



Fagnotat

Vår ref.
2023/8721

Vår dato
04.07.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m.fl., r20170007, sluttbehandling

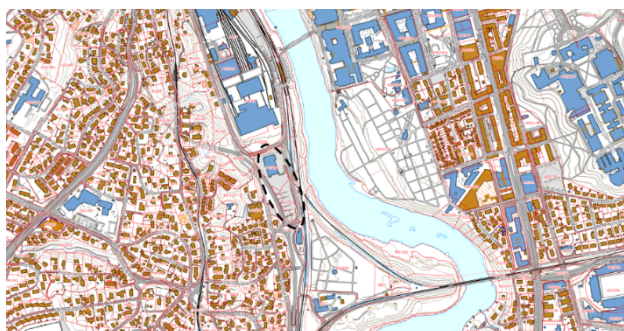
1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder forslag til detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m.fl. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med noe forretning/kontor/hotell samt tilhørende samferdselsanlegg. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Cecilienborg Bolig AS.

Planprosessen har tatt lang tid etter høring i 2020/2021. Hovedårsaken til dette er at det har vært utfordrende å imøtekomme Statsforvalterens innsigelser til støy og luftforurensning. Innsigelsene ble først trukket våren og høsten 2024.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.



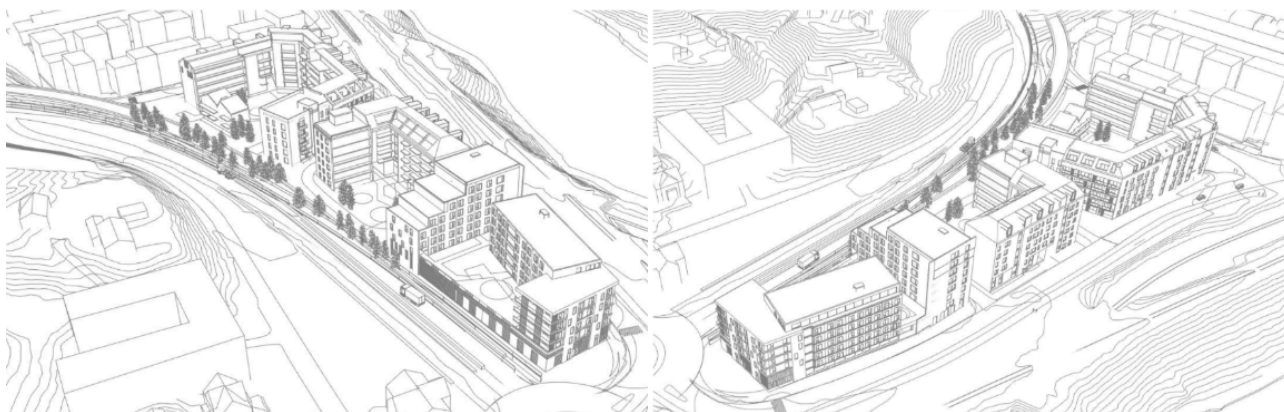
2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på ca. 23,7 dekar og ligger på vestsiden av Nidelva, sør for jernbaneanrådet på Marienborg og nord for Stavne, mellom riksveg 706 og Osloveien.

Figur 1 Planområdet er stiplet inn

Bebyggelsen organiseres i tre kvartaler rundt hvert sitt gårdsrom. I det nordligste (B2) og midterste (B1) kvartalet skal det være boligformål, mens det sørlige kvartalet (KBA) skal inneholde forretning/kontor/hotell. Fasader og bygningsmassen mot Osloveien er mest mulig

sammenhengende for å gi gaten et urbant preg og tydeliggjøre kvartalsstrukturen, samt å skjerme fra støy fra øst. Mot vest åpner kvartalet seg opp for å slippe inn sol, og for å tilpasse seg småhusbebyggelsen på Stavne som har en mindre skala. Mellom kvartalene ligger gangveier/adkomstveier som forbinder området på tvers. Bebyggelsen og terreng i gårdsrom følger i hovedsak høyden på omkringliggende veier. Gårdsrommet i det søndre kvartalet er løftet opp en etasje. Bebyggelsen planlegges i hovedsak i 5-7 etasjer, men noe er trappet ned til 3-4 etasjer.



Figur 2 Perspektiver av planlagt bebyggelse. Til venstre er planområdet sett fra sørvest, til høyre sett fra sørøst



Figur 3 Oppriss mot øst. Til høyre i illustrasjonen vises planlagt bebyggelse i den vedtatte planen for Cecilienborgvegen 2

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Utvikling av et sentralt område i tråd med overordnet plan
- Oppgraderer fra fortau til sykkelvei med fortau langs østsiden av Osloveien, og tilfører flere tilbud til myke trafikanter i området
- Etablerer dagligvareforretning og andre tilbud som mangler i området i dag

Argumenter mot planforslaget:

- Boliger og uterom er støyutsatt fra flere støykilder
- Boliger og uterom er utsatt for luftforurensning fra veitrafikk

Forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA)

I KPA 2022-2034 ligger planområdet i byggesone 1 (felt S1 utenom Midtbyhalvøya).

Planprosessen har pågått helt siden 2016 og har inntil ny KPA ble rettskraftig forholdt seg til KPA

2012-2024. I KPA 2012-2024 var planområdet sentrumsformål. Planforslaget har følgende avvik fra ny KPA:

Tabell 1 Avvik fra KPA 2022-2034

Avvik fra KPA 2022-2034	Byplankontorets vurdering
§ 10.3 Fellesarealer innendørs Det er ikke spesifikt sikret innendørs fellesareal for boligene med størrelse slik som retningslinjen angir. Planforslagets bestemmelser sikrer imidlertid at bebyggelse ut mot forplass nordøst i felt B2 skal ha en åpen og utadrettet fasade og inneha funksjoner på gateplan som er utadrettet eller felles for boligbebyggelse innenfor planområdet.	Det er uheldig at en plan av denne størrelsen ikke tydeligere legger til rette for innendørs fellesareal i tråd med ny KPA. Det vurderes likevel at det er positivt at bestemmelsene åpner for fellesareal innenfor B2.
§ 12.1 Overvannshåndtering Planforslaget beskriver ikke om overvannshåndteringen er iht. 3-trinnsstrategien i VA-normen.	Det tas inn en formulering i bestemmelsene om at overvann innenfor planområdet skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien. Dette vil videre bli et tema når det skal søkes om teknisk godkjenning for vann og avløp i byggesaken.
§ 12.2 Blågrønn faktor Planforslaget har ikke dokumentert om blågrønn faktor oppfylles, men forslagsstiller vurderer det som svært usannsynlig at det ikke kan oppfylles i prosjektet, da kun en mindre del av området er underbygd med parkeringskjeller og det er planlagt etablering av en mengde større trær i området langs rv. 706.	Blågrønn faktor skal iht. ny KPA dokumenteres i forbindelse med byggesaken. Det vurderes derfor at dette er et akseptabelt avvik såpass sent i planprosessen.
§ 14 Parkering Boliger i byggesone 1 felt S1 skal ha en maksimal parkeringsdekning for bil på 0,4 plasser per 100 m² BRA, mens planforslaget tillater opptil 0,7 i tråd med krav for byggesone 1 felt S2-5. Planforslaget åpner også for at det for bilparkering for boligformål kan velges å regne per 100 m² BRA eller per boenhet. Valgmulighet mellom BRA og boenhet var tillatt i KPA 2012-2024, men ikke i ny KPA. Planforslaget sikrer heller ikke at det settes av parkeringsplass for besøkende og nyttekjøretøy.	Det vurderes at avvikene er uheldige, men samtidig er parkeringsdekningen for bil strengere enn kravet i KPA 2012-2024 som planforslaget har forholdt seg til gjennom hele prosessen fram til de siste forberedelsene før sluttbehandling.

Det er også avvik for bil- og sykkelparkering til forretningsformålet, der planforslaget tillater maksimalt 1,25 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal, mot hhv. maksimalt 1 bilparkeringsplass og minimum 3 sykkelparkeringsplasser i ny KPA.	
§ 15.1-2 Energi og klima Klimakonsekvenser av planforslaget er ikke dokumentert i tråd med klimaveilederen.	Temaene er også aktuelle i forbindelse med byggesaken. Det vurderes derfor at dette er et akseptabelt avvik såpass sent i planprosessen.
19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone Støybestemmelsen i planforslaget avviker fra følgende: <i>Nedre del av gul støysone:</i> Planforslaget sikrer at alle boenheter skal ha minst ett oppholdsrom mot stille side. Ny KPA sier at det skal være stille side hvor soverom kan plasseres. <i>Rød støysone:</i> Planforslaget sikrer at alle boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom mot stille side. Ny KPA sier at det skal være stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres. <i>Dempet fasade:</i> Planforslaget tillater at inntil 10 % av boenhetene får dempet fasade som erstatning for stille side. Ny KPA sier at dette kan aksepteres kun for en liten andel av støyutsatte boliger i boligsone 1.	Det er jobbet mye med forholdet til støy i planforslaget, og Statsforvalteren hadde flere innsigelser til dette. Støykravene er noe skjerpet i ny KPA som kom i etterkant av at innsigelsene ble løst og Statsforvalteren vurderte at planforslagets løsninger for støysituasjonen var tilfredsstillende. Det vurderes derfor at de mindre avvikene er akseptable. Andelen boenheter med behov for dempet fasade vurderes som akseptabel da det i hovedsak gjelder enten hjørneleiligheter eller leiligheter lenger opp i etasjene (3.-7. etasje) med bedre tilgang til gode lys- og utsiktsforhold som til en viss grad vil være kompensierende. Planløsningsgrep i byggesaken kan potensielt redusere andelen som må ha dempet fasade.
§ 23.3.2 Arealbruk i byggesone 1 Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Planforslaget vil hovedsakelig ha boenheter i første etasje ut	Det planlegges utadrettet virksomhet i felt KBA samt i deler av felt B2 ut mot forplass og offentlig gate der det også skal legges til rette for møteplasser/opphold. Det vurderes at et avvik er akseptabelt da Osloveien på denne

mot Osloveien i felt B1 og B2.	strekningen ikke kan defineres som en sentral offentlig gate der det er naturlig med utadrettet virksomhet i hele første etasjes utstrekning. Kantsonen mellom bebyggelsen og fortau mot Osloveien skal også beplantes der det finnes tilstrekkelig areal. Dette bidrar positivt til målet om en by i øyehøyde.
--------------------------------	---

Forslagsstiller har vurdert at det ikke har vært behov for endringer i planforslaget etter at KPA 2022-2034 ble rettskraftig, da avvikene først og fremst handler om ekstra utredningskrav. Begrunnelsen er at dette er et planforslag som har pågått over lang tid, og at det å endre enkeltbestemmelser for å være mer i tråd med KPA anses som uheldig når det gjøres på et såpass sent tidspunkt. Forslagsstiller vurderer at planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i ny KPA selv om det ikke samsvarer 100 % med overordnet plan.

Med ny KPA berører planområdet også hensynssonen for Nidelvkorridoren som ligger langs østsiden av Osloveien. Dette er i dag areal som brukes til samferdselsformål, noe som planforslaget viderefører. Det vurderes derfor at planforslaget ikke påvirker natur, landskap, kulturminner eller friluftsinnteresser innenfor Nidelvkorridoren negativt.

Vedtakspunkter fra førstegangsbehandling

Planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn og høring av bygningsrådet 12.11.2020 ([sak 270/20](#)). Planforslaget viste den gang at det sørlige kvartalet skulle bestå av kombinert formål bolig/forretning/kontor. Planen ble lagt på høring med fem vedtakspunkt som det skulle gjøres en vurdering av før sluttbehandling. Vedtakspunktene er kommentert ett og ett:

1. Om arealformål i hele eller deler av sørlig kvartal bør endres til annet formål enn bolig.

I høringen i 2020/2021 kom Statsforvalteren med flere innsigelser til støy og luftforurensning. Det har i etterkant av høringen vært jobbet med å finne en løsning som gir akseptable støyforhold for boliger innenfor planområdet, og spesielt i det sørlige kvartalet. Det har vært utredet både ordinære boliger og studentboliger i dette kvartalet. Løsningsforslagene var imidlertid ikke gode nok til at alle innsigelsene kunne trekkes. Boligformålet i det sørlige kvartalet er derfor tatt ut av det kombinerte formålet. De gjenværende innsigelsene ble trukket når det ikke lenger foreslås støyfølsom bebyggelse i dette kvartalet. Det sørlige kvartalet (felt KBA) inneholder nå kombinert formål med forretning, kontor og hotell. Hotellformålet avgrenses til leilighetshotell. Hotell er ikke definert som støyfølsom bebyggelse.

Byplankontoret vurderer at det er positivt at det ikke lenger foreslås boliger i det støyutsatte sørlige kvartalet, i tråd med våre anbefalinger ved førstegangsbehandling av planforslaget. Dette er boliger som ville blitt støybelastet og som følgelig ville kunne medført negative helsekonsekvenser for langtidsbeboere. Kontorformål og leilighetshotell vurderes å være i tråd med prinsippet rett virksomhet på rett sted. Planområdet har en sentral beliggenhet tett på

store arbeids- og studiesteder langs kollektivbuen, godt kollektivtilbud (buss og jernbane) og godt gang- og sykkelnett, som gjør det egnet for de foreslåtte formålene.

2. *Behovet for å regulere planskilt kryssing, med gangbru over, eller undergang under, riksveg 706 (Nordre avlastningsveg) for gående og syklende mot eksisterende boliger, skole og barnehage i vest.*

Det er siden høring utredet planskilt kryssing av rv. 706, da det er relativt langt mellom øst-vest-forbindelser for myke trafikanter i lokalområdet. Utredede løsninger gir imidlertid flere utfordringer med tanke på høydeforskjeller, lange ramper og liten trygghetsfølelse. En undergang vil være arealkrevende og ikke få særlige bymessige kvaliteter. Planområdet ligger noe lavere i terrenget enn rv. 706, noe som også gjør en god utforming av en gangbro utfordrende. Byplankontoret vurderer derfor at det ikke er hensiktsmessig at planskilt kryssing tas inn i planforslaget.

Byplankontoret mener det ville vært mer hensiktsmessig å tilrettelegge for en gangfeltkryssing av rv. 706 i plan sør for rundkjøringen der det tidligere har vært et gangfelt, og der det i dag går et tydelig tråkk. Dette ville i større grad tilgjengeliggjort den planlagte dagligvarebutikken som vil bli nærbutikken for et større område vest for planområdet. En slik løsning er imidlertid vurdert som uønsket av Statens vegvesen som veieier av trafikksikkerhetsmessige årsaker og for å unngå forsinkelser for trafikken på hovedveinettet.

3. *Behovet for å regulere park og/eller nærmiljøanlegg innenfor planområdet.*

Siden høring har kommunen etablert et skateanlegg i Regnbueparken som er et godt rekreasjonstilbud i nærområdet. Anlegget ligger ca. 500 meter sør for planområdet og kan nås via trafikksikker sykkelvei eller fortau. Stavne park ligger like ved dette anlegget med blant annet en ballbane. Det vurderes at dette tilbudet ivaretar behovet for større barn og ungdom. Det reguleres derfor ikke inn park eller nærmiljøanlegg innenfor planområdet.

Det felles uteoppholdsarealet ivaretar mindre barns behov innenfor planområdet. Det skal etableres lekeplasser for små barn nærmest boliginngangene og tett på oppholdsplasser for voksne, og det skal legges til rette for lek og opphold for større barn og ungdom lenger ut i uteområdene og i grønnstrukturen i vest. Arealet regulert som grønnstruktur skal beplantes med tett vegetasjon, men vil forsvinne dersom utvidelsen av rv. 706 realiseres i framtiden. Arealet er derfor ikke medregnet i uteromsregnskapet. Planforslaget oppfyller ellers minimumskravet til uteoppholdsareal med knapp margin.

4. *Om antall småleiligheter bør reduseres så det sikres en mer variert leilighetssammensetning innenfor planområdet.*

Ved førstegangsbehandling var det ikke tillatt med ettroms leiligheter, mens minimum 20 % og maksimalt 60 % av leilighetene skulle være toroms på minimum 35 m² BRA eksklusiv bodareal. Til sluttbehandling er bestemmelsen endret til at minimum 20 % og maksimalt 40 % av leilighetene skal være ettroms- og toromsleiligheter. Maksimalt 10 % av leilighetene kan være

ettroms.

Den nye fordelingen av små leiligheter har omtrentlig tilsvarende fordeling som i den nylig vedtatte naboplanen i nord, Cecilienborgvegen 2 (r20090048). Det er ikke stilt konkrete krav til fordelingen av større leiligheter. Kravet til minimumsstørrelse på toroms er tatt ut da det ikke stilles direkte krav til dette i KPA 2022-2034 i byggesone 1 felt S1. § 10.2 i KPA sier imidlertid noe om minimumsstørrelse dersom øvrige kvalitetskriterier ikke kan oppfylles.

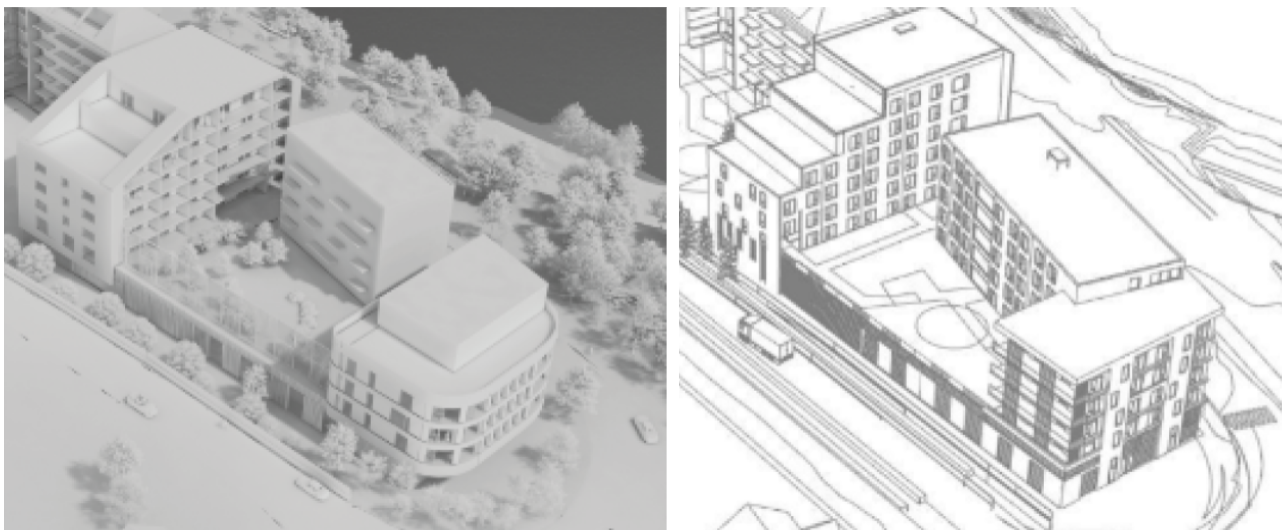
Det foreslås mange små leiligheter, og dette er begrunnet med planområdets sentrale beliggenhet. Det vurderes at dette er akseptabelt da planforslaget bidrar til variasjon i boligsammensetningen i et nærområde som i stor grad består av småhusbebyggelse med eneboliger. Samtidig kan mange små leiligheter medføre mindre stabile bomiljø med hyppige flyttinger, noe som potensielt kan påvirke nabolaget negativt.

- 5. Før sluttbehandling skal det i plankart og planbestemmelser innarbeides videreføring av sykkelveg fra eksisterende sykkelveg i sør langs vedtatt hovedsykkelvegnett som overlapper med planområdet (både nord og øst i planområdet). Det skal vurderes løsninger for fotgjengere og syklist i krysset Osloveien/Cecilienborgvegen, slik at det er enkelt og trygt å gå og sykle.*

Sykkelvei med fortau langs østsiden av Osloveien er tatt inn i planen. Dette er sikret med rekkefølgekrav om opparbeidelse før bebyggelsen kan tas i bruk. Det vil også etableres en trerekke i grøntrabatten mellom sykkelveien og kjøreveien. Løsningen vil i nord kobles sammen med sykkelveg med fortau som skal opparbeides i planen for Cecilienborgvegen 2. I sør kobles det sammen med eksisterende sykkelvei med fortau.

Endringer siden høring

Siden høring er det gjort en justering av formål i det sørlige kvartalet, i tråd med vedtakspunkt 1 fra førstegangsbehandling, der bolig erstattes av hotell i det kombinerte formålet i dette feltet. Utformingen av bebyggelsen i dette kvartalet er endret noe som følge av at dette. Det ble gjennomført en egen begrenset høring i 2024. Bygningskroppene er gjort dypere for å optimalisere bebyggelsen for formålene, og lamellen som vender mot Osloveien er forlenget slik at den danner en sammenhengende struktur med lamellen mot rundkjøringen. Lamellen mot rundkjøringen har ikke lenger en nedtrapping mot vest. Totalt bruksareal for dette kvartalet er følgelig økt. Innkjøring til parkeringsareal i første etasje samt plassering av renovasjon er også justert.



Figur 4 Sammenligning av bebyggelsen i det sørlige kvartalet ved førstegangsbehandling (til venstre) og sluttbehandling (til høyre)

Ellers er det gjort andre justeringer i planforslaget siden høring. Totalt bruksareal for felt B1 og B2 er økt med 1000 m² ved at det nå er medregnet balkongareal som manglet ved høring (bygningvolumene er altså ikke økt). Støyskjerm på inntil 6 meter over første etasje i felt KBA er tatt ut, renovasjonsløsningen er endret fra mobilt avfallssug til nedgravde containere, og parkeringskjelleren er redusert i omfang. Bestemmelsene er følgelig gjennomgått og justert.

Byplankontoret vurderer at endringene etter høring i hovedsak har bidratt til en mer hensiktsmessig utforming av planforslaget, uten at det medfører større negative virkninger for det omkringliggende området.

Vurdering av planforslagets virkninger på stedets karakter, estetikk og byform

Planforslaget bryter med småhusbebyggelsen langs Stavnevegen og vestover, men planområdet er adskilt fra dette området med et stort veianlegg og ligger derfor ikke i direkte tilknytning til småhusbebyggelsen. Dette gjenspeiles dessuten i overordnet plan der planområdet, og områdene nord for dette, er angitt som byggesone 1 der det forventes langt høyere utnyttelse. Sammen med utbyggingen av Cecilienborgvegen 2 like nord for planområdet, bidrar planforslaget med å urbanisere en sentrumsnær bydel som i dagens situasjon er preget av store veianlegg, er relativt utilgjengelig for folk flest og har lite aktivitet utenom arbeidstid.

Bebyggelsens organisering i kvartalsstruktur skaper et mer attraktivt og bymessig sammenhengende gateliv langs Osloveien, samtidig som at det åpner seg mot småhusbebyggelsen i vest. Bebyggelsen langs Osloveien danner vegger i gaterommet som brytes opp med åpninger, bruk av ulik materialitet, farger og høydeforskjeller for å sikre variasjon og ulike sekvenser. Det legges også til rette for utadrettet virksomhet i deler av første etasje ut mot Osloveien. For å motvirke at bebyggelsen i felt KBA kan utformes med en høy første etasje som er adskilt bebyggelsen i etasjene over, slik det finnes flere mindre gode eksempler av i Trondheim i nyere tid, er det sikret i bestemmelsene at det skal legges inn

vertikale fasadeelement som binder første etasje sammen med de øvrige etasjene. For at førsteetasjene skal være utadrettede og gi noe til gaterommet, er det sikret at vinduer ikke skal dekkes med folie eller lignende.

Det vurderes at planforslaget ivaretar mange av målene i Arkitekturstrategien på en tilfredsstillende måte, blant annet det å skape en mer menneskevennlig, levende bydel gjennom urbanisering med fokus på viktige forhold som gatemiljø og førsteetasjer. Bestemmelsene sikrer blant annet også at det på fasadene i størst mulig grad skal brukes naturlige materialer med lang levetid, at lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni ved bruk av for eksempel vertikale/horisontale oppdelinger/sprang i veggliv og variasjon i materialitet og farger.

Folkehelse og bokvalitet

Planområdet er støyutsatt fra både veitrafikk, jernbane og helikopter, og planlagt bebyggelse vil få støyutsatte fasader i både gul og rød støysone. Uteoppholdsareal vil bli berørt av støy fra helikopter. Planområdet er også utsatt for luftforurensning fra de omkringliggende veianleggene.

Planområdet ligger innenfor byggesone 1 i KPA 2022-2034 og ligger med nærhet til bussholdeplass og togstasjon, i tillegg til store arbeids- og studiesteder. Det vurderes derfor at planområdet oppfyller kriterier for avviksområder i retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442, hvor bebyggelse i rød støysone kan tillates. Støyfølsom bebyggelse (boligformål) i det sørlige kvartalet, der støysituasjonen er verst, er nå tatt ut og støybestemmelsen for boligformålet i felt B1 og B2 er omarbeidet etter høring. Det har negative helsemessige konsekvenser av å bo tett på områder utsatt for støy og luftforurensning. Samtidig har kommunen et mål om sentrumsnær fortetting, og Byplankontoret vurderer at det må vektes mer her. Avbøtende tiltak for å ivareta tilfredsstillende støy- og luftforhold er sikret i bestemmelsene.

Det ble utarbeidet en helsekonsekvensutredning i 2023, mens planforslaget fortsatt inneholdt studentboliger. Klima- og miljøenhetens medisinskfaglige vurdering var at forslaget ikke sikret god nok bokvalitet for studentboliger/hybler i det sørlige kvartalet. Boligformål er som nevnt tatt ut av dette kvartalet før sluttbehandling.

Samtlige boenheter ivaretar krav til bokvalitet i KPA 2022-2034 § 10.2 om at minst én av følgende kvaliteter oppfylles; soverom eller stue mot stille side (ikke dempet fasade), stue eller privat balkong inntil stue med sol i minst tre timer 21. april, og/eller boenheter over 30 m² med minst ett soverom i tillegg til stue. Planområdet har relativt gode solforhold, og området har landskapskvaliteter som mange boenheter vil få god utsikt mot, blant annet østover mot Nidelvkorridoren. Det planlegges hovedsakelig leiligheter som er gjennomgående. Boenheter som ikke er gjennomgående planlegges ensidige mot sør eller vest mot gårdsrommene. Det tillates ikke svalganger mot offentlige gater/veier. Boligene vil ha tilgang til privat uteoppholdsareal og støyskjermet felles uteoppholdsareal, sett bort ifra støy fra helikopter som kommer med uregelmessige mellomrom.

Nabovirkninger

Nærmest planområdet vil småhusbebyggelsen langs Stavnevegen miste noe utsyn og visuell kontakt med grøntdraget nordover langs Nidelva. Sammenkoblingen av to av lamellene i det sørlige kvartalet som er gjort etter høring, vil medføre at ett av to gløtt gjennom dette kvartalet forsvinner. Nabobebyggelsen lenger vest ligger høyere i terrenget, og vil til dels ligge over maksimalt regulert høyde. Åpninger gjennom planlagt bebyggelse gir naboene noe visuell kontakt med Nidelva og Nidelvkorridoren. Berørt nabobebyggelse vil fortsatt ha utsikt sør og sørøst for planområdet.

Planområdet ligger like sør for den nylig vedtatte planen for Cecilienborgvegen 2. Den planlagte bebyggelsen i naboplanen vil berøres noe av skygge på utredet tidspunkt 21. mars kl. 15, men flere leiligheter vil få skygge på fasade midt på dagen vår og høst. Planforslaget vil ikke gi skygge på naboplanens felles uterom. Bebyggelse vest for planområdet vil ikke berøres av skygge på utredede tidspunkt.

Byplankontoret vurderer at nabovirkningene er akseptable og er innenfor det som må påregnes når et sentrumsnært område skal utvikles i tråd med byggesone 1 i KPA.

Framtidig utvidelse av rv. 706

Statens vegvesen hadde en innsigelse til planforslaget ved høring om at forslaget må tilpasses en mulig **framtidig** utvidelse av rv. 706 til firefelts vei og nytt tunnelløp i Marienborgtunnelen samt hovedsykkelvei med fortau i tilknytning. I planarbeidet er det i samråd med Statens vegvesen satt av plass ved at byggegrensen er tilpasset arealbehovet til en utvidelse av veien. Mellom gang- og sykkelveien vest i planområdet og rv. 706 er det lagt inn grønnstruktur i form av en vegetasjonsskjerm og annen veggrunn som kan omdisponeres når/om veiutvidelsen realiseres. Det er avklart med Statens vegvesen at hovedsykkelveien kan løses på vestsiden av rv. 706 utenfor det aktuelle planområdet. Innsigelsen ble derfor trukket våren 2022.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Det har etter begrenset høring i 2024 vært behov for å revidere vurdering av områdestabilitet i tråd med NVEs seneste kvikkleireveileder 1/2019. Utførte stabilitetsberegninger viser at det ikke er behov for stabiliserende tiltak utenfor tomta for å ivareta områdestabiliteten under og etter oppføring av planlagte bygg. Geoteknisk prosjektering skal ivareta de råd som gis i den geotekniske rapporten vedlagt bestemmelsene. Det vurderes derfor at det geotekniske er godt ivaretatt i planforslaget.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget inneholder områder for lek og opphold for ulike aldersgrupper, og planområdet har relativt gode forbindelser til rekreasjonsområder, grønnstruktur og turdrag enten til fots eller syklende. En økning i antall mennesker på gateplan samt opparbeidelse av sikre

gangforbindelser vil føre til at området føles tryggere for alle å bevege seg gjennom til alle døgnets tider, til forskjell fra i dag der aktiviteten hovedsakelig er på dagtid. Terrenget i gårdsrommene i felt B1 og B2 følger nivået til omkringliggende veier, det blir dermed universelt utformede veier på langs og på tvers av planområdet. Planforslaget sikrer ikke rekkefølgekrav til skolekapasitet, da dette ikke er et krav til boliger innenfor boligsone 1 i KPA 2022-2034.

5. Konsekvenser for næring

Eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet må flytte som følge av planforslaget. Planforslaget legger til rette for 10 700 m² BRA til forretning/kontor/hotell. Av dette tillates det inntil 2000 m² BRA til planlagt dagligvareforretning. Det vurderes som positivt at det legges til rette for etablering av en dagligvareforretning, da dette er et tilbud som mangler i området i dag, og som vil gi beboerne vest for planområdet vesentlig kortere reisevei til sin nærbutikk.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planområdet har en sentral beliggenhet, og har nærhet til kollektivtrafikk, der det er enkelt å velge miljøvennlige transportmidler. Planforslaget sikrer tilbud for myke trafikanter internt i planområdet og langs Osloveien. Ved å oppgradere dagens fortau på østsiden av Osloveien til sykkelvei med fortau, bidrar dette til bedre tilrettelegging for både syklist og gående, som igjen gjør det mer attraktivt å velge miljøvennlig transport. Dette vil bidra positivt for å oppnå nullvekstmålet i byvekstavtalen. Det vil være raskere eller like raskt å reise fra planområdet med sykkel framfor bil til store deler av sentrumsområdene. Det tillates også en stor andel mindre boenheter som egner seg for blant annet unge i etableringsfasen eller studenter som gjerne har lav bilbeholdning.

Planforslaget medfører rivning av eksisterende bebyggelse og bygging av en stor parkeringskjeller og betongkonstruksjoner som vil gi klimagassutslipp fra materialbruk i bygge- og anleggsfasen. Planforslaget erstatter dagens asfalterte flater med områder for uteoppholdsareal og grønnstruktur, noe som vurderes som positivt for naturmangfoldet.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det skal etableres nytt offentlig fortau langs vest- og nordsiden av Osloveien samt at eksisterende fortau langs østsiden av Osloveien oppgraderes til sykkelvei med fortau. Tiltakene er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det reguleres også en offentlig pumpestasjon innenfor planområdet. Kommunen vil få økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av de nye offentlige anleggene.

8. Prosess og medvirkning

Varsel om igangsetting av planarbeid ble varslet 05.12.2016, og kunngjort i Adresseavisen 07.12.2016. Det kom inn 10 merknader. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 12.11.2020. Det kom inn 12 merknader, med blant annet 4 innsigelser fra Statsforvalteren og 1 innsigelse fra Statens vegvesen. Innsigelsene er bekreftet imøtekommet.

Planforslaget ble sendt på en begrenset høring til nærmeste naboer, relevante offentlige myndigheter og andre berørte parter 08.10.2024 som følge av formålsendring i det sørlige

kvartal iht. vedtakspunkt 1, der boligformål erstattes med hotellformål og det ble foreslått enkelte mindre justeringer i tilknytning til dette samt reviderte bestemmelser som følge av merknader ved høring og interne innspill. Det kom her inn 6 merknader.

Høringsmerknadene fra offentlig ettersyn og høring i 2020/2021 og begrenset høring i 2024 er oppsummert og kommentert i merknadsbehandlingen som følger denne saken som et eget vedlegg. Det er også gjennomført flere samrådsmøter med både naboer og offentlige myndigheter i løpet av planprosessen.

9. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak senest datert 20.05.2025 med bestemmelser senest datert 04.07.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 04.07.2025.

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

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Vedlegg til reguleringsbestemmelser: Multiconsult rapport 10211512-RIG-RAP-002, «Cecilienborg bolig AS – vurdering av områdestabilitet», av 13.03.2025.

Vedlegg 5: Merknadsbehandling