

Saksframlegg

Detaljregulering av Haakon VII's gate 14, r20160019, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/5501-90

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Haakon VII's gate 14 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS senest datert 21.8.2018 med bestemmelser senest datert 12.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 12.10.2018.

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 gate 14 AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men med noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å omregulere et industri/næringsareal til boligformål, og legge til rette for leilighetsbygg, punkthus, rekkehus og barnehage.

Utfordringer i planen

Planen avviker fra kommuneplanens arealdel 2012-2024 på arealbruksformål og høyder. Eiendommen ble vurdert som egnet til kombinasjon av bolig og næring ved revisjon av kommuneplanens arealdel, og foreslås omregulert fra industri til bolig/barnehage / grøntareal med noe tjenesteyting/kontor langs Lade allé.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll angir byggehøyden innenfor planområdet til maks fire etasjer, eller maks 14 meter. Planforslaget foreslår at på deler av området tillates høyder på opptil seks etasjer (fem etasjer pluss loft), med en mønehøyde på 20,8 meter på deler av tomte.

Til sluttbehandling har de største utfordringene med planen vært hensynet til naboen mot nord, Lade behandlingssenter (LBS), samt støy- og luftforurensningsproblematikk.

LBS er veldig opptatt av å unngå forstyrrelse av sine pasienter, men innser at det vil bli bygd boliger og barnehage på området. Det er gjort endringer i planen før sluttbehandling for å i større grad imøtekomme krav fra LBS. Boligbebyggelsen nærmest LBS viser nå gavl mot behandlingssentret, og det stilles krav om etablering av skjermer for å hindre innsyn. Barnehagen er planlagt med baksiden mot sentret, og utgjør slik en skjerm mellom barnehagen og behandlingssentret.

Trondheim kommune

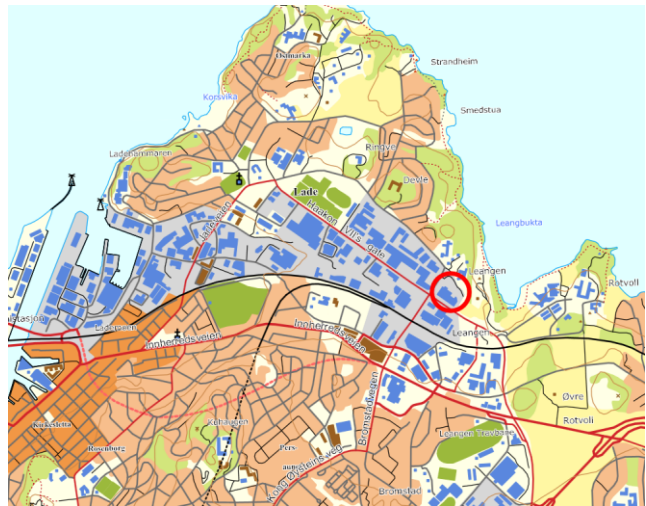
Fylkesmannen i Trøndelag varslet innsigelse til planen ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn på grunn av omdisponering fra industri til bolig, og fordi området var utsatt for støy og støv. Det er gjort nødvendige endringer i planen for å minske mest mulig påvirkning av luftforurensning og støy. Fylkesmannen har i brev til Trondheim kommune 19.10.2018 frafalt innsigelsene som følge av endringer i planen.

Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0634p fra 1976, hvor området er regulert til industriformål og gangvei.

Bygningsrådet vedtok i sak 185/17 i møte 17.10.2017 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Forslaget er sendt til offentlig ettersyn og lagt ut på høring i perioden 17.10.2017 til 2.12.2017

I møte i bygningsrådet 17.10.2017 ble følgende vedtatt:



Planområdets plassering i østbyen

”(...)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 turvegtrasé.
5. Justering av trafikkløsningene innenfor planområdet bl.a.
 - a. trafiksikkerhet rundt vendehammeren
 - b. funksjonaliteten for varelevering
 - c. sykkeltilrettelegging for å øke sykkelandelen og redusere bilbruken
 - d. 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.”

Det er gjort følgende vurderinger og endringer i planforslaget:

1. Foreslåtte boliger langs Haakon VII's gate er flyttet lenger bort fra støykilden (vegen), og det sikres støyskjermingstiltak i bestemmelsene til planen.
2. Bygningshøyde er vurdert spesielt opp mot konsekvenser for Leangen gård. Det viser seg at på grunn av terrengsprang og mye vegetasjon (trær), vil negativ virkning på kulturlandskapet og Leangen gård være liten.
3. Forhold til nabo gjør at barnehagebygget legges lengst nord på tomten. Det gir noe mindre fotavtrykk og dermed mer uterom. Solforholdene er optimale om formiddagen, men ikke om ettermiddagen, det skyldes også at tomten heller mot nord.
4. Eksisterende turveg er opprettholdt i planen, med noen mindre justeringer.
5. Vendehammeren er justert, hvilke vil øke funksjonaliteten for varelevering, og øke trafiksikkerheten. Det er sikret i bestemmelsene 2 parkeringsplasser per boenhet, og at

Trondheim kommune

halvdelen av disse skal være i p-kjeller. Det er også sikret i bestemmelsene at minst 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være egnet for transportsykler. HC parkering for området er plassert i p-kjeller.

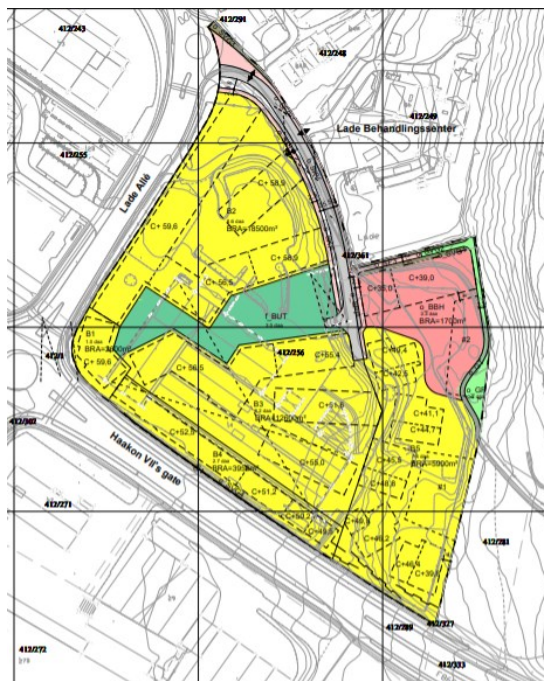
Planområdet

Planområdet er om lag 37,2 daa, ligger om lag 3 km øst for Trondheim sentrum, og omfatter følgende eiendommer: gnr/bnr 412/256 og 412/361 eid av Haakon VII's gt. 14 AS, og gnr/bnr 412/1, eid av Trondheim kommune.

Forsvaret har tidligere hatt deler av sin virksomhet på tomten, knyttet til lager, kontor og garasjer.



Illustrasjonsplan



Plankart

Planområdet ligger innenfor byomformingsområdet Lade/Leangen, der området transformeres fra næring/handel til bolig. Det er for tiden stor byggevirkosomhet i bydelen.

Det er ingen kulturminner registrert innenfor planområdet. Nærmeste nabo er Leangen gård øst for området. Eiendommen grenser mot øst til Leangen gård, som er et fredet lystgårdsanlegg og kulturmiljø av nasjonal verdi. Leangen gård inngår i et større verneverdig kultur- og herregårdslandskap på Lade og Rotvoll.

Leangen gård ligger 10-20 meter lavere i landskapet enn planområdet, og hensynet til gården har vært et sentralt tema i planprosessen med tett dialog med antikvariske myndigheter. Forholdet til Leangen gård og kulturlandskapet er ivarettatt i planforslaget gjennom:

- Utnyttelsesgraden i området nærmest Leangen gård er lavere enn i området for øvrig; høydene på bebyggelsen er lavere og volumene mindre enn i resten av planområdet.
- Foreslått bebyggelse er trukket tilbake fra plangrensen mot Leangen gård for å gi større avstand mellom gården og ny bebyggelse. Det tilrettelegger også for bevaring av de store trærne som er på den delen av tomten.
- Regulert bevaringssone for vegetasjon bidrar til visuell skjerming mellom planområdet og Leangen gård.

Det er et større landskapsområde med naturverdier i utkant og nord/øst for planområdet, som i

Trondheim kommune

liten grad blir berørt utover den virksomheten som er på området i dag.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planen

Planforslaget er å legge til rette for etablering av om lag 450 boliger i leilighetsbygg på fire-fem etasjer, punkthus i fire-fem etasjer og rekkehus i tre etasjer. Planen inneholder også en barnehagetomt. Parkering plasseres under bakken med unntak av gjesteparkering i adkomstveg og ved barnehagen.

Det legges til rette for et større felles uteoppholdsareal som er tilkoblet gangsti som går til Ladestien. Bebyggelsen er plassert relativt tett med intime rom i mellom. Bygningene er høyere enn den nærmeste nye utbyggingen langs Lade allé, men vil på grunn av takform, som er sikret i bestemmelsene, oppleves som naturlig avslutning på boligutbygging mot øst.

Rekkehusene mot Haakon VII's gate er flyttet nærmest ut av rød støysone, og det er i bestemmelsene sikret tiltak for å ivareta innendørsstøy, det samme gjelder deler av fasade boliger mot Lade allé.

Virkninger

Området ligger i 3,7 km avstand fra Midtbyen. I gjeldende KPA og kommunedelplanen er området sørvest for planområdet angitt som fremtidig senterområde (Leangen senterområde). Det er mellom 200 og 250 m til nærmeste holdeplass med flere avganger. Det er planlagt metrobusslinje helt inntil tomte, og nærmeste stasjon for Metrobuss vil bli om lag 200 m fra planområdet. Det er gode gang- og sykkelforbindelser i Haakon VII's gate i alle retninger, med nærhet til Ladestien, hoved gang- og sykkelveier samt ekspressykelveg østover. Det planlegges omstigningspunkt mellom jernbanestasjon og stasjon for Metrobuss ved Leangbrua, 250 meter fra planområdet.

Planområdet har gode forutsetninger for å kunne bidra til nullvekstmålet. Planforslaget vil medføre lite behov for investeringer i infrastruktur.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener at endringer gjort i planen etter høring imøtekommer krav stilt i bygningsrådets vedtak 17.10.2017. Dette stadfestes av at Fylkesmannen, i samordnet uttalelse med Statens vegvesen, har frafalt innsigelser til planen.

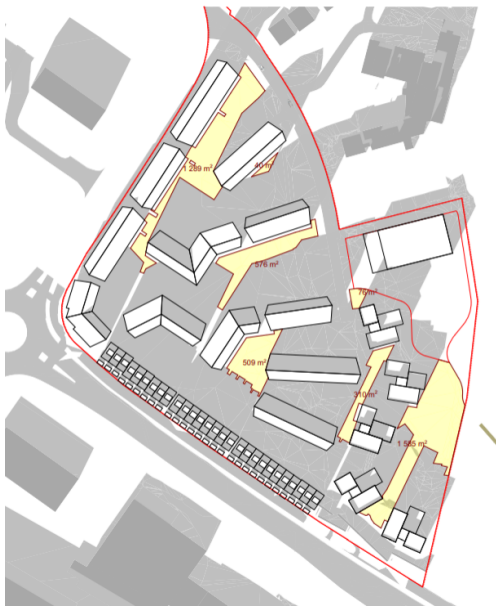
Rådmannen mener planen har fått en utforming som ivaretar bokvalitet og tar hensyn til Lade behandlingssenter (LBS) som nærmeste nabo. Endringer gjort i planen etter høring vil i større grad beskytte LBS fra innsyn fra nye boliger og barnehage som grenser opp mot uterom til LBS. Barnehagen skal planlegges slik at den vender ryggen mot LBS, og danner en skjerm mot uterom til barnehagen.

Planforslaget er i tråd med den byomformingen som foregår på Lade/Leangen senterområde, og vil medvirke til å fullføre den. Rådmannen mener det er en god avslutning på utviklingen i området, og at planen er et positivt tiltak.

Utnyttelse og solforhold

I planforslaget er det lagt opp til minimum 450 boenheter. Dette tilsvarer om lag 12 boliger, av variert størrelse, per daa. Ved beregning med snittstørrelse på 70 m² BRA/bolig, og maksimal utnyttelse, blir tettheten bort i mot 16,7 boliger/daa.

Deler av tomte heller mot nordøst, men ulike grep gir likevel gode solforhold på sammenhengende uterom. Etableringen av et større felles uterom i øst-vest retning og plassering av bygningskropper, samt løsning med skrå takflater, er viktige grep for å sikre gode solforhold.



Solforhold 23. juni kl. 18



Solforhold 21. mars kl. 15

Skolekapasitet

I følge prognosene har Lade skole tilstrekkelig skolekapasitet, mens skolekapasiteten ved Strindheim skole og Rosenborg ungdomsskole er sprengt. Skolekapasiteten på ungdomstrinnet i området vil forbedres ved bygging av ny ungdomsskole ved Lilleby, men dette er et prosjekt som ligger frem i tid.

Avveining av konsekvenser

Planen tilrettelegger for fortetting og boligbygging i tråd med hensikter i vedtatte planer og politikk.

Det er lokale, regionale og nasjonale mål om høy fortetting ved viktige kollektivknutepunkter, jamfør nullvekstmålet for personbiltrafikken; og Leangen er et slikt knutepunkt. Samtidig er Lade et viktig kulturlandskap nasjonalt, og av den grunn er det i overordnede planer satt en maksimumshøyde for ny bebyggelse på fire etasjer.

I planforslaget er det gjort grundige vurderinger av hvordan en differensiering av høyder på ny bebyggelse kan gjøre denne minst mulig synlig sett fra Leangen gård. Foreslått bebyggelse varierer fra to etasjer med sokkel til fem etasjer med loft (det vil si at mønehøyden tilsvarer seks etasjer). I tillegg har planforslaget en bebyggelsesstruktur som gir en stram byform langs inntilliggende gater, mens strukturen trappes ned mot kulturlandskapet og det grønne.

Planforslaget oppnår fortetting, uten at det går fot mye på bekostning av kulturlandskapet eller hensynet til opplevelsen i området rundt Leangen gård.

Tiltaket medfører en generell opprusting av nærmiljøet.

Virkningene av planen vurderes samlet sett som positive.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke gi økte økonomiske konsekvenser for kommunen utover bygging av en barnehage og drift av en adkomstveg.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Planoppstart er varslet i lokale medier. Det er avholdt flere møter med utbyggere og Rådmann. Det er avholdt møter med mest berørt nabo som er Lade Behandlings Senter (LBS) med deres rådgivere. Der er avholdt flere møter med antikvariske myndigheter for å avklare forhold til Leangen gård. Planen er lagt ut på høring og til offentlig ettersyn, hvor innspill er vurdert og kommentert. Det er gjennomført meklingsmøter med Fylkesmannen i Trøndelag, for å avklare frafall av innsigelser.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 11.11.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlagt Illustrasjonsplan
- Vedlegg 4: Rapport om støy
- Vedlegg 5: Rapport om luftkvalitet