

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Haakon VII's gate 4, r20130055, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 12/31968

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Haakon VII's gate 4 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

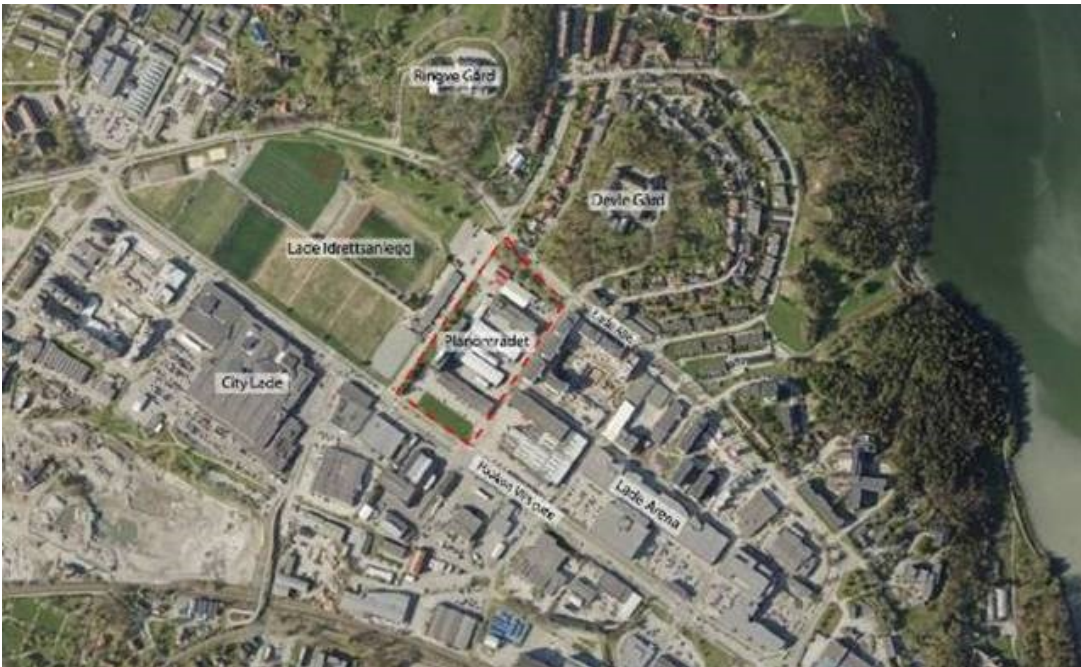
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket arc arkitekter as, datert 14.5.2018, sist endret 18.9.2018, i bestemmelser sist endret 1.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 1.10.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saksframstilling

##### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Haakon VII's gate 4 AS. Komplette planforslag forelå 31.8.2018.



Planområdet

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

##### Hensikten med planen

## Trondheim kommune

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging med enkelte mindre boligrelaterte tilleggsfunksjoner på eiendommene Haakon VII's gate 4 og 4B. Autronica- bygget bevares og transformeres til boliger. I første etasje mot Haakon VII's gate vil det bli utadrettete funksjoner, med forretning, tjenesteyting og kontor, som derigjennom skal gi et bymessig preg.

### Utfordringer i planen

Det er utfordrende luft - og støyforhold i området mot Haakon VII' gate. Det er nødvendig med avbøtende tiltak for at boliger kan plasseres der. Boliger er i tråd med nullvekstmålet.

### **Tidligere vedtak og planpremisser**

#### Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012- 2024 (KPA) er planområdet vist som nåværende næringsvirksomhet og framtidig grønnstruktur. Planområdet ligger innenfor kollektivåre og midtre sone for parkering og uterom. Planområdet er i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, k0467, vedtatt 28.4.2005, vist som næringsområde.

I høringsforslag til ny kommunedelplan for Lade og Leangen fra 2013, er planområdet vist som kombinert bebyggelse for bolig og kontor. Det var der også angitt plassert et helse- og omsorgssenter innenfor planområdet. Maks utnyttelse var satt til 120 %. Det ble foreslått indre sone for parkering.

#### Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra gjeldende planer på formål, utnyttelse, byggehøyde, parkering og avgrensing mot friområdet. Boligformål er i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Lade og Leangen.

Noe av hensikten med forslag til ny kommunedelplan er å åpne for økt boligbygging i en bystruktur på Lade. Der er også i tråd med nullvekstmålet med økt andel av boliger på Lade. Næringsforeningen i Trondheimsregionen har ingen innvendinger mot formålsendring, uttalelse av 9.1.2018. Det kan ikke etableres bolig i første etasje mot Haakon VII's gate på grunn av støy og luftforurensing. Utadrettet virksomhet i første etasje er et viktig middel for utvikling av Lade til et mangfoldig byområde med høy tetthet og bedre forhold for myke trafikanter enn i dag. Det legges opp til maksimalt 150m<sup>2</sup> forretning i første etasje, slik at det kan etableres en kiosk eller lignende. Dette vil ikke påvirke handelsbalansen mot Midtbyen. Kontorformål er i tråd med forslag til ny kommunedelplan. Det åpnes derfor også for kontor i første etasje, slik at det blir en fleksibilitet for bruken av første etasje.

Det er ikke lenger aktuelt med helse- og velferdssenter i dette området. Det vil bli foreslått en annen og bedre tomt i ny kommunedelplan for Lade og Leangen.

Det er gitte forhold på stedet og generelle krav til bolig som avgjør hvor mye som kan bygges. De foreslåtte byggehøydene i planforslaget er satt på bakgrunn av fjernvirkningsstudier og i forhold til forventet bearbeiding av ny kommunedelplan.

Det forelås en vesentlig lavere parkeringsdekning i planen enn gjeldende parkeringskrav. Foreslåtte krav er i tråd med høringsutkastet til ny kommunedelplan. Lav parkeringsdekning for bil kan anspore til bruk av andre og mer miljøvennlige transportformer. I dette området er de aller

## Trondheim kommune

fleste dagligdagse funksjoner innen gang- og sykkelavstand. Det vil gå metrobuss forbi området. Således kan det legges opp til lavere parkeringskrav her.

Avgrensing av byggeområdet mot grønnstrukturen langs Lade allé er endret, slik at det i hovedsak blir fire meter til bebyggelsen. Grønnstrukturen reguleres offentlig langs hele byggeområdet, slik at et eksisterende tråkk kan opprettholdes.

### Planområdet

Planområdet ligger på Lade og måler ca 36.115 m<sup>2</sup>. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate, Lade idrettsanlegg, Lade allé og Haakon VII's gate 6. Området mellom Lade allé og Haakon VII's gate er i løpet av de siste årene transformert fra et rent næringsområde til et kombinert nærings- og boligområde.

Planområdet berøres av støy og luftforurensing, fra både Haakon VII's gate og Lade allé. Den delen som ligger nærmest Haakon VII's gate er mest utsatt for både støy og forurensing. Området ligger i gul og delvis i rød sone for støy. Det ligger så vidt i rød og gul sone for PM10 og NOX for luftkvalitet. NOX-verdiene er synkende på sikt for hele landet på grunn av reduksjon av dieseldrevne kjøretøy i trafikken.

Innefor planområdet ligger kontorbygget som rommet Autronica. Autronicabygget er et av få bygg som skiller seg ut fra sine omgivelser i byggehøyde og arkitektonisk uttrykk.

Det er påvist kvikkleire i et punkt nordøst i planområdet. To geotekniske rapporter konkluderes med at det vil være mulig å bygge, dersom det pæles på de mest utsatte områdene. Området er å anse som ikke forurenset (tilsvarende tiltaksklasse 1). Det er ikke registrert kulturminner i grunnen innenfor planområdet.

Det er et godt tilbud for gående/syklende rundt planområdet. Det er toveis sykkelveg med fortau på begge sider av Haakon VII's gate. Julianus Holms veg er planlagt med gang/sykkelveg fram til planområdet. Det er i dag fortau/gangveg på sørsida av hele Lade allé.

Planområdet vil få god kollektivdekning.

Området ligger innenfor skolekrets for Lade skole som ligger ca. 1,2 km unna. Lade skole omfatter både barne- og ungdomsskoletrinnet. Det er god skolekapasitet i området.

### Beskrivelse av planen

Hovedformålet med planen er omforming av området fra industri/ næringsområde til boligområde. Foreslått utnyttelse åpner for 500- 600 boliger. I første etasje mot Haakon VII's gate foreslås det utadrettete formål og ikke bolig.

Planforslaget legger opp til ca 17 boliger pr dekar. Tillatt bruksareal er 48.550 m<sup>2</sup>. Det gir en utnyttelse på 141 % BRA. Ved beregning av antall boliger pr. dekar så legges det til grunn at planområdet er 34.364m<sup>2</sup>. Planområdet måler totalt 36.115 m<sup>2</sup>. 2093 m<sup>2</sup> av planområdet er grønnstruktur. 342 m<sup>2</sup> av grønnstrukturen kan beregnes inn uterommet. Tillatt bruksareal for boliger er 46.250 m<sup>2</sup>. 2.300 m<sup>2</sup> av tillatt bruksareal er forretning, kontor og tjenesteyting. Brutto gjennomsnittstørrelse på bolig i planforslaget er 77 m<sup>2</sup>. Det vil bli 662 boliger dersom det legges til grunn brutto gjennomsnittstørrelse 70 m<sup>2</sup>. Krav i bestemmelsene sikrer at det blir minimum 360 boliger i planområdet, som utgjør ca 10 boliger pr dekar.



## Trondheim kommune

VII's gate.

På grunn av støy og støv så tillates det ikke boliger i første etasje og boliger helt ut i fasaden mot Haakon VII's gate i andre og tredje etasje.

Bilparkering legges i en sammenhengende parkeringskjeller med innkjøring fra gatetunet f\_SGT1. Kravene til parkering følger utkast til ny kommunedelplan for Lade og Leangen, det vil si minimum 0,2 og maks 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål og maks 1 plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning, kontor og tjenesteyting. Det legges opp til henholdsvis 4 og 3 sykkelplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA boligformål, avhengig om det blir flere eller færre enn 0,5 plasser for bil.



Akslometri fra vest



Akslometri fra nord-vest

Boliger i planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallsug.

### Virkninger

Fjern- og nærvirkningen er akseptabel.



Fjernvirkning fra Rønningen gård

Omforming av planområdet til boliger med enkelte felles funksjoner for nærmiljøet vil bidra til å gjøre Lade og Haakon VII's gate mer bymessig. Utbyggingen vil til en viss grad påvirke utsynsforholdene for naboene nord for Lade allé, men ikke mer enn det som er akseptabelt i en

## Trondheim kommune

by. De nærmeste boligene mot sørvest vil miste mye av utsikten over Ladesletta. Bebyggelse er trukket tilbake fra eiendomsgrense for å ta hensyn til solforhold for naboene.

Planområdet er utsatt for støv og støy fra Haakon VII's gate og Lade allé, som krever avbøtende tiltak. Det er utført egne utredninger for støy og luftkvalitet, der det er vurdert at foreslått bebyggelse er løsbart innenfor rammene satt i rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel. Virkningene er videre utredet i Helsefaglig utredning som følger planforslaget som eget vedlegg.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen vil ikke gi vesentlige konsekvenser for klima og det ytre miljø. Lade er et avlastningsområde for Midtbyen. Det rommer de fleste fasiliteter som gjør det unødvendig med bruk av bil. Det ligger til rette for at folk på Lade kan benytte sykkel og gange til og fra arbeid og til andre daglige gjøremål og rekreasjon. Således vil det også være i tråd med nullvekstmålet med økt andel av boliger på Lade. Næringsforeningen i Trondheimsregionen har ingen innvendinger mot formålsendring, uttalelse av 9.1.2018.

### **Vurdering**

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er utført i samsvar med forslag til ny kommunedelplan for Lade og Leangen, overordnede retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen har en god planfaglig kvalitet. Selv om planen legger opp til høy tetthet, så blir det fine uterom med gode solforhold.

Boliger i dette området er positivt. Med god støy- og luftprosjektering, så kan dette bli et godt boområde. Krav i bestemmelsene sikrer det.

Planforslaget vurderes ikke å gi økonomiske konsekvenser for kommunen, utover økt vedlikeholdsansvar for offentlig gang- og sykkelveg og friområde.

Lade skole har kapasitet for flere elever fra ny boligbebyggelse.

I tegnforklaringa i fremlagte plankart mangler renovasjonsanlegg. Det vil bli rettet opp ved sluttbehandling av planen.

Det er varslet planoppstart to ganger, både i 2012 og i 2017. Merknader gikk mye på omforming av området fra næring til bolig. I tillegg gikk merknader på utforming og tilpasning til støy- og luftforholdene. Planbeskrivelsen belyser alle forhold, men den beskriver merknadsbehandlingen dårlig. Merknadsbehandlninga vil bli bedre beskrevet i planbeskrivelsen ved sluttbehandling av planen.

## Trondheim kommune

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 4.10.2018

Siri A. Rasmussen  
konst. kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Synøve Tangerud  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat
- Vedlegg 6: Datarapport fra grunnundersøkelser
- Vedlegg 7: Notat overordnet VA- plan
- Vedlegg 8: H100 Overordnet VA- plan
- Vedlegg 9: H101 Overordnet VA- plan
- Vedlegg 10: Vurdering av lokal luftkvalitet
- Vedlegg 11: Støyutredning
- Vedlegg 12: Helsefaglig utredning
- Vedlegg 13: Trafikkanalyse
- Vedlegg 14: Miljøteknisk undersøkelse
- Vedlegg 15: Fjernvirkning