



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler
Elisabeth Schöttler

Vår ref.
2023/13716
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
«REF»

Dato
29.04.2025

Begrenset høring av Haakon VII's gate 4, nordre del

Begrenset høring

Endring av reguleringsplan etter offentlig ettersyn

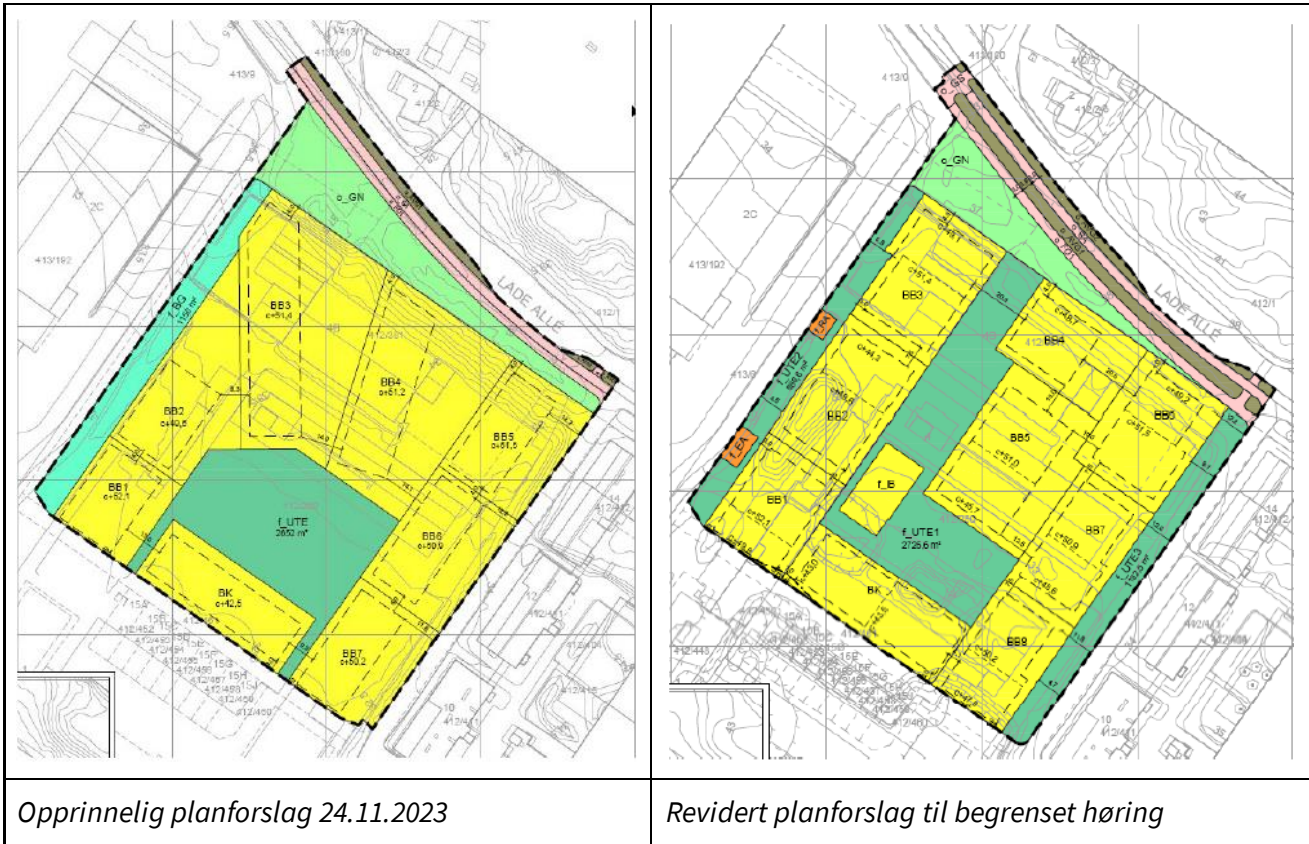
Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.11.2023 til 29.01.2024. På bakgrunn av innkomne merknader foreslås endringer i planforslaget. I løpet av høringsperioden kom det flere innspill fra naboene i Ringve Park, samt merknader knyttet til forholdet til Lade Allé.

Innspillene gikk i hovedsak ut på bekymringer rundt solforhold, innsyn samt forholdet til eksisterende bebyggelse i nærområdet og til Lade allé. Etter høringsrunden ble det arrangert en arkitektkonkurranse for å vurdere et nytt plangrep som imøtekommer innspillene fra høringsrunden i større grad. Som et resultat av innspillene og arkitektkonkurransen, har det blitt gjort flere endringer i planforslaget.

Byplankontoret vurderer at de foreslåtte endringene siden forrige høring er så store at det er nødvendig med en ny høring for å gi de berørte partene mulighet til å kommentere det reviderte planforslaget.

Det justerte forslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Endringer i planforslaget



De viktigste endringene i planforslaget er som følger:

- **Bygningsstruktur:** Den opprinnelige utnyttelsen på 22.250m² BRA er økt noe, til 23.000m² BRA. Økningen gjelder kun balkonger, mens selve bygningskroppene beholder samme areal som i høringsforslaget.
Plangrepet er derimot endret til flere oppdelte volumer i stedet for lange, sammenhengende lameller. Dette skaper variasjon i høydene, og sideforskyvning av bygningene bidrar til å unngå monoton struktur.
- **Høyder:** Bebyggelsen mot Lade allé er redusert med mellom 2,3 og 2,5 meter. Det tilsvarer ca. en etasjehøyde. Mot nabobebyggelsen i øst er de søndre volumener i hver bygning redusert med en etasje.
- **Felleshus:** Det foreslås et felleshus på inntil 100 m² BRA plassert i uterommet. Felleshuset skal tilknyttes plusskonseptet som deles mellom dette planområdet og planområdet i sør, Ringve Pluss. Felleshuset har krav om åpenhet og integrering i uteoppholdsarealet, kjøkken og areal egnet til forsamlingslokale.

- **Solforhold for Ringve park:** Bygningene mot Ringve park er delt i flere bygningsvolumer. De høyeste er på fem etasjer og er trukket tilbake i forhold til opprinnelig forslag. De andre bygningsvolumener står med samme avstand til nabobebyggelsen som i opprinnelig forslag, men er redusert med en etasje, fra 5 til 4 etasjer. Mellomrommene mellom byggene er økt fra 4 og 6 meter til 8 meter. På denne måten forbedres sol- og lysforhold for beboere.
- **Takform:** Bestemmelsene åpner for bruk av både saltak og flate tak. I tidligere forslag var prosjektet illustrert med kun flate tak. Nytt prosjekt illustrerer saltak på de høyeste partiene av hvert bygg og flate tak med privat uteoppholdsareal på de lavere partiene. Bruk av saltak er ikke sikret og byplankontoret ønsker innspill på om saltak bør sikres bedre i planforslaget.
- **Sykkelvei og fortau langs Lande alle:** Som en fortsettelse av gang- og sykkelvegssystemet øst for planområdet er gang- og sykkelvegen delt opp i sykkelveg og fortau med alletrær fra Julianus Holms vei 14 og vestover langs Lade allé.
- **Uterom:** Det felles uterommet har fått en ny form som gir gode forutsetninger for uterom med ulike kvaliteter, variert utforming og varierte bruksmuligheter.
- **Leilighetsfordeling:** Andelen større leiligheter er økt. Maks andel 1-roms leiligheter er redusert fra maks 15 % til maks 5 %. Minimumskravet til andel 3-roms leiligheter er uendret og min. 40%, men det er i tillegg stilt krav om min. 5 % 4-roms leiligheter eller større. Det er også lagt inn en begrensning til maksimalt 320 boenheter.
- **Parkeringskjeller:** Parkeringskjellerens utstrekning under grunnen er endret for å samsvare med endret plassering av bygningene. Det er satt en bestemmelse som sikrer at minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være til lastesykler og sykkelvogner. Andel sykkelparkeringer under tak er økt fra 50 % til min. 80 %, og det er satt krav om etablering av en HC-plass på terreng og krav om fri høyde på 2,6 m over minst 1 HC-plass ved hver heis. Nedkjøringsrampen til parkeringskjeller er allerede etablert like sør for planområdet, innenfor området til Ringve Pluss. Selv om den ikke inngår i planområdet, er det stilt rekkefølgekrav om tydelig oppmerking av eget areal for gående og syklende i rampen.

Byplankontorets vurdering av endringene

Byplankontoret vurderer at de foreslåtte endringene er i samsvar med overordnede mål og rammer i kommuneplanens arealdel. Endringene anses som positive og tilfører området nye kvaliteter. Bebyggelsen virker ikke like massiv og tung. Gjennom oppdeling av volumene og ulike høyder oppnås større variasjon og mer luft, spesielt mot naboene i øst. De felles uterommene er opplevd som romslige. Deres utforming og plassering gir gode forutsetninger for å skape uterom med ulik karakter og ulike bruksmuligheter. Det påpekes likevel at det fortsatt vil være konsekvenser for solforhold og skygge, spesielt i forhold til blokkene i Ringve park.

Opprinnelig planforslag, som var på høring
24.22.2023 til 29.01.2024

Revidert planforslag til begrenset høring



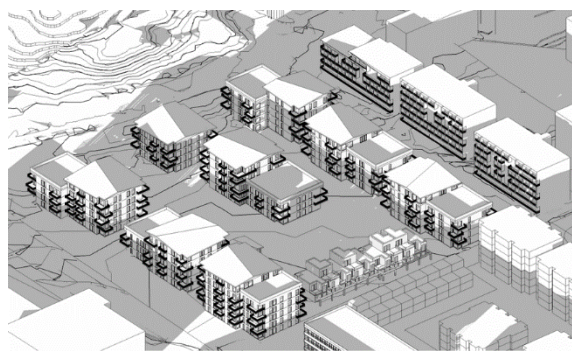
22.04 kl. 18:00



4 3D SOLSTUDIE 22. APRIL KL.18



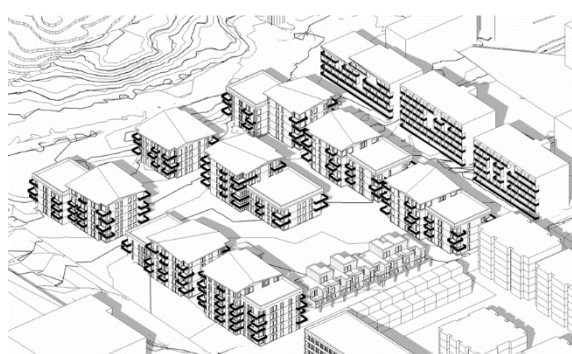
22.04 kl. 20:00



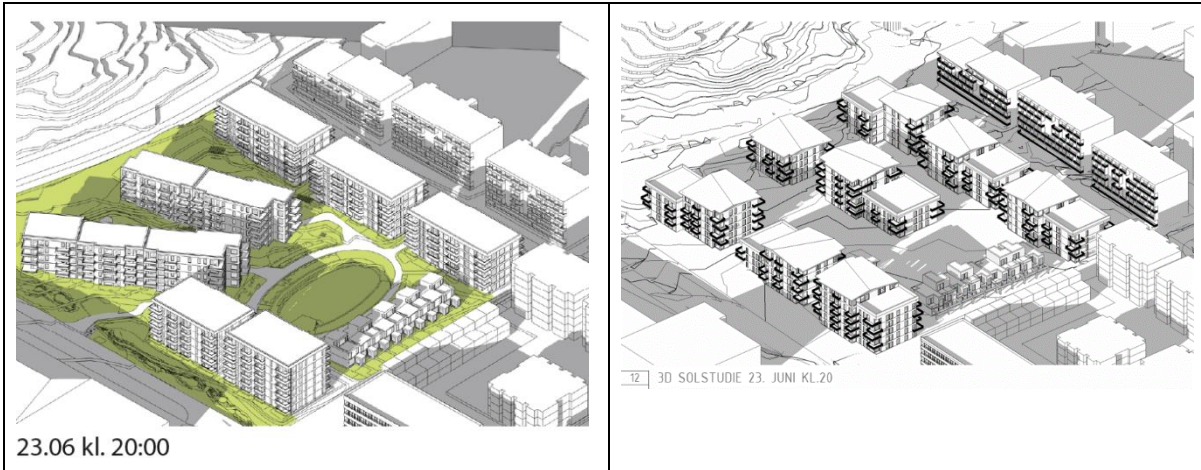
6 3D SOLSTUDIE 22. APRIL KL.20



23.06 kl. 18:00



10 3D SOLSTUDIE 23. JUNI KL.18



Uløst innsigelse

Det foreligger innsigelse fra Statens vegvesen og Statsforvalteren som sektormyndighet fordi Mobilitetsplan for Lade og Nyhavna enda ikke er ferdigstilt. Mobilitetsplan for Lade og Nyhavna skal angi hvilke tiltak og rekkefølgekrav som skal knyttes til nye reguleringsplaner i disse områdene når det gjelder mobilitet. Mobilitetsplanen har vært på høring med frist 14.03.2025. Arbeidet med å svare på innspill og forsøke å komme til enighet med Statens vegvesenet og Trøndelag fylkeskommune pågår.

Separering av gang- og sykkelvegen nord i planområdet er et tiltak som samsvarer med høringsforslaget til mobilitetsplanen.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Tidligere innkomne merknader til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller byplan.postmottak@trondheim.kommune.no innen **20.mai 2025**.

Spørsmål kan rettes til Elisabeth Schöttler på tlf.: 916 72 711, eller epost: elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no.

Plandokumentene som gjelder for denne begrensede høringen finner du Trondheim kommunes nettsider under «Politikk og planer» - «Planer» - Kunngjøring av planer» - «Offentlig ettersyn» - Haakon VII's gate 4, nordre del. Begrenset høring»- eller ved å følge denne lenken: https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/#offentlig_ettersyn

Med hilsen
Trondheim kommune

Elisabeth Schöttler
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:
arc arkitekter as
Solon eiendom