

## Saksframlegg

---

**ROTVOLL NEDRE, GNR.16, BNR.1, DEL AV EIENDOMMEN VED LEANGEN ALLE**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 07/6894

---

Saksbehandler: Synøve Tangerud

### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmesler for Rotvoll nedre, gnr.16, bnr.1, del av eiendommen ved Leangen alle.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll og KLP, datert 24.09.2007, sist endret 12.06.2008. Bestemmelsene er sist endret 02.07.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

# Trondheim kommune

## Sammendrag

Reguleringsforslaget fremmes av Rambøll Norge AS, på vegne av KLP Ranheimsvegen 10 AS. Hensikten med planen er å legge til rette for et bygg med kontorer og forretninger for plasskrevende varegrupper.

Hovedutfordringen i planen ligger i å oppnå kommunedelplanens mål om høy utnyttning samtidig som ny bebyggelse får en plassering og utforming som harmonerer med Rotvoll-landskapet. Det har også vært en utfordring å finne løsning for eksisterende overvannskulvert som går over eiendommen i dag. Det forutsettes omlegging av overvannet, i en betongkulvert 5 meter utenom det bebyggbare området, før rammetillatelse kan gis.

Det kom ikke vesentlige merknader til planen i samråds- og medvirkningsprosessen, men det ble påpekt behov for utredninger i forhold til blant annet landskap, trafikk og grunnforhold. Slike utredninger er fremlagt. Saken anses tilfredsstillende utredet.

Ved offentlig ettersyn og høring kom det innspill om å flytte byggegrense lenger inn på området og utvide grønnstrukturen, i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen. Med bakgrunn i fremlagte illustrasjoner vurderes foreslått utbygging å bli landskapsmessig akseptabel, og byggegrense foreslås opprettholdt. Flettefeltet i Haakon VII' gate ble foreslått forlenget fram til avkjøring til Innherredsvegen mot sentrum. Det er ikke innarbeidet krav om det, da Bromstadvegens forlengelse vil avhjelpe problemene med trafikkavviklingen. Myke trafikanter er ved avtale sikret atkomstrett over Ranheimsvegen 10. Plass for nettstasjon ble bedt innregulert, og det er gjort. Det ble ikke stilt vilkår for egengodkjenning av planen.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser, vedtas.

## Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble mottatt 01.10.2007. Tilstrekkelig materiale for behandling forelå 24.01.2008. Planforslaget fremmes av Rambøll Norge AS, på vegne av KLP Ranheimsvegen 10 AS.

Med saken følger blant annet trafikkvurdering, landskapanalyse, miljøteknisk grunnundersøkelse, geoteknisk grunnundersøkelse, vann- og avløpsvurdering, utredning for adkomstveg, parkeringsutredning- og plan, avfallshåndteringsplan og illustrasjoner av bygningsvolum.

Planen omfatter eiendommene 16/1 (teig 10), 4/105, 16/459 og del av 4/6.

## Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 er området vist som eksisterende erverv, som tilsier at det skal kan være næringsvirksomhet og offentlig virksomhet her, men ikke boliger.

I kommunedelplan for Lade, Leangen, Rotvoll, vedtatt 28.04.2005, er området vist som næringsformål og grønnstruktur. Det betyr at det kan etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg kan det tillates forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/ utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet. Tillatt tomteutnytting TU er maksimum 160 %,

## **Trondheim kommune**

og byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

Størstedelen av eiendommen inngår i R248b, Endret reguleringsplan for Ranheimsvegen 10, gnr.16/352 og tilstøtende tomt (del av 16/1), stadfestet 27.4.1995. Den er der regulert til kontor/forskning/undervisning med maks TU=50%. Planen viser byggegrenser og eiendommen er tenkt som utvidelsesområde for Ranheimsveien 10. I følge planen kan området nyttes til parkering og bebyggelse med maks 4 etasjer+sokkel. Maks gesimshøyde er 14 meter.

Vest for planområdet ligger R1139a, Reguleringsplan for industriområde på en parsell av Leangen nordre, gnr.4/1 og Rotvold nedre, gnr.1, stadfestet 10.6.1973.

I nordvest ligger R336C, Reguleringsplan for forsamlingslokale og felles adkomst; Leangendalen, 4/6 og del av 5/39 og 16/1, stadfestet 16.12.2004. Det er inngått samarbeidsavtale om drift av vegen mellom KLP Eiendom og Jehovas vitner.

I nord og øst grenser planområdet til R336, Reguleringsplan for E6, Falkenborg- St. Hanshaugen med tilgang til Haakon VII's gate, stadfestet 31.05.1990, R248, endring av reguleringsplan for Ladeforbindelsen mellom Amalienlyst og jernbanen med tilstøtende områder, vedtatt 18.12.1986 og R425, reguleringsplan for Leangen, ny godsterminal, vedtatt 27.09.2001. R 336 og R425 er uaktuelle.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Beliggenhet, størrelse og beskaffenhet

Planområdet ligger på Leangen vest for Ladeforbindelsen og sør for Meråkerbanen. Det er avgrenset av jernbanen i nord, Haakon VII's gate/ Ladeforbindelsen i øst, Ranheimsveien 10 i sør og forsamlingshuset Rikets sal i vest. Planområdet måler 18.343 m2 og er ubebygget. Det har felles adkomst fra Leangen allé med forsamlingshuset. Naboområdet Ranheimsvegen 10 benyttes til undervisning. Tomtene i vest benyttes blant annet til bilforretning/ verksted. Tomten har jevnt fall mot nord. I øst ligger Rotvolls sammenhengende kulturlandskap. I mellom disse to områdene ligger Ladeforbindelsen nedsenket.

#### Grunnforhold

Området ligger ikke i eller nær kvikkleiresone. Aktsomhetskart for forurenset grunn viser forurenset grunn flere steder ved siden av planområdet. Forurensingstilstand på området må derfor kartlegges. Området er noe fylt opp. Da fundamentering på fyllmasser ofte medfører setningsskader, må det gjøres en geoteknisk vurdering av prosjektet som dokumenterer gjennomførbarheten i forhold til antall etasjer og plassering i høyde og plan. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

#### Naturforhold

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller område for vilt/biologisk mangfold i planområdet, men området ligger inntil kulturlandskapet på Rotvoll. Ved utformingen av anlegget må det derfor tas hensyn til nærheten til kulturlandskapet. Kulturlandskap er dessuten et viktig viltområde.

#### Rekreasjon

Det er ikke registrert at området benyttes av barn og unge eller til rekreasjon.

#### Infrastruktur

## Trondheim kommune

Planområdet får adkomst fra Leangen allè via en fellesavkjørsel, som er delvis opparbeidet. Leangen allè gir tilknytning til Ladeforbindelsen og til Ranheimsvegen.

Naboeiendommene i sør, Leangen allé 6 med Bilcentrum og Leangen allé 8 med bl.a. Vianor, har også adkomst via Leangen allé.

Ladeforbindelsen mellom rundkjøringen ved IKEA og det signalregulerte krysset med Leangen allé er avkjørselsfri. Det er to signalregulerte kryss og et vikepliktregulert kryss på strekningen. Ladeforbindelsen ligger i dyp skjæring med sammenhengende voller på vestsiden. Det er gang- og sykkelveg langs østsiden av Ladeforbindelsen. Ladeforbindelsen har ca 15 000 kjt/døgn og har avviklingsproblemer i ettermiddagsrushet.

Det går en overvannsledning over eiendommen som må flyttes ved utbygging. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

## Planprosess

### Samråd og medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 7.2.2007. Berørte grunneiere ble varslet om planoppstart 02.02.2007. Oppstartsmøte med byplankontoret er avholdt 13.2.2007. Samrådsmøte ble holdt 26.4.2007. Underveis i planarbeidet ble det klart at det var behov for å bedre innkjøringsforholdene på adkomstvegen, og det ble sendt ut et varsel om det til høringsparter og berørte grunneiere 10.07.2007.

### Innspill til planforslaget før førstegangs behandling

#### *Innspill fra oppstart og samråd*

Det ble bedt om miljøteknisk analyse ved funn av forurenset grunn under byggearbeider. Støy fra veg og jernbane ble bedt ivarettatt. Det ble opplyst at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner. Det fremkom behov for utvidelse av jernbanen til dobbeltspor. Landskapsanalyse som viser forholdet til Rotvollandskapet ble etterspurt. Direkteatkomst fra Ladeforbindelsen ble frarådet. Grøntbeltet mot Ladeforbindelsen ble bedt avklart. Max tillatt kotehøyde ble anbefalt satt i forhold til en landskapsanalyse. Tiltaket ble antatt å ikke kreve KU. Geoteknisk utredning ble etterspurt. Det fremkom behov for flytting av Leangebekkens kulvert.

#### *Hvordan innspillene ble ivarett*

Saken er supplert med utredninger for alle de påpekte forholdene, som er tilstrekkelig for vurdering av tiltaket. Etter at trafikkvurderingen forelå, ble direkteavkjørsel til Ladeforbindelsen tatt ut av planen. Det er avholdt flere møter om hvordan Leangebekkens kulvert skal ivarettas, og det er kommet til enighet om en løsning med å legge om kulverten. Det er krav i bestemmelsene om at ny kulvert skal sikres opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis. Bestemmelsene er ellers supplert med krav og føringer som skal ivareta landskapstilpasningen og en tilfredstillende utforming av området.

### Førstegangs behandling

Planlagt terrengbehandling, bygningsplassering og omlegging av Ladebekkens kulvert ble vurdert å være akseptabel. Ut fra landskapshensyn ble det bebudet innarbeidet krav i bestemmelsene om at bygget får en differensiert høyde i det nordøstre hjørnet, før sluttbehandling. Det ble etterspurt en redegjørelse i forhold

## Trondheim kommune

til å sikre snarveg for myke trafikanter fra Ranheimsvegen, før sluttbehandlig.

Ved delegasjonssak FBR DF 1255/08, datert 21.04.2008, ble forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i 30 dager.

Ved annonse i Adresseavisen 24.04.2008 ble saken kunngjort utlagt til offentlig ettersyn. Ved brev av 23.04.2008 saken sendt på høring og til grunneiere og berørte parter. Høringsfrist var satt til 26.05.2008.

### Høringsuttalelser og merknader ved offentlig ettersyn

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 27.05.2008*

Det påpekes at planen er i strid med grønnstrukturen i kommuneplanens arealdel og at grønnstrukturen er viktig for sammenhengen i det verdifulle kulturlandskapet i området Lade- Leangen- Rotvoll. Fylkesmannen mener reguleringsplanen bør endres slik at grønnstrukturen sikres i tråd med kommuneplanens arealdel og slik at kulturlandskapet ivaretas på en bedre måte enn det som fremkommer av landskapsvurderinga. Fylkesmannen stiller ingen vilkår for egengodkjenning.

### *Kommentar*

Grønnstrukturen langs Haakon VII's gate er i kommuneplanens arealdel vist med bredde 20- 35 meter. I planforslaget foreslås arealet redusert og vist som annet vegareal med jevn bredde 17m.

Nederste del av skråninga mot jernbanen vil bli gjort høyere ved oppfylling. Draget blir ved det en forlengelse av den grønne skråninga på østsiden av Radmannbygget. Det vil gi et ensartet grønt bilde sett fra vegen og gangvegen. Toppen av skråninga forbi den nye bebyggelsen vil bli utformet som en voll, slik at vikningen av bygget reduseres. Krav i bestemmelsene skal sikre at bygget blir avtrappet i høyden, slik at virkningen reduseres. Det planlegges en oppgradering av grøntområdet med opprydding, planering og mer massiv beplanting som styrker det grønne preget. Krav om opprusting er innarbeidet i bestemmelsene. Jernbanen ligger som en barriere nord for byggeområdet og således er med på å forstyrre bildet av overgangen mellom virksomhetsområdet og Rotvoll-landskapet. Virkningen av ny bygging vil av den grunn reduseres.

Grøntdraget er ikke tenkt å ha noe funksjon som rekreasjonsområde. Det har ingen spesiell funksjon for dyreliv eller vegetasjon. Det er derfor ikke naturlig å sikre grøntdraget til friområde. Haakon VII's gate med den grønne skråninga gir en klar overgang mellom kulturlandskapet og byggeområdet og det er naturlig at det grønne overgangsområdet reguleres som del av vegarealet, til annet vegareal.

I forhold til at det er forutsatt intensiv næringsutvikling og høy utnyttelse i området, er det positivt at arealet blir størst mulig. Rådmannen mener landskapsvirkninga blir akseptabel og foreslår at byggeområdet med byggegrensene opprettholdes som tidligere foreslått.

*Merknad fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 14.05.2008*

Det vises til at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Det vurderes å være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike kulturminner. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen stiller ingen vilkår for egengodkjenning.

## **Trondheim kommune**

*Jerbaneverket, brev av 09.06.2008*

De påpeker at parkeringsarealet på jernbaneverkets eiendom må dreneres mot bygningen og at jernbaneområdet strekker seg minimum 19 m ut fra nærmeste spors midtlinje.

### *Kommentar*

Det innarbeides krav i bestemmelsene om at parkeringsarealet skal dreneres mot bygningen, og ikke mot jernbanen. Formålsgrensen mellom jernbaneområdet og byggeområdet ligger 19 meter fra jernbanesporet.

*Politiet, brev av 22.05.2008*

Det vises til at det er avviklingsproblemer i Leangen allè og Haakon VII' gate/ Ladeforbindelsen i rushtid. Det foreslås å vurdere en forlengelse av flettefeltet i Haakon VII' gate, fram til avkjøring til Innherredsvegen mot sentrum. Politiet gjør oppmerksom på at det er et stort parkeringspress i området, fra nærliggende bedrifter og HIST, og at det derfor er innført parkering forbudt i Leangen allè og andre veger i området. De antar derfor at det kan medføre press på parkeringen i planområdet.

### *Kommentar*

Når Bromstadvegens forlengelse kommer vil avviklingsproblemene bli mindre, og forlengelse av flettefeltet blir unødvendig. Bromstadvegens forlengelse vil komme som del av utbygginga av E6 Trondheim- Stjørdal. Det vurderes ikke nødvendig å kreve flettefeltet for den korte tida det er til E6 står ferdig. Parkeringsareal Fa2 reguleres felles for byggeområdet i planen og Ranheimsvegen 10 (Radmanbygget). Fa2 vil kunne bidra til å bedre parkeringsproblemer.

*Trondheim Energi, brev av 29.04.2008*

Det bes om at det reguleres plass for en nettstasjon (transformator) og at den etableres og spenningssettes før innflytting. Det opplyses at Trondheim Energi skal godkjenne plassering.

### *Kommentar*

Nettstasjon er innarbeidet i planen, i sørvestre hjørnet av byggetomta og i samråd med Trondheim Energi.

### *Internt*

Det anbefales at kommuneplanens arealdel følges i denne reguleringen, av hensyn til vernehensyn for det verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Det bes om at bebyggelsen trekkes lenger inn slik at buffersonen mellom kulturlandskap og bebyggelse får god bredde og at buffersonen beplantes ytterligere.

### *Kommentar*

Landskapsvirkninga vurderes å bli akseptabel, selv om ikke grønnstrukturen opprettholdes som vist i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen.

### *Kommentar til førstegangsbehandlninga*

Området vil ikke tåle at hele bygget får maks høyde som angitt på plankartet. Landskapsmessig bør særlig det nordøstre hjørnet av bygget ikke være i full høyde. Det innarbeides derfor krav i bestemmelsene om avtrapping av bygget. Det er fremlagt avtale, som sikrer myke trafikanter rett til ferdsel over Ranheimsvegen 10. For øvrig er bestemmelsene justert etter førstegangs behandling, slik at intensjonene i prosjektet blir oppfylt.

## **Trondheim kommune**

### **Beskrivelse av reguleringsforslaget**

#### Planlagt arealbruk

Eiendommen foreslås regulert til kombinert formål forretning/ kontor/ verksted/ produksjonsvirksomhet/ lager/ bevertning. Det ønskes også å legge til rette for etablering av treningssenter her. Reguleringsplanen skal ellers legge til rette for en hensiktsmessig fradeling i forhold til jernbaneareal, vegareal og Ranheimsveien 10.

#### Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse orienteres som bygget i Ranheimsveien 10 ('Radmannbygget'). Planområdets byggegrense mot vest er foreslått lagt tilsvarende fasadeliv for Ranheimveien 10. Voll Arkitekter har utarbeidet et forslag til prosjekt på tomte hvor det legges til rette for bilforretning/verksted/bruksbilhall med tre etasjer kontor over, samt etablering av parkeringskjeller. En vurderer å legge til rette for andre funksjoner i en av kontoretasjene, som for eksempel treningssenter eller bilrekvisitautsalg. Prosjektet vil få en utnyttingsgrad i tråd med kommunedelplanen; TU=160%.

#### Parkering

I henhold til kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll skal parkeringsnormen for sentrale bydeler benyttes her. For bruktbilhall på 2250kvm, bilforretning på 4350 kvm og kontorer på 8250 kvm blir kravet til antall parkeringsplasser heholdsvis 45, 87 og 83, til sammen 215 plasser. I det konkrete prosjektet legges det opp til 158 plasser i kjeller og 202 plasser på bakken, til sammen 360 p-plasser. Overskuddet av parkeringsplasser i forhold til normen har sin årsak i behov for lager- og oppstillingsplasser for biler ved bruk av bygningen til bilforretning.

#### Infrastruktur

Gående og syklende vil få adkomst fra Leangen allé, via eksisterende gang- og sykkelvegnett og planens felles adkomstveg. Nærmeste kollektivknutepunkt for tog blir Leangen stasjon. Nærmeste holdeplasser for buss blir ved Leangen travbane. Planområdet kan nås via eksisterende gang-sykkelvegnett.

Planområdet får biladkomst fra Leangen allé, via planens felles adkomstveg.

Leangen alle har maks høyde 3,70m i undergang under Meråkerbanen. Det er ikke til vesentlig hinder for kunder, men innebærer at vareleveranser med høye kjøretøy må komme via Innherredsveien. Det er atkomst fra Ladeforbindelsen via signalregulert kryss med ramper til Innherredsveien og undergang under gang- og sykkelveg med fri høyde 4,65 og rute via Gildheimkrysset og Ranheimsvegen til Leangen allé. For en bilforretning med leveranser med høye kjøretøy som kommer fra Omkjøringsvegen, er det denne ruta som må benyttes med dagens vegnett. På grunn av høydebegrensinger i Leangen allé og muligheter for bedre eksponering mot Ladeforbindelsen vurderte man i en tidlig fase av planarbeidet en direkte adkomst fra Ladeforbindelsen, men en har siden gått bort fra dette.

En har registrert at en stenging av Leangen allé har vært diskutert tidligere og at denne diskusjonen kan komme opp igjen ved etablering av Bromstadvegens forlengelse. Med rampe fra Ladeforbindelsen vil trafikk fra Lade fra vest, dvs høye transporter fra Nyhavna over Lade kunne benytte denne adkomsten. Transporter som kommer Omkjøringsvegen vil kunne snu i rundkjøringa ved AGA og komme inn denne rampen. Alternativ via signalregulert kryss.

## **Trondheim kommune**

### Avfallshåndtering

Det er fremlagt en avfallshåndteringsplan som konkluderer med at bunntømte containere egner seg best for planlagt virksomhet. Søppelsug er også vurdert, men det er bare en liten del av det totale avfallet som er aktuelt for en søppelsugordning. Det vurderes å være akseptabelt med bunntømte containere i et området hvor det i hovedsak ikke skal være barn.

### **Konsekvenser av reguleringforslaget, avbøtende tiltak**

#### Planlagt gjennomføring

Det planlegges etappevis utbygging med kun et bilanlegg i første omgang, ev. med en etasje over. Byggestart avventer ferdigbehandling av reguleringsplanen. Overvannskulverten vil bli omsøkt og flyttet før bygging starter.

#### KU

Etter forskriften er det ikke nødvendig å utarbeide KU for dette tiltaket. Tiltaket er dessuten allerede utredet på kommunedelplannivå.

#### Støy

Ved prosjektering av bebyggelsen skal det innarbeides nødvendige tiltak mot støy, blant annet fasadeisolering, i samsvar med gjeldende forskrifter.

#### Grunnforhold

Det sikres ved krav i bestemmelsene at geoteknikken og eventuelle forurensinger i grunnen blir ivarettatt i byggesaken.

#### Landskap

Ladeforbindelsen ligger som et viktig landskapsskille mellom næringsbebyggelsen på Leangen/Tunga og det verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Veggen er lagt tungt i terrenget på delstrekningen mellom E6 (Innherredsvegen) og Lade. De lange skjæringsskråningene gjør at veggen avgrenses av grønne arealer langs begge sider. Dette bidrar til å forsterke veggen som landskapsskille, og gjør at de vegfarende opplever at de ferdes gjennom et sammenhengende grøntområde. Dette på tross av den visuelt sett nokså kaotiske næringsbebyggelsen på vestsiden.

I kommunedelplanens hovedmålsettinger er det framholdt at det historiske kulturlandskapene på Rotvoll skal styrkes gjennom nye akser av grønnstruktur som går øst-vest og nord-sør. I sistnevnte akse inngår blant annet området langs vestsiden av Ladeforbindelsen. Avgrensingen av denne grønnstrukturen mot vest er bevisst lagt slik at vestre vegskjæring langs Ladeforbindelsen og et mindre område oppe på flaten skal danne en grønn korridor nord-sør. Dette grøntbeltet skal bidra til å skjerme det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll mot visuelt forstyrrende bebyggelse eller annen stedsfremmed arealbruk. Området er derfor definert som "Spesielt bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø".

Planområdet grenser til Ladeforbindelsens vestside og mot Merakerbanen i nord. Tomta berøres av det ovenfor omtalte grøntbeltet, og legger begrensninger på hvilke deler av tomta som kan bebygges. For landskapsbildet er det viktig at den grønne skråningen/grønnkorridoren langs Ladeforbindelsens vestside ikke punkteres av ny stedsfremmed arealbruk.



## **Trondheim kommune**

I reguleringsplanen tillates bebyggelsen plassert nærmere Ladeforbindelsen enn kommunedelplanen gir rom for. Ladeforbindelsens sideterreng mot eiendommen Ranheimsvegen 10 bør videreføres i samme bredde og med samme profil i forhold til vegens kjørebane også langs planområdet. Dette fordi de utstikkende parkeringsplassene ved Ranheimsvegen 10 er landskapsmessig uheldige og bryter denne helheten. Dette betyr igjen at terrenget bør bygges opp og restaureres slik at det etableres en voll forbi planområdet som samsvarer med profilet lenger sør. Vollen/ grønnkorridoren tilsåes med gras og det plantes grupper med vintergrønn og lauvfellende trevegetasjon.

De i illustrasjonsplanen viste parkeringsplasser helt sørøst i planområdet kan ikke anbefales godkjent. Tiltakshaver er inneforstått med at plassene ikke vil bli godkjent.

### Vann og avløp

Vannbehov ved full utbygging kan løses ved tilknytning til eksisterende private V150 ved adkomsten. Dersom betydelige deler av bygget skal sprinkles, må vannbehovet vurderes nærmere. Avtale med eier må inngås. Med vanlig virksomhet i lokalene, som regulert, kan avløpet tilknyttes eksisterende private SP160 ved adkomsten. Høyde privat spillvannsledning er ca kote 31,0. Ledningshøyden må kontrolleres ved start detaljplanlegging. Evt. kjeller(e) kan medføre behov for pumping. Avtale med ledningseier må inngås.

Overvann kan tilknyttes offentlig O1600 ved kum nord for bygget. Denne ledningen ligger veldig dypt, ca  $h=23,0$ . Nedføring i kum må gjøres kontrollert etter anvisning av Trondheim kommune.

Det er planlagt bebyggelse over eksisterende overvannsledning. Den ligger imidlertid veldig dypt fordi det er en igjenlagt bekk. Derfor bør ledningen legges om. Det er nedfelt rekkefølgebestemmelse om flytting av kulverten før bygging. Dette kan løses ved at O1600 legges om i en lengde av ca 100m. Kostnad omlegging stipuleres til ca kr 25 - 30.000 pr. meter. Det forutsettes at massene er av en slik beskaffenhet at sikker graving kan gjennomføres. Dette må vurderes av geotekniker.

### Utvidelse av adkomsten til Leangen allé

Adkomstvegen er planlagt 6 m bred, noe som bør være tilfredsstillende selv med mange store kjøretøy. Overbygningstykkelsen for adkomstvegen er økt med 12 cm i forhold til vegnormalenes krav, for å ivareta stor andel tungtrafikk, total overbygningstykkelse veg = 90 cm. Turproduksjonen beregnes å bli 1600 turer pr. døgn.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser vurderes å ha en akseptabel utforming, i forhold til områdets beliggenhet i nærheten av landskapet på Rotvoll. Avviket fra kommuneplanens arealdel/ kommunedelplanen, ved at bredden på grønnstrukturen blir redusert, vurderes å være akseptabel. Landskapsvirkninga vurderes å bli tilfredsstillende allikevel.

## Trondheim kommune

Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er forøvrig utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen og bestemmelser er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Rotvoll nedre, gnr.16, bnr.1, del av eiendommen ved Leangen allè, vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 01.07.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart. datert 24.09.2007, sist endret 12.06.2008  
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 02.07.2008  
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart  
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan  
Orienteringsvedlegg 3: 3D- illustrasjoner  
Orienteringsvedlegg 4: Illustrasjoner  
Orienteringsvedlegg 5: Landskapsvurdering  
Utrykt orienteringsvedlegg: Sakens øvrige dokumenter

[En andel på XXX er ment brukt til verksted, lager- og salgsareal.](#)

[utforming og lokalisering av parkeringsanlegg](#)

[universell utforming, tilrettelagt parkering med tilfredsstillende atkomst til inngang](#)

[Uteopphold](#)

[privat/felles uteoppholdsareal:](#)

[krav til utomhusplan og opparbeidelsestidspunkt \(rekkefølgebestemmelse](#)