

## Saksframlegg

---

### KOMMUNEDELPLAN FOR LADE OG LEANGEN

### FORSLAG TIL PLANPROGRAM OG OPPSTART

Arkivsaksnr.: 11/36175

---

Saksbehandler: Nils Jørgen Moltubakk

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å igangsette arbeidet med kommunedelplan for Lade og Leangen, jamfør kart.

Planprogram for kommunedelplanen legges ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Hensikt med planen

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll ble vedtatt i Bystyret 28.04.05. Planen er et styringsredskap for detaljplaner og byggesaker i området, og legger grunnlag for en byomforming i tråd med kommunens byutviklingsstrategi. Utviklingen de siste fem årene gir grunnlag for å foreta en gjennomgang av planen og evaluering av erfaringer og gjennomførte utbygginger. Bystyret har også bedt om at et slikt arbeid igangsettes.

Hovedutfordringene innenfor gjeldende plan er knyttet til utbyggingsområdene på Lade og Leangen, med hensyn til formål (handel, næring og bolig), utbyggingsvolum og høyder. I tillegg har enkelte av premissene som lå til grunn for utformingen av planen endret seg samtidig som man har trukket erfaringer fra gjennomførte utbygginger i området. Rådmannen foreslår at ny kommunedelplan for området ikke omfatter Rotvoll-området, jfr kart nedenfor.

I første omgang legges forslag til planprogram ut til høring, med aktuelle utredningsoppgaver og framdriftsplan for planarbeidet, jfr. vedlegg 1.



Figur 1. Forslag til planavgrensning

#### Bakgrunn

Kommunedelplanen er fulgt opp gjennom private reguleringsplaner og påfølgende byggeprosjekter. I all hovedsak er disse i tråd med rammene i kommunedelplanen. I løpet av de fem årene som har gått etter vedtaket av planen er det bygget nye boliger i vest (tidligere universitetsområdet), det er omdisponert og bygget ut forretningsarealer langs Haakon VII's gate og hovedanleggene for infrastruktur (Haakon VII's gate og parkanlegget) er ferdigstilt. De vesentligste endringer av plangrunnlaget og premissene for utvikling i området er omdisponering av arealene mot Lade allé og på Lilleby/Fesil, hvor det er åpnet for boligbebyggelse.

Erfaringene fra detaljplanarbeidene i næringsområdene er at utbyggere har fremmet forslag om større andel handel enn kommunedelplanen åpner for og det har i liten grad skjedd utbygging rettet mot andre bransjer enn handel. I områdene hvor det planlegges boliger har utfordringene vært knyttet til utnyttning, høyder, parkeringsdekning og omfang av uteareal.

## Trondheim kommune

Spørsmålene som er reist fra bygningsrådet har i hovedsak dreid seg om handelsomfang i lys av at det har skjedd en raskere byomforming og endret bruk enn forutsatt.

Bystyret vedtok 28.mai 2009 at det skulle igangsettes en revidering av kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

*Bystyret vedtar å igangsette revidering av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Fordi området på Rotvoll i all hovedsak består av natur- og kulturlandskap, ser ikke bystyret behov for at denne geografiske delen av kommunedelplanen revideres. Bystyret mener imidlertid Ladalen ned mot Lilleby skole bør ses i sammenheng med den øvrige utviklingen på Lade, og ber derfor om at dette området tas inn i den reviderte planen. Rådmann bes om å gå i dialog med næringslivet i området for å se på muligheten for prosjektfinansiering av revideringen. Revidering av kommunedelplanen bør ha et særskilt fokus på hvor mye handel det er forsvarlig å plassere i området, både ut fra handelssituasjonen i andre deler av byen og i forhold til de trafikale konsekvensene for beboerne i planområdet. Estetisk utforming og grøntstruktur bør også få sentral plass i den reviderte planen.*

Selv om det ikke har blitt arbeidet med en samlet gjennomgang og revisjon av kommunedelplanen for Lade-Leangen-Rotvoll, er det igangsatt delarbeider hvor ulike spørsmål knyttet til forutsetninger og løsninger for byutviklingen på Lade har fokus. Dette omfatter bl.a. konkrete planarbeider for Lilleby og Lade allé, men også utredninger knyttet til handel for å skaffe et bedre kunnskapsgrunnlag før igangsetting av en revisjon. Disse utredningene har blitt gjennomført innenfor programmet til Framtidens byer.

I 2009 utarbeidet byplankontoret planprogram for revisjon av bestemmelser i kommunedelplanen for forslagsstiller i Haakon VII's gate 4-12, da de søkte om dispensasjon fra begrensningene på butikkareal. Forslagsstiller valgte å gå videre med saken som reguleringsplan.

Våren 2011 ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant forslagsstillere, utbyggere, politikere og saksbehandlere om erfaringene med bruken av kommunedelplanen. Resultatene fra undersøkelsen vil bli brukt i planarbeidet.

### Planbeskrivelse

Det er ikke reist spørsmål ved den fysiske infrastrukturen og kvartalsinndelingen på Lade og Leangen. Utfordringene i forhold til gjennomføring av en videre byomforming er primært knyttet til utnyttingsgrad, bruksformål og hensyn til kulturlandskap og kulturmiljø. En foreslår derfor at revisjonen av planen fokuserer på bestemmelser og retningslinjer, og spørsmålet om bruken av de ulike utbyggingsarealene.

Ett av hovedtrekkene som de gjennomførte planarbeidene gjenspeiler, er at utbyggerne er skeptiske og til dels uvillige til å vurdere prosjekter med blandete bruksformål. De enkelte tiltakshaverne ønsker erfaringsmessig å spesialisere seg innenfor sine nisjer. Det skjer dermed en suboptimalisering innen hver tomt/hvert kvartal hvor man enten bygger ut butikker, industri eller boliger og i liten grad kombinerer formål. Dagens bestemmelser og retningslinjer har ikke tatt opp i seg denne situasjonen, men angir typisk at man kan benytte inntil 50% av arealet til handel.

### Konsekvenser av å igangsette en revisjon

Det er svært viktig å avklare intensjonen med en revisjon av kommunedelplanen. Alternativt vil det knyttes usikkerhet til premisser og rammer for framtidig utvikling av området, som igjen vil reflekteres i verdifastsetting av tomtene. Dette kan resultere i at eierne raskt fremmer private planforslag for å sikre

## **Trondheim kommune**

verdiene som dagens kommunedelplan gir mulighet for, eller at man avventer videre utvikling og planlegging til det foreligger en ny plan.

## Trondheim kommune

### *Gjennomføring av en revisjon*

En forutgående gjennomgang av kommunedelplanen kan både gi svar på det konkrete behovet for revideringer samt hvilket omfang revisjonen skal ha. Samtidig må det etableres en felles forståelse for intensjonene i et nytt planarbeid og hvilket handlingsrom en har.

### *Scenarier*

For å illustrere og konkretisere spørsmålene/utfordringene som er aktuelle å utrede på Lade og Leangen skisseres det tre ulike scenarier for en videre byomforming.

#### A. Handel og industri

Scenariet er en forenkling av dagens plan med usammensatte bruksformål slik at det tillates enten forretninger eller produksjons- og lagervirksomhet i de enkelte kvartalene. Planen blir entydig, men også mindre fleksibel med hensyn til hvilke områder som kan benyttes til de enkelte formålene. Planen avklarer på et mer overordnet nivå bruken og verdien av de enkelte tomtene, og fører til at det er enklere å ta stilling i enkeltsaker.

#### B. Handel, kontor og service

Scenariet innebærer en omstrukturering av bruksformålene i planen på samme måte som scenarie A, men kan i større grad åpne for en fleksibilitet med hensyn til bruksformål. En av mulighetene i dette alternativet er å vurdere utviklingsmulighetene i Leangen/Strindheim-området langt mer uavhengig av Lade, enn det er gjort i dagens plan.

#### C. Bolig og handel

Scenariet legger til grunn at det er et større arealforbruk og –etterspørsel etter boligtomter enn næringsareal, og at det foreslås nye næringsareal mer perifert i byen som skal dekke etterspørselen for dagens industri og lagervirksomheter. Scenariet må avklare hvilke arealer som er egnet for boligformål, og eventuelt hvilke tiltak som må gjennomføres for å klargjøre disse. Ett alternativ for dette scenariet er å vurdere arealene nord for Meråkerbanen for boligutbygging. Det er satt i gang et forprosjekt for å flytte kulverten for Ladebekken, men grunnen består fortsatt av søppelfylling. Det må derfor utredes om det er mulig både praktisk og kostnadmessig å foreta masseutskifting eller andre tiltak som kan klargjøre områdene for boliger.

### **Planprogram**

Samtidig med igangsetting av ny kommunedelplan skal det sendes på høring et planprogram med forslag til tema som skal utredes. Utredningene og analysene i planprogrammet gjøres rede for i planbeskrivelsen til kommunedelplanen når denne legges ut til offentlig ettersyn. Målet med planarbeidet er juridisk bindende plankart og bestemmelser som blir rammene for videre utvikling på Lade og Leangen.

### *Forslag til utredningstema*

<b>Tema</b>	<b>Innhold</b>	<b>Metode</b>
Sanering av avfallsdeponi.	Utredning av masseomfang og -sammensetning, kostnadsvurdering og saneringsmetoder.	Undersøkelser og beregninger
Omfang av handel.	Vurdering av handelsomfang i forhold til byen som helhet, lokal trafikkavvikling.	Beregninger og vurdering.
Boliglokalisering og skolekapasitet.	Utredning av egnethet for bolig og rekreasjon. Beregning av befolkningsprognoser og skolekapasitet.	Beskrivelse og vurdering av alternativer. Prognose-beregning av alternativ

## Trondheim kommune

Lokalisering av arbeidsintensive bedrifter	Utredning av transportkonsekvenser for alternative lokaliseringer av arbeidsintensive bedrifter i Trondheim.	Beregninger og vurdering av alternativ.
Kulturlandskap og høyder	Utredning av konsekvenser for landskapsbilde og opplevelse	Illustrasjoner og vurdering.
Folkehelse	Utredning av tiltak og infrastruktur som kan fremme befolkningens helse, som f.eks. rekreasjon, anlegg for gange og sykkel og andre tiltak.	Registrering og vurdering
Parkering	Utredning av parkeringsdekning og -restriksjoner.	Beregning og vurdering.

### *Organisering av planarbeidet*

Arbeidet utføres av Trondheim kommune. Det etableres en referansegruppe med deltakere fra Trondheim kommune og representanter fra grunneiere og Næringsforeningen. Deler av analysearbeidet vil bli gjort av eksterne konsulenter.

### *Plan for informasjon og medvirkning*

Informasjonsmøte for grunneiere før fastsetting av planprogram og ved høring.

Oppdatert informasjon på Trondheim kommunes nettsider etter hvert som utredninger blir ferdige.

Informasjonen samordnes eventuelt med rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Tidlig i prosessen skal det gjennomføres et samrådsmøte med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen, LO i Trondheim og Næringsforeningen i Trondheim.

### *Framdriftsplan*

	3Q 2011	4Q 2011	1Q 2012	2Q 2012	3Q 2012	4Q 2012	1Q 2013	2Q 2013	3Q 2013
Høring planprogram									
Fastsetting planprogram									
Utredninger									
Utarbeidelse planforslag									
Høring planforslag									
Merknadsbehandling									
Sluttbehandling planforslag									

## **Trondheim kommune**

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planarbeidet startes opp, og at utredningsprogrammet har fokus på miljø, utbyggingsformål, handelsomfang og folkehelse. Avgrensingen av planarbeidet bør følge skisse vist lenger fram i saksframlegget, og framdriften slik den er beskrevet ovenfor. Forslag til planprogram legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen i Trondheim, 16.08.2011

Einar Aasved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg:**

Saksvedlegg 1: Forslag til planprogram

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**