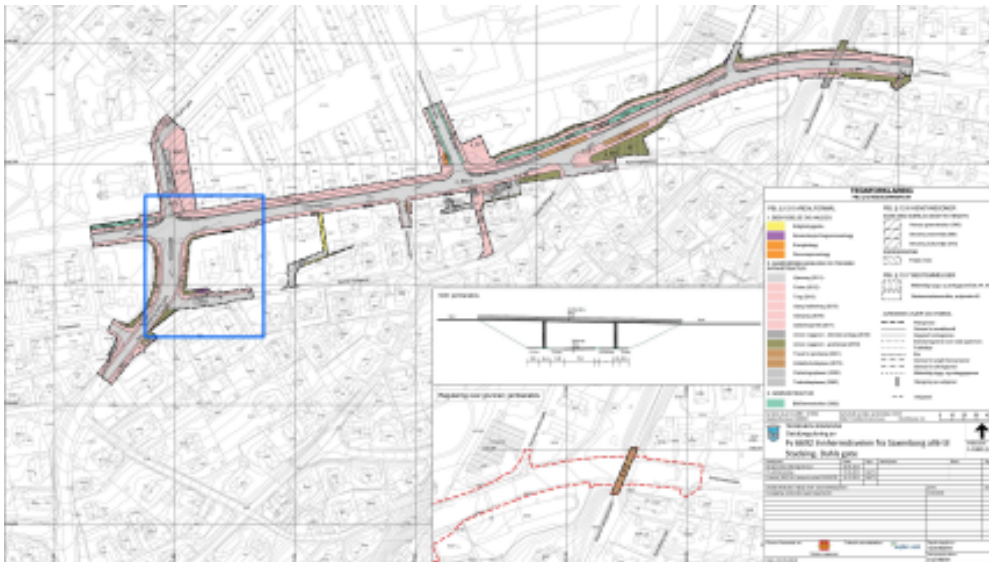
Planforslaget er i tråd med *Byvekstavtalen (nullvekstmålet)* og SATP – som innebærer fortetting i et allerede etablert byområde med god kollektivdekning og service-, kultur- og handelstilbud innenfor gang- /sykkelavstand, samt lav parkeringsdekning for bil.

Gjeldende reguleringsplaner

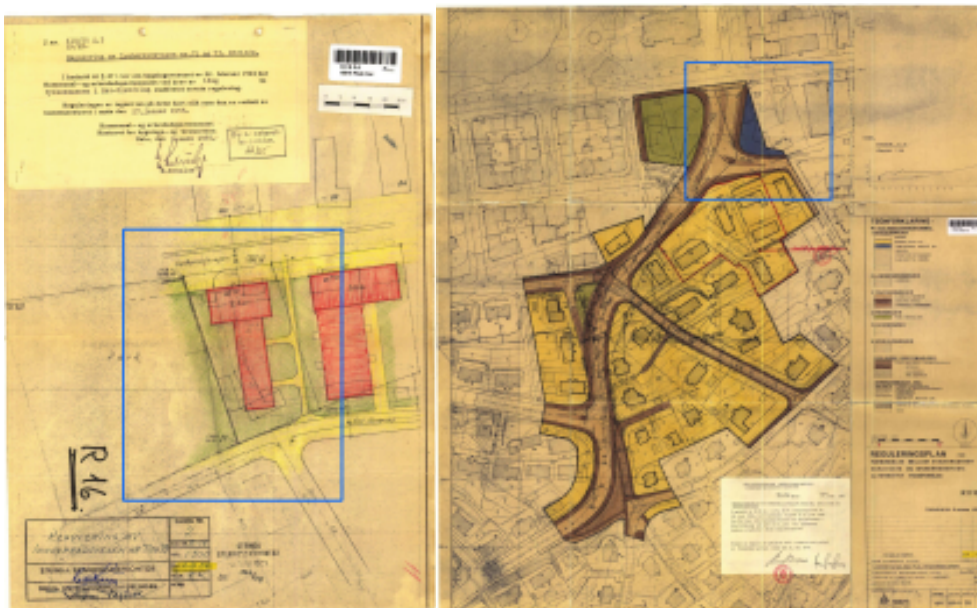
Det er flere gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet:

- *R20140034 vedtatt 29.08.2019: Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stadsing. Dahls gate:* Innherredsveien er regulert til miljøgate. Noe av tomtearealet for Innherredsveien 71 (gnr/bnr 9/24) inngår i denne reguleringsplanen, blant annet fortau og bensinstasjon/vegserviceanlegg, samt areal rundt ny kollektivholdeplass sør for Gamle Kongeveg. I forbindelse med planarbeidet for Innherredsveien 71 ønskes justeringer av fortaus- og kantsoneløsning langs Gamle Kongeveg.
- *R0016 vedtatt 27.01.1955: Innherredsveien 71 og 73:* Reguleringsplanen viser forslag til ny bebyggelse som aldri har blitt realisert.

- R1110c vedtatt 31.05.1979: Forbindelse mellom Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsvegen. Den delen av planen som overlapper planområdet er regulert til fortau og næringsareal.
- R110h vedtatt 27.01.1998: Gamle Kongeveg ved Stadsingeniør Dahls gate: Den delen som overlapper planområdet er regulert til fortau.



Gjeldende regulering for området: r20140034. Planområdet er markert med firkant.



Gjeldende regulering for området: Til venstre: r0016. Til høyre r1110c. Planområdet er markert med firkant.

Planforslaget vil erstatte R0016, R1110c og R110h innenfor planområdet. R20140034 (Innherredsveien) er lagt til grunn for planforslaget med alternativ løsning for fortau/kantsone

ved taxiholdeplass, bussholdeplass, avkjøring og annet formål innenfor bestemmelsesområde #1 (lilla formål på figur).

Forholdet til / avvik fra gjeldende planer

Planforslaget følger i hovedsak overordnede planer, men avviker en del fra gjeldende detaljreguleringsplaner i området. Sett opp mot gjeldende KPA avviker planen fra bestemmelse §14.1 om parkeringsdekning, med en lavere parkeringsdekning.

Planforslaget tar utgangspunkt i, og følger geometrien fra r20140034 (Innherredsveien), med hensyn til forhold som gjelder fylkesveiene Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Avvik herfra gjelder flytting av kollektivholdeplass fra nord for Gamle Kongevei til sør for samme vei, i henhold til Trøndelag Fylkeskommune sine egne tegninger, og fjerning av regulert taxiholdeplass i Gamle Kongevei.

Tilgrensende planer

Omkringliggende reguleringsplaner er stort sett av eldre dato, med unntak av reguleringsplanene for Innherredsveien, prosjektet Basseløkka som ligger i Frostaveien 3 og regulering av utvidelse av Voldsminde barnehage i Mellomveien 3 og 5. Basseløkka består av en karrébebyggelse bestående av 174 leiligheter rundt et felles gårdsrom.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planforslaget medfører ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning og berørte eiendommer

Området er cirka 3960 m² stort, og avgrenses av Innherredsveien i nord, Stadsing Dahls gate i vest og Rosendal Teater i øst. I sør strekker planen seg delvis over Gamle Kongevei og Stadsing Dahls gate.

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 9/24, samt deler av gnr/bnr 9/142, 9/208, 9/210, 9/789, 9/872, 410/488, 411/114 og 411/230.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området besto opprinnelig av bensinstasjon med bolig i andre etasje, og veiareal i tilknytning til dette. Nabotomten Rosendal teater (gnr/bnr 9/208) benyttes til bevertning og kulturopplevelser. Området sør for planområdet er et boligområde, mens hjørnetomten i vest er et møtested for ungdom for fri aktivitet (UFFA).

Stedets karakter

Planområdet ligger i en overgangssone mellom ulike typer bebyggelse fra ulike tidsperioder, hvorav flere bygninger er klassifisert med verneverdi. Rett øst for planområdet ligger Rosendal teater fra 1921, med tilbygg i moderne arkitektur. Området sørøst for planområdet, Rosendal, består ellers hovedsakelig av eldre villabebyggelse i tre. Innherredsveien nordvest for planområdet er preget av murgårder i kvartalsbebyggelse samt Lademoen kirke fra 1905 med tilhørende park. Nordøst for planområdet ligger Voldsminde, som er et helhetlig boligstrøk fra 1930-tallet, i funksjonalistisk lamellbebyggelse. Ny bebyggelse i planområdet må tilpasses de ulike bygningsmiljøene på en god måte, og bidra til høy kvalitet og byliv i Innherredsveien.

Kulturminner

Planområdet omfatter ingen kulturminner av nyere tid, men grenser til en rekke bygninger og områder av antikvarisk verdi. Lademoen kirke er listeført, og Riksantikvaren er ansvarlig for kulturminnefaglig forvaltning av kirken. Miljøene for Lademoen og Voldsminde er kulturmiljøer av nasjonal interesse, og Bakkaunet er tatt inn som ny hensynssone for kulturmiljø ny KPA (2022-2034).



Kulturminnekart som viser bygninger med antikvarisk verdi klasse A (rød), B (rosa) og C (blått).

Det foreligger en datering til yngre bronsealder fra et kulturlag ved Lademoen kirke, like nord for planområdet. Dette kan være en indikasjon på at det kan finnes automatisk fredete kulturminner under dagens overflate, også innenfor planområdet.

Eli plass kirkegård ligger delvis innenfor planområdet. Kirkegården har ingen særskilt fredningsstatus, men det knytter seg forskrifter og etiske retningslinjer til fjerning av menneskelige levninger. Dette vil i videre prosess håndteres i dialog med ansvarlig myndighet.



Til venstre: utsnitt av kart over registrerte kulturminner. Til høyre: Kartutsnitt som viser tidligere Eli plass kirkegård (sort strek) i forhold til planområdet (oransje område).

Naturverdier og rekreasjon

Det står en hestekastanje på tomten som antas å være mer enn hundre år gammelt. Treet er i god stand. Utover dette er det ingen naturverdier i planområdet, og tomten bærer preg av å bli brukt som bensinstasjon over lengre tid.

Tomten har svært gode solforhold, og ligger nært rekreasjonsområdene på Kuhaugen i sør, Kristiansten festning i sørvest og Ladehammeren i nordøst. I tillegg ligger Lamoparken på andre siden av gaten og Buranbanen aktivitetspark i umiddelbar nærhet.

Trafikkforhold

Området har tilkomst fra Innherredsveien og Gamle Kongevei. Arbeid med Innherredsveien som miljøgate har gjort det mindre egnet med ut- og innkjøring mellom planområdet og Innherredsveien. Avkjøringen til Gamle Kongevei er derimot fortsatt godt egnet. Videre utbedringer av Innherredsveien er planlagt, der tiltakene for miljøgate med fokus på myke trafikanter og kollektivtrafikk vil gi bedre trafiksikkerhet og redusert trafikkstøy.

Det er fortau på alle av tomtas sider, med unntak av mot Rosendal Teater. Området har jernbanestopp (Lilleby) og et av byens beste busstilbud i Innherredsveien.

Det er registrert mange trafikkulykker langs Innherredsveien fra 2005 og frem til i dag. Ulykkene gjenspeiler trolig hvor trafikkert gaten har vært i mange år. Det er registrert to personulykker innenfor planområdet, en med bil og en med MC. På kartet ser det ut til at begge ulykkene har funnet sted i forbindelse med ut- og innkjøring fra planområdet og til Innherredsveien.



Utsnitt av kart over registrerte ulykker langs Innherredsveien. Kilde: Vegkart fra Statens Vegvesen.

Sosial infrastruktur og barns interesser

Planområdet ligger midt mellom Bispehaugen og Lilleby barneskole. Trondheim kommunens skolekretskart viser at det ikke er ledig kapasitet i området. Området sogner til Rosenborg ungdomsskole. Det er flere private og offentlige barnehager i området. Voldsminde barnehage ligger rett bak Lademoen kirke og er den barnehagen som ligger nærmest planområdet. Parkområdet i Lamoparken og Buranbanen er viktige møteplasser for barn i området.

Andre målpunkter for barn er utearealene og biblioteket på Buran, idrettsbanene på Rosenborg og andre aktiviteter på Nyhavna. Med gode krysningspunkter over både Innherredsveien og Stadsing Dahls gate er det lett å komme seg rundt på fortau og gangveier.

Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-anlegg, og infrastrukturen ligger nært og lett tilgjengelig for tomte. Ny bebyggelse på tomte må planlegges slik at man unngår skade på VA-anlegg, og kan gjennomføre vedlikehold og utskiftning av anlegg uten å bli hindret av ny bebyggelse. Det går en flomvei i Innherredsveien, nord for planområdet.

Planområdet er forsynt med en 230-spenning og forsyningen til tomten er en 240-kabel. Tensio oppgir at dette kan være for lite for en ny boligblokk med næringsvirksomhet i sokkelen. Derfor må man regne med å måtte trekke en ny forsyningskabel fra trafoen som ligger i Gamle Kongevei ca. 50 meter øst.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser både i forbindelse med utarbeidelsen av denne planen, samt ved tidligere anledninger. Geoteknisk notat påpeker at det er utfordrende grunnforhold med bløt og kvikk leire på mindre deler av området. Tilsvarende grunnforhold kan medføre risiko for nabobygg og installasjoner. Risikoen er primært knyttet til deformasjoner ved utgraving, vibrasjoner fra anleggsarbeid, setninger på grunn av belastninger fra bygg, eller oppfylling, samt grunnvannssenking temporært, under bygging, eller i permanent fase.

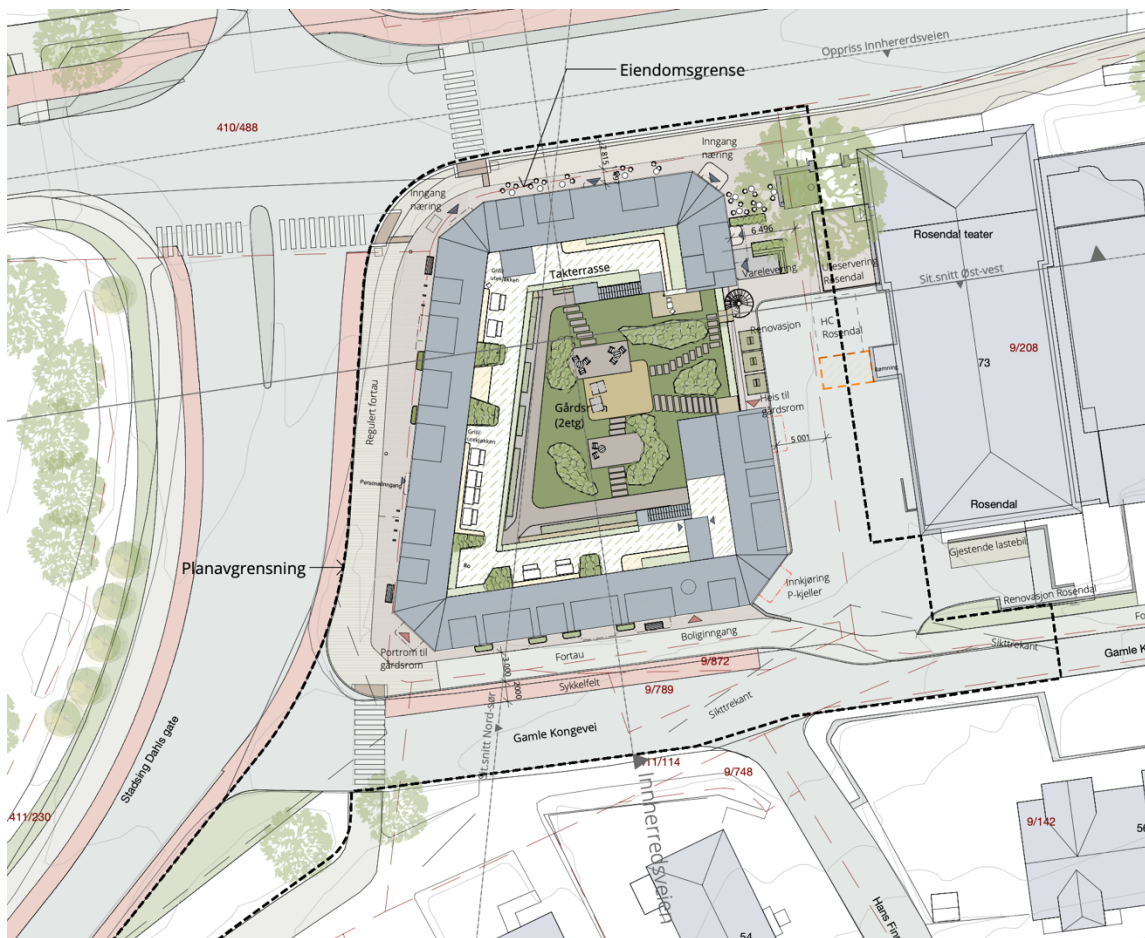
Miljøgeologiske undersøkelser i form av 27 jordprøver fra 8 prøvetakingspunkt har vist konsentrasjoner av miljøgifter over normverdi i 3 av 8 prøvepunkt opptil tilstandsklasse 4. I ett av prøvepunktene er det i tillegg påvist konsentrasjoner av THC over grenseverdi for hva som tillates deponert på deponi for inert avfall. Resterende jordprøver viste rene masser.

Støy og støv

Planområdet ligger tett på Innherredsveien og Stadsing Dahls gate som er kilde til både støv og støy fra trafikk. Området ligger i rød og gul støysone. Luftkvalitets-beregninger viser at dagens bebyggelse ligger i gul sone for svevestøv. Støy- og støvutredning er vedlagt reguleringsplanen.

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges å rive eksisterende bensinstasjon på tomta og oppføre ny bebyggelse. Bebyggelsen er planlagt med forretningsarealer på bakkeplan og boliger fra andre etasje, med uteoppholdsareal på taket av næringsarealet. Det er lagt opp til svært begrenset parkeringsdekning, og all parkering for bil er planlagt løst i parkeringskjeller. Det reguleres en kollektivholdeplass sør for Gamle Kongevei, i tråd med Trøndelag fylkeskommune sine utbyggingsplaner.



Planforslagets illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål med tilhørende samferdselsformål. Tabellen under viser antall kvadratmeter for de ulike reguleringsformålene.

Kategori	Reguleringsformål	Areal
Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål (SF)	1678 m ²
	Renovasjonsanlegg (RA)	14 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg (o_KV)	537 m ²
	Fortau (o_FO)	484 m ²
	Gatetun (f_GT)	450 m ²
	Sykkelfelt (o_SA)	76 m ²
	Annen veggrunn (o_AVG)	329 m ²
	Kollektivholdeplass (o_KH)	123 m ²
Totalt		3689 m ²

Grad av utnyttning og leilighetsfordeling

Det foreslås utbygging av forretningsareal på bakkeplan og boligarealer i de øvrige etasjene. Dette gir en samlet utnyttelse på maksimalt 5150 m² BRA, der tilgjengelig grunnflate er på cirka 1500 m². Det er lagt til rette for maksimalt 1350 m² BRA til forretning/servering. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

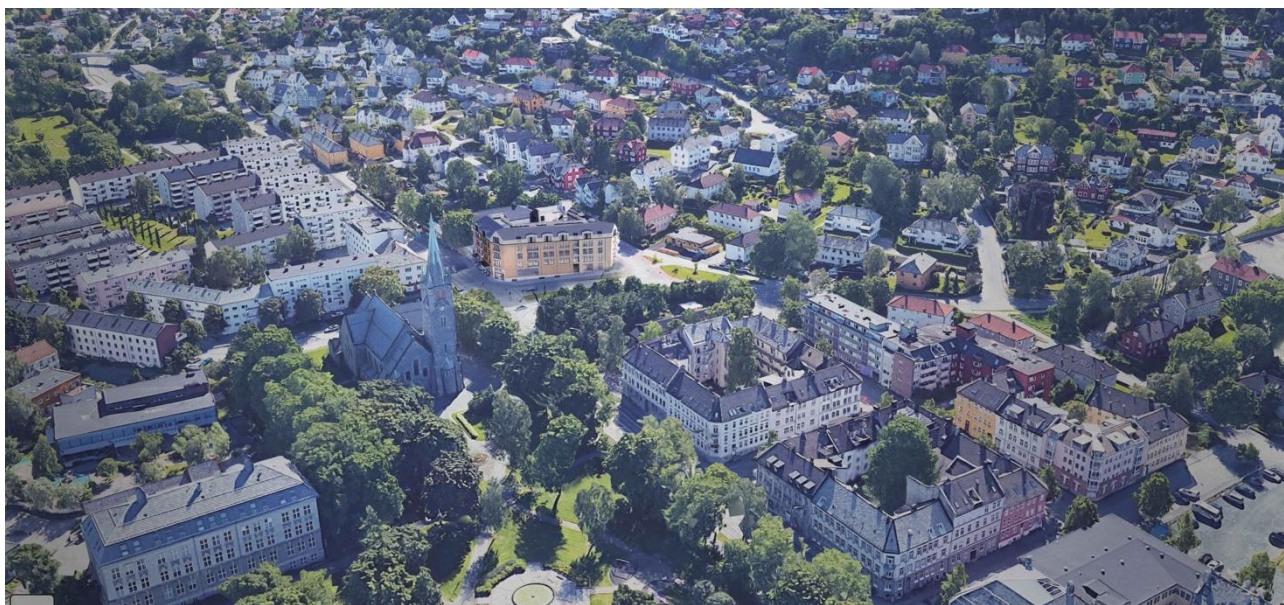
De resterende arealene skal benyttes til boligformål. Minimum 60 % av boenhetene skal være tre-/fireroms. Videre er det tillatt maksimalt 5% ettroms leiligheter. Bestemmelsene sier at planområdet skal bygges ut med minimum 30 og maks 60 leiligheter.

I prosjektet som ligger til grunn for illustrasjonsplan er det vist 51 leiligheter, med en leilighetsfordeling som følger:

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

Planlagt bebyggelse - plassering, utforming og høyder

Planområdet er foreslått med en kvartalsbebyggelse i tråd med bygningsmiljøet vestover, på Lademoen og Buran. Kvartalsstrukturen er særlig god til å forme gater og byrom, og er valgt for å gi både Innherredsveien, Stadsing Dahls gate og Gamle Kongevei mer definerte gateløp og bymessig karakter. I midten omkranser bebyggelsen et indre gårdsrom, med felles uterom og innganger til leilighetene.



Illustrasjon av bebyggelsen sett fra fugleperspektiv

Det nye Rosendalkvartalet er planlagt med fire etasjer pluss formet tak med boligareal. På bakkeplan er det tilrettelagt for en høy første etasje med forretningsvirksomhet. Den første etasjen går litt inn i terrenget, slik at det blir noe lavere etasjehøyde mot Gamle Kongevei. Dette er gjort for å unngå høy sokkel mot Innherredsveien.

Ny bebyggelse er foreslått regulert med en maksimal byggehøyde på kote +34,5, i tillegg til en gesimshøyde ut mot de omkringliggende gatene på kote 31,5 og regulert takvinkel. Det er lagt opp til kobbhus eller arker på det skrå taket.

Det tillates et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet. For å sikre at oppstikkende teknisk areal skal harmonere med øvrig bebyggelse er det stilt særlig krav om at dette skal utformes i dialog med byantikvaren.



Illustrasjon av bebyggelsen, sett fra øst i Innherredsveien. Heishuset kan skimtes bak det store treet.

Byantikvaren er tatt med på samråd i utforming av bygningskroppen og fasadene. Variasjon i fasadene er sikret, både langs gata og i høyden, og materialer og farger tilpasset. Det nye kvartalet er tegnet etter moderne prinsipper, men tilpasset områdekarakter og historiske rammer, av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det har vært et mål at fasadene skal ikke trekke oppmerksomhet vekk fra teateret, kirken eller det som skjer på gateplan, men likevel gi variasjon, relieff og visuelt levende fasader til gatebildet.

Bebyggelsen er planlagt med en markert sokkel og pussede fasader. Mellom første etasje og de øvrige etasjene er det markert en gesimslinje, og en tydelig henvendelse til gata. På de tre lange fasadene ut mot tilstøtende gater er det tenkt markerte brudd i fasadene. Her er det lagt innganger, og bruddene er forsterket med et inntrukket fasadeliv og balkongrekker. Bruddet i fasaden brukes samtidig for å dele kvartalet opp i fire mindre deler, hver med sin pussfarge. Kvartalet har en sammenhengende gesims og takflate for å skape visuell sammenheng og orden. Fargene er valgt ut til å harmonisere med Trondheimspletten, og er plukket ut i samarbeid med fargeveileder Kine Angelo. Fargebruken er ikke sikret i reguleringsbestemmelsene, men det er stilt krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge en uttalelse fra Byantikvaren for gjeldende tegninger.



Gateopprikk av fasade mot Innherredsveien

På bakkeplan er det lagt vekt på plassering av innganger som bidrar til å aktivisere fasaden, samt å legge til rette for flere aktører ut mot Innherredsveien. Inngangen til dagligvarebutikken ligger i hjørnet mot nordvest, og treffer nivået på fortauet.

Planlegging av dagligvare i første etasje gir noen utfordringer for å oppnå åpne fasader ut mot gata. Det er lagt til rette for åpne arealer i forretningen mot Stadsing Dahls gate, og bestemmelsene sikrer at vinduene ikke skal folieres igjen med mer enn en 25% per vindusflate. Denne folieringen er tiltenkt navn, åpningstider og lignende for næringsaktørene i lokalet, og skal ikke hindre visuell kontakt mellom inne og ute. Mot Gamle Kongevei blir fasaden tettere, men er planlagt med samme struktur i fasaden slik at fasaden får variasjon også her. Bestemmelsene sikrer åpenhet i fasaden med et minimum samlet glassareal mot Innherredsveien på 50%, mot Stadsing Dahls gate på 27% og mot Gamle Kongevei på 18%.

Kvartalet har fire skrå hjørner, med hver sin funksjon. Mot Lademoen kirke ligger inngangen til dagligvarebutikken. I sørvest planlegges et portrom med trapp som leder inn i gårdsrommet. Mot gatetunet i sørøst ligger nedkjøring til parkeringskjeller. Mot Rosendal teater ligger en inngang til forretning/servering. Det er jobbet aktivt sammen med Rosendal teater for å skape et felles areal mellom de to byggene som både kan løse logistikkutfordringer i gatetunet, og skape et attraktivt byrom med uteservering under kastanjetreet ut mot Innherredsveien.

Det er planlagt balkonger i hjørnene og over inngangspartier mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. I Gamle Kongevei i sør er det planlagt flere balkonger. Dette gir både variasjon til fasadene, og bokvalitet for beboerne.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, skal byggesaken behandles politisk.

Bomiljø og bokvalitet

Bebyggelsen skal være med på å skape gode, urbane byrom mot alle gateløpene. I tillegg skal den skjerme bomiljøet for støy og støv, samt legge til rette for gode uterom. Samlet sett er målet

at prosjektet skal bli et tilskudd til bymiljøet for både beboere, naboer og byens befolkning for øvrig.

Boligene har adkomst fra tre punkter. I sørvest leder et åpent portrom opp fra fortauet og til det felles uterommet. I tillegg er det inngang til heis og trappetårn fra fortau, og fra forretningsområdet i butikkens åpningstid.

Boligene er planlagt fra andre etasje og oppover, og omkranser et innvendig gårdsrom som ligger over butikklokalet. Alle boligene i rød støysone er gjennomgående, og har fasade både mot gatemiljøet og det grønne gårdsrommet.

Alle boligene har inngang fra felles svalganger inne i gårdsrommet. Svalgangene er knyttet til heis og trappeløp i begge ender, for å gi mindre ferdsel forbi de enkelte leilighetene. Trappene leder også opp til felles takterrasser. Svalgangene er planlagt med dekker i massivtre for å unngå det negative visuelle inntrykket og akustikken som svalganger i stål og betong ofte gir.



Til venstre: Illustrasjon av bebyggelsen sett i fugleperspektiv. Til høyre: Illustrasjon av svalgangene inne i gårdsrommet/kvartalet.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser angitt at takterrasser ikke tillatt over 5. etasje, samt at heis utelukket fra tiltak som tillates over møne.

Utearealer

Boligene har et felles uteoppholdsareal i bakgården med åpent portrom ned til fortau. Kvartalet er åpent mot øst, som gir utsyn mot Rosendal teater. Uteoppholdsareal i gårdsrom som ligger

inntil boligfasade skal utformes som en privat buffersone, og regnes ikke som felles uteoppholdsareal. Det er satt krav til gjennomsnittlig 40 cm tykkelse på jordoverdekning. Et bestemmelsesområde sikrer at uterommet plasseres med utgangspunkt i et gårdsrom midt i kvartalet.

På taket er det lagt til rette for felles uteoppholdsareal. Takterrassen er noe nedsenket mot de omkringliggende gatene, både for å skjerme naboer og forbipasserende mot overblikk, og for å skjerme takterrassen mot støy og vind. Her er det planlagt flere soner med muligheter for opphold.

Det har vært ønskelig å legge til rette for en kvartalsstruktur i tråd med historiske bebyggelsesmønster i området, men dette gir noen utfordringer med tanke på solforhold på uteoppholdsarealer. Det er begrenset med sollys på felles uteoppholdsareal i bakgården, men dette kan veies opp av gode solforhold på takterrassen.

For uteromsregnskapet er det tatt utgangspunkt i KPA 2012-2024, med krav om 30 m² uteoppholdsareal med tilfredsstillende støykvaliteter pr 100 m² BRA boligareal. I boligarealet er areal til boligene i kjeller medregnet.

Type uteområde	Størrelse totalt
Private balkonger og terrasser	258 m ²
Felles uterom på bakkeplan utenfor gul støysoner	422 m ²
Felles takhager	378 m ²
Sum	1054 m²
Krav til uteoppholdsareal	980 m²

I tillegg til uteområdene på tomten, er det god tilgang på gode uteområder i umiddelbar nærhet. Lademoparken ligger kun 150 meter unna, og den nyopparbeidede Buranbanen ligger 400 meter unna. Lademoen park har store, grønne arealer, og Buranbanen er opparbeidet med lek- og aktivitetsområder for små og store. Begge parkene er lett tilgjengelig og har gode, trafikk sikre krysninger. Disse uteområdene er ikke inkludert i uteromsregnskapet, men kommer i tillegg til de oppgitte arealene.

Planområdet ligger på et relativt flatt terreng og det er lagt opp til hovedsakelig trinnfrie innganger rundt hele prosjektet, både for boligene og næringsarealet.

Parkering for bil og sykkel

Prosjektet ligger med svært god tilknytning til kollektivtilbud, og gang- og sykkelavstand fra viktige funksjoner i nærområdet og sentrum. I tråd med byvekstavtalen, prosjektets plassering

og ny KPA, er det lagt opp til lav parkeringsdekning for bil, og en tilsvarende høy parkeringsdekning for sykkel, både for bolig- og forretningsarealet.

For boligene er det regulert for en dekningsgrad på minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA boligareal. Majoriteten av disse er planlagt innendørs, med plasser i p-kjeller. I tillegg er det lagt til rette for parkeringsplasser for transportsykler, tilsvarende 15% av sykkelplassene.

Dimensjonerende sykkelkrav bolig	3 pr 100m ² BRA bolig
BRA	3290 m ²
Samlet krav til sykkelparkering	99 stk (derav 16 lastesykler)
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til bolig	130 sykler + 18 lastesykler

For bil legges det til rette for minst 0,1 og maks 0,3 parkeringsplasser per 100 kvm bolig, hvorav minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy. For prosjektet tilsvarer dette maksimum 6 parkeringsplasser for bolig, samt minimum 4 parkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Av bilparkeringsplassene skal minimum 5% (1 plass) være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

All parkering for bil er planlagt i parkeringskjeller, med nedkjøring fra Gamle Kongevei. I kjeller er det lagt opp til 16 parkeringsplasser, hvorav to er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det er i utgangspunktet planlagt 5 parkeringsplasser for boligene og 11 for forretningsarealet.

Dimensjonerende parkeringskrav bil bolig	Minst 0,1 og maks 0,3 pr 100 m ² BRA bolig
Parkeringskrav nyttekjøretøy og besøkende	Min 3 av totalt antall parkering for bolig
BRA	3290 m ²
Samlet krav til bilparkering bolig	Maks 6 + min 4
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	5 plasser, hvorav 1 er HC

For forretningsarealet er det planlagt minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal. For prosjektet tilsvarer dette minimum 39 sykkelplasser.

Dimensjonerende sykkelkrav forretning	3 pr 100m ² BRA næring
BRA forretning	1300 m ²

Samlet krav til sykkelparkering	39 stk
Illustrerte sykkelplasser i prosjektet til forretning	48 stk

For bilparkering er det regulert maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal. For dette prosjektet tilsvarer det maksimalt 13 plasser.

Dimensjonerende parkeringskrav bil næring	Maks 1 pr 100 m ² BRA næring
BRA forretning	1300 m ²
Samlet krav til bilparkering næring	Maksimalt 13 plasser
Illustrerte parkeringsplasser i prosjektet	11 plasser, hvorav 1 er HC

All fast sykkelparkering er planlagt i parkeringskjeller. Det er tilrettelagt for å kunne sykle inn i parkeringskjeller, med oppstillingsplasser for både vanlige sykler og transportsykler, med direkte kobling til boligene og næringsarealet via heiser og trapp. For næringsarealet er det planlagt innendørs, låsbar sykkelparkering i kjelleren.

I tillegg til de totalt 196 sykkelparkeringsplassene som er planlagt for selve prosjektet, er det lagt til rette for sykkelparkering på annen veggrunn ut mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate. Disse er ikke en del av sykkelregnskapet for planforslaget. Det er avklart med Fylkeskommunen at det er mulig og ønskelig å møblere denne sonen, så lenge arealet er tilrettelagt for snøopplagring på vinterstid.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomsten til både Rosendalkvartalet og Rosendal teater skjer via felles avkjørsel fra Gamle Kongeveg. Den felles avkjørselen er sikret i plankartet.

Mellom Rosendalkvartalet og Rosendal Teater er det planlagt et gatetun som skal håndtere renovasjon, varelevering, adkomst til p-kjeller og mulighet for parkering for Rosendal teater. I tillegg er det lagt til rette for utendørsservering og opphold nord i gatetunet, og beboere skal ferdes trygt til renovasjonspunktene. For å gi oversiktlige forhold for både gående og kjørende i gatetunet er det lagt opp til adkomst for kjørende fra Gamle Kongeveg i sør, og for gående fra Innherredsveien i nord. Dermed reduseres krysningspunktene mellom de to, med areal for myke trafikanter i nord og kjøreareal i sør. For øvrig er gatetunet planlagt med en tydelig bredde for varelevering, og ellers begrenset i areal, for å gi mindre kjøretrafikk og god oversikt for alle.

Det er planlagt for svært lite parkering, og dermed også personbiltrafikk, til og fra Rosendalkvartalet. I tillegg er nedkjøring til parkeringskjelleren lagt umiddelbart etter avkjøringen fra Gamle Kongeveg, som gir mindre biltrafikk inne i gatetunet. Varelevering har

også adkomst fra Gamle Kongevei, og det er sikret en vendehammer på 5 meter, i tråd med kommunens retningslinjer. Vareleveringen er illustrert lenger nord i gatetunet, slik at en oppstilt varebil er skjermet fra Gamle Kongevei og ikke kommer i konflikt med eventuelle parkerte biler langsmed Rosendal teater. Ved varelevering vil varebil / rampe krysse ganglinja fra renovasjonsnedkastet og mot Innherredsveien, men trygg adkomst sikres ved at det etableres gangareal langs fasaden fra Gamle Kongevei i annet dekke. Trygg gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering i gatetunet er sikret i bestemmelsene.

Eierskapet av gatetunet deles av Rosendalkvartalet og Rosendal Teater. Det ligger ingen bindinger til felles bruk i bestemmelsene, ut over et bestemmelsesområde for felles avkjørsel og manøvrering. Det er lagt særlig vekt på at planen ikke skal være til hinder for at Rosendal teater fritt skal kunne utvikle egen tomt.

Det er ikke planlagt med oppføring av støttemurer eller fundamenter i gatetunet i forbindelse med det nye prosjektet, men fordi reguleringen også omfatter Rosendal teater sitt areal er det sikret at dette er tillatt slik at eksisterende murer og fundamenter kan bli stående, og repareres eller gjenoppbygges. Det er ikke satt makshøyde på disse elementene, for å unngå å legge begrensninger på Rosendal teater sitt areal. For øvrig vil PBL regulere omfanget på etablering av nye konstruksjoner.

Kollektivholdeplass og taxiholdeplass

Reguleringsplanen sikrer areal til en kollektivholdeplass langs Stadsing Dahls gate, sør for Gamle Kongevei. Dette er en holdeplass som er planlagt og prosjektert av Trøndelag fylkeskommune, og er en del av deres prosjekt for å utbedre Innherredsveien. Holdeplassen er lagt inn i reguleringsplanen med de linjer og utforming som allerede er godkjent hos fylkeskommunen, og som skal gjennomføres i nær fremtid. Den nye kollektivholdeplassen vil erstatte kollektivholdeplassen som ligger på fortau rett vest for planområdet inne i reguleringsplanen for Innherredsveien r20140034. I bestemmelsene er det lagt til rette for en snarveg over rabatten i forbindelse med holdeplassen.

Videre regulerer planforslaget bort taxiholdeplassen som er planlagt i Gamle Kongevei gjennom reguleringsplan r20140034. Denne taxiholdeplassen er planlagt, men ikke bygget. Bakgrunnen for dette er at det ikke lenger vurderes som hensiktsmessig med en holdeplass for taxi her.

Renovasjon

Renovasjon for de nye boligene løses i gatetunet, med tre nedgravde containere. Arealet ligger tilbaketrukket fra Gamle Kongevei, slik at renovasjonsbilen skal kunne stå flatt, på privat grunn og unngå å løfte over fortau. Renovasjonsarealet er sikret med eget formålsområde. Det er lagt til rette for direkteadkomst fra gårdsrommet og umiddelbart ned til avfallsnedkastet, både via trapp og heis. Dermed kan man både bevege seg mellom boligene og renovasjonspunktet, samt ut på fortauet (Innherredsveien) uten å krysse innkjøringen for varelevering eller biler. Renovasjon for næringsareal ligger i tilknytning til varelevering og er trukket inn i bygningsskroppen, og skjermes av med porter.

Renovasjonsbilen har manøvreringsareal på gatetunet mellom Rosendalkvartalet og Rosendal teater, med areal som er sikret på tomten til Innherredsveien 71. Adkomsten skjer via felles avkjørsel mot Gamle Kongevei, og sporing av buss er illustrert i teknisk plan. Løsningen innebærer at renovasjonsbilen må rygge over fortau, inn fra Gamle Kongevei.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser åpnet for at renovasjon kan løses fra Gamle Kongevei.

Tilknytning til infrastruktur

For vann og avløp er det planlagt å koble til forbruksvann fra eksisterende kommunal vannkum, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm. For spillvann er det planlagt å koble til privat stikkledning på sørsiden av bygget, med pumping fra kjeller og selvføll fra øvrige etasjer. Overvannsdisponering er planlagt i henhold til 3-trinnsstrategien. Ettersom takene er utformet som henholdsvis møblerte takterrasser eller skrå, båndtekkede tak, må overvannet herfra ledes frostfritt til trinn to systemet via nedgravd fordrøyning på tomte. Det er vurdert som teknisk mulig å infiltrere dette via infiltrasjonssandfang. For trinn to er det foreslått som eksempelvis nedgravde DN2000 betongrør. Selv om det ikke er registrert noen flomvei gjennom tomte, er det planlagt at gatetunet skal kunne håndtere større mengder med overflatevann. For flomveien i Innherredsveien må bebyggelsen inntil her dimensjoneres etter 200-årshendelse i videre prosjektering.

Dagens VA-ledninger i Innherredsveien og Stadsing Dahls gate ligger tett på prosjektet. Dette er løst ved å trekke planlagt bebyggelse lenger unna dagens rør, flytte deler av dagens rørføring noe og sikre en fundamenteringsløsning som gir god tilkomst for vedlikehold i fremtiden.

Prosjektet ligger i sonen for fjernvarme og vil kobles til fjernvarmenettet.

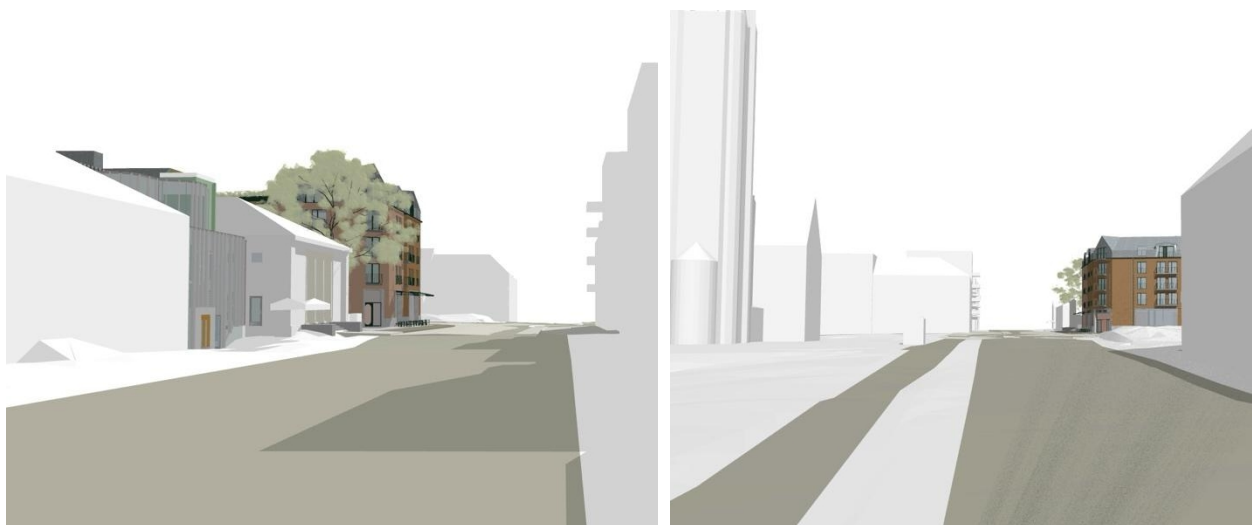
Grunnforhold

Siden det er påvist forurensset grunn på tiltaksområdet, stilles det i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2 «opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider», krav om at det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurensede masser, og skal være godkjent av Klima- og Miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeider kan starte opp.

Virkninger av planforslaget

Landskap, steds karakter og tilpasning til eksisterende omgivelser

Rosendalkvartalet forholder seg til omkringliggende høyder, og prosjektet får derfor ikke virkninger for det store landskapsbildet i byen. Ettersom tomte i dag er bygget ut med en bensinstasjon med betydelig lavere høyde og utnyttingsgrad enn omkringliggende bebyggelse, vil endringen i nærområdet oppleves som større. Tomta er svært synlig, og vil prege bybildet både langs Stadsing Dahls gate, Innherredsveien og for bebyggelsen langs Gamle Kongevei og Rosendal teater. Taket er en svært synlig femte fasade for all bebyggelsen oppover på Kuhaugen, og utforming av taket er derfor viktig.



Fjernvirkning av kvartalet fra Innherredsveien sett fra øst og vest

For omkringliggende gater, vil det nye Rosendalkvartalet bidra til å styrke gatekarakteren og gi et tydeligere bypreg. Langs Gamle Kongevei vil kvartalet representere en ny og større kvartalsstruktur. Her vil bebyggelsen gi mindre utsikt og en betydelig tettere situasjon med naboer tett på. Ettersom den lavere villabebyggelsen ligger sør for planområdet, vil ny bebyggelse ikke gi endrede solforhold for disse naboene.



Nærvirkning av kvartalet sett fra Gamle Kongevei og fra naboene i Hans Finnes gate før gaten stiger oppover.

For Rosendal teater vil det nye kvartalet gi en tettere og mer urban situasjon. Solstudier viser at ny kvartalsbebyggelse på tomte vil skygge for uteserveringen på Rosendal teater. Her er det ønsket å gi uteserveringen nye kvaliteter, med å legge til rette for mer utadrettet virksomhet på det motstående hjørnet slik at byrommet får en aktiv og levende karakter.



Fugleperspektiv av kvartalsstrukturen i den urbane sammenhengen, sett fra Kuhaugen. Fra dette perspektivet er takflaten en viktig "femte fasade".

Grunnforhold

I den geotekniske vurderingen blir det synliggjort risikoer i prosjektet, og metoder for å begrense disse. Eventuelle deformasjoner ved utgraving løses med å stabilisere byggegrunnen før utgraving.

Vibrasjoner fra anleggsarbeider kan oppstå både ved anleggstrafikk og under bygging. K/S-peler, spunting og peling kan føre til vibrasjoner, derfor er det lagt opp til utstrakt bruk av utgraving med frie graveskråninger. Der det kreves spunt er det anbefalt at dette forhåndsgraves. Forøvrig er det viktig å gjøre en tilstandskartlegging og utarbeide et opplegg for oppfølging og måling før arbeidet kan startes.

Risikoen for setninger reduseres både dersom man fundamenterer med peler på berg og dersom man fundamenterer på hel plate direkte i stabiliserte løsmasser. Vanntett kjeller med hel plate på stabiliserte masser må benyttes for å redusere risiko for permanent grunnvannssenkning. Kompensert fundamentering fører til at vekten av utgravde masser skal være lik eller større enn vekten av bygget for å unngå setninger, både for selve bygget og for nabobygg og installasjoner. Det er grunn til å tro at det blir en midlertidig mindre senkning i grunnvannsspeilet i byggefasen. Senkningen antas å være mindre enn 10 cm og får begrenset innvirkning utenfor byggegropa, forutsatt en vanntett kjeller.

Kulturminner

Det er ikke påvist kulturminner på tomta, men det er flere indikasjoner som tyder på at det kan finnes levninger i grunnen. Bestemmelsene sikrer at prosjektet følger kulturminneloven, slik at dersom det i løpet av byggearbeidene oppdages hittil ikke kjente kulturminner i grunnen, så skal arbeidet stanse og fylkeskommunen kontaktes.

Naturverdier og biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon

Planen får ikke konsekvenser for registrerte naturverdier eller biologisk mangfold. Det eneste på tomta som har naturverdi er hestekastanjen som står ut mot Innherredsveien. Denne er sikret bevaring i plankart og planbestemmelsene.

Trafikk- og veiforhold

Planforslaget legger til rette for en mer oversiktlig og begrenset trafikksituasjon enn dagens situasjon. Å avvike en avkjørsel ut mot Innherredsveien gir bedre trafikksikkerhet for både kjørende og gående. Den begrensede parkeringsdekningen legger også opp til redusert trafikk inn og ut av planområdet enn dagens situasjon. Felles adkomst og manøvreringsareal med Rosendal teater reduserer behovet for trafikkareal.

I Gamle Kongevei gir nytt sykkelfelt i retning mot Stadsing Dahls gate økt sikkerhet og oversikt for syklende. Ny kollektivholdeplass gir bedre trafikksikkerhet.

Nullvekstmålet

Planområdet er sentralt lokalisert med kort avstand til sentrum og svært god kollektivtilgjengelighet. Planområdet har god tilkobling til sykkelvei i Innherredsveien. Kombinert med lav parkeringsdekning for bil og høy parkeringsdekning for sykkel, vil det være attraktivt å velge miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Dette vil gi positive virkninger for målet om nullvekst i personbiltransporten.

Miljø og klima

Prosjektet ligger i tilknytning til en flomvei som går langs Gamle Kongevei. Det er lagt vekt på å utrede hvordan denne kan påvirke planområdet. Selv om det ikke er registrert en flomvei gjennom området, er det tatt hensyn til at det ved store nedbørsmengder er en risiko for at noe av vannet kan renne mellom det nye Rosendalkvartalet og Rosendal teater.

Barns interesser

Planen får ingen virkninger for eksisterende forhold for barns interesser. Opparbeidelse av fortau, kollektivholdeplass og sykkelfelt bedrer fremkommeligheten i området, og økt næringstilbud kan styrke boligområdene rundt. Etablering av boliger og åpne og aktive første etasjer vil gi økt sosial kontroll, og kan derfor virke kriminalitetsforebyggende og gi økt følelse av trygghet i gaten.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Økt tilflytting gir ytterligere press på kapasiteten på skoler og barnehager i området. Det er sikret i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

I henhold til bystyrets vedtak 20.11.2025, er det i bestemmelser tatt ut krav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Tilgjengelighet

For prosjektet er det lagt til rette for trinnfrie adkomster og tilgjengelighet for alle. Det er lagt særlig vekt på åpne og tilgjengelige forretningslokaler på bakkeplan, med trinnfrie innganger på flere sider. Boligene har adkomst med heis, i tilknytning til de to trappehusene.

Støy- og støvpåkjenninger

Bebyggelsens kvartalsstruktur skjærer uterommet og innvendige fasader mot både støy og støv. Støyutredningen for detaljplanen viser at det aller meste av planlagt uteoppholdsareal på gårdsrom og takterrasse vil få tilfredsstillende støyforhold. Ved fasade mot Innherredsveien beregnes det støynivåer i rød støysone, mens det beregnes støynivå i gul støysone ved fasader mot nordøst, vest og sørvest. Mot sørøst og mot gatetunet beregnes det tilfredsstillende støynivå etter anbefalt grenseverdi i T-1442/2021.

Alle boenheter, med ett unntak, vil tilfredsstille §§ 21.2 og 21.3 i KPA 2012-2014, og anbefalte graderte krav i retningslinjen T-1442/2021, når det gjelder plassering av støyfølsomme rom. For unntaket skal det kompenseres med et dempet fasadetiltak for soverom som vender mot støy.

Rapporten for luftkvalitet viser at fasaden mot Innherredsveien, samt mot krysset mellom Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, ligger i gul sone, dersom det ikke gjennomføres støvdempende tiltak. Beregningene er konservativt gjennomført, med data fra 2011. I dag er situasjonen annerledes, med mindre trafikk og ytterligere reduksjon planlagt for fremtidig miljøgate.

Erfaringsmessig vil anleggsarbeider og anleggstrafikk lokalt være en belastning for nærmiljøet.

Det må forventes lokale støvplager som følge av anleggsarbeidet og det vil være nødvendig med avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene. Rapporter for støvpåkjennning og luftkvalitet for planområdet ligger vedlagt.

Kapasitet på infrastruktur, herunder overvannshåndtering og flomvei

Dagens vanntilførsel og spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til å betjene det foreslåtte prosjektet. For overvannsledninger er det en forutsetning at overvannet håndteres på egen tomt, for å gi minst mulig press på kapasiteten til omkringliggende OV-ledninger. Her er det

beregnet at overvannet skal kunne håndteres, men dette må følges opp i detaljprosjekteringen. I samarbeid med Trondheim kommune kommunalteknikk er det lagt til rette for tilstrekkelig avstand mellom kommunal infrastruktur og planlagt bebyggelse, slik at både anleggsperioden og fremtidig vedlikehold kan gjennomføres på en sikker måte. Flomveien i Gamle Kongevei er ivarettatt i foreslått løsning, men må følges opp i videre detaljprosjektering.

Anleggsperioden

I planbestemmelsene er det sikret at det skal foreligge plan for anleggsperioden før det gis tillatelse om igangsetting, og at planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

I tillegg er det sikret i bestemmelsene at riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Risiko og sårbarhet, ROS-analysen oppsummert

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget og de foreslåtte tiltakene til å reduseres til et akseptabelt nivå. For de temaene som er vurdert som mest relevante for planforslaget, er risiko og mulige tiltak nærmere beskrevet i ROS-analysen.

Konsekvens	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet				
Høy				
Middels		A2.3 Nedbørutsatt		
Mindre			B1.8 Vannforsyning / Forhold til eksisterende VA-anlegg C1.1 Akutt forurensning C1.6 Forurenset grunn	A1.1 Masseras /-skred
Lav				

Grønn farge = liten risiko, ingen tiltak eller rimelige tiltak gjennomføres

Gul farge = middels risiko, tiltak vurderes mtp. nytte

Rød farge = stor risiko, tiltak nødvendig

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser

Planen regulerer flere offentlige formål, deriblant vegbane, fortau og kollektivholdeplass langs fylkesveiene (Innherredsveien og Stadsing Dahls gate), samt sykkelfelt og fortau langs Gamle Kongevei. Forholdene som er knyttet til fylkesveien er i hovedsak allerede regulert i tidligere planer, og det foreligger allerede konkrete utbyggingsplaner. Trondheim kommune er veieier av Gamle Kongevei. Fylkeskommunen er veieier av Innherredsveien og Stadsing Dahls gate.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltakene i planen anses for å være økonomisk gjennomførbare. Gjennomføringen er ikke avhengige av viktige forhold utenfor planen, og både fremføring av sykkelvei og etablering av busstopp kan gjennomføres uavhengig av fremdrift på resten av prosjektet.

Innspill til planforslaget

Det ble sendt ut et varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 25.11.2022, og kunngjort i Adresseavisa den 25.11.2022. I tillegg ble det sendt ut supplerende varsel om oppstart til naboer på motsatt side av Innherredsveien den 21.12.2022, tilsvarende varselet sendt ut den 25.11.2023.

Etter dette har det vært orientering og møter med både Rosendal teater, Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og diverse etater.

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.

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.

Sammendrag av merknader med kommentarer:

Høringspart	Merknad	Byplankontorets kommentar
AtB	Planen ivaretar ønske om plassering av kollektivholdeplass sør for Gamle Kongevei. Vi ønsker at dere vurderer innspillene gitt i forrige merknad, om universelt	Tas til orientering. Det er sikret at det tillates etablert en snarvei mellom fotgjengerfelt i Gamle Kongevei til ny

	utformet og trygg adkomst til kollektivholdeplass. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) også ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.	kollektivholdeplass. Universell utforming rundt kollektivholdeplassen må Fylkeskommunen påse, som er vegeier og tiltakshaver for byggingen av miljøgate i Innherredsveien og Statsingeniørs Dahls gate. Fremkommelighet i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.
Den norske kirke, Kirkelig fellesråd (KFIT)	Grunnen i området består av kvikkleire, og Kirkelig fellesråd er bekymret for at byggearbeider vil forårsake setningsskader og bevegelser i Lademoen kirke. Planområdet berører gamle Eli plass kirkegård. Vedtak om nedleggelse må dokumenteres for at kirkegården skal behandles videre i de riktige organer. KFIT ønsker ikke takterrasser og uterom som har direkte innsyn mot kirka. KFIT ønsker at all aktivitet knyttet til dagligvarebutikk skal legges mot Gamle Kongevei. KIFT har allerede utfordringer med villparkering og taxiparkering på kirkens eiendom. Planlagt bebyggelse virker monumental mot Lademoen kirke. Støyende byggearbeider må koordineres med Lademoen kirke, med tanke på gjennomføring av seremonier.	Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for planforslaget. Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at områdestabiliteten skal overvåkes i anleggsperioden. Det er bekreftet per mail fra Kirkelig fellesråd at Eli plass kirkegård nå er formelt nedlagt. Takterrasser vil ikke ha direkte innsyn mot Lademoen kirke. Det er ikke ønskelig å flytte inngang til dagligvarebutikk til Gamle Kongevei, da man ønsker å skape aktivitet på gateplan i Innherredsveien som bygate. Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang på kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning. Det er sikret i bestemmelsene at plan for anleggsfasen skal

		forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.
Gamle kongevei 56 borettslag	Høy gesims og mange kobbhus gjør at foreslått bebyggelse fremstår som et bygg i fem fulle etasjer. En bygning på denne høyden vil ha negative konsekvenser i form av mindre lys/sol på de omkringliggende eiendommene, inkludert Gamle kongevei 56 og vil gi tap av utsyn. Lademoen kirke, Voldsminde og Rosendal teater vil «drukne» ved siden av den foreslåtte bygningen med dens dimensjoner. Gamle kongevei 56 borettslag vil på det sterkeste anmode om at planene endres og at den planlagte bygningen blir minst en etasje lavere enn det som vises i planforslaget. Borettslaget er bekymret for at det legges opp til for mange små leiligheter, som vil gi gjennomtrekk av beboere og ikke legger opp til at familier kan bo i området. Det bør tilrettelegges for seniorboliger i tillegg. Dette vil kunne sikre stabilitet og trygge sosiale relasjoner i nabolaget. Ser ikke behov for en stor dagligvarebutikk i området. På- og avlesning av varer samt økt trafikk knyttet til kunder av den planlagte	Antall og omfang av kobbhus er redusert, slik at den femte etasjen fremstår som et formet tak. Solstudiene viser at planforslaget vil kaste skygge over Gamle Kongevei 56 sine parkeringsplasser, men det vil ikke gi skyggevirksomheter på fasade eller uterom. Dette vurderes som en akseptabel virkning. Bygningens dimensjoner er noe redusert etter at omfanget av kobbhus er redusert. Byplankontoret vurderer at området tåler fem etasjers byggehøyde. Reduksjon av antall og høyde på kobbhus gir redusert høydevirkning. Bestemmelsene om boligsammensetning er endret, slik at det stilles krav om minimum 60 % tre- og fireroms leiligheter. Det tillates kun 5% ettroms leiligheter. Alle leilighetene skal være universelt utformet og på ett plan, og vil derfor være egnet som seniorboliger. Byplankontoret vurderer at dette gir grunnlag for en variert beboersammensetning. Et godt tilbud av dagligvarebutikker er viktig for å utvikle 10-minuttersbyen, der beboere kan nå daglige målpunkt

	butikken vil være negativt for nabolaget. Det kan føre til både svevestøv og trafikkfarlige situasjoner. Styret i Gamle kongevei 56 borettslag mener at den planlagte bygningen ikke harmoniserer med de øvrige bygningene i nabolaget og dermed ikke passer inn i områdets estetikk. Med mindre dimensjoner og en mer estetisk utforming, kunne resultatet ha blitt langt bedre og mer akseptabelt for oss.	innen 10 minutters gange. Det er kun en annen dagligvarebutikk på Lademoen i dag (Bunnpris Rosendal). Dagligvarebutikken vil forårsake noe trafikk for levering av varer. Varelevering løses i gatetun på egen eiendom. Det legges opp til en begrenset parkeringsdekning for bil, og man antar at den nye virksomheten vil generere mindre biltrafikk enn den opprinnelige bensinstasjonen. Den nye bebyggelsen tilpasser seg bygårdene lengre vest i Innherredsveien. Planområdet ligger i et kryssningspunkt mellom mange forskjellige typologier og stilarter. Stedstilpasning har vært en utfordring i planarbeidet. Byplankontoret vurderer at bebyggelsen har fått en bedre utforming etter høring.
Leverandørenes utviklings og kompetansesenter (LUKS)	For sjåførenes sikkerhet og arbeidsmiljø er det viktig at områdene skiller arealer for varetransport fra myke trafikanter arealer. Slik tegningen/skissen viser vil det ikke være vende arealer for kjøretøyene ved varelevering. Vider er det planlagt uteservering i området det er tenkt varelevering. Planen omtaler renovasjon til noen grad, men lite om varelevering og dets adkomst, plassering	Reguleringsplanen legger til rette for et eget gangareal for gående i annet dekke langs bebyggelsen i gatetunet. Reguleringsplanen forutsetter at varebiler må rygge inn over fortau. Dersom man på senere tidspunkt danner en privatrettslig avtale om sambruk av gatetun med nabo, kan lastebiler snu i gatetun. Planbeskrivelsen er oppdatert med en bedre beskrivelse av løsningen for varelevering.

	og utforming. Dette må vektlegges samt komme inn i planen allerede nå.	
Nabo, Vibeke Sæther	Det er positivt at det er en vilje til å bygge i en klassisk stil som til en viss grad er tilpasset området. Viktig å ta hensyn til at dette bygget ville ligge sentrert mellom tre signalbygg og institusjoner på Lademoen: kirka, Uffa og Rosendal teater. Derfor er det veldig viktig at denne boligblokka skaleres ned, minst en etasje og helst to, slik at det ikke ruver over disse byggene og skaper ubalanse. Saltak er også svært viktig i dette strøket, og på forslaget forsvinner saltaket med alle kobbhusene. Gir også innspill om å sikre gjennomsluktige vinduer på bakkeplan, som er gir et åpent og inviterende uttrykk, og ikke mørke/sotede og lukkede.	Tas til orientering. Høydevirkningen er noe redusert etter reduksjon av kobbhus. Bebyggelsen er noe høyere enn øvrig bebyggelse langs Innherredsveien (for eksempel Voldsminde boligområde og murgårder vest for Uffa), men området vurderes til å tåle fem etasjer med saltak. Omfanget av kobbhus er redusert etter offentlig ettersyn, slik at den femte etasjen oppleves som et skråtak. Det er sikret at vinduer i første etasje skal være åpne og aktive. Det tillates kun 25% foliering per vindusflate, til eksempelvis navn på bedriften i lokalet.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Vi anbefaler at viktig flomveg avmerkes i plankartet (enten som hensynssone eller bestemmelsesområde) og at det knyttes bestemmelse som sørger for at den holdes åpen. NVE har ellers ingen merknader til planforslaget.	Flomvegen er i kommunens oppdaterte kartmateriale flyttet, og går ikke lenger gjennom planområdet.
Rosendal Teater (RT)	RT kjøpte Innherredsveien 73 i 2022 med en kommunal garanti. RT forventer at kommunen tar vare på bygget og dets rolle som signalbygg i Østbyen.	Tas til orientering Regulering av RTs tomt: Plangrensen er justert etter høring. Planområdet omfatter nå

	Regulering av RTs tomt: Det er tegnet inn regulering av deler av RTs tomt til gatetun i plankartet. Dette er ikke omforent, og RT protesterer på inkluderingen av deres tomt i planforslaget. RT mener Innherredsveien 71 må dekke alle sine behov på egen tomt og påpeker at bygget virker plassert for nær tomtegrensen. RT har hatt tilgang til egen tomt over Innherredsveien 71 i over 25 år og krever at denne adgangen opprettholdes. RTs tomt brukes til parkering for HC og turnébusser, scene for filmvisninger, utendørs strømming, inngangsparti og lounge for arrangementer. RT frykter at gatetunet vil bli brukt til villparkering i forbindelse med nye boliger og dagligvarebutikk. RT krever at tomten beholdes regulert som i dag under deres kontroll og at det er nok avstand mellom byggene for manøvrering av kjøretøy. Byggets høyde: RT ønsker et lavere bygg enn det som er foreslått.	kun en mindre del av RTs tomt. Dette er avklart med RT i møte. Det er i møte mellom RT og Innherredsveien 71 avklart at nr. 71 kan benytte deler av nr. 73 sin tomt. Bygget er etter høring trukket lengre vekk fra tomtegransen. Planforslag til sluttbehandling legger til rette for at RT kan kjøre over Innherredsveien 71 sin tomt. Sporing viser at det er nok avstand mellom byggene til å manøvrere nødvendige kjøretøy. Byggets høyde: Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang på kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning. Det må aksepteres noe konsekvens for sol i en tett bysituasjon Planforslaget er supplert med illustrasjoner av ny bebyggelse sett fra vest i Innherredsveien Anleggsvirksomhet: Det er sikret i bestemmelsene at plan for anleggsfasen skal
--	---	---

	Bygget vil skille seg ut som det eneste med fem etasjer i nabolaget. Fem etasjer vil ta sol fra gårdsrommet mellom nr. 71 og 73 og fra uteserveringen til Rosendal Kafé. RT mener en bedre strøkstilpasning vil være tre, maksimum fire, etasjer. RT ønsker å se en tegning av bygget sett fra sentrum mot øst for å vurdere konsekvensene for synligheten til Rosendal Teater. Anleggsvirksomhet: RT er bekymret for at anleggsvirksomheten vil gjøre det vanskelig å opprettholde teaterets aktiviteter i byggeperioden. Det er kunstnerisk aktivitet på huset fra tidlig morgen til etter midnatt. RT ønsker at utbygger tar særskilt hensyn til teaterets behov i byggeperioden. RT foreslår tiltak som støysvakt utstyr, støygjerde, varsling, støymålere, og alternative lokaler ved behov. Det er viktig at rømningsvei, HC-parkering og tilkomst for	forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.
--	--	--

	turnébusser opprettholdes i byggeperioden. RT understreker at utbyggingen av Innherredsveien 71 ikke må forringe deres muligheter til å skape scenekunst.	
Statens vegvesen	Statens vegvesen registrerer at varelevering, sykkelparkering, renovasjon og uteservering ved Rosendal teater er lokalisert til samme gatetun. Dette kan bli en utfordring med tanke på logistikk og trafiksikkerhet. Samtidig ser vi en uheldig kombinasjon med uteservering og mulige luktproblemer fra renovasjonsbeholdere. Ovennevnte bør vurderes nærmere. Ellers ser planforslaget ut til å ivareta våre innspill av 02.12.2022 og vi har ingen ytterligere merknader.	Bebyggelsen er trukket noe tilbake, slik at det er mer plass i gatetunet. Det legges til rette for et eget areal for gående langs bebyggelsen, som er utført i et annet dekke. Næringsavfall skal løses innendørs, og renovasjon for bolig løses som nedgravde containere. Problemene med lukt vil derfor være begrenset.
Statsforvalteren i Trøndelag	Klima og miljø: Statsforvalteren er fornøyd med at det gamle treet i planområdet skal bevares. De minner om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og at vurderingen av disse prinsippene skal fremgå av beslutningen. Barn og unge: Det er uheldig at store deler av uteområdet på bakkeplan vil være skyggelagt store deler av døgnet. Det bør vurderes andre tiltak for å øke andelen solfylte arealer.	Klima og miljø: Tas til orientering. Virkninger for naturmangfold er belyst i planbeskrivelsen. Barn og unge: Uteområdet i gårdsrommet ligger på tak over første etasje. Byplankontorets vurdering er at historisk bebyggelsesstruktur (kvartalsstruktur) i dette tilfellet er ønskelig, på tross av at dette gir noe dårligere solforhold. Takterrassen med gode solforhold, samt nærhet til park

	Helse og omsorg: Samlokalisering av uteservering, varelevering, sykkelparkering og renovasjon ved Rosendal teater kan skape utfordringer med trafiksikkerhet. Løsning med trapp for å komme til renovasjon vil ikke tilfredsstille krav til universell utforming. Samfunnssikkerhet: Forhold knyttet til sløkkevanndekning skal kontrolleres i detaljfasen. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport, men den er ikke vedlagt. Bestemmelse § 8.3 kan med fordel presisere hvilken type (bygge)tillatelse kravet om geoteknisk rapport med detaljprosjektering knyttes mot. Faglige råd: Om at andelen ett- og toroms leiligheter reduseres, samt at det stilles krav til størrelsene på boenhetene. ROS-analysen bør oppdateres med hensyn på fremtidige klimaendringer og klimatilpasning.	og lekearealer for barn vurderes til å kompensere for redusert sol på uteoppholdsareal i gårdsrom. Helse og omsorg: Beboere har universell tilgjengelighet via heis ned til fortau. Videre er det sikret at det skal etableres trafiksikker adkomst for gående til renovasjon i gatetun. Det planlegges også heis direkte ned til renovasjon i gatetun, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. Samfunnssikkerhet: Tas til orientering. Geoteknisk notat var vedlagt saken til høring og offentlig ettersyn. Det stilles krav om at geoteknisk rapport skal foreligge ved første gitte tillatelse. Faglige råd: Leilighetsfordelingen er endret til at minimum 60% av boenhetene skal være tre-/fireroms. Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Det er ikke sikret minimumsstørrelser til boenhetene. ROS-analysen er oppdatert mht. fremtidige klimaendringer og klimatilpasning.
Trøndelag brann og redningstjeneste	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og	Oppstillingsplass for brannbil vil være i Innherredsveien og i Gamle Kongevei. Alle leiligheter vil da nås

	slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: • kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. • vannforsyning til brannslukking.	med høyderedskap. Øvrig brannprosjektering utføres i byggesaken.
TENSIO	Strømforsyningen i dette området er begrenset og det kan bli behov for en ny nettstasjon.	Det er tatt inn bestemmelse som sikrer ny nettstasjon ved behov.
Trøndelag fylkeskommune (TRFK)	Overordnet plan og føringer: Planen er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Nyere tids kulturminner: Ønsket om takterrasse og heisoppbygg vurderes som uheldig. De anbefaler at heisoppbygg og tekniske installasjoner integreres i takflaten. Anbefaler å ikke å tillate etablert et stort næringsareal i plan 01, men legge det historiske designprinsippet til grunn for bygårdsbebyggelse på tomten, med mindre næringsarealer i plan 01. Uteareal bør etableres på terrengnivå med allmenn tilgjengelig, som gir kvaliteter til strøket og bygårdens boliger. kvartalsbebyggelsen bør utformes med maksimalt 3 etasjer pluss en loftsetasje med formet tak. Fasadekledning bør være stedstypiske fasadematerialer,	Overordnet plan og føringer: Tas til orientering. Nyere tids kulturminner: Heisoppbygg er nødvendig for å sikre universell tilgjengelighet til takterrassen. Takterrassen vil ikke være synlig fra omliggende gater. Det er ikke mulig å legge uteareal på gateplan, da planforslaget skal tilrettelegge for en større dagligvarebutikk. Det er adkomst til utearealet via både trapp og heis. Byplankontoret har vurdert om bebyggelsen bør reduseres med en etasje, men konkludert med at området tåler 5 etasjers byggehøyde. Mønehøyde og gesimshøyde er noe redusert fra førstegangsbehandling. Høyde og omfang av kobbhus er også redusert, noe som gir redusert høydevirkning.

	som foreslåtte pussede fasader, evt. med innslag av tegl, alternativt innslag av overflatebehandlede trefasader. Bestemmelsene åpner for rekkverk av stål, og vi anbefaler at løsning med galvanisert stål unngås. Byantikvaren bør involveres og høres for å sikre en god utforming av bebyggelsen, slik det er anført i bestemmelsene. Eldre tids kulturminner: Etter vurdering av utført miljøgeologisk grunnundersøkelse anses det å være liten risiko for konflikt med automatisk fredete kulturminner. Deler av planområdet omfattes av nedlagte Eli plass kirkegård. Det bør settes som vilkår for igangsettingstillatelse at det foreligger avtale med kirkelig fellesråd i Trondheim om håndtering og videre behandling av påtrufne menneskelige levninger. Barn og unge, universell utforming, nærmiljø og bomiljø: Ledig skolekapasitet bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser til planen. Planforslaget bør redegjøre for trygg skoleveg. Felles uteareal/nærlekeplass bør framgå entydig av plankart og reguleres med eget formål. Det gis faglig råd om at planbestemmelsene bør inkludere	Bestemmelsene sikrer at fasade skal utføres i puss eller tegl. Det er også sikret at Byantikvaren skal uttale seg i byggesaken. Eldre tids kulturminner: Tas til orientering. Det er bekreftet at Eli plass kirkegård nå er formelt nedlagt. Bestemmelsene sikrer en avtale om behandling av mulige levninger. Barn og unge, UU, nærmiljø og bomiljø: Krav om skolekapasitet er sikret. Uteoppholdsareal er tydeliggjort i plankart gjennom bestemmelsesområde. Byplankontoret har etterspurt utdypning av hvilke kvalitetskrav som bør sikres, men har ikke fått svar.
--	---	---

	kvalitetskrav til opparbeidelse av utearealene, i henhold til RPR-BU punkt 5 og Trondheim kommunes uteromsveileder. Det minnes om krav til universell utforming og god tilgjengelighet for lekearealer. Det gis faglig råd om at åpne fasader sikres i bestemmelsene Fylkesveg, trafikk sikkerhet og Samferdsel: Planforslaget legger opp til fjerning av avkjørsel direkte fra Innherredsveien, noe som anses som svært positivt for trafikk sikkerheten. Løsninger for myke trafikanter: Det fremmes faglig råd om at avslutningen på sykkelfeltet mot øst justeres, slik at det henger bedre sammen med fortau. Det fremmes et sterkt faglig råd om at det reguleres areal til snarveg mellom holdeplass o_KH og Gamle Kongevei. Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens forslag om at fri høyde under balkonger skal vurderes økt til minimum 5 meter. Parkering: TRFK ber om at parkeringsdekning vurderes nøye, både opp mot ny KPA, men også opp mot områdesatsning for Lademoen. Renovasjon:	Både uteareal i gårdsrom og på takterrasse vil ha universell tilgjengelighet via heis. Grad av åpne fasader er sikret i bestemmelsene. Fylkesveg, trafikk sikkerhet og samferdsel: Tas til orientering. Løsninger for myke trafikanter: Planforslaget åpner for at det kan etableres snarveg i o_AVG2. Renovasjon: Renovasjon er sikret med formål på plankart
--	--	--

	Plassering av renovasjon bør sikres med formål i plankartet.	
--	--	--

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.