



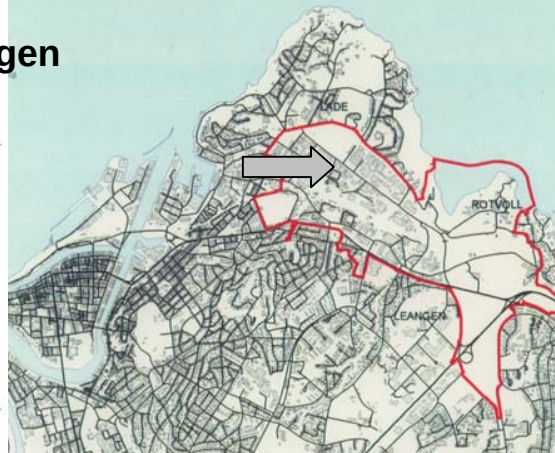
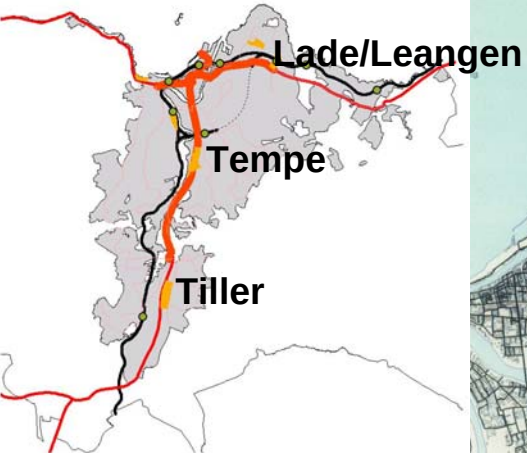
TRONDHEIM KOMMUNE

Kursdagene 06 Byomforming - Governance 5. januar 2006
Line Snøfugl Storvik By- og arealplankontoret

Plan for byomforming på Lade-Leangen

Komplekst innhold – kompleks prosess



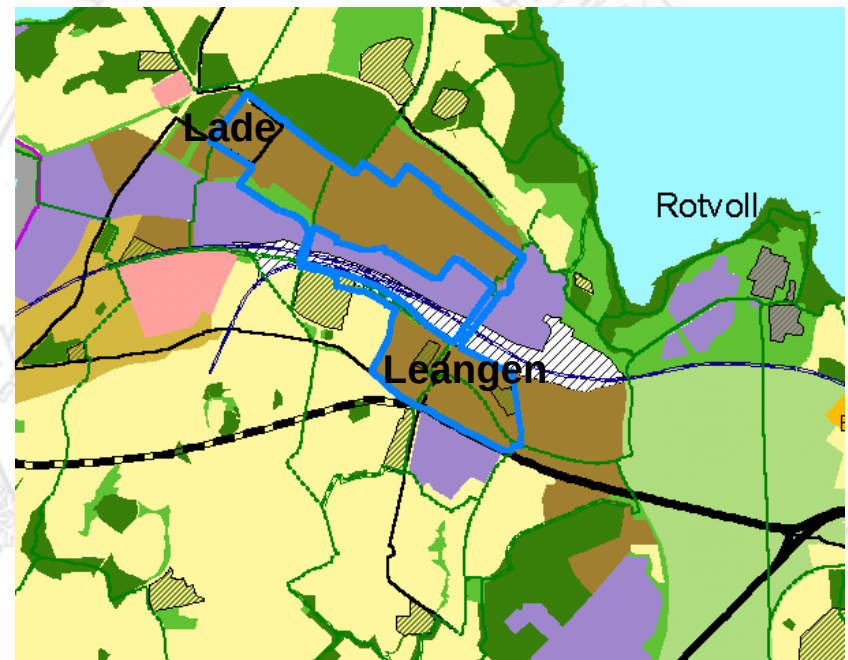
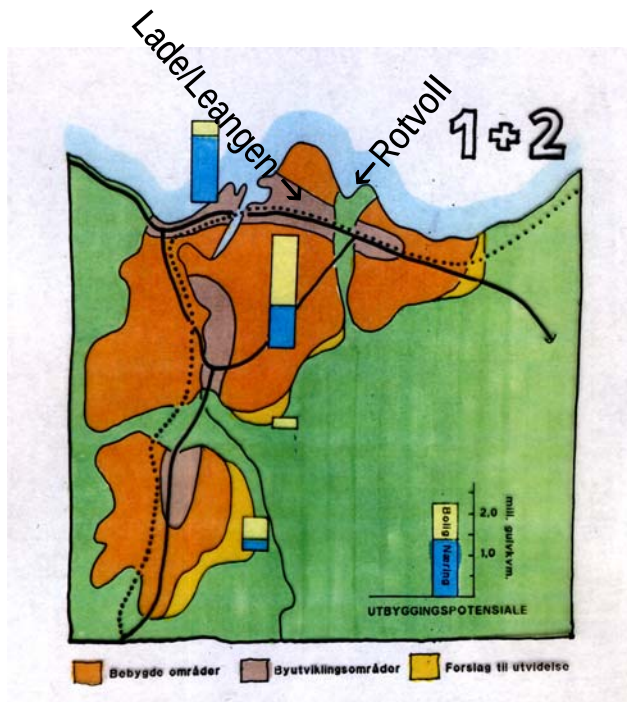




Byutviklingsstrategi

å fortette byen med betydelig vekt på byomforming

Vedtatt i Bystyret
19.2.2004



Utsnitt kommuneplanens arealdel



Målsettinger

- få på plass fleksible og varige strukturer som gir mulighet for **høy arealutnyttelse**
- ivareta de ulike utbyggingsinteressenes ønske om utviklingstakt og fleksibilitet
- sikre gjennomføringsmuligheter og **forutsigbarhet** for utbyggere og næringsliv
- sikre høyere kvalitet på de fysiske omgivelsene
- legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet uten at det går på bekostning av handel og næringsliv i Midtbyen
- styre lokalisering av boliger og forretningsvirksomhet
- **sikre nok grønne areal** samtidig som utnyttingsgraden øker
- sikre bevaring av kulturlandskapet på Rotvoll
- redusere jernbanens barrierevirkning



Historikk

- Reguleringsplanarbeid for senterområdet på Lade
- Oppstart av arbeid med kommunedelplan oktober 1999
 - Avlastingssenter, godsterminal
- Forslag til offentlig ettersyn og høring mai 2001
 - Skisse lagt ut sammen med godsterminalplanen
- Nye forutsetninger og nye prinsipper 2003
 - Ikke lenger aktuelt å lokalisere godsterminal på Leangen
 - Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester
 - **Ny kommuneplanens arealdel**
- Nytt forslag til offentlig ettersyn og høring januar 2004
- Et modifisert forslag til offentlig ettersyn okt 2004 og begrenset høring jan 2005
- **Vedtatt i Bystyret 28. april 2005**

Høringsforslag nr. to
tok opp i seg føringene om
fremtidig bybebyggelse fra
kommuneplanens arealdel

Tegnforklaring

BYGGEOMRÅDER
PBL §20-4, 1. ledd

Byebestyrrelse

Boligområder

Sentersområder

Næringsområder

Næringsområder

Offentlige bygninger

Drav- og arealbruk

Bygninger med særskilt almenrettlig forhold

Fornnminner

Grønnstruktur

LANDBRUKS- NATUR- OG FRIKULTURSMRÅDER
PBL §20-4, 1. ledd nr 2

LNF-områder

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK
ELLER VERN AV Sjø OG VASSDRAG
PBL §20-4, 1. ledd nr 3

LNF-varnsoner

VIKTIGE LEID I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
PBL §20-4, 1. ledd nr 6

Vegleide

Jernbanelinje

Hovedveg

Hovedveg, tunnel

Overordnede
pomp- og sykkelstaser

Tunelg

Rundkjøring

OMRÅDER SOM ER BÅNDLØST ELLER SKAL BÅNDELEGES
PBL §20-4, 1. ledd nr 4

Båndlegging etter lov om naturvern

Båndlegging etter lov om kulturarv

LNESYMBOLER

Planens avgrensning

Grense for arealbruksområde

TRONDHEIM KOMMUNE
LADE - LEANGEN - ROTVOLL
KOMMUNEDELPLAN

REVISJONER	DATE	SRK
	01.12.03	SMY
SAPSENHOLDING	DATE	SRK

DATE: 27. NOVEMBER 2003

MÅLESTOKK: 1:10000



Ulike omformingsønsker

- Positivt at det nå kommer på plass en kommunedelplan som gir større forutsigbarhet - ev. ro i leiren
- Rekkefølgesbestemmelsene gir store belastninger i form av forhandlinger, planlegging og felleskostnader, og det kan være fare for at bedrifter selger seg vekk
- Omfattende grad av byomforming fører til at eksisterende virksomheter føler seg utrygge og uønsket
- Planforslaget påvirker tomteverdi og dermed flyttediskusjoner
- En grunneier er ofte et aksjeselskap skilt fra bedriften - **motstridene interesser** på samme eiendom
- Eksisterende bedrifter ønsker trygge vilkår for videre drift/utvikling - men de ønsker også å vite hvor de ev. kan flytte - og kommune mangler alternative arealer



Hovedproblemstillinger i høringen

- Ivareta hensynet til eksisterende bedrifter på en bedre måte
- Begrense omfanget av detaljhandel av hensyn til konkurransen med Midtbyen og andre bydelssentra
- **Tidsperspektivet**

Viktige prinsipper en holdt fast ved

- Hovedgrepet med to senterområder
- Forbedring/sikring av infrastruktur
- Kommuneplanens føringer om bymessig utvikling med blandet arealbruk (inkl. en vesentlig andel boliger) ble fastholdt som langsiktig strategi



Byomforming på kort og lang sikt

- Planen sikrer en bystruktur som gir fleksible utviklingspotensialer i et langsiktig perspektiv. Samtidig sikres eksisterende næringsvirksomhet gode rammebetingelser på kortere sikt.
- På kort sikt (10-12 år) skal byomforming konsentreres til senterområdene.
- Dersom tilgangen på nye næringsarealer endres, eller eksisterende areal- og transportkrevende virksomheter av andre årsaker flytter ut på lengre sikt (10-30 år), vil deler av områdene avsatt til "næring" kunne være aktuelt for endret bruk og bymessig omforming.



Analyser og delprosjekter

- Areal- og transportanalyser
 - Utbyggingspotensial og transportøkning
 - Trafikkregistreringer og kapasitetsberegninger
 - Handel og parkering
- Risiko og sårbarhets-analyse (ROS-analyse)
 - Uønskede hendelser og hvilken risiko de innebærer
- Kostnadsanslag
 - Kostnader knyttet til nødvendig infrastruktur
- Idéprosjekt – Fremtidsbilder Leangen
- Grunneiersamarbeid Lade
- Landskapsanalyse for Rotvollområdet
 - Grunnlag for plangrepet for bevaring av Rotvoll





Begrensing av handel

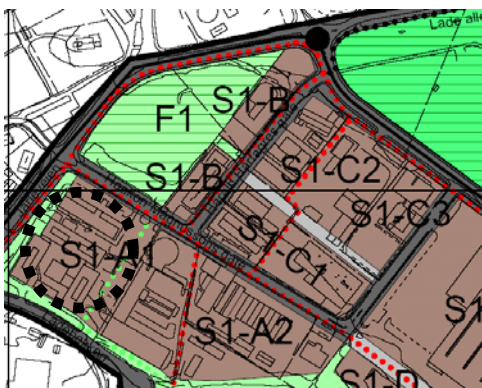


- Kommuneplanens arealdel la til rette for avlastingssenter
- Handelsanalysen viste at en burde redusere andelen handel
- Næringsområder m/handel (max 50 %) bør primært gi plass til arealkrevende varer som hvitevarer og møbler
- Kjøpesenter bare i senterområdene
- Allikevel rom for fleksibilitet da det ikke skal etableres kjøpesenter i andre deler av byen enn Midtbyen og avlastingssentrene

Boliger



Boligprosjektet "Ladeporten" er under oppføring i Håkon Magnussons gate



Senterområdet på Lade

- Minimum 30/60 % boliger i senterområdene
- Det tillates ikke boliger i næringsområdene
- Langsiktig retningslinje: Omforming av næringsareal til boligformål kan vurderes på lengre sikt, under forutsetning av:
 - større sammenhengende område (flere felt/kvartaler)
 - naturlig tilknytning til eksisterende boligområder
 - god tilgjengelighet til offentlige friområder/friluftsområder og skole

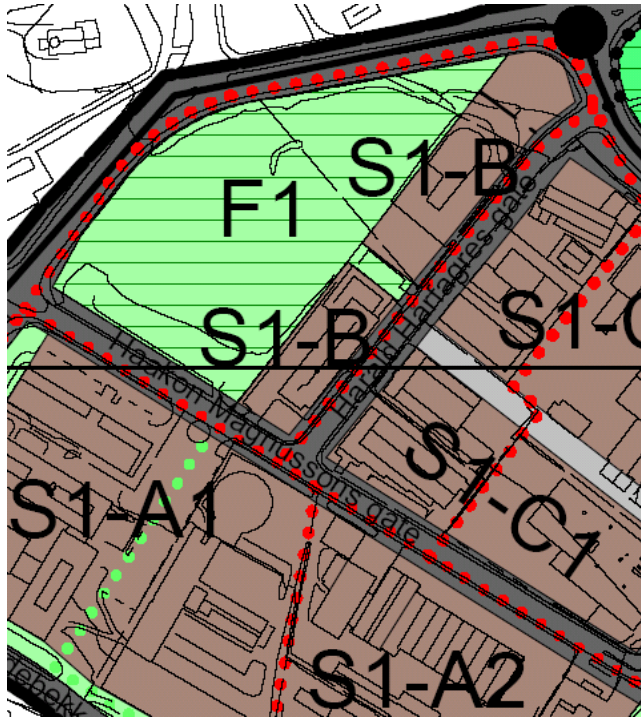


Byformingsprinsipper



- Tiltak skal bidra til visuelt tydelige uterom
- Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet - minimum to etasjer
- Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.
- Uterom og parkering bør utformes som fellesanlegg og klart avgrensede plasser
- Også i områder uten boliger anbefales minimum 10 % av kvartalet avsatt til uterom
- Ubebyggt areal skal opparbeides parkmessig.
- Planer skal vise en trinnvis utbygging til framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet.

Rekkefølgekrav



- Vil slå inn for tiltak over 300 m²
- Veger og gater
- Gang-, sykkel og turveger
- Bydelsparker
- Barnehage
- Virkemiddel for å sikre at nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester blir etablert i takt med ny utbygging
- Utgangspunkt for **utbyggingsavtale**
- Utbyggingsavtaler vil ta utgangspunkt i en rimelig fordeling av infrastrukturkostnader ut fra tiltakets størrelse (og type arealbruk?)



Infrastrukturkostnader

Statens vegvesen
Sør-TrøndelagANSLAG v. 3.0.5
Prosjekt: Lade, Leangen og Rotvoll
Kalkyldato: 07.09.2004**Beregningsresultater**

Prisnivå 2004

Sted	Prosess	Beskrivende tekst	Kostnad (1000 kr)	Std-avvik (1000 kr)
A1.1		Bydelspark F1	21 526	12 442
A1.2		Bydelspark F6	16 674	8 415
A2.1		Oppgradering Ladeforbindelsen	22 601	10 683
A2.2		Oppgradering Haakon VII's gt	58 656	28 997
A2.31		Ny Bromstadveg	22 248	10 766
A2.32		Bru i Bromstadveien	22 587	6 867
A2.41		Lokalgater enkel utforming	11 422	3 398
A2.42		Lokalgater med trottoar, , Inkl. forlengelse Håkon Magnussons	32 775	10 097
A2.5		Kryss Haakon VII gt.	11 500	3 205
A2.61		Gangveger	3 095	1 251
A2.62		Bru	14 073	3 816
A2.7		Ranheimsveien	2 048	824
A2.8		Lade Allé	1 913	916
A2.9		Kollektivtiltak	10 000	4 578
A3		Turveger	6 026	2 397
A5		Vann og avløp	34 132	22 892
A8.4		Skoleveg B2	1 465	549
A8.5		Adkomst F1	545	389
A8.6		Trygg adkomst F6	2 731	1 099
B		Grunnerverv, erstatninger	12 934	6 867
C		Planlegging, prosjektering og, byggeledelse	65 620	9 901
	F01	Markedsforhold	3 096	8 990
	F02	Politiske innspill	0	5 993
	F03	Framdrift, byggetid	3 746	8 990
	F04	Grunnforhold, geoteknikk	7 739	7 491
	F05	Eksisterende infrastruktur	4 643	4 495
	F06	Omfang av forurenset grunn	18 729	14 983
	F07	Grunneiere, forventninger	-7 739	7 491
	F08	Nye miljøkrav, nye lover og forskrifter	3 096	2 997
	F09	Prosjektorganisering	0	29 966
	F10	Kulturminner, arkeologi	1 548	1 498
	F15	Uforutsett i forhold til detaljeringsgrad	16 778	29 966

Sum kostnad/standardavvik:

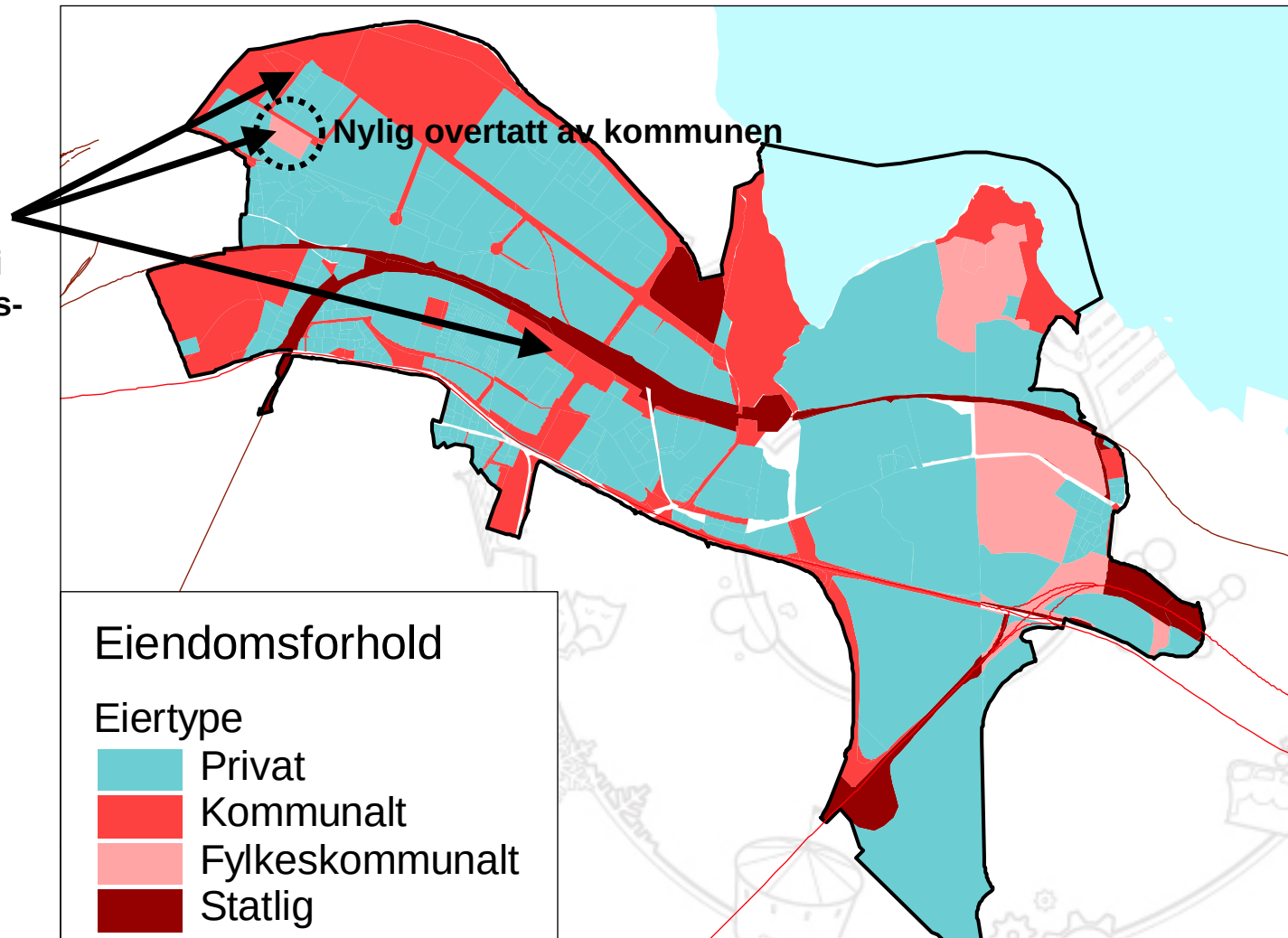
426 208

67 411

- Et krav og en utfordring å være forutsigbar
- Samlede infrastrukturkostnader ble anslått, og en sannsynlig fordeling og belastning ble antydnet
- En rimelig fordeling av infrastrukturkostnader sett i forhold til utbyggingspotensial vil være kommunens grunnlag for forhandlinger om utbyggingsavtaler inntil videre
- Metodikken er brukt i en utbyggingsavtale



Nøkkeltomter
for ev.
kommunalt
engasjement i
byomformings-
områdene





Spesielle utfordringer krever gjennomføringsstrategi

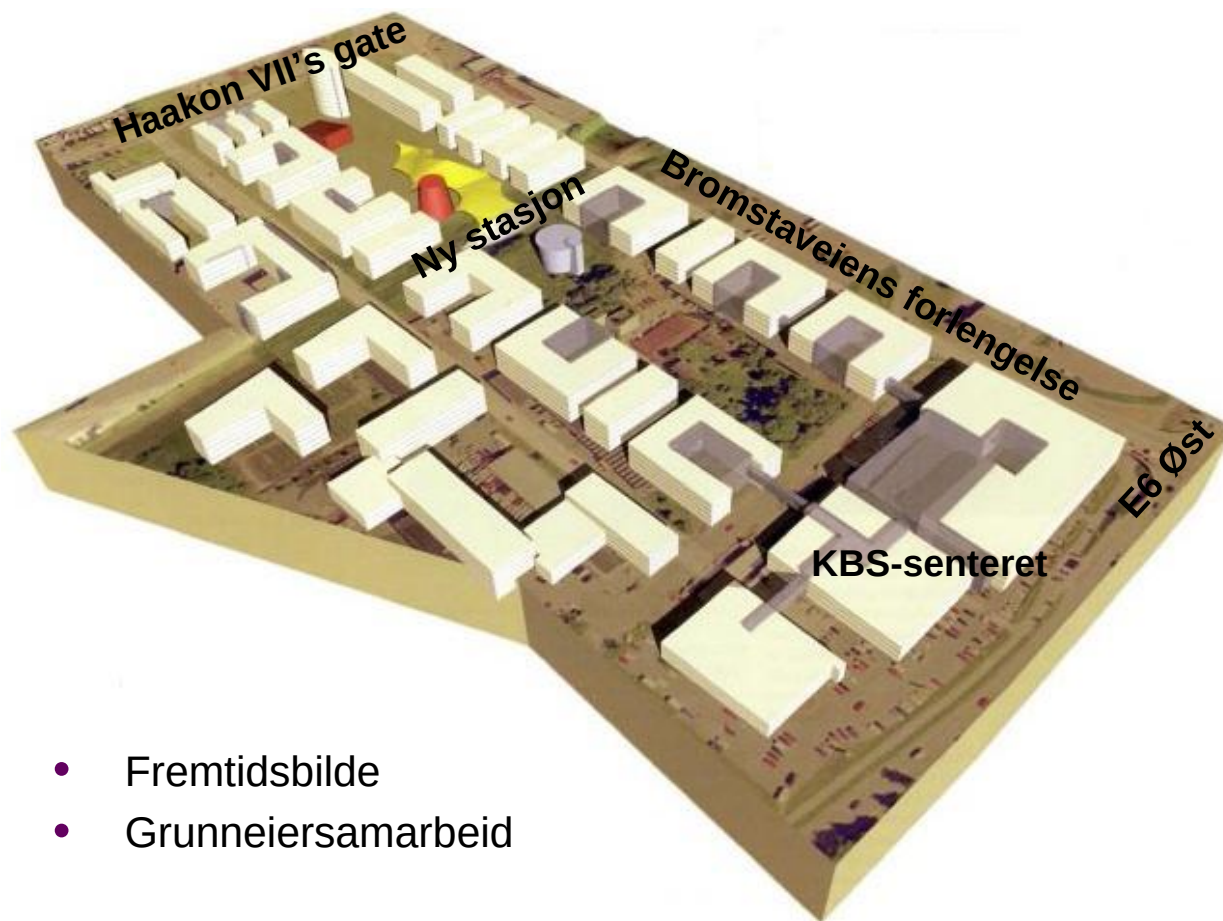


- Behov for betydelige investeringer til infrastruktur
- Komplekse eiendomsforhold, interessekonflikter, høy arealverdi
- Gode gjennomførbare løsninger krever ofte at områder sees i sammenheng med hensyn til samlet utbyggingsløsning, verdsetting og fordeling av fellesinvesteringer
- Behov for nye samarbeidsformer, bedre integrering mellom planlegging og gjennomføring
- **Det er sammenheng mellom kommunens tilrettelegging og resultat i fortetting**

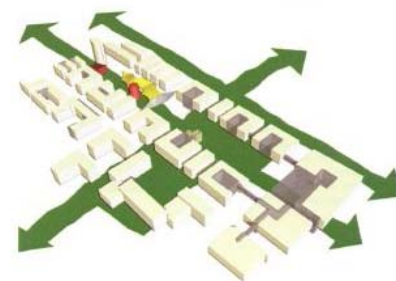


TRONDHEIM KOMMUNE

Idéprosjekt Leangen

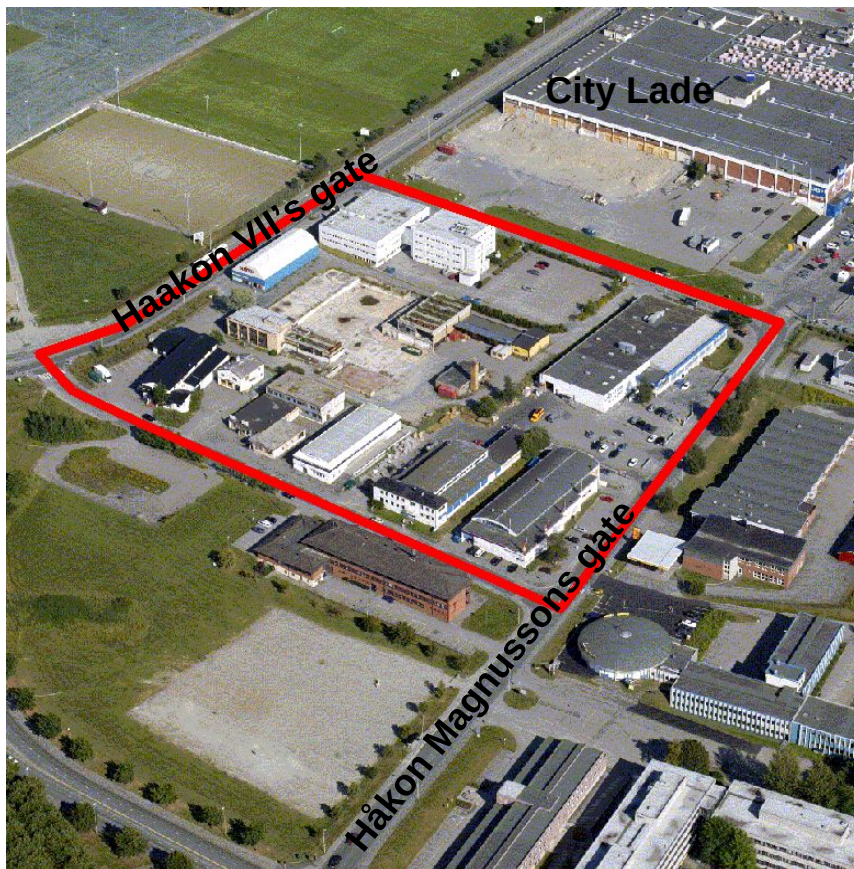


- Fremtidsbilde
- Grunneiersamarbeid





Grunneiersamarbeid Lade



- Nøkkelkvartal i senterområdet på Lade
- Kommunen ønsker samlet plan for hele kvartalet
- Prosjektet skal søke å komme fram til en samarbeidsavtale om ev. reguleringssamarbeid etter modell fra bl.a. prosessen i Brannkvartalet

5.1.2006

Plan for byomforming på Lade-Leangen - komplekst innhold - kompleks prosess

- Nylig vedtatt plan/byggesak og utbyggingsavtale inngått
- Vedtatt plan for ny E6
- Privat planprosess pågår
- Off. planprosess pågår
- Kommer?



Faser i planarbeidet

Fase	Innhold, oppgave	Analyser	Produkter	Endrede forutsetninger	Samråd/ medvirkning	Viktige bidragsytere
Igangsetting Vedtatt 12.10.1999	Godsterminal Avgrensning av handel E6Øst	KU godsterminal			Annonse 8.6.2000	Jernbaneverket Vegvesenet
Skisseforslag Vedtatt 2.5.2001	Avlastingssenter Oppgradering infrastruktur Rotvoll og godsterminal	Bydelsanalyse østområdene Landskapsanalyse Rotvoll (Asplan)	Plankart 1:5000 Bestemmelser Sak	Planområdet utvides til å omfatte Rotvoll nov 2000 Kjøpesenterstopp	Høring og offentlig ettersyn	Fylkeskommunen
Nye forutsetninger, nye prinsipper Vedtatt 4.3.2003	Bli ferdig Følge opp arealdelen Bygge over jernbanen		Skisse Prinsipper Sak	Ny arealdel Ny retn.l. handel Ikke godsterminal		Næringsforeningen Vegkontoret
Høringsforslag Vedtatt 6.1.2004	Gå lenger enn arealdelen; handel og lokalgatenett	Utviklingspotensial og trafikkskaping (Asplan)	Plankart 1:5000 Bestemmelser Beskrivelse Sak	Ønske om lavere utnyttingsgrad	Høring og offentlig ettersyn	NiT Asplan Viak
Sluttbehandling Oppstart 23.1.2004 Vedtatt 28.4.2005	Merknadsbehandling	Kapasitetsberegninger Handelsanalyse m/parkering (Asplan) ROS-analyse (+Byteknikk) Kostnadsanslag (+Byteknikk og SVT) Utbyggingspotensial Idéprosjekt (+MD, Per Knudsen)	Plankart 1:5000 Bestemmelser Beskrivelse Sak Vedleggshefte Handelsanalyse Idéprosjekt	Ønske om lavere andel handel Bevare eksist. næring Endre tidsperspektiv Få inn gjennomføringsstrategi	Begrenset høring og offentlig ettersyn	Asplan Viak NiT Politikerne Fylkesmannen Miljøavdelingen Byteknikk PKA Miljøverndep.



Erfaringer

- Vi kan ta oss tid til gode prosesser - idéer modnes
- Det er lov å diskutere kommuneplanens arealdel
- Viktig å ha et realistisk forhold til **tidsperspektivet**
- Høy utnyttingsgrad er ikke en gavepakke for alle
- Det er **nødvendig å tenke gjennomføring** - en samlet gjennomføringsstrategi for byomformingsområdene blir tema i pågående rullering av kommuneplanens arealdel
- Ny metodikk er tatt i bruk – analyser er gode å støtte seg på
- Mer samarbeid og åpenhet i prosessen. Tettere kontakt for åpen drøfting med politikere, grunneiere og næringsliv:
 - gir **felles perspektiv**
 - har vært **konstruktivt og lærerikt**
 - og skaper **eierforhold** til planen



TRONDHEIM
KOMMUNE

▼ Om kommunen

► Visjon og mål

► Fakta og tall

▼ Planer og rapporter

► Kommuneplanens strategidel

► Felles fylkesplan

► Kommuneplanens arealdel

► Strategisk næringsplan

▼ Kommunedelplaner

► Elgeseter

► Havneområdet

► Grønn kommunedelplan

► Ila

► Lade, Leangen og Rotvoll

► Marienborg-Stavne

► Nedre del av Ranheim

► Tempe (under arbeid)

► Budsjett og økonomiplan

TJENESTER AKTUELT DEMOKRATI OG POLITIKK OM KOMMUNEN ORGANISASJONEN

Du er her: Forside > Om kommunen > Planer og ... > Kommunedel... > Lade, Leange...

Kontakt Hjelp Sidekart

Søk Avansert søk

Selvbetjening Kart

Lade, Leangen og Rotvoll

Kommunedelplan, vedtatt i Bystyret 28. april 2005

Plandokumenter

- Plankart [1:5000](#) (A1, 3 Mb), nedfotografert plankart ca [1:10.000](#) (A3)
- [Bestemmelser](#) og retningslinjer
- [Rapport](#) - planbeskrivelse med vedlegg for dokumentasjon av prosess og analyse (Word, 6 mb) *ikke oppdatert etter Bystyrets vedtak*
- [Saksfremlegg med vedtak](#)
- Temakart [kulturminner](#) med [tabell](#)
- Aktsomhetskart [forurenset grunn](#) med [tabell](#)
- Temakart [trafikk](#) med forslag til [tverrsnitt](#)

Utredninger

- [Leangen - fremtidsbilder](#), Per Knudsen arkitektkontor, november 2004
- [Risiko og sårbarhetsanalyse](#) (ROS-analyse), plan- og bygningsenheten, august 2004
- [Areal- og transportanalyse](#) for Lade - Leangen, Dokumentasjonsrapport: Handelsmessige konsekvenser og parkering, Asplan Viak, juni 2004
- Lade, Leangen og Rotvoll - kommunedelplan, høringsforslag november 2003, forslag til [planbeskrivelse](#), [plankart](#) og [bestemmelser](#)
- [Areal- og transportanalyse](#) for Lade - Leangen Trafikale konsekvenser fase 1: Turproduksjon, Asplan Viak, september 2003
- Forarbeider Rotvollområdet, Asplan Viak, november 2000

