



Tilleggsnotat

Vår ref.
2025/19806

Vår dato
13.10.2025

Til: Byutviklingsutvalget

Fra: Byråd for byutvikling

Sak PS 286/25 Tilleggsnotat til Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling, Byutviklingsutvalgets møte 15.10.25

Bakgrunn

I byutviklingsutvalgets møte 01.10.2025 ble det vedtatt følgende:

Saken utsettes. Utvalget ber om å få byantikvarens vurdering av byggets høyde og plassering ift kulturminnet Rosendal Teater og hensynssonen for kulturmiljøet Bakkaunet.

Svar:

Ny uttalelse fra byantikvaren datert 10.10.25 ligger vedlagt.

Lars Viko Gaupset (MDG)

Byråd for byutvikling

Vedlegg:

- 2025-10-10 Detaljregulering Byantikvarens uttalelse

Innherredeveien 71, detaljregulering. Byantikvarens uttalelse til 2. gangs behandling.

Byantikvaren har gitt formelt innspill til førstegangs behandling komplett planforslag 13.11.2023 (i internt samråd).

I våre vurderinger har vi lagt vekt på forholdet til de historiske omgivelsene som Lademoen kirke, Rosendal Teaters bygning, murgårder langs Innherredsveien og tilstøtende villabebyggelse på Bakkaunet. Eiendommen Innherredsveien 71 ligger i møtet mellom tre hensynssoner, som har ulike karakterer.

Tilpasning til hensynssonene - arkitektonisk form

Bygningens form og fasader er gitt et uttrykk som er inspirert av den gamle leiegårdsbebyggelsen på Lademoen. Byantikvaren har vurdert at dette fungerer godt på denne eiendommen. Den foreslåtte bebyggelsen har tradisjonelle proporsjoner; høy første etasje med en markert grunnmur, pussede fasader med parstilte vinduer i et tradisjonelt stående format, samt et formet saltak med møne. Porter og vindusfelt i første etasje har en tydelig omramming. Intensjonen med denne utformingen er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, men gjennom en byggesak kan prosjektet bli vesentlig annerledes detaljert enn det som er vist i illustrasjonene. For å sikre intensjonene i reguleringsplanen for arkitektonisk god innpassing i hensynssonen er det lagt inn en bestemmelse om at arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn (§6.1) skal vises og vurderes i byggesaken.

Høyder:

Tre etasjer pluss loft er dominerende i den eldre bebyggelsen i gateløpet vestover. For det nye prosjektet har fire etasjer pluss loft mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate vært vurdert som en akseptabel høydeøkning i forhold til det historiske gateløpet. Da innpasser bygningen seg samtidig som det oppnås en rimelig god fortetting langs kollektivakse.

Kvartalet er høyt mot Rosendal Teater. Byantikvaren har vurdert at høyden kan tåles her, men kontrasten mellom nybygg og Rosendal Teater blir negativt forsterket ved at varelevering og avfall skal håndteres i dette mellomrommet. Dette kunne vært løst ved varelevering fra gate (Gamle Kongevei), og en mer urban og menneskevennlig karakter kan utvikles i mellomrommet. Varelevering og renovasjon er tett på Rosendal Teaters utendørs publikumsarealer, og bør trekkes sørover slik at publikumsarealet til Rosendal Teater også kan utvides og foredles. Byarkitekten har laget en skisse for å illustrere en mulig alternativ løsning.



Illustrasjonen viser opparbeidelse av et urbant byrom mellom ny bebyggelse og Rosendal teater, og flytting av varelevering og avfall.

Mot Gamle Kongevei og trehusbebyggelsen har vi tydelig anbefalt å redusere høyden med én etasje. Dette handler om tilpasning til bebyggelsen i gamle Kongevei og villabebyggelsen, og vil samtidig gi bedre lysforhold i gårdsrommet.



Illustrasjon fra Byantikvaren til 1.gangsbehandling som viser bebyggelsen med tre etasjer pluss loft mot Gamle Kongevei. Klippet og bearbeidet fra forslagsstillers illustrasjon.

Andre vurderinger

Byantikvaren har i dialogen med utbygger vært i mot den høytliggende takterrassen inn mot gårdsrommet fordi den blir dominerende i taklandskapet, sett fra hensynssonen Rosendal / villaområdet. Her vil vi anbefale en takflate med små individuelle terrasser til leilighetene i stedet, som ligger nærmere et tradisjonelt tak med møne. Vi mener at her må arkitektonisk tilpasning og områdets kvaliteter avveies opp mot felles uteoppholdsareal. En mindre felles terrasse kunne vært plassert mot gårdsrom på en lavereliggende fløy mot Gamle Kongevei. Da vil også heis ikke stikke opp over øverste møne som vi i dag mener er for høy og forstyrrer tårnet på Lademoen kirke.

Det er positivt at butikker får inngang på hjørnet fra Innherredsveien og at trapp fra fortau til gårdsrom legges på det andre eksponerte hjørnet.

Fortauet mot Stadsingeniør Dahls gate bør opparbeides med møbleringssone med trær og bymøbler, mellom fortau og sykkelfelt.

Bygningens plassering

Byantikvarens vurdering er at plasseringen av bygningen og byggelinjen mot Innherredsveien er riktig. Den legger seg i samme byggelinje som Rosendahl Teaters gamle bygning og trehusene videre østover, og avslutter gatestrekket mot hjørnet Innherredsveien - Stadsingeniør Dahls gate med en nødvendig stramhet. En annen byggelinje vil gi et mer utflytende og rotete uttrykk i gateløpet og på dette viktige hjørnet.

10.10.2025