

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 26.10.2017  
**Sak:** 155/17

**Tittel:** **Saksprotokoll: Detaljregulering av Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 14/6527

### **Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017, og med bestemmelser, senest datert 29.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.8.2017.

1. setning, 2, avsnitt i 4.1.10 i reguleringsbestemmelsene endres til "Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet."

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

### **Behandling:**

**Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV)** forslag pva SV, Ap, Sp, V, KrF, MDG:

1. setning, 2, avsnitt i 4.1.10 i reguleringsbestemmelsene endres til "Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet."

### **Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Isachsens forslag ble vedtatt mot 20 stemmer (14H, 4FrP, 2PP).

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., r20150014, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/6527-66

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017, og med bestemmelser, senest datert 29.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.8.2017.

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

#### Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller OBOS Ladebyhagen Utvikling AS. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Formålet med planarbeidet er å avsette hele tomta til boligbebyggelse.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

##### *Planstatus*

Arealformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel, og med gjeldende og forslag til ny kommunedelplan. Planforslaget har doblet utnyttelse og er opptil 8,8 meter høyere enn hva gjeldende kommunedelplan tillater. I forhold til gjeldende detaljplan for området vedtatt 2011 er imidlertid utnyttelsen og høydene tilsvarende.

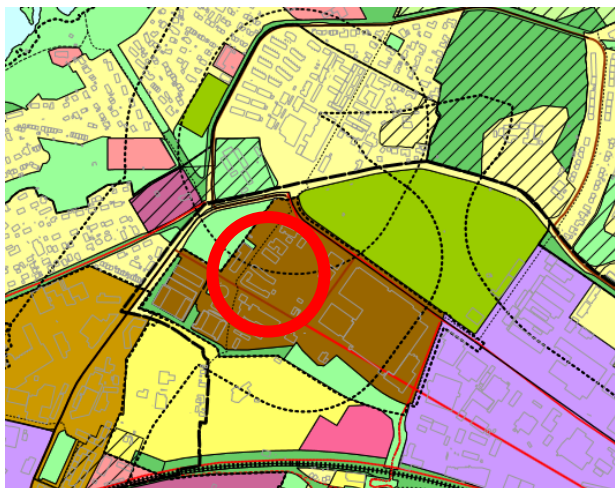
Kulturminneplanen vektlegger herregårdslandskapet. Planforslaget ivaretar siktlinjer mellom sentrale kulturminner, men utfordrer landskapet.

##### *Tidligere vedtak i saken*

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 2971/16 av 13.10.2016, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med krav om at det før sluttbehandling skulle ses på tiltak for å dempe virkningene av høy støttemur/sokkeletasje mot Håkon Magnussons gate.

## Trondheim kommune

### Planområdet



Planområdet ligger på Ladesletta, og er solfylt og heller mot sørvest. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate, Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate, samt planlagt gang- og sykkelveg i sør ved ny boligbebyggelse (Ladebyhagen). Rett ved ligger Lade idrettsanlegg og City Lade, med Ladeparken, Lade kirke og Lade gård i nærheten. Området er lett tilgjengelig med gange, sykkel og kollektivtrafikk, men er utsatt for støy og luftforurensning.

### Beskrivelse av planen

Planforslaget består av boliglameller med tre-sju etasjer over sokkel/kjeller, lagt slik at de skjerner uteområdene mot støy fra omkringliggende veier.



Planen har høy utnyttelse tilsvarende det som er tillatt i tidligere vedtatt detaljplan for området, som gjaldt for et større område. Planområdet er 15,7 daa, og det tillates inntil 44.400 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) inkludert garasjeanlegget. Dette tilsvarer ca 280 % BRA medregnet areal under bakken, og ca 200 % BRA eksklusiv areal under bakken. Det tillates inntil 340 leiligheter, som utgjør over 21 boliger per dekar. Dersom tetthet beregnes etter retningslinjene til § 27 i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) av det BRA som er antatt over bakken, tilsvarer dette ca 540 leiligheter (å 70 m<sup>2</sup>), og over 34 boliger per dekar.

All parkering er i kjeller, og det er kjøreadkomst til kjeller fra øst og vest. Det er gangadkomster til

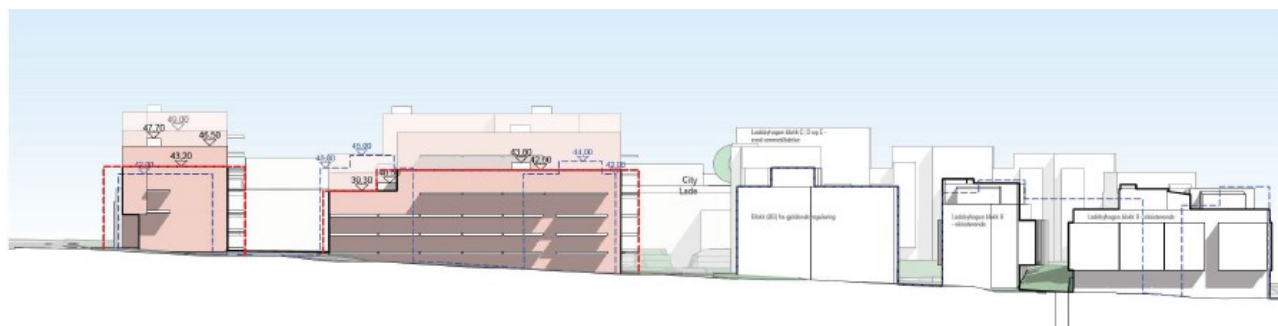
## Trondheim kommune

boliganlegget fra tilgrensende fortau eller gangveg på alle sider.

### Virkninger

#### Høyder og forhold til herregårdslandskap

Ladejarlens platå, med Lade gård og Lade kirke et kulturmiljø av nasjonal interesse. Det har vært vesentlig å unngå at bebyggelsen danner en massiv vegg mot det historiske viktige kulturmiljøet i vest. Nedtrapping av høydene mot vest er et viktig grep. Planforslaget øker høydene noe i forhold til gjeldende plan mot vest i felt BB5. Det kreves at rekkverk på takterrassen her trekkes inn to meter fra fasaden.



Illustrasjonene viser planforslaget i volum og byggegrensler i rød linje.

Byggehøyder og grenser i gjeldende plan fra 2011 er vist som blå stiplet linje.

De foreslåtte høydene og dimensjonene på bebyggelsen vil påvirke og fortette det historiske herregårdslandskapet. Siktlinjer mellom kulturminnene vil ikke bli brutt.

#### Henvendelse til gaterom

Mot Haakon VII's gate er det sikret åpninger, forhager og tilbaketrasket boligbebyggelse slik at opplevelsen av gaterommet vil være variert. Både Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate har stigning, og terrengforskjellene foreslås delvis tatt med støttemurer med gjerder mot fortauet, siden bakkeplanet for boligene ligger høyere enn fortauene. Murene kan bli inntil tre meter høye mot Harald Hårfagres gate, gjerder kommer i tillegg på toppen. Mot Håkon Magnussons gate skal muren terraseres og brytes med trapp.

#### Folkehelse

##### Solforhold

Det er sol på over 50 % av felles uteoppholdsareal i kjernetidspunktene (21.mars kl.15 og 23.juni kl.18). Felles takterrasse i bygg 5 ligger i fjerde etasje, har gode solforhold, utsikt og er skjermet for støy og støv fra Haakon VII's gate. Takterrasser i bygg 1, 2, 3 og 4 vil ha sol på formiddag og kveld, og kan være et supplement.

## Trondheim kommune

Etter høringsfasen har plankonsulent ønsket å tillate ettroms leiligheter. Dette har ikke vært utredet i planmaterialet og vil ikke gi en forbedring av bokvalitet eller levevilkår for planområdet eller bydelen, og er ikke imøtekommet. Forslagsstiller har akseptert dette.

### Støy, støv og luftforurensning

Planområdet utsettes for støy, støv og luftforurensning fra tiliggende gater. Konsentrasjon av svevestøvpartikler PM<sub>10</sub> vil ved enkelte fasader og på deler av uteområdene være i gul sone, og avbøtende tiltak bør utføres. Rengjøring av Haakon VII's gate tilrådes ut over det som har vært vanlig på fylkeskommunale vegger, men dette kan ikke sikres i plan.

Støy- og støvforholdene medfører at leiligheter ut mot Haakon VII's gate som ligger under ni meter over bakkenivå må ha en fasade som vender inn mot gårdsrommet. Leiligheter over tredje etasje vil få mindre støvpåkjenning, og noen leiligheter tillates vendt ensidig ut mot Haakon VII's gate.

Det er nødvendig med tiltak som skjerming av balkonger og soverom med luftebalkong for å få tilfredsstillende støynivå på fasade og privat uteareal. På hjørnet i første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate – Håkon Magnussons gate er miljøforholdene så krevende at bebyggelsen ikke kan benyttes til boliger, men skal i stedet benyttes til fellesarealer som f.eks. møterom.

Rådmannen anbefaler at flest mulige boliger i gul sone med Lden over 60 dB også har et soverom med vindu mot stille side. Det er 20 leiligheter i bygg 5 som ligger i rød sone (Lden 65-70dB) som ikke klarer å imøtekomme denne anbefalingen, men de tilfredsstillere kravene som Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, stiller til boenheter i rød sone, og er gjennomgående eller med fasader i flere retninger.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget innebærer fortetting av boliger med lav parkeringsandel langs metrobusstrasé, på et område hvor det er lett å gå og sykle. Forslaget vil derfor bidra positivt for å oppfylle kravene satt til arealutvikling i bymiljøavtalen.

Høy bebyggelse mot Haakon VII's gate vil begrense utluftingen av luftforurensning, og kan medføre at luftforurensningen og støyforholdene på idrettsanlegget forverres noe.

## Vurdering

### Planforslagets utforming og kvalitet

Gjeldende regulering la opp til en annen bebyggelsesstruktur, og nytt planforslag gjør at uteoppholdsarealene får bedre solforhold. Høyden på bebyggelse legger felles uterom i skygge på formiddag og ettermiddag, men da vil takterrasser og private balkonger stort sett ha sol. Prioriteringen og virkningene er akseptable.

I sentrumsområder er bebyggelsens forhold til fortauene særlig viktig, og høye støttemurer er svært uheldige. Det er delvis planlagt høye sokler ut mot fortauene langs Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate som forringer byrommet på gateplan. Utforming av disse soklene er viktig, særlig ut mot Håkon Magnussons gate som har flest gående, og sokkelen helt inntil fortauskanten. Det er sikret en til tre gangadkomster og kjøreadkomster fra disse gatene rundt bebyggelsen, og bygningskroppene over sokkelen er foreslått trukket fra fortauet. Ved

## Trondheim kommune

utleggelse til offentlig ettersyn ble det stilt krav om at det skulle ses på tiltak for å dempe virkningene av høy støttemur/sokkeletasje mot Håkon Magnussons gate. Det er nå sikret i planen at denne støttemuren skal terrasseres, og at det skal etableres en trapp til fortauet, slik at gaterommet oppleves attraktivt for fotgjengere.

Planmaterialet tilrettelegger for en justering av sykkelvegen langs Haakon VII's gate ved krysset til Harald Hårfagres gate, slik at det blir en tryggere kryssing for syklister.

Gjeldende plan avsatte arealet ut mot Håkon Magnussons gate til næring, men behovet og marked for slike næringsarealer i sokkel er begrenset. Det er ikke ansett som kritisk at næringsareal på bakkeplan faller bort i planforslaget.

### *Avveining av konsekvenser*

#### Folkehelse

Planforslaget kan forholde seg til høringsforslaget for revidert kommunedelplan, hvor uteromskravet er 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Dette planforslaget sikrer minimum 35 m<sup>2</sup>, og at minimum 60 % av utearealet skal være felles. Mange av balkongene vil være innglassede pga. støyforhold, slik at en økning av felles uteoppholdsareal med gode støy- og støvforhold er et viktig avbøtende tiltak. De mest effektive tiltakene for å bedre luftkvaliteten, som tiltak på veggen eller bilparken, ligger ikke innenfor rammene for en detaljplan.

#### Byform, antikvariske verdier

Høyde på bebyggelsen utfordrer herregårdslandskapet på Lade, og strider mot overordna plan, hvor man ønsker å sikre at herregårdene, Lade gård og Lade kirke fortsatt er tydelige i landskapet. Bebyggelsen er imidlertid senket mot Lade kirke og Lade gård, slik at bebyggelsen ikke bryter horisonten mer enn eksisterende bebyggelse allerede gjør. Høyden på bebyggelsen kan skape en forventning til andre grunneiere om at høyder kan økes, men rådmannen mener at høydene her var hjemlet i gjeldende regulering, slik at man har behandlet dette temaet som tidligere avklart.

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Rekkefølgebestemmelser sikrer at infrastruktur skal være gjennomført før bebyggelsen kan ferdigstilles. Det foreligger en utbyggingsavtale for kvartalet Ladebyhagen basert på gjeldende reguleringsplan.

### *Medvirkningsprosess*

Proessen mot kommunen og fylkesmannen har vært god, med flere arbeidsmøter underveis. Innspill til planoppstart og merknader i høringsfasen har i stor grad blitt fulgt opp.

## Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 4.9.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Situasjonsplan og volum med høyder
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Fasadeoppriss og fjernvirkning
- Vedlegg 8: Solstudier
- Vedlegg 9: Etasjeplaner
- Vedlegg 10: ROS-analyse
- Vedlegg 11: Luftberegninger
- Vedlegg 12: Støyberegninger
- Vedlegg 13: Trafikkanalyse
- Vedlegg 14: Avkjørsler
- Vedlegg 15: Geoteknisk notat
- Vedlegg 16: VA-plan