



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210001

Arkivsak:20/162

Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33, detaljregulering, offentlig ettersyn, PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.10.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS og arkitekter A-lab AS som plankonsulenter, på vegne av forslagsstiller Weidemanns vei Eiendomsutvikling AS.

Komplett planforslag forelå 28.06.2021. Planforslaget er supplert 08.10.2021 og 10.10.2021 18.10.2021

Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger innenfor et eksisterende boligområde med tilhørende parkeringskjeller, anlegg og funksjoner for planområdet. Hensikten er samtidig å regulere den ene av de eksisterende boligene innenfor planområdet, Weidemanns vei 27, antikvarisk bebyggelse klasse C, til bevaring.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men Kommunedirektøren har gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet er stiplet med rød strek.

Planstatus og rammebetingelser

Statlige føringer

Viktige statlige føringer for planarbeidet er *Nasjonal transportplan 2018–2029*, *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, og *Byvekstavtalen for Trondheimsregionen*. De statlige føringene medfører i sum et stort behov for sentrumsnære boliger, noe som følges opp i planforslaget.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) hvor eiendommene er avsatt til boligformål. Planområdet grenser til hensynssone 12.1 Møllenberg/Rosenborg, som er et bevaringsområde i KPA.

Veileder for byform – utdyping av KPA

Planområdet ligger ikke innenfor et utpekt fortettingsområde langs kollektivtrasé, men planområdets sentrumsnær plassering bygger likevel svært godt opp om ønsket byvekst. Planområdet ligger i gangavstand til regulerte sentrumsformål med butikker og service på Solsiden og Midtbyen. I tillegg ligger området i gangavstand fra barne- og ungdomsskoler, barnehager og ikke minst et stort område med arbeidsplasser langs kollektivbuen. Prioriterte sykkeltraséer og bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan R298 "*Stadsing. Dahls gt. - Rosenborg gt. og Weidemanns vei*" av 10.09.1923, og reguleringsplan R299 "*Stadsingeniør Dahls gate, Weidemanns vei og Wessels gate*" av 06.09.1934 viser at eiendommene er avsatt til boligformål. Reguleringsplanene er ikke tilknyttet bestemmelser. Reguleringsplan undergrunn R1170C "E6 Nidelv Bru – Grillstad" omfatter Strindheimtunnelen som passerer under planområdet og gir føringer for anleggsperioden blant annet i forhold til sprengning.

Tidligere vedtak i saken

Spørsmålet om planoppstart i tråd med plan- og bygningsloven § 12-8 ble behandlet i bygningsrådets møte 25.02.2020 i sak 33/20, med følgende vedtak:

"Planforslaget for Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33 anbefales igangsatt da forslaget viser en tett boligbebyggelse som bidrar til flere sentrumsnære boliger, uten at det bryter uforholdsmessig mye med eksisterende strøkskarakter. Videre planarbeid forutsetter et planforslag hvor Weidemanns vei 27 inngår og bevares.

I tråd med vedtaket i bygningsrådet regulerer planforslaget for bevaring av Weidemanns vei 27. Planforslaget for øvrig samsvar med hovedgrep i bygningsrådets vedtak.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Størrelse og eierforhold

Planområdets samlede areal er på knappe 4,4 daa og cirka 3,2 daa utgjør areal for nytt regulert boligfelt.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 410/2, 410/24, 410/300, 410/313, 410/315, 410/316, 410/317 og 410/318. Eiendommene gnr./bnr. 410/313, 410/315, 410/316 og 410/317 omfatter selve utbyggingsområdet. Øvrige eiendommer er tatt med for å muliggjøre en forbedring av veisituasjonen i Weidemanns vei med bredere fortau.

Del av Weidemanns vei 35, gnr./bnr. 410/318, er tatt med i planområdet for å sikre atkomst og frisikt.

Beliggenhet, dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger øst for Trondheim sentrum, i overgangen mellom Rosenborg og Møllenberg. Planområdet grenser til hensynssone 12.1 Møllenberg/Rosenborg og Sigurd Bergs allé mot sørvest. Mot sør og øst grenser planområdet til eksisterende småhusbebyggelse. Nordvest for Weidemanns vei grenser planområdet til et terrassehus og barnehage. Planområdet er bebygd med flermannsboliger og omliggende områder er brukt til bolig- og veiformål.



Planområdets plassering i Trondheim (innfelt) og flyfoto av planområdet som er markert med rødt.

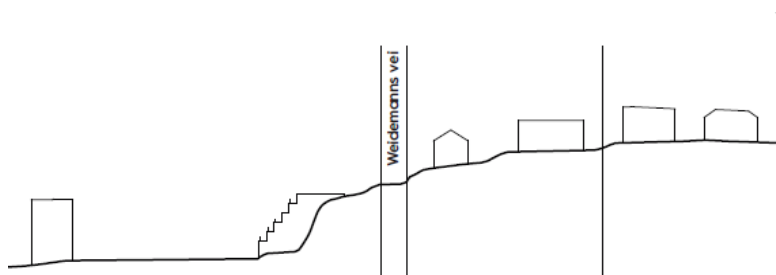
Områdets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Områdets karakter preges av ulike boligtypologi. Den typiske stramme typologien fra Møllenberg brytes opp i overgangen til den frittstående eneboligbebyggelsen mot Kuhaugen og småhusbebyggelsen på Rosenborg. Området er preget av flermannsboliger og noen villaer, og har romslige fellesarealer og et grønt preg. Nord for Weidemanns vei faller terrenget kraftig ned mot Møllenberg, Bakkaunet og det gamle steinbruddet. Det er innslag av boligblokker og nyere bygninger med større dimensjoner med blant annet en større terrasseblokk mot nord. Mot vest, på den andre siden av Eilert Sundts gate, ligger det nye studentboliger på tomten til det gamle vandrerhjemmet.

Gatenettet har overordnet innslag av hageby-elementer som er tydeligere og mer helhetlig lengre sør på Rosenborg og opp mot Tyholt.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Terrenget faller mot nord og vest. Terrengefall innenfor planområdet er cirka 14 meter. I nord og vest, mot omliggende veier, er det støttemurer som tar opp deler av høydeforskjellene. Terrengefallet gir utsikt mot fjorden og Fosen.



Snitt av planområdet, vist innenfor vertikal avgrensning, som har et terrengfall på cirka 14 meter. Eksisterende terreng preges av store terrengforskjeller og områdets plassering ligger godt tilrettelagt for gode solforhold og utsikt, men stiller særlig krav til fokus på å finne gode løsninger for terrenginngrep.

Kulturminner og kulturmiljø

Bolighuset i Weidemanns vei 27 er i kommuneplanens arealdel klassifisert med antikvarisk verdi C. Bygget er fra 1945 og er et typisk "skjørt og bluse"-hus med høy sokkel i puss og øverste etasje i tre-kledning. De øvrige tre firemannsboliger innenfor planområdet er fra 1930-tallet og typiske for denne byggeperioden i Trondheim. Weidemanns vei 31 har dog en atypisk fasade mot nord med inntrukne, grunne balkonger.

Byantikvaren har kommet med følgende beskrivelse:

"Byantikvaren vil ikke legge avgjørende vekt på bevaring av firemannsboligene som ikke har antikvarisk klassifisering, selv om det vil være positivt at en eller flere av disse bevares. Ved fornyelse i området må det tas hensyn til grammatikken i dagens bebyggelsesstruktur, og bygningsvolumer ta utgangspunkt i dagens mønehøyder, formater og materialbruk. Preget av frittstående bygninger i hagemessige omgivelser, med generøse "gløtt" og siktlinjer mellom bygningene, er en kvalitet som ivaretas videreføres for området. Weidemannsvei 27 har antikvarisk klasse C på aktsomhetskart kulturminner og må forutsettes bevart."



Trondheim kommune sitt aktsomhetskartet viser at Weidemanns vei 27, markert med blått, har antikvarisk verdi (klasse C). Bygg markert med lilla, har høy antikvarisk verdi (klasse B) og ligger utenfor planområdet. Grensen for hensynssone 12.1 Møllenberg/Rosenborg, innenfor området med horisontal skravur, grenser mot planområdet mot sørvest.

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Weidemanns vei 27 har registrert en fremmed plantart, parkslirekne.

Rekreasjonsverdi og uteområder

Rekreasjonsverdi og -bruk

Planområdet har eksisterende småhusbebyggelse og ingen registrerte rekreasjonsverdier. Det er kort vei til Festningsparken og grønne lunger på Møllenberg. I gang- og sykkelavstand fra planområdet ligger urbane og kulturelle rekreasjonstilbud på Solsiden, Baklandet og Midtbyen.

Uteområder med sol- og skyggeforhold

Terrenget faller bratt mot nord og vest, noe som gir flott utsikt mot Trondheimsfjorden og Fosen. Hellingen mot nordvest gir muligheter for å trekke kveldssolen inn i bebyggelsen sommerstid.

Trafikkforhold

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Weidemanns vei har en ÅDT på 500 kjøretøy per døgn østfra fram til Weidemannsveiens barnehage. Herfra og videre mot vest har veien en ÅDT på 300 kjøretøy per døgn og lav andel lange kjøretøy, 2 prosent per døgn. Tallene er hentet fra Statens vegvesen sitt Veikart og målinger fra 2011.

Gang- og sykkeløstninger

Weidemanns vei har hovedsakelig ensidig fortau, som ligger på motsatt side fra utbyggingsområdet. Fortausbredden varierer fra 1,5 meter til 2,5 meter.

Skolevei

Bispehaugen barneskole ligger cirka 350 meter sørvest for planområdet. Skolevegen går langs fortau langs nordsiden av Weidemanns vei.

Rosenborg ungdomsskole ligger cirka 600 meter sørvest for planområdet. Skolevegen går langs Sigurds Bergs allé og Stadsingeniør Dahls gate; alternativt langs Weidemanns vei vestover via Rosenborg gate til Stadsingeniør Dahls gate. Se vedlagt [trafikkanalyse](#) for nærmere beskrivelse.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger nær flere kollektivtraséer. Nærmeste bussholdeplasser er *Weidemannsveien* i Stadsingeniør Dahls gate, cirka 300 meter unna planområdet, og *Solsiden* i Innherredsveien, cirka 450 meter unna planområdet. Bussrute 25 i Stadsingeniør Dahls gate kjører hvert tiende minutt i rush og med tre avganger i timen i lavtrafikk samt på kveld og i helg. Innherredsveien er en av byens hovedkollektivtraséer og her går metrobuss med høy hyppighet. Både bysykler og elsparkesykler vil være løsninger beboerne kan benytte i dag.

Trafikksikkerhet

I Weidemanns vei er trafikkulykker knyttet til krysningspunkt i enden av veien hvor Nonnegata krysser Stadsingeniør Dahls gate. Det er i tillegg begrenset sikt i krysset mellom Weidemanns vei og Sigurd Bergs allé.

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert barnetråkk eller andre interesser for barn innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning,

Eiendommene ligger innenfor Bispehaugen barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er beregnet ledig [skolekapasitet](#) på barneskolen om 6-10 år og ungdomsskolen om 10-14 år.

Universell utforming

Området er bebygget og har adkomst fra offentlig vei. Området er til dels svært bratt og ikke universell utformet per dags dato.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Det er tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp, herunder slukkevann, men det vil bli behov for utbedring og, eller nyetablering av brannkummer for ny bebyggele.

Det ligger en eksisterende nettstasjon på gnr./bnr.: 410/314 like sør for planområdet, med atkomst fra Sigurd Bergs allé. Hensynssone for magnetfelt fra nettstasjonen tas inn i reguleringsplanen. Det er ledig kapasitet i nettstasjonen, men det kan over tid bli behov for utskiftning av selve trafoen, som kan løses innenfor dagens nettstasjonsbygg.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger innenfor område med tynn hav-/ strandavsetning. Det er fjell i dagen nordvest på området. Planområdet ligger over Strindheimtunnelen. Gjennomføring av sprengningsarbeider må utføres i henhold til retningslinjer fra Statens vegvesen (SVV). SVV uttalte seg i epost datert 14.03.2018:

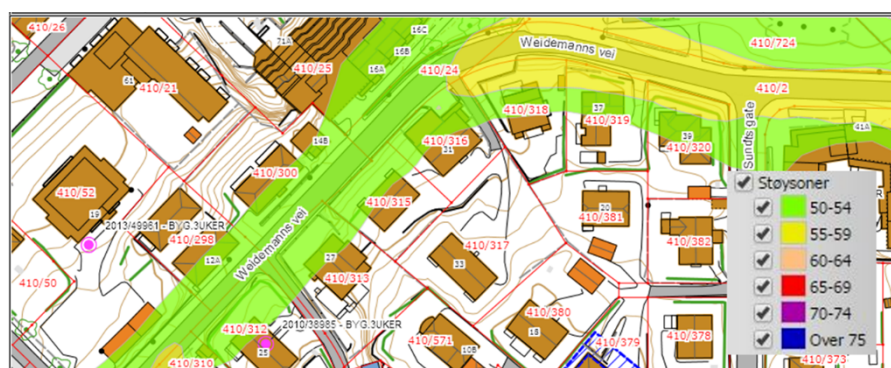
"Weidemanns vei 27 ligger direkte over rv. 706 Strindheimtunnelen, mens nr. 33 tangerer inntil traseen for vestgående tunnellop. Resten av tomta ligger nord for tunneltraseen og inntil ca. 80 m nord for Strindheimtunnelens vestgående løp(...)"

(...) Ved gjennomføring av sprengningsarbeider vil Statens vegvesen etterspørre dokumentasjon fra rystelsesmålinger i tunnelen. For videre planlegging må det følges vanlig saksgang mhp. varsling og tillatelser også fra Statens vegvesen. Sprengningsentreprenøren må også forholde seg til restriksjoner på sprengningsarbeidene mht. nabobygg på overflaten."

Det er ikke fare for ras innenfor eiendommene. Trondheim kommunes kartløsning og Miljøstatus har ikke registrert forurensning i grunn. Offentlige ledninger berøres ikke av utbyggingen.

Støyforhold

Planområdet ligger delvis innenfor grønn sone langs Weidemanns vei og så vidt innenfor gul sone lengst nord.



Støykilder målt i dB, dagens situasjon. Kilde Trondheim kommune sin kartløsning på nett.

Luftforurensning

Boligene blir liggende langt fra større veier og vil bli lite berørt av støv og luftforurensning.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Eksisterende situasjon vurderes å ha risiko- og sårbarhets momenter knyttet til:

- **Trafikksikkerhet.** Krysset Sigurd Bergs allé X Weidemanns vei, hvor det er eksisterende avkjørsel fra Weidemanns vei 27. Krysset har ikke tilstrekkelig sikt i henhold til anbefalinger i vegnormalen. Mulig sikt må vurderes.
- **Kulturminner** i form av et hus med verneklasse C i kommunalt register Weidemanns vei 27 må bevares, og øvrige tre flermannsboliger, Weidemanns vei 29, 31 og 33, må dokumenteres før rivning.
- **Strøm- og kraftforsyning herunder magnetfelt.** Nettstasjon sør for planområdet har et mindre magnetfelt.
- **Støy.** Det er litt trafikkstøy fra Weidemanns vei, men den må kartlegges. Støyrapport er vedlagt og viser ikke støy innen utbyggingsområdet.

Eksisterende analyser og utredninger

Forslagsstillere, plankonsulent og prosjektarkitekt og gjennomførte en befaring på eiendommene sammen med Byantikvaren ved Mette Bye og Elisabeth Kahrs 29.04.2019. A-lab og Voll arkitekter gjennomførte stedsanalyse med anbefalinger, vedlagt forespørsel om oppstart av planarbeidet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til formålene:

1. Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT1 og f_SVT2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Hensynssoner:

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Faresone, høyspent (H370)
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder:

- #1, Parkeringskjeller og boder
- #2, Gangforbindelse fra Sigurd bergs Allé til Weidemanns vei
- #3, Fotgjengerkryssing over Weidemanns vei

Det regulert for at Weidemanns vei 27 skal bevares i plankart og bestemmelser.

Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen består av tre nye leilighetsbygg som følger Weidemanns vei og trappes oppover i terrenget mot sør. De tre leilighetsbyggene erstatter dagens tre boliger på Weidemanns vei 29, 31 og 33. De planlagte byggene danner gatetun og veiter og fører opp til et større, felles uteareal sør i planområdet. Alle boenhetene er sikret fjordgløtt og solforhold mot sørvest. Nedkjøring til parkeringskjeller er fra Weidemanns vei. Antikvarisk bebyggelse i Weidemanns vei 27 reguleres til bevaring, med mulighet for at bebyggelsen kan deles opp i flere boenheter. Eksisterende avkjørsel fra Weidemanns vei 27 ut i krysset mellom Sigurd Bergs allé og Weidemanns vei fjernes av trafiksikkerhetshensyn.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den planlagte bebyggelsen etableres med to og en halv til fire og en halv etasje, over terreng, som avsluttes med saltak. Den nye bebyggelsen trappes oppover i terrenget fra Weidemanns vei, mot sør. Dette gir en volumkomposisjon tilpasset småhusskalaen med oppbrutte fasader. Bebyggelsen innenfor bygg B og bygg C holder omtrent samme etasjehøyder over terreng et fallende terrenget gir plass flere etasjer mot nordvest enn nordøst. Bygg D er derfor opparbeidet med en lavere etasjehøyde. Se [illustrasjonvedlegg](#) for flere illustrasjoner og snitt av foreslått bebyggelse.

Grad av utnytting

Bruksareal (BRA) for de planlagte boligene og eksisterende boligbygg i Weidemanns vei 27 er 3 015 m² BRA. Dette gir en samlet tomteutnyttelse (TU) på cirka 90 prosent. Dette gjenspeiler utnyttelsen i den tette delen av den tilgrensende småhusbebyggelsen. Dette fastslår at det og bør være en god minimum utnyttning med tanke på planområdet sin sentrale beliggenhet og understøttelse av nullvekstmålet for personbiltrafikk.



Illustrasjon av boligtettheten i nærområdet. Planområdet ligger innenfor rød stiplet strek.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Minimum utnyttelse i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) er tre boliger per daa. Samlet regulert boligområde er cirka 3,2 daa, mens samlet tomteareal er 3,4 daa. Planområdet omfatter i dag 14 boenheter. Det er imidlertid et ønske om å sette en høyere utnyttelsesgrad der antallet er satt til minimum 25 og maksimalt 30 boenheter, hvor eventuell oppdeling av Weidemanns vei 27 i fire boenheter inngår. Dette tilsvarer omlag en fordobling av dagens bolig antall.

Boliger reguleres med følgende sammensetning:

- Det skal ikke etableres ett-romsleiligheter innenfor planområdet.
- To-romsleiligheter skal utgjøre maksimum 30 prosent av boligene
- Minimum 30 prosent av boligene innenfor planområdet skal være tre-romsleiligheter.
- Minimum 20 prosent av boligene innenfor planområdet skal være fire-romsleiligheter eller større.

Bomiljø/bokvalitet

Områdets plassering er gunstig for å oppnå gode sol- og utsiktsforhold for den nye bebyggelsen. Leilighetene får fjordutsikt og orienteres mot sør-vest for gode solforhold. Felles uteoppholdsareal er lagt mellom bygningsrekkene og leder opp til et stort sammenhengende uteområde i bebyggelsens sørøstre hjørne. Utearealene har gode solforhold og god tilkomst fra alle boligene.

Parkering

Parkering for boligbebyggelsen legges under grunn innen bestemmelsesområde #1, som angitt på plankartet. Innkjøring er fra Weidemanns vei. KPA 2012-2024 viser området i midtre sone for parkering. Følgende minimumskrav gjelder i tråd med KPA:

- Bil: 0,8 parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet.
- Sykkel: To (2) parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet.

Det foreslås lavere bilandel med 0,5–0,8 parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet. Mens sykkelparkeringen tilsvarende økes til tre (3) plasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet, og det stilles krav om andel lastesykkel-plasser og andel parkering under bakken.

Tilknytning til infrastruktur: vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme

Vann- og avløpskapasitet er tilstrekkelig jamfør [VA-plan](#). For brannslukkevann kan det bli behov for å oppgradere eksisterende kum til brannkum, eller å etablere en ny brannkum for planområdet.

Det legges til rette for egen stopplomme for renovasjonsbil i Weidemanns vei, som angitt i plankart og bestemmelser. Det avsettes plass for min. 3 nedgravde, bunntømte containere som har mer enn nok kapasitet til planområdet.

Det ligger en nettstasjon sør for planområdet i Sigurd Bergs alle med tilstrekkelig kapasitet. Det avsettes hensynssone for magnetfelt rundt nettstasjonen. Planområdet tilknyttes eksisterende fjernvarmeledning i Eilert Sundts gate. Løsningene skal klareres nærmere med Statkraft Varme ved og er sikret i bestemmelsene og følges opp i byggesaken.

Trafikk

Adkomst for kjøretøy og for myke trafikanter planlegges fra Weidemanns vei. Myke trafikanter får i tillegg atkomst fra Sigurd Bergs allé.

ÅDT for Weidemanns vei og Sigurd Bergs allé er lav.

Veglenke	ÅDT dagens	Nyskapt trafikk, fordelt*, **	ÅDT åpningsår 2021, beregnet	ÅDT åpningsår 2021, avrundet	Fremskrevet ÅDT, 2040***
Vestre	300	25	325	350	400
Østre	500	25	525	550	600

Trafikkøkning i Weidemanns vei som følge av utbygging og fremskrevet trafikk.

Utbygging av planområdet er beregnet til å generere 60 enveis bilturer per døgn. Netto økning i trafikk blir cirka 50 enveis bilturer per døgn. Det antas at det meste av trafikken fra planområdet følger Weidemanns vei østover mot fv 6666 Stadsingeniør Dahls gate, og at det meste av denne trafikken kjører nordover mot Innherredsveien.

Sikt

Sikten i krysset Sigurd Bergs allé x Weidemanns vei er i dag begrenset og følger ikke siktnorm i Vegnormalen Håndbok N100. Sigurd Bergs allé er envegsregulert inn mot krysset med Weidemanns vei. Det er begrensede siktforhold i krysset pga. mur og vegetasjon. Krysset er skiltet med skilt "Farlig vegkryss" langs Weidemanns vei.

Dersom sikt skulle fulgt anbefalte siktsoner for uregulerte T-kryss ville det innebære at minimum 100 m² hageareal med plen omkranset av busker og to større bjørketrær, innenfor eiendommen Weidemanns vei 25 måtte planeres ned. En slik løsning vurderes som lite hensiktsmessig for Weidemanns vei 25. Det er og vurdert andre løsninger som å vikepliktsregulere krysset, forkjørsregulere krysset og oppsetting av vikepliktskilt i Sigurd Bergs, men dette fremstår ikke som en gode løsninger.

Å stenge Sigurd Bergs allé for all biltrafikk til/fra Weidemanns vei har og vært vurdert ettersom kjelleren under Weidemanns vei 27 ikke blir benyttet til bilparkering i planforslaget. Øvrige eksisterende eiendommer med avkjørsel til Sigurd Bergs kan kjøre sørover i Sigurd Bergs Allé til Stadsingeniør Dahls gate. I desember 2020 ble konsekvensene av en slik løsning undersøkt sammen med beboere i Sigurd Bergs Allé og Renholdsverket med renovasjonsbil. Det kom frem ved befaringen at de nye lastebilene til Renholdsverket ikke vil kunne snu nord i Sigurd Bergs allé innenfor dagens vegareal.

I dag er det perioder med vanskelig trafikkavvikling sør i Sigurd Bergs allé mot Stadsingeniør Dahls gate. Beboere i Sigurd Bergs allé er derfor skeptiske til å stenge gjennomkjøringen i Sigurds Bergs allé spesielt med tanke på framkommelighet for brann- og redningskjøretøy.

Det foreslås derfor å holde Sigurd Bergs allé åpen for gjennomgående trafikk. I krysset mot Stadsingeniør Dahls gate kan det eventuelt skiltes for gjennomkjøring forbudt til Weidemanns vei via Sigurd Bergs allé. Med uttak av tillatt gjennomkjøring for beboere, Renholdsverket og utrykningskjøretøy. Rambøll har vurdert at den reelle effekten av slik skilting kan være begrenset med tanke på å hindre gjennomkjøring. Det stilles i planens bestemmelser krav om skiltplan for de to kryssene i enden av Sigurd Bergs allé. Se [Trafikkanalyse](#) for nærmere beskrivelse.

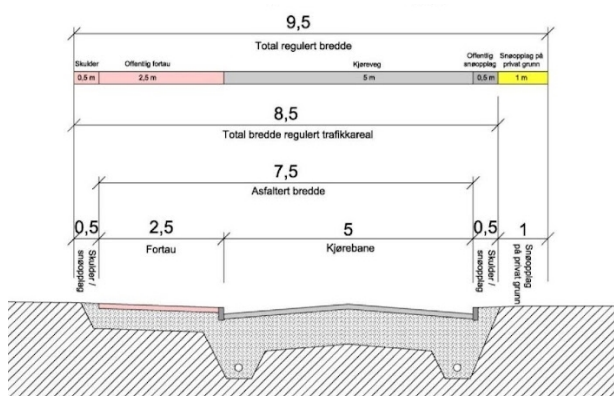
Fortau

Weidemanns vei har gjennomgående fortau på nordsiden. Med bredder på en og en halv til to og en halvmeter. På sørsiden av veien er det snøopplag/sommerfortau i varierende bredder fra 0 til cirka 2 meter.

Fortauet på sørsiden av Weidemanns vei er sterkt varierende i bredde og er stedvis svært smalt. Det anbefales derfor å etablere ensidig fortau på nordsiden av Weidemanns vei forbi planområdet. For den krappe svingen utenfor Weidemanns vei 35 foreslås det i tråd med vedlagte trafikkanalyse, en minimum bredde på 5,8–5,9 meter i svingen og med fortau på nordsiden som i dag. Fortauet på nordsiden utvides til gjennomgående bredde på minimum 2,5 meter, som er i samsvar med vegnormalen. Snøopplag er angitt til 1 meter mellom offentlig vei og planlagt bebyggelse og litt smalere langs det nye fortauet. Det har vært gjort flere vurderinger av om fortauet kunne blitt utvidet ytterligere og fått en meter ekstra til snøopplag i svingen utfor Weidemanns vei 35. En slik løsning ville gått utover veibredden i svingen, som ville gitt risiko for møteulykker, eller det ville gått utover eksisterende kantsteinsparkering for naboeiendommen Weidemanns vei 35 og atkomst situasjon.

En løsning med store terrenginngrep på gårdsplassen til Weidemanns vei 35 og trafikk trukket inn i det planlagte bilfri miljøet innenfor utbyggingsområdet til planforslaget er vurdert som en uheldig løsning. Hjemmelshaver for Weidemanns vei 35 ønsket å beholde dagens løsning og opprettholde dagens støttemur og to parkeringsplasser langsmed Weidemanns vei og dagens avkjørsel.

En løsning med 2,5 meter fortau og minimum 0,5 meter snøopplag som kan brøytes er akseptabel og i samsvar med minimumsprofil for boliggate.



Minimumprofil boliggate, som angitt i saksframlegg i sak 141/15 Prinsipp sak for etablering av fortau. Planforslaget foreslår fortau/snøopplag, som på det smaleste i tråd med denne løsningen.

Det planlegges for to hovedatkomster for gående. En fra Weidemanns vei og en fra Sigurd Bergs allé. Plassering av eksisterende fartshumper i Weidemanns vei skal kunne fungere bra med tanke på å holde hastigheten lav forbi planområdet, men det kan være behov for oppgradering og eventuelle justering av fartshumper sin plassering.

Fortau, kjøreveg og snøopplag reguleres til offentlige formål. Lomme for oppstilling av renovasjonskjøretøy, f_SVT1, reguleres til felles, privat formål for den nye bebyggelsen i felt B på plankartet.

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon

Det foregår ikke annet planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet. Trafikkløsninger er tilpasset dagens veier slik de faktisk er utført.

Planlagte offentlige anlegg

Formål merket o_ på plankart er offentlige formål. Kun kjøreveg, fortau og snøopplag som omfattes av annen veggrunn – grønnstruktur reguleres til offentlige formål, i samsvar med dagens bruk.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er ikke avdekket forhold som krever særskilte miljøtiltak eller -oppfølging.

Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Utforming av leilighetene følger krav til tilgjengelighet i gjeldende forskrifter. I tillegg gis uteoppholdsarealer universell utforming. Planlagte boligbygg har krav om heis.

Terrenget innen planområdet er i dag bratt. I dag er det store støttemurer mot Weidemanns vei. Stigning fra Weidemanns vei og til planområdets sørøstre avgrensning tilsvarer en gjennomsnittlig helning på cirka 1:6 mot øst og cirka 1:3 mot vest. Høydeforskjellene gjør det nødvendig å terrassere uteoppholdsarealene for å få til universell utforming. Sammenbinding av de forskjellige terrasserte uteoppholdsarealene kan oppnås ved å bruke bygningenes heiser som universelt utformede forbindelser mellom uteoppholdsarealene, parkeringskjeller og offentlig vei. Bruk av ramper i planområdet, som universelt utformede forbindelser mellom nivåforskjellene, vurderes som lite hensiktsmessig, da det ville utgjort en meget stor andel av planområdet til ramper. Alle boliger får tilgang til en balkong eller terrasse i direkte og trinnfri kontakt med boligen. Fra alle trapperom er det universelt utformet atkomst ut til felles uterom sentralt i bebyggelsen.

Kantsoner og ledelinjer utformes med god kontrast av hensyn til svaksynte. Kompenserende tiltak, der terrenget er for bratt for at stigningsforhold i tråd med forskriften kan oppnås, er det sikret benker for hvile og opphold langs intern, kjørbare gangveg øst i boligfeltet. Dette er vist i landskapsplanen.

Uteoppholdsareal

Det er krav om minimum på 50 m² uteoppholdsareal per bolig eller 100 m² BRA bolig. Hvorav minst halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Dette er sikret i planbestemmelsene. Felles uteoppholdsareal legges mellom husrekkene og i et samlet område i planområdet sin søndre del. Alle boligene vil dermed få god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal. Søndre og østre del av planområdet ligger høyt og vil ha gode solforhold.

Private uteoppholdsarealer løses med balkonger og terrasser.

Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet med omliggende områder er bebygd med boliger og vil ikke legge press på dyrkamark.

Kollektivtilbud

Stadsingeniør Dahls gate betjenes av en ringrute som har gode omstigningspunkter til blant annet Metrobussen som med tre linjer utgjør ryggraden i kollektivsystemet. Metrobuslinje M1 betjener også nærområdet i Innherredsveien med stopp på Solsiden og Nedre Rosenborg gate. Gåavstand fra planområdet til metrobuslinje er 450-500 meter som estimeres å ta seks-sju minutter å gå. Kollektivdekningen ved Solsiden regnes som veldig god.

Kulturminner

Weidemanns vei 27 er antikvarisk bebyggelse verneklasse C. Bygget skal i tråd med vedtak i bygningsrådets møte 25.02.2020 reguleres til bevaring. Øvrige bygg innen planområdet Weidemanns vei 29, 31 og 33 forutsettes revet. Byggene skal dokumenteres med foto før riving.

Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for ny sosial infrastruktur. Eksisterende barnehage i Weidemanns vei er hensyntatt, slik at tilkomst til barnehagens parkering er opprettholdt. Nytt, bredere fortau vil bedre tilkomsten til barnehagen fra Møllenberg for gående.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med nærmeste ledning i Eilert Sundts gate. Eksisterende bygg innen planområdet har ikke fjernvarmeforsyning og må antas å ha et energiforbruk, som avspeiler byggeperioden på 1930-40-tallet. Nye bygg vil derfor ha et vesentlig lavere energiforbruk enn dagens bygg.

Vann- og avløpsplan viser god kapasitet i nettet. Det blir lokal (og delvis åpen/blå-grønn) fordrøyning av overvann innen planområdet. Det er eksisterende nettstasjon rett sør for planområdet, som vil forsyne planområdet med strøm. Se [VA-plan](#) for nærmere beskrivelse.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen viser at følgende må ivaretas i reguleringsplanen:

- *Anleggsgjennomføring* må sikres gjennom planens bestemmelser. Sprengningsarbeid må utføres i henhold til retningslinjer fra vegmyndighet.
- *Trafikksikkerhet* må ivaretas i planutformingen. Reguleringsplanen må utforme avkjørsler i henhold til vegnormalen og avsette siktsoner. Reguleringsplanen må an vise trafikkikker atkomst til planområdet for myke trafikanter. For krysset Sigurd Bergs Allé X Weidemanns vei må mulig sikt vurderes opp imot trafikkikkerhet.
- *Kulturminner*. Firemannsboliger må dokumenteres før riving.
- Detaljert *vann- og avløpsplan* må følge byggesaken.
- *Strøm-/ kraftforsyning*, magnetfelt fra nettstasjon i sør tas inn i reguleringsplanen.
- *Støyrapport* følger reguleringsplanen og viser at støygrensene ikke overstiges.

[ROS-analyse](#) er utarbeidet og lagt med som eget vedlegg.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Landskap, nær- og fjernvirkning

Bebyggelsen trappes delvis ned sammen med landskapet og er ikke høyere enn bakenforliggende bebyggelse. Terrenget vil delvis bli senket, for å muliggjøre parkeringskjeller under planlagt ny bebyggelse. Ferdig terreng og utearealer vil bli reetablert på taket av parkeringskjelleren. Ut mot Weidemanns vei vil dagens adkomst og bebyggelse senkes en etasje, slik at en vil kunne se inn i planområdet som følge av utbyggingen. Planlagte tiltak vurderes overordnet sett ikke å ha en vesentlig virkning på landskapet.

Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer

Bebyggelsens formspråk tilpasser seg eksisterende, tilgrensede småhusbebyggelse gjennom bruk av takformer og korte, oppdelte fasader. Skjemmende og høye støttemurer mot Weidemanns vei erstattes med lave støttemurer og tydelige avgrensede private hager. Sikt gjennom planområdet vil bedre kontakten mellom planområdet og Weidemanns vei.

For å kunne komme til de øverste arealene bebyggelse innenfor planområdet er det i dag opparbeidet kjørearealer som er gruslagt. Arealene vil bli erstattet med private hager- og felles utearealer samt gangveier og delvis bli omdisponert med plassering av ny bebyggelse.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Planlagt bebyggelsen er tettere enn omliggende bebyggelse, samtidig som den føyer seg etter eksisterende bebyggelse og området karakter. Planlagte tiltak vil endre planområdets karakter ved at en ny boligtypologi blir etablert.

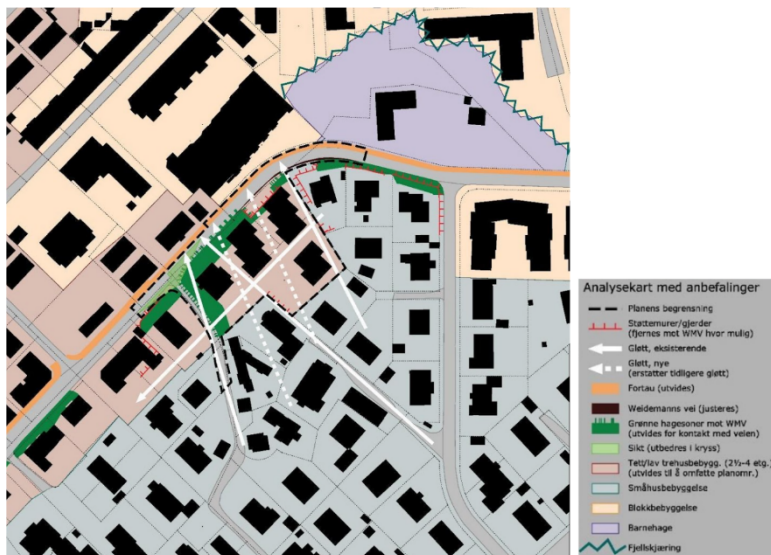
Jamfør sol- og skyggediagrammene vil det blir mer skygge på enebolig i Weidemanns vei 35 på kjerne tidspunktene midt på dagen i mars og juni. Eneboligen vil fortsatt ha akseptable solforhold på eiendommen sin.



Sol- og skyggediagram, 21. mars kl 15:00 og 23 juni kl. 18:00. Se flere sol -og skyggediagram på side 23 til 26 i [illustrasjonsvedlegget](#).

Tiltakets virkning på kulturminner og kulturmiljø

By bebyggelse er gitt en oppdeling og bearbeiding tilsvarende småhusbebyggelse og er utformet med individuelle saltak tilpasset fasadeoppdelingen, slik at ny bebyggelse er tilpasset eksisterende småhusbebyggelse



Stedsanalyse av Voll arkitekter, som følger Byantikvarens anbefalinger.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det vises til vedlagt [geologisk notat](#), som viser enkel gjennomførbarhet for planforslaget:

"Det er ingen aktuelle løsnemråder for skred fra naturlig bratt terreng som utgjør en fare for byggverkene.[...] vurdering av evt. tiltak før sprengning av bergskjæringene følges opp av ingeniørgeolog i anleggsfasen"

Det er satt rekkefølgebestemmelser, som sikrer sikker gjennomføring av anleggsfasen.

Naturverdier

Det er ikke avdekket spesiell fauna/ flora innenfor planområdet hvor det utredes tiltak. Den fremmede plantarten innenfor Weidemanns vei 27, parkslirekne, vil bli fjernet.

Friluftsliv

Planområdet berører ikke områder for friluftsliv eller grønne områder. Det planlegges uteoppholdsareal for regulert bebyggelse innen planområdet.

Trafikkøkning, vegforhold

Trafikkøkningen er vurdert som følge av planlagt utbygging å ikke ha betydelig påvirkning på øvrig vegnett eller på trafikksikkerheten på nærliggende vegnett.

Beredskap og ulykkesrisiko

Fortau i Weidemanns vei utvides slik at det kan brøytes med kommunen sitt utstyr. Sigurd Bergs Allé kan stenges for gjennomgående trafikk for å bedre trafikksikkerhet. Den krappe svingen i Weidemanns vei utfor Weidemanns vei 35 beholder breddeutvidelsen for å hindre møteulykker med tunge kjøretøy.

Alle avkjørsler gis sikt i henhold til Vegnormalen. Det vurderes dermed at utbyggingen samlet sett vil forbedre trafikksikkerheten. Egen plan for håndtering av trafikk i anleggsfasen vil følge byggesaken, og er sikret i bestemmelsene.

Barns interesser

Det er ikke planlagt tiltak som vil ha virkning på barns interesser. Uteoppholdsareal opparbeides i tråd med krav i KPA med tilhørende veiledere. Gjennomføringen av reguleringsplanen vil frigjøre

større, bilfri arealer innenfor planområdet. Utvidelse av fortau vil være positivt med tanke på trafiksikkerheten av skolevegen til barn i området.

Den positive effekten er knyttet til fremtidig bruk og bedring av trafiksikkerhet. Den negative virkningen for barns interesser vurderes begrenset til anleggsperioden.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole

Det er ledig kapasitet innenfor skolekretsen, på Rosenborg ungdomsskole og Bispehaugen barneskole. Innvirkning på skolekapasiteten ansees å være liten.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Det opparbeides uteareal i tråd med krav i KPA. Det vil ikke bli mindre uteareal innen planområdet enn i dag. I stedet legges det til rette for høyere utnyttning ved at parkerings- og kjørealene, som i dag utgjør en del av de åpne områdene i planområdet, legges under bakken og dermed frigjør plass til fortetting og nye universelt utformede uteoppholdsarealer.

Eksisterende boliger innen planområdet har ikke tilgjengelighet for rullestolbrukere, mens planlagt utbygging vil få tilgjengelige boenheter og uteoppholdsarealer med universell utforming i henhold til forskrift. Planområdet terrasseres for å sikre universell utforming av uteoppholdsarealer i et bratt terreng. Planen vurderes samlet sett å ivareta universell utforming på en god måte.

Forurensning

Øking i trafikkstøy vil være neglisjerbar. Planforslaget vil ellers ikke medføre forurensning. Det vises til [støyrapporten](#), som følger saken.

Jordvern hensyn

Ingen landbruksjord berøres av planforslaget. Planen legger opp til fortetting innenfor eksisterende bystruktur, som indirekte vil minske utbyggingspresset på dyrkamark.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder

Fra planområdet er det kort vei til Solsiden, Midtbyen og Bakklandet med rekreasjon, kulturtilbud, forretninger, leger og helsesentre. Det er under 500 meter til metrobussholdeplass i Innherredsveien og knappe 400 meter til bussholdeplasser i Stadsingeniør Dahls gate. Det kort veg til hovedsykkelnettet i Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsveien. Planområdet vurderes dermed å ligge godt til med tanke på attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til viktige målpunkter.

Tiltakets beliggenhet

Planforslaget vil ikke ha stor innvirkning på trafikk- eller kollektivforhold. En liten økning av trafikk i Weidemanns vei kan påregnes. Innkjørselen til planområdet er lagt til Weidemanns vei og med gode siktforhold. Virkningen vurderes samlet sett som akseptable. Dette basert på liten negativ effekt, økt trafikk i Weidemanns vei, og liten positiv effekt, utvidet fortau, litt bedre trafiksituasjon i Sigurd Bergs allé der det legges til rette for skilting av gjennomkjøring forbudt.

Virkninger som følge av klimaendringer

Tiltaket i planen ansees som så lite at det gir tilnærmet nøytrale konsekvenser for klima og det ytre miljø for selve bygningsmassen. Fortetting i Trondheim vil samlet bidra til mindre utslipp. I VA-planen er det tatt høyde for økte overvannsmengder som følge av klimaendringer.

Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Det jobbes med lokale, blå-grønne, rekreative løsninger for overvann, som vist i vedlagt utomhusplan. Overvann fordrøyes og vann fra trafikkarealer går gjennom oljeutskiller før overvann og vann løper til kommunalt nett. Planforslaget vurderes dermed ikke å ha noen negativ virkning på vannmiljø.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planens størrelse vil ikke gi store endringer for rekreasjon og folkehelse. Beliggenhet med nærhet til kollektivtransport, sykkelveg og dagligvare vil gi insentiv til at flere turer blir tatt med sykkel og gange, og planen vurderes å komme godt ut i forhold til folkehelse.

Byveksttalen og nullvekstmålet for personbiltrafikken

Den beste måte å oppfylle nullvekstmålet for personbiltrafikken er å fortette i Trondheim sentrum og sentrumsnært. Dette kommer frem av kommunalt, pilotprosjekt for vurdering av nye planer opp imot nullvekstmålet, datert 03.05.2018. Ifølge kommunens metode å beregne hvordan prosjekter bidrar til å nå nullvekstmålet får planforslaget en høy måloppnåelse.

Anleggsperioden

Utbygging av planområdet vil bli gjort i en samlet anleggsperiode. Først vil det bli søkt om rivingstillatelse for eksisterende firemannsboliger, som bli dokumentert med foto før rivning. Så vil utsprengning av rå-tomt for parkeringskjeller gjennomføres. Det vil kjøres sprenging med mindre doser for å begrense rystelser på omgivelsene – herunder verneverdige bygg og Strindheimtunellen.

Det vises til [geologisk notat](#) for mengdeberegninger og [støyrapport](#) for vurdering av anleggstrafikk: *"Støyberegninger viser ingen økning i lydnivå mot nabobygg grunnet anleggstrafikk. Lydnivået, L_{den} er beregnet til 52 dB og 47 dB for utvalgte nabobygg med og uten anleggstrafikk. Komplette støysonekart er vedlagt i kap. 7 [i støyrapporten, red.]. [...]. Ved økt anleggstrafikk vil lydnivået kunne øke noe. Dette må kartlegges før oppstart av anleggsdriften."*

Brakkerigg for anleggsområdet vil sannsynligvis bli sørvest i planområdet, hvor det planlegges felles uteområde. Det er sikret i planbestemmelsen at rigg- og midlertidig anleggsområde for boligene plasseres innenfor private tomter.

I forbindelse med tiltak nærmest Weidemanns vei kan det i perioder være behov for å stenge et felt i veien. I kortere perioder kan veien reguleres til enveiskjøring, eller det settes opp lyssignal som regulerer trafikken gjennom det åpne kjørefeltet. Fortau vil holdes åpent.

I forbindelse med utvidelse av fortauet i Weidemanns vei vil fortauet bli midlertidig avstengt. Det kan da holdes en fortsatt åpen gangforbindelse, for trygg skole- og barnehageveg, ved å snevre veien inn til ett felt midlertidig mens anleggsarbeidet pågår.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Reguleringsplanen ventes vedtatt mot slutten av 2021. Oppstart av anleggsarbeider ventes primo/medio 2022 med rivning og sprengningsarbeider gjennomført i underkant av et halvår. Råbygg ventes oppført mot utgangen av 2022 med ferdigstillelse og innflytting i første del av 2023 og videre fremover vår/sommer. Utearealer ventes ferdigstilt senest sommeren 2023.

Økonomiske konsekvenser

Det planlegges ikke for ny sosial infrastruktur. Eksisterende fortau utvides fra barnehage i nord. Fortauet vil bli overlevert til kommunen etter ferdigstilling. Kostnadsfordelingen mellom privat utbygger og kommunen vil bli stadfestet i en utbyggingsavtale. Utvidelse av dagens fortau og justering av tverrprofil i Weidemanns vei vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Faremomenter er tilknyttet skråninger i anleggsfasen, hvor det for enkelte skråninger kan være behov for rensk og sikring av byggegrøp. I tillegg bør anleggstrafikken tilpasses nærhet til skoleveg og til barnehage med tanke på når det planlegges anleggstrafikk til og fra planområdet. Midlertidig riggområde blir innenfor egen eiendom. Det vurderes dermed å være særs god gjennomførbarhet for planforslaget.

Innspill til planforslaget

Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planoppstart ble varslet desember 2020 for en høringsperiode, som løp fra desember 2020 til januar 2021.

Befaring med beboere i Sigurd Bergs allé og Trondheim Renholdsverk ble gjennomført 18.20.2020 med formål om å vurdere en eventuell stenging av Sigurd Bergs allé eller mulig utvidelse av siktforholdene i krysset Sigurd Bergs allé x Weidemanns vei.

Det er og gjennomført dialogmøter med hjemmelshavere i Weidemanns vei 35, da de er særlig berørt av trafikkkløsnings med utvidet fortau forbi deres eiendom. Det har vært viktig å komme frem til en løsning som ivaretar behovet for bredere fortau, som kan brøytes, breddeutvidelse av svingen, for å unngå møteulykker, og opprettholde adkomst til gårds plass og godkjent parkering til Weidemanns vei 35. Fremlagte planløsningen ivaretar alle disse punktene.

Sammenstilling av innspill med kommentarer følger i eget dokument vedlagt saksfremlegget.

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 plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.