

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 07.12.2017
Sak: 183/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 8, r20150041, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 15/1744

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Harald Hårfagres gate 8 som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket JSTArkitekter AS senest datert 9.10.2017 med bestemmelser senest datert 9.10.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.10.2017.

Reguleringsbestemmelsenes §4.9 endres til:

Avkjørsel til parkeringskjeller er vist på plankartet. Maks bredde på avkjørsel er seks meter. Parkeringsdekningen skal være maksimum 0,5 bilparkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet og minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplasser for bil skal dekkes i parkeringskjelleren. For sykkelparkering skal minst 70 % dekkes i parkeringskjelleren. Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal være universelt utformet.

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

Behandling:

Votering:

Innstillingen 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen 2 ble vedtatt mot 4 stemmer (4FrP).

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Harald Hårfages gate 8, r20150041, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/1744

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Harald Hårfages gate 8 som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket JSTarkitekter AS senest datert 9.10.2017 med bestemmelser senest datert 9.10.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.10.2017.

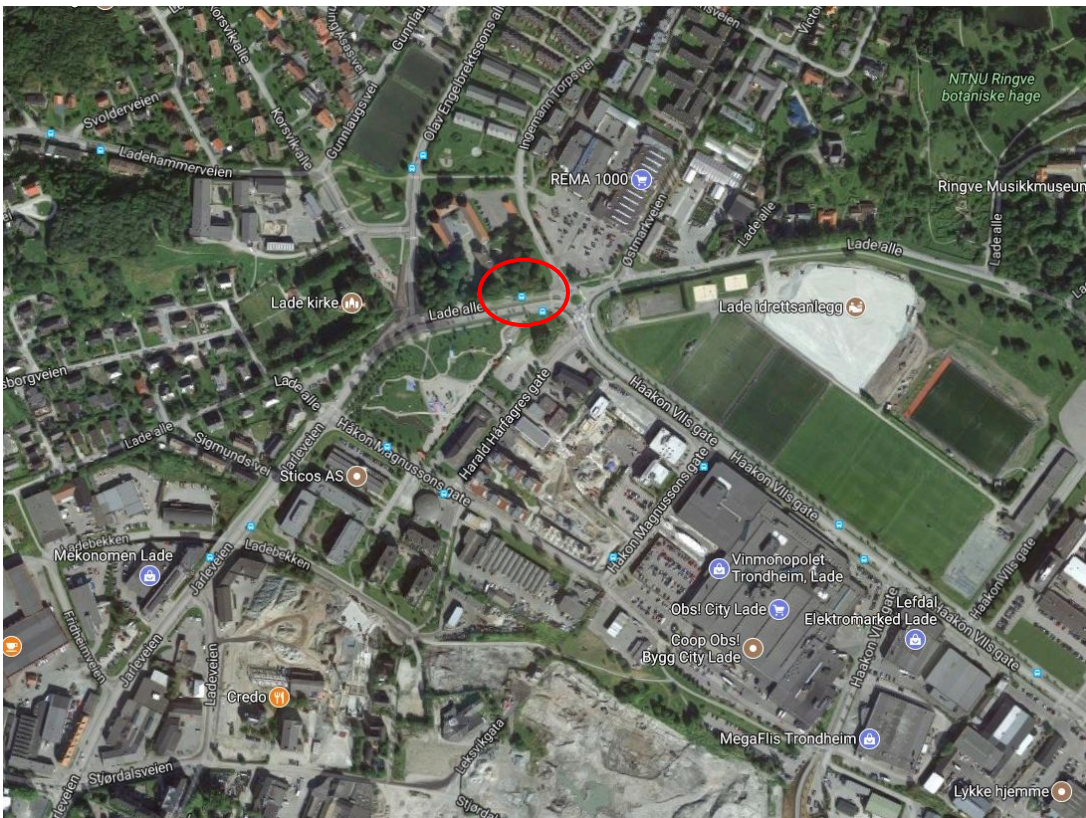
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av JSTarkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Harald Hårfages gate 8 AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Trondheim kommune

Hensikten med planen er å etablere boliger i form av leilighetsbebyggelse med ca. 45 boliger på arealet som i dag er ubebygd og som ligger ut mot Ladeparken. Hensynet til kulturmiljøet (Lade gård og Lade kirke), rammer for eksisterende bebyggelse sørøstover langs Haakon VII's gate, eiendommens eksponering og nærhet til Ladeparken har vært førende for høyde og utforming av planforslaget.

Nytt tverrsnitt for sykkelveg med fortau langs Lade allé og sørsiden av Haakon VII's gate er ivaretatt.

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Planområdet er avsatt til sentrumsformål, grenser til grønnstruktur (Ladeparken), ligger innenfor bestemmelsesområde; lokalsenter (Lade), kollektivåre og handelssenter.

Planforslaget avviker fra parkerings- og uteromsnormen.

Gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, 28.4.2005 (KDP)



KDP stiller følgende krav:

Detaljplan, bebyggelse innenfor S1 skal være mellom to til fire etasjer (maks 14 m høyt) av hensyn til siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård, krav til at Ladeparken er opparbeidet før brukstillatelse, krav til ferdig opparbeidelse av en del offentlige vegger og gater, og krav til nok skolekapasitet.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med gjeldende KDP for Lade, Leangen og Rotvoll, bortsett fra kravene til parkering og uterom som er strammet inn. Kravet til skolekapasitet videreføres i saken.

Ny kommunedelplan for Lade og Leangen (høringsforslag 17.9.2013)

I all hovedsak er tidligere krav i KDP fra 2005 videreført for planområdet i ny KDP som er under utarbeidelse. Kravene til parkering og uterom er strammet inn i ny KDP. Planforslaget vil være i tråd med ny KDPs krav til parkering og uterom.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 1373/17, 16.6.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet ligger på Lade, og grenser til Ladeparkens østre del. Planområdet har høy eksponering i de fleste retninger, spesielt mot Ladeparken, Lade gård og Lade kirke. Planområdet grenser dessuten til Haakon VII's gate og Harald Hårfagres gate, og er en del av fronten og starten på sentrumsbebyggelsen på sørsiden av Haakon VII's gate.

Trondheim kommune

Det er ingen kjente forekomster av forurenset grunn i planområdet. Eiendommen ligger ikke i eller i utløp av, og anses ikke å være en fare for noen typer skred. Det er ingen kjente naturverdier innenfor planområdet.

Planområdet ligger innenfor Lade skolekrets og i underkant av 500 m fra Lade skole. På grunn av usikkerheten om framtidig kapasitet i området, er det stilt krav til at skolekapasiteten må være tilfredsstillende før bygging kan starte.

Området har i dag et godt gang- og sykkeltilbud, og et godt kollektivtilbud.

Det er behov for støydemping ut mot rundkjøringa; Lade allé – Haakon VII's gate, og tilsvarende støydemping.

Beskrivelse av planen

Konkrete endringer etter offentlig ettersyn:

Endringer som en følge av offentlig ettersyn og etter bearbeidelse av planforslaget:

- Økning av maksimum % BRA fra 120 % til 125 %.
- Rettelse av bestemmelse § 4.2 iht. rett grad av utnyttelse.
- Rettelse av bestemmelse § 3.1, iht. rett maksimums høyde på støyskjermen iht. støyrapporten.
- Mellomrommenes bredde (mellom blokkene) er justert; søndre mellomrom er nå 10,2 m, nordre mellomrom er nå 11,4 m. Opprinnelig var disse 10,4 m.
- Blokkene er gjort noe bredere; bredden på utbygg på nordsiden og utforming på sørsiden er noe justert.
- Ensidige toromsleiligheter mot Harald Hårfagres gate vil oppfylle støykrav.
- Terrasser mot sør over nedkjøringsrampa på plan 2, 3 og 4.
- Bestemmelse som sikrer etablering av trafo innenfor bygningsmassen etter behov.
- Innpass av gang- og sykkelveg ut mot rundkjøringen er ivaretatt i planforslaget.

Planlagt bebyggelse



BRA er satt til mellom 80 % BRA – 120 % BRA. Boligtettheten vil bli anslagsvis 12 boliger pr. daa, det er da lagt til grunn 45 stk. boenheter og et snitt pr. boenhet på 70 m². Boligbebyggelsen vil styrke gate- og det bymessige preget, og består av tre nordvest- vendte bygningskropper, den nordligste i tre etasjer, mens den i midten og den sørligste er opp mot fire etasjer. Det er behov for støyskjerming ut mot rundkjøringa; nedre del av støymuren (1,2 – 1,3 m høyde) skal ha høy arkitektonisk kvalitet, den øvre delen (40 – 50 cm) skal være transparent for å minimere den visuelle effekten.

Det foreslås sikret en variasjon mellom ett- til fireroms leiligheter. Minimum 20 % fireroms leiligheter og maksimum 40 % ett- og toroms leiligheter, hvorav inntil 10 % kan være ettroms er sikret i planen.

Bebyggelsen knyttes til eksisterende infrastruktur i området.

Trondheim kommune

Virkninger

Planlagt bebyggelse

Boligene anses å få god boligkvalitet selv om området har mye trafikk. Hensynet til kulturmiljøet; Lade kirke og Lade gård anses ivaretatt, og til Ladeparken ved at bebyggelsen er maksimum fire etasjer og trappes ned mot Ladeparken.

Med angitt høyde på bebyggelsen og krav til utforming av støyskjermen mot rundkjøringa, anses også virkningene for kulturmiljøet som akseptabelt. Utforming av støyskjermingen skal skje i samråd med byantikvaren.

Konsekvenser for klima, det ytre miljø og nullvekstmålet

Planforslaget har en svært god lokalisering på Lade med korte avstander til viktige lokale målpunkt og gangavstand til Ladeparken. Hensynet til folkehelsen anses ivaretatt i planforslaget. Sentral beliggenhet og lavere parkeringsdekning bidrar til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Det er ikke framkommet vesentlig risiko og sårbarhet som en konsekvens av planforslaget, jf. ROS-analysen vedlegg nr. 9.

Planforslaget anses ikke å ha påvirkning på naturmangfoldet.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget anses å ha en god utforming og kvalitet. Hensynet til kulturmiljøet er ivaretatt. Harald Hårfagres gate styrkes som sentrumsgate og planforslaget bidrar til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Skolekapasitet

På bakgrunn av usikkerheten i skolekapasiteten i området, er det behov for å ha med reguleringsbestemmelse om at nødvendig skolekapasitet må være til stede for å kunne godkjenne utbygging i byggesaken.

Avviket i forhold til parkerings- og uteromsnormen

Parkeringsdekningen vil være i tråd med parkeringsdekning for Lade i forslag til ny kommunedelplan, og ikke minst målet om å nå nullvekst i personbiltrafikken.

Avvik i forhold til uteromsnormen henger sammen med parkeringsdekningen, og kan også aksepteres. Uteromsdekningen vil være i tråd med kravene i forslag til ny kommunedel plan for Lade og Leangen. Planlagte uterom er sammenhengende og grenser til Ladeparken.

Avveiing av konsekvenser

Selv om støyforholdene for uterom og bebyggelse ivaretas i planforslaget, kan det til tider være utfordringer med støy i området. Støyskjerming ut mot rundkjøringa skal etableres og vil bidra til å redusere støvulemper noe. Det er ikke sikret støyskjerming ut mot Håkon Magnussons gate i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Konsekvenser av manglende skolekapasitet vil kunne være at det må etableres midlertidige løsninger inntil kapasitet i nærområdet er utbygd. Midlertidige løsninger kan være f.eks. at skolebarn må skysses til andre skoler med nok kapasitet eller at det etableres midlertidige skolelokaler i nærområdet. Slike løsninger vil bety økte kostnader for kommunen og forutsetter at

Trondheim kommune

det finnes skolekapasitet andre steder i byen eller mulighet for å etablere midlertidige skolelokaler i nærområdet. Det forutsetter også at slike midlertidige løsninger vurderes som akseptable.

Sykkelveg med fortau forbi planområdet er ikke regulert inn i planforslaget, men planlegges som et Miljøpakkeprosjekt.

Medvirkningsprosess

Planforslaget ble kunngjort i Adresseavisen den 8. og 9. juli 2015 med brev til berørte parter. Avklaringer i forhold til eiendomsforhold - redusering av planområdets omfang, har medført at planforslaget ikke ble lagt ut til offentlig ettersyn før den 16.6.2017.

Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting anses god nok vurdert/fulgt opp.

Innspillene i forbindelse med offentlig ettersyn anses god nok vurdert og fulgt opp. Det forelå ingen vilkår om egengodkjenning. Det vises til planbeskrivelsen og temaet "innspill til planforslaget".

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget ivaretar hensynet til kulturmiljøet i området, og bidrar til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Rådmannen i Trondheim, 19.10.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 9.10.2017
- Vedlegg 2: Reguleringskart, på grunnen, siste datert 9.10.2017
- Vedlegg 3: Reguleringskart, under grunnen, siste datert 9.10.2017
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, siste endret 9.10.2017
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat datert 27.1.2017, Rambøll Norge AS
- Vedlegg 6: Teknisk notat VA datert 21.10.16
- Vedlegg 7: Støyfaglig utredning, Brekke Strand, sist datert 14.4.2016
- Vedlegg 8: Vurdering av luftkvalitet av Rambøll, datert 27.6.2016
- Vedlegg 9: Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 15.4.2015
- Vedlegg 10: Situasjonsplan SOL 21. mars vårjevndøgn
- Vedlegg 11: Situasjonsplan SOL 21. juni sommersolverv

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)