

Saksframlegg

HAAKON VII'S GATE 12 "AGA"

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/20673

Saksbehandler: Christina Føllesdal Brown

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Haakon VII's gt. 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Bergersen Arkitekter AS senest datert 08.12.05 med bestemmelser senest datert 09.02.06.

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

... Sett inn saksutredningen under denne linja

SAKSUTREDNING

Sammendrag

Planområdet ligger på Lade, og omfattes av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Området foreslås regulert til byggeområder (forretning, lager og kontor), offentlige trafikkområder (kjøreveg, gang/sykkelveg, annet vegareal) og spesialområde (frisiktssone ved veg). Med unntak av eksisterende kontorbygg mot nord-øst vil eksisterende bygningsmasse på tomten rives. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny handels- og kontorvirksomhet. Tillatt utnyttelsesgrad foreslås til TU = 120 %. Maksimum byggehøyder er 14 meter i inntil 3 etasjer.

I tillegg ønskes en viss andel dagligvarehandel. Med bakgrunn i merknad gitt i førstegangsbehandling av planforslaget – hvor det ble ytret bekymring for hvorvidt etablering av detaljhandel (inkl. dagligvare) er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen – velger man nå å fremme reguleringssspørsmål vedr. etablering av Lidl (Haakon VII's gate 17). Behandling av denne saken må derfor ses i sammenheng med reguleringsspørsmålet for Haakon VII's gate 17.

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 27.04.2005 av Bergersen Arkitekter as som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Haakon VII's gate 12 as. Komplette endret materiale forelå fra forslagsstiller 08.08.2005. Bygningsrådet vedtok i møte 20.09.05 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring. Siste versjon av plankartet er datert 08.12.05 (saksvedlegg 1) med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.02.06 (saksvedlegg 2).

Trondheim kommune

Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

Adresse	Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Areal
Veigrunn	412/1	Trondheim Kommune	2 923 m2
Veigrunn	412/298	Trondheim Kommune	176 m2
Haakon VII's gt 10	412/253	Persson Norge as	1 182 m2
Haakon VII's gt 25	412/269	Møller Bil Eiendom as	633 m2
Haakon VII's gt 12	412/255	AGA AS	18 896 m2
Haakon VII's gt 12	412/254	AGA AS	
Haakon VII's gt 14	412/256	Staten ved Forsvarsdept.	224 m2
Til sammen			24 034 m2

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for ny virksomhet i form av handelsvirksomhet og kontor i et allerede fraflyttet industriområde. Det legges til rette for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (slik som hvitevarer og møbler) og noe dagligvarehandel. Hovedtyngden av eksisterende bygningsmasse rives og kvartalet utformes helhetlig og etter kommunedelplanens retningslinjer. I tråd med kommunedelplanen legges det til rette for en høyere utnyttelse av tomten, samt bedre til rette for fotgjenger/sykkeltilgjengelighet og sikrere avkjøringsforhold.

PLANPROSESS

Samråd- og medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 12.05.2004. Det kom ikke inn merknader på grunnlag av annonsen. Planområdet er etter ønske fra plan- og bygningsenheten utvidet til også å omfatte tilgrensende del av Haakon VII's gate og Lade Allé. Dette gatearealet var ikke med i kunngjøringen. Naboer er varslet om dette. Naboer og gjenboere ble varslet om igangsatt regulering i brev av 07.06.2004. Likeledes ble berørte parter i henhold til da gjeldende varslingsliste varslet med likelydende brev 07.06.2004. I en gjennomgang med plan- og bygningsenheten februar 2005, ble det påpekt at det var ønskelig å sende varsel til flere berørte parter. Disse ble sendt ut 16.02.2005. I tillegg er to av naboene varslet spesielt om at planområdet er utvidet til å omfatte hele gatetversnittet slik at gang/sykkelveg berører deres eiendom.

Forslagsstiller har forsøkt å etablere kontakt/møte med alle naboer, men har etter flere forsøk ikke greid å få til en avtale om møte med nabo 412/269 Møller Bil Eiendom as (nå Sektor Eiendom as).

Innspill til planen før første gangs behandling

Sammendrag av merknader i samrådsrunden, og forslagsstillers kommentarer til innspillene følger nedenfor.

Naboer:

Trøndelag Margarinfabrikk (gnr. 412/bnr. 243)

Tiltakshaver har hatt 2 møter med Trøndelag Margarinfabrikk. I lokalene på denne eiendommene foregår næringsmiddelindustri i form av sildeprodukter mm for Mills as. Bedriften var i utgangspunktet negative til endringer på naboeiendom, og spesielt til etablering av en ny lokalgate tett på sine bygg. Holdningen begrunnes i at nye EU-regler i framtiden kan bli strengere mht krav til luftkvalitet mm.

Trondheim kommune

Etter endring av denne veien til gang-/sykkelveg er bedriften noe mildere stemt. Nabo har fått oversendt illustrasjonsplan og bestemmelser.

Kommentar:

Forholdet til nabo er godt tatt hensyn til ved at hovedatkomster til forretninger er lagt så langt unna denne nabo som mulig. Det er også tatt hensyn til nabo ved at nye tiltak, som offentlig gang- og sykkelveg, ikke berører naboeiendom, men i sin helhet er lagt på tiltakshavers grunn.

Gangveien med tilliggende grøntareal og planlagte trerekke danner en naturlig "buffersone" mellom aktivitet på tiltakshavers eiendom og nabo.

Planlagt aktivitet mot nabo er varetransport. Frekvens fra foreløpig leietagere er oppgitt til i gjennomsnitt ca 2 vareleveranser i døgnet, på den siden av anlegget. I tillegg vil det trolig bli noe aktivitet knyttet til vareutlevering. Oppsamling av returvarer mm er forutsatt løst i bygning.

I forhold til spørsmål om luftforurensning og næringsmiddelproduksjon kan ikke tiltakshaver se at tiltaket skaper nye problemer for nabo. Tidligere aktivitet på eiendommen med gassproduksjon/distribusjon hadde også et vesentlig omfang av transport.

Persson Norge as (gnr. 412/bnr. 253)

Tiltakshaver har hatt et møte med Wist last og Buss as, ved Bjørn Hellem som også representerer hjemmelshaver Persson Norge as. Persson Norge as har ingen merknader til de planer som foreligger.

Kommentar:

Forholdet til nabo er godt tatt hensyn til ved at tiltakshaver har hatt en løpende dialog med nabo i planprosessen. Nye avkjøringer til eiendommene er samkjørt og avkjøring til nabo fra lokalgate er medtatt i planen. Lokalgaten blir liggende fra 0-2 meter over hovedplanet for denne eiendommen. Ved avkjøringen er høydeforskjellen ca 1 meter. Byggegrensen for nordligste bygg på AGA- tomten er satt med utgangspunkt i eksisterende bygg hos Wist, slik at man volummessig og arkitektonisk kan oppleve en ryddighet og sammenheng mellom anleggene, også ved framtidig utvikling av naboeiendommen.

Offentlige instanser:

Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling

I brev form har forslagsstiller fått tilbakemelding på at området ikke kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Det er heller ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven dersom en ved opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen.

Trondheim Byteknikk

Forslagsstiller har hatt kontakt på tlf/mail med Tone Furuberg, Trondheim byteknikk. Hun kunne opplyse om at området er avmerket på aktsomhetskart forurenset grunn, og anbefalte oss å ta kontakt med Rambøll as for å få ytterligere dokumentasjon.

Kommentar:

Tiltakshaver har i etterkant bestilt en rapport fra Rambøll som oppsummerer tidligere grunnundersøkelser på eiendommen. (se utrykt orienteringsvedlegg 10)

Trondheim kommune

Syklistenes landsforening

Syklistenes landsforening, ved Berry Van Den Bosch ble varslet et stykke ut i planprosessen, og ga umiddelbar tilbakemelding med mye informasjon om begrepsbruk og utforming av sykkelveier. Hun presiserte at det var viktig å etablere sykkelveger med separate fortau.

Kommentar:

Forslagsstiller mener det er mye god informasjon i tilbakemeldingen fra Syklistenes Landsforening. Veilederen det vises til vil bli benyttet ved videre detaljprosjektering av anlegget.

Kommunedelplanens anbefalinger følges, og langs Haakon VII's gate blir det anlagt sykkelveg med separat fortau. Prosjekterende anbefales å ta kontakt med Syklistenes Landsforbund vedrørende detaljutforming av lyskryss mm da de gjerne vil ha mulighet til å påvirke endelig løsning.

Trondheim bydrift

I forbindelse med varsling har Trondheim bydrift ingen kommentar til planen.

På et senere tidspunkt i planprosessen ble det tatt kontakt med Sissel Hovin vedrørende bredde på gangveg i nord. Tilbakemelding ble gitt med ønske om minimum 3 m bredde på gangvei og 0,5 meter buffer på hver side.

Kommentar:

Bredde på gangveg er regulert som ønsket.

Førstegangsbehandling

Bygningsrådet behandlet reguleringsforslaget i møte 20.09.2005, som sak 0165/05, og vedtok å legge forslaget ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring, med følgende endringer før utlegging:

1. Maksimum andel forretning settes til 50 %.
2. Alle forretninger skal ha inngang i 1.etg som er rettet mot gate eller uteplass.
3. Formålet bevertningssted tas ut.
4. Maksimum andel bakkeparkering endres iht. kommunedelplanens bestemmelser.

Følgende flertallsmerknad av Ap, SV, Sp, PP og Krf følger saken:

Merknadsstillerne er bekymret for at det i planforslaget er foreslått ei blanding av vanlig detaljhandel, inkludert dagligvare, og mener dette ikke er i tråd med intensjonen i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Merknadsstillerne frykter etablering av kjøpesentre utenom senterområdene, noe som ikke er i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer om areal for forretninger med noe større arealbehov.

Planforslaget lå ute til høring i perioden 29.09.05 – 31.10.05. Utlegging til offentlig ettersyn ble kunngjort i Adresseavisa 29.09.05. Berørte naboer, parter og høringsinstanser ble samtidig varslet i brev av 28.09.05. Det har i høringsperioden innkommet 5 merknader (se orienteringsvedlegg 7)

Høringsuttalelser og merknader:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 26.10.2005

Fylkesmannen bemerker at kommunens innstilling om å redusere andelen forretning fra 70 til 50% gjør forslaget i tråd med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

Fylkesmannen ber om at relevante hendelser i risiko og sårbarhetsanalysen (ROS-analyse) for Lade, Leangen og Rotvoll blir gitt en vurdering i forhold til samfunnsmessige konsekvenser i endelige plan.

Fylkesmannen har for øvrig ingen andre merknader til planforslaget og følger ingen vilkår for

Trondheim kommune

egengodkjenning.

Kommentar:

Andelen forretning i planforslaget reduseres fra 70% til 50% i tråd med bygningsrådets innstilling slik at planforslaget nå er i samsvar med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. For øvrig har tiltakshaver gjennomgått ROS-analysen og kommet frem til en rekke vurderinger i forhold til en rekke mulige hendelser. Konklusjonen i flertallet av forholdene er at tiltakshaver har ansvar for å engasjere rådgiver/konsulent som ivaretar disse hensyn i detaljprosjektering. (se orienteringsvedlegg 6)

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 10.10.2005

Sør-Trøndelag fylkeskommune vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. For øvrig har de ingen merknader til planforslaget og følgelig ingen vilkår for egengodkjenning.

Statens vegvesen , brev av 20.10.2005

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

Borettslag Lade Allé 72, brev av 31.10.2005

Borettslag Lade Allé 72, ved styreleder Øyvind Solberg, uttrykte bekymring for økt støy og trafikk som følge av planforslaget. Borettslaget ber om at planene for den nye lokalgaten fra Lade Allé mot Haakon VII's gate revurderes. Dersom dagens planer realiseres ber de om at det bygges fartsdempere i Lade Allé fra Ringve til Haakon VII's gate da det allerede kjøres for fort her og fartsgrensen ikke overholdes.

Kommentar:

Den foreslåtte plassering av ny lokalgate er i tråd med kommunedelplanen for området. Tidligere var lokalgaten foreslått gjennomgående men i revidert kommunedelplan er det kun foreslått nye gang- og sykkelveger mellom Lade Allé og Haakon VII's gate i denne delen av planområdet. Tiltakshaver mener at utbyggingen av AGA-tomten ikke vil gi en betydelig økning i trafikk i Lade Allé utover økt lokaltrafikk da utbyggingen delvis vil være et tilbud til lokalmiljøet.

Forsvarsbygg, brev av 28.10.05

Forsvarsbygg har ingen innvendinger mot at det planlegges og bygges gang / sykkelveg langs Lade Allé, også der del av gang/sykkelveg blir liggende på Forsvarets eiendom.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planstatus

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel 2001 - 2012 er området angitt som framtidig bybebyggelse og avlastningssenter for handel.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll

Planområdet (benevnt som N12) er vist som næringsområde med forretning og ligger i avlastningssenteret på Lade. Det kan tillates etableret kontor, forretning, lager, lett industri og tilsvarende næringsvirksomhet innenfor planområdet. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for området er TU = 120 %. Maksimum

Trondheim kommune

byggehøyder er 4 etasjer eller 14 meter. Kommunedelplanens retningslinje pkt. 5.3 sier at ”*Intensjonen er at disse arealene fortrinnsvis skal gi plass for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (som møbler, hvitevarer, og lignende) og ikke kjøpesenter.*”

Gjeldende regulering

Området er i dag regulert til industri/lager gjennom reguleringsplan R - 634 n.

Tilgrensende detaljplaner eller detaljplaner under arbeid for tilgrensende områder

Det arbeides med reguleringsplan for Bromstadveiens forlengelse. Det er tatt hensyn til denne planens avgrensning slik at den sammenfaller med forslag til ny reguleringsplan. For øvrig pågår det reguleringsarbeid flere steder i området, deriblant regulering av hele Haakon VII's gate, samt tvers over veien ved Haakon VII's gate 25 (angitt i kommunedelplanen som område for senterområde Leangen) og på skrå ved Haakon VII's gate 27 («Hangaren»).

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet omfattes av 2 eiendommer med tilstøtende gatenett på den tidligere Norgas/AGA-tomten, på Lade. Planen er avgrenset slik at den inkluderer ny lokalgate mot vest, gang/sykkelvei mot nord, gatetverrsnitt Lade Alle mot øst og gatetverrsnitt samt nytt lyskryss i Haakon VII's gate mot sør. Planområdet er til sammen 24.034 m². Dette inkluderer både byggeområdet og trafikkarealer.

Eksisterende forhold

Dagens arealbruk og bygninger

Planområdet har inntil utgangen av 2004 vært benyttet til industriformål som lager og distribusjonssenter for Norgas/AGA. Denne virksomheten er nå flyttet og produksjons - og lagerlokaler knyttet til virksomheten står tomme. Vakthus og lagerskur har en karakter av midlertidighet og har ingen verdi. Produksjonshallen har en viss verdi som bygning, men er vanskelig å bevare sett i forhold til kommunedelplanens krav om å legge bebyggelsen i formålgrensen. Eksisterende kontorbygg i 2 etasjer er av god bygningsteknisk kvalitet og er utleid til kontor og forretning.

Tilstøtende arealers arealbruk og bygninger

Tilstøtende eiendommer er i dag benyttet til forretning/industriformål. Mot vest ligger Wist as; verkstedhaller for større transportkjøretøy. Mot nord ligger Trøndelag Margarinfabrikk som produserer sildeprodukter mm med distribusjon til hele landet. Mot øst ligger et tidligere lagerbygg for forsvaret som nå er lagt ut for salg. Mot sør holdt tidligere Møller bil til. Her er nå en el-varebutikk, men området er under utvikling med tanke på å få til et senterområde Leangen som vist i kommunedelplanen.

Landskap, solforhold, estetisk og kulturell verdi

Eiendommen er flat, trolig som resultat av engang påfylte masser slik at den mot vest har et fall fra 0-2 meter ned til naboeiendom. Eiendommen har ingen betydelig vegetasjon, kun 2-3 enkeltstående trær av vanlig størrelse og karakter. Eiendommen inngår som en del av den store Ladesletta før landskapet gradvis heller ned mot Rotvoll og har kun estetisk og kulturell verdi som en del av denne helheten. Det er gode solforhold på området.

Grunnforhold

Grunnforhold er tidligere undersøkt av Kummeneje (nå Rambøll). Se vedlagte rapport.

Rapporten konkluderer med at det generelt er meget gode grunn- og fundamenteringsforhold på tomten med unntak av sørvestre hjørne (sone 4).

Trondheim kommune

Miljøforholdene i området er delvis registrert på kommunens "Aksomhetskart forurenset grunn". Arealene som omfattes av innsendte planforslag er ikke avmerket på aktsomhetskartet som følger forslaget til kommunedelplan. Ved henvendelse til miljøenheten, Trondheim kommune ble det oppgitt at det fantes et eget aktsomhetskart for området. Rambøll har også kommentert miljøtekniske forhold i grunnen i sin rapport, og påpeker at deler av tomten består av fyllmasser og at det er sannsynlig at disse massene kan være forurenset.

Bebyggelsesstruktur, byplanhistorie, arkitektonisk særpreg

Tomten ligger innenfor et større område som tidligere ble benyttet til flyplass. Deler av dagens gatenett er spor etter flystripe og taksebaner. Området har i dag en noe tilfeldig bebyggelsesstruktur med store og mindre bygninger liggende rundt et lesse/losse område. Eksisterende produksjonsbygg har et karakteristisk hjørne (gasstank) mot sørøst. Bebyggelsen har ingen direkte sammenheng med nabobygg eller gateløp. Det er heller ingen arkitektonisk sammenheng mellom disse.

Eksisterende bebyggelse og dagens grad av utnyttning

Eksisterende bygninger innenfor planområdet er alle i hovedsak oppført for Norgas på slutten av 70-tallet og begynnelsen av 80-tallet i forbindelse med gassdistribusjon. Denne virksomheten ble flyttet i 2004, og lokalene har siden da stått tomme med unntak av et bygg som er leid ut til kontorer og forretning. Kontorbygget på 2 etg er av god kvalitet og ønskes beholdt av forslagsstiller. Øvrig bebyggelse er av varierende kvalitet og har varierende grad av mulighet for og nytteverdi med hensyn til gjenbruk. Bygningene er ikke anført som bygninger med antikvarisk verneverdi eller arkitektonisk særpreg. Dagens utnyttelse av tomten: ca 5.150 m² bruksareal på tomteareal 18.950m² gir en TU på 29 %.

Trafikkforhold: kjøreatkomst, veisystem, vegtype, vegkapasitet,

Planområdet har i dag kun atkomst fra Lade Alle. Hovedatkomstvei i området er Haakon VII's gate, som er en 4-felts vei med total bredde 12 meter. Veibredden gir i seg selv mulighet for stor kapasitet, men tilstøtende veier samt en rekke mindre avkjøringer gir en vanskelig trafikksituasjon. Spesielt for de som kjører ut fra eiendommene langs Haakon VII's gate er det problematisk å krysse veien. Tomten er i dag kun omgitt av kjøreveier med et smalt fortau. Fortauet er lite attraktivt for gående og området er heller ikke tilrettelagt for sykkeltransport.

Støy- og luftforurensning

Støy og luftforurensning fra trafikken i Haakon VII's gate kan være et problem i området og må hensyntas ved ny bebyggelse. Miljøenheten i Trondheim Kommune har på telefon bekreftet at de ikke har behov for å komme med innspill til planen utover forskriftenes krav. Det er ikke foretatt støy- og luftforurensningsmålinger i forbindelse med dette planarbeidet.

Energiforsyning

Området er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG

Arealbruk

Arealbruken fordeler seg på følgende formål:

Trondheim kommune

I vedlagte arealoversikt (tilhørende revidert illustrasjonsplan av 08.12.05) over T-BRA er ønsket arealdisponering vist som følger:

	Etasje	Formål		Areal inkl i TU	Areal som ikke inkl. i TU	% andel av TU 19.656m ²
Parkering	Kjeller	Parkering			2500	9,5%
	1.etg	Parkering på bakkeplan Sum forretning og kontor: 3522m ² For forretning 25% av byggeområdet utgjør 4095 m ² *50%=2048m ² For kontor 15% av byggeområdet utgjør 2948m ² *50%=1474m ² Når det beregnes TU regnes 18m ² pr p-plass. 18*103=2268)		1.854		
		DELSUM		1.854		
Kontor og arkiv	kjeller	Eksisterende bygg (arkiv)		295		40,5%
		Tekniske rom		0	500	
	1.etg	Kontor eksisterende bygg		200		
	2.etg	Kontor eksisterende bygg		475		
		Tilbygg kontor eksisterende bygg		200		
		Kontor i 2.etg nybygg		4.326		
	3.etg	Kontor i 3.etg nybygg		1.800		
		Tilbygg kontor eksisterende bygg		675		
	DELSUM		7.971			
	kjeller	Adkomst forretning		100		40,7%
Forretning Varegrupper med noe større arealbehov (som hvitevarer, møbler og hage/jernvarer)	1.etg	Nybygg nord		3.430		
		Nybygg mot H7		1.987		
	2.etg	Nybygg nord Forretning i 1.etg har delvis høyder som regnes som 2 plan Nybygg mot H7		2.493		
	DELSUM		8.010			
Forretning Andre varegrupper	1.etg	Nybygg mot H7		1.550		9,3%
		Eksisterende bygg		275		
	DELSUM		1.825			
	Sum			19.660	3.000	100%

Forretningene som så langt er planlagt innenfor planområdet er i hovedsak forretninger for varegrupper med noe større arealbehov slik som møbler og hvitevarer. Forretningene krever både store arealer og volum (høytlager), og stor fleksibilitet over tid med hensyn til oppdeling i arealer. Tiltakshaver planlegger også å etablere en dagligvareforretning på 850m² (1200m² inklusiv lager m.m.) innenfor planområdet. Pr. i dag er også en del av eksisterende kontorbygg utleid til forretningsvirksomhet som fører gassprodukter og hytteutstyr.

Trondheim kommune

Antall arbeidsplasser

I planforslaget er det beregnet å legge tilrette for ca 80 kontorarbeidsplasser og ca 100 arbeidsplasser fordelt på 2 skift (50 pr skift) i varehandel.

Bebyggelsens plassering og utforming

I reguleringsplanen er det lagt opp til en overordnet 3-delning av volumene med en markant inngangssone som ligger mellom 2 hovedvolum. For å oppfylle kommunedelplanens intensjoner er deler av bebyggelsen lagt i formålsgrense mot vei.

Tiltakshaver har som intensjon å bygge opp et anlegg med en enkel og samtidig uttrykksfull arkitektur, som er fleksibel og godt tilpasset formålet. Det er lagt vekt på å gi anlegget gode og ryddige atkomstforhold både for kjørende, syklende og gående. Fotgjengerarealer og grøntanlegg skal ha høy opparbeidelsesgrad og materialstandard.

Grad av utnyttning

Det er foreslått en tomteutnyttelse på TU maksimum 120 %. Kommunedelplanen tillater en TU på 120 % . I denne planen vil en TU på 120% tillate 19.656m². Vist bebyggelse i 2 etasjer, en kontoretasje (3.etg.) på ca 1.600m² samt påbygg med inntil 1 etasje på eksisterende bygg ligger innenfor en TU på 120 % . Dersom eksisterende bygg skal utvides forutsettes det at en større andel av parkeringen legges under terreng for å holde maksimalkravet på en TU på 120 % .

Byggehøyder

Byggehøyder er fastlagt på plankart. Det foreslås en bebyggelse med 2 høye etasjer, der inngangspartier tillates å rage høyere, inntil 3 etasjer. Det tillates også oppført en arealavgrenset tilbaketrukket kontoretasje i 3. etasje.

Gesimshøyder langs Haakon VII's gate og lokalgaten er satt til 48,6 m. Det vil si fra 10-12 meter over gatenivå. På kontoretasjen er maksimum gesimshøyde satt til 52,6 meter, det vil si 14 meter over hovedplatået bebyggelsen ligger på.

Parkeringsløsning

Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for Trondheim, veiledende parkeringsnorm for sentrale bydeler, skal legges til grunn for endelig løsning. Denne normen er mulig å oppfylle innenfor planområdet, men forutsetter p-plasser i kjeller i tillegg til det som er tillatt på bakkeplan. På illustrasjonsplanen er det vist p-plasser som utgjør ca 3522m². Maksimalt 15% og 25% av samlet eiendomsgrunn (inkludert bebygd areal), for henholdsvis kontor og handels- og servicevirksomhet tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus.

Det skal tilrettelegges p-plasser for bevegelseshemmede i nærheten av inngangssoner. Det er avsatt 3 plasser for dette nærmest mulig inngang vest og 4 plasser nær inngang øst. 7 plasser av totalt 130 på bakkeplan utgjør 5,4%. Sammen med p-plasser for bevegelseshemmede i p-kjeller vil kravet i parkeringsnormen på minimum 5 % være oppfylt.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i nær tilknytning til inngangssoner. Det skal opparbeides minimum 50 sykkelparkeringsplasser for besøkende nær inngangspartier og minimum 30 sykkelparkeringsplasser for ansatte på egnet sted. Det er også mulighet for sykkelparkering ved sykkelveg mot vest for gangatkomst via plassrommet.

Trondheim kommune

Følgende matrise gir en oversikt over planlagte p-plasser og plassering av disse:

Biler	40 63 <u>100</u> 203	Vest for inngangssone Øst for inngangssone <u>P-kjeller</u> Sum
P-plass Bevegelseshemmede	3 <u>4</u> 7	Vest for inngangssone <u>Øst for inngangssone</u> Sum
Sykler	20 30 15 <u>30</u> 85	Inngang vest Inngang øst Ved sykkelvei mot vest <u>For ansatte, mot nord</u> Sum

Rekreasjonsområder

Utearealer vil bli opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Minimum 10 % av byggeområdet skal avsettes til uteopphold. Arealet inkluderer fotgjengerarealer og sykkelparkering. Byggeområdet er på 16.398 m². Av dette er 1.845 m² avsatt til areal som er egnet til opphold. Det vil si 11,2 % av byggeområdet.

Hovedtyngden av uteoppholdsområdet ligger tilknyttet innganger og plass mot sørvest. Tilknyttet innganger tenkes etablert benker og lignende. På plassen vil det være rom for mange typer aktiviteter. Avgrensningen av plassrommet skal utformes slik at den kan være bakgrunn for ulike aktiviteter, også lek. Mot parkeringsanlegget i øst er det tilrettelagt for etablering av 2 mindre plasser med vegetasjon, benker, utstyr. Ved eksisterende bygg er grøntarealene såpass store at de er egnet for opphold. I forbindelse med etablering av kontorer i 3. etasje er det ønskelig å etablere utearealer på tak. Disse arealene kommer i tillegg.

Infrastruktur

Infrastruktur vil bli opparbeidet parallelt med bebyggelsen. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kjøreatkomster, tilknytning til overordnet vegnett

Weisystemet er utformet i tråd med overordnet målsetting i kommunedelplanen. Haakon VII's gate (H7) utformes med 5,5 m gang og sykkelveg, en 3 m trottoar/grøntsoner mellom kjørebane og g/s vei, og med 4 kjørebane på 3 m. Det etableres lyskryss i møte mellom lokalgate og Haakon VII's gate. Lokalgate utformes med 3 m fortau på begge sider, 2 m trottoar/grøntsoner mellom kjørebane og fortau samt 2 kjørebane á 3,5m. Lade Allé snevres noe inn og gis en profil i samsvar med Bromstadveiens forlengelse. Det vil si 5,5 m sykkelveg med separat fortau på begge sider, en 3 m trottoar/grøntsoner mellom kjørebane og g/s veg, og 2 kjørebane á 3,5m .

Atkomst og varelevering

Atkomst til planområdet skjer fra ny lokalgate og fra Lade Allé. Fra ny lokalgate mot vest ledes besøkstrafikken til parkering via 2 ramper. En rampe fører ned til p-kjeller med ca. 100 plasser under terreng. En rampe fører opp til p-plass ved inngang vest for ca. 40 biler. Mot øst etableres parkeringsplass med plass for 63 biler. Dagens atkomst fra Lade Allé beholdes.

Varetransport til det nordligste bygget er fra ny lokalgate med egen avkjøring. Vareleveransen til dette bygget vil i snitt utgjøre 1-2 trailere pr døgn, med leveranser i hovedsak tidlig morgen/formiddag.

Vareleveranser til næringsbygg mot sør vil være fra eksisterende atkomst fra Lade Allé og vil i snitt utgjøre 2-3 lastebiler pr døgn, med leveranser i hovedsak tidlig morgen/formiddag.

Trondheim kommune

Trafikksikkerhet: gang- sykkeltransport, skoleveg

Det vil bli opparbeidet gang/sykkelveg rundt hele området. Trafikksikkerheten vil ivaretas gjennom overordnede krav i kommunedelplanen og ved at vegvesenets veileder for vei og gateutforming legges til grunn ved videre prosjektering.

Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg knyttes til eksisterende ledningsnett. Eksisterende hovednett ligger langs Haakon VII's gate og en forgrening krysser tomteområdet i dag. I henhold til telefonsamtale med Trondheim bydrift, vann- og avløp, 29.03.05, foreligger det ingen spesielle installasjoner på eiendommene, kun vanlig ledningsnett.

Avfallsplan

Det vil bli utarbeidet planer både for håndtering av avfall i rivingsfasen i byggefasen og for drift av bygninger. Vedrørende drift ønsker tiltakshaver at depot for emballasje og returvarer mm ikke skal få en tilfeldig plassering rundt anlegget men løses i innenfor bygningsstrukturen.

I sluttbehandling av kommunedelplanen, gjorde Bystyret vedtak (pkt. 6) om at "*Ved utbygging i området over 1000m² skal det være søppelsug. Det kan gis dispensasjon etter begrunnet søknad.*"

Pr. dags dato er strategi for gjennomføring av søppelsug uavklart hos de ulike berørte kommunale enheter.

Arbeid med ny avfallsplan for Trondheim kommune er foreløpig i sin spede begynnelse. Forslag til planprogram og prosess skal fremlegges for politisk behandling i begynnelsen av mars. Avfallsplanen antas å være en strategiplan som vil angi overordnede strategier og mål vedrørende avfallsproblematikk samt retningslinjer for senere beslutninger. Avfallsplanen antas fremlagt for politisk behandling senhøsten 2006. Videre antas det at det vil bli utarbeidet en gjennomføringsplan basert på avfallsplanen. Også denne planen vil sannsynligvis bli politisk behandlet. Planlegging og gjennomføring av søppelsug avventes til avklaring vedr. søppelsug er gjort. Fremtidig gjennomføring av søppelsug innenfor planområdet sikres gjennom bestemmelse om dette.

Energiforsyning

Planforslaget er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og forutsettes tilrettelagt for framtidig fjernvarme. Inntil videre vil anlegget kun ha tradisjonell el-forsyning.

Grunnforhold

Det er registrert fare for forurenset grunn i området. Det er derfor medtatt en bestemmelse om generell aktsomhet ved bygging på eiendommen.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver ønsker oppstart detaljprosjektering og bygging så snart reguleringsplanen er vedtatt.

Konsekvenser for natur, miljø og landskap

Støy, luftforurensing

Med henvisning til kommunedelplanen forutsetter planforslaget at det på bakgrunn av den utnyttelsesgrad som er foreslått, og den vegkapasitet som er gitt også er vurdert eventuelle økninger med hensyn til støy og luftforurensing.

En av naboene til planområdet har uttrykt bekymring for økt forurensning rundt sin eiendom/ virksomhet.

Trondheim kommune

For å imøtekomme denne bekymring er all besøkstrafikk vendt lengst mulig vekk fra nabo, slik at økning i belastning direkte mot denne nabo vil være inntil 2 trailere pr døgn, samt noe varehenting med personbil. Dette anses som en lite betydelig økning i trafikkforurensning mot denne nabo.

Forurensing i grunnen

Eventuell forurensing i grunnen vil fjernes før utbygging.

Vegetasjon

Området er gjennom reguleringsbestemmelsene sikret en høy grad av opparbeiding med parkmessig preg på de grønne sonene. Det vil være lite areal til rene grøntarealer, men det vil bli plantet et relativt stort antall trær i forbindelse med veganlegg og grøntsone som vil gi et positivt tilskudd miljømessig. Randsoner beplantes og fotgjengersoner og plasser skal ha vesentlige innslag av grønt.

Samfunnsmessige konsekvenser

Trafikk og trafiksikkerhet

Haakon VII's gate er en 4-felts vei og har pr. i dag en relativt høy trafikkbelastning med ÅDT på ca. 15.000. Innføringen av lyskryss og lokalgatestruktur vil gjøre avkjørselsproblematikken enklere, og muligens føre til en større fordeling av aktiviteten. Samtidig vil etableringen av nye næringsarealer medføre en økning i antall kjøretøy. Tiltakshaver forutsetter at kommunedelplanens vurdering av utnyttelsesgrad for området er basert på trafikkanalysen som tilsier at dette gir en akseptabel trafikkmengde. Med henvisning til kommunedelplanen forutsetter planforslaget at det er tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Innenfor planområdet tas det sikte på å hovedsaklig etablere forretninger med varegrupper med noe større arealbehov (som møbler og hvitevarer). Denne type forretninger genererer mindre trafikk enn ordinær detaljhandel. Noe detaljhandel i form av dagligvare, forutsettes også etablert. Trafikken i området vil øke noe som følge av utbyggingen, men det antas at de fleste kunder til anlegget vil være kunder som likevel befinner seg i området (det vil si som ikke bidrar til en vesentlig økning i ÅDT), kunder som skal til andre eksisterende forretninger eller kunder som bor i området og handler på vei fra andre gjøremål. I handelsanalysen for kommunedelplanen (vedlegg kapittel 5.5, s. 104-107) uttales det at matvarer og plassvarer (bil, møbel, elektro, osv) utgjør allerede en stor andel av omsetningen på Lade/Leangen. Videre anmerkes det på generelt basis at handelstilbud for matvarer har høy avstandsfølsomhet.

Med bakgrunn i dette er det ikke gjort beregninger av økning i antall personbiler pr. døgn. Antall vareleveringer pr døgn er det gjort et overslag over. Det er gjort en vurdering av behovet for varetransport til området. Inntil 5 trailere/lastebiler pr døgn må påregnes.

Trafiksikkerheten i området styrkes ved etablering av lokalgatenett og lyskryss. Samt tydelige atkomstforhold og separering av kundeatkomst og varetransport. Likeledes blir situasjonen sterkt forbedret for myke trafikanter ved at Haakon VII's gate utvides med sykkelveg med separat fortau på begge sider slik det er forutsatt i kommunedelplanen.

Rekreasjonsinteresser, barn- og unges interesser

Det legges ikke tilrette for store uteoppholdsarealer innenfor planområdet da dette ikke anses som hensiktsmessig. Det legges derimot til rette for flere mindre oppholdsplasser i forbindelse med aktivitetene i området. For kontorer i 3 etasje forutsettes det etablert "kontorhager" fortrinnsvis som et skjernet rom som vist i modell. For forretningsvirksomheten planlegges romslige fotgjengersoner i forbindelse med innganger og parkeringsarealer. Plasser, gangsoner og inngangssoner har gode solforhold og vil bli tilrettelagt for alle brukergrupper med grøntareal, benker mm. Det er ikke avsatt eget område for

Trondheim kommune

lekeutstyr, men plassen mot vest vil kunne utstyres med installasjoner som er egnet for flere formål, både opphold og lek. Det er ellers i barn- og unges interesse at det tilrettelegges for gang/sykkelveg på 3 av sidene som omkranser planområdet.

Bevegelsehemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet
vil bli vektlagt både i utvendige anlegg og i bygninger.

Byform

Planområdet omfatter et helt kvartal slik at det er mulig å gi bebyggelsen et enhetlig preg, der området tydelig framstår som ett kvartal, innenfor en større (framtidig) helhet slik kommunedelplanen har som intensjon. Ved å legge hovedtyngden av bebyggelsen i formålsgrensen mot Haakon VII's gate og lokalgate oppnås en tydelig definisjon av kvartalet. Mot vest etableres en atkomstplass som avgrenses visuelt slik at oppfattelsen av kvartalet forsterkes. Den visuelle avgrensningen bidrar også til å tone ned p-plassen og framheve hele plassrommet i forbindelse med inngangen. Plassrommet faller ned mot Haakon VII's gate og overgangen mellom gate/fortau/plass løses med brede trapper. Slik formidles det tydelig at dette er en atkomstplass også for gående, med et visst urbant preg mot sørøst.

Bebyggelsen har atkomst både fra øst og vest. Atkomstmønster er tydelig definert og overflateparkering er delt opp i 3 definerte plasser som alle omkranses av parkmessige installasjoner. De tydelig definerte plassene er også med på å forsterke inntrykket av området som et klart definert kvartal. Flere atkomster gir også liv til flere deler av kvartalet og en unngår løsningen med forside/bakside som ikke alltid er like heldig visuelt sett i forhold til omgivelsene.

Byggehøyder

På grunn av virksomhetenes behov for ekstra stor etasjehøyde er det ikke rom for mer enn 3 etasjer innenfor kommunedelplanens rammer. Av hensyn til nabobebyggelsen, som pr i dag domineres av 2 etasjes bebyggelse, er 3. etasje tilbaketrukket. Den nye bebyggelsen, vil på grunn av høye etasjer, i volum oppfattes som 3 etasjer mot tilstøtende eiendommer. Avstanden til nabobebyggelse er derimot så stor at dette ikke vil virke påtrengende. En må også forvente at nabobebyggelsen vil kunne øke i omfang ved framtidig utvikling av eiendommene i tråd med kommunedelplanen.

Konsekvenser i anleggsfasen

Det antas å ikke få større konsekvenser i form av støy eller trafikkbelastning i anleggsfasen enn normal anleggstrafikk. Nødvendige tiltak for å begrense støy og trafikkbelastninger vil bli iverksatt i henhold til reguleringsbestemmelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennom rekkefølgebestemmelser er det forutsatt at en rekke forhold vedrørende infrastruktur skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk. Tiltakshaver forutsetter at de økonomiske konsekvensene av dette både for kommunen og tiltakshaver blir avklart og formalisert gjennom en utbyggingsavtale.

Vurdering

Endringer av planforslaget i etterkant av offentlig ettersyn.

Planforslaget er nå endret i tråd med vedtaket i Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker 20.09.05.

1. Andel forretning:

Andel forretning er blitt redusert fra 70% til 50% , i samsvar med kommunedelplanens retningslinje

Trondheim kommune

pkt. 5.3; «Andel av forretning i disse næringsområdene bør ikke være større enn 50% av utbyggingspotensialet for hvert felt/kvartal.» Forretningsarealet er dermed redusert med 3.765 m².

2. Alle forretninger skal ha inngang i 1.etg som er rettet mot gate eller uteplass:

Retningslinje §5.3 i Kommunedelplanen sier at «*Alle forretninger skal hovedsakelig ligge i 1. etasje og alle forretninger skal ha innganger rettet mot gater eller uteplasser.*» Tiltakshaver ønsker å opprettholde forslaget om et sentralt inngangsparti, i og med at en stor andel av parkeringsarealet legges i parkeringskjeller og fordi de mener at det er ulogisk å tilby en kunde parkeringsplass i p-kjeller uten å kunne forflytte seg internt i bygget fra p-kjelleren. Videre argumenterer tiltakshaver med at i og med at forretningsandelen i planforslaget nå reduseres til 50%, vil hovedtyngden av forretningene i anlegget ha inngang fra 1. etasje og sånn sett være i samsvar med retningslinjen i kommunedelplanen. Tiltakshaver ønsker imidlertid å imøtekomme kravet ved å «*legge tilrette for en fleksibilitet i byggets infrastruktur som gjør det mulig å med enkle grep etablere innganger fra gate i fremtiden. Dette skal også komme til uttrykk i fasade slik at prosjektet tilføres den kvaliteten som ligger i kommunedelplanens intensjon.*»

Det stilles krav om dokumentasjon av dette i bestemmelsene, jf. §4.3. Rådmannen aksepterer forslagsstillers forslag til løsning og er tilfreds med at legges til rette for parkeringskjeller og gateinnganger.

3. Formålet bevertningssted tas ut:

Tiltakshaver mener at det bør være rom for å tillate et begrenset areal for servering mot plassen mot sørvest bla. ”for å understreke dens betydning og bidra til at den får en verdi utover det å være atkomstrom og p-plass”, og rådmannen gir åpning for at det kan tillates et mindre bevertningssted innenfor F1. jf. Reguleringsbestemmelse § 4.2.

4. Maksimum andel bakkeparkering endres iht. kommunedelplanens bestemmelser:

Tiltakshaver tilpasser seg bygningsrådets krav og reduserer antall parkeringsplasser på bakkeplan i tråd med reduksjonen av andelen forretning.

Maksimalt parkeringsareal på bakkeplan blir da som følger:

For forretning: Maks 25% av bygeområde, dvs. 2048 m² ved 50% andel forretning.

For kontor: maks 15% av bygeområde, dvs. 1474 m² ved 50% andel kontor.

Samlet parkeringsareal på bakkeplan kan da maksimalt utgjøre 3522m².

23 parkeringsplasser er derfor fjernet og erstattet av fotgjengerareal og grøntareal.

Følgende flertallsmerknad fra Ap, SV, Sp, PP og Krf ble vedtatt å følge saken:

Merknadsstillerne er bekymret for at det i planforslaget er foreslått ei blanding av vanlig detaljhandel, inkludert dagligvare, og mener dette ikke er i tråd med intensjonen i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Merknadsstillerne frykter etablering av kjøpesentre utenom senterområdene, noe som ikke er i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer om areal for forretninger med noe større arealbehov.

Kommunedelplanens intensjon er at etablering av kjøpesenter fortrinnsvis legges til senterområdene. Det skiller ikke på type handel innenfor næringsområder hvor det tillates etablert noe forretning, men retningslinjene påpeker at disse områdene fortrinnsvis skal gi plass for handel med noe større arealbehov, som f.eks. elektro, møbler og tepper, med mer.

Tiltakshaver ønsker fortsatt etablering av en dagligvareforretning. Rådmannen foreslår å sette et tak på 1000m² for etablering av dagligvarehandel innenfor planområdet.

Konklusjon

Planforslaget er det første langs Haakon VII's gate som vil bli vedtatt etter ny kommunedelplan for Lade,

Trondheim kommune

Leangen og Rotvoll. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen og kommunedelplanens intensjoner anses i tilstrekkelig grad ivaretatt. Det er positivt at planforslaget har fulgt opp kommunedelplanens retningslinjer når det gjelder plassering av bebyggelse i formålsgrænse, høy arkitektonisk kvalitet og bymessig utforming. Som helhet vil planforslaget være et godt bidrag til omforming av Lade Leangen området. Dersom planen vedtas vil den kunne skape presedens for behandling av andre saker innenfor avlastningssenteret for Lade - Leangen, deriblant Haakon VII's gate 17.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Haakon VII's gt. 12, "AGA", som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Bergersen Arkitekter AS, datert 23.05.05, sist revidert 08.12.05 med bestemmelser senest datert 09.02.06, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 21.02.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, målestokk 1:1000, senest endret 08.12.2005

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest endret 09.02.2006

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart, målestokk 1:5000

Orienteringsvedlegg 2: Flyfoto av planområdet

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000

Orienteringsvedlegg 4: Modellbilder

Orienteringsvedlegg 5: Snitt som viser mulig ny bebyggelse

Orienteringsvedlegg 6: Kommentar (fra forslagsstiller) til merknader innkommet ved offentlig ettersyn

Orienteringsvedlegg 7: Kopi av innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Orienteringsvedlegg 8: Orientering om status - søppelsug

Utrykt orienteringsvedlegg 9: Kopi av uttalelser og innspill før førstegangsbehandling

Utrykt orienteringsvedlegg 10: Notat angående grunnforhold, Rambøll, 31.03.2005

Utrykt orienteringsvedlegg 11: Kopi av uttalelser/møtereferater

Utrykt orienteringsvedlegg 12: Kopi av saksmateriale FBR 0165/05

Utrykt orienteringsvedlegg: Saksmappen, inkludert brevkorrespondanse og møtereferat

Utrykt orienteringsvedlegg: Modell i målestokk 1:500

