

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bygningsrådet  
**Møtedato:** 17.10.2017  
**Sak:** 185/17

**Tittel:** **Saksprotokoll: Detaljregulering av Haakon VII's gate 14, r20160019, offentlig ettersyn**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 15/5501

### Vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Haakon VII's gate 14 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 (A2), merket Pir II AS senest datert 6.9.2017 med bestemmelser senest datert 25.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.9.2017.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

1. Omregulering til andre formål enn bolig langs deler av Haakon VII's gate og Lade allé for å redusere andel støyutsatte boliger. Gjelder i hovedsak felt B4, B1 og sørligste bygg i felt B2.
2. Reduksjon av høydene nord i felt B2 og øst i felt B3 for å gi en jevnere nedtrapping av høyder fra byen til det grønne.
3. Bedring av solforholdene i barnehagen ved å endre tomtedisponeringen.
4. Opprettholde eksisterende turvegtrase.
5. Justering av trafikkløsningene innenfor planområdet bl.a.
  - trafikksikkerhet rundt vendehammeren
  - funksjonaliteten for varelevering
  - sykkeltilrettelegging for å øke sykkelandelen og redusere bilbruken
  - tilgjengelighet for HC-parkering

Før sluttbehandling skal det vurderes om ny kryssløsning og rekkefølgekrav for opparbeidelse av denne skal tas inn i planen, slik at planområdet sikres en fungerende adkomst.

I høringsperioden ønskes spesielt innspill som angår de fem punktene som er listet opp.

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

### Behandling:

## **Trondheim kommune**

Notat fra rådmannen datert 13.10.2017 var sendt medlemmene før møtet.

**Geir Waage (Ap)** viste til notat datert 13.10.2017 og tok opp rådmannens forslag til tillegg til innstilling:

Før sluttbehandling skal det vurderes om ny kryssløsning og rekkefølgekrav for opparbeidelse av denne skal tas inn i planen, slik at planområdet sikres en fungerende adkomst.

### **Votering:**

Innstillingen med tillegg fremmet av Waage ble enstemmig vedtatt.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Haakon VII's gate 14, r20160019, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 15/5501

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Haakon VII's gate 14 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 (A2), merket Pir II AS senest datert 6.9.2017 med bestemmelser senest datert 25.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.9.2017.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

1. Omregulering til andre formål enn bolig langs deler av Haakon VII's gate og Lade allé for å redusere andel støyuutsatte boliger. Gjelder i hovedsak felt B4, B1 og sørligste bygg i felt B2.
2. Reduksjon av høydene nord i felt B2 og øst i felt B3 for å gi en jevnere nedtrapping av høyder fra byen til det grønne.
3. Bedring av solforholdene i barnehagen ved å endre tomtedisponeringen.
4. Opprettholde eksisterende turvegtrase.
5. Justering av trafikkløsningene innenfor planområdet bl.a.
  - trafiksikkerhet rundt vendehammeren
  - funksjonaliteten for varelevering
  - sykkeltilrettelegging for å øke sykkelandelen og redusere bilbruken
  - tilgjengelighet for HC-parkering

I høringsperioden ønskes spesielt innspill som angår de fem punktene som er listet opp.

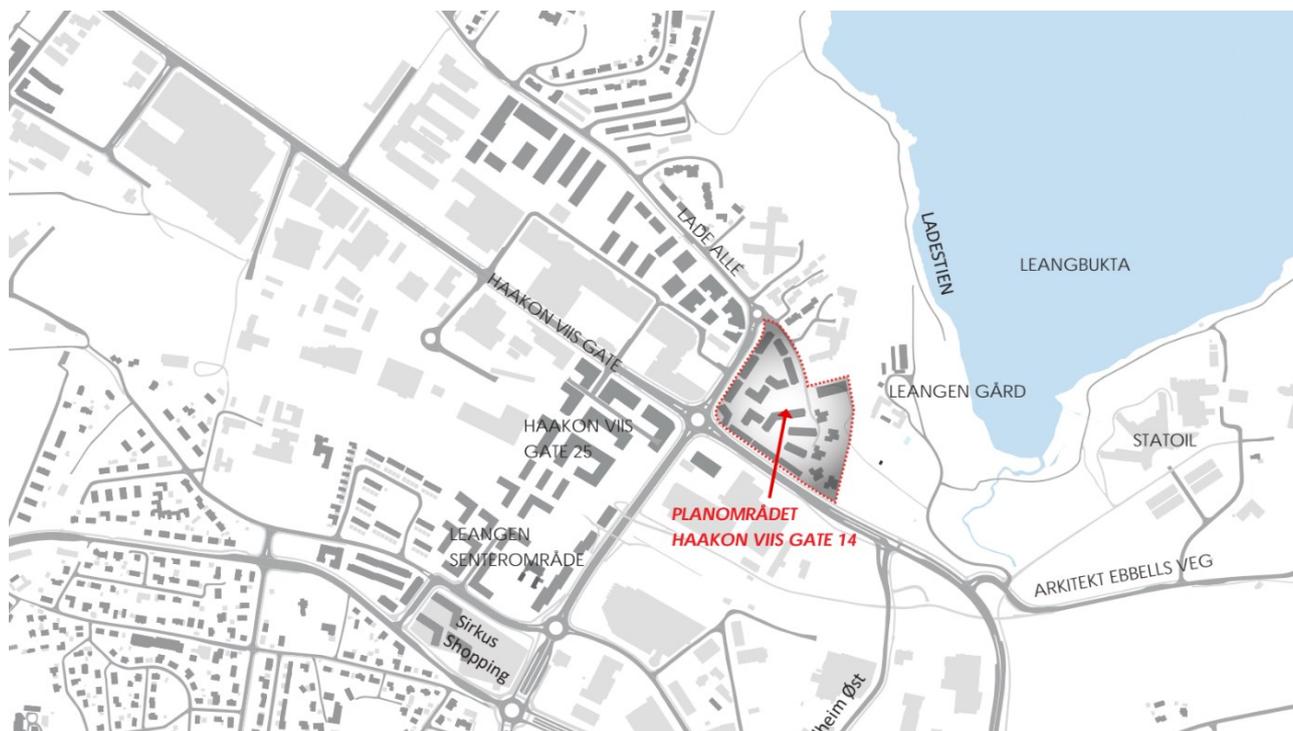
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent på vegne av forslagstiller Haakon VII's gt. 14 AS. Kommunen mottok komplett planforslag som ligger til grunn for denne behandlingen 24.11.2016. Det har vært en prosess for å bli enig om løsninger etter at kommunen mottok komplett planforslag, derfor har det gått en tid til førstegangsbehandling. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen fra lager og logistikk, til et boligområde for 450 boliger, med barnehage og med mulighet for noe næring. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

## Trondheim kommune



Planområdet ligger på Lade, ca tre kilometer øst for Trondheim sentrum. Kartet viser bebyggelses som foreslås i planen.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Eiendommen er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 28.4.2005 viser næringsformål og offentlig formål (barnehage). Forslag til ny kommunedelplan for Lade og Leangen var på høring i 2013, og viser næringsformål som i KPA. Planforslaget avviker fra KPA og kommunedelplanen på bruksformål og høyder.

Boligfortetting i dette området som både er sentrumsnært, ved lokalsenter og nær kollektivknutepunkt er i samsvar med føringer i bymiljøavtalen.

### Planområdet

Planområdet ligger ca tre kilometer øst for Trondheim sentrum, øst på Lade og like nord for Leangen. Størrelsen på planområdet er 37,2 dekar. Tomta grenser til handels- og boligområdene på Lade i vest og det grønne kulturlandskapet i øst. Terrenget på tomta har to flater med en skråning mellom. Vestre del av tomta ligger på samme platå som Ladesletta, østlig del ligger noen meter lavere. Terrengfallet mot øst gjør solforholdene mer utfordrende på denne delen av tomta.

### Beskrivelse av planen

Det planlegges 450 boliger innenfor planområdet, både rekkehus, leilighetsbygg og byvillaer. Tettheten er 16,7 boliger/daa. Det planlegges også barnehage på området og tillates tjenesteyting og kontor. I uterommet skal det være nærlekeplasser og nærmiljøanlegg. Uterommet er organisert i et halvoffentlig sentralt drag og i halvprivate tun. I tillegg er det private hager for boligene i første etasje og rekkehusene. Det er lagt opp til et tett og godt nett av gangforbindelser gjennom planområdet.

## Trondheim kommune



Illustrasjonsplanen viser nettverket av gangforbindelser gjennom planområdet.



Skisse av felles uterom som strekker seg vest-øst gjennom planområdet.

### Virkninger

Området vil endres fra et inngjerdet lagerområde til en åpen boligbydel med egenart og identitet. I tillegg planlegges barnehage på området, noe som legger til rette for en hverdag med korte avstander.

Nær- og fjernvirkning for Leangen gård og herregårdslandskapet er ivarettatt i planforslaget.

Høyder er et mye diskutert tema i planprosessen. Solforholdene i planområdet er i henhold til kravene, men kan likevel oppleves noe knappe på kveldstid i sommerhalvåret.

Planen vil gi mer trafikk i nærområdet, men innenfor det som er håndterbart med eksisterende vegløsninger.

## Trondheim kommune

En del av de planlagte boligene vil få stor støybelastning. Det må også settes opp støy-skjerm på en del av området for å ivareta krav til støyreduksjon for noen av boligene, noe som kan gi mindre sosial kontroll i dette området.

Nettverket av gangforbindelser gjennom planområdet vil bidra til å knytte planområdet tettere på eksisterende bystruktur.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Planområdet er et positivt sted å fortette. Mye av transporten kan tas med gange, sykkel og kollektivtransport; både metrobuss og tog. Turvegen legges om slik at noe av grønnstrukturen med naturverdi C går bort.

### **Vurdering**

#### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Planforslaget tilrettelegger for et godt bomiljø og boliger med identitet og egenart. Felles uterom er differensiert mellom halvoffentlig og halvprivat karakter, noe som vil gi et variert tilbud og gode møteplasser for beboerne. Beliggenheten mellom byen og det grønne er svært fordelaktig, med nærhet til rekreasjon, kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner i nærområdet. I tillegg er det kun tre kilometer til Trondheim sentrum. Planforslaget er godt gjennomarbeidet og klar for offentlig ettersyn, men nettopp fordi planområdet ligger i en overgangssone mellom byen og det grønne er det en del punkt rådmannen ønsker innspill på.

#### **1) Formål**

Planområdet ligger sentralt og nær lokalsenter og kollektivknutepunkt og områder for rekreasjon. Det er også i en del av byen hvor våren kommer tidlig og med lite topografi, noe som gjør det godt egnet for sykling. Alt dette gjør planområdet godt egnet for omregulering fra næring til bolig. Samtidig grenser planområdet til to trafikkerte veger (Haakon VIIIs gate og Lade allé) noe som gjør at støy er problematisk for mange av de foreslåtte boligene, særlig i felt B4 langs Haakon VIIIs gate.

I planforslaget tillates kontor/tjenesteyting i første etasje i felt B2 langs Lade allé og i felt B1 (bygget mot rundkjøringen i krysset Lade allé-Haakon VIIIs gate), men det er ikke krav til annet formål enn bolig. Kun i første etasje i felt B1 tillates ikke bolig. Rådmannen mener at støyforholdene gjør det problematisk med boliger i felt B4, og at kontor/tjenesteyting er bedre egnet langs veg med mye støy. Første etasje i sørligste bygg i felt B2 og i felt B4 kunne også med fordel vært regulert til kontor/tjenesteyting fordi det er andre formål enn bolig på motsatt side av vegen, og det dermed vil bli et klarere skille mellom blandet by og rene boligområder.



Bygget i felt B1 foreslås med en plass som reguleres til torg i forkant (mot rundkjøringen i krysset Haakon VIIIs gate-Lade allé). Rådmannen mener at planforslaget ville blitt bedre om man snudde bygget, fordi det ville skjermet fasaden mot felles uterom mer mot trafikkstøyen slik at bygget blir bedre egnet for boliger. I tillegg vil det bli mer uterom uten støy bakom og mindre skygge på uterommet. En forplass mot vegen kan anlegges ved å trekke inn første og eventuelt andre etasje.

*Foreslått fotavtrykk for bygget nærmest rundkjøringen (felt B1).*

## Trondheim kommune

Rådmannen ønsker innspill på egnetheten for boliger i felt B4 og på formål i førsteetasjene sør i Lade allé.

### 2) Høyder

Høyder har vært et tema i planprosessen. Nærhet til sentrum, kollektivknutepunkt og Leangen senterområde forsvaret en høy tetthet. Samtidig må høydene veies opp mot en rekke andre hensyn:

- solforhold for uterommet til boligene og barnehagen
- fjernvirkning for herregårdslandskapet på Lade som er kulturlandskap av nasjonal verdi
- nærvirkning til Leangen gård, som er fredet og anlegg av nasjonal verdi
- forholdet til bylandskapet/bybildet (det er lik høyde på store deler av Ladesletta som er lavere enn noen av byggene som foreslås på planområdet)

Internt i planområdet er det viktig med gode solforhold. En betydelig andel av byggene er høyere enn rammene i KPA og kommunedelplanen. Byggenes plassering hensyntar solforhold slik at kravene til uterom for indre sone oppfylles. Skrå tak på byggene er positivt for solforholdene i planområdet. Solforholdene til barnehagen er nærmere omtalt under punkt tre (under).

Høydene er også vurdert ut fra nærvirkning fra Leangen gård og fjernvirkning for herregårdslandskapet sett fra Rønningen gård. Av disse to hensynene peker antikvarene på hensynet til Leangen gård som det viktigste. Derfor er bebyggelsen dempet både i volum, fargebruk og materialbruk mot Leangen gård.

Det siste hensynet hva angår høyder er hensynet til byform. Bebyggelsen vest for planområdet langs Lade allé er i fire etasjer mot gata. Vestre del av planområdet ligger på samme flate som disse byggene, mens østre del av planområdet faller mot øst. Foreslått bebyggelse nærmest Lade allé er høyere enn fire etasjer (mønehøyde tilsvarer seks etasjer). En nedtrapping av høyder fra fire etasjer nærmest Lade allé (nord for Julianus Holms veg) til lavere høyder vil gi et mer helhetlig og rolig bybilde/bylandskap.

### 3) Solforhold barnehagen

Barnehagens uteområde har gode solforhold om sommeren, men ligger slik til at det blir lite sol fra ca kl ett-to i vinterhalvåret. Nærhet til grønnstruktur var avgjørende for plassering av barnehagetomta. Man må fjerne mange boligbygg for å bedre solforholdene i barnehagen. Dersom solforholdene skal bedres må barnehagen få en annen beliggenhet, noe som medfører store endringer i planforslaget. Fordelene med nærhet til grønnstruktur og turveger, samt gode solforhold i sommerhalvåret er derfor vurdert slik at det veier opp for ulempen med mindre sol i vinterhalvåret. Se vedlegg om barnehage for flere sol/skyggediagram.



Sol/skyggediagram for barnehagen 21. januar.



## **Trondheim kommune**

sikkerhetsmessige hensyn, men ser samtidig at mindre trafikkareal er positivt for boligområdet. Rådmannen ønsker derfor at dette sees i sammenheng med vareleveringsløsningen for å gjøre ytterligere vurderinger av sannsynlige trafikkmengder og trafiksikkerhet. Se planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av valgt snuløsning. Fortauene langs adkomstvegen må også sees i sammenheng med trafikkmengder og vurdering av trafiksikkerhet. Fortauene som reguleres er henholdsvis 2 og 2,5 meter breie og skulle helst vært 2,75 meter breie på begge sider av vegen.

Varelevering til boligene og eventuell næring i form av tjenesteyting og kontor er ivare tatt med en vareleveringslomme langs adkomstvegen. Denne er nærmere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen og i vedlegg om trafikkløsninger. I tillegg planlegges deler av parkeringskjelleren med større høyde slik at mellomstore kjøretøy kan benytte denne til varelevering. Fra vareleveringslommen på bakken til bygget som ligger lengst unna er det nærmere 140 meter. Rådmannen vurderer avstanden som problematisk og ønsker innspill på løsningen.

Planområdet har lav parkeringsdekning for bil. Det skal derfor gjøres en vurdering av om det i planforslaget bør sikres sykkelfremmende tiltak som kompensasjon for lav parkeringsdekning for bil. Eksempler på sykkelfremmende tiltak er flere sykkelparkeringsplasser enn kravet i parkeringsveilederen, og vaske- og mekkestasjon.

Konkretisere nærmere hvordan man enkelt kommer fra bolig til/fra sykkelparkering i parkeringskjeller og inn/ut og til/fra parkeringskjeller med sykkel. Parkeringskjelleren er stor og med kun en inngang for biler. Løsningene som velges bør gjøre at det er enkelt og aller helst enklest å velge sykkel som framkomstmiddel framfor bil. Kriterier som skal med i vurderingen er sosial kontroll og trygghet, samt avstand til inngang/utgang.

Ikke alle boligene har parkeringskjeller under boligbygget og da heller ikke direkte adkomst fra boligbygg til parkeringskjeller med heis. Det skal derfor konkretiseres nærmere hvordan universell utforming er ivare tatt når det gjelder avstand og adkomst til/fra bolig til HC-parkering.

### ***Avveining av konsekvenser***

Det er positivt for bymiljøet at det planlegges et boligområde med sentral beliggenhet og høy tetthet. Planforslaget tilrettelegger for et godt bomiljø gjennom en rekke møteplasser i uterommet tilpasset ulike aldersgrupper. Planlagt nærmiljøanlegg og nærhet til grønnstruktur med turveg og annen rekreasjonsbruk er også svært positivt. Møteplassene og rekreasjonsmulighetene er bra for sosial og fysisk folkehelse. Samtidig er det negativt med boliger i gul og rød støysone. Det er også negativt at planforslaget medfører en reduksjon i grønnstruktur, både fordi grønnstruktur er en begrenset ressurs i en by i vekst og fordi grønnstrukturen har naturverdi C (viktig lokalt). Samlet sett er konsekvensene av planforslaget positive.

### ***Økonomiske konsekvenser for kommunen***

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig veganlegg, turveg og søppelsuganlegg ved Lade allé. Barnehagen i planforslaget reguleres offentlig, og det må påregnes utgifter til innløsning av tomta, samt utgifter ved bygging og drift av barnehagen. Omlegging og opparbeiding av turveg er knyttet til brukstillatelse for barnehagen, og er derfor også følgelig også en økonomisk konsekvens for kommunen.

### ***Medvirkningsprosess***

Ved oppstart av planen mottok plankonsulent ni innspill til planarbeidet. De vesentligste er omtalt her. Fylkeskommunen trekker fram kulturminnet Leangen gård like ved planområdet. Gården har

## Trondheim kommune

høy nasjonal og regional verdi, og dette må hensyntas i planarbeidet. Statkraft informerer om at planområdet er innenfor deres konsesjonsområde for fjernvarme. TrønderEnergi ber om at nettstasjon innenfor planområdet opprettholdes. Vegvesenet trekker fram trafikkstøy og trafikksystemet i området som to viktige problemstillinger. Fylkesmannen ber om at omdisponering fra næring til bolig, og støy-, støv- og grunnforurensing belyses i planen. De ulike hensynene er belyst og ivaretatt i planarbeidet.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planområdet legger opp til å bli et boligområde med godt bomiljø, identitet og særpreg. Tomtas plassering mellom by og grønt gir mange fordeler, men også en del utfordringer. Rådmannen har derfor listet opp fem punkter som foreslås vurdert før sluttbehandling, og som det spesielt ønskes innspill på under offentlig ettersyn.

Rådmannen i Trondheim, 1.10.2017

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Trine Gjessen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3.1: Illustrasjonsplan (vedlegg til bestemmelsene)
- Vedlegg 4: Uterom boligene
- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg (boligene)
- Vedlegg 6: Registrerte trær
- Vedlegg 7: Barnehagen (sol/skygge, uterom, snitt)
- Vedlegg 8: Turvegtrasé
- Vedlegg 9: Trafikkløsninger
- Vedlegg 10: Trafikkrapport
- Vedlegg 11: Miljøgeologisk rapport
- Vedlegg 12: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 13: Støyutredning
- Vedlegg 14: Luftkvalitetsrapport
- Vedlegg 15: ROS-analyse
- Vedlegg 16: Nær- og fjernvirkning
- Vedlegg 17: VA-plan