

Saksfremlegg

Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

2025/19806

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende 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.

Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomten for bolig og forretning. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomten og å bygge mellom 30 og 60 leiligheter, og en dagligvarebutikk med annen mindre forretning eller servering i første etasje i et bymessig kvartal.



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

Planforslaget bidrar positivt til målene i Leangenerklæringen om å bygge en inkluderende, vekstkraftig og grønn by. Leangenerklæringen understreker viktigheten av å utnytte arealet effektivt. Etablering av rundt 30-60 leiligheter med en dagligvarebutikk i første etasje bidrar til ti-minuttersbyen, der daglige målpunkt er innen gangavstand. Planområdet inngår i [La'mosatsinga](#), som har som mål å skape gode bomiljø og bygge lokalsamfunn. Andelen tre- og

fireromsleiligheter er økt for å tilrettelegge for barnefamilier og sikre en variert beboersammensetning og bostabilitet, noe som er viktig for sosial bærekraft.

Byrådet vil at det skal fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren. Leangenerklæringen legger vekt på en helhetlig byutvikling og arkitektonisk kvalitet. Arkitekturstrategien for Trondheim peker ut en retning for at Trondheim skal være en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by.

En sentral utfordring i planarbeidet har vært den arkitektoniske utformingen. Spesielt takutformingen med kobbhus og heishusets høyde. Kobbhus er utbygg med vindu i loftsetasjer plassert på et skråtak. Etter førstegangsbehandling av planforslaget er omfanget av kobbhus redusert for å sikre at taket fremstår som et skråtak, og den maksimale tillatte byggehøyden er redusert med 0,8 meter. Graden av åpne fasader mot Gamle Kongevei er økt, og balkonger som krager ut over offentlig fortau er ikke lenger tillatt.

En annen utfordring i planarbeidet har vært regulering av gatetunet mot Rosendal teater. I planforslaget er det nå sikret en løsning for gatetunet som ivaretar Rosendal teater sitt behov for adkomst og manøvrering, inkludert HC-plasser.

Reguleringsplanen ble utarbeidet i tråd med gamle KPA, og det ble derfor lagt inn et rekkefølgekrav om skolekapasitet. I nylig vedtatt KPA er det ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Byrådet anbefaler derfor å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene i tråd med ønsket byutvikling.

Byrådet fremmer forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 for sluttbehandling i bystyret. Byrådet anbefaler bystyret å vedta reguleringsplanen for Innherredveien 71 og å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Innherredsveien 71 AS. Komplette planforslag forelå 30.01.2025, med noe forsinket saksbehandling på grunn av stor saksmengde på Byplankontoret. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt fagnotat og planbeskrivelse.

Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble det fattet følgende vedtakspunkt som har vært førende for det videre arbeidet:

- 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.

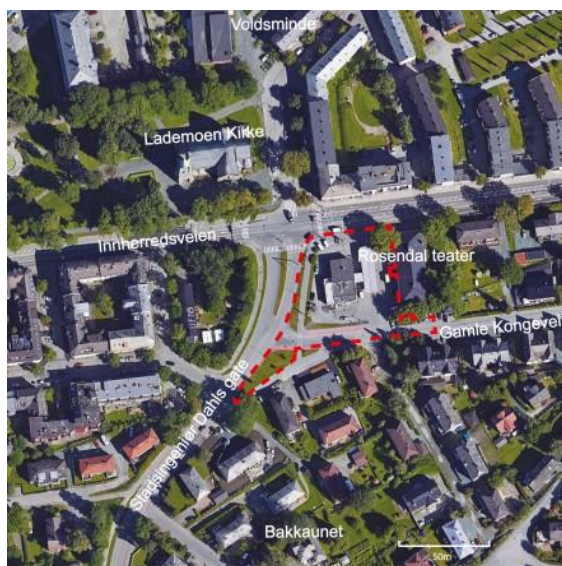
Disse vedtakene er fulgt opp gjennom følgende endringer i planforslaget:

- 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 prosent til 60 prosent.
- ROS-analysen er oppdatert med hensyn til fremtidige klimaendringer.
- Flere mindre justeringer i bestemmelsene.

Fakta

Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomte for bolig og forretning/servering. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomte og å bygge mellom 30 og 60 boliger, en dagligvarebutikk og annen mindre forretning eller servering i første etasje.



Planområdet

Planområdet er om lag 3 960 m² stort og avgrenses av Innherredsveien i nord, Stadsingeniør Dahls gate i vest og Rosendal teater i øst. I dag består området av en bensinstasjon med bolig i andre etasje, og veiareal. Nabotomte Innherredsveien 73, Rosendal teater, brukes til servering og kulturopplevelser. Området ligger i en overgangssone mellom ulike typer bebyggelse og tidsperioder, inkludert verneverdige bygninger som Lademoen kirke, og kulturmiljøer av nasjonal interesse som Lademoen og Voldsminde. Planområdet inngår i [La'mosatsinga](#).

Flyfoto med planavgrensning i rød, stiplet strek.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomte for bolig og forretning, i plankartet vist som sentrumsformål. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomte og å bygge nye leiligheter, og en dagligvarebutikk med annen mindre forretning eller servering i første etasje. Fra andre til femte etasje planlegges det bolig i kvartalsstruktur, med uteoppholdsareal i bakgården på taket av næringsarealet og på takterrasse over femte etasje.

Totalt foreslås det en utnyttelse på maksimalt 5 150 m² BRA, hvorav maksimalt 1 350 m² kan benyttes til forretning/servering i første etasje, og resterende 3 800 m² til boligformål. Areal med fasade mot Innherredsveien skal ikke benyttes til dagligvare, med unntak av inngang. Planforslaget åpner for mellom 30 og 60 leiligheter, med et illustrert prosjekt som viser 51 leiligheter. Minimum 60 prosent av boenhetene skal være tre- eller fireromsleiligheter, og maksimalt 5 prosent ettromsleiligheter. Minimumsstørrelser for leilighetene er satt til 25 m² for ett-roms, 35 m² for to-roms, 50 m² for tre-roms, og 75 m² for fire-roms.

Kvartalet planlegges med fem etasjer, der den femte etasjen utformes som et skråtak, og maksimal byggehøyde er kote +34,5 meter, og maksimal gesimshøyde på kote +31,5 meter, og takvinkel mellom 27 og 35 grader mot omkringliggende gater. Antall og størrelse på kobbhus og arker er redusert etter førstegangsbehandling av planen, og de kan nå maksimalt være 1,7 meter over gesims og utgjøre maksimalt 28 prosent av den eksponerte skrå takflaten. Et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet er nødvendig for universell tilgjengelighet til takterrassen, og tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Det tillates balkonger som krager ut over byggegrense, men ikke over fortau, balkonger som krager inntil 0,5 meter ut over annen veggrunn og inntil 1,2 meter utover det private gatetunet, med minimum fri høyde på 4 meter.

Bebyggelsen er sikret et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Balkonger skal ha rekkverk av stål. Planforslaget sikrer åpne og aktive fasader i første etasje med minimum 50 prosent vindusareal mot Innherredsveien, 27 prosent mot Stadsingeniør Dahls gate og 18 prosent mot Gamle Kongevei. Det tillates maksimalt 25 prosent foliering per vindusflate på bakkeplan, men det tillates ikke tette felt av foliering i øyehøyde. Planforslaget sikrer sittenisjer i blendede vindusfelt i første etasje.



Illustrasjonen viser ulik grad av glassareal i fasadene mot Innherredsveien, Stadsingeniør Dahls gate og Gamle Kongevei. Inntil 25 prosent foliering til for eksempel navn og åpningstid for næringsaktørene tillates.

Felles uteoppholdsareal er planlagt i bakgården, på taket av næringsarealet, og på takterrasse over femte etasje, begge tilgjengelige med heis. Gårdsrommet vil ha begrenset sollys, men takterrassen får gode solforhold. Uteromsregnskapet oppfyller kravene i KPA 2012-2024 med 1054 m² uteareal mot et krav på 980 m². Området har også god tilgang til nærliggende grøntområder som Lademoparken og Buranbanen.

Prosjektet legger opp til redusert parkeringsdekning for bil (min 0,1, maks 0,3 plasser per 100 m² BRA bolig; maks 1 per 100 m² BRA forretning) og økt parkeringsdekning for sykkel (3 plasser per 100 m² BRA bolig/forretning). All bilparkering er planlagt i parkeringskjeller med nedkjøring fra Gamle Kongevei. Sykkelparkering vil hovedsakelig være innendørs.

All varelevering og renovasjon til det nye kvartalet i Innherredssveien skjer fra det regulerte gatetunet mellom Innherredsveien 71 og Innherredsveien 73, Rosendal teater. Adkomst til gatetunet er felles mellom de to eiendommene. Løsningen innebærer at varelevering til Innherredsveien 71 skjer fra gatetunet og forutsetter rygging over fortau. Renovasjon for boligene løses med nedgravde containere i gatetunet. Løsningen innebærer også manøvrering av nødvendige kjøretøy, inkludert lastebiler og busser for Rosendal Teater, og HC-parkering.

Et eksisterende hestekastanjetre mot Innherredsveien reguleres til bevaring og er sikret beskyttelse i anleggsperioden. Den tidligere planlagte taxiholdeplassen i Gamle Kongevei reguleres bort.

Grunnforholdene i deler av området er utfordrende med bløt og kvikk leire, og det er påvist forurensning fra tidligere bensinstasjonsdrift. Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn vil utarbeides. Planområdet ligger i rød og gul støysone fra trafikk, og det er gjennomført støy- og støvutredninger.

Planforslaget bygger opp under nasjonale, regionale og lokale mål for byutviklingen ved å legge til rette for nye boliger og effektiv arealbruk i et sentralt byområde med umiddelbar nærhet til

metrobusstrasé og kollektivknutepunkt. Planforslaget fremmer samtidig miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektiv gjennom lav bilparkering og høy sykkelparkering.

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 tolv 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 økt til sluttbehandling. 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.

Byrådets vurdering

Byrådets samlede vurdering er å anbefale at planforslaget vedtas. Byrådets vurdering er gjort på bakgrunn av en helhetlig avveining av planens fordeler og ulemper, innkomne merknader og overordnede politiske føringer.

Argumenter for planforslaget:

- Utadrettet virksomhet mot Innherredsveien skaper et mer levende bybilde og bidrar til byfornyelse. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens mål om attraktivt og aktivt byliv.
- Prosjektet viser gode intensjoner i utforming og stedstilpasning. Arkitekturen er tegnet etter moderne prinsipper, men tilpasses områdekarakteren og historiske rammer, som bidrar til en vakker og karakterfull by.
- Tilfører flere boliger tett på byen, noe som aktivt støtter opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk og byrådets mål om en tettere by.
- Planen ivaretar Rosendal teater sine behov i gatetunet, inkludert adkomst og manøvrering, noe som fremmer godt naboskap og funksjonalitet. Dette bidrar til inkluderende nabolag.
- Bevaring av eksisterende tre, en hestekastanje, er positivt for byens grønnsstruktur og naturmangfold.

Argumenter mot planforslaget:

- Sokkelbygg med uterom på taket, der den første etasjen i stor grad er en lukket dagligvarebutikk mot gatetunet, kan i noen grad oppleves som utfordrende for gatemiljøet. Likevel vurderes grepet som akseptabelt da butikken bidrar til nærtilbud og aktivitet i området. Arkitekturstrategien legger vekt på å unngå høye og lukkede førsteetasjer.
- Begrenset sol på felles uteareal i gårdsrommet er en ulempe. Dette veies imidlertid opp av gode solforhold på takterrassen og nærhet til andre parker i området, som Lademoparken og Buranbanen.

- Fri høyde på kun 4 meter under balkonger langs Gamle Kongevei kan ha en negativ konsekvens for gåendes opplevelse av gaterommet. Selv om dette ikke hindrer drift av offentlige fortausarealer, er det en avveining som er tatt.



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

Arkitektonisk utforming

En sentral utfordring i planarbeidet har vært arkitektonisk utforming og stedstilpasning. Byrådet mener at en kvartalsmessig utforming av ny bebyggelse på denne sentrale og synlige tomte er et riktig grep. Planforslaget vil imidlertid gi vesentlige virkninger for opplevelsen av gaterommet i området, fordi byggehøyden økes fra to til fem etasjer på en synlig tomt med sentral beliggenhet, og nærhet til viktige kulturmiljøverdier og stedsmarkører.

Byplankontoret har konkludert med at området tåler fem etasjers byggehøyde, gitt at den femte etasjen er et formet tak, med bakgrunn i at det er viktig med god arealutnyttelse i dette området, ettersom det ligger i byggesone 1, og inntil en metrobusstrasé.



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.



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.

Byplankontoret mener at reduksjonen i omfanget av kobbhus og 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.



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

Byrådet mener at reduksjonen i omfang av kobbhus og generell reduksjon av maksimal byggehøyde bidrar til en redusert høydevirkning sammenlignet med det opprinnelige forslaget. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens vektlegging av at ny bebyggelse skal foredle kvaliteter som finnes fra før og tilpasses områdets karakter.

Dette er et godt prosjekt som på en god måte klarer å integrere en dagligvarebutikk i et boligkompleks. Å tilpasse seg til den historiske bebyggelsen på Lademoen mener byrådet er et riktig grep som vi ønsker at skal følges opp i byggesaken, med symmetri, fargebruk og rik detaljering på fasaden.

Byrådet mener også at det finnes et forbedringspotensial spesielt for utforming av takstrukturen med hjørnemark. Utformingen av tiltaket har sikret flere gode kvaliteter, og videre diskusjoner om arkitektur og utforming vil skje i byggesaksprosessen. Det er sikret at videre utforming av bebyggelsen i byggesaken skal skje i dialog med Byantikvaren. Dette gir mulighet for en fortsatt dialog for å sikre høy arkitektonisk kvalitet i tråd med arkitekturstrategien.

Gatetun og kryssløsning

En annen utfordring i planarbeidet har vært regulering av gatetunet mot Rosendal teater. Rosendal teater i utgangspunktet ønsket en bredere inkludering av sin tomt, og 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.

Byrådet mener imidlertid løsningen for sambruk av gatetunet mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71 ivaretar begge parter behov for adkomst og manøvrering. Byrådet vurderer dermed at vedtakspunktet fra førstegangsbehandling angående Rosendal teater sin mulighet til manøvrering av nødvendig kjøretøy og videreutvikling av egen tomt er oppfylt med anbefalt løsning. Dette bidrar til å skape gode felles uterom som stimulerer til opplevelse, kontakt og aktivitet, slik arkitekturstrategien fremhever.

Det ble i planprosessen identifisert et potensial for å sikre mer plass for gående og vegetasjon i krysset Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsveien. Dessverre var det for sent å endre den allerede påbegynte utbyggingen av krysset i regi av Trøndelag fylkeskommune. Dette punktet

understreker viktigheten av å prioritere byliv og grøntarealer tidlig i planprosesser, et prinsipp som er sentralt i både arkitekturstrategien og Leangenerklæringen.

Konsekvenser for sosial bærekraft

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. Den økte andelen av tre- og fireromsleiligheter til 60 prosent er positivt, da dette tilrettelegger for barnefamilier og bidrar til et bredere og mer variert boligtilbud i området. Byrådet mener dette er viktig for å skape stabile boforhold og inkluderende nabolag på Lademoen, hvor det i dag er en høy andel toromsleiligheter. 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.

Planområdet ligger Lilleby barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets, som ikke har ledig skolekapasitet. Planforslaget kan føre til flere elever ved disse skolene. I nylig vedtatt KPA er det imidlertid ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget har flere positive konsekvenser for klima og ytre miljø. Å etablere nye boliger i et sentralt område med god tilgang til miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport, og i nærheten av daglige servicetilbud, er positivt for reduksjon av klimagassutslipp og fremmer folkehelse. Lav bilparkeringdekning og høy sykkelparkeringsdekning for boligene støtter også opp om å velge miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektiv. Dette er også i tråd med arkitekturstrategiens mål om en grønn og miljøvennlig by. Bebyggelsens kvartalsstruktur vil i stor grad skjerme uteområder og innvendige fasader mot støy og støv fra de trafikkerte gatene.

Bevaring av det eksisterende gatetreteet på tomte er et viktig positivt tiltak for byens grønnsstruktur og naturmangfold. Arkitekturstrategien legger vekt på å unngå naturtap og integrere bytrær og vegetasjon i byrommene. Håndtering av overvann i henhold til 3-trinnsstrategien er også positivt. Håndtering av forurensede masser etter bensinstasjonsdrift er sikret i bestemmelsene.

På den negative siden vil bygging av kvartalet medføre konsekvenser i form av massetransport og deponering, samt ressursforbruk til å bygge nytt. Byggeprosessen vil også medføre lokale støv- og støyplager, men det er sikret at avbøtende tiltak iverksettes. Leangenerklæringen fremhever viktigheten av sirkulær økonomi og gjenbruk av materialer for å minimere avfall. Selv om dette prosjektet er nybygg, vil det følge bestemmelser om bærekraftig praksis i anleggsfasen.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget vil bidra til økt verdiskaping og næringsutvikling i området. Å etablere en dagligvarebutikk og mindre forretninger eller servering i første etasje vil skape nye arbeidsplasser i bydelen. Dette bidrar til å styrke lokale sentrum som møtesteder og øke attraktiviteten i nabolaget. Planforslaget støtter konseptet om ti-minuttersbyen ved å plassere daglige målpunkter innen gangavstand for beboerne. Planforslaget bidrar til et mer funksjonsblandet og levende nabolag, og verdiskaping lokalt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Etablering av fortau er sikret gjennom rekkefølgekrav. Oppgradering av strømforsyning til tomte kan medføre behov for ny nettstasjon, som er sikret i bestemmelsene.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget utgjør et viktig bidrag til den ønskede byutviklingen i Trondheim og er i god overensstemmelse med de overordnede strategiske målene formulert i Leangenerklæringen om å bygge en inkluderende, vekstkraftig og grønn by.

Byrådet mener planforslaget bidrar til nullvekstmålet for personbiltrafikken ved å tilrettelegge for boliger i et sentralt byområde med umiddelbar nærhet til metrobusstrasé. Dette kombinert med lav bilparkering og høy sykkelparkering fremmer bruken av miljøvennlige transportformer. Videre bidrar etableringen av dagligvarebutikk i første etasje til realiseringen av ti-minuttersbyen, der daglige behov kan dekkes innen gangavstand.

Byrådet mener at den økte andelen av tre- og fireromsleiligheter tilrettelegger for barnefamilier og vil bidra til en mer variert og stabil beboersammensetning i området, noe som er et viktig virkemiddel i arbeidet med sosial bærekraft i La'mosatsinga.

Byrådet mener at den arkitektoniske utformingen, med den reduserte høydevirkningen av taklandskapet og de aktive fasadene, representerer en betydelig forbedring fra tidligere forslag og er utarbeidet med en klar intensjon om å bidra med positive kvaliteter som beriker omgivelsene. Dette reflekterer ambisjonene i arkitekturstrategien om å skape en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by. Byrådet mener at løsningen for gatetunet er utformet for å imøtekomme behovene til både Innherredsveien 71 og Rosendal teater, og bidrar til å skape et funksjonelt og potensielt aktivt byrom. Byrådet har også gjort avveininger knyttet til solforhold i gårdsrommet til boligene og bortfall av taxi-holdeplassen.

Reguleringsplanen ble utarbeidet i tråd med gamle KPA, og det ble derfor lagt inn et rekkefølgekrav om skolekapasitet. I nylig vedtatt KPA er det ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Byrådet anbefaler derfor å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene i tråd med ønsket byutvikling.

Byrådet mener de overordnede fordelene med byutvikling med flere boliger, dagligvare og mindre forretning og/eller servering i et sentralt kvartal nært sentrum og langs metrobusstrasé

veier tyngre enn ulempene ved planforslaget. Planen bidrar til en mer bymessig og aktiv gate langs Innherredsveien, og vil forhåpentligvis bedre livskvaliteten for både beboere og nabolaget.

Byrådet anbefaler at forslaget til detaljregulering av Innherredsveien 71 vedtas av bystyret og at rekkefølgekravet om skolekapasitet tas ut fra reguleringsbestemmelsene.

Byrådet i Trondheim, 02.09.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Vedlegg:

- 1 Fagnotat, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
- 2 Reguleringsbestemmelser, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
- 3 Planbeskrivelse, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
- 4 Plankart r20220039_sluttb_30042025
- 5 ROS-analyse Innherredsveien 71, oppdat til sluttbehandling
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Gateoppriss, snitt, teknisk plan og uteromsregnskap
- 8 Illustrasjoner
- 9 Endringer av høyder, kobbhus og åpne fasader, konsulentens notat
- 10 Perspektiver