



## MØTEREFERAT

Møtet gjaldt	Foreslått utbygging i Østmarkveien 1 og 3 og forholdet til Villa Rognli
Dato	15.12.2020
Tidsrom	15.00-16.00
Sted	Fylkeshuset, møterom Trondhemitt
Til stede	Berit Høyem, Ivar Sognli, Mette Bye, Roy Åge Håpnes, Ragna Fagerli (G-meet), Ingrid Risan (G-meet) og Solrunn Paasche
Forfall	
Referent	Solrunn Paasche
Kopi til	Forslagsstiller Skanska og plankonsulent TAG arkitekter (SWECO)

Sak 1 Vurdering av forslag til reguleringsplan for Østmarkveien 1 og 3 opp mot kulturlandskapet på Ladehalvøya generelt og Villa Rognli spesielt.

Berit Høyem og Ivar Sognli la fram innspill og spørsmål til planarbeidet. Det vises til vedlagt dokument med innspill og spørsmål fra Berit Høyem og Ivar Sognli: Møte med byplankontoret og byantikvar, Trondheim kommune, 15. desember 2020.

Byantikvaren har forståelse for Høyem og Sognli sine synspunkter. Hun gjorde rede for hvordan denne saken er vurdert så langt i prosessen.

Byplansjefen understreket at det i denne saken er flere ting som skal hensyntas. I tillegg til kulturmiljø og kulturminner skal det også legges til rette for høy fortetting i tilknytning til det lokale senteret Ladetorget.

Ingrid Risan presiserte at planforslaget nå legges fram for politikerne til ny førstegangsbehandling. Politikerne vil avgjøre om de vil legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn.

Møte med byplankontor og byantikvar  
Trondheim kommune  
15. desember 2020

Innspill og spørsmål fra Ivar Sognli og Berit Høyem, Rognli

**Bakgrunn:** Østmarkveien 3 – plansak. Skanskas 2. forslag til plan, revidert 19.11.20, som de ønsker skal sendes ut til ettersyn.

**Introduksjon:**

Da vi ba om dette møtet trodde vi at saken var uavklart og påvirkbar. Nå vet vi mer. På kommunens nettsted «Innsyn i plansaker» ble det 9. desember lagt ut dokumentasjon som tydelig viser at både saksbehandler på byplankontoret og byantikvaren er tilfreds med utbyggers forslag. Det oppleves frustrerende og merkelig.

Vi har som eiere av den spesialregulerte eiendommen Rognli gjennom 30 år, hatt et tett samarbeid med de lokale vernemyndighetene. Vi har rådført oss i alle saker og hensyntatt alle råd og pålegg vi har mottatt. Vi har hele tiden vist stor forståelse for alle synspunkt og tiltak som Trondheim kommunes bevaringsplan for Rognli har utløst.

Men nå føler vi at vi dessverre har mistet en sentral og faglig viktig støttespiller i vårt arbeid for å ivareta bevaringsintensjonene i reguleringsplanen for Rognli.

Hvordan skal vi nå kunne søke råd og motivasjon hos en faginstans som bruker argumentasjon og begrunnelser som for oss bryter med alt vi har lært og forsøkt å oppfylle gjennom 30 år og som dermed blir totalt uforståelig for oss?

Hvorfor ba vi allikevel om dette møtet?

Våre motiv for å mene noe i denne saken:

1. Sentralt står hensynet til Rognli og det vern som ble pålagt familien Høyem gjennom et kommunalt vedtak for 30-år siden. I hele denne tiden har familien forvaltet, restaurert, utviklet og nøye tatt vare på eiendommen uten å ta private hensyn som kunne gitt økonomisk gevinst.
2. Men vi føler også et stort ansvar for å se og ta vare på det store kulturhistoriske bildet som utgjør landskapet på strekningen nord for

Lade allé fra Lade kirke til Devle gård. I dette området, der vi alle ferdes og nyter godt av grønne lunger og spennende historisk bebyggelse, opplever vi sterkt at en urett er i ferd med å skje.

## **Tema 1: Den tapte ideen**

- Vi savner tydelige føringer for hvordan bebyggelse i et slikt nabolag må utformes. Det vi ser er historieløse kommentarer knyttet til endringer på utbyggers forslag. Vi ser noen innspill om marginale endringer og om senking av høyder. Men hvor finner vi kommuneadministrasjonens innspill som kunne gitt utbygger hjelp til å forstå at dette området skal utvikles med fokus på vern og tilpasning til et sårbart landskap?
- Vi savner innspill og henvisning til andre og mer vellykkete prosjekt. For eksempel kunne det vært vist til den lave tilbaketrukne, luftige to-etasjes bebyggelsen på Nobø-tomta ved Lade gård. Også her var de første forslagene en massiv høyhusbebyggelse tett på gårdsbygningene. Men her fikk utbygger heldigvis tydelig beskjed om hva som var akseptabelt.
- Vi savner ideen om sammenhengende vernehensyn og det historiske perspektivet i behandlingen av denne saken. Hva er det primære fokus og den viktigste målsettingen med saksbehandlingen?

**1. Er fokus å sørge for at utbygger får gjennomført sine planer med noen justeringer og enkle tilpasninger til kulturminnene i området den viktigste målsettingen?**

Eller:

**2. Er fokus og det viktigste poenget at det historiske landskapet skal vernes, og at alle planer om ny bebyggelse i området må ta utgangspunkt i og et grunnleggende hensyn til dette?**

## **Tema 2: Det offentliges rolle og innspill**

1. Riksantikvarens beskrivelse og råd til kommunene:
  - a. Vi savner henvisninger i sakspapirene til Riksantikvarens fastslåing av at herregård- og kulturlandskapet på Lade er av nasjonal interesse
  - b. Vi savner dokumentasjon i sakspapirene som beskriver hvordan det aktuelle forslaget har tatt hensyn til og sikrer at herregård- og kulturlandskapet på Lade blir bevart

Det er Lade det dreier seg om nå. Riksantikvaren skriver på sine nettsider:

*Herregårdlandskapet på Lade spilte en viktig rolle som maktsentrum i Norge da Ladejarlene regjerte her tidlig i Middelalderen. Lade fortsatte å være viktig, som kongsgård og adelsgårder. Også i dag er gårdene på Lade viktige kulturelle institusjoner i regional og nasjonal sammenheng. I tillegg til områdets store historiske betydning består herregårdlandskapet på Lade av gårdsbygninger av stor arkitektonisk verdi. Herregårdlandskapet på Lade er enestående som bevart kulturlandskap av sin type. Og flere av bygningsanleggene er fredet eller i fredningsklasse.*

**Området er derfor av nasjonal interesse** (vår utheving).

- c. Vi savner dokumentasjon i sakspapirene som viser at Riksantikvarens anbefaling om aktivt å bruke plan og bygningsloven som et viktig redskap for å sikre kulturminner, særlig i områder der verneplaner enda ikke er ferdigstilt, er brukt.

Det er Lade det dreier seg om nå. Riksantikvaren skriver på sine nettsider:

*Loven legger til rette for samordning, og den gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

**Planlegging etter plan-og bygningsloven skal fastsette arealutnyttelsen i et område, enten det er utbygging eller vern** (vår utheving).

**Kommunen har gjennom bevisst bruk av plan-og bygningsloven, en enestående mulighet til å forvalte ressursene i kommunen til beste for alle** (vår utheving).

## 2. Byantikvaren:

- a. Vi savner en utdypende faglig forklaring og vurdering på hvorfor byantikvaren går bort fra sitt krav om 2-3 etasjer slik det ble framført i første runde. Byantikvarens nye innspill bortforklarer aksepten av større etasjehøyder med at kravet om 2-3 etasjer bare var et ideelt synspunkt som kan fravikes, basert på en helhetlig vurdering. I stedet vises det til at vinkling av tak, bruk av tegl og justering av beliggenhet av bygning mot Lade allé er nok til at man skifter mening. Som et slags kompromiss, aksepteres altså nå 3-4 etasjer. Vi kan

ikke forstå at det er byantikvarens rolle å inngå

kompromisser. Her må en antikvarisk, faglig vurdering ut fra hensynet til vern stå langt fastere. Nå virker det som om det inngås en form for forlik der vernehensynet har tapt.

- b. Vi savner kommentarer og montasjer som tar stilling til virkning fra bakkeplan for en som vandrer langs Lade allé. Det er på bakkeplan vi som bor eller går tur på Lade vil kunne nyte opplevelsen av den store historiske arven. Som vandrer i et kulturlandskap settes man i stemninger som skapes av å oppleve kulturlandskapet som en sammenhengende enhet. Dersom uforholdsmessig store og påtrengende synsintrykk forstyrrer bildet, trekkes man ut av stemningen og opplevelsen blir brutt og lar seg ikke gjenskape. En vandring langs Lade allé vil med denne nye bebyggelsen ikke lenger by på en kulturhistorisk sammenheng, men bare tilby bruddstykker og glimt som avbrytes av store prangende og fremmede elementer. Det blir som om man midt i rosebedet eller fontenen i en park skulle legge inn parkering for et par biler.
- c. Vi savner kommentarer til og kritikk av massivitet og volum i bygningsmassen som strekker seg sammenhengende fra Lade allé 46 rundt hjørnet og videre oppover Østmarkveien til enden av Foki-bygget. Dette fotavtrykket framstår som en festning der arealet innenfor (er det dette som kalles byggeprosjektets grønne landskap?) er visuelt eller fysisk totalt utilgjengelig for forbipasserende. I andre og tilsvarende byggeprosjekt på Lade er gårdsrommene langt åpnere og mer tilgjengelig for offentlig ferdsel.
- d. Vi savner en forklaring på hvorfor det finnes en prioritering av kravene som framstilles av byantikvar. Vi mener alle faglige vurderinger når det gjelder vern er viktige og at det ikke kan finnes rom for å gå på akkord eller bedrive kjøpslåing med stilte krav.
- e. Vi savner forklaring på hvorfor det nå er akseptabelt at prosjektet bryter mønehøyden på fjøset på Lade gård.
- f. Vi savner forklaring på hvorfor høyden sett fra Sirkusparken kan godtas. Nettopp på dette bildet framstår det nye komplekset mer enn noe annet som et fremmedelement som bryter ideen om at strekningen langs Lade allé mellom Lade gård og Ringve skal framstå som et historisk kulturlandskap. Nye bygninger i dette området burde stå med «bøyd hode» og underkaste seg de historiske gårdene og bølgende koller, og ikke framstå som en trussel mot og en mur i det landskapet som er erklært verneverdig og som er av nasjonal interesse.
- g. Vi savner forklaring på hva som menes med at trær og plassering av disse er kompensierende tiltak i dette grønne

landskapet. Hva er dette kompensierende tiltak for og hvilket grønt landskap vises det til?

3. Kommunaldirektøren:

- a. Vi savner dokumentasjon i byplankontorets saksbehandling som viser at det nye forslaget oppfyller de krav som var årsak til at kommunaldirektøren avviste forrige forslag.

4. Byplankontoret:

- a. Vi savner dokumentasjon som viser at byplankontoret har presentert ideer og argumenter som har nådd fram og blitt forstått av utbygger når det gjelder kulturhistorisk vern. Det er vanskelig å se at utbygger har fått god nok hjelp til å finne en vernefaglig og estetisk god løsning som hindrer evig tap av et historisk landskap.
- b. Vi savner tydelige råd fra byplankontoret som kan veilede og forklare områdets viktighet, slik at politikerne får hjelp til å forstå at disse planene ikke gjelder et vanlig område for utbygging, men et område midt i et landskap med nasjonal verneverdi.

### **Tema 3: Lade-halvøya - hva skal sies i ettertid denne gangen?**

Med forslaget slik det foreligger per nå:

- 1 Hvordan skal vi nå hindre ytterligere oppslag om og misnøye over den massive bygningsmassen i ettertid? Vi er ikke imponert over resultatene av fortetting og byutvikling i Trondheim. Når politikerne, på råd fra byplankontoret, vedtar utbygginger og i ettertid sier: «Beklager, hadde vi bare visst hvor ille det ble, skulle vi ikke godkjent det», da er det noe feil med planprosessene.
- 2 Hvordan skal vi finne nye argumenter i fortsettelsen for å sikre nordsida av Lade allé og resten av Lade-halvøya om dette blir resultatet? Det vil være et varig sår som vil åpne for fortsatt vold på det nasjonalt sett viktige kulturlandskapet for alle som ønsker å bygge ut.
- 3 Hvordan kan vi sikre at folk i byen fortsatt skal få vandre i det historisk sammenhengende kulturlandskapet på Lade slik det brukes som turområde alene eller i sammenheng og forlengelse av Ladestien? Det omtrent totale fraværet av vurdering av hvordan forslaget vil oppleves fra bakkenivået langs Lade allé er oppsiktsvekkende i den anbefalingen vi ser fra byplankontoret og byantikvaren. Hvordan kan det ha seg at dette landskapsmessige særpreget ikke er vektlagt på sterkeste vis fra byplankontoret og

- i byantikvarens syn på saken? Hvordan er det mulig for faginstansen å ikke ha for øye at disse verdiene faktisk betyr noe – nå – og for ettertiden?
- 4 Hvordan er det mulig, i arbeidet for å sikre god bydelsutvikling, av byplankontoret og byantikvaren å komme fram til at siktlinjene og kollepreget på Lade-halvøya nå er sikret? Fremmedelementet på gartneritomta deler området i to og fører til at all sammenheng er brutt for alltid.
  - 5 Hvordan er det mulig å gi klarsignal til å utvikle denne eiendommen på en måte som ikke forsterker og underbygger kulturlandskapet og hvorfor har ikke byplankontoret og byantikvaren arbeidet for å tviholde på dette enkleste og viktigste av alle spørsmål i møtet med tomteeier – å beholde særpreget nord for Lade allé?
  - 6 Hvorfor ser vi ingen argumenter som balanserer den massive utbyggingen på resten av Lade opp mot behovet for «frie» og veldefinerte soner for folk som bor her eller som besøker Lade. De åpne områdene på Lade benyttes av beboere fra alle de gjennomførte og planlagte tette byggefeltene på resten av Lade-halvøya i tillegg til alle andre beboere og gjester fra andre deler av byen. Ladestien er ikke lenger nok for at bydelens stadig voksende antall beboere skal kunne hente seg inn og få nok rekreasjon i nærmiljøet. Et vanlig utsagn å høre på Lade er: «Det er nok nå»
  - 7 Hvor mye kompakt bebyggelse kan Lade-halvøya tåle? Hvorfor sier ikke byplankontoret og byantikvaren tydelig fra om at det er nok nå? Lade-halvøya nord for Lade allé tåler ikke mer, om vi skal klare å ta vare på siste rest av det historiske særpreget.

#### **Tema 4: Rognli og spesialreguleringsplanen fra 1991 med formål bevaring**

Konsekvenser av forslaget slik det foreligger per nå:

1. Hvorfor er ikke grønnsværet og terrenget rundt Rognli, som kommunen sjøl har vernet gjennom en reguleringsplan, mer vektlagt som styrende for utviklinga av gartneritomta? Rognli ligger på Lille-Ringve, en kolle med naturlig flyt ned mot Lade allé i sør, med flyt over til Ringve botaniske hage i øst og med god kontakt mot den lave villabebyggelsen i Victoria Bachkes vei. Med forslaget som nå foreligger langs den 120 meter lange felles grensa i vest vil fallet i terrenget fra Rognlis kolle bli usynlig og ødelagt for alltid. Et umistelig særpreg ved Ringve-høyden vil være borte for alltid.

2. Hvorfor er ikke hensynet til og intensjonen i reguleringsplanen for Rognli blitt kraftigere fokusert og veid opp mot det som nå foreligger, bortsett fra i noen enkle og upresise formuleringer?
3. Hvorfor er ikke Rognlis plassering på Ringve-høyden vurdert ut fra hva denne eiendommen taper gjennom dette svært påtrengende forslaget? Slik vi vurderer forslaget, er det en latterliggjøring av det arbeidet som er utført for å sikre Rognli, særlig fordi utbygginga representerer et så sterkt fokus på økonomisk gevinst som er det motsatte av den båndlegginga vi må forholde oss til på Rognli.
4. Hvorfor er ikke de historiske verdiene på eiendommen Rognli sterkere vektlagt? Siden 1881 har Rognli hatt en plassering på en kolle synlig fra Grønalia, Lade kirke og Lade gård, men også fra gatenivå ved Foki-krysset i Lade allé. Før Ladesletta gartneri ulovlig satte opp et høyt to-etasjes lagerbygg som erstattet en tidligere lav en-etasjes trebygning, var Rognli godt synlig fra Foki-krysset. Slik vil det aldri bli igjen om forslaget blir en realitet.
5. Hvorfor er det slik at utbygger Skanska skal få tillatelse til rått å overbygge gartneritomta for å hente ut mest mulig fortjeneste, når 12 mål rundt Rognli er båndlagt på eiers bekostning?
6. Hvordan vurderer Trondheim kommune vår kamp og innsats for å sikre de varige verdiene på eiendommen Rognli – for oss, for innbyggerne og for Trondheim kommune? Akkurat nå står vi tilbake som taperne etter 30 års lojalitet (og 106 års familiehistorie) til reguleringsplanen som omfatter Rognli. Det er ikke bare dumt, det er uforståelig og oppleves svært smertefullt.
7. Hvorfor har byplankontoret og byantikvaren glemt at all tidligere utbygging i nærheten av grensa mot Rognli har vært underlagt meget strenge krav?
  - a. Lade alle 52B søkte om to, men fikk bare bygge en etasje
  - b. Lade alle 52B fikk ikke bygge carport i det åpne rommet mellom husene i 52b og 54a som ville stengt innsikten til Rognli
  - c. Lade alle 50 fikk ikke bygge garasje med ønsket høyde, men måtte senke taket
  - d. Victoria Bachkes vei 7 fikk ikke bygge i grensa til Rognli og ønsket lengde på garasje ble redusert, samtidig som garasjen ble trukket bort fra grensa.
  - e. Omsorgssenteret i Østmarkveien 7 fikk ikke bygge 4 etasjer, men måtte begrense seg til 2

Alle disse tiltak ble vedtatt for å holde all ny bebyggelse i området så diskret og lav som mulig. Hvorfor det samme ikke skjer med gartneritomta er umulig å forstå. Skal det være vanskeligere for en stor utbygger som Skanska å ta de samme hensyn?



## Konklusjon:

1. Avvis plansaken. Det må settes i gang en prosess som kan **avklare hvordan Lade-halvøya skal utvikles videre**. Det er naturlig at Riksantikvaren og Trøndelag fylkes kulturminnevernnavdeling nå kan vurdere området nord for Lade allé i en langt større sammenheng enn det som er gjort til nå i planprosessen.
2. Avvis plansaken. **Kommunedirektøren må rådes av byplankontoret til å ikke stille seg bak** forslaget denne gangen også.
3. Avvis plansaken. Det må settes i gang en prosess der byplankontoret og byantikvaren **lager tydelige beskrivelser som framhever at verneideen og ikke utbygging, er det mest sentrale kravet for utvikling av området**. Det må defineres hvordan tomte må behandles for å oppnå den luftighet og letthet som kreves i dette landskapet.
4. Avvis plansaken. Det må startes en egen prosess som har som mål at **spesialreguleringsplanen for Rognli** får en langt videre hensynssone fra tomtegrensa og inn i nabotomtene. Det vil sikre Rognli, sammenhengen i landskapet og kontakten mellom eiendommene.
5. Avvis plansaken. **Stå opp mot en utbygger** som ikke forstår eller ikke vil forstå at dette ikke er en tilfeldig tomt der de kan la kreative arkitekter boltre seg med overdimensjonert volum og plassering av bygninger forårsaket av ødeleggende kompromisser.

**Slik vi ser det: Denne saken dreier seg om utbygging i det viktigste området i sitt slag nord for Dovre. Det er umulig å forstå at ikke det må være sterkt bestemmende i denne plansaken.**

Berit Høyem og Ivar Sognli  
Rognli, Lade allé 48  
7041 TRONDHEIM