

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV LADEHAMMEREN 1

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/31575-29

---

Saksbehandler: Jenny L. H. Skjellnes

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

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ladehammeren 1 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Arkiplan AS datert 15.02.2011, sist endret 12.08.11 med bestemmelser sist datert 11.08.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

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

## Trondheim kommune

### [... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

#### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av innendørs klatrevegg med tilhørende funksjoner.

Reguleringsplan utarbeides da gjeldende regulering R 581b ikke hjemler etablering av bygningsmasse. Området er ikke lengre i bruk som øvelsesområde for røykdykking.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel, da arealet er avsatt til eksisterende grønnstruktur.

#### Bakgrunn

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkiplan AS, på vegne av UTE.NO, datert 15.02.2011, og i bestemmelser sist endret 10.05.2011.

Planområdet omfatter eiendommen: gnr/bnr 439/4.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 1564/11 12.05.2011 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

#### Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er R581C "Endret reguleringsplan for Ormen Langes veg" vedtatt 11.05.1993. Området er her vist som friområde med underbeskrivelsen parker, turveger og anlegg for lek og sport. I bestemmelsene til R 581B, som også er bestemmelsene til gjeldende plan, heter det:

*§ 1.3 Område TR S2 – Tidsbegrenset regulert areal: spesialområde for øvelse (røykdykking), som går over til friområde.*

*§ 1.3.2: Når periode for tidsbegrenset regulering utgår, skifter arealet formål til friområde. I friområdet vil det ikke være hjemmel for oppføring av bygninger.*

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som eksisterende grønnstruktur. I henhold til § 8.5 i kommuneplanens arealdel, kan etablering eller oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter planmessig avklaring i forhold til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Aktuelle tema som er blitt belyst har vært forholdet til naturmangfold, havstigning, miljøgeologiske forhold, geoteknikk, trafiksikkerhet, sikkerhet i bruk, fjernvirkning, forholdet til Ladestien og skjøtelsesplanen for området.

#### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca 556 m<sup>2</sup> og ligger på Lade mellom industri-/havneområdet Nyhavna i Ormen Langes vei og friområdet Korsvika. Planområdet ligger på vestsiden av Ladehammeren under det såkalte Sørvestberget langs Ormen Langes vei.

## Trondheim kommune

Planområdet ligger i overgangen mellom bergknausen og flata som danner havneområdet ved Nyhavna. I overgangen mellom flate og bergknaus finnes det i dag store siloer og næringsbygg i sørøst som bygger inn mot bergknausene.

Tilstøtende område i sør kjennetegnes av massive bygninger i betong for produksjons-, lager- og verkstedsvirksomhet. Tilstøtende område i nord er det populære strand- og rekreasjonsområdet Korsvika som også markerer starten av den populære Ladestien fra sentrumssiden.

Det er ingen boliger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Selve planområdet inneholder ikke bebyggelse. Tilstøtende område mot sør og overforliggende bebyggelse har en struktur og form som bærer preg av store næringsbygg med noen innslag av sirkulære bygninger på Nyhavna. Karakteristiske Lade videregående skole (tidligere kalt kokk- og stuertskolen) kneiser over planområdet som et meget markant byggverk på toppen av Ladehammeren.



Oversiktsbilde over planområdet

### Grunnforhold

## Trondheim kommune

Grunnforholdene i planområdet består av berggrunn med god stabilitet. Bergveggen på baksiden av bygningen anses ikke som rasutsatt og er ikke avmerket som dette på Trondheim kommunes temakart.

### Forurensning i grunnen

Planområdet har tidligere blitt brukt som øvelsesområde for røykdykking og brannøvinger, noe som indikerer at det kan ha vært eksponert for farlige stoffer som kan ha ført til forurensning av grunnen. Dette må undersøkes nærmere før prosjektering. Rekkefølgebestemmelser til planen sikrer at dette blir ivarettatt.

### Kulturminner

Deler av Nyhavna ligger innenfor et område med antikvariske minnesmerker og byggverk fra krigen. I kommunedelplan for havna K384g, vedtatt 28.06.2001, ligger det ved et temakart for kulturminner der hele området Nyhavna, inkludert planområdet, er markert som område som har særlige kulturminneinteresser og er sårbare for inngrep. På kart som viser antikvarisk bebyggelse er det ikke vist noen bygg i umiddelbar nærhet med antikvarisk klassifisering. Det er ikke registret kulturminner i grunnen i planområdet.

### Naturverdier

Planområdet grenser delvis inn til naturområde som i Trondheim kommunes naturtypekart er registrert som svært viktig naturtype (verdi A) i det såkalte "Sørvestberget".

Man må ta hensyn til tørrbergarealer og faren for gjengroing. Det er derfor laget en skjøtelsesplan for dette området, avmerket med gult på kart i vedlegg.



Miljøenhetens skjøtelsesplan

Planområdets sørlige deler ligger delvis inne på dette området. Dette området inneholder viktige naturtyper av stor nasjonal viktighet (type A), rødlistede moser i Sørvestberget.

## **Trondheim kommune**

Tidligere planlagt sti fra parkering ved Lade videregående skole og ned til klatrehallen utgår da det ikke er teknisk mulig å etablere en slik sti på grunn av stigningsforholdene på tomta.

Planområdet grenser ikke direkte til sjøkanten. Sjøområdet utenfor Ladehammeren er ansett som et svært viktig viltområde.

### Stedets karakter

Planområdet ligger på en hylle i terrenget som går på undersiden av Ladehammeren, og ligger landskapsmessig i randsonen mellom sjø og berg på Ladehammeren.

Planområdet ligger soleksponert mot vest og i skyggen av Sørvestberget mot øst.

### Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger i et område som er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Området definerer starten på Ladestien fra sentrumssiden og er mye brukt til rekreasjon og trening for store deler av byens befolkning. Planområdet ligger i et område som av de fleste nok oppfattes mer som veien til friområdet enn som en del av friområdet i seg selv. Dette siden området i starten er en relativt smal veg skutt inn i fjellet mellom fjorden og berghammeren bak. Så langt er det ikke gjort store tiltak for å innlemme området i friområdet som noe annet enn tilførselsveg, men det finnes planer om å legge til rette for flere aktiviteter også i dette området for å gjøre det mer attraktivt.

### Trafikkforhold

Ormen Langes vei er en mateveg for Nyhavna samt en gjennomkjøring fram til kloakkrenseanlegget i enden av vegen mot nord. Hovedtyngden av kjøretrafikken er tilknyttet virksomhetene i Ormen Langes vei, mellom klatrehallen og Strandveien. Trafikken til kloakkrenseanlegget er av meget begrenset art.

Det er anlagt fortau på begge sider av Strandveien fra bussholdeplass Strandveikaia frem til krysset mellom Strandveien, Ormen Langes vei og Ladehammerveien. Det er ikke etablert fotgjengerovergang i dette området, men trafikkbildet vurderes som relativt oversiktlig. Det er anlagt fortau langs sørsiden av Ormen Langes vei fra Strandveien og fram til Ladestiens begynnelse rett ved planområdet. Der går fortauet over til å være gang- og sykkelveg/tursti.

Det er ikke skoleveger tilknyttet planområdet.

### Infrastruktur

Eksisterende elkabler er ikke nøyaktig registrert, men det antas at det ligger kabler i grunnen i forbindelse med veiføring for Ormen Langes veg.

Nærmeste vanntilknytning ligger ca 10 meter fra tomta i Ormen Langes vei. Nærmeste VA-ledning ligger ca 100 meter fra tomta, i en sideveg til Ormen Langes vei øst for siloanlegget til Norcem AS.

Det er regnet god kapasitet på disse røranleggene.

### Parkering

Der er per i dag ikke etablert parkeringsplasser i tilknytning til planområdet. Foran planområdet, ut mot fjorden, er det etablert og planert ut et område som tidvis har vært til parkering. Området er regulert til

## **Trondheim kommune**

friområde etter at det i en tidsbegrenset periode har vært brukt til øvelsesområde for brannvesenet. Arkitekturinstallasjonen Talerøret er etablert på dette området og det arbeides fra kommunens side for å gjøre denne plassen til en mer attraktiv del av friområdet blant annet ved etablering av noen få HC-parkeringsplasser og noe møblering.

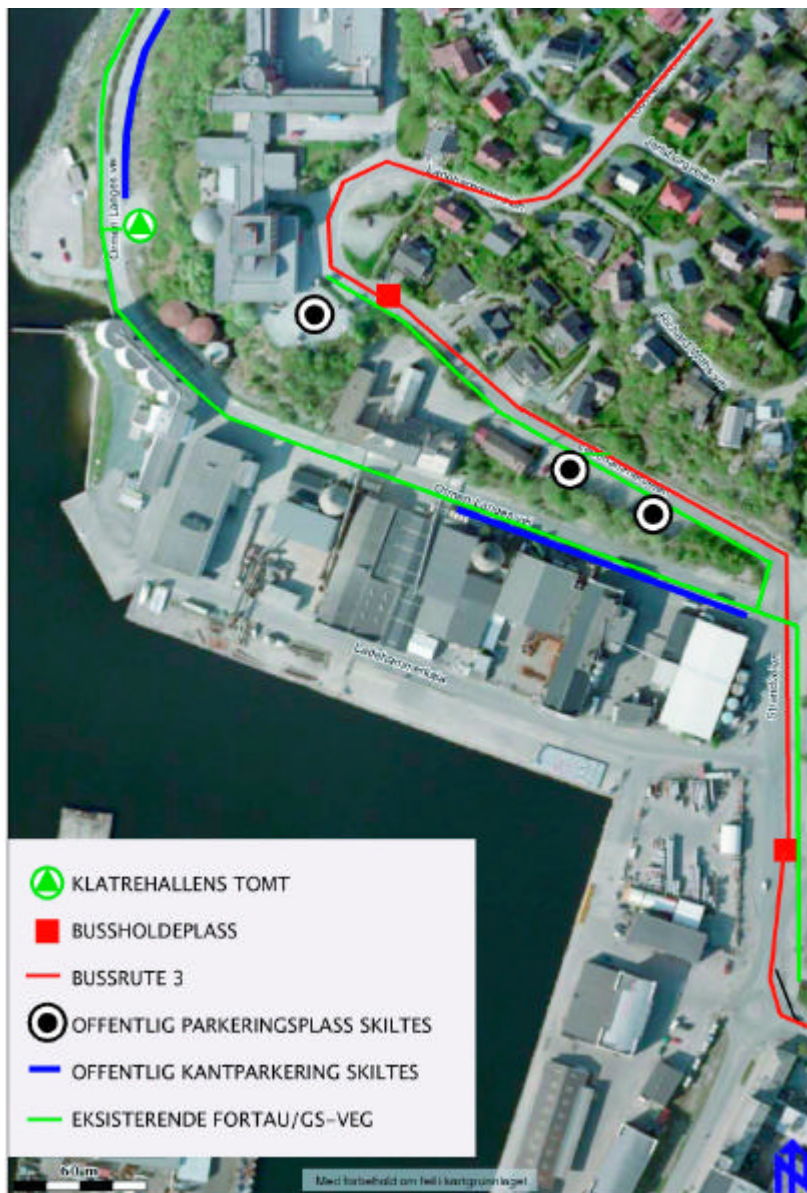
### Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er brukbart, med bussrute 3 som går gjennom Strandveien og Ladehammerveien i nærhet av planområdet. Rute 3 har 2 avganger i timen på ettermiddag/kveld og i helgene med unntak av søndager mellom 9-17 da det kun er en avgang i timen. Nærmeste holdeplass til planområdet er Strandveikaia, litt i overkant av 500 meter unna.

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

Merknad mottatt før første gangs behandling fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i forhold til forurenset grunn er tatt inn som en del av reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder merknad fra Norcem AS og Trondheim Havn i forhold til parkering, er parkeringsdekningen innenfor planområdet vurdert til å være i tråd med gjeldene parkeringsnorm for Trondheim kommune.



Kollektivnett og parkering

### Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Ovennevnte reguleringsforslag har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 19.05.2011 til 30.05.2011. Det er innkommet 2 merknader.

#### Trondheim Havn datert 20.05.2011

I sin merknad til planforslaget gjør Trondheim Havn det klart at de ikke ønsker at det skal etableres kantparkering sør for klatreveggen. De er også av den oppfatning at offentlig parkering i Ladehamerveien er for langt unna klatreveggen og at ulovlig parkering vil forekomme i Ormen Langes veg. Trondheim havn ber derfor at kantparkering langs Ormen Langes veg nord for klatreveggen tas inn i reguleringsplanen og opparbeides.

#### Kommentar:

Da kravet til parkering innenfor planområdet er i tråd med gjeldende parkeringsnorm, anses det som unødvendig å utvide planområdet som skissert av Trondheim Havn. Rådmannen viser for øvrig til tidligere kommentar i forbindelse med innspill før første gangs behandling av saken.

## Trondheim kommune

### Barnas representant

Ber om at det tas inn flere plasser for sykkelparkering enn de 10 som er foreslått da det er forventet at mange brukere vil benytte sykkel for å ta seg til og fra klatrehallen.

#### Kommentar:

Rådmannen har bedt forlagstiller se på muligheten for å etablere flere plasser for sykkelparkering og forslagstiller ønsker å se på dette i den videre prosjekteringen av klatrehallen.

Det er gjort noen mindre endringer i ordlyden i noen av reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn som følge av interne innspill til presiseringer. Plankartet er endret ved at areal offentlig fortau er tatt ut av planen. Dette etter vurderinger av at behovet for fortau og gang-/sykkelveg er dekket gjennom allerede eksisterende fortau og gang-/sykkelveg langs Ormen Langes veg.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planlagt arealbruk

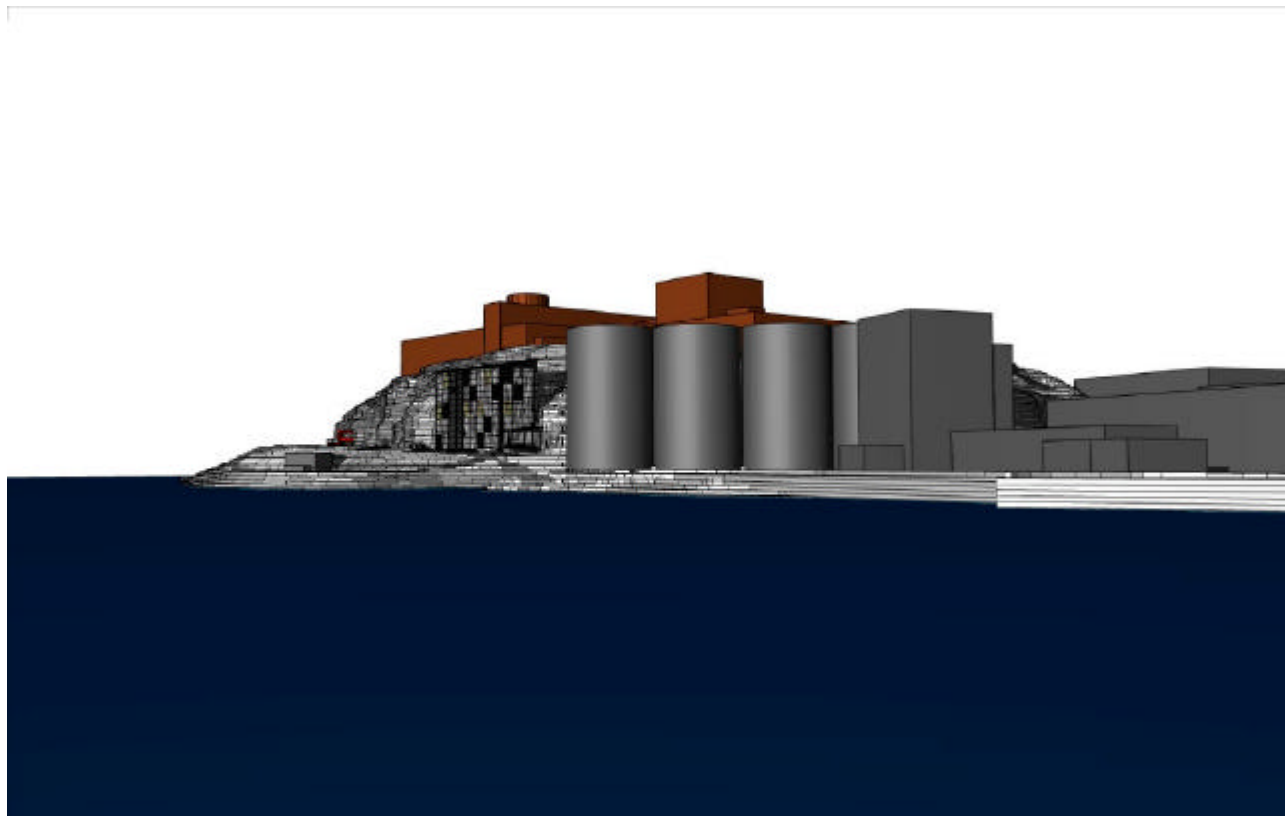
Arealet foreslås satt av til område for andre idrettsanlegg.

#### Planlagt byggeformål: Andre idrettsanlegg

Dette er markert som eget område innenfor planområdets avgrensning.

#### Grad av utnytting:

Det er angitt maksimal 965 m<sup>2</sup> BRA utbygging innenfor planområdets formål for Andre idrettsanlegg. BRA er regnet per 3,0 meter etasjehøyde. Effektivt golvareal er mindre som følge av stor romhøyde innvendig.



Illustrert fjernvirkning



## **Trondheim kommune**

### Bebyggelsens plassering og utforming

Volumet plasseres inn i en utsprengt innhuk i berget og vil høydemessig tilpasse seg siloanlegget som Norcem AS har på nabotomta.

Det er foreslått regulert gesims mot vest på kote + 22,50 med et skrånende pulttak på mellom 5-10 grader med en foreslått regulert mønehøyde på kote +24,50. Grunnflata på hallen blir liggende på kote +7,20-7,50.

Materialmessig tenkes det brukt platekledninger i metallfarger som valørmessig står til bergknausene bak slik at den skal "skli" naturlig inn i landskapet. Det er ikke antikvariske hensyn å ivareta når det gjelder bebyggelsen.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket står med lengderetningen i akse nord - sør og med en smal gavl mot nord og sør og at bergveggen derfor langs klatreveggens østside vil bli soleksponert fra sør i store deler av dagen.

### Universell utforming

Det er tilrettelagt for universell utforming med egen tilrettelagt atkomst. For øvrig er klatrehallen basert på trinnfri inngang til garderobe og klatrehallens første etasje. Det er ikke planlagt heis i anlegget til de øvrige etasjer.

### Trafikk og parkering

#### *Trafikk:*

Planområdet ligger langs Ormen Langes vei, som er en kommunal veg. Ormen Langes vei går delvis gjennom et havneområde med transport som er knyttet direkte til havnevirksomhet samt Norcems betongblandeverk.

#### *Parkering:*

Det er i henhold til parkeringsveilederen for Trondheim kommune beregnet krav til en parkeringsplass for det foreslåtte reguleringsformålet. Dette er vist løst på egen tomt. Parkeringsbehov ut over det som er kravet, forutsettes løst ved bruk av offentlig parkering i nærheten.

#### *Sykkelparkering:*

Det er avsatt plass for parkering av 10 sykler ved inngangen. Det vil bli sett på muligheten for å utvide sykkelparkeringen i tråd med innspill fra Barnas representant i den videre prosjekteringen.

### Fortau

Det er planlagt et 2,0 m bredt fortau foran klatrehallens vestsida. Dette er markert som eget område innenfor planområdets avgrensning.

Det er ikke beregnet egen varelevering for bygningen siden det ikke er stort behov for dette. Varelevering er tenkt løst ved stopp langs fortau.

### Avfallshåndtering:

Ved inngang til garderober er sidevolumet trukket noe tilbake for å gi plass for avfallshåndtering.

## **Trondheim kommune**

### Tilrettelegging for barn og unge

Selve klatrehallen vil bli et fritidstilbud rettet mot unges rekreasjon og friluftsliv.

### **Planlagt gjennomføring**

Det er ønskelig å få behandlet byggesak parallelt med sluttbehandlingen av reguleringsplanen.

### **Virkninger av planforslaget**

Ny bebyggelse vil beslaglegge noe tomteareal og medføre et ganske stort bygningsvolum inn mot bergveggen. Det er imidlertid et mål å opprettholde kvalitetene i området og sørge for at denne delen av Ladestien blir mer ettertraktet og ikke bare en veg til frområdet Korsvika.

### Fjernvirkning

Klatrehallen vil få en viss fjernvirkning da planområdet er veldig eksponert fra fjorden. Dette er forsøkt motvirket ved å legge bygget inn i et eksisterende innhuk i bergveggen og ved at bygget ønskes kledd med plater i valører som et tilpasset bergveggens. Sol- og skyggediagram viser at bygget ikke vil påvirke området i vesentlig grad på grunn av valgte plassering inn mot bergveggen.

Det er plassert en installasjon ”Talerøret” på eiendommen mellom planområdet og fjorden. Denne vil nok til en viss grad dra oppmerksomheten bort fra klatrehallen.

### Naturforhold/grønnstruktur

Området som foreslås regulert til annet idrettsanlegg ligger i et område som er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Etablering av klatrehall vurderes ikke til å være i strid med overordnede planer.

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram som viser tiltakets innvirkning på omgivelsene. Som angitt i sol- og skyggediagrammene vil disse arealene fortsatt være soleksponert mot sør siden bygningen ligger på nordsiden av området som er omfattet av skjøtelsplanen.

Etablering av klatrehall vurderes ikke å påvirke lokaliteten av rødlistede mosearter innenfor tilliggende skjøtelsområde.

### Trafikksikkerhet

Tiltaket anses ikke å ha vesentlig innvirkning på det omkringliggende vegnett selv om det antas at klatrehallen vil generere noe besøkstrafikk. Dette vil i hovedsak være knyttet til kveldstid og helger, primært når kurs blir arrangert.

Det er forventet at mange brukere vil benytte sykkel og buss som transportmiddel til og fra klatrehallen og at tiltaket i seg selv slik sett ikke vil gi vesentlig trafikkvekst.

Vedrørende trafikksikkerhet så gjelder samme forhold for de som kommer gående og syklende til klatrehallen som til gang- og sykkelstien som fører til Ladestien. Det er fortau langs sørsiden av Ormen Langes vei hele veien ut til gang- og sykkelstien. Klatrehallen endrer ikke vesentlig den trafikale situasjonen.

## **Trondheim kommune**

Det presiseres at man primært ser for seg at offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i Ladehammerveien skal benyttes og at mulige parkeringsplasser langs Ormen Langes vei eventuelt kan bli et supplement på sikt. Vedrørende mulige parkeringsplasser langs Ormen Langes vei så er dette illustrert med en tykk blå stripe på illustrasjon Kollektivnett og parkering på side 6.

Rådmannen bemerker at det ut i fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel er satt krav til en parkeringsplass. Dette vises løst på egen tomt. Parkeringsbehov ut over dette må løses på offentlig tilgjengelige plasser, slik som vist parkering i Ladehammerveien (se illustrasjon Kollektivnett og parkering på side 6), som reguleres og håndheves av Trondheim parkering. Villparkering på privat grunn vurderes å være av privatrettslig karakter som faller utenfor planarbeidets vurderinger.

### Allmenne rekreasjonsinteresser

Klatrehallens plassering i begynnelsen av Ladestien må anses som et positivt tilskudd til byens friluftsliv. Etableringen av klatrehallen vil ikke påvirke tilgjengeligheten til Ladestien og friområdet for øvrig, men være med på å gjøre begynnelsen av Ladestien mer attraktiv ved at et område som tidligere har vært lite brukt nå får et tilbud som er rettet mot friluftsliv og rekreasjon. I tillegg til klatrehallen er det plassert en kunstinstallasjon på plassen rett ovenfor vegen til den planlagte klatrehallen, og det arbeides med å også gjøre denne plassen mer attraktiv for publikum.

### **Avveining av konsekvenser**

Området er eksisterende grønnstruktur. Visuelt sett vil klatrehallen i størst mulig grad tilpasse seg bakenforliggende bergvegg. Området hvor klatrehallen er planlagt ligger nært inntil siloene på Nyhavna og vil ikke ruve på samme måte som disse i området. Arkitekturinstallasjonen Talerøret har fått sin faste plassering på plassen foran det planlagte området for klatrehall og vil etter rådmannens vurdering dempe fjernvirkningen av klatrehallen. Hallen er tenkt utført med materialer og farger som står til bergknausene bak og slik at den skal "skli" mest mulig naturlig inn i landskapet.

I forhold til bruken av området vurderes ikke etableringen av en klatrehall til å være en ulempe for området, men i stedet være et av flere positive element som igjen fører til en økt bruk av området.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Tiltaket antas ikke å ha økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Etablering av klatrehall i dette området vurderes å være et positivt løft til området som i dag har mer preg av å være en "tilførselsveg" til friområdet enn en del av friområdet i seg selv.

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

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

## Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 16.08.2011

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

Vedlegg 1:	Reguleringskart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	Oversiktskart
Vedlegg 4:	Sol/skygge diagram
Vedlegg 5:	Illustrasjoner
Vedlegg 6:	Merknader

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