

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV HARALD HÅRFAGRES GATE 1-11B OG HÅKON VII'S GATE 9

#### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/37750-53

---

Saksbehandlere: Åse Bollingmo/ Marianne Knapskog

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

#### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet avviser forslaget til detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11b og Håkon VII's gate 9, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket TEGN<sup>3</sup> senest datert 10.07.2011, med bestemmelser senest datert 10.07.2011. Dette med bakgrunn i at bygningsrådets vedtak av 22.03.11 og merknader som er kommet inn i høringsprosessen ikke er fulgt opp i stor nok grad.

Bygningsrådet er positiv til at det legges fram en reguleringsplan som tar opp i seg tidligere vedtak og merknader. Det bør legges vekt på

- en godt variert boligmasse/boligtyper.
- å tilrettelegge for gode uterom ved å fjerne lamell(er) eller annen reduksjon av bygningsmasse.
- trase og kriterier for avfallssug.
- næringsarealer ut mot Haakon VII's gate og i første etasje ut mot Håkon Magnussons gate.
- god plassering av barnehage, nærlekeplasser og nærmiljøanlegg.

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

## Trondheim kommune

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

#### Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanarbeidet har vært å få til en bymessig utvikling med tydelig kvartalsstruktur, forretninger, kontor, boliger, barnehage og grøntområder.

Rådmannen mener at vedtak gjort i bygningsrådet ved utlegging til offentlig ettersyn ikke er fulgt opp i stor nok grad. Merknader til planforslaget er heller ikke ivaretatt i tilstrekkelig grad. Rådmannen mener at planforslaget ikke har god nok kvalitet til at det bør vedtas. Det anbefales derfor at planforslaget avvises og at det heller fremmes et planforslag som legger vekt på

- en godt variert boligmasse/boligtyper.
- å tilrettelegge for gode uterom ved å fjerne lamell(er) eller annen reduksjon av bygningsmasse.
- trase og kriterier for avfallssug.
- næringsarealer ut mot Haakon VII's gate og i første etasje ut mot Håkon Magnussons gate.
- god plassering av barnehage, nærlekeplasser og nærmiljøanlegg.

#### Planområdet



*Planavgrensning*

Planen består av to tidligere, separate forslag; Ladebyhagen (OBOS, vestlig kvartal) og City Lade (TRONDOS, østlig kvartal). Hovedformålet med å slå sammen til én felles plan, er å "rendyrke" kvartalene. Kommunedelplanen (KDP) har blanding av bolig og næring i hvert kvartal, men i prinsipp for City Lade åpnet bygningsrådet for å fravike dette prinsippet. TRONDOS ønsker ikke å bygge boliger, men vil disponere det "ledige" forretningspotensialet i nabokvartalet. OBOS vil bygge boliger, og noe næring.

#### Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 11.02.11. Planforslaget er utarbeidet av Tegn3 AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver OBOS Nye Hjem AS (ONH) og TRONDOS SA.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

414/389	ONH AS	413/126	ONH AS
414/391	ONH AS	413/127	ONH AS
414/392	Abra Eiendom	414/401	Coop Trondheim og omegn BA

## Trondheim kommune

414/394	ONH AS	414/393	Trondheim kommune
414/395	ONH AS	414/1	Trondheim kommune (veggrunn)
414/435	Jan Kolby	413/128	Trondos SA
		413/129 (del av)	Trondos SA

### Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 22.03.11. Bygningsrådet vedtok følgende tillegg:

*”Før forslaget legges frem for endelig politisk behandling anmodes det om at de foreslåtte byggehøydenene i kvartalet Ladebyhagen ytterligere varieres og tilpasses områdets kulturminner og landskapskvaliteter, særlig utsikten til landskapssilhuetten fra Lade kirke. I det videre arbeidet med bebyggelsesplanen bør det legges vekt på å skape et variert arkitektonisk uttrykk med vekt på grønne innslag.*

*FLERTALLSMERKNAD- Ap, SV, V og H: Bygningsrådet ber rådmannen påse at utomhuskvaliteten legger til rette for barn og unges oppvekstvilkår i tråd med Trondheim kommunes uteromsnorm.”*

Bygningsrådet har tidligere behandlet Ladebyhagen og City Lade i separate prinsippsaker 17.03.09. Begge planforslagene ble avvist på grunn av flere avvik fra kommunedelplanen.

For City Lade: *”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vil ikke anbefale at handelsarealet i det aktuelle området økes i forhold til kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Dersom arealer skal omfordes i forhold til andre kvartaler må dette sikres gjennom reguleringsplan eller endring av kommunedelplanen.”*

For Ladebyhagen: *”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har behandlet forespørsel om igangsetting av reguleringsplan for kvartalet Håkon Magnussons gate, Harald Hårfagres gate og Haakon VII's gate fremmet av Selberg Arkitektkontor AS på vegne av OBOS Nye Hjem og gir følgende råd om planarbeidet:*

*Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker avviser planforslaget for kvartalet Håkon Magnussonsgate, Harald Hårfagres gate og Haakon VII's gate. Det vises til begrunnelse i saksframstillingen.*

*Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er positiv til at det utarbeides et planforslag for bolig og næring på denne eiendommen som følger kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll.”*

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til senterområde med *fremtidig bybebyggelse*. Siden det er en kommunedelplan for området (se under), er det kun bestemmelser om uterom og parkering som skal følges opp fra kommuneplanens arealdel. For andre tema gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

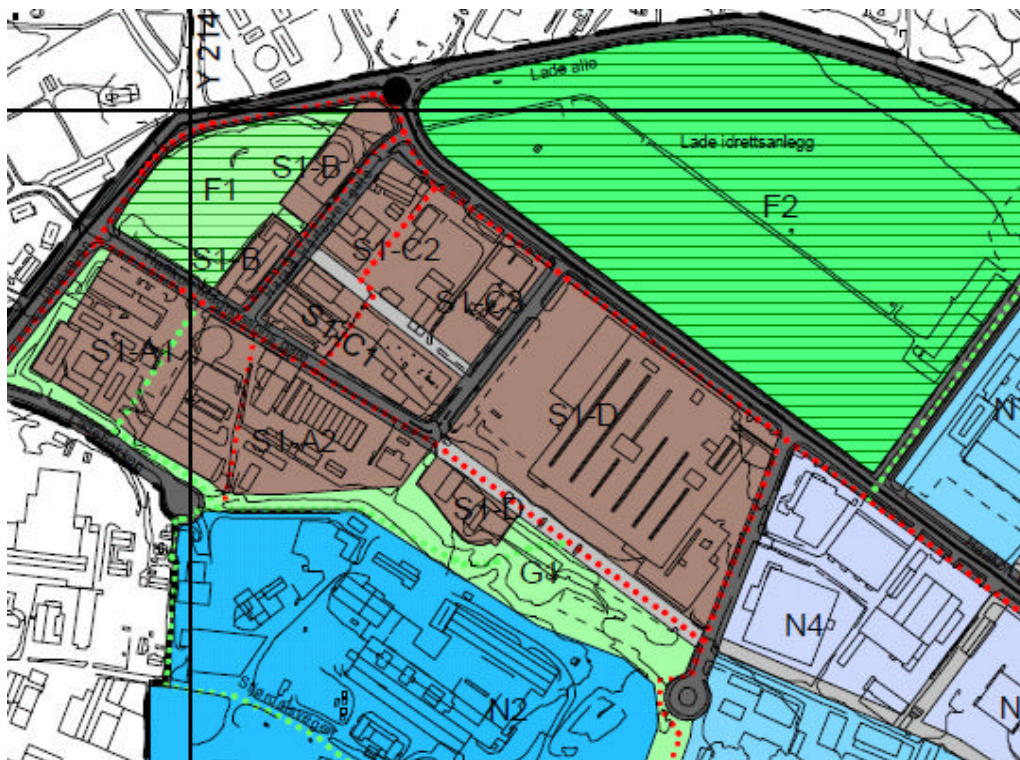
Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel på disse punktene

- følger ikke opp kommunens uteromsnorm som fastslår at uterom skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper og plasseres der solforholdene er best. Uterommene bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir solbelyst i sommerhalvåret.

Kommunedelplanen, vedtatt i 2005, har som hovedmål for senterområder at de skal utvikles til attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet. Kommunedelplanen tillater at

## Trondheim kommune

det etableres bolig, forretninger og kontorer i S1-C1, S1-C2, S1-C3, S1-D. Hvert felt/kvartal kan ha en samla utnyttelse % BRA = 100 til 130 %. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer om boligandel og at det skal være næring i 1. etasje mot Håkon Magnussons gate og Haakon VII's gate.



Utsnitt av KDP

Ny bebyggelse skal minimum ha 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer, eller 14 meter. Det er satt maksimale gesimshøyder på ny bebyggelse: S1-C1 og S1-C2: kote 38 og S1-C3: kote 43.

### Forslaget til reguleringsplan avviker fra kommunedelplanen på disse punktene:

- Høyere utnyttingsgrad.
- Større byggehøyder.
- Veg øst-vest gjennom Ladebyhagen blir gangveg i stedet for kjøreveg.
- Ikke blanding mellom bolig og næring i begge kvartalene. Ikke boliger på City Lade.
- Ikke næring i 1. etasje i Ladebyhagen mot Håkon Magnussons gate og Haakon VII's gate.
- Håkon Magnussons gate får et buet løp sør for City Lade, ikke rettlinja som i kommunedelplanen.

### **ROS analyse**

ROS- analysen har identifisert 19 såkalt "uønskede hendelser", hvorav 5 krever at tiltak vurderes, mens resten er hendelser "på akseptabelt nivå".

### **Planprogram**

Det har ikke vært krav om planprogram og konsekvensutredning, da planen i hovedtrekk skal være i samsvar med overordna plan, kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Dagens arealbruk: Av planområdet på til sammen 107 daa inkl. trafikkareal, utgjør OBOS- kvartalet rundt 30 daa og TRONDOS- kvartalet ca.70 daa.

I dag brukes området i hovedsak til næringsformål, og det er ingen boliger. City Lade har ca. 550 ansatte. OBOS- kvartalet har kontor, forretninger og lager.

## **Trondheim kommune**

Grunnforhold: Planområdet ligger utenfor kjente kvikkleireforekomster. I en liten del av planområdet er det gjort miljøtekniske undersøkelser. I sørøst grenser det til et nedlagt avfallsdeponi.

Kulturminner: Planområdet har ikke automatisk freda kulturminner.

Offentlige ledninger/energiforsyning: I dag er situasjonen tilfredsstillende. Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme.

Naturverdier: Det er ikke registrert viktige naturverdier eller friluftsinnteresser i planområdet.

Stedets karakter: Terrenget i Ladebyhagen faller ca. 7 meter mot sørvest fra kote 30 til 23. Planområdet har ingen vegetasjon av betydning, utenom grøntdraget sør for City Lade. Orientering og helning gir gunstige solforhold. Det er god utsikt over byen og landskapssilhuettene i mange retninger.

Trafikkforhold: Haakon VII's gate er opparbeidet i henhold til kommunedelplanen. Harald Hårfagres gate i vest er lokalgate med lite trafikk. I sør avgrenses planen av Håkon Magnussons gate og eiendomsgrensa mot Fesil. Turproduksjonen til området er ca. 10.700 bilturer i døgnet. Kundebesøk utgjør ca. 9000. Resten er arbeidsreiser og godstransport.

Det er gang- og sykkelforbindelser rundt og gjennom planområdet. Planlagt hovedrute for sykkel skal følge østgrensa til planområdet. Eksisterende hovedkollektivåre for buss og eksisterende jernbanelinje ligger i umiddelbar nærhet. Kollektivtilbudet er ikke godt.

Planområdet er støyutsatt fra Haakon VII's gate, Jarleveien, Lade allé og Håkon Magnussons gate.

Skolekapasitet: Området ligger i Lade skolekrets, som har dårlig skolekapasitet. Skolekapasiteten er god nok dersom reguleringsplanen følger opp utnyttningen fastsatt i kommunedelplanen, da kommunedelplanen ligger til grunn for kommunens beregninger av skolekapasitet.

### **Innspill til planforslaget for første gangs behandling**

Det kom innspill som tok opp forurensning i grunnen, støy, kulturminner i grunnen, Kolby rens sin eiendom og utforming og plassering av bygningsmassen på City Lade.

### **Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn**

Det er kommet inn 14 merknader, medregna tre fra kommunale enheter. Statens vegvesen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag setter vilkår for egengodkjenning av planen. Vilkårene for egengodkjenning er mulige å oppfylle, men det er tatt lite hensyn til de andre merknadene, spesielt for boligområdene. Dette har vært påpekt fra rådmannen sin side, men er ikke etterkommet av forslagstillere. Forslagsstillers kommentarer til merknadene er gjengitt i vedlegget "*Merknadsbehandling – nye utredninger/ revisjoner innsendt materiell*". Der er det i stor grad vurdert at merknadene er etterkommet, men rådmannen er ikke enig i dette.

Planforslaget ser i store trekk ut som det som ble fremmet til første gangs behandling, til tross for at det er kommet mange negative merknader til forslaget. Det er fremdeles foreslått samme volum på tomta, byggene er like høye (selv om det er gjort noen endringer i variasjonen mellom de ulike høydene) og uterommene følger ikke opp kommunens uteromsbestemmelser. Det er fremdeles ikke tatt hensyn til kommunedelplanens vurderinger om etablering av forretninger og offentlige funksjoner langs Håkon Magnussons gate og Haakon VII's gate. Dette er viktige funksjoner å etablere i området, samtidig som

## **Trondheim kommune**

arealene er lite egnet for boliger.

Barnehagen er flyttet, men ikke dit kommunen har foreslått. Plasseringen gir etter rådmannens vurdering fremdeles for dårlige solforhold.

### Haakon VII's gate 11 AS

Viser til kommunedelplanens målsetting om bymessig omforming. Ønsker at kjøpesenteret City Lade henvender seg til Haakon VII's gate. Det bør også være en inngang for kjøpesenteret mot lyskrysset i nordøst.

### Rådmannens kommentar

Planforslaget gjør dette mulig ved at bebyggelsen i hovedsak er regulert inntil formåls grensene for hele kvartalet. Det kan bli et nytt inngangsparti ut mot Haakon VII's gate, og noe areal til næringsformål i Håkon Magnussons gate, vis à vis City Lade. Inngangsparti planlegges lagt mot Håkon Magnussons gate, mot City Lade.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune

Påpeker at siktlinjene er ivaretatt, men fraråder likevel de foreslåtte høydene av hensyn til det omkringliggende kulturlandskapet. De viser også til reguleringsplan for Lade alle' 59-73, hvor fylkesutvalget satte som vilkår at hoveddelen reguleres i 4 etasjer. For å ivareta bokvalitet bør høydene på bebyggelsen reduseres til 6, helst 5 etasjer. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

### Rådmannens kommentar

Merknaden om byggehøyder er ikke fulgt opp i forslagstillers planforslag. Rådmannen er enig i at høydene burde vært redusert.

### Politiet

Er betenkt over kjøring på gang- og sykkelveger ved flytting, vedlikehold med mer. Det er uheldig for de myke trafikantene i området, og særlig barn. De foreslår ikke Harald Hårfagres gate envegskjørt, men ber om at utkjøring mot Haakon VII's gatet vurderes stengt eller regulert med kun utkjøring til høyre.

### Rådmannens kommentar

Forslagsstiller foreslår at atkomst til boligene blir via heis fra P-kjeller til de enkelte etasjer. For å kunne ivareta mulighetene for atkomst ved flytting, vedlikehold og lignende, reguleres aksene med 3 meters bredde, samt flere gangatkomster inn i området fra tilgrensende kjøreveger. Det vil ikke bli mulig å kjøre gjennom uteområdet. I dag er det bare utkjøring til høyre i Haakon VII's gate.

### Statens vegvesen, region midt

Ladebyhagen vil sogne til Lade skole. Elevene må krysse Jarlevegen over til Lade kirke. Jarlevegen er en 4-felts veg med fartsgrense 50 km/t. Krysningpunktet er et potensielt ulykkespunkt og det må derfor gjøres tiltak for å sikre trafikksikkerheten for skolebarn og andre. Det vises til støyforskrift T-1442 hvor det anbefales varsomhet ved plassering av boliger i gul og rød støysone. Planbestemmelsene må vise til T-1442.

**Vilkår for egengodkjenning:** Trafikksikkerhetstiltak for kryssing av Jarlevegen.

### Rådmannens kommentar

I planbestemmelsene er det satt rekkefølgekrav om trafikksikker kryssing av Jarlevegen etter bolig 200.

## **Trondheim kommune**

Statens vegvesens vilkår er ikke etterkommet. I revidert støyrapport beskrives støyforholdene og overordnede vurderinger for å ivareta støykravene ute og inne. Se også merknaden fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag under.

### Kolby Rens

Ønsker ikke at deres eiendom skal inngå i det planlagte boligprosjektet, og mener hele planprosessen bærer preg av at det er store utbyggerinteresser som presser frem sine interesser. Spørsmålet om hvordan næringsvirksomhet skal videreføres har ikke vært tema. De har ikke mottatt seriøse tilbud fra utbygger om innløsning. De ber om at deres eiendom ikke berøres av utbyggingsplanene.

### Rådmannens kommentar

Plan- og bygningsloven krever ikke at forslagsstilleren har sikret seg eiendomsrett til eiendommene som omfattes av reguleringsforslaget, men det vanskeliggjør gjennomføringen av planen. Det burde vært sett nærmere på hvordan næringsvirksomheten kan videreføres. I kommunedelplanen er det blant annet satt krav til næringsarealer i første etasje mot Håkon Magnussons gate, men dette er ikke fulgt opp av forslagsstiller. Eiendommen er ikke foreslått tatt ut av planforslaget, men det anbefales at det utarbeides et nytt planforslag og at dette forslaget avvises.

### Prétor Advokat på vegne av firmaet Abra Norge AS:

Planforslaget omfatter eiendommer som forslagsstiller verken eier eller har avtaler om å overta. Det har vært forhandlinger mellom partene om kjøp av eiendommen, men det er ikke enighet om pris. Produksjon ved Abra (kulelager) er følsom for støt og rystelser. Av den grunn er det ikke ønskelig med grunnarbeider som kan gi rystelser i grunnen. Mener at trafikkanalyse og ROS-analyse utarbeidet av Asplan Viak er basert på feilaktige opplysninger/grunnlag om risiko for trafikkulykker og setningsskader. De anbefaler at planforslaget avvises.

### Rådmannens kommentar

Se kommentar til merknad fra Kolby over.

### Den norske kirke – Lade menighet

Byggehøyden mot Harald Hårfagres gate må ikke overskride 4 etasjer. Ønsker at p-plassene langs Harald Hårfagres gate beholdes.

### Rådmannens kommentar

Høydene er ikke redusert i tilstrekkelig grad. Det er heller ikke i dag regulert parkeringsplasser i gata. Adgangen til å parkere i offentlig gate bestemmes av vegloven. Dersom det blir problemer for drift, vedlikehold og sikkerhet må det eventuelt vurderes tiltak for å begrense parkeringen.

### AtB

Viser til trafikkanalysen fra Asplan Viak, som har beregnet en trafikkøkning på 40 % på vegnettet i forbindelse med utbygging av planområdet, hvorav 30 % av trafikkøkninga vil være knyttet til butikkreiser. AtB mener at dagens kapasitet vil klare å imøtekomme det økte kollektivbehovet for utbygging av planområdet. Fra høsten 2011 blir frekvensen på rute 4 utvida.

### Ringve Legesenter

Ønsker ikke en omgjøring av Harald Hårfagres gate, der det i dag er parkering i gata og er redd fremtidig parkeringssituasjon blir for dårlig. De aksepterer ikke at OBOS bygger ut på motsatt side av gata, og sørger for egne parkeringsplasser i kjeller, mens eksisterende næringer i samme gate skal miste sine parkeringsmuligheter. Mener det er en uakseptabel løsning at barnehagen skal bruke de samme plassene

## **Trondheim kommune**

(evt. færre plasser). Ønsker velkommen flere boliger på Lade, men mener utbygger i dette tilfellet presser for mange boenheter på et lite område, og at utbygginga er i strid med byggeskikken på Lade. Mener kommunen må si nei til planen og at byggehøydene må tilstrebes samme byggehøyde som øvrig bebyggelse i området.

### Rådmannens kommentar

Regulering av Harald Hårfages gate er en videreføring av tilgrensende vedtatt reguleringsplan. Utover dette er det regulert parkering på egen tomt for de enkelte eiendommer. Det er i dag ikke fysisk mulig å foreta venstresving ut i Haakon VII's gate. Det er heller ikke i dag regulert parkeringsplasser i gata. Adgangen til å parkere i offentlig gate bestemmes av vegloven. Dersom det blir problemer for drift, vedlikehold og sikkerhet må det eventuelt vurderes tiltak for å begrense parkeringen. Som tidligere nevnt er heller ikke rådmannen fornøyd med hvordan boligbebyggelsen er løst.

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Barn og unges interesser synes ikke å være godt nok ivaretatt, da lekearealene mellom lamellene er lite eksponert for sol. Kommunedelplanen skal være langsiktig styringsverktøy for planleggingen. Rød støysone er lite egnet for støyfølsom bebyggelse. Videre anbefales det at balkonger mot Håkon Magnussons gate får rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40 mm. Krav om anleggsstøy må tas inn i planbestemmelsene. Det må tas inn bestemmelse om dokumentasjon av tilfredsstillende nivå av forurensningsgrad på jord. Fortetting er positivt ut fra hensyn til jordressurser m.m., men fortettingen skal likevel ha kvalitet. Det anbefales at byggehøyden reduseres i henhold til vedtatt kommunedelplan. Dette både av hensyn til barn og unges interesser, men også av hensyn til landskapet på Lade. Det må settes minimumskrav til utbygging av området i samsvar med kommunedelplanen.

**Vilkår for egengodkjenning:** For boligblokk mot Håkon Magnussons gate må inntrukne balkonger ha rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40 mm. Det må ikke tillates støyfølsomme rom (soverom utløser innsigelse, presisert i e-post 23.06.11) mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate i sør og øst. Støygrenser i T-1442 skal følges, også i anleggsperioden. Bestemmelse om forurensning i grunnen må inn.

### Rådmannens kommentar

En revidert støyrapport beskriver støyforholdene og overordnede vurderinger for å kunne ivareta støykravene, samt mer spesifikk beskrivelse av materialvalg for å kunne ivareta støykravene innendørs. Bestemmelsene revideres i samsvar med vilkårene for anleggsstøy, forurensning i grunnen. Vilråene for egengodkjenning synes oppfylt, men barn og unges interesser er ikke ivaretatt i og med at solforholdene mellom lamellene er dårlige. Planforslaget er på flere steder fremdeles ikke i tråd men kommunedelplanen.

### Idrettsrådet i Trondheim

Idrettsrådet har ingen merknader til ervervsområdene, men utnyttelsesgraden synes å være for høy i boligområdet. Det er uheldig at det ikke er satt av arealer til friområde inne i Ladebyhagen. Ladeanlegget er ikke tilgjengelig for fri bruk, selv om det ligger nært boligområdet. Ladeparken ligger også nært boligområdet, men er likevel ikke tilgjengelig for de minste uten at foreldre er med.

### Rådmannens kommentar

Rådmannen er enig med idrettsrådet. Det burde vært regulert inn minst ett nærmiljøanlegg i området, noe som har vært påpekt flere ganger.

## **Interne merknader**



## Trondheim kommune

### Miljøenheten

Miljøenheten har bedt om at merknaden blir tatt inn i sin helhet i saksutredningen etter Lov om helsetjenesten i kommunene.

#### *Miljørettet helsevern og forurensning:*

##### - Støy

Miljøenheten mener det er svært uheldig at det planlegges boliger i rød støysone. De fraråder at det etableres boliger mot Haakon VII's gate, og at dette arealet reguleres til forretning/kontor. De viser til T-1442 der boliger og annen støyømfintlig bebyggelse bare i svært spesielle tilfeller kan tillates i rød støysone. Dette forutsetter f.eks nærhet til trafikknutepunkt og avbøtende tiltak. Medisinskfaglig rådgiver kan ikke se at slike forhold foreligger i denne saken.

##### - Solforhold

Fra uteromsveilederen i Trondheim kommune siteres:

*"Arealer som er **godt egnet for barn** er vanligvis godt egnet for alle. Det er derfor viktig å ta utgangspunkt i barns behov når det gjelder å vurdere kvaliteten på uterommet. Uterommet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir solbelyst i sommerhalvåret. Blokker og bygårder bør derfor helst ha solrike sittegrupper og benker nær inngangsdørene. Privat uterom med sittegruppe bør ligge så nær inngangsdør som mulig. Områder for småbarnslek bør helst ikke ligge mer enn 50 meter fra inngangsdør. Inngangsdører bør derfor legges ut mot felles uterom."*

Vedlagte sol/skyggeanalyse, som ikke tilfredsstillende spesifiserer for sol/skyggediagram i Trondheim kommune, viser at størstedelen av private uterom er skyggelagt selv midtsommers 22. juni kl. 1800. 22. mars kl. 1500 er de totalt skyggelagt.

D-vitaminmangel er et økende helseproblem i Norge. Viktigste D-vitaminkilde er sol. Utbyggingsforslaget vil gi dårlige lysforhold i de nederste boligene, og uakseptabelt lite solinnfall på private uteområder. Medisinskfaglig rådgiver kan ikke se at denne planen vil tilfredsstillende intensjonene i kommunens uteromsveileder. Dette bør få den konsekvens at antall bygningslameller reduseres slik at de private uterommene kan bli bedre.

##### - Barnehage

Miljøenheten er godkjenningmyndighet for skoler og barnehager etter *Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v.* Den foreslåtte plasseringen av barnehage med uteareal vil ikke gi gode nok kvaliteter til at slik godkjenning kan gis. Medisinskfaglig rådgiver ber om at barnehagen plasseres slik at den får mer dagslysinfall og gode solforhold på uteområdet.

#### *Antikvariske hensyn*

Byantikvaren er som tidligere klart bekymret over den sterke fortetting, og ikke minst de store bygningshøydene, som fremdeles ligger inne i Ladebyhagen-prosjektet.

Det bør av hensyn til naboskapet til Lade kirke og Lade Gård, til de visuelle perspektivene inn mot og ut fra området, og til miljøet langs den nye "Ladehovedgaten" i Haakon VII's gate, legges avgjørende vekt på å redusere bygningshøydene med gjennomgående minst én etasje. Størst synes høydeproblemet å være lengst øst i Haakon VII's gate og ned mot krysset mellom Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate (der bebyggelsen på det meste forutsettes å skulle nå opp i 7 etasjer + sokkel).

Jfr. Kommunedelplanens generelle høydebegrensninger, og de bestrebelser på å redusere bygningshøydene som er foreslått i det boligprosjektet som pt er under behandling lenger øst, i Lade allé 56-78.

## Trondheim kommune

Siden det har vært lite problematisert tidligere, kan det være verdt å knytte en særlig kommentar til konsekvensene av utbyggingen for Haakon VII's gate. Kommunedelplanen legger opp til at denne gaten skal være hovedgaten i området. Med sin lange rettstrekning vil gaten behøve miljømessig "oppmykende" elementer dersom det skal unngås at den blir for rigorøs i sin karakter. En nesten ubrutt husrekke på strekningen frem til City Lades parkeringsplass, med bebyggelse i opp til 7 etasjer helt ut mot byggelinjen, vil være problematisk - også for det tilfelle at det på motsatt side av gaten fortsatt vil befinne seg ubebygde idrettsarealer.

### Stabsenheten

Påpeker at det må redegjøres for valg av avfallsløsning. Reguleringsbestemmelsene er ikke dekkende.

### Barnas representant

Trondheim kommune har via sin byutviklingspolitikk, vist at det *er* mulig å kombinere fortetting, med normer, kvalitetskrav og måloppnåelse til gode bo- og uteromsområder. I reguleringsforslaget er kvalitetene ved uterommet ikke tilfredsstillende, og planen bør derfor ikke vedtas. Et slikt vedtak vil kunne være uheldig, både med tanke på barn og unges oppvekstvilkår og for videre byutviklingsstrategi.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget inneholder 500-550 nye boliger. Arealer til forretningsformål er fordelt som følger:

- 3.750 m<sup>2</sup> forretning i Ladebyhagen
- 17.250 m<sup>2</sup> forretning for City Lade.

Forretningsarealet vil gi ca.1000 arbeidsplasser, inkludert dagens 550.

I Ladebyhagen omfatter planforslaget 40.285 m<sup>2</sup> BRA bolig og 803 m<sup>2</sup> BRA barnehage. I tillegg planlegges det utbygging av forretningsareal innenfor planområdet på til sammen 21.000 m<sup>2</sup> inkl. det som skal rives (6.000 m<sup>2</sup>) i Ladebyhagen. Barnehagen legges i 1. og 2. etasje i lamellen sør for gangvegen øst - vest gjennom boligområdet.

Rådmannen mener det må gjøres en reduksjon av arealet regulert til boligformål, i tillegg til en rekke andre endringer (men de andre endringene er i stor grad en følgefeil av et for stort volum), og foreslår å avvise planforslaget. Rådmannen har ikke utarbeidet et alternativt forslag, da det er flere måter å løse de beskrevne utfordringene på. Endringene som må gjøres vil trolig være så store at det er mest hensiktsmessig at det fremmes et nytt planforslag. Det bør være opp til forslagsstiller å fremme et slikt forslag.

### Foreslått tomteutnyttelse

Ladebyhagen % BRA=151 % for bolig inklusive barnehage

% BRA=343 % for næringsområdet

City Lade % BRA=140 % ekskl. dagens bakkeparkering og innendørs parkering

Forretningsomfanget vil være begrensa av utbyggingspotensialet som ble lagt til grunn i KDP.

Foreslått boligbebyggelse innenfor S1-C1 og S1-C2 har gesimshøyde fra kote 31 til 51. Det gir variasjon i bebyggelsen fra 1 (på to steder) til 7 etasjer. Lamellbebyggelsen har 4 etasjer og flere mindre oppbygg på taket, som 5. etasje. Boligbebyggelsen mot næringsbebyggelsen i F/K er i 5 etasjer og har enkelte inntrukne 6. og 7. etasjer som oppbygg. I følge forslagsstiller er plassering av 5.-7. etasjer tilpasset siktlinjene mellom kulturminnene.

## Trondheim kommune

### Bebyggelsens struktur, plassering, volum og høyder

Det foreslåtte utbyggingsmønsteret er en blanding av lamell og karrè. Barnehagen er foreslått plassert sentralt i boligkvartalet.

Forslagsstiller har intensjon om bymessig bebyggelse, som er en tydelig kontrast til det åpne landskapet rundt de gamle gårdene på Lade. En randsonebebyggelse skal skjerme et indre rom, hvor bebyggelsen har lamellkarakter med åpning mot Ladeparken. Mot sørvest avtrappes randsonebebyggelsen, slik at det fra felles utearealer og boliger gis utsikt mot byen og åsene i vest. Lamellbebyggelsens skiftende linjeføring og frie former gir variert romforløp mellom den lukkede karréen og de åpne arealene i vest.

Næringsbebyggelsen innenfor Ladebyhagen får et fleksibelt og rasjonelt forretnings- og/eller kontorbygg, med forretning i første, og kontorer i øvrige etasjer. Mot Haakon VII's gate blir City Lades fasade trukket fram til byggegrensa, og det blir ny gangatkomst fra nord.

Forslagsstiller ønsker å utfordre høydene i kommunedelplanen på deler av Ladebyhagen, mens nytt tilbygg på City Lade får samme høyde som det eksisterende. Det er laget fotomontasjer og andre illustrasjoner, som viser hvordan siktlinjene mellom kulturminnene og mot de bakenforliggende åsene blir ivaretatt, og hvordan bygningsvolumene fremstår fra bakkenivå og i landskapet.

### Boligsammensetning

Det er planlagt boligsammensetning hvor minimum 20 % av boligene skal være 1-2-roms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

### Størrelse, lokalisering, utforming og kvalitet på uterom:

Utearealene skal stort sett etableres på parkeringskjeller. Uteromsberegninga tar utgangspunkt i "midtre sone" i veilederen. Minimumskravet er 50 m<sup>2</sup> samla uterom for 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal settes av til felles bruk.

Type uterom	Størrelse
Private uterom på tak + balkonger	4.589 m <sup>2</sup>
Samla uterom på bakken inkl. privat uterom på bakken, barnehage	17.631 m <sup>2</sup>
Samla uterom	<b>22.220 m<sup>2</sup></b>
Krav til samla uterom 50 % av BRA	<b>20.544 m<sup>2</sup></b>
Overskudd	1.676 m <sup>2</sup>
Minus uterom barnehage som ikke er tilgjengelig i åpningstida	1.000 m <sup>2</sup>
Overskudd	676 m <sup>2</sup>

Forslagsstillers uteromsberegning er uoversiktlig. Blant annet er barnehagens uterom, ca. 2.000 m<sup>2</sup>, medregnet. Forslagsstillers intensjon er at deler av barnehagens uterom skal være tilgjengelig for beboerne hele døgnet og at andre deler av uterommet skal være tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Det er imidlertid ikke mulig å sikre slik sambruk gjennom reguleringsbestemmelser.

Deler av arealet som er vist som barnehageformål er også en del av kvartalslekeplassen (som er regulert til bolig). Kvartalslekeplassen omfattes av noe barnehageareal, samt en del av uterommet i Ladebyhagen. Kvartalslekeplassen inngår i uteromsregnskapet.

## Trondheim kommune

Forslagsstiler har også inkludert gang- og sykkelveien som går gjennom Ladebyhagen i uteromsregnskapet. Offentlig gang- og sykkelvei kan ikke medregnes i uterommet. På bakgrunn av at både barnehagen og gang- og sykkelveien er medregnet, og at deler av kvartalslekeplassen ligger på barnehagearealet, er det vanskelig å få et fullt bilde av uterommets størrelse, og rådmannen er i tvil om overskuddet i tabellen over er reelt.

Selv om uterommet eventuelt skulle være stort nok, er det også et krav i kommuneplanens arealdel at uterommet har god kvalitet. Som det også er gjengitt i merknadene gir ikke planforslaget gode nok uteområder kvalitativt sett, da solforholdene ikke blir tilstrekkelig gode.

Sol - og skyggeanalysen gir følgende tall for solforhold på *felles* (ikke de private): uteoppholdsarealer i Ladebyhagen

51,2 % 22. mars kl. 1500 (vårjevndøgn)

69,6 % 22. juni kl. 1800 (sommersolverv)

Analysen viser samtidig at deler av de felles uteområdene mellom lamellene ikke oppfyller solkravene. Solforholdene på private uterom fra og med 2. etasje er bedre.

Boligbebyggelsen er planlagt med takterrasser og balkonger mot sør for alle boenhetene. Det er planlagt private uterom/terrasser på bakkenivå i tilknytning til leilighetene i 1. etasje.

### Støy/støv

Til sluttbehandling er det gjort en støvutredning, som konkluderer med at området ikke er støvutsatt.

Støyvurdering av Reinertsen AS, datert 23.04.08 og revidert 15.06.11 viser at hoveddelen av boligbebyggelsen vil ligge innen "gul støyson". Det tillates ikke støyfølsomme rom (soverom) mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate i sør og øst. Støygrenser i T-1442 skal følges, også i anleggsperioden. Utendørs oppholdsareal mellom boligblokkene tilfredsstiller grenseverdiene for støy.

### Gater, kjøre- og gangtrafikk

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate er regulert inn, med bestemmelse om at gata først skal opparbeides når Obs bygg og bakeriet flytter fra sine lokaler. Forslagsstiller ønsker dette tidspunktet for opparbeidelse for å ta hensyn til de eksisterende virksomhetene og fordi de mener opparbeidelsen bør ses i sammenheng med utviklingen av eiendommene til Landteknikk og Fesil. Rådmannen mener en reguleringsbestemmelse som knytter gjennomføringen til de konkrete virksomhetenes opphør ikke er tilfredsstillende. Den gjennomgående vegen er en viktig del av reguleringsplanen som helhet, og opparbeidelsen bør derfor sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse som knyttes til konkrete byggetiltak i planområdet, og ikke til når de eksisterende virksomhetene flytter.

Varelevering og kundeatkomst: For City Lade foreslås det en ny varelevering mot sør, ny kontorinnang mot sørøst og ny kundeinnang fra nord.

### Parkering

Fremtidig parkeringsdekning skal være i tråd med arealdelens bestemmelse. I dag har City Lade 810 p-plasser. Det tilsvarer 2,97 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> eksisterende forretningsareal. Bestemmelsen i arealdelen angir maksimalt 2 pr. 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Det foreslås 190 nye, totalt 1000 p-plasser. De nye plassene skal etableres i p-kjeller under det nye tilbygget. For Ladebyhagen skal hele parkeringsbehovet i utgangspunktet dekkes i P-kjeller. Det legges opp til begrensa sykkelparkering på bakkenivå.

Rådmannen har tidligere uttalt at planforslaget må angi når ansatteparkeringa i grøntområdet Dalen skal

## **Trondheim kommune**

fjernes. I likhet med for opparbeidelsen av Håkon Magnussons gate mener forslagsstiller at det er vanskelig å tidfeste dette, da behovet for parkeringsplassene avhenger av flytting av Obs Bygg og bakeriet. Fremtidig status for grøntområdet er dessuten uklar, på grunn av Lillebyutbygginga og et forslag fra Trondos om boliger i grøntområdet. Rådmannen mener likevel at det bør gis en rekkefølgebestemmelse som knytter opparbeidelsen av grøntområdet til konkrete byggetiltak.

### Atkomster til offentlig veg

Boligområdet skal ha flere innkjøringer til parkeringskjeller, som vil være delt i seksjoner, men omtrent sammenhengende under bakken. City Lade, F/K/T1, skal ha atkomst for vareleveranser fra Haakon VII's gate i øst som i dag. Alle vareleveranser skal kunne finne sted inne i bygningens 1. etasje. Atkomst til næringsområdets parkeringskjeller vil være fra sør.

### Ledningsplan, omlegginger, tilknytning

Det er utarbeidet en overordna plan for vann- og avløp. Det blir behov for etablering av nye vann-, overvann- og spillvannledninger i Harald Hårfagres gate og deler av Håkon Magnussons gate. Den planlagte utvidelsen av City Lade vil ikke kreve større kapasitet enn på eksisterende ledningsnett.

Avfallsløsning Avfallshåndtering for Ladebyhagen er ikke avklart. Dagens løsninger for City Lade opprettholdes.

### Planlagte offentlige anlegg – veger

Beregna turproduksjon i fremtida er ca. 15.000 bilturer per yrkesdøgn til/fra planområdet. Det samsvarer med trafikkberegningene i kommunedelplanen. Forbindelser til det overordna g/s-vegssystemet ivaretas og styrkes i planforslaget via den gjennomgående gangaksen fra City Lade, via Ladebyhagen til Ladeparken. Eksisterende gang- og sykkelveg i Håkon Magnussons gate videreføres langs Ladebyhagen og City Lade.

Skoleveg: Skolevegen er beskrevet i vedlegget "Barnas ferdsel". Det mest trafikkfarlige punktet på skolevegen er kryssing av Jarleveien. Det settes rekkefølgekrav slik at kryssingen blir trafiksikker. Herfra vurderes begge rutene som sikre, med fortau/gangvei til skolen.

Håkon Magnussons gate: Etter offentlig ettersyn er det lagt inn tverrsnitt på 5,5, meter på den tovegs sykkelvegen med fortau.

### Tilgjengelighet og kollektivtrafikk

Området har relativt dårlig kollektivdekning, som ikke er tilpasset økt bebyggelse i Ladebyhagen. Linje 3 og 4 samt linje 90, som er ei arbeidsrute, betjener Lade. Fra høsten 2011 blir frekvensen på rute 4 økt. Eksisterende holdeplasser er gunstig plassert for Ladebyhagen. Det er i planprosessen gjort en egen vurdering av hvor framtidige bussholdeplasser i bydelen skal ligge. Framtidig kollektivtrasé vil ligge i Håkon Magnussons gate.

### Friområder og parker

## **Trondheim kommune**

Området lengst sørøst i reguleringsplanen foreslås regulert til offentlig friområde, i samsvar med kommunedelplanen. I området ligger det en eksisterende p-plass for ansatte, som forsvinner som følge av reguleringsplanen. Forslagsstiller sier at behovet for disse parkeringsplassene er stort for øyeblikket, og det er vanskelig å anslå når bruken kan opphøre. Det må sees i sammenheng med øvrig parkeringskapasitet innenfor planområdet, samt kollektivtilbudet. Som det framgår av reguleringsbestemmelsene, vil avvikling av disse p-plassene skje når bakeriet og byggvaren er avvikla. TRONDOS har i uttalelse til ny arealdel signalisert at de ønsker boliger her.

### Støytiltak utenfor planområdet

I anleggsfasen blir det etablert midlertidige løsninger og støytiltak for å skjerme etablert aktivitet og beboere i området, jfr. forslag til planbestemmelser.

### Krav om tiltak i grunnen

Grunnen i Ladebyhagen består øverst av ei fylling og fast tørrskorpeleire i 1 til 3 meters dybde. Fra 3-5 meters dyp er leira bløt. Sonderingene er ført til 29-39 meter under terreng uten fjellkontakt, og uten å treffe spesielt faste lag. Gravestabiliteten er tilfredsstillende for normale kjellerdybder. Bygg med 3 etasjer og mer krever forsterkingstiltak i grunnen. Alle bygg bør ha kjeller av hensyn til setningsrisiko. Mer enn én kjeller vil bli kostbart. Det er anbefalt at utbygging bør skje fra laveste nivå ved Håkon Magnussons gate, og seksjonsvis nordover. Kjemiske analyser har avdekket innhold av oljeforbindelser over SFTs normverdi og forhøyet innhold av tungmetallet sink. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriften, før graving. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen.

### Annet

Det må utarbeides utbyggingsavtaler.

### **Planlagt gjennomføring**

Utbygger ønsker å starte byggearbeidene på City Lade straks reguleringsplanen er vedtatt. Byggeperioden vil vare ca. 2 år. Det vil i størst mulig grad være drift i senteret i byggeperioden til nyåpning våren 2013. Gjennomføring av Ladebyhagen vil skje i 8-10 byggetrinn, avhengig av markedssituasjonen. Kommunedelplanen har mange rekkefølgekrav, som er hensyntatt i reguleringsplanen.

### **Virkninger av planforslaget**

Under beskrives bare virkninger der det er avvik fra overordna planer eller andre føringer, eller det er nødvendig med avbøtende tiltak eller supplerende undersøkelser.

Handel: I kommunedelplanen er det oppgitt et utbyggingspotensial for forretning (inkl. forretninger for plasskrevende varer) på 176 daa for hele planområdet. Kommunedelplanvedtaket hadde et vedlegg, der utbyggingspotensialet for forretning var fordelt kvartalsvis. For City Lade er potensialet satt til 7.000 m<sup>2</sup> og for Ladebyhagen 8.000 m<sup>2</sup>. Til sammen er potensialet på 15.000 m<sup>2</sup> ny forretning. Tallene inkluderer fellesarealer, lager og lignende for forretningene.

Forslaget til reguleringsplan er tilnærma i tråd med kommunedelplanen, nærmere bestemt 15.650 m<sup>2</sup>, men innebærer en omfordeling av forretningspotensial internt i planområdet. I praksis betyr det at TRONDOS-kvartalet blir uten bolig, mens OBOS-kvartalet skal romme hovedsakelig bolig, samt noe næring. Bygningsrådet ga i prinsipsak 17.03.08 tilslutning til en slik omfordeling.

Tabellen viser fordeling av forretnings- og næringsarealer, jfr. kommunedelplanen, samt foreslått fordeling av forretnings- og næringsarealer mellom OBOS og TRONDOS.

## Trondheim kommune

Område	Ny Forretning	Ny Annen næring	Sum
C1	3000	3000	6000
C2	4000	4000	8000
C3	1000	1000	2000
D	7000	7000	14000
Rives i Ladebyhagen	6000		6000
<b>Total</b>	<b>21000</b>	<b>15000</b>	<b>36000</b>

Planlagt omfordeling av forretning og næringsarealer:

Anvendelse	OBOS	TRONDOS	SUM
Forretning	3750	17250	21000
Annen næring	11250	3750	15000
<b>Total</b>	<b>15000</b>	<b>21000</b>	<b>36000</b>

Fordeling av antall m<sup>2</sup> mellom OBOS og TRONDOS er ivaretatt i planbestemmelsene.

Forurensning i grunnen ivaretas ved utbygging av planområdet.

Støy/luftforurensning: Tre av fasadene i Ladebyhagen ligger i rød og gul støysone, der støyfølsom bebyggelse skal unngås. Støyrapporten viser at det er behov for omfattende støydempende tiltak for å oppfylle gjeldende grenseverdier for innendørs støy. Det er tatt inn en reguleringsbestemmelse om at soverom ikke skal ligge mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate. Uterommene ligger i hvit sone, som har tilfredsstillende støynivå. I følge forslagsstiller gjør valg av plassering og bebyggelsesstruktur at uteoppholdsarealene både på balkong og bakkenivå har tilfredsstillende støynivå.

Beredskap og ulykkesrisiko: Ved å bygge ut to nabokvartaler vil risikoen for enkelte hendelser øke. Hvilke hendelser som kan inntreffe og konsekvensen ved disse er nærmere beskrevet i ROS-analysen. Planforslaget ivaretar de sannsynlige hendelsene.

### Barn og unges oppvekstvilkår

Planområdet har hovedsaklig vært brukt til industri- og næringsformål i flere tiår, og arealene har vært lite brukt til lek og uteopphold. Erstatningsarealer er derfor ikke relevant tema. Forslagsstiller sier planen legger til rette for gode uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper internt i boligområdet, i tillegg til flere gode forbindelser til arealer utenfor planområdet for lek, opphold og rekreasjon.

Forslagsstiller har i planprosessen vært i kontakt med barnas representant, samt kulturenheten i Trondheim kommune, som påpeker at behovet for fritidsklubber i østbyen og for Ladeområdet er stort. Behovet for fritidsklubb er langt større enn nye områder for f.eks ballspill. Kulturenheten ønsker seg fritidsklubb på Lade skole. Dette viser seg vanskelig å ivareta i planforslaget.

### Landskap og kulturminner

Hva angår innbyrdes siktlinjer er det lagt vekt på: Kristiansten festning, Nidarosdomen, Ringve gård/ botaniske hage, Bispehaugen, Lade kirke, Lade gård, Lademoen kirke og Devle gård. Horisonten mot Kuhaugen sett fra Lade kirke og Lade gård, er også vektlagt. Det samme er synligheten av ryggen med herregårdene fra kritiske punkter i skråningene opp fra sentrum. Hensyn til landskapstrekk og kulturminner er viktige premisser for fremtidig tetthet og byggehøyder i deler av planområdet. Etter offentlig ettersyn har

## Trondheim kommune

forslagsstiller oppdatert høydemålingene og illustrasjonene (nytt utstyr/ny metode). De nye illustrasjonene viser at også bygninger i tråd med høydebegrensningene i kommunedelplanen vil bryte landskapssilhuetten, sett fra Lade kirke.

### Uterom

Flere forhold har betydning for kvaliteten i uteoppholdsarealene i Ladebyhagen. I tillegg til at det skal være nok areal og nok sol for uteopphold, har også avstanden mellom bebyggelsen betydning. I fagmiljøene er det en alminnelig oppslutning om at 1:2 er optimalt forhold mellom høyde: bredde på uterommene.

Rådmannen har signalisert at 17 meter er den minste avstanden som kan aksepteres (med de høydene som ligger i kommunedelplanen) hvis det ellers oppnås god nok kvalitet. I revidert planforslag er avstanden mer enn 17 meter.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Gjennom rekkefølgebestemmelser i kommunedelplanen er det forutsatt at en rekke forhold vedrørende infrastruktur skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk. De økonomiske konsekvenser av dette må avklares gjennom en utbyggingsavtale.

### **Endringer foreslått av forslagsstiller etter offentlig ettersyn:**

- Volumet mot Haakon VII's gate er noe redusert og har større høydevariasjon.
- Nye illustrasjoner viser generelt noe mer variasjon i høyder, fasader og materialbruk.
- Bebyggelsen er trukket litt vekk fra Håkon Magnussons gate, for å gi plass til 5,5 m g/s-veg.
- Barnehagen har fått mer sentral beliggenhet.
- Avstand mellom barnehagebygg og nabolamellen er justert litt.
- Minimum avstand fra yttervegg på lamell til balkong på nabobygg er nå 17,1 m, unntatt mellom næringsbygget i NØ hjørne av boligdelen og nærmeste lamell (13,1 m).
- Andel bebyggelse med 7 og 6 etasjer er noe redusert.
- Nye illustrasjoner viser at landskapssilhuetten mot øst, sett fra Lade kirke, vil bli brutt, også med bygg i tråd med høydebegrensningene i KDP.
- To mindre områder i Ladebyhagen har fått formålet bolig/forretning.
- Ny reguleringsbestemmelse som forbyr soverom mot Håkon Magnussons gate og Haakon VII's gate, jfr. vilkår fra fylkesmannen.

Selv om det har blitt gjort endringer i planforslaget, har de etter rådmannens vurdering liten innvirkning når volumet på 40.000 m<sup>2</sup> BRA bolig er opprettholdt. Deler av uterommene, bl.a. deler av barnehagens uteområde, får fremdeles ikke tilfredsstillende solforhold. Bebyggelsen i Ladebyhagen vil bli svært dominerende i landskapet og bør reduseres.

For å oppfylle vilkårene for egengodkjenning samt å ivareta merknadene, må det i tillegg gjøres følgende endringer i bestemmelsene:

- Rekkefølgebestemmelse om sikker kryssing av Jarlevegen må endres. Slik bestemmelsen nå er utformet, skal kryssingen først etableres ved bolig 200. For å oppfylle vilkåret for egengodkjenning må kryssingen etableres ved første bolig.
- Rekkefølgekravene fra kommunedelplanen må videreføres.
- Rekkefølgebestemmelser som knytter opparbeidelsen av Håkon Magnussons gate og friområdet til konkrete byggetiltak i planområdet.
- Bestemmelsen som angir at den offentlige gang- og sykkelveien er del av uterommet for Ladebyhagen må fjernes. Dette vil få konsekvenser for størrelsen på boligbebyggelsens uteareal.
- Bestemmelsen om at avfallsløsningen avklares i byggesaken må endres. Kommunedelplanen stiller



## Trondheim kommune

krav til avfallssug for utbygging over 1000m<sup>2</sup>

Rådmannen mener også at det er behov for opprydding i bestemmelsene. Da saken fremmes med negativ innstilling er dette ikke gjort.

### Rådmannens vurdering og anbefaling

Det er positivt at flere kvartaler i senterområdet ses under ett. OBOS-kvartalet er modent for en opprusting, noe planen har til hensikt å gjennomføre. Rådmannen mener imidlertid at det foreslåtte boligområdet ikke vil få den kvaliteten en ønsker at framtidige boligområder i Trondheim skal ha. Det vises i den forbindelse også til de svært kritiske merknadene som er mottatt, både fra offentlige myndigheter og naboer, og til bygningsrådets vedtak og merknad ved 1.gangs behandling.

Rådmannen mener svakhetene i planforslaget er et resultat av at volumet er for stort. Planforslaget har vært gjennom en lang og omfattende planprosess der forslag til endringer og forbedringer har vært drøftet, men forslagsstiller har hele tida hatt som utgangspunkt at det totalt foreslåtte volumet skulle ligge fast. Utnyttingsgraden i planforslaget avviker fra kommunedelplanen. Rådmannen har gjennom planprosessen signalisert at det kan åpnes for høyere utnytting enn i kommunedelplanen, forutsatt at viktige kvalitetskrav oppfylles. Rådmannen mener at planmaterialet i flere henseende dokumenterer det motsatte – at kvalitetskravene ikke er oppfylt i akseptabel grad. Endringene som utbygger foreslår etter offentlig ettersyn, innebærer kun små forbedringer.

Utbygger opprettholder sitt forslag til utnyttingsgrad i Ladebyhagen etter offentlig ettersyn, drøyt 40.000 m<sup>2</sup> BRA, dvs. 500-550 nye boliger. Det tilsvarer rundt 20 boliger pr. daa. I Trondheim er det kun regulert tilsvarende tetthet ved Krana på Bakklandet (23). Dette er et lite geografisk område sammenliknet med OBOS-kvartalet. Til sammenligning har Ilsvika 14,7 og Dokkgata 16,9 boliger pr. daa.

Som direkte følge av den høye utnyttingsgraden vil ikke krav til bo- og uteromskvaliteter i hele boligkvartalet kunne oppfylles. Selv om illustrasjonene viser at siktlinjer mellom bymonumenter ikke direkte brytes, mener rådmannen at siktlinjene, naboskapet til Lade gård og Lade kirke og utsikt til landskapsilhuetter berøres i for stor grad. Åpenheten i Lade-landskapet forringes.

Planen har fortsatt boliger i rød og gul støysone. Selv om bygningstekniske tiltak strengt tatt gjør det mulig å oppfylle gjeldende støygrenser, vil det ikke innebære en fullgod løsning. Konkret vil soverom i rød og gul støysone utløse innsigelse fra fylkesmannen, men det forutsettes at dette sikres.

Boliger i første etasje mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate er uheldig også av andre grunner. Dette var områder som var tiltenkt offentlige funksjoner for å oppfylle kommunedelplanens intensjoner om et bymessig område. Dette er gjennomført blant annet på Rosenborg og i Ilsvika, der det er næringsareal i første etasje ut mot henholdsvis Stadsingeniør Dahls gate og Mellomila. De foreslåtte boligene i 1.etasje vil få direkte innsyn fra fortauet. Dette kan kompenseres med å legge første etasje høyere enn gatenivå, men dette forutsetter at boligene er gjennomgående.

Rådmannen er opptatt av kvalitet, i tillegg til størrelse på uterommene. Riktignok er uterommene store nok, målt i kvadratmeter for hele kvartalet samla, men det er utilfredsstillende forhold mellom lamellene. Der blir det både trangt og for lite sol flere steder. Den delen av barnehagens uteområde som ligger nærmest bygningen, får heller ikke gode nok solforhold. Det samme gjelder de små lekeplassene mellom lamellene, passasjen mellom næringsbygget i nordøst og boligene vest for det, samt private uterom i 1. etasje i flere av blokkene.

## Trondheim kommune

Det er positivt at barnehagen har fått en mer sentral plassering enn først planlagt. En enda bedre plassering ville vært i lamellen sør for den gjennomgående gangvegen og øst for det store uterommet.

Trafikkspørsmålene anses som tilfredsstillende løst, med unntak for tidspunktet for opparbeiding av Håkon Magnussons gate. Avfallsløsningene er ikke avklart, og rådmannen mener det er viktig at dette avklares på reguleringsplannivå.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget avvises i sin nåværende form. Rådmannen har vurdert om kommunen selv burde utarbeide et alternativt forslag. Ettersom svakhetene som er beskrevet kan løses på flere ulike måter, anses dette ikke som hensiktsmessig. Forslagsstiller oppfordres til å komme tilbake med et forslag som i større grad imøtekommer de innvendingene som er kommet til planforslaget. Rådmannen mener dette innebærer at totalt volum må reduseres.

Rådmannen i Trondheim, 16.08.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

1. Reguleringskart, overflate
2. Reguleringskart, parkeringskjeller
3. Reguleringsbestemmelser
4. Oversiktskart
5. Illustrasjon, Ladebyhagen i perspektiv før og etter offentlig ettersyn
6. Illustrasjoner, situasjonsgrep variasjon i skala, uttrykk og materialbruk
7. Revidert utomhusplan
8. Merknad fra Miljøenheten

#### Utrykte vedlegg:

9. Nye utredninger siktlinjer, volumstudier
10. Nye utredninger, sol-/skyggediagram, sammendrag av merknader med kommentarer
11. Handelsanalyse
12. Trafikkanalyse
13. Støyrapport
14. Revidert støyrapport datert 15.06.11
15. ROS-analyse

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