

**INNKALLING - MØTE Nr.4 / 2025**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	4 - 2025
Møtetidspunkt	29.04.2025, 12:30 - 15:30
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba (5.etasje).
Deltakere: Håndverkerforeningen NTNU, AB-fakultetet Næringsforeningen NLA TAF	Møteleder: Nadja Sahbegovic (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning, Olav Sneve (vara), Steffen Wellinger, Fredrik Shetelig (vara), Line Snøfugl Storvik Trond Heggem, Astrid Kjølén (vara) Ragnhild Snustad, Olivier Herial (vara) Gjester: Hanne Nordgård, Johan Austin Stormoen (Byplankontoret) Eirin Alfheim (arc arkitekter), Arild Holten (Lade Arena 1 AS) Jasmin Grohmann, Sivert Saltnes Melhuus (Byggesakskontoret) Representanter fra Skanska, Statsbygg, Henning Larsen, CF Møller
Meld forfall til:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Vedlegg:	1. Tegningsmateriale til oppstart - Haakon VII's gate 8 - 12 2. Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte - Haakon VII's gate 8 - 12 3. Oppdatert tegningsmateriale - Haakon VII's gate 8 - 12 4. Presentasjon - Klæbuveien 65
Habilitet:	

Hvis du er inhabil, har saker til eventuelt, eller må melde forfall, gi beskjed til rådets sekretær:
einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670

4.1 Godkjenning av agenda

4.2 Nytt fra Byarkitekten

Statusoppdatering fra Byarkitekten.

4.2.1 Byggeskikkprisen 2025

Det er nå åpnet for å foreslå kandidater til årets pris. Å foreslå kandidater er i utgangspunktet anonymt, men det er uansett fastslått at rådets representanter kan foreslå kandidater selv om de også deltar i juryen. Habilitetsregler gjelder for juryeringen.

4.3 Detaljregulering: Haakon VIIs gate 8 - 12

Status: Etter oppstart

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny bystruktur på Lade med økt grad av boliger og høyere tetthet, i tråd med byutviklingsstrategien. Hovedgrepet er å redusere handelsvolumet i planområdet til fordel for utvikling av boliger. Planen følger ny KPA, hvor planområdet er avsatt til byggesone 2.

Saken er ansett som aktuell for Rådet for byarkitektur fordi det er et uvanlig eksempel på byomforming, hvor et kjøpesenter delvis transformeres og ombygges til boliger. Planforslaget berører også flere utfordringer som er trukket fram i Trondheims nye arkitekturstrategi, blant annet: gateutforming, boligkvalitet og utforming av våre felles byrom. Byplankontoret har foreslått at planforslaget drøftes av Rådet for byarkitektur sammen med forslagsstiller.

På grunn av planforslagets originale utgangspunkt og betydning for bydelen har det vært ønskelig å engasjere rådet på et tidlig tidspunkt i planprosessen, hvor det fortsatt finnes et visst spillerom for endringer. Byplankontoret har i sitt tilbakemeldingsbrev gitt kommentarer innenfor kategoriene: 1. Bystruktur og byrom, 2. Handelskonseptet, 3. Bomiljø og uteoppholdsarealer. Det er ønskelig at rådet for byarkitektur fokuserer spesielt på bystruktur og byrom.

Planforslaget er en del bearbeidet siden oppstartsmøtet, noe forslagsstiller vil presentere i møtet. Se oppdatert tegningsmateriale (vedlegg 3).

Forslagsstiller Dolphin eiendom og reguleringsarkitekt ARC arkitekter er invitert for å presentere planforslaget og svare på spørsmål.

Saksbehandler ved Byplankontoret er også representert og vil trekke fram aspekter som de ønsker at rådet skal gi tilbakemelding på.

Pause (ca. 13:55 - 14:05)

4.4 Byggesak: Klæbuveien 64

Se Presentasjon, vedlegg 4. Der finnes også lenke til en BIM-modell.

Dokumenter fra byggesaken finnes [her](#).

Campusutbyggingen ved NTNU vil i årene som kommer ha svært stor påvirkning på Trondheims bybilde. Rådet for byarkitektur har uttalt seg til flere av de aktuelle plansakene og det er nærliggende for rådet å også engasjere seg i byggesakene.

Rådet uttalte seg til reguleringsplanen ([r20200032](#)) i [møte 3, 2022](#).

Her ble det trukket fram at bygg 6B (Klæbuveien 64) var regulert for stort, og at kvartalsbebyggelsen burde følges opp, med særlig henvisning til byggelinja i Schøyens gate: *“Her er det viktig å være presis slik at byens gatestruktur oppleves intuitiv og lesbar. Dette er også viktig for å etablere en god og naturlig overgang mellom bygningen og parken.”*

Til rammesøknaden er byggets samlede volum nå vesentlig redusert og byggelinjene er noe endret. Fortsatt bryter man med byggelinja langs Schøyens gate.

Uttalelsen nevner også trappen på sørsiden av bygget:

“Ideen om et byrom på sørsiden av bygg 6B er god. En trapp som bringer byrommet inn til alle etasjer i bygget er interessant. Trappen opp til broen har potensial til å bli et spennende og samlende byrom. Dessverre svekkes dette “landskaps-grepet” når trappen legges inntrukket under bygningsmassen.”

Til byggesaken er trappen ikke lenger inntrukket under bygningsmassen, men til gjengjeld nedskalert i så stor grad at det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen. Se vedlegg 4 for mer informasjon. Rådet bes spesielt om å vurdere aspekter ved dispensasjonen.

Broen som forbinder Klæbuveien med Gløshaugplatået er ikke en del av dette omsøkte tiltaket, men planlegges omsøkt som en separat byggesak. Til reguleringsplanen stilte rådet spørsmål ved behovet for en bro, men påpekte samtidig at et slikt element har et visst arkitektonisk potensial, forutsatt at man oppnår et tydeligere formsvar og en større bevissthet knyttet til form, orden og overganger. Broen er ikke lenger tenkt som en klimatisert bro, men som en lettere brokonstruksjon i friluft.

Rådet for byarkitektur bes uttale seg med særlig fokus på de omtalte aspektene.

Jasmin Grohmann presenterer saken på vegne av Byggesakskontoret.

Tiltakshaver er invitert for å legge fram sin sak, og delta i samtalen.

4.5 Neste møte: Nominasjonsmøte byggeskikkprisen

Dato for neste møte er 3.juni, fra 12:30 - 15:30.

Her skal kandidater til årets byggeskikkpris vurderes.

Møtet avholdes trolig i Kjøpmannsgata 36.

4.6 Eventuelt

LADE ARENA

Tegningssett

DIAGRAM TYPOLOGIER

- SMÅHUS
- STØRRE FLERMANNSBOLIGER
- HANDEL
- GÅRDER
- INSTITUSJONER
- SKOLE
- BARNEHAGE
- PLANLAGT BYGGING

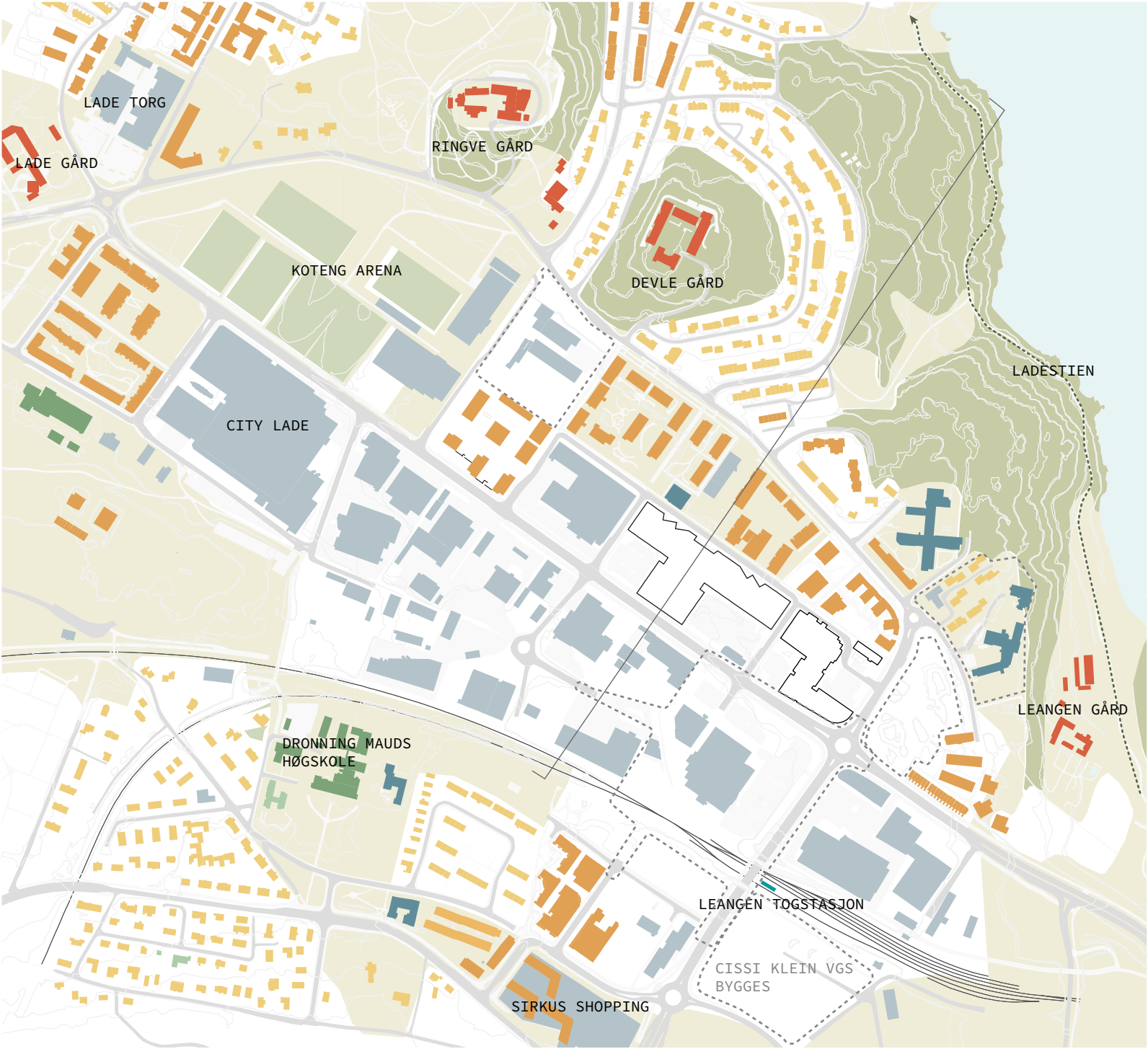


DIAGRAM TYPOLOGIER

-  SMÅHUS
-  STØRRE FLERMANNSBOLIGER
-  HANDEL
-  GÅRDER
-  INSTITUSJONER
-  SKOLE
-  BARNEHAGE
-  PLANLAGT BYGGING



DIAGRAM KJØREVEGER

- HOVEDVEG
- SEKUNDÆRVEG
- MINDRE GATE
- TOGLINJE
- KOLLEKTIVTRASE
- BUSSHOLDEPLASSER



DIAGRAM SYKKELTRASEER

-  EKSPRESS SYKKELVEG
-  SYKKELVEG MED FORTAU
-  GANG OG SYKKELVEG

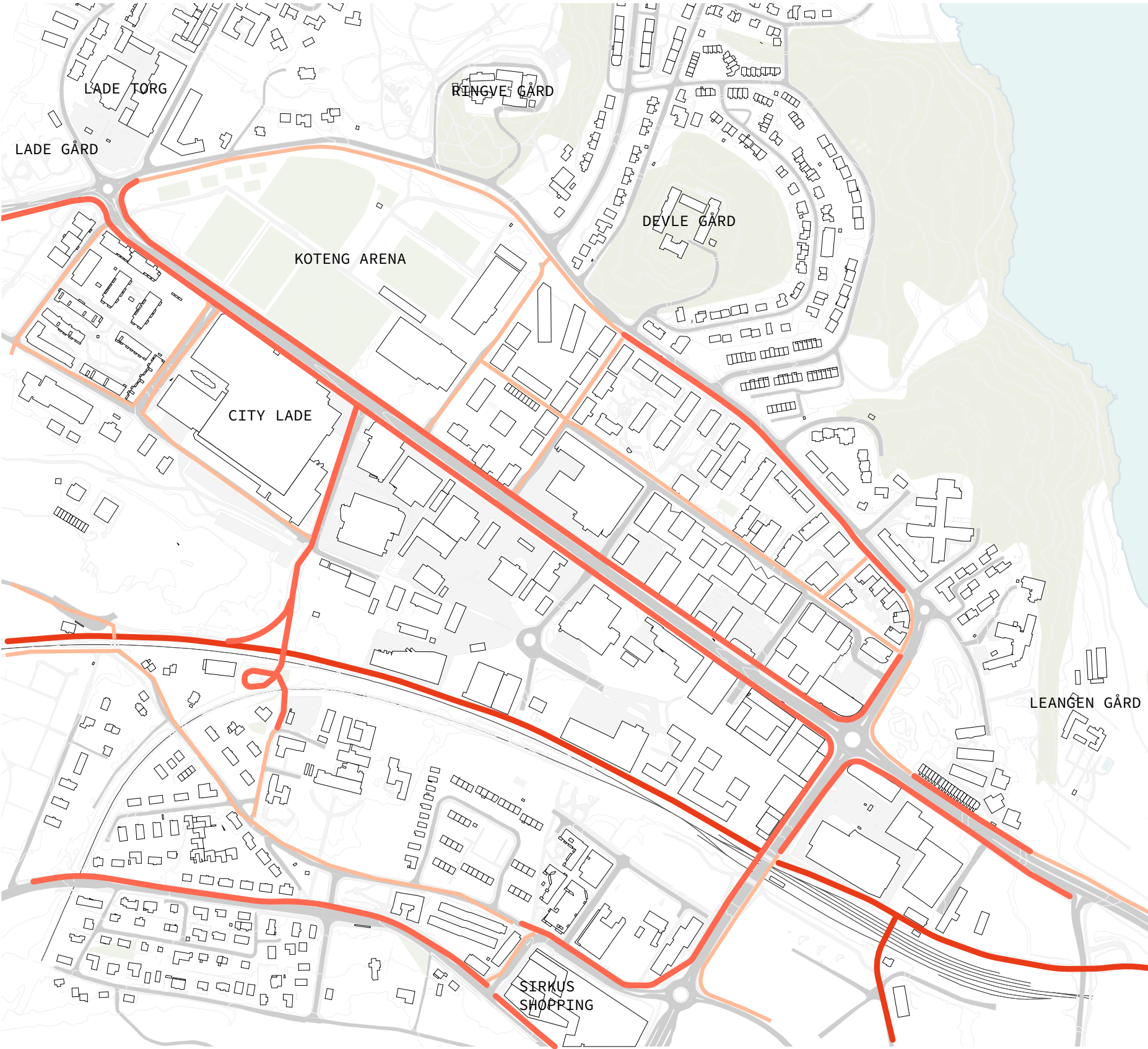


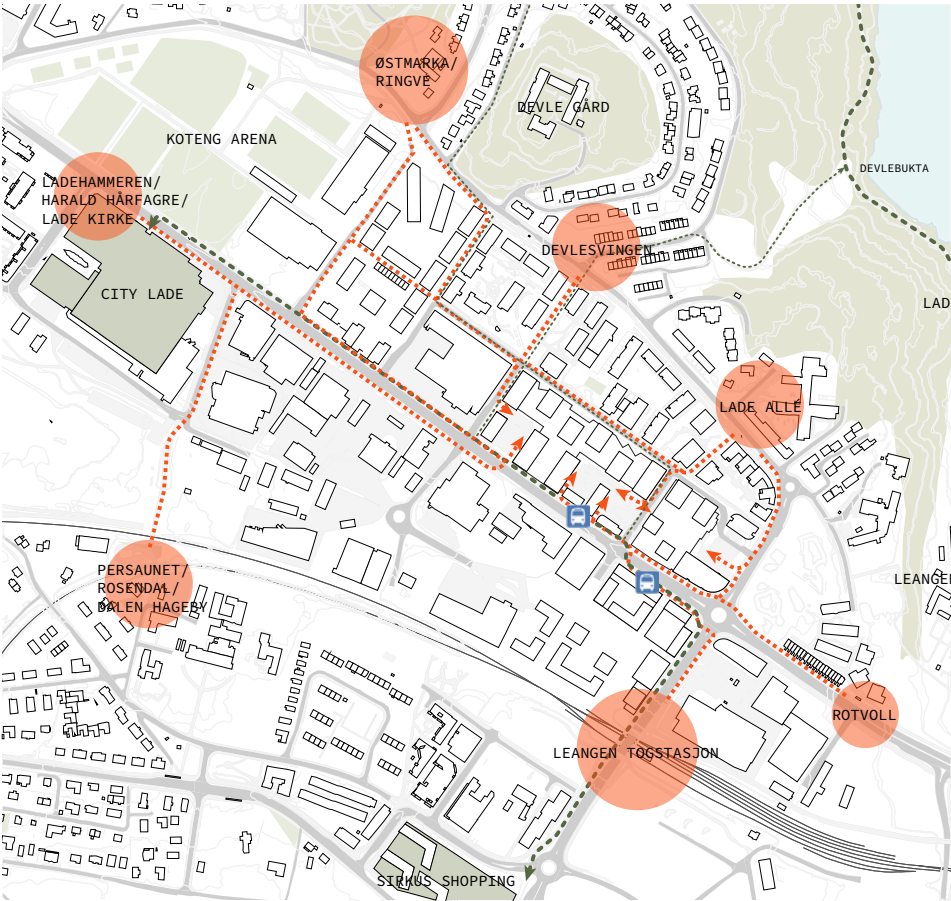
DIAGRAM GANGFORBINDELSER

ZOOMET INN

- HOVED-GANGLINJER
- INTERNE GANGLINJER
- INTERN AKSE
- AKSER I PROSJEKTET
- AKSER I PROSJEKTET
- OVERGANGER
- FELLES AREAL
- TORG
- PARK
- INTERNE HAGER

ZOOMET UT

- GANGLINJER TIL PLANOMRÅDET
- GANGLINJER FRA PLANOMRÅDET
- OMRÅDER
- BUSSHOLDEPLASSER



STRUKTURER

NY BEBYGGELSE PÅ BAKKEN



NY BEBYGGELSE PÅ TAK



UTEAREAL PÅ BAKKEN

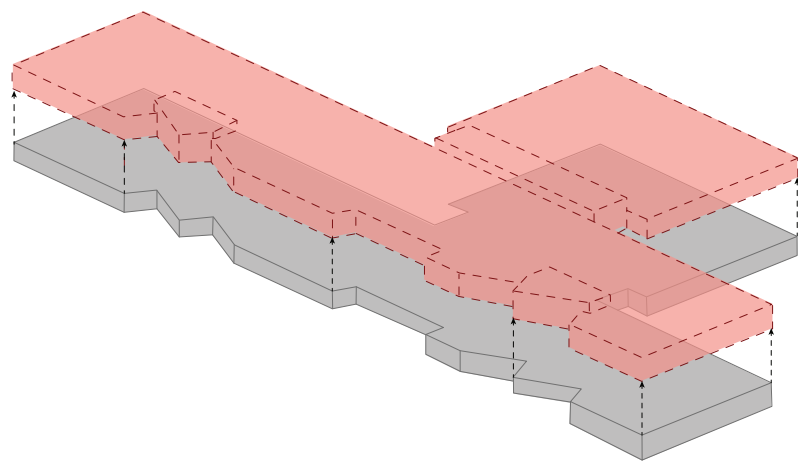


UTEAREAL PÅ TAK

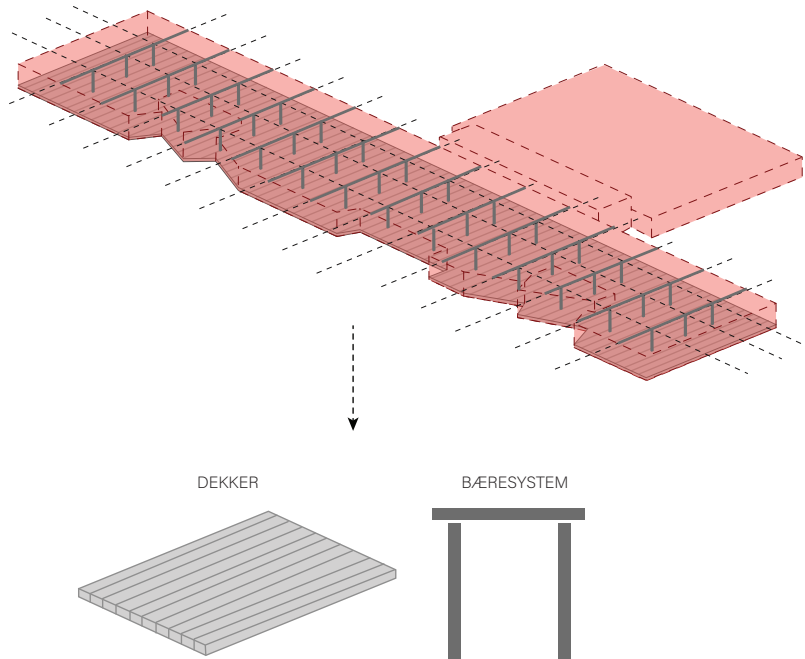


PRINSIPPSKISSE KONSEPT

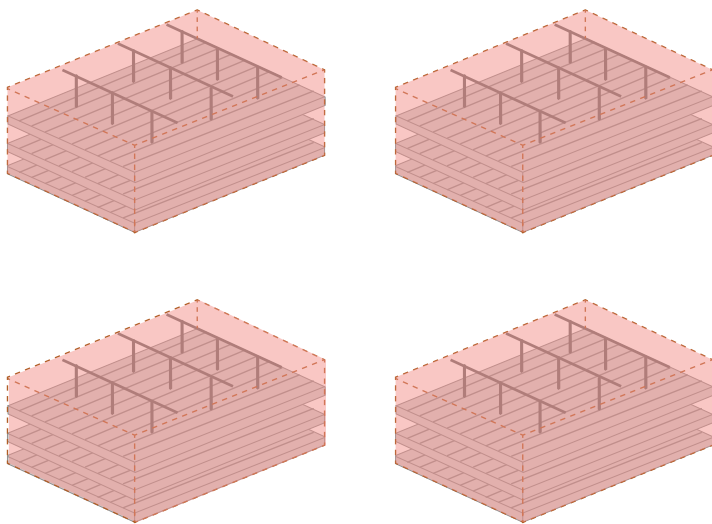
1. 2. ETASJE DEMONTERES FOR OMBRUK



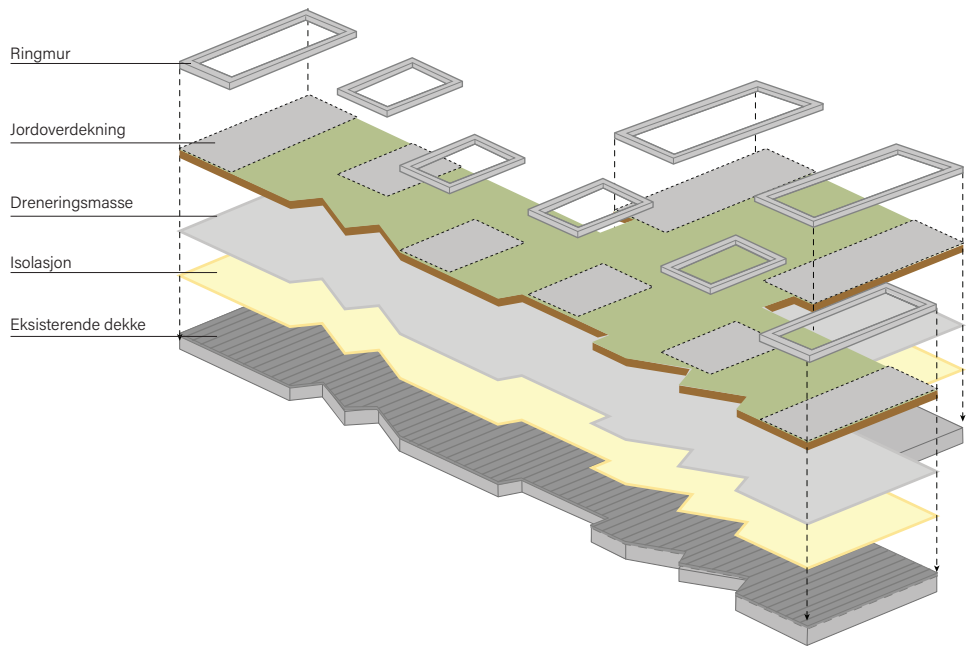
2. DEMONTERE OG SORTERE FOR OMBRUK OG GJENBRUK



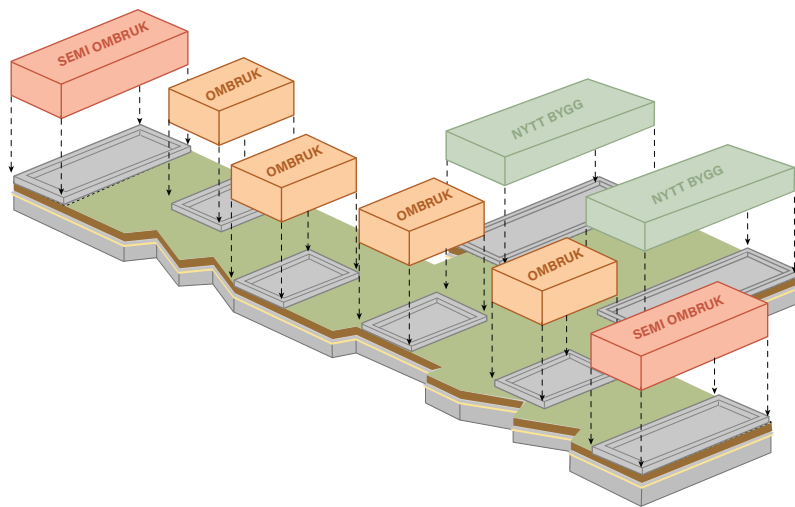
3. OMBRUK AV BETONGDEKKER I BOLIGENE



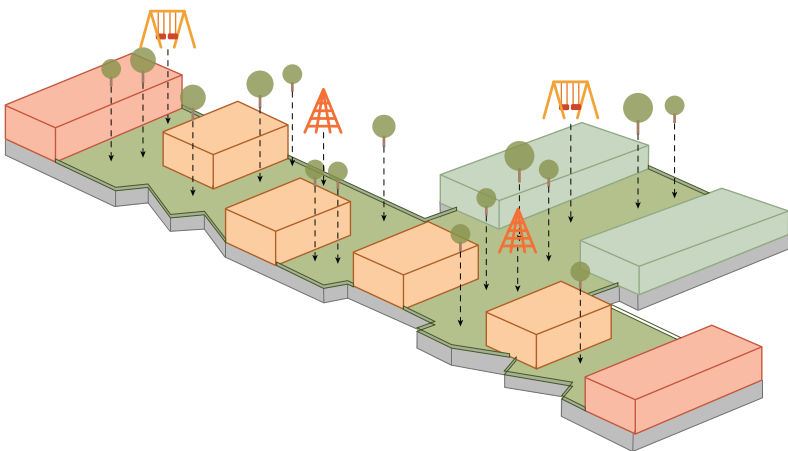
4. OPPBYGGING AV UTEAREAL PÅ TAK



5. BOLIG Plasseres på tak
Tilpasses til søylepunkter og fundamenter i etasjene under



6. BEPLANTING OG LEK



FASADE PRINSIPP



Fasade trekkes ned til overkant vinduer i forretninger



Fasadebånd for rekkverk og skilt

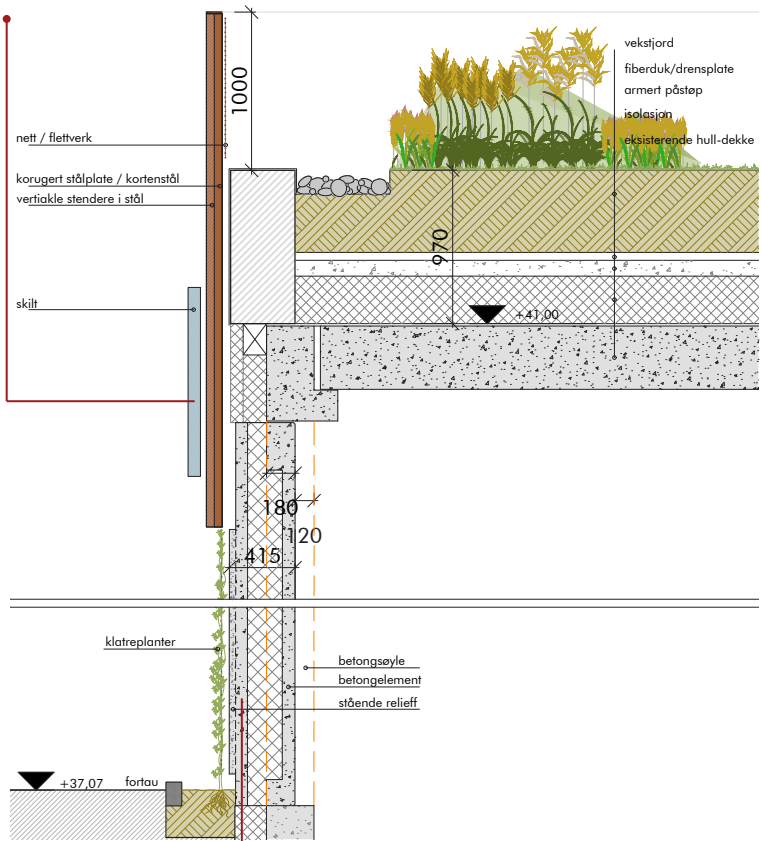
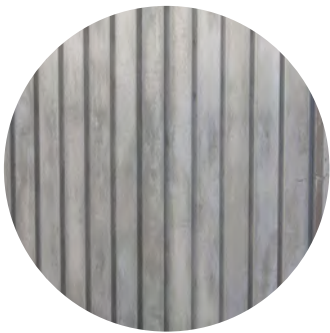


Skilt



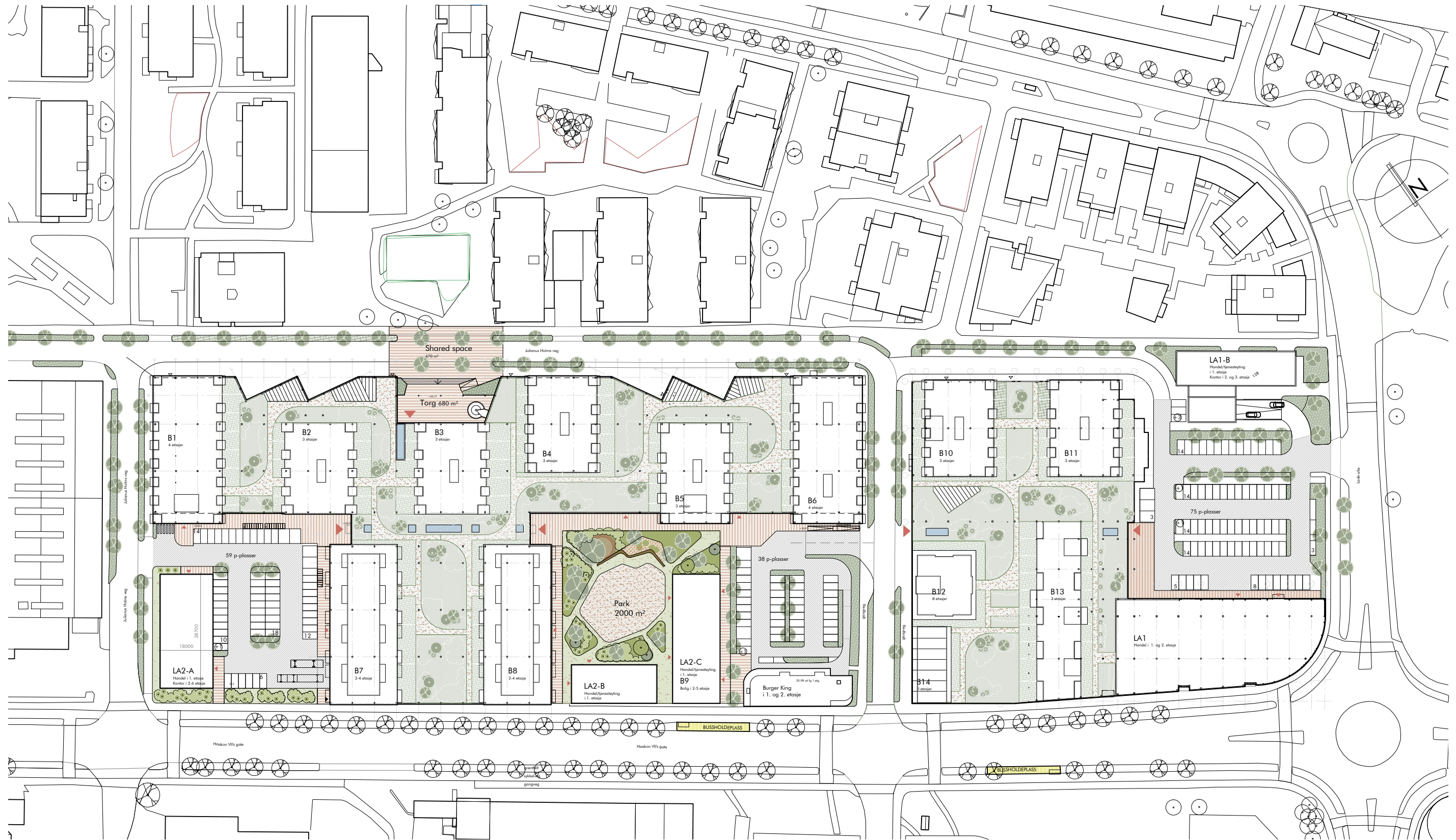
Eksisterende betongvegg beholdes

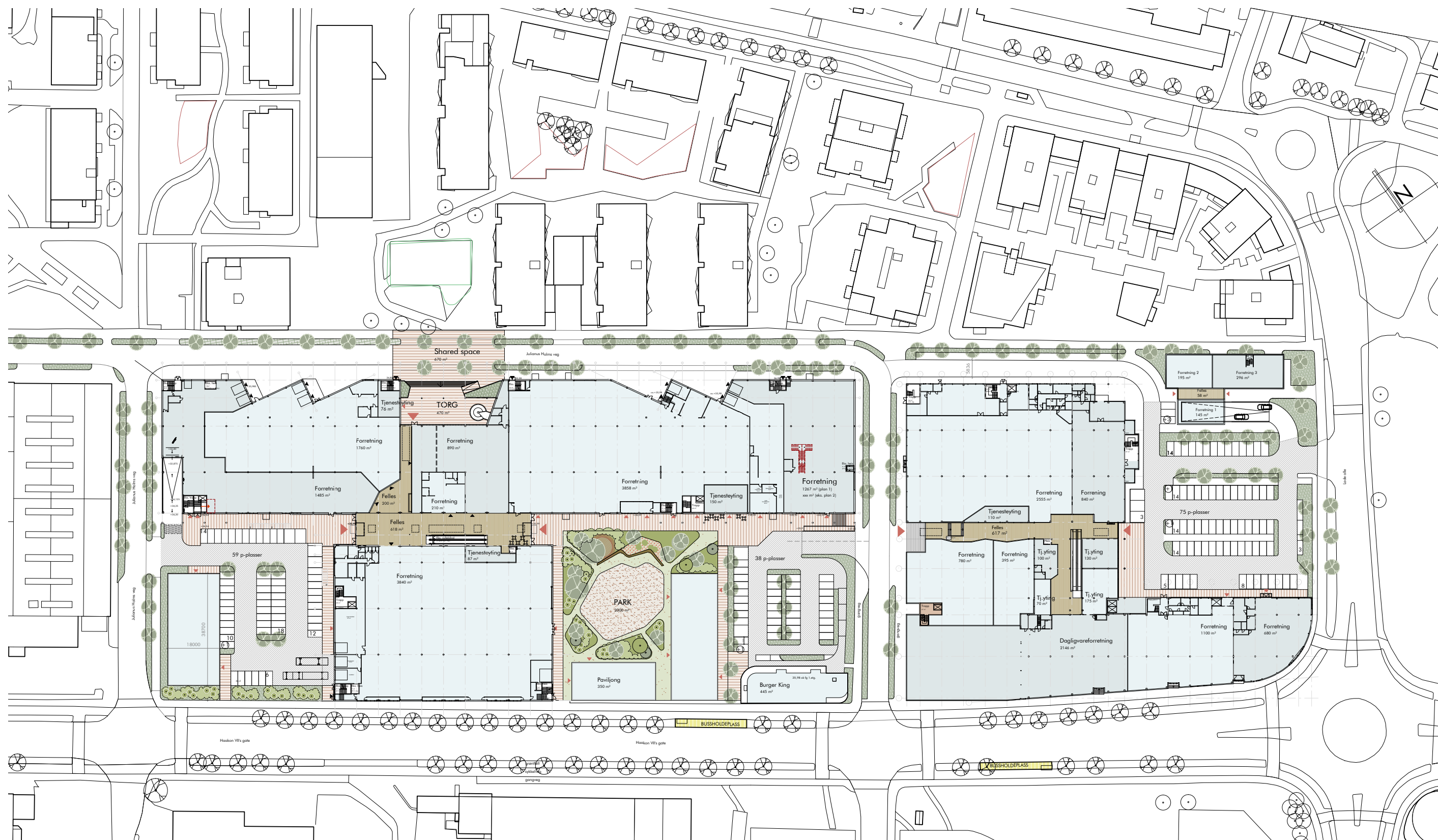
Nye vinduer settes inn og klatreplanter etableres mellom vinduer

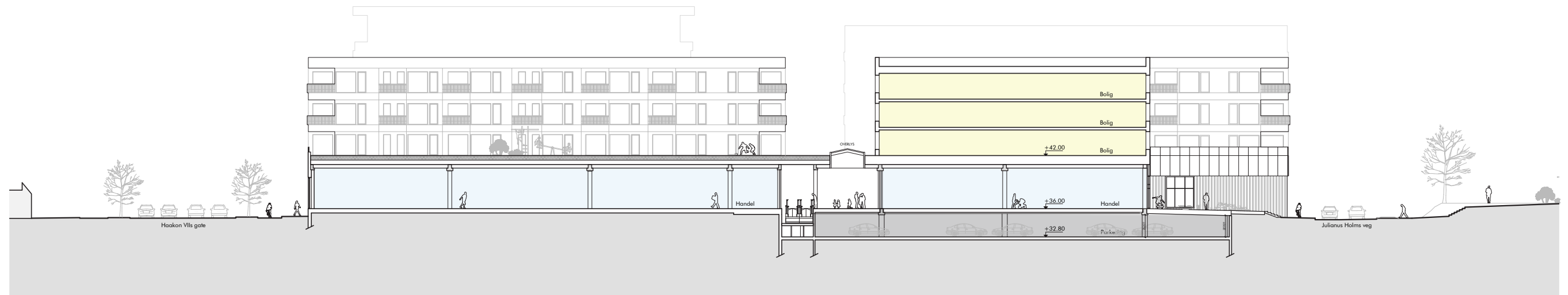


Klatreplanter





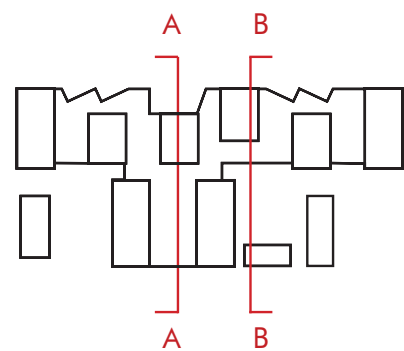




Snitt A, 1:500

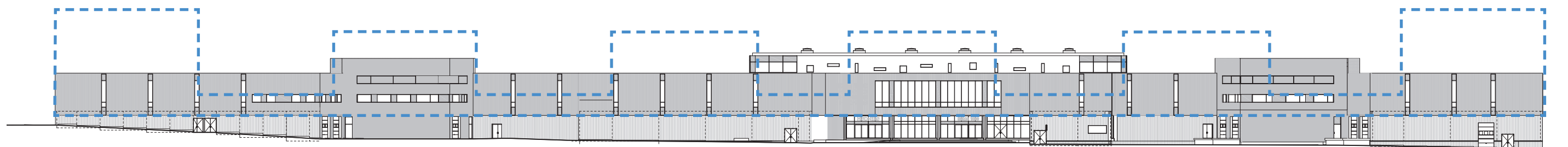


Snitt B, 1:500





ETTER
 ----- eksisterende



FØR
 ----- nytt prosjekt



a r c
h i t
e c t
u r e

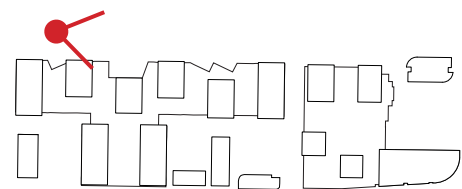


Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e

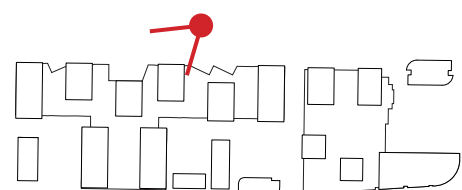


Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e

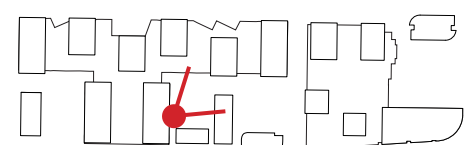


Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park

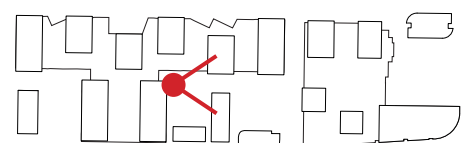
21. november 2024

side 17 av 34

a r c
h i t
e c t
u r e



a r c
h i t
e c t
u r e

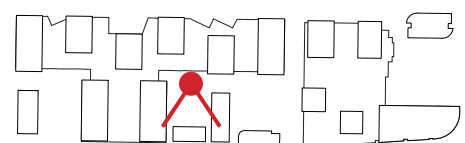


Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park og paviljong

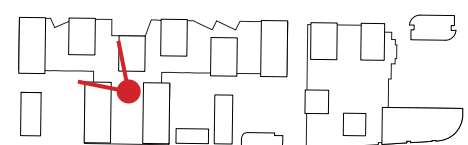
21. november 2024

side 19 av 34

a r c
h i t
e c t
u r e



a r c
h i t
e c t
u r e

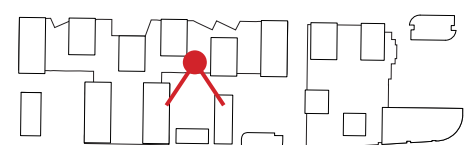


Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Uteareal på tak

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



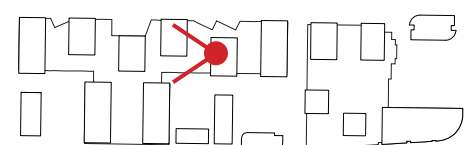
Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



a r c
h i t
e c t
u r e



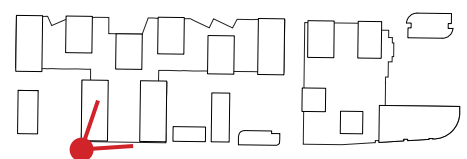
Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



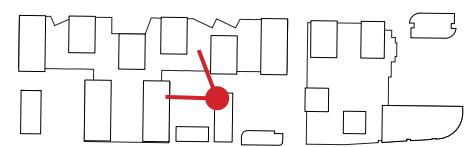
a r c
h i t
t e
c t u r e



Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

21. november 2024

a r c
h i t
t e
c t u r e

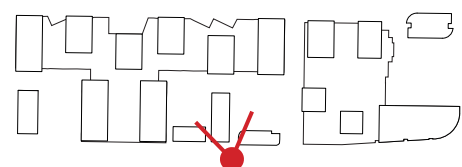


Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

21. november 2024



a r c
h i t
e c t
u r e



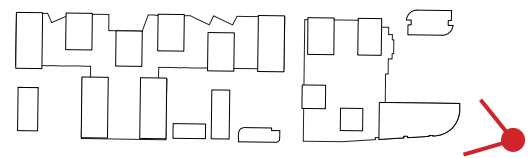
Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e



a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

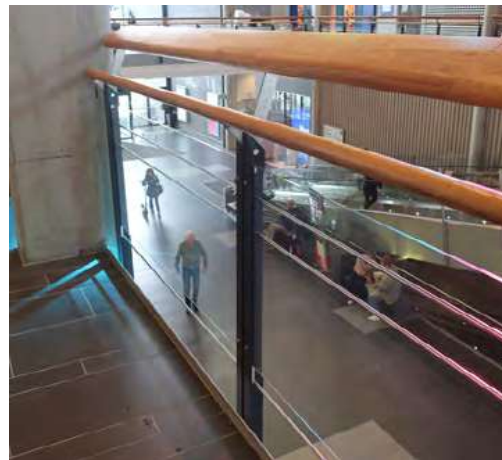
21. november 2024

a r c
h i t
e c t
u r e





Søyle, betongdekke, bjelker



Rekkverk



Butikk metall gardin



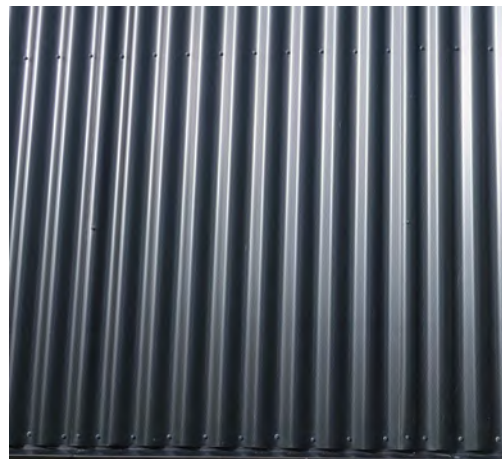
Betong sandwichvegg



Tegl



Granitt-gulv



Sinusplater



Armaturer og farget glass



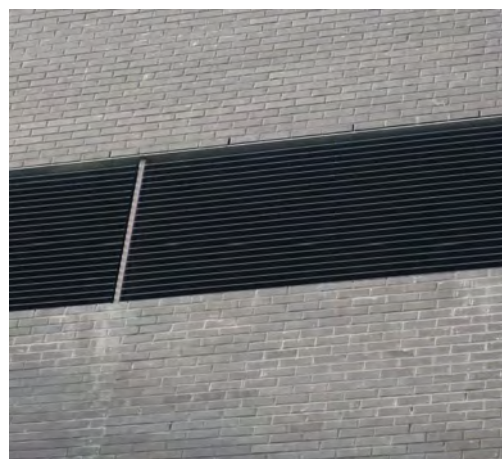
Trespiller



Utebenk



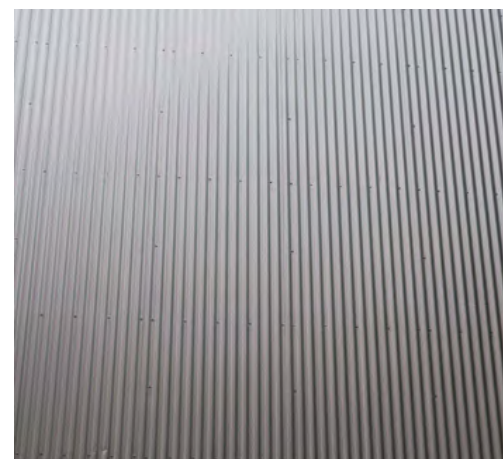
Brennlakkerte glassplater



Ventilasjonsrister



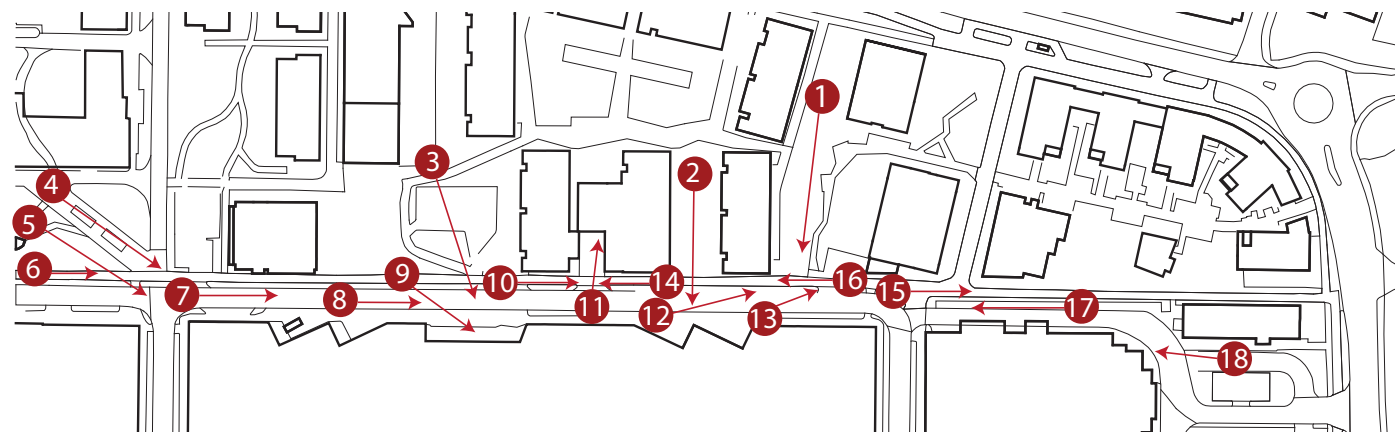
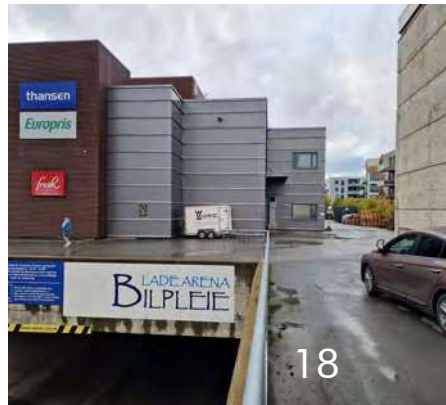
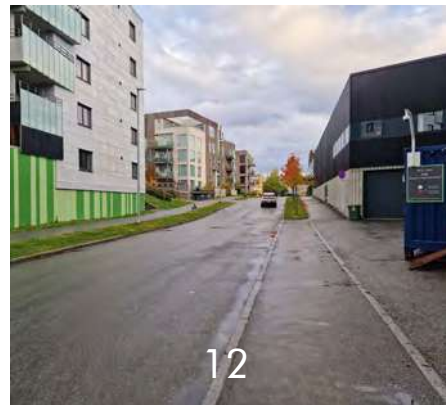
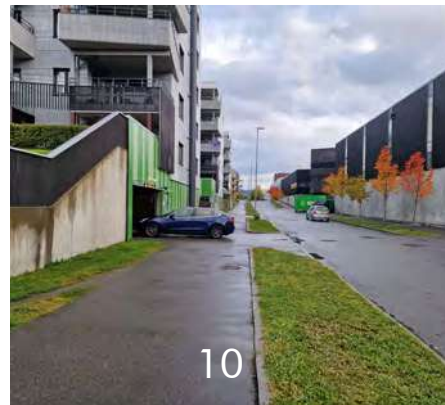
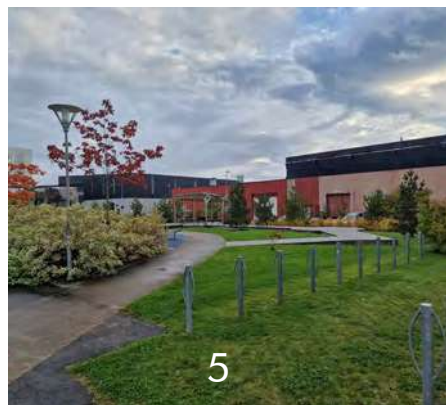
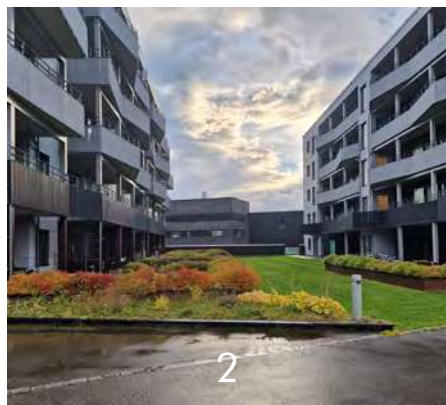
Glasspaneler



Sinusplater



RIV rør

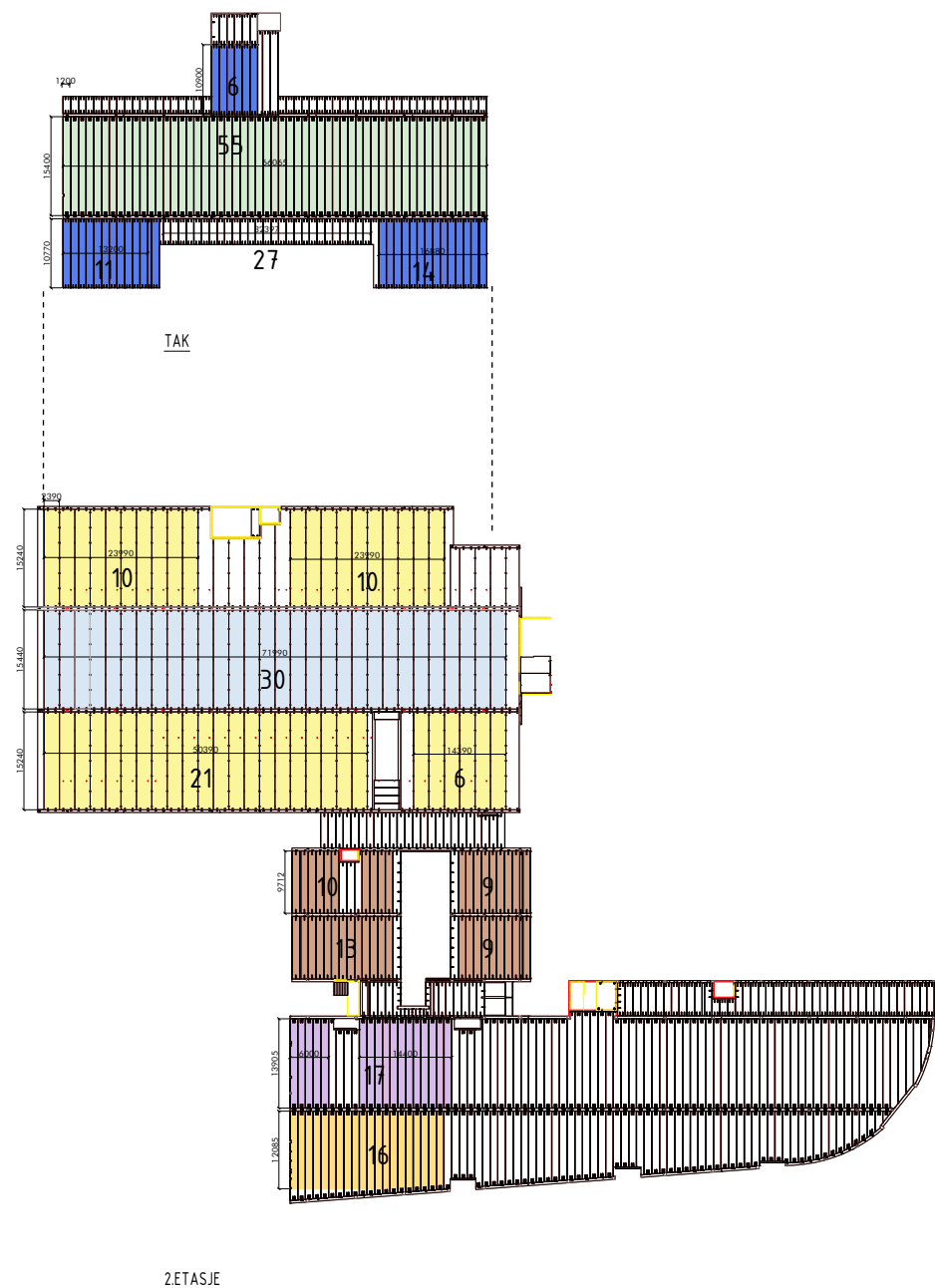
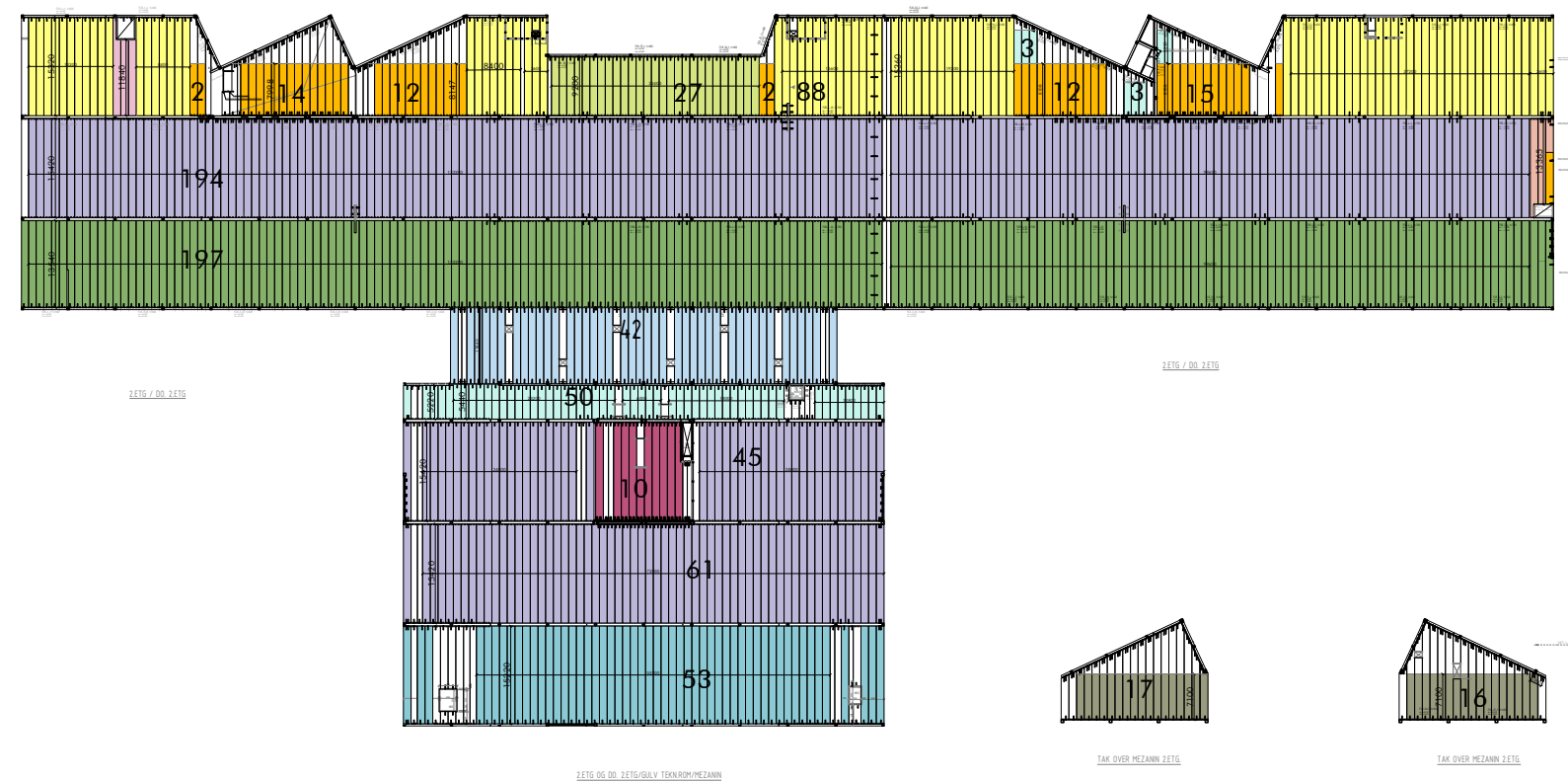


Ombruk av spenncon-elementer

Ombruk av spenncon elementer/ hulldekker fra eksisterende bygg

Ombruk:
Ombruk innebærer å ta vare på noe som har vært brukt før, ved å bruke det på nytt til samme formål.

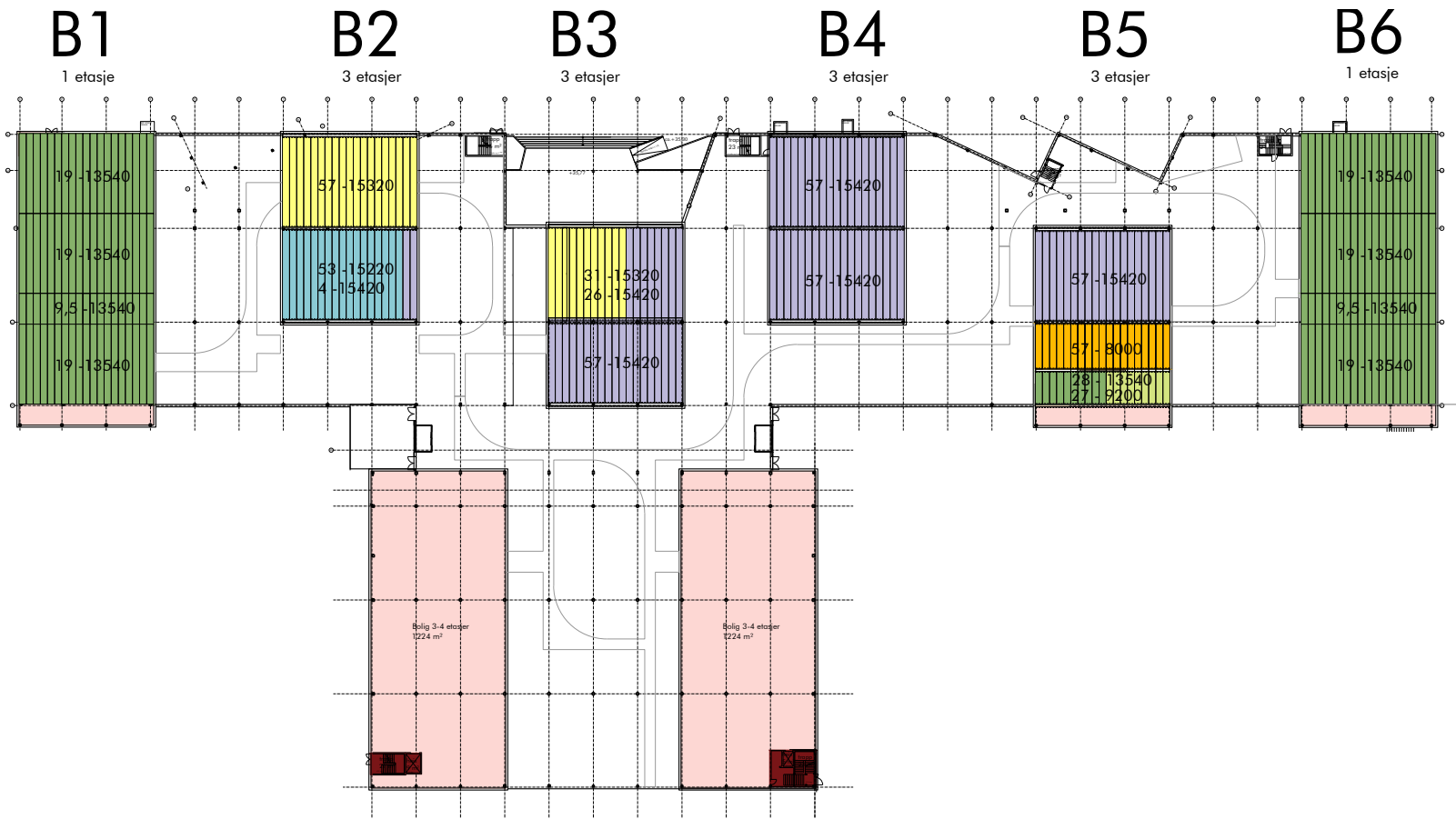
Skissen viser formater og ulike lengder på elementene som finnes i eksisterende bygg. Når plan 2 rives skal dekkene brukes til boligbygg på tak.



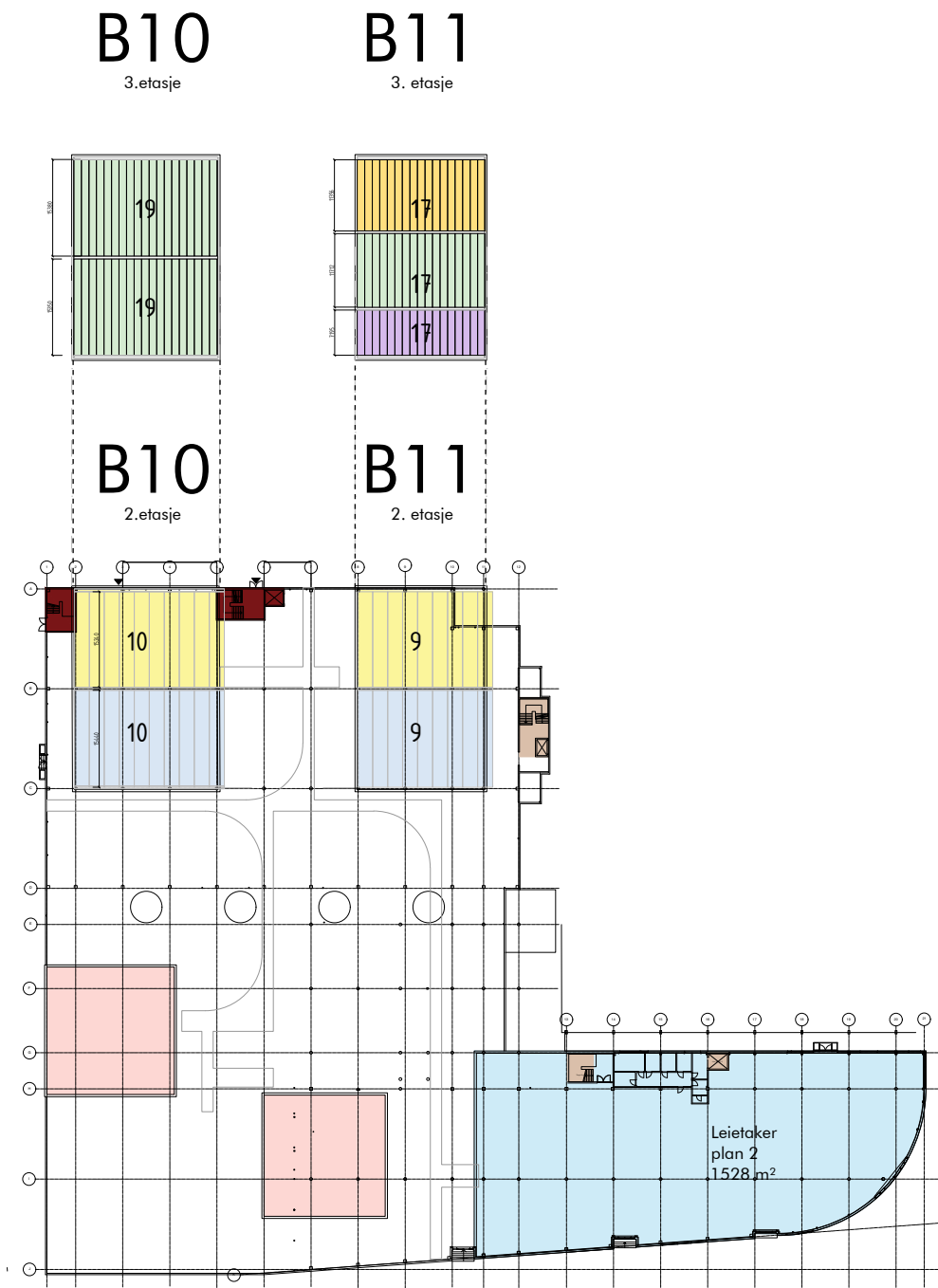
Ombruk til boligbygg på tak

Skissen viser hvilke hvordan dekkene kan ombrukes til nye boligbygg

Nye bygg



Ombruk av betongelementer i Lade Arena 2: **10 857 m²**



Ombruk av betongelementer i Lade Arena 1: **3 493 m²**

BOLIG

PROSJEKTERT							
Type	Ant. etasjer	BRA	Boenheter	Bod	P-bil	P-sykkel	Uteopphold
B10	3	2190	24				
B11	3	1950	24				
B12	8	3776	56				
B13	4	3540	28				
B14	3	777	30				
SUM LADE ARENA 1		12233	162	760	55	257	6750
B1	4	4520	64				
B2	3	2190	24				
B3	3	2100	24				
B4	3	2190	24				
B5	3	2295	24				
B6	4	4520	64				
B7	4	4112	28				
B8	4	4112	28				
B9	5	3325	50				
SUM LADE ARENA 2		29364	330	1998	132	530	13660
TOTALT BOLIG		41597	492	2758	187	787	20410
KRAV				5 m²/boenhet	0,45/100 m²	min. 3/100 m²	min. 40 m²/100 m²
TOTALT KRAV (BOLIG)				2460	187	1248	16639
Brukt krav (bil) : 0,45/100 m²					187	Klart ca. 60% av kravet	
						ca. 1,9 per 100m2	

HANDEL/TJENESTEYTING

PROSJEKTERT					
Type	Bygning	Etasje	BRA	P-bil	P-sykkel
LADE ARENA 1	LA1	Plan 02	2031		
LADE ARENA 1	LA1	Plan 01	6868		
LADE ARENA 1	LA1	Kjeller	175		
LADE ARENA 1 (utv.)	LA1-A	Plan 01	2243		
LADE ARENA 1 (utv.)	LA1-A	Kjeller	2060		
Felles	LA1	Plan 01	453		
Felles	LA1	Kjeller	450		
Felles (utv.)	LA1-A	Plan 01	222		
Teknisk rom	LA1	Kjeller	354		
Handel	LA1 - B	Plan 01	544		
SUM LADE ARENA 1 (med teknisk rom)			15400		
SUM LADE ARENA 1 (uten teknisk rom)			15046	111	232
LADE ARENA 2	LA2	Plan 01	13631		
LADE ARENA 2	LA2	Kjeller	262		
Felles LA2	LA2	Plan 01	882		
Felles LA2	LA2	Kjeller	359		
Teknisk rom	LA2	Kjeller	485		
Handel	LA2 - A	Plan 01	657		
Paviljong	LA2 - B	Plan 01	351		
Handel	LA2 - C	Plan 01	664		
Burger King	BK	Plan 01-02	733		
SUM LADE ARENA 2 (med teknisk rom)			18024		
SUM LADE ARENA 2 (uten teknisk rom)			17539	199	376
TOTALT HANDEL (uten teknisk rom)			32585	310	608
KRAV				maks 1/100 m²	min 3/100 m²
TOTALT KRAV (HANDEL)				326	978

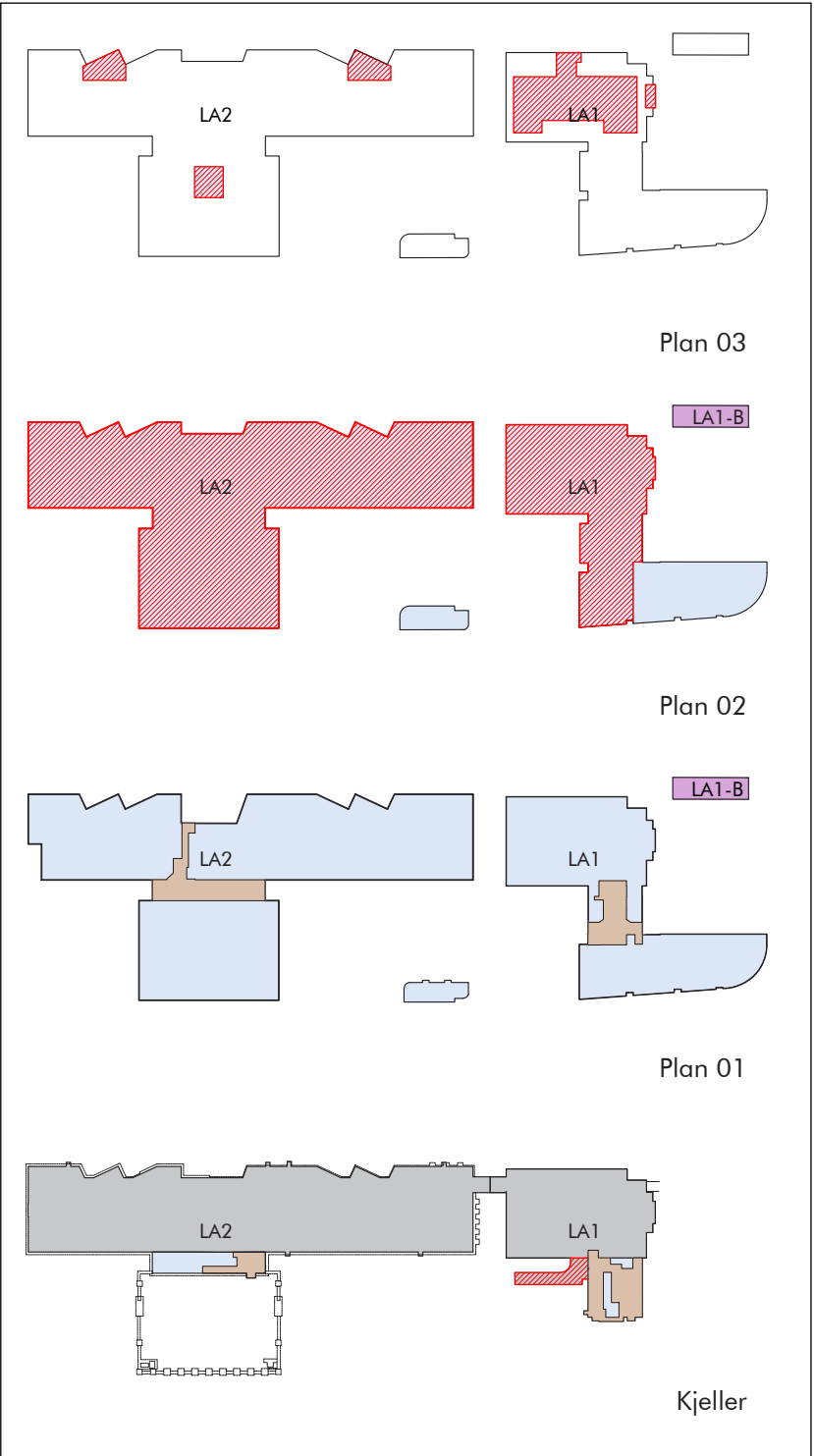
ca. 18 plasser per butikk (13)

ca. 31 plasser per butikk (12)

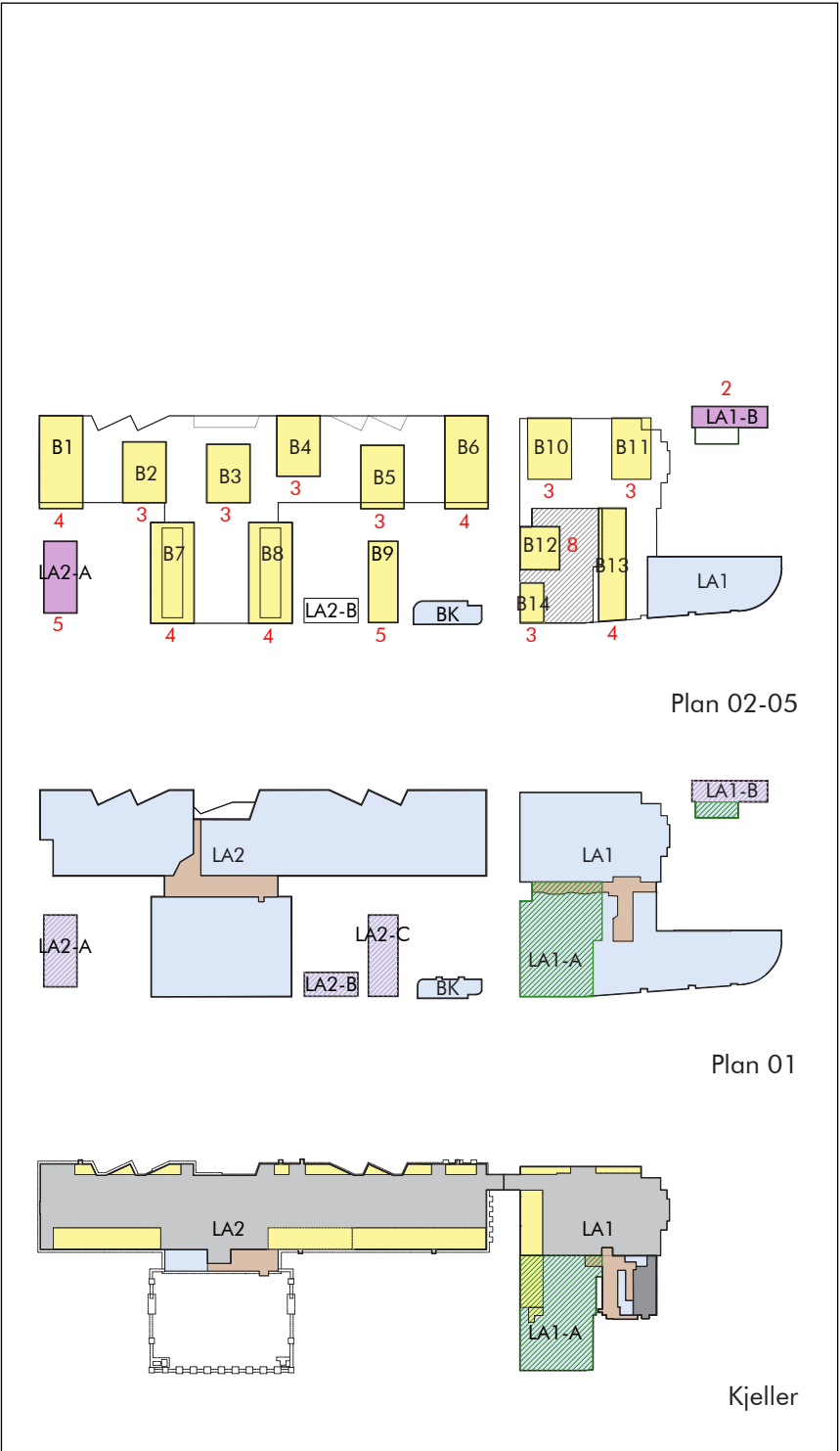
Tilsvaret ca. 1,87 per 100 m2

KONTOR/TJENESTEYTING

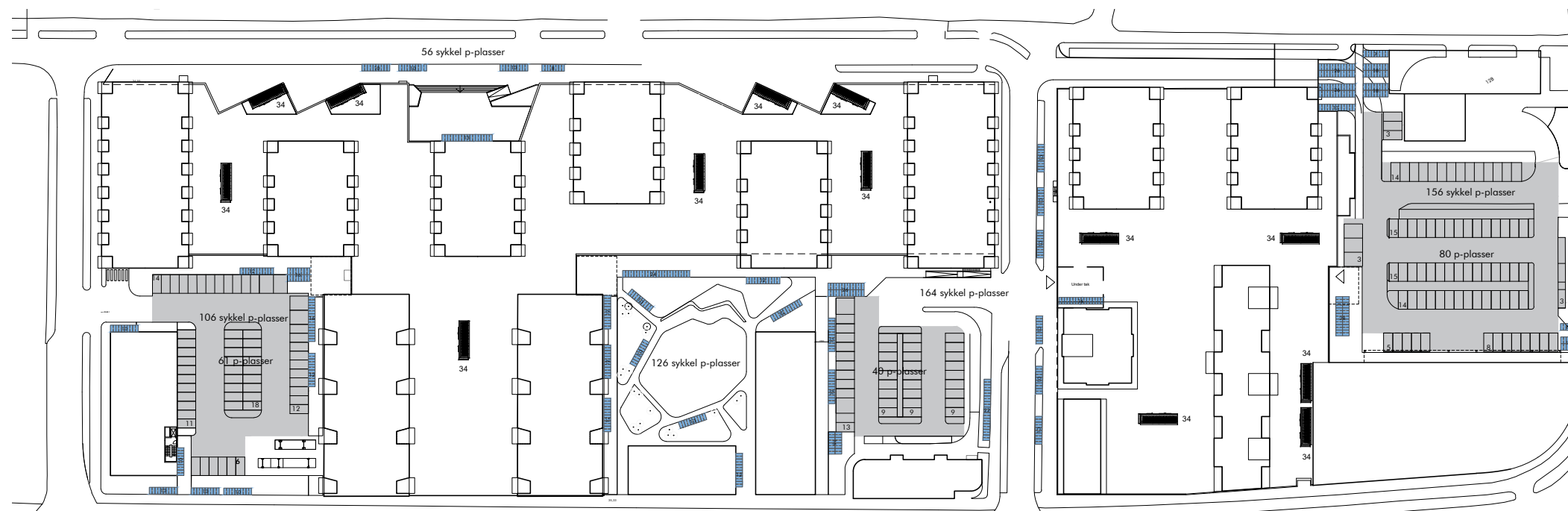
PROSJEKTERT					
Type	Bygning	Etasje	BRA	P-bil	P-sykkel
Kontor	LA2 - A	Plan 02-05	2628		
Kontor	LA1 - B	Plan 02	436		
		Plan 03	436		
TOTALT Kontor			3500	Deles med handel	
KRAV				maks 0.1/100 m min 2,5/100 m²	
TOTALT KRAV (KONTOR)				35	61



EKSISTERENDE	
REKET:	LA1: Plan 03 (mesanin) — 2002 m²
	Plan 02 — 7552 m²
	Plan 0 (kjeller) — 322 m²
	Sum: — 9 876 m²
	LA2: Plan 03 (mesanin) — 818 m²
	Plan 02 — 15 304 m²
	Sum: — 16 122 m²



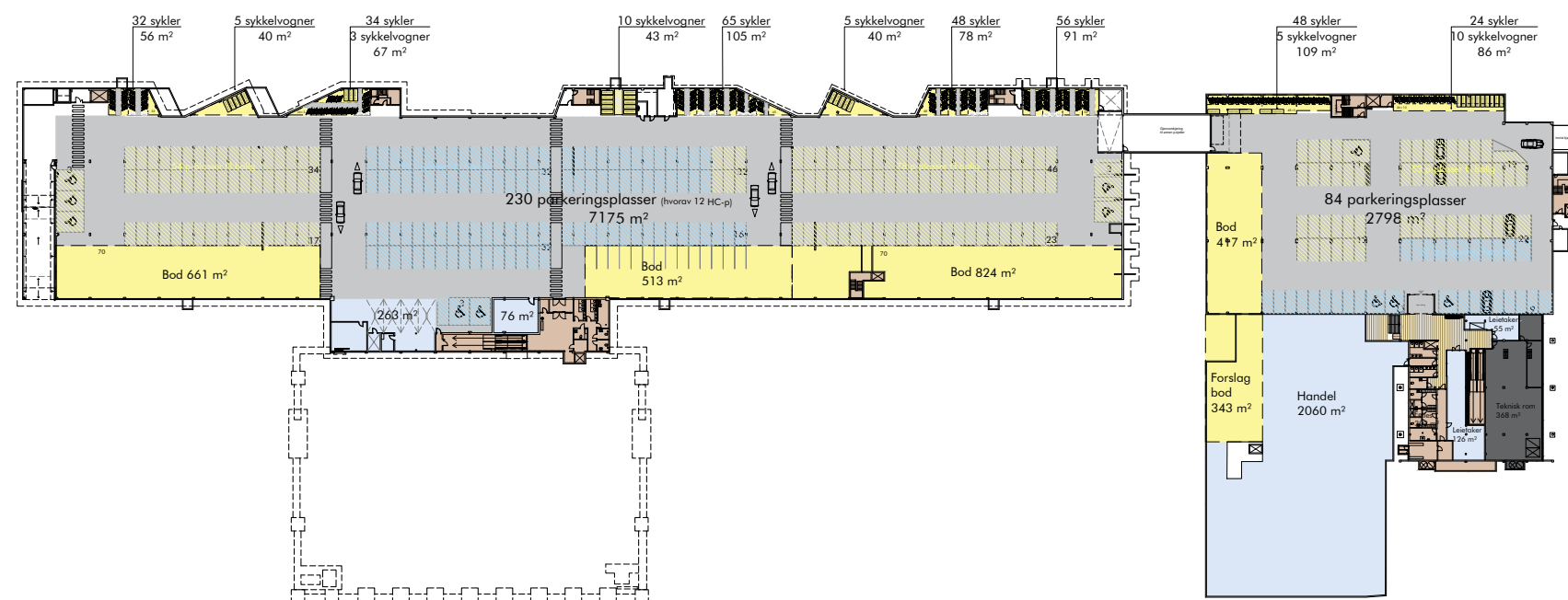
ETTER UTVIKLING	
UTVIDET:	LA1-A: Plan 01 — 2 494 m²
	Plan 0 (kjeller) — 2 504 m²
	Sum: — 4 998 m²
Tjenesteyting	LA1-B: Plan 01 — 114 m²
	Plan 02 — 330 m²
	Sum: — 444 m²



Lade Arena 1
 parkeringsplasser bil: 80
 parkeringsplasser sykkel bolig: 170 (takplan)
 parkeringsplasser sykkel handel: 232 (bakkeplan)

Lade Arena 2
 parkeringsplasser bil: 101
 parkeringsplasser sykkel bolig: 272 (takplan)
 parkeringsplasser sykkel handel: 376(bakkeplan)

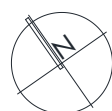
Uteparkering
 Sum parkeringsplasser bil: 181
 Sum parkeringsplasser sykkel (bolig): 442
 Sum parkeringsplasser sykkel (handel): 608

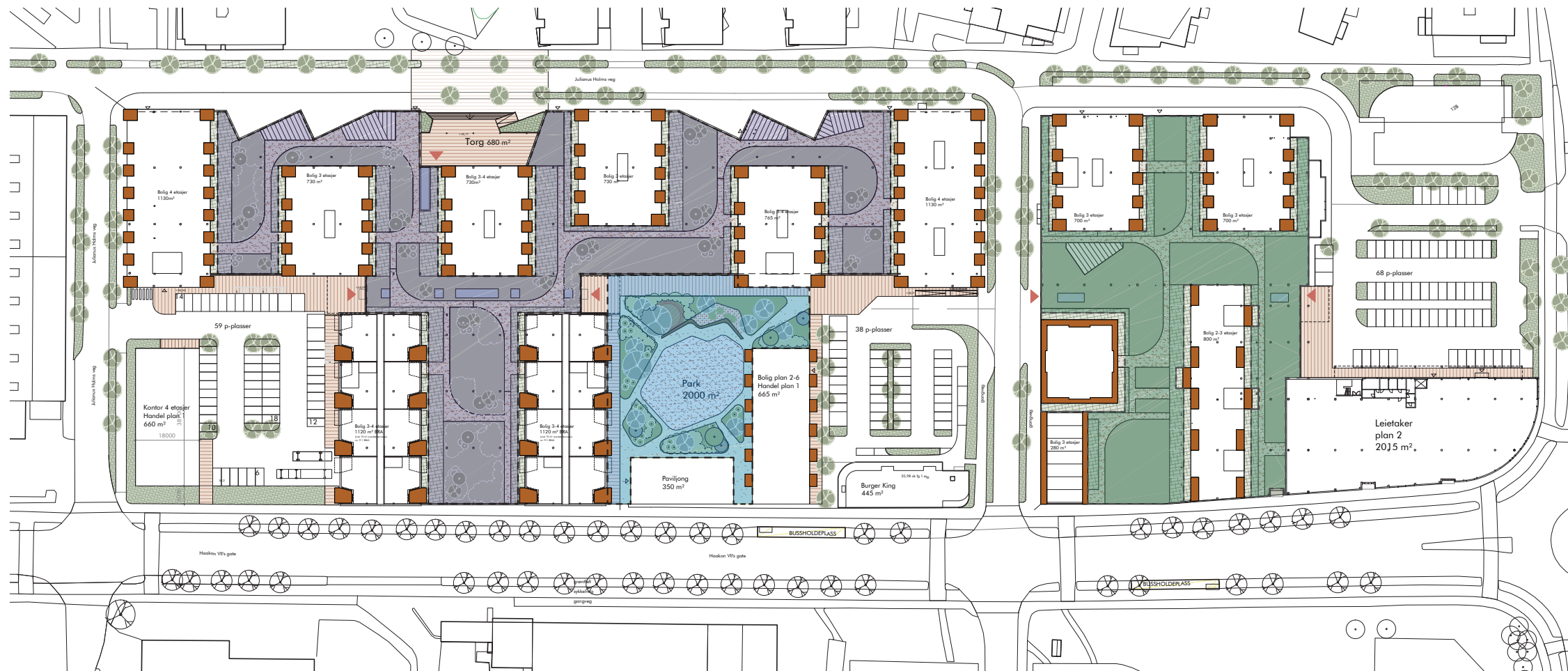


Lade Arena 1
 parkeringsplasser bil: 84
 parkeringsplasser sykkel bolig: 87

Lade Arena 2
 parkeringsplasser bil: 230
 parkeringsplasser sykkel bolig: 258

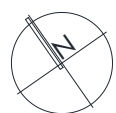
Kjeller
 Sum parkeringsplasser bil: 315
 Sum parkeringsplasser sykkel bolig: 345





	Lade Arena 1 - Plan 02 3885 m2
	Lade Arena 2 - Plan 02 6410 m2
	Lade Arena 2 - Park 2510 m2
	Lade Arena 1 - Privat 2860 m2
	Lade Arena 2 - Privat 4740 m2

Totalt uteoppholdsareal Lade Arena 1: 6745 m²
 Totalt uteoppholdsareal Lade Arena 2: 13660 m²





TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

ARC ARKITEKTER AS
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår ref.
2024/4724
oppgis ved alle
henvendelser

Deres ref.

Dato
23.01.2025
2025

Tilbakemelding etter oppstartsmøte - Haakon VII's gate 8, 10 og 12

Adresse	Haakon VII's gate 8 – 12
Planens navn	Haakon VII's gate 8, 10 og 12
Planident	r20240046
Mottatt planinitiativ	21.11.2024
Oppstartsmøte	19.12.2024
Plankonsulent	Kjersti Hilde og Håkon Hasslan Skarshaug
Forslagsstiller	Lade Arena 1 AS, ved Arild Holten



Illustrasjon fra planinitiativet som viser planområdet med eksisterende situasjon.

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Kontaktperson på byplankontoret er:

Saksbehandler: Hanne Nordgård, tlf. 482 96 055, e-post
hanne.nordgard@trondheim.kommune.no

Partner: Johan Austin Stormoen, tlf. 473 02 304, e-post
johan.austin.stormoen@trondheim.kommune.no

Tidligere behandling

Anmodning om oppstartsmøte ble første gang sendt Byplankontoret 08.02.2024. Etter vår vurdering av anmodningen, kom vi frem til at det var nyttig med et formøte før et oppstartsmøte. Forslagsstiller sluttet seg til dette og formøte ble avholdt 22.03.2024.

Byplankontoret mente konseptet burde endres betydelig, og anbefalte samtidig å vente til ny KPA 2022-2034 var vedtatt. Forslagsstiller ønsket likevel å sette i gang en planprosess og spørsmålet ble lagt frem for bygningsrådet.

Bygningsrådets behandling i møte den 22.05.2024:

Vedtak:

Bygningsrådet vedtar at det settes i gang detaljregulering av området Haakon VII's gate 8 – 12. Konseptet må imidlertid endres betydelig. Prosjektet må få en mer bymessig struktur og arkitektoniske kvaliteter som gjenspeiler tomtas sentrale beliggenhet, og gjør bymiljøet i området attraktivt. De nye boligene må forbindes bedre med bymiljøet og få noe uteoppholdsareal også på bakkeplan. De eksisterende kvartalene må brytes opp, både med gjennomgående gangforbindelser og mer aktive fasader.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra kun forretning, til også å omfatte boliger. Eksisterende høy førsteetasje foreslås videreført med forretninger, mens andre etasje med forretninger foreslås fjernet. Deretter skal det bygges boliger på taket. Boliger foreslås over næringsetasjene, i 3 og 4 etasjer, og i ett punkthus på 8 etasjer. Areal til handel foreslås redusert med ca. 35 %. For forslagsstiller er det en forutsetning i planinitiativet at de leietakerne som er i byggene i dag, skal kunne fortsette å være her.

Videre legger planinitiativet opp til flere nye bygninger på eksisterende utendørs parkeringsplasser mot Haakon VII's gate, i tillegg til en større utvidelse av Lade arena 1 (Haakon VII's gate 12) med mer forretning. Også i disse blir det boliger over førsteetasje.

Flere lokaler i senteret/bygningsmassen står i dag tomme, og dette er en utfordring for driften. Andelen og type handel (detaljhandel, plasskrevende varegrupper, arealkrevende handel/«big-box») har tidligere vært tema, både ved etablering og senere utvikling av Lade arena. Handelskonseptene har ulik betydning for konkurransen mot Midtbyen og for hvor mye biltrafikk de genererer. Derfor har kommunen vært skeptiske til ønsket om økt detaljhandel på Lade Arena.

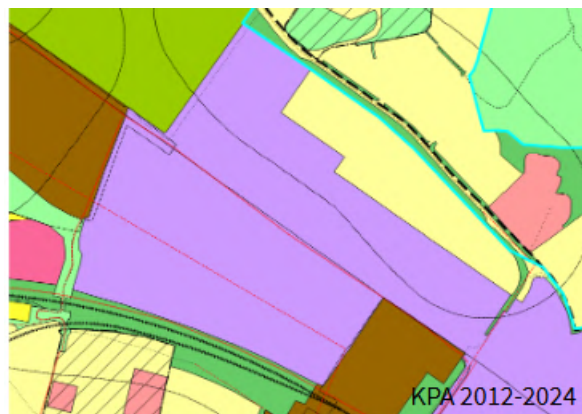
Forslagsstiller har store ambisjoner for gjenbruk av eksisterende bygg, bygningsdeler og materialer, og planinitiativet legger opp til å gjenbruke store deler av eksisterende bygningsmaterialer fra etasjen som rives. Det planlegges å gjenbruke dekker og bæresystemer, tegl og andre fasadematerialer.

Forholdet til overordnet plan

Planinitiativet er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. På møtetidspunktet har ikke ny KPA 2022-2034 fått rettsvirkning, men det er enighet om at det likevel tas utgangspunkt i denne planen. Etter meklingsmøter angående uløste innsigelser til ny KPA ser det ut til at planen vil få rettskraft i løpet av våren 2025.

I KPA 2012-2024 / KDP Lade - Leangen – Rotvoll, er område avsatt til næringsvirksomhet. I KPA 2022-2034 er området avsatt som Byggesone 2, hvor #7 Randsone deponi berører en stor del av eiendommen.

Forretningsformål vil ikke være i tråd med KPA 2022-2034. Byggesone 2 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. I bestemmelsene (§ 23.1) står det videre at virksomheter med mange besøkende, som ikke kan tilpasses bystrukturen eller som gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer normalt ikke tillates her.



Planområdet

Planområdet ligger langs Haakon VII's gate på Lade, som er et sentralt område for fremtidig utvikling av nye bymessig områder i Trondheim by. Her er det viktig å etablere mange nye boliger og få en bystruktur som er attraktiv for de som går og sykler. Dette er nødvendig både for å skape et godt bolig- og bymiljø, og for at kommunen skal kunne oppnå målsetningen om null vekst i personbiltrafikken, i tråd med byvekstavtalen.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet jf. Bygningsrådets vedtak 22.5.2024. Byplankontoret mener imidlertid planinitiativet må endres, da føringene gitt i bygningsrådets vedtaket ikke er oppfylt i det reviderte planinitiativet.

Selv om planinitiativet innebærer en bedring fra dagens situasjon mener Byplankontoret at planforslaget ikke følger opp nylig vedtatt overordnet plangrunnlag, og at det må forventes at et

så sentralt og viktig, og ikke minst eksponert, byområde får en god bymessig utforming og arkitektur av høy kvalitet.

Hovedutfordringen med planinitiativet er at det ikke legges opp til en tilstrekkelig bymessig struktur. Det er svært problematisk å beholde så mye av den eksisterende strukturen med store handelsarealer i førsteetasje dersom området skal utvikles til å ha bymessige kvaliteter. By- og bomiljøet i området må gjøres mer attraktivt, og Byplankontoret har følgende råd for å få til dette:

1. Bystruktur og byrom

Planområdet består i sin helhet av kvartalsstørrelser og bebyggelse i en skala som gir dårlig bystruktur. Eksisterende bebyggelse er store volumer med lange, lukkede fasader. Særlig Haakon VII's gate 8 og 10 (Lade arena 1) har et enormt og langstrakt fotavtrykk og volum som gir dårlig bystruktur, og har få bymessige kvaliteter.



Haakon Vlls gate 8-12

21. november 2024



Illustrasjon fra planinitiativet som viser foreslåtte plangrep med boliger på taket av forretningsetasjen, torg/park og nye punkthus mot Haakon VII's gate.

En intensjon i planforslaget er at de leietakerne som er i byggene i dag skal kunne fortsette å være her. Sammen med konstruksjoner og terreng, er dette hovedgrunnen til at førsteetasjene er opprettholdt og ikke brutt opp med gangforbindelser i planinitiativet. Byplankontoret mener likevel det nødvendig å gjøre tiltak for å få til en bymessig struktur og gode byrom nå som dette skal være en ny *sentrumsbydel* i Trondheim.

Byplankontoret mener minimum følgende må gjøres:

- Den eksisterende bebyggelsen må brytes opp med gjennomgående gangforbindelser og må få mer aktive fasader. Planinitiativet legger opp til noen innendørs gangforbindelser. Byplankontoret mener disse må være utendørs forbindelser, som er godt synlig og naturlige for alle å bruke.
- Den lave bebyggelsen mot Haakon VII's gate for å skjerme et torg/park mot støyen fra Haakon VII's gate virker som et godt grep. Planinitiativet viser også grep som gir mer variasjon mot Haakon VII's gate, men er likevel ikke helt i mål når det gjelder å gi fasadene mot gata tilstrekkelig bymessig kvalitet.
- Området som helhet vil fremdeles preges av innadvendt handel. Med dette menes en innadvendt fysisk organisering, med få aktive fasader og få innganger eller forbindelser. Dette mener vi ikke er forenelig med et godt bymiljø. Flere innganger, gjerne til mindre lokaler i deler av det som i dag er store varehus, kan være en løsning.
- Byplankontoret anbefaler ikke utvidelsen av Hakon VII's gate 12. Dette vil videreføre og forsterke dagens situasjon med tette fasader, uten variasjon mot Haakon VII's gate. I stedet for den foreslåtte utvidelsen på dagens parkeringsplass, bør det ses på et nytt frittstående bygg her, med mulighet for å skape et byrom med oppholdskvaliteter mellom byggene.
- Planforslaget må legge opp til flere byrom og møteplasser enn det som er foreslått i planinitiativet. Dagens parkeringsplasser på bakken må endres til grønne områder. Det bør ikke legges opp til bakkeparkering innenfor planområdet, med unntak av noe nød- og nytteparkering. Husk at dette nå skal være en sentrumsbydel. Til sammenligning tillates det ikke bakkeparkering i Midtbyen ut over noe gateparkering.
- Julianus Holms veg må også gis et godt gatemiljø. Antall vareleveringer i gata må derfor reduseres. Plassen mot Julianus Holms veg, som vist i planinitiativet, vil kunne gi kvaliteter til gata, men det blir likevel lite når det på begge sider vil være ca. 80 - 100 meter lange fasader med varelevering. Bygningenes henvendelse mot Julianus Holms veg vil ha stor betydning for gata, og planforslaget må bidra med kvaliteter som styrker området som et godt nabolag for alle boligene rundt.

2. Handelskonseptet

Lade Arena er i dag en bilbasert handelspark med store butikker og betydelig areal med bakkeparkering. Ny KPA 2022 – 2034 åpner i utgangspunktet ikke opp for forretning i så stort omfang. Selv om andelen forretning ikke er i tråd med overordnet plan mener Byplankontoret at noe av dagens handel kan videreføres, særlig mot Haakon VII's gate som har mye trafikkstøy. Det er imidlertid, som vist til over, viktig at organisering av handelen bidrar til byliv også utendørs.

Med etablering av boliger på taket av handelsarealene legger planinitiativet fremdeles opp til et veldig todelt bymiljø, bestående av en høy førsteetasje med handel, og et boligmiljø på taket av dette. Boligene vil bli adskilt fra resten av byen, og etter butikkenes stengtids vil det ikke være mye liv på bakkeplan.

Byplankontoret mener minimum følgende må gjøres:

- Det er svært problematisk å opprettholde så store flater til handel, fordi det har for store negative virkninger på bymiljøet. En del av handelsarealet bør tas ut og erstattes med boliger på bakkeplan slik at noen områder innenfor planområdet blir rene boligområder, uten forretning i første etasje. Det bør muligens heller ses på muligheten for å opprettholde Haakon VII's gate 12 som i dag inntil videre.
- Det må også vurderes hva som kan være alternativ bruk av de forretningsarealene som reguleres, dersom det på et senere tidspunkt ikke lenger er aktuelt med forretninger her. Arealene må gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk, som igjen sikrer en lang levetid. Dette er viktig i et klimaperspektiv, og er et krav i KPA 2022-2034 (§ 15.3)
- Den sentrale parken/torget kan fungere godt som et offentlig byrom, men byliv her vil avhenge av forbindelser inn til parken/torget. Vi mener disse ikke kun kan være innendørs, som del av varehuset.



Plan for førsteetasje og utomhus.

3. Bomiljø og uteoppholdsarealer

Plassering av boliger og alt uteoppholdsareal på tak gir verken god fysisk eller visuell kontakt med omgivelsene. De nye boligene må forbindes bedre med bymiljøet og nabolaget, og flere av boligene, med uteoppholdsareal, må ligge på bakkeplan. Dette er viktig for å skape gode nabolag.



Illustrasjon som viser boliger og uteoppholdsareal på tak. Utfordringen med dette er at boligene ikke får kontakt med omgivelsene.

For å gi et godt bomiljø, nabolag og gode uteoppholdsarealer, mener Byplankontoret minimum følgende må gjøres:

- Mange boliger må møte bakkenivå. Det må etableres mer grønt/uteoppholdsareal på bakken. Det er viktig å være bevisst forholdet mellom offentlig grøntområder og felles uteoppholdsarealer for beboerne. Der uteoppholdsrom for boligene er på bakken, må de fremstå som private/fellesområder og med kvaliteter for å oppnå nabolagsfølelse.
- Uteoppholdsareal som plasseres på tak må få gode og tydelige adkomster.

- Nye volum må ha sammenheng med omkringliggende bebyggelse og uteoppholdsareal. Boligbebyggelse kan ikke kun ha parkeringsplasser som tilgrensende areal slik planinitiativet har lagt inn for de nye punkthusene på bakkeplan.
- Det må sikres egen inngang til boliger separat fra inngang til forretninger. Det må være tydelige innganger fra bakkeplan til boligene.
- Det er høye støyverdier langs Haakon VII's gate (opp mot 70 dB). Både støy og støv blir et utredningskrav.
- På arealet vist som park, og på de to andre parkeringsplassene på bakken, bør det legges inn attraktive nærmiljøanleggfunksjoner, for å trekke beboerne ned på bakken og tiltrekke folk til sentrumsbydelen også utenom forretningenes åpningstid. Medvirkning fra barn og unge ved valg av aktiviteter bør sikres i bestemmelsene.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der, og har fått tilbakemeldinger. De er vedlagt i et eget skjema, og innspillene må følges opp i videre arbeid med reguleringsplanen.

Krav til komplett planmateriale

Det er KPA 2022 – 2034 som skal legges til grunn for utforming av planforslaget. Byplankontoret viser til at det her er krav til blant annet bruk av «Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune» og dokumentasjon på blågrønn faktor.

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#), og være teknisk godkjent av Enhet for Kart- og arkitektur.

Det må utarbeides en stedsanalyse jf. vedlagte krav til komplett materiale. Formålet med stedsanalysen er å sikre at det blir en gode fysiske sammenhenger mellom omgivelsene og planforslaget.

Planprogram og konsekvensutredning

Plankonsulent har gjort en vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og kommet frem til at «tiltaket som skissert viderefører/omdisponerer en del av eksisterende bebyggelse. Planens tilførte handelsareal vil ikke overstige 15 000 m² grensen som er angitt i forskrift om konsekvensutredning i Vedlegg I, pkt. 24, om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes».

Byplankontoret mener også at reglene for planprogram og konsekvensutredning ikke gjelder for dette planarbeidet. Tema som skal belyse virkningen av planen vil vurderes gjennom utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget. Krav til utredninger er gitt i vedlegg «Krav til komplett materiale».

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Foreløpig fremdriftsplan som vist under ble diskutert i oppstartsmøte. Dette er en ambisiøs fremdrift, hvor det er tatt utgangspunkt i ønske om behandling i siste politiske møte før sommeren. Dersom det viser seg å ikke være mulig skal forslagsstiller, plankonsulent og byplankontoret sammen se på en ny fremdriftsplan. Det vil ikke være mulig å rekke politisk førstegangsbehandling før sommeren dersom komplett planforslag ikke leveres til avtalt frist.

Foreløpig fremdriftsplan:

Oppstartsmøte	Desember 2024
Varsle oppstart	Februar 2025
Ev. møte med naboer eller andre	Ifm. varslingsperioden
Arbeidsmøter	Fortløpende ved behov
Sende inn utkast til kart- og bestemmelser	2 uker før møte
Kart og bestemmelsesmøte	Starten av mars 2025
Varsle dato for innsending komplett	Ca. 3 uker før
Komplett planforslag	26. mars
Førstegangsbehandling	Siste møte før sommeren, 18.juni
Høring	Minimum 6 uker

Merknadsmøte	-
Andregangsbehandling	Desember 2025

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:

LADE ARENA 1 AS

LADE ARENA

Tegningssett

DIAGRAM TYPOLOGIER

- SMÅHUS
- STØRRE FLERMANNSBOLIGER
- HANDEL
- GÅRDER
- INSTITUSJONER
- SKOLE
- BARNEHAGE
- PLANLAGT BYGGING

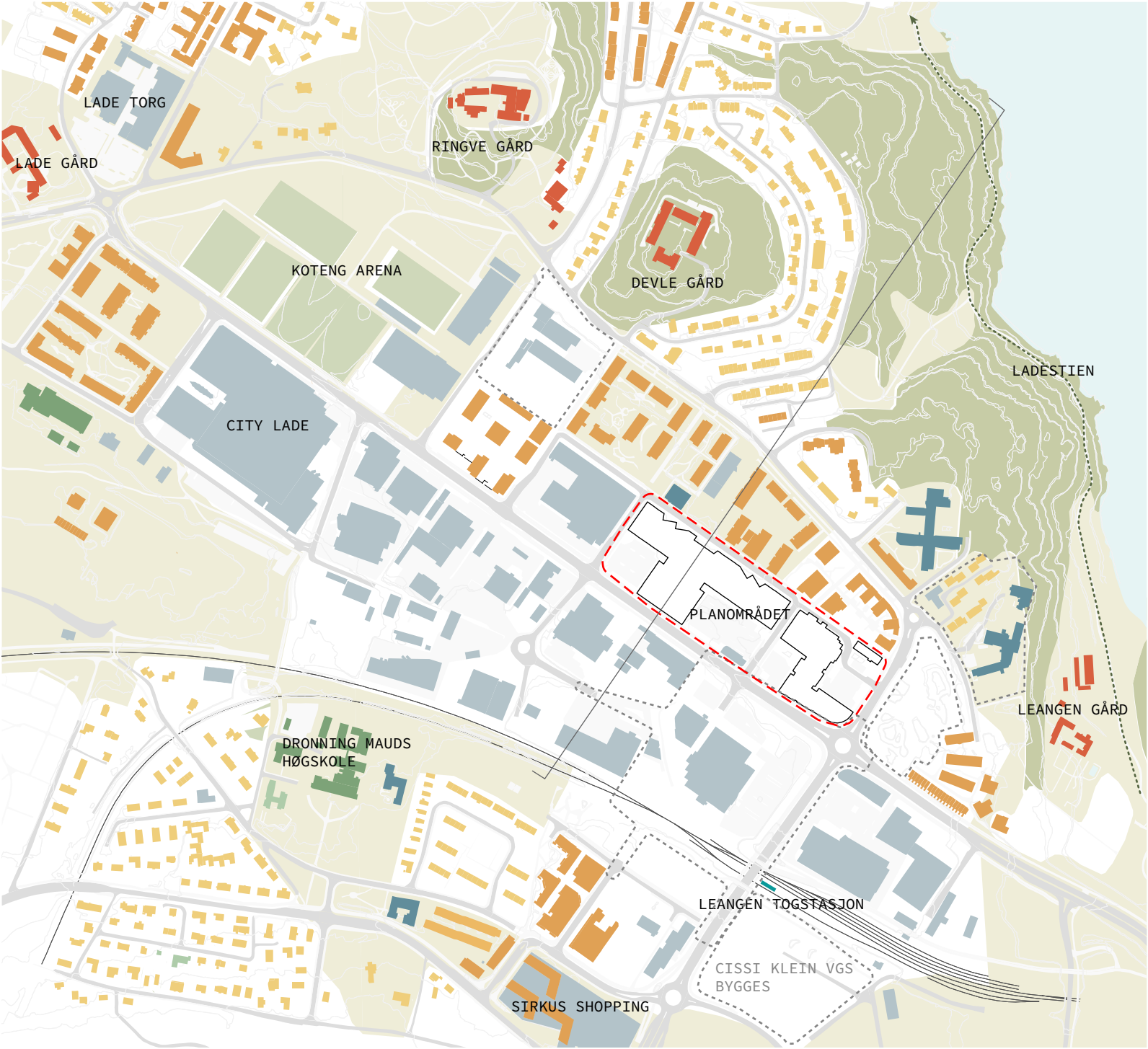


DIAGRAM TYPOLOGIER

-  SMÅHUS
-  STØRRE FLERMANNSBOLIGER
-  HANDEL
-  GÅRDER
-  INSTITUSJONER
-  SKOLE
-  BARNEHAGE
-  PLANLAGT BYGGING



DIAGRAM KJØREVEGER

- HOVEDVEG
- SEKUNDÆRVEG
- MINDRE GATE
- TOGLINJE
- KOLLEKTIVTRASE
- METROBUSSHOLDEPLASSER
- BUSSHOLDEPLASSER



DIAGRAM SYKKELTRASEER

-  EKSPRESS SYKKELVEG
-  SYKKELVEG MED FORTAU
-  GANG OG SYKKELVEG

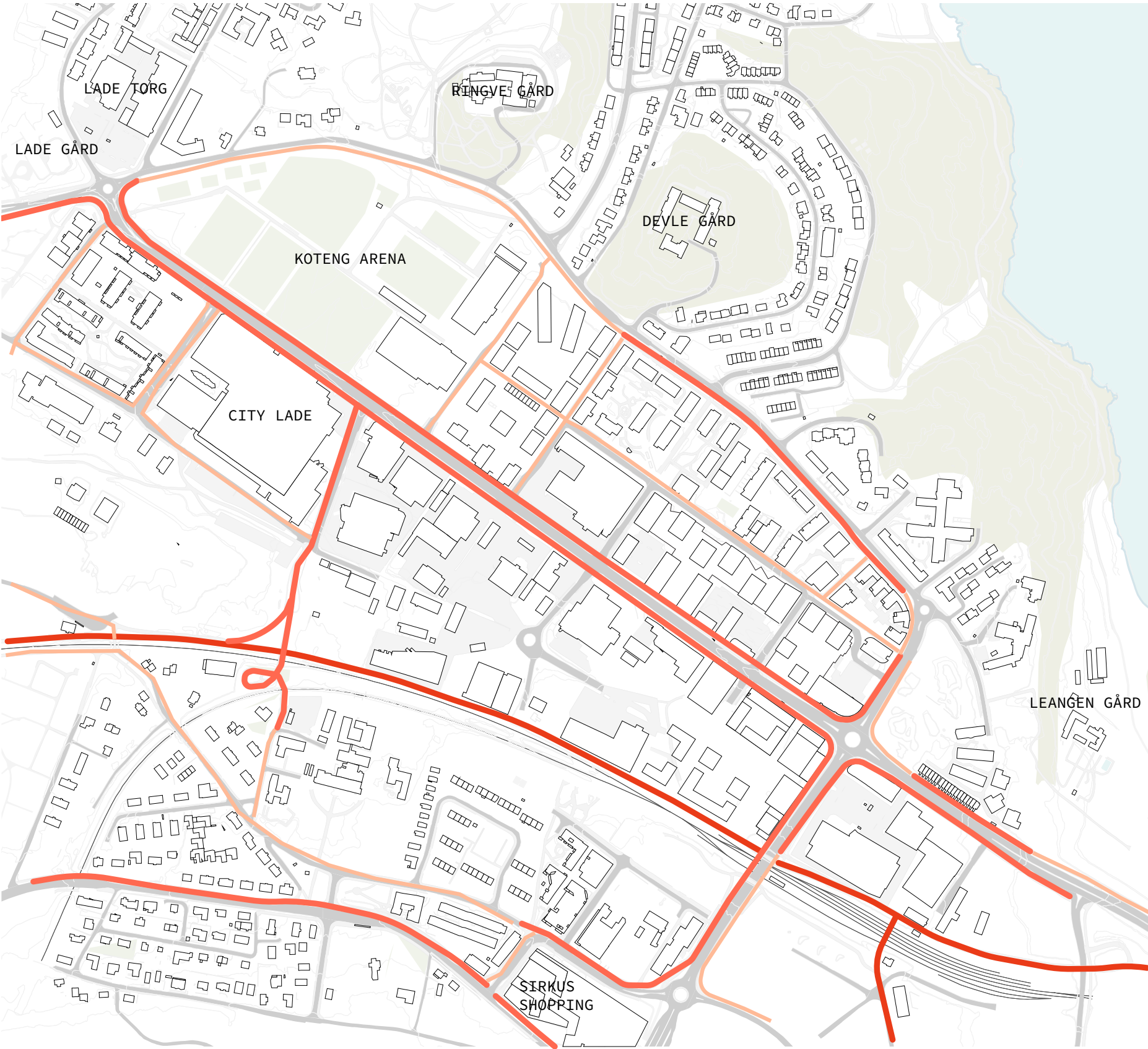


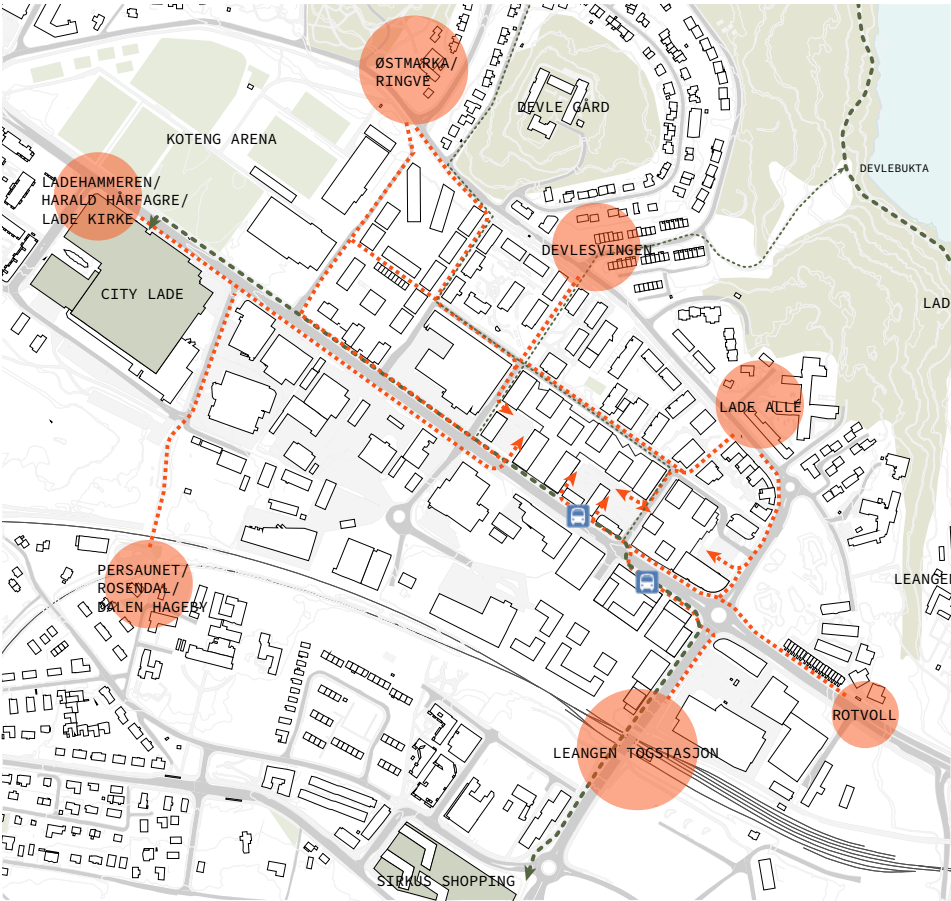
DIAGRAM GANGFORBINDELSER

ZOOMET INN

- HOVED-GANGLINJER
- INTERNE GANGLINJER
- INTERN AKSE
- AKSER I PROSJEKTET
- AKSER I PROSJEKTET
- OVERGANGER
- FELLES AREAL
- TORG
- PARK
- INTERNE HAGER

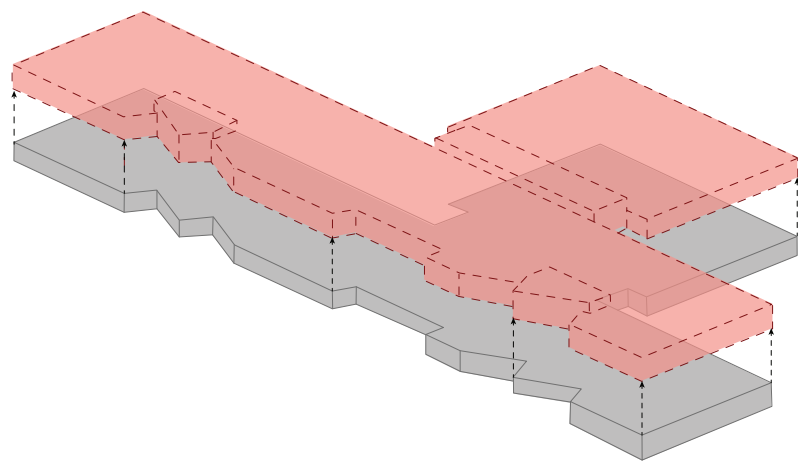
ZOOMET UT

- GANGLINJER TIL PLANOMRÅDET
- GANGLINJER FRA PLANOMRÅDET
- OMRÅDER
- BUSSHOLDEPLASSER

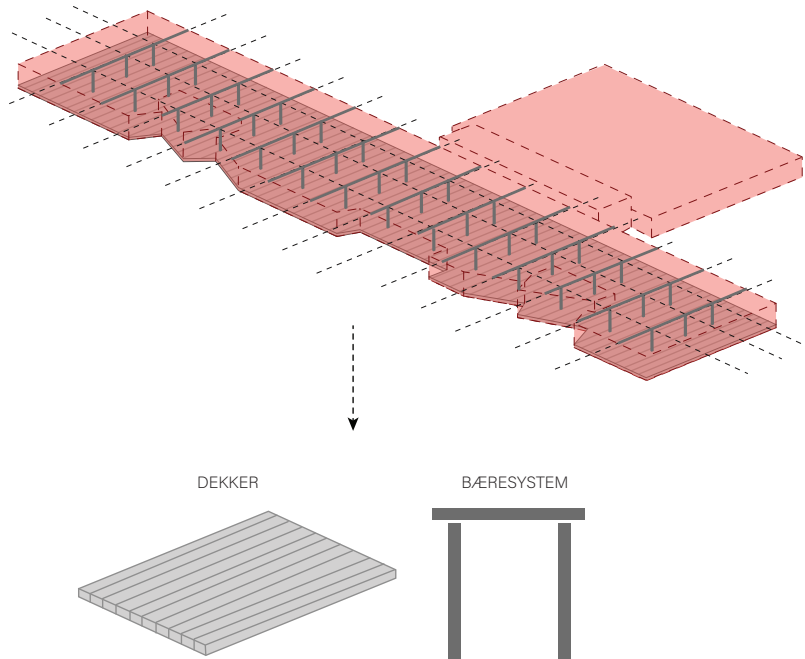


PRINSIPPSKISSE KONSEPT

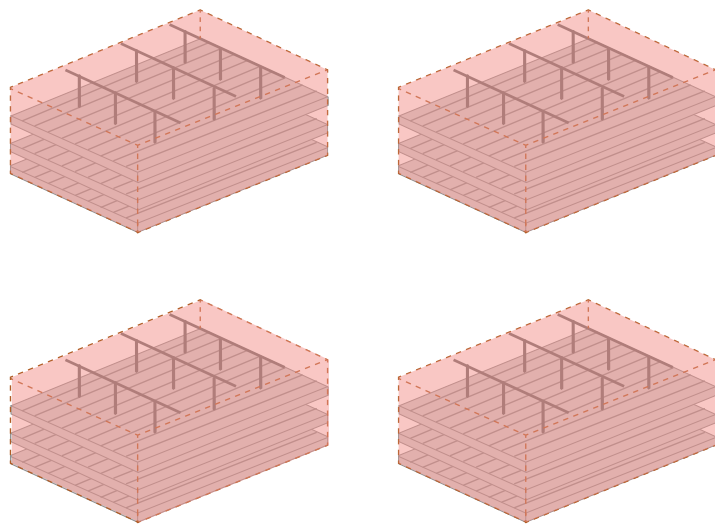
1. 2. ETASJE DEMONTERES FOR OMBRUK



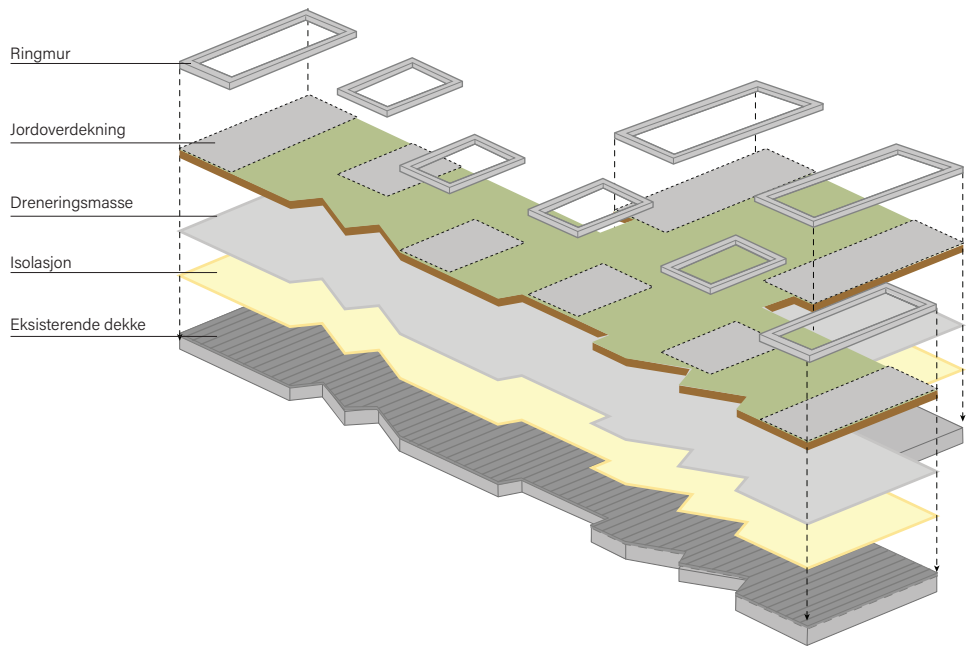
2. DEMONTERE OG SORTERE FOR OMBRUK OG GJENBRUK



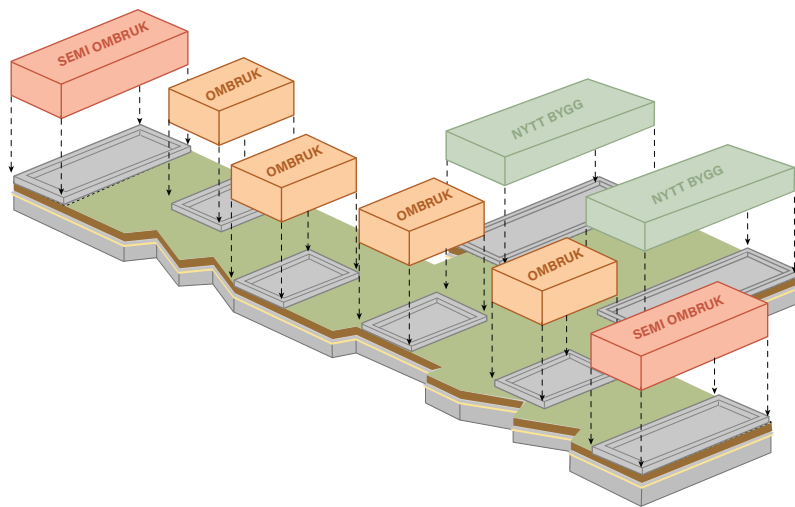
3. OMBRUK AV BETONGDEKKER I BOLIGENE



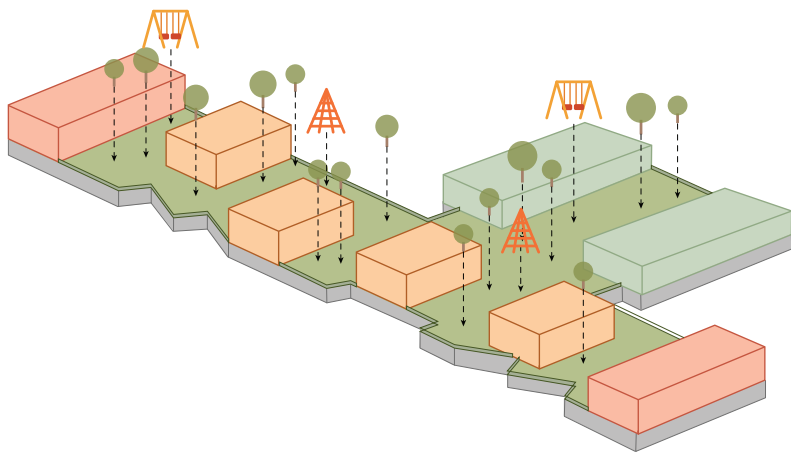
4. OPPBYGGING AV UTEAREAL PÅ TAK

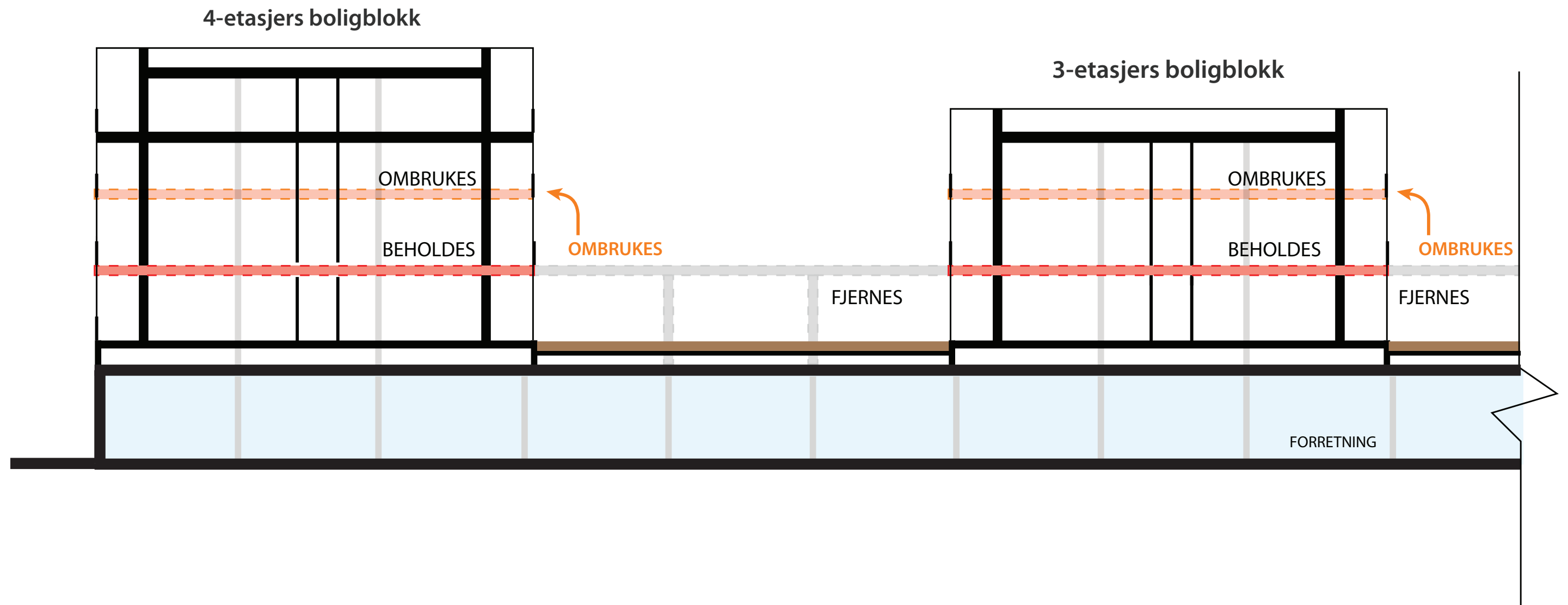


5. BOLIG Plasseres på tak
Tilpasses til søylepunkter og fundamenter i etasjene under



6. BEPLANTING OG LEK





FASADE PRINSIPP



Fasade trekkes ned til overkant vinduer i forretninger



Fasadebånd for rekkverk og skilt

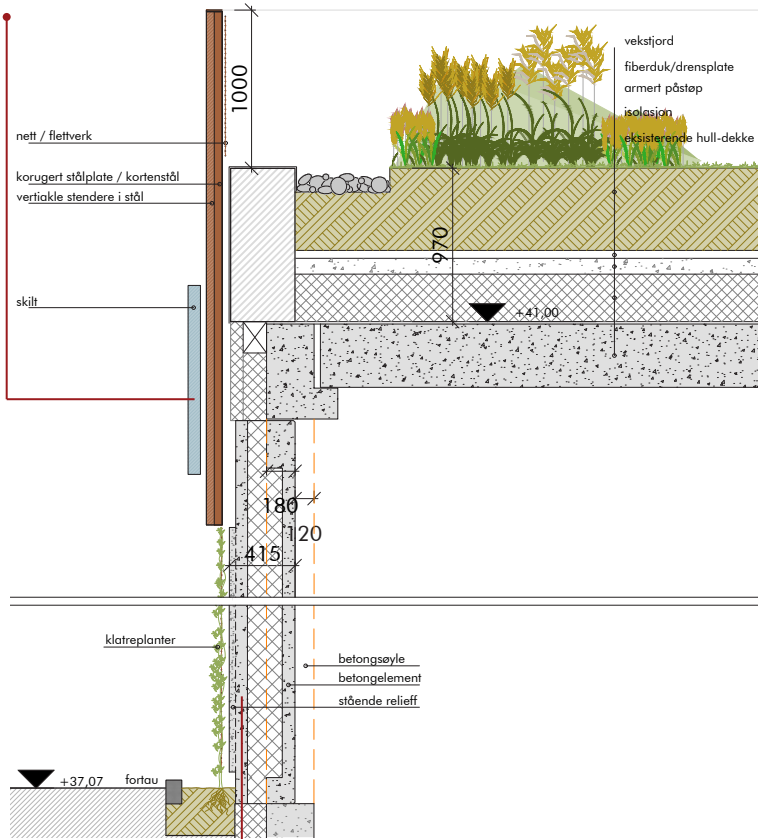


Skilt



Eksisterende betongvegg beholdes

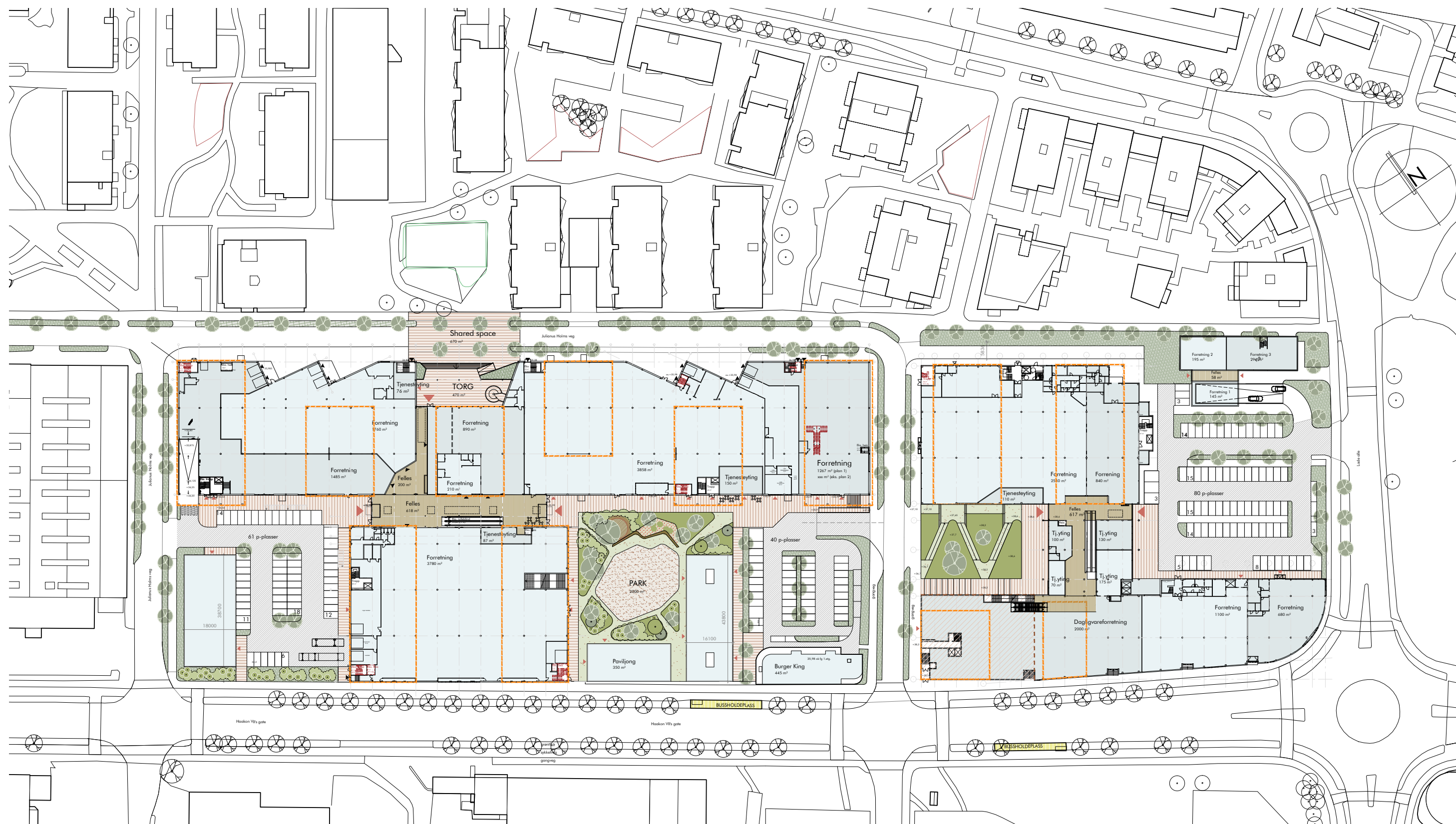
Nye vinduer settes inn og klatreplanter etableres mellom vinduer

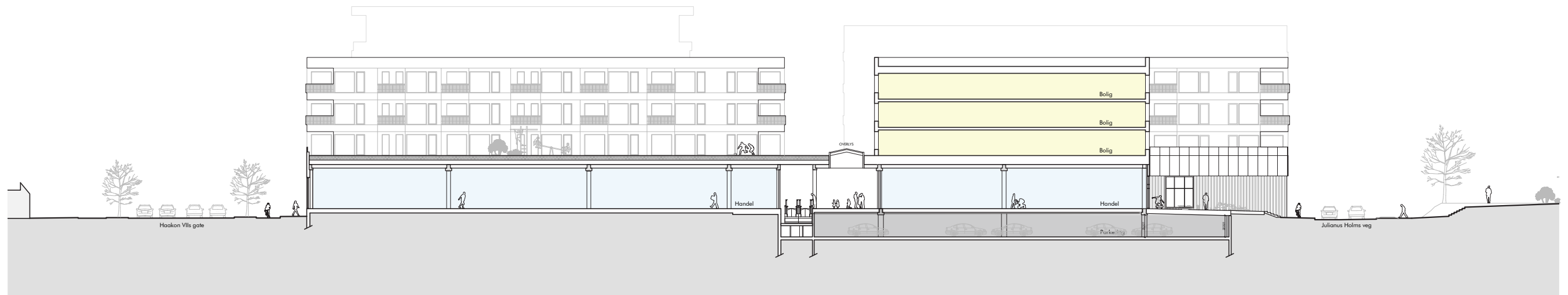


Klatreplanter





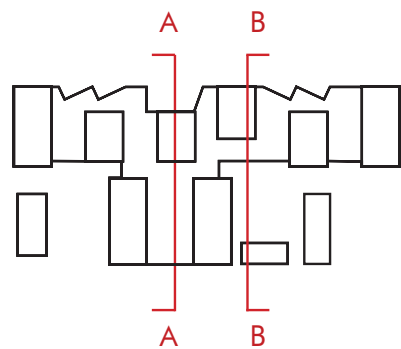




Snitt A, 1:500

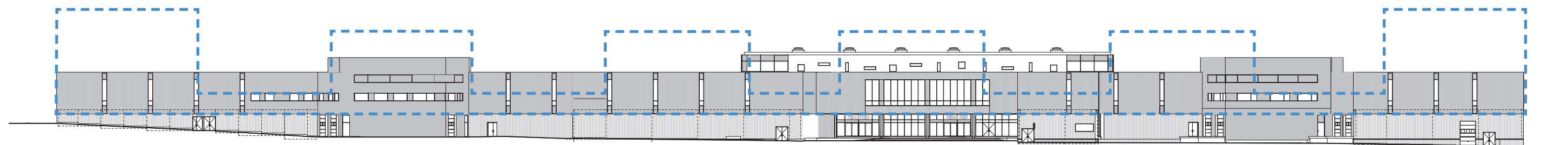


Snitt B, 1:500





ETTER
 ----- eksisterende



FØR
 ----- nytt prosjekt



a r c
h i t
e c t
u r e

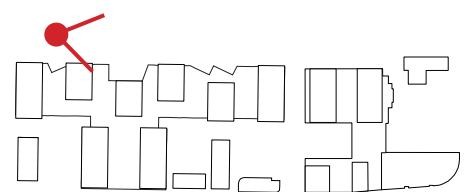


Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

23. april 2025

a r c
h i t
e c t
u r e



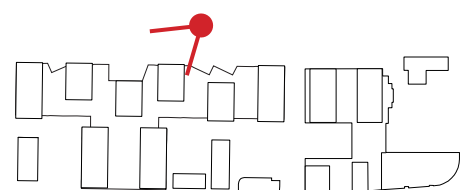
Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

side 15 av 26

23. april 2025

a r c
h i t
e c t
u r e

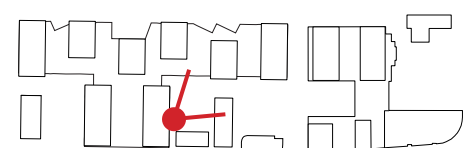


Haakon VII's gate 8-12
 Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Julianus Holmes vei

23. april 2025

a **r** **c**
 h i t
 e c t
 u r e



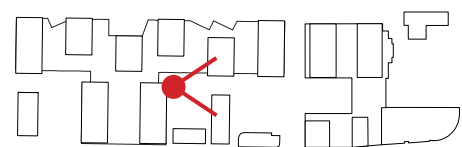
Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park

23. april 2025

side 17 av 26

a r c
h i t
e c t
u r e



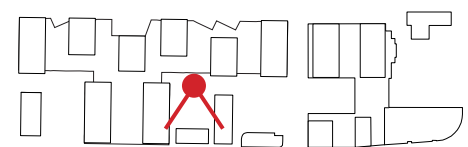
Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park

23. april 2025

side 18 av 26

a r c
h i t
e c t
u r e

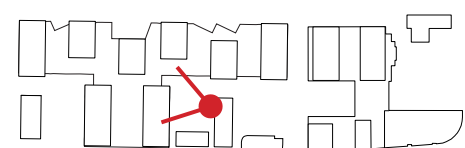


Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

Illustrasjon - Park og paviljong

23. april 2025

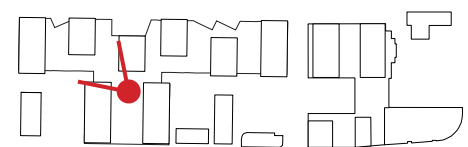
a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon VII's gate 8-12
Prosjektnr. 23060

23. april 2025

a **r** **c**
h i t
e c t
u r e



Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

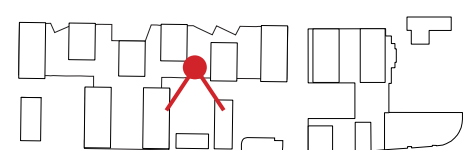
Illustrasjon - Uteareal på tak

23. april 2025

a r c
h i t
e c t
u r e



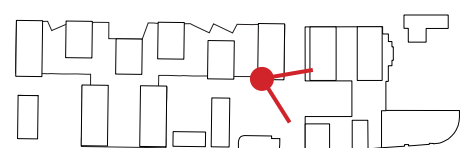
a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon Vlls gate 8-12
Prosjektnr. 23060

23. april 2025

a r c
h i t
e c t
u r e



Haakon Vlls gate 8-12
 Prosjektnr. 23060

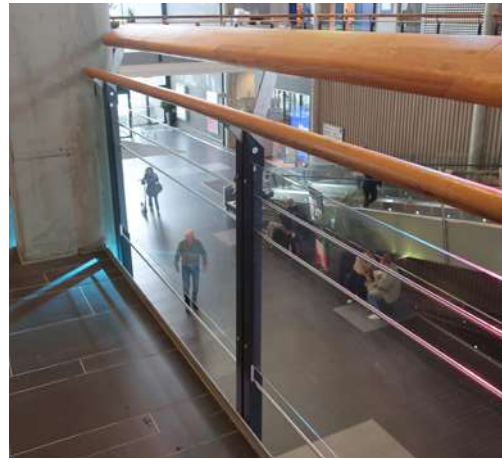
23. april 2025

a **r** **c**
 h i t
 e c t
 u r e

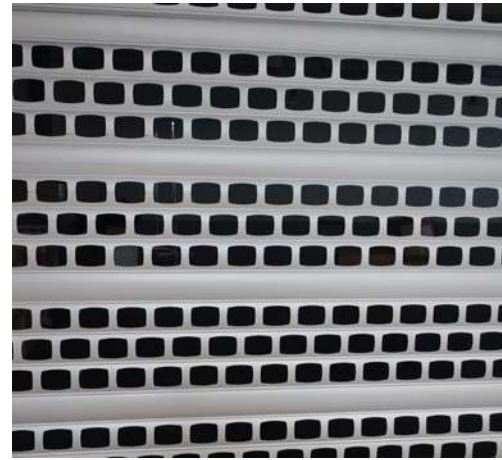




Søyle, betongdekke, bjelker



Rekkverk



Butikk metall gardin



Betong sandwichvegg



Tegl



Granitt-gulv



Sinusplater



Armaturer og farget glass



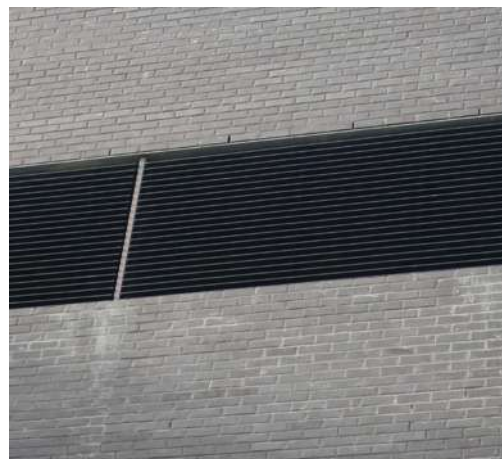
Trespiller



Utebenk



Brennlakkerte glassplater



Ventilasjonsrister



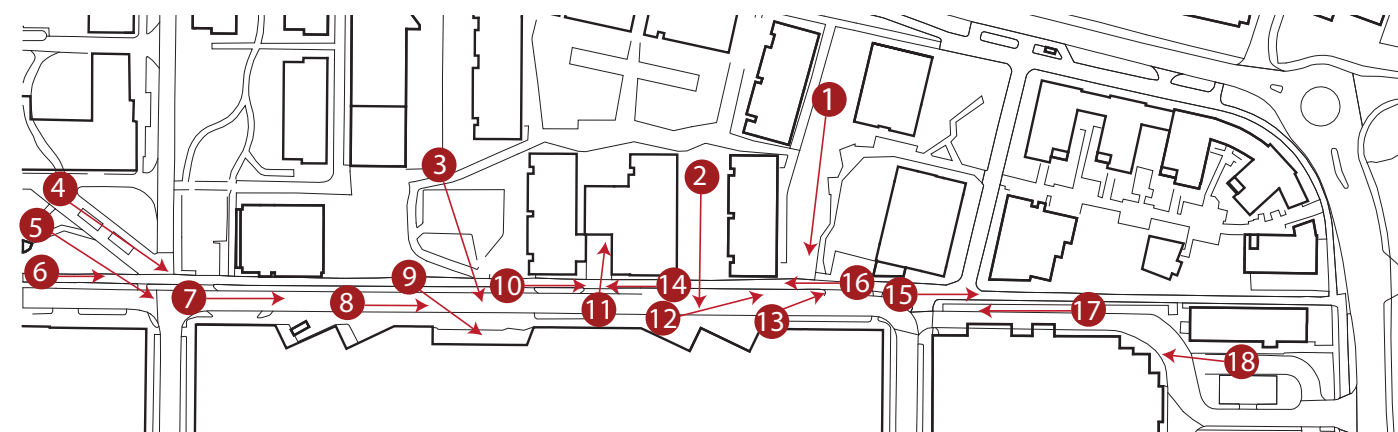
Glasspaneler



Sinusplater



RIV rør



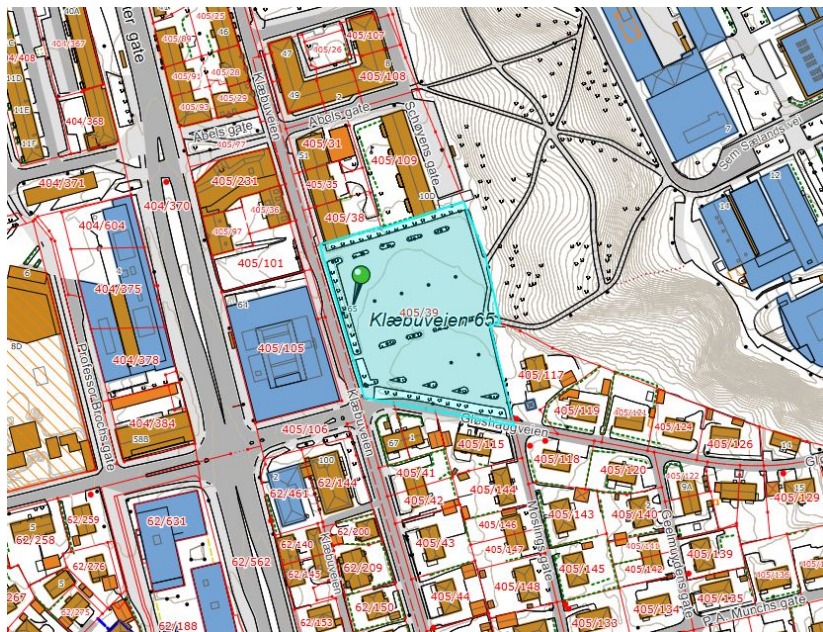
NTNU Campussamling P1

Klæbuveien 65, nytt undervisningsbygg



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

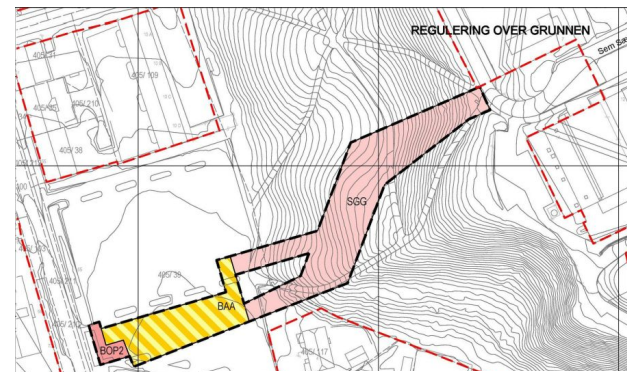
Presentasjon til Rådet for byarkitektur 29.04.2025



REGULERINGSPLAN



TRONDHEIM KOMMUNE
Trånten tjetle



TEGNFORKLARING PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)	HENSYNSZONER (PBL § 12-6)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)	SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Offentlig eller privat tjenesteyting (1900)	Bevaring naturmiljø (560)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)	FARESONE
Tjenesteyting/anglegg	Ras- og skredfare (310)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)	BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
Kjøreveg (2011)	Utforming (#2, #3 og #4)
Fortau (2012)	Vikklr, bruk (#1)
Torg (2013)	JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Galfetun (2014)	Plangrense
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	Grense for arealformål
Sykkelanlegg (2017)	Bygggrense
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)	Frøskilje
Annen veggrunn - grenseareal (2019)	Linje for regulert høyde
Parkering (2080)	Grense hensynszone
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)	Grense for bestemmelssområde
Bliagrenstruktur (2002)	Avkjørsel
Park (2050)	Inngjerding
	Utgjering
	ILLUSTRASJONSLINJER
	Plangrense på grunnen
	Plangrense over grunnen; bru

Presentasjon til Rådet for byarkitektur 29.04.2025

Bestemmelser om utforming (utdrag):

- § 3.4 – Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha god arkitektonisk kvalitet. Tiltakene skal utformes helhetlig, slik at de gjennom formgivning, farge- og materialbruk samspiller med hverandre og tilliggende verneverdig bebyggelse, både estetisk og bruksmessig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. [...]

- § 4.1.1 - Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BOP1-2 og BAA)

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeliv gjennom oppdeling, fasadegrønt, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, og kombinasjoner av disse virkemidlene. Bebyggelsens fasade i første etasje skal deles opp av vertikale felt med referanser til byggets øvrige materialbruk.

- 4.1.3 - Felt BOP2

Nederste fasade skal ha en oppdelt karakter, der inngangspartier skal ha åpne forplasser innenfor feltet. Maksimal fasadebredde i første etasje mot Klæbuveien, felt SF2 og felt ST3, uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 20 meter.

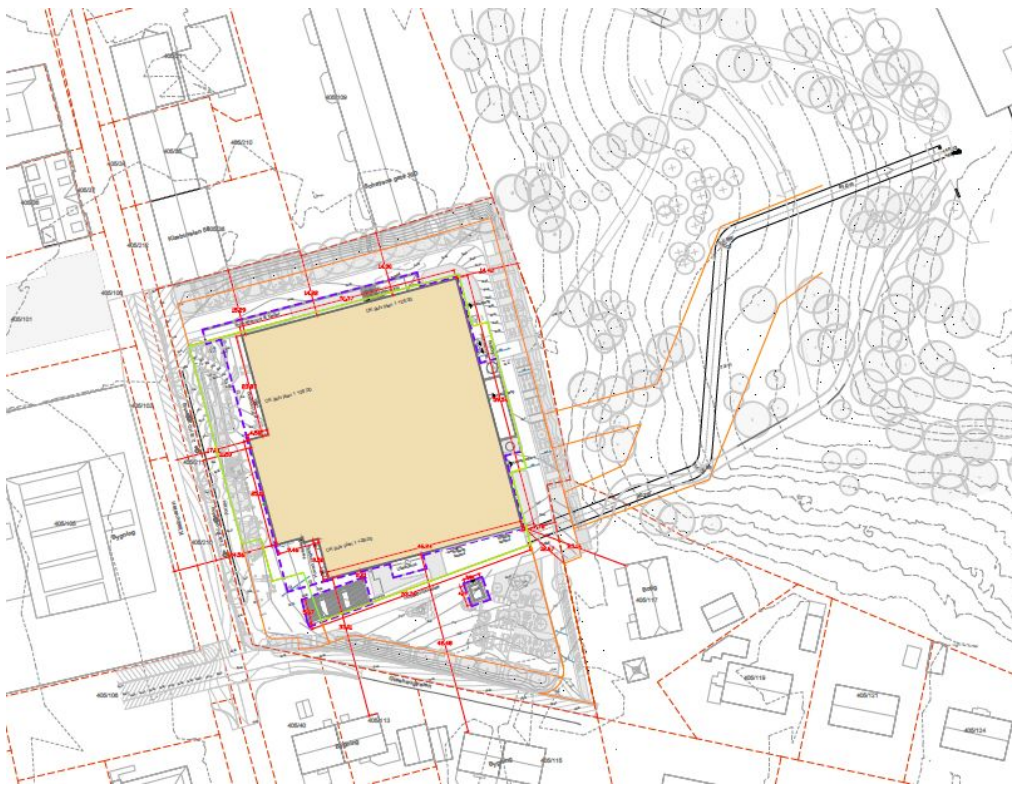
- 4.1.4 - Felt BAA

Forbindelsen skal utformes med oppholdssoner tilknyttet etasjer i bebyggelsen, og vegetasjonssoner.



Google Maps:

https://www.google.com/maps/@63.4133996,10.4000359,249a,35y,7.08h,44.92t/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDQxNi4xIKXMDSOASAFAQAw%3D%3D



Fakta:

- Ansvarlig søker: Henning Larsen Architects
- Tiltakshaver: Statsbygg
- nytt undervisningsbygg for økonomi og innovasjon
- BRA: 16 048 m²
- 6 fulle etasjer inkl. kjeller
- for avgrensning se blå linje
- landskap rundt bygget ikke inkludert i søknaden
- gangbru til Gløshaugenplatå ikke inkludert i søknaden
- del av BIM pilotprosjekt



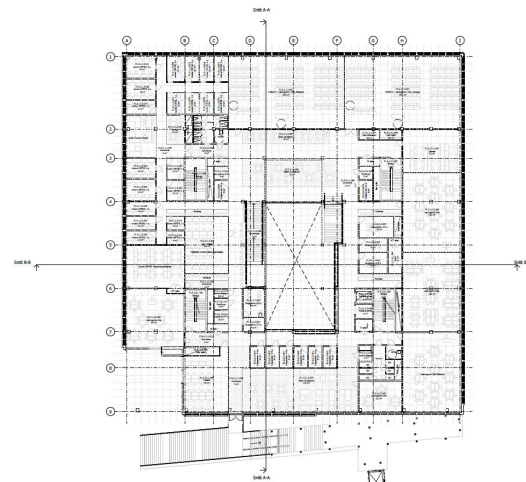
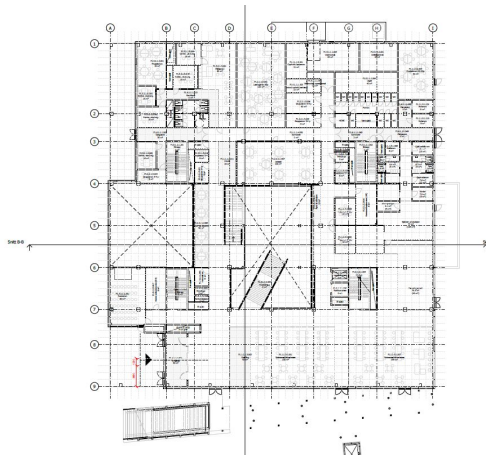
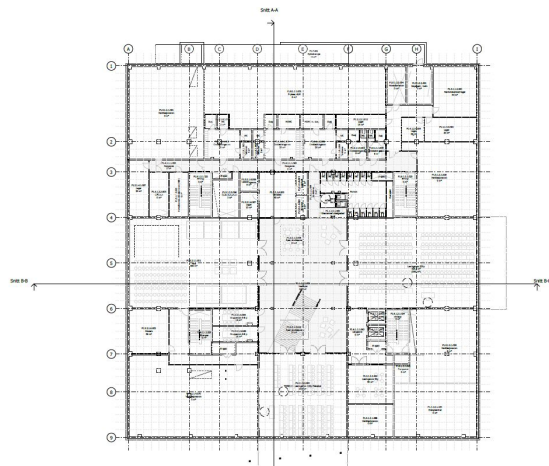
Link:

<https://viewer.autodesk.com/id/dXJuOmFkc2sub2JqZWNoZDZpZDZlci1wcm90ZWN0ZWQvdDE3NDUyMjcyNTRfZmRmYmQwNTYtMDU3NC00MWU1LTkzNTktNzJhNThjMjkxYTVkLmlmYw?sheetId=ZmFmYmU1MzctYTlwZC00N2VLTA0MjctM2E3OThiMDczZDNk>

PLAN KJELLER - 2. ETASJE



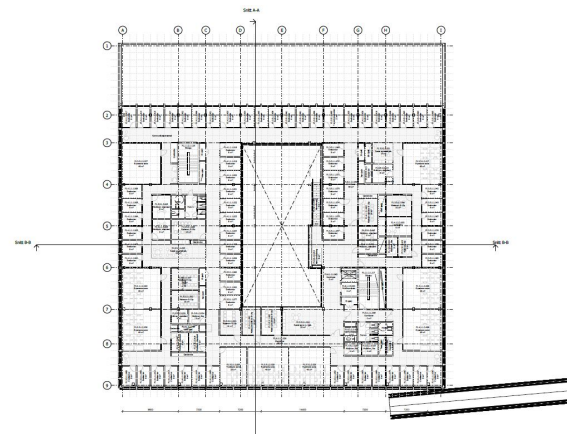
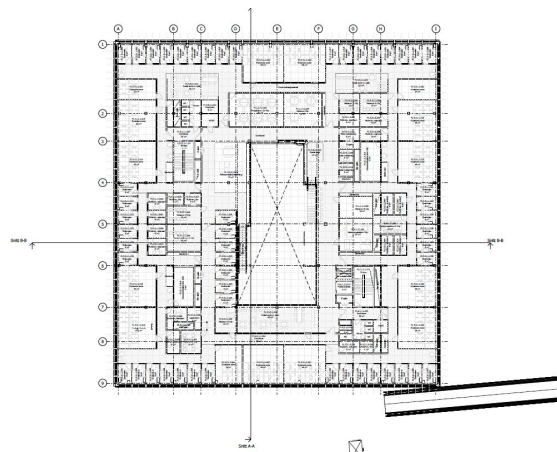
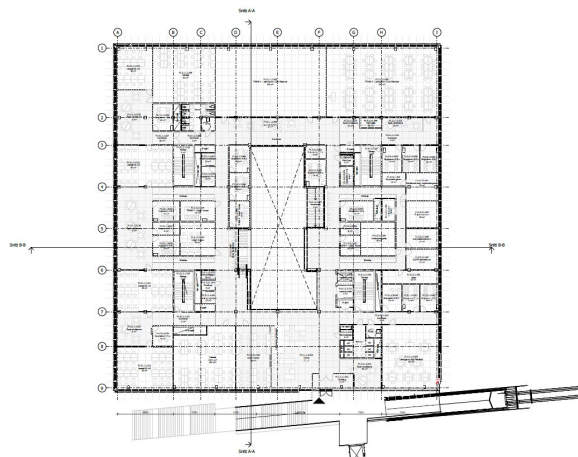
TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjeilte



PLAN 3. - 5. ETASJE



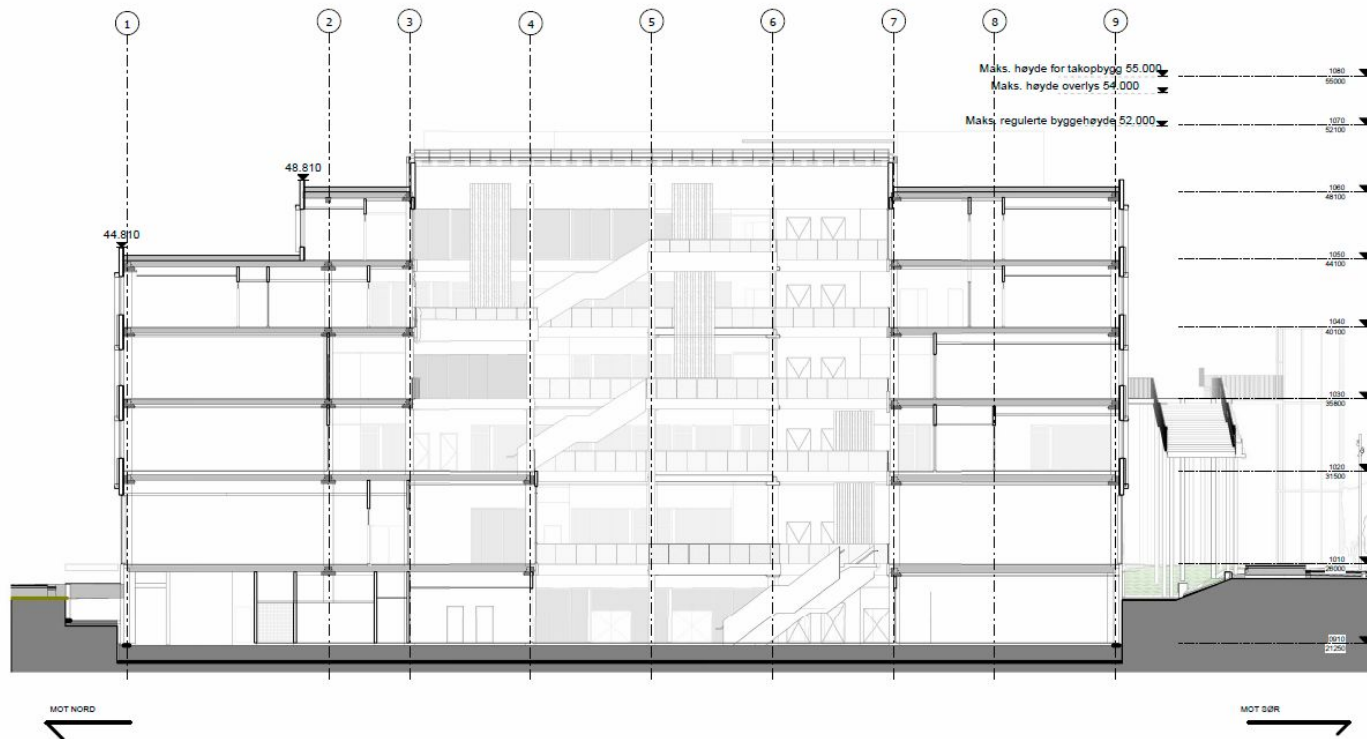
TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



SNITT A-A



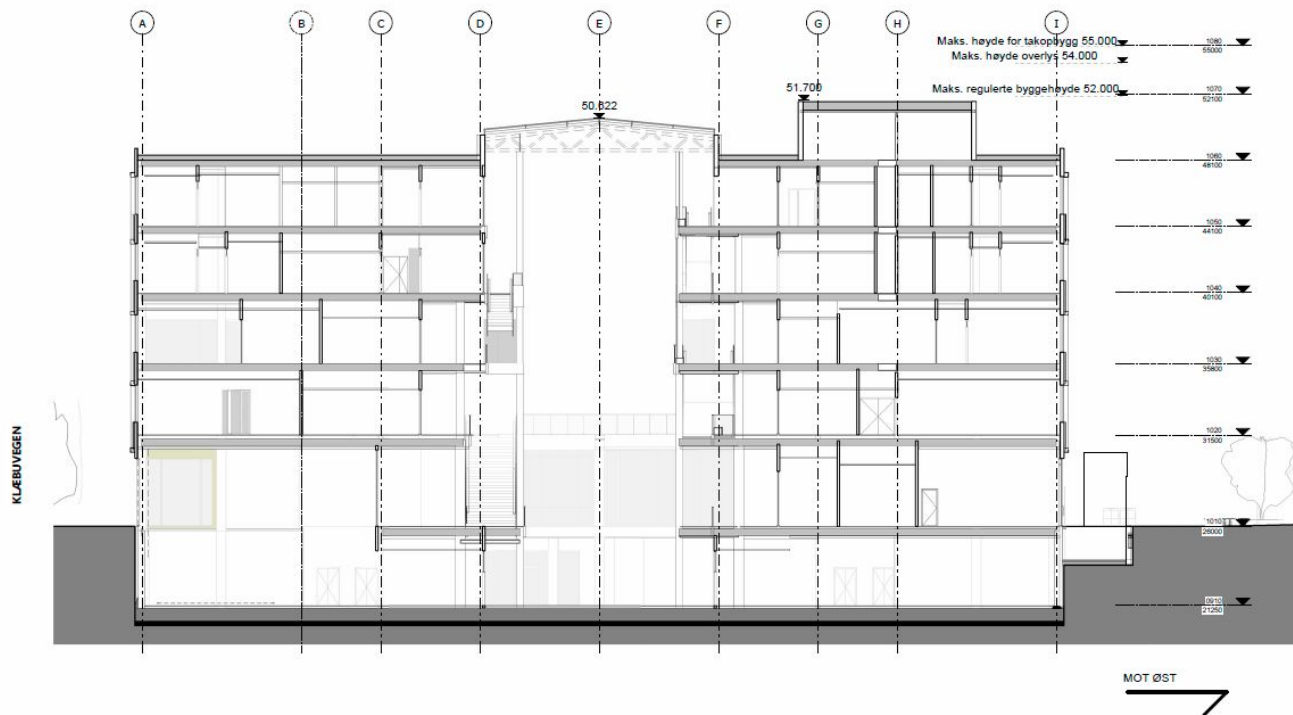
TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



SNITT B-B



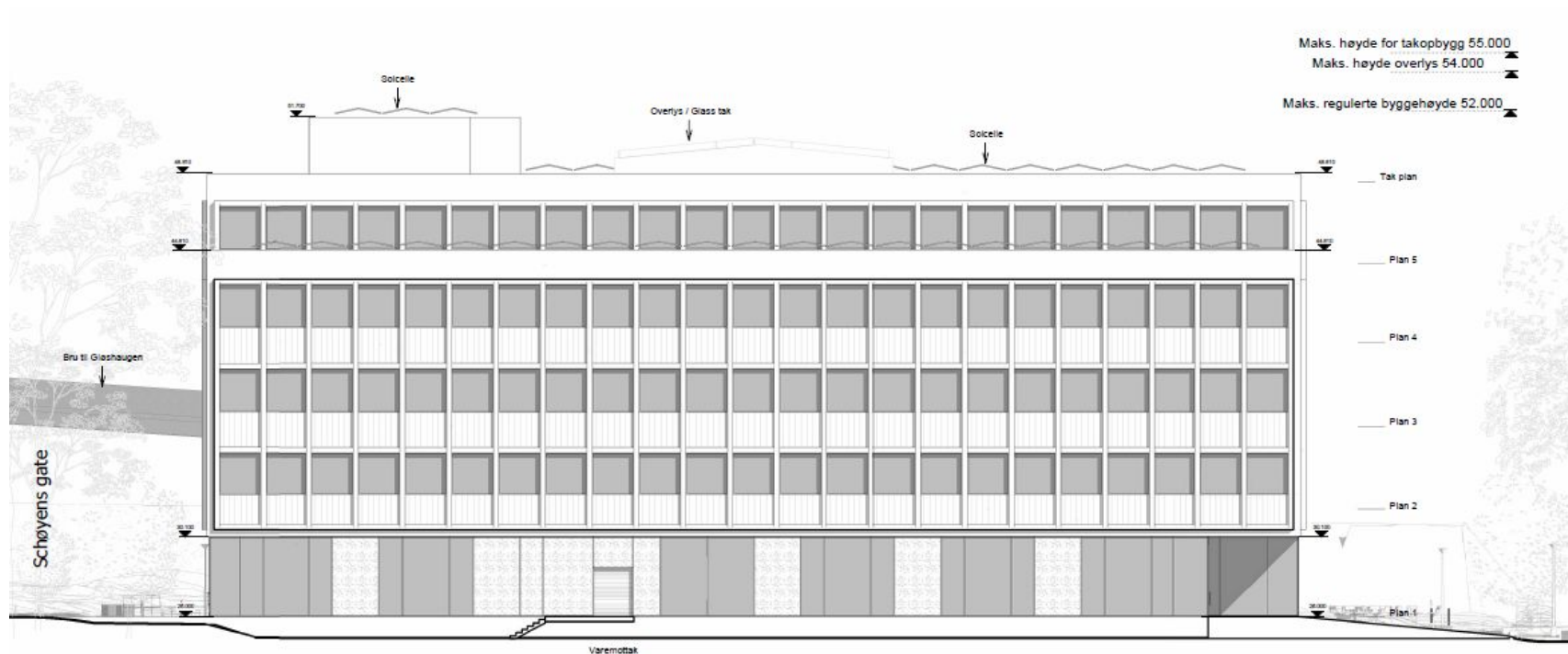
TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

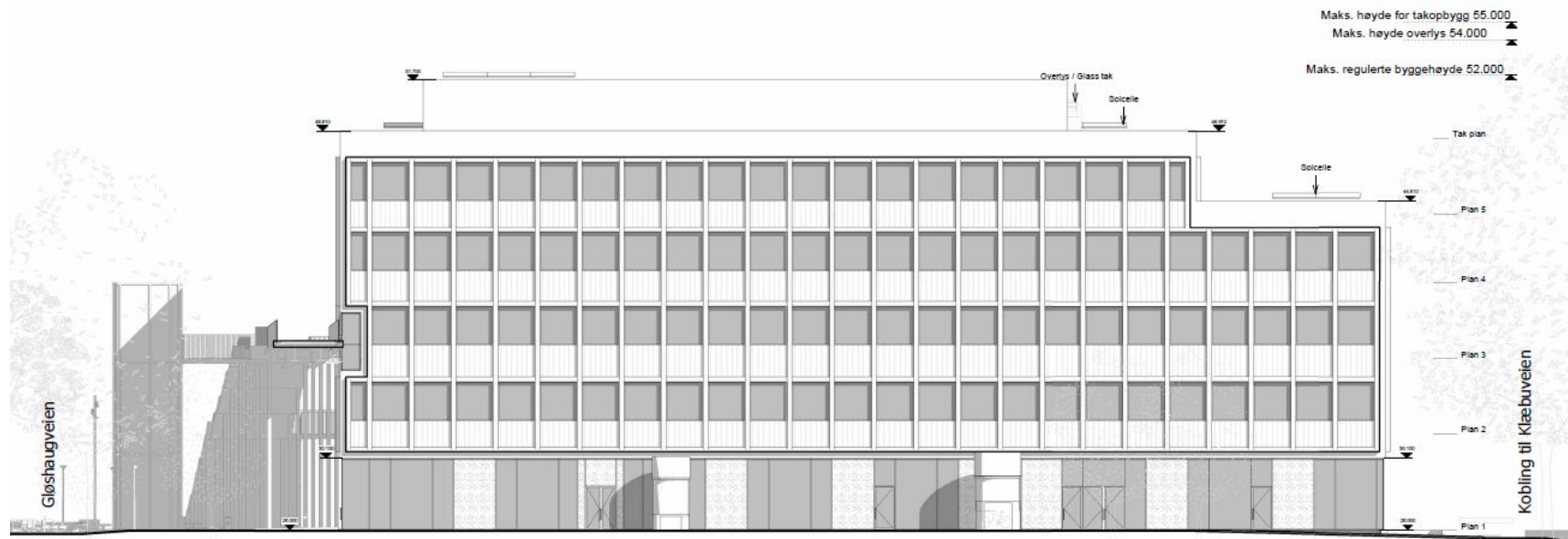


FASADE NORD



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

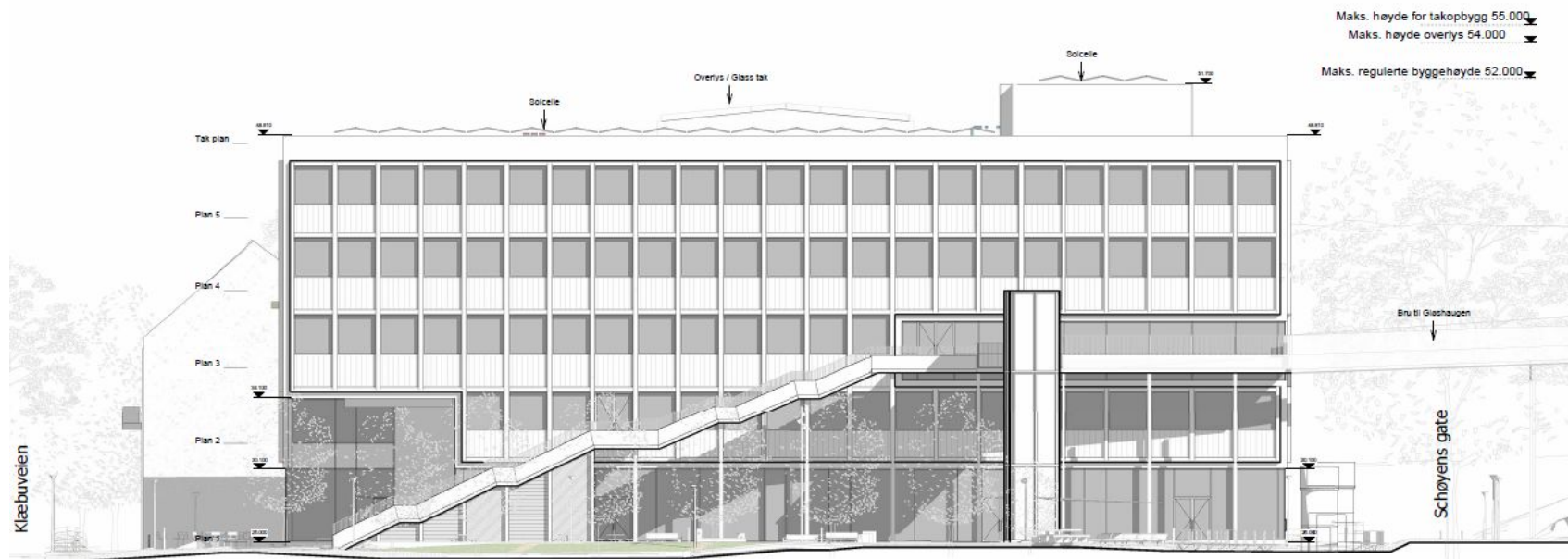


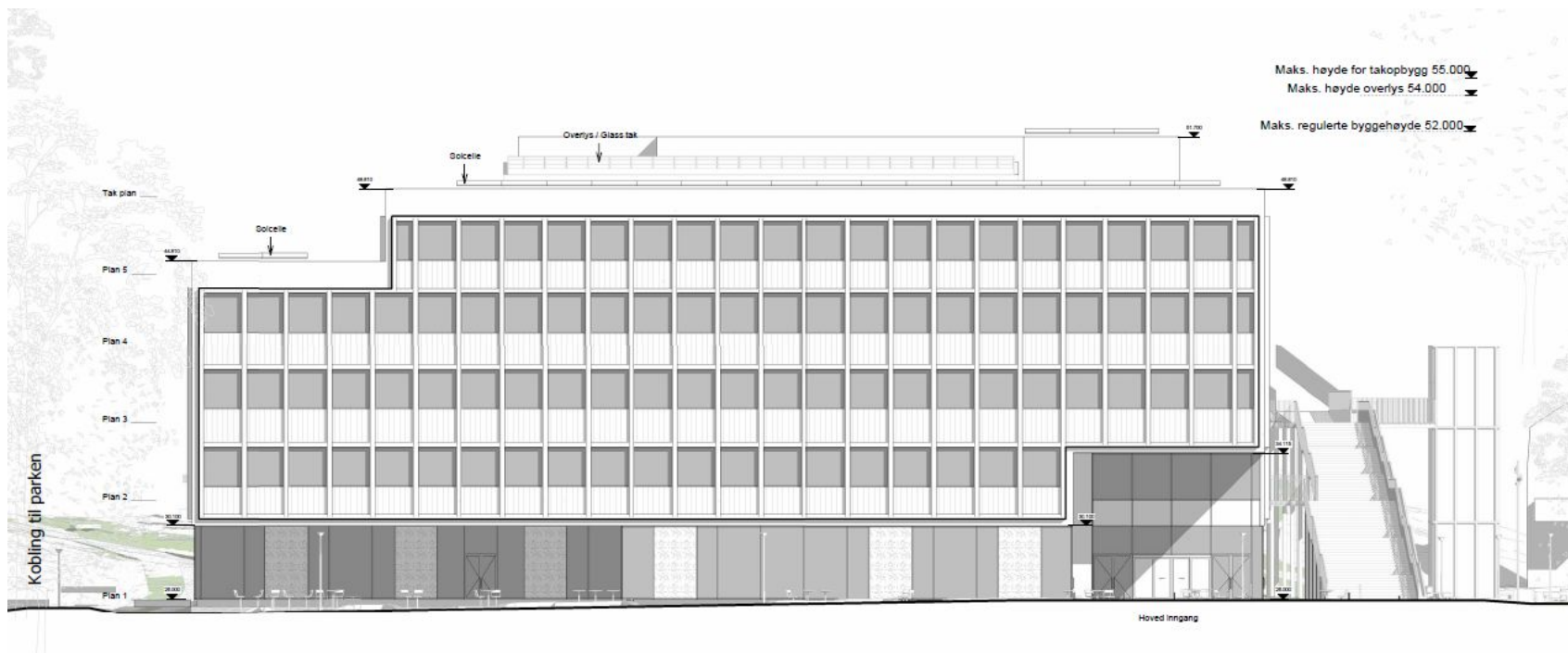


FASADE SØR



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



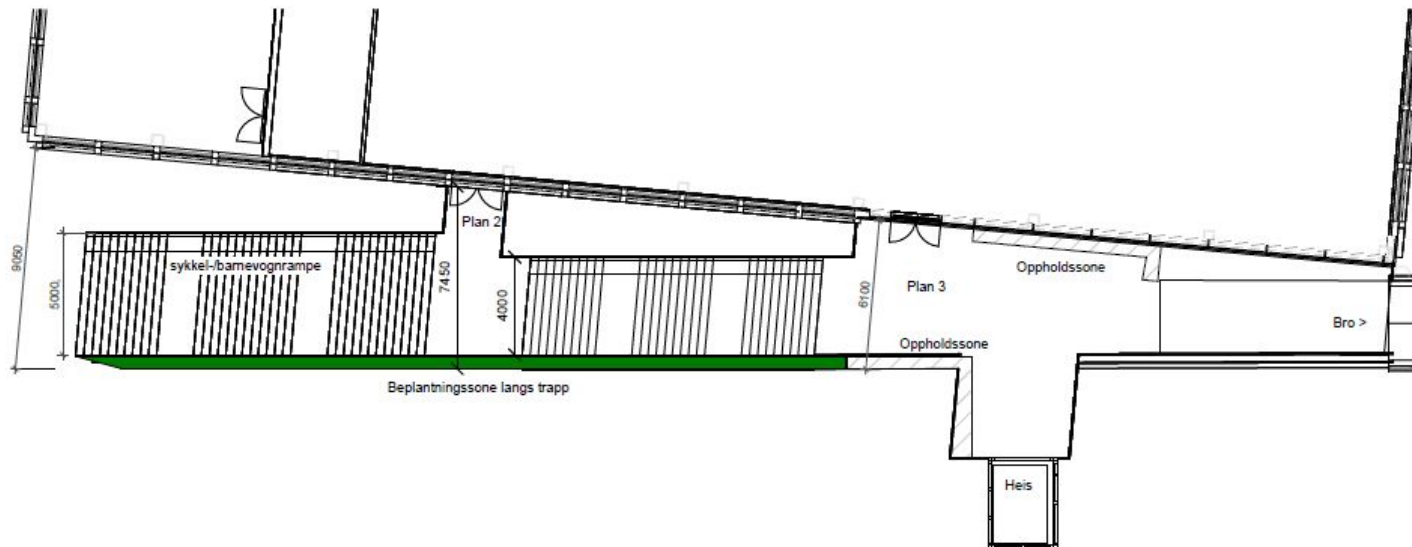




TRAPP TIL GANGBRU



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



- § 4.1.4 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING KOMBINERT MED GANGVEG (FELT BAA)

Innenfor feltet skal det etableres en allment tilgjengelig forbindelse mellom felt ST3 og gangbru/takflate på felt SGG. Forbindelsen tillates opparbeidet som trapp, men skal tilrettelegges for å kunne trille barnevogn og sykkel. Maksimal tillatt stigning på trapp og trillbar forbindelse er 24,5 grader målt fra horisontalplanet. Forbindelsen skal utformes med oppholdssoner tilknyttet etasjer i bebyggelsen, og vegetasjonssoner. Samlet bredde på gang-, oppholds- og vegetasjonssoner skal i gjennomsnitt være på minimum 8 meter. Universelt utformet adkomst til takflate/gangbru på felt SGG tillates løst med allmenn tilgjengelig heis innenfor felt BOP2 eller felt ST4. Inngang til heis skal ha god synlighet fra felt ST3 og fra utvendig gangbane på takflate/gangbru, felt SGG.

Søker skriver blant annet:

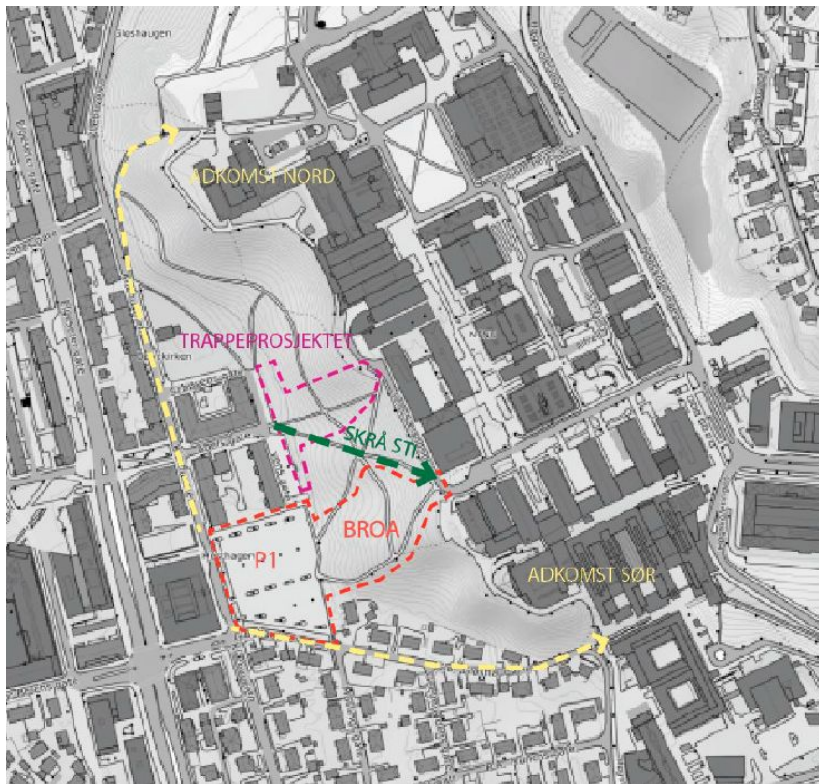
- Allmenn tilgjengelighet er hovedformålet med trappa, og vi mener at dette er svært godt ivaretatt med en gjennomsnittlig bredde på ca. 5 meter.
- Vegetasjon: Med redusert gjennomsnittlig bredde blir det nok noe mindre plass til vegetasjon som elementer i trappa, men det er plass til vegetasjon, og det er også mulig å vedlikeholde og vanne denne på en enkel og effektiv måte.
- Opphold på etasjerepos: Som vedlagte skjema utetrapp (vE4) viser, er det tilrettelagt og møblert for opphold på allment tilgjengelige etasjerepos i trappa, det vil si i plan 3 (utgang fra og repos i plan 2 har kun funksjon for rømning og er ikke allment tilgjengelig).

- § 7.1 Før igangsettingstillatelse gis innenfor felt BOP2

Før igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor felt BOP2 kan gis, skal gangforbindelse gjennom Høgskoleparken, felt GP1, mellom Abels gate, felt ST1 og SGT1, og Sem Sælands vei være oppgradert, jamfør punkt 4.3.2.

Innenfor felt GP1 i Høgskoleparken skal gangforbindelser mellom Hesthagen, felt SGT2, og Sem Sælands vei, felt ST5, og mellom torget ved Abels gate, felt ST1, og Sem Sælands vei opparbeides med belysning og gatevarme. Der forbindelsene legges om eller rustes opp, skal de legges skånsomt i terrenget. Forbindelse fra Abels gate til Sem Sælands vei tillates løst som en trappekonstruksjon.





Søker skriver blant annet:

- I deler av perioden fram mot trappeprosjektets planlagte ferdigstillelse desember 2025 vil byggegjerder for trappeprosjektet stenge av skrå gangsti på nedsiden (merket med grønn pil på kartutsnittet over).
- Fra juni 2025 vil byggegjerder for P1 stenge av gangstier som starter ved Hesthagen parkeringsplass. Øvre del av skrå gangsti, innenfor område merket «Broa», vil holdes åpen i hele den dispenserte perioden.
- I de periodene hvor gangstier ikke er tilgjengelig for ferdsel vil alternativ rute for gående være å benytte adkomst til Gløshaugenplatået via Gløshaugveien i sør, evt. via gangstinett nord for Døvekirken, se gulmerkede ruter på kartutsnittet.
- Avstenging av stier vil kun foregå i en kort periode, og deler av denne tiden er sommerferie for de fleste brukerne på Gløshaugen.

Når det gjelder vurdering av de visuelle kvalitetene, støtter vi både Byarkitekten og Byplankontoret sine tilbakemeldinger. Det er positivt at bygget er redusert i høyden. Når det gjelder plassering følger bygget imidlertid ikke den etablerte kvartalsstrukturen. Tilbaketrekking fra Klæbuveien er uheldig for den bymessige strukturen.

Bygget har en stram og rytmisk utforming med relieffvirkning i fasadene. Vi er i utgangspunktet positiv til utformingen av hovedvolumet, men stiller spørsmål til detaljeringen, samt material – og fargevalg. Den mørke fargen er noe uheldig og gjør at bygget fremstår som massivt og tung og lite tilpasset til omliggende bebyggelse.

Videre skal fasadebredden i første etasje begrenses til 20 meter med mindre fasaden deles opp eller utformes med relieffvirkning. Vi ser at dette er ivare tatt for de fleste fasadene. Første etasje på sørfasaden fremstår imidlertid som sammenhengende (mer enn 20 m) uten oppdeling eller relieffvirkning. Trappen er heller ikke integrert på en måte som gjør at den deler opp fasaden. Vi stiller spørsmål om hvordan kravet skal ivaretas.

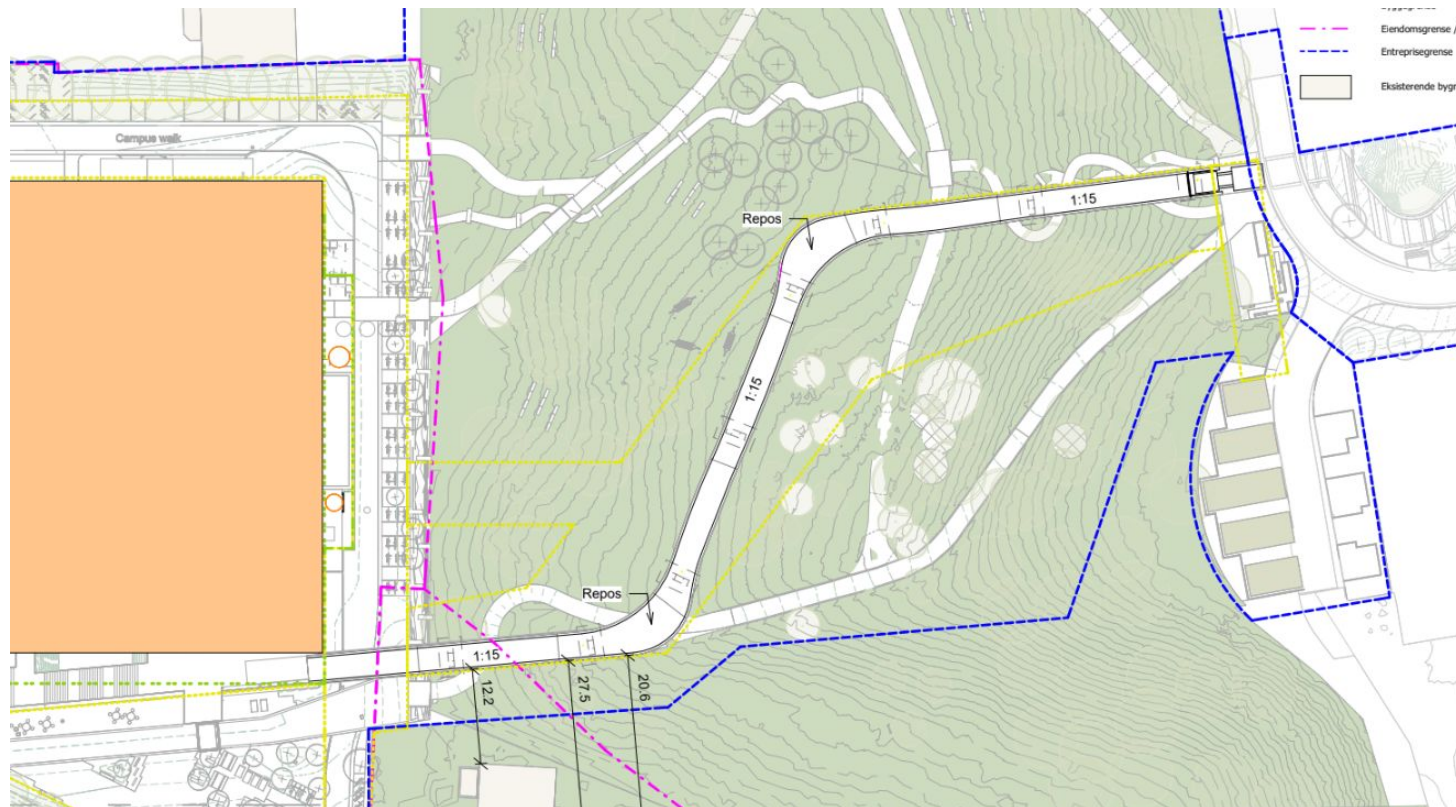
Når det gjelder utformingen av trappen kan vi ikke se at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, hverken i seg selv eller i forhold til sin funksjon eller omgivelsene, jf. pbl § 29-2. Trappen krever dispensasjon fra plan og kan ikke sies å være i tråd med byromsprinsippene som fastslår at trappen skal gis en utforming som inviterer byens befolkning til å bruke trapp og gangbru til ferdsel og opphold på vei til og fra Gløshaugenplatået.

Trappen er løsrevet fra resten av bygget og fremstår som lite integrert i byggets arkitektoniske utforming. Trappen har videre blitt redusert, slik at bredden er betydelig mindre enn det reguleringsplanen krever. Vår foreløpig vurdering er at dette tilsidesetter hensynene vesentlig. I tillegg kan vi ikke se at det foreligger en betydelig overvekt av fordeler. Tvert imot fremstår trappen som en ren konstruksjon, en ren kommunikasjonsvei nå. Den har lite kvaliteter ellers som inviterer til bruk og opphold. Dette blir også tydelig på planlagte vegetasjonssoner og møbleringssoner, som har blitt redusert til en stripe med beplantningssone langs gelenderet og to mindre oppholdssoner i forbindelse med platået til tredje etasjen. Vi anbefaler at trappen revideres i vesentlig grad ved å integrere den i større grad i byggets utforming, med flere oppholds- og bruksmuligheter integrert i trappens design. Etter vår vurdering bør trappen være et tydelig arkitektonisk element med større samspill med aktuelle undervisningsbygg, men også omliggende byrom.

GANGBRU TIL GLØSHAUGENPLATÅ (OBS IKKE OMSØKT ENDA)



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



GANGBRU TIL GLØSHAUGENPLATÅ (OBS IKKE OMSØKT ENDA)



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte



Presentasjon til Rådet for byarkitektur 29.04.2025

GANGBRU TIL GLØSHAUGENPLATÅ (OBS IKKE OMSØKT ENDA)



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjeilte



GANGBRU TIL GLØSHAUGENPLATÅ (OBS IKKE OMSØKT ENDA)



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjeilte



Reguleringsplankart:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=5da613f8-cbc3-4f33-8627-5ef57661449b&k=5001&arkivnavn=BRAARKIV>

Bestemmelser:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=bfaf4aaf-8e42-4730-ae4-991d4430e6a4&k=5001&arkivnavn=BRAARKIV>

Byromsprinsipper:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=bca6c832-68e5-4283-91fb-ef84f0ff91a4&k=5001&arkivnavn=BRAARKIV>

Planbeskrivelse:

<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=8ee8ca3c-dd64-4c4d-a1d6-c853a1b0b3fe&k=5001&arkivnavn=BRAARKIV>

Mappe med dokumenter fra byggesaken:

<https://drive.google.com/drive/folders/1Nsav58ewtIKhYUUtIdlNiQgb005H3zKrk>