

LILLEBYOMRÅDET

OPPSTART AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN OG FASTSETTING AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 08/44243-13 (136226/09)

Saksbehandler: Reidunn Rustad

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Trondheim kommune ber Lilleby Eiendom AS om å utarbeide forslag til områderegulering for bydelen Lilleby på vegne av kommunen. Områdereguleringen skal ha til hensikt å avklare hovedstrukturen for bydelen, og være grunnlag for at private aktører kan få fremmet sine prosjekter som detaljplan. Trondheim kommune mener det er særlig viktig at områdereguleringen gir føringer for sosial infrastruktur og legger til rette for grønne lunger og gode offentlige rom. En utvikling av området bør vektlegge bærekraft og det å få til en blandet befolknings sammensetning. Det må sikres medvirkning i planarbeidet for alle interessenter og aktører, og slik at berørte grunneieres syn får komme fram. Det tas sikte på å utarbeide en egen avtale som regulerer forholdene mellom partene, Trondheim Kommune og Lilleby Eiendom AS.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker fastsetter planprogram for Lillby, g/bnr 415/14, 41, 178, m.fl. datert 21.08.2009. Vedtaket fattes i henhold til forskrift om konsekvensutredning av 26.06.09, §7, 5. ledd, og § 12.9 i plandelen til plan-og bygningsloven, iverksatt 1.7.2009.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

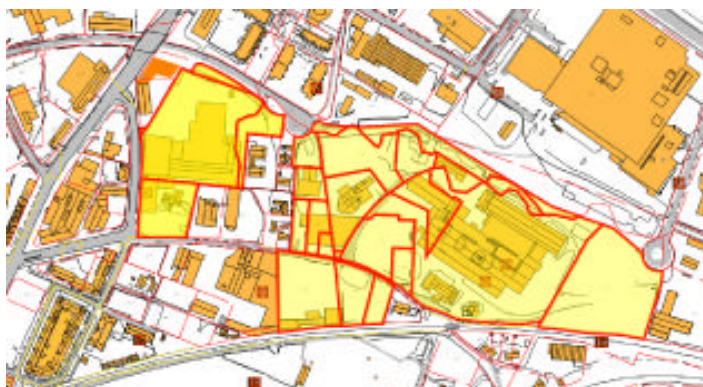
Sammendrag

Lilleby Eiendom AS ønsker å legge til rette for en byomforming av Lilleby, med hensikt å skape en ny (grønn) og attraktiv bydel med boliger, kontorer og allmennyttige formål. Særlige utfordringer knyttet til reguleringen av eiendommen er ny planlov (og det å lage en områdeplan), koordinering av de ulike utbyggingsinteressene innen området, miljømål, samt det å legge til rette for en blandet befolkningssammensetning. Prosjektets størrelse tilsier at det må utarbeides en konsekvensutredning, og et planprogram som beskriver tema for nærmere utredning har vært ute på en høringsrunde og blitt noe revidert. Rådmannen anbefaler nå at planprogrammet fastsettes.

Bakgrunn

Lilleby Eiendom AS ønsker å utvikle Lilleby til boliger, kontor og andre tilhørende funksjoner, og ser for seg en ny bydel der en vektlegging av grønnstruktur og bærekraft i forening med urbane kvaliteter skal bidra til å skape et attraktivt bymiljø.

Lilleby Eiendom AS består av Veidekke Eiendom, Fesil og Labek. Selskapet disponerer til sammen rundt 88 dekar innen planområdet, i hovedsak det som er det gamle smelteverksområdet. I tillegg eier Veidekke Eiendom AS Ladeveien 9-11, tidligere Landteknikk. Denne eiendommen er rundt 22 dekar. Med bakgrunn i et ønske om å se hele bydelen under ett, har Trondheim kommune også bedt tiltakshaver om å inkludere resten av bydelen, fra og med Jarleveien og østover, i en felles overordnet områderegulering. Det er behov for å se bydelen som en helhet, både med tanke på trafikk, grønnstruktur og utbyggingsmønster, samt det å kunne ivareta offentlige og allmennyttige behov og funksjoner. Som konsekvens av dette inkluderer nå forslag til planavgrensning flere eiendommer enn de Lilleby Eiendom AS disponerer. Dette gjelder alt fra mindre eneboligtomter til større sammenhengende eiendommer, slik som det tidligere Gaden og Larsen-området eid av Ladalen Pluss KS (med Heimdal utbyggingselskap AS som hovedaktør).



Veidekkes og Lilleby Eiendoms arealer samlet, totalt rundt 110 dekar.

Det er forutsatt en hovedvekt på boliger. Til sammen er det anslått til 1200-1500 nye boliger. Dette utgjør et bruksareal på rundt 110.000 - 130.000 kvadratmeter. I tillegg er det anslått 30.000 kvadratmeter til næring og 15.000 kvadratmeter til øvrige formål, totalt 155.000 - 175.000 kvadratmeter. Dette utgjør en utnyttelsesgrad på rundt 80 prosent i forhold til tomte som helhet (200 dekar inkludert grøntareal avsatt i overordna plan), eller en utnyttelsesgrad på rundt 140 prosent i forhold til planlagte utbyggingsområder/delområder innen områdeplanen (anslått av forslagsstiller å utgjøre 120-125 dekar).

Trondheim kommune

Foreslått plangrense ligger mot eksisterende reguleringsplaner og inkluderer grøntdrag i nord, planlagt fotgjengerkryssing i øst, Meråker-banen i sør, og inkluderer Jarleveien i vest. Det vises til illustrasjon (under) og til planprogrammet.

Planprogrammet klargjør premisser og målsettinger i forbindelse med ny reguleringsplan for Lilleby, slik det er beskrevet i §§ 4.1 og 4.2 i ny Planlov, samt i Forskrift om konsekvensutredninger. Planprogrammet skal sikre at forhold tilknyttet planen blir tilstrekkelig utredet og belyst. Planprogrammet har vært på høring i perioden mars/april 2009. Endelig revidert planprogram ble sendt inn 21.08.2009 av arkitektkontoret Lund-Hagem som forslagstiller, på vegne av utbygger/ tiltakshaver Lilleby Eiendom AS.



Lilleby og planområdet (omtrentlige grenser) sett fra vest mot øst. Skråfoto fra 2003.

Lilleby fremstår i dag dels som et nærings- og industriområde, dels som et boligområde. Lilleby skole fungerer som områdets samlingspunkt og felles møteplass. Mye av den tidligere industrivirksomheten er i dag nedlagt, og de få eksisterende industriarbeidsplassene som er tilbake er lite arealeffektive. Fesil, som utgjør den største enkelteiendommen innen området, har nå startet opp prøveproduksjon av solcellesilisium, men har planer om å flytte ut fra området på sikt. Langs Jarleveien ligger mindre spesialforretninger, samt en bensinstasjon, YX, som planlegges nedlagt slik at eiendommen kan utvikles til andre formål (det vises til uttalelse nr. 14). Det finnes noen få småhus med boligformål i Lillebyområdet. Bygårder med boliger finnes i dag ved Gardemoens gate, som ligger i den sørvestlige delen av Lilleby (ikke tatt inn i plan). Helt nord i området ligger den tidligere Ladebekken nedgravd i kulvert, men enda tydelig

Trondheim kommune

som trasé i terrenget. Bydelen som helhet

framstår som rotete og lite ensartet, men har også kvaliteter i form av stille frodige idyller, fine eldre enkeltbygg og et åpent landskap med siktlinjer blant annet mot Ladehammeren og Tyholt.

Bydelen Lilleby ligger mellom Lademoen i sør og Lade-området i nord, og oppleves til dels som en buffer på grunn av sine uklare strukturer og til dels lukkede virksomheter. Barrierevirkningen er forsterket av jernbanelinja i sør. Samtidig har området selv en relativt god tilgjengelighet. For næringsvirksomhet gjelder det at høyest tetthet er ønskelig nær hovedkollektivårer. Sørliche deler av området kan sies å være innenfor "kollektivbuen" slik den er definert ut fra nåværende og fremtidige gangavstander til Innherredsveien som hovedåre. I tillegg ligger bydelen knyttet opp mot jernbanen, og har en relativt god tilgjengelighet med tog (togstopp ved Lilleby skole).



Deler av Lilleby vil ligge i gangavstand fra hovedkollektivåren (500-600 meter, tog ikke medregnet).

I kommuneplanens arealdel er området vist som ervervsområde, med unntak av det tidligere Gaden og Larsen-området, som er vist som fremtidig bybebyggelse. I arealdelen er planområdet lokalisert i "midtre sone", karakterisert som en sone med relativt god kollektivdekning, og der parkeringsdekning skal holdes lav (men ikke så lav som i indre sone).

I kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005, er kun østre del av planområdet, Fesils/ Labeks arealer, med. Arealene er satt som nåværende næringsområde, samt fremtidig grønnstruktur i nord mot Trondos/City Lade, og mot øst.

Det er flere reguleringsplaner som omfatter planområdet i dag, dette gjelder reguleringsplanene for "Industriområdet nord for Meråkerbanen" fra 1947, "Området Jarleveien, Lade allé, Bygrensen, Stjørdalsveien" fra 1963, "Ladeveien, Ladebekken" fra 1970 og endret reguleringsplan for "Del av industriområdet på Lade" fra 1974. Hovedformål i disse planene er industri eller næringsvirksomhet. Gjeldende regulerings- og disposisjonsplaner for området er av eldre dato, og regnes som uaktuelle i dag.

Av tilgrensende planer der det er avholdt oppstartsmøte, er regulering for voksenopplæringscenter, med adresse Håkon Magnussons gate 5, den gamle bilmekanikerskolen. Kommunen er i gang med regulering av ny gang- og sykkelveikryssing over jernbanen, øst for planområdet og i tilknytning til ny grønnstruktur.

Trondheim kommune

Andre pågående planer som kan få innvirkning for Lilleby er blant annet OBOS utbyggingsprosjekt mellom Håkon Magnussons gate og Håkon 7. gate (like vest for City Lade), boligprosjektet langs Lade Allé 67, 69 m.fl. og videre utbygging av City Lade. Totalt vil disse utbyggingene kunne utgjøre rundt 1000 nye boliger og vil ha innvirkning på skolekapasiteten i området. Handelstilbudet på Lilleby er først og fremst tenkt å utgjøre et nært tilbud, men utviklingen av City Lade og annet handelsareal langs Håkon 7. gate vil kunne ha innvirkning når det gjelder behov for forbindelser og lokal service.

Det vises også til § 30-sak, angående det tidligere Gaden og Larsen-området og avslag på forespørsel om regulering, behandlet i bygningsrådet 25. mai d.å. der følgende flertallsmerknad fulgte vedtaket:

Merknadsstillerne er positive til muligheten for å regulere hele Lilleby-området under et. Det fordrer imidlertid en prosess hvor alle berørte grunneieres syn får komme fram. I forbindelse med en områdeplan for Lilleby vil vi peke på at det er viktig å regulere inn framtidig sosial infrastruktur som skole og barnehager. Det vil også være av avgjørende betydning at det legges til rette for tilstrekkelig med grønne lunger i hele planområdet. Videre bør områdeplanen inneholde en strategi for offentlige rom som virker identitetsskapende for bydelen.

Videre ble det i møte i Bystyret 28. mai d.å. vedtatt å iverksette revidering av kommunedelplanen for Lade, Leangen. Forholdet mellom planprosess for Lilleby og revidering av kommunedelplan omtales nærmere under.

Tema - planprogrammets forslag til utredning av konsekvenser

Det planprogrammet som nå skal fastsettes foreslår følgende tema til nærmere utredning (pkt 6.4 – 6.13 i planprogrammet):

Tema:	Utredning (hovedpunkt):	Metode:
Forholdet til overordnede planer og mål	<ul style="list-style-type: none">- nasjonale retningslinjer og bestemmelser- kommunale planer og mål	vurdering og beskrivelse
Landskap og bebyggelse	<ul style="list-style-type: none">- grønnstruktur- biologisk mangfold- konsekvenser for byrom/ landskap	registreringer og beskrivelse gjennom tekst og illustrasjoner
Vannspeil	<ul style="list-style-type: none">- avrenning- vannkvalitet- flom og stabilitet	geotekniske undersøkelser, redegjørelse gjennom tekst og illustrasjonsmateriale.
Kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none">- kartlegging av kulturminner- kulturmiljø	beskrivelse, samråd med byantikvaren og fylkeskommunen
Trafikk og transport	<ul style="list-style-type: none">- biltrafikk og parkering- forhold til veiutbygging- gang- og sykkel- kollektiv- sikkerhet	konsekvenser av behovet for økt personbiltransport og økt bruk av kollektivtransport og sykkel fremfor bil. Beregninger av turproduksjon, beskrivelse og

Trondheim kommune

	<ul style="list-style-type: none">- universell utforming	illustrasjon adkomstløsninger, gang- og sykkelveinett med mer, vurdering av parkering.
Bruksområder og tilgjengelighet	<ul style="list-style-type: none">- bedret tilgjengelighet- lokalisering, rett virksomhet til rett sted	redegjøring for funksjoner og områdebruk ut fra tilgjengelighet og i forhold til Lade, Leangen, Nyhavna, Lademoen og sentrum.
Nærmiljø	<ul style="list-style-type: none">- støy- luftforurensing- teknisk infrastruktur- grunnforhold- ressurs- og materialbruk- energi og klima- lokalklima	redegjørelse for ny og eksisterende situasjon, ut fra retningslinjer, miljømål, beregninger og målinger/undersøkelser.
Sosiale og økonomiske forhold	<ul style="list-style-type: none">- følgene av 1200 nye boliger samt arbeidsplasser- behov for offentlige og allmenntilgjengelige formål- krav til rekkefølge sosial og teknisk infrastruktur	beskrivelse av konsekvenser ut fra et fokus på nabo- og områder og Trondheim by som helhet
Barn og unge	<ul style="list-style-type: none">- lek og opphold- sikkerhet- fritidstilbud og gode områdeforbindelser	redegjørelse gjennom tekst og illustrasjoner
Konsekvenser i anleggsperioden	<ul style="list-style-type: none">- støy og støv- tilgjengelighet- sikkerhet- gjenvinning- avbøtende tiltak	redegjørelse gjennom tekst- og illustrasjonsmaterieill
ROS-analyse	<ul style="list-style-type: none">- konsekvenser av uønsket hendelse- mulige tiltak	utredning i hht. til delrapport 8 i kommuneplanens arealdel

Høringsuttalelser

I forbindelse med høring av utkast til planprogram har det kommet inn uttalelser fra både offentlige etater, nærmere bestemt Statens vegvesen, Jernbaneverket, NVE, Fylkeskommunen, Fylkesmannen, og private, Trondos, Studio 4, Selberg arkitektkontor og beboer Sissel Fjelnset. I tillegg har ulike faggrupper i Trondheim kommune uttalt seg, herunder Barnas representant, Lilleby skole v/ Brukerrådet, Ungdommens bystyre, Stabsenheten og Miljøenheten. Uttalelsene vitner om stor interesse for hva som skjer på Lilleby, og har vært en god hjelp i arbeidet med å få på plass et så godt planprogram som mulig. Det vises til uttrykte vedlegg 3 som er forslagsstillers oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene, og til Saksfremlegg - arkivsak 08/44243-13 (136226/09)

Trondheim kommune

samlevedlegg 2 som er uttalelsene i sin helhet. Følgende hovedpunkt fremgår av uttalelsene:

Miljøvennlig transport: Statens vegvesen, Jernbaneverket, Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Ungdommens bystyre og Barnas representant vektlegger tilrettelegging for kollektivtransport og gode gang- og sykkelveinett i sine uttalelser. Vegvesenet vektlegger tilrettelegging for myke trafikanter internt og med tilknytning til hovednettet. De ber om en beskrivelse av reisemuligheter og tilgjengelighet, og viser til at kollektivtilbudet vil måtte endres ved en utbygging. Jernbaneverket ønsker å delta inn i arbeidet med å vurdere holdeplasser og tilgjengelighet til disse, og viser til planer om å bygge ut Leangen holdeplass til et moderne kollektivknutepunkt. Fylkesmannen ønsker en vurdering av behovet for personbiltransport opp mot bruk av kollektiv og sykkel. Barnas representant og Ungdommens bystyre vektlegger gode og trafikk sikre gang- og sykkelforbindelser, samt god kollektivdekning. Trondos anser utbyggingen av Lilleby generelt som positivt i forhold til det å redusere barrierevirkningen i området og binde Lade sammen med sentrale bydeler.

Bærekraftig utbygging: Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Jernbaneverket vektlegger en bærekraftig utvikling av området. Det pekes på at Trondheim kommune er med i Framtidens byer og at Lilleby bør kunne ta læring fra dette prosjektet. Temaet ses dels i sammenheng med miljøvennlig transport. Fylkesmannen ber om at de fire innsatsområdene som Framtidens byer fokuserer på, også gjøres sentrale i arbeidet med Lilleby. Innsatsområdene er 1. Arealbruk og transport, 2. Stasjonær energibruk i bygg, 3. Forbruksmønster og avfall, 4. Tilpasning til klimaendringer. Fylkeskommunen viser til viktigheten av miljøvennlig transport og lavt energiforbruk.

Barn og unge: Fylkeskommunen, Fylkesmannen og kommunen ved Barnas representant, Miljøenheten, brukerrådet ved Lilleby skole og Ungdommens bystyre har stort fokus på tilretteleggingen for barn og unge. Dette gjelder flere forhold, slik som ivaretagelsen av "Hemmeligskogen" slik den er i dag, tilstrekkelige uteareal rundt skolen, behovet for fritidstilbud, gode oppvekstvilkår, sikkerhet, samt nærmiljø med tilfredsstillende kvartals- og nærlekeplasser for boliger (i hht. rikspolitiske retningslinjer og rundskriv T-2/08). Fylkesmannen ønsker barn og unge som eget tema. Barnas representant og Ungdommens bystyre peker i tillegg på behovet for barnetråkkregistrering for området og viktigheten av at medvikningen i planprosessen blir tilrettelagt barn og unge. Sikring i forhold til jernbane, biltrafikk og i anleggsperiode trekkes frem. Rådmannen v/ Miljøenheten peker på at dersom Lilleby skole skal bestå, vil det være svært viktig at det avsettes tilstrekkelig store utearealer ved skolen, samt at fellesarealer også må tilrettelegges for ungdom.

Sosial infrastruktur: Vurderingen av skole- og barnehagekapasiteten trekkes fram som viktig av Fylkesmannen, Ungdommens bystyre og privat beboer, Sissel Fjelnset. Utbyggingen av så mange boliger medfører endrede krav til allmenntilgjengelig og offentlig bebyggelse. I tillegg kommer forholdet til omkringliggende utbygging og bebyggelse i nabo- og utbyggingssoner. Fylkesmannen peker på behovet for å få avklart hvor stort det totale presset på eksisterende sosial infrastruktur blir, samt hvilke nye behov som utløses av de samlede planene.

Grønnstruktur: Grønnstrukturen, med næranleggene, Ladebekken og tilknytningen til andre friluftsområder, trekkes fram som sentral for utviklingen av området. Fylkesmannen ber om at forholdet til

Trondheim kommune

den overordnede grønnstrukturen, med Korsvika og Ladestien, beskrives, mens Miljøenheten er svært positiv til at en nyåpning av Ladebekken inngår i planen. Fjelnset viser til illustrasjoner i høringsutkastet (til planprogram) punkt 5.5 (ikke trykt saksfremlegg nr.4) og mener det er en forutsetning at grøntstrukturene her opprettholdes, og at de må opparbeides samtidig med utbyggingen av feltene. Lilleby skole påpeker at det er flott med mye grøntareal i et område som i dag har mye asfalt, lys og luft rundt skolen. Trafikksikker tilknytning til Ladestien, Sirkustomta og Lade idrettsanlegg trekkes frem som viktig. Barnas representant roser kvaliteter som gjennomgående grønnstruktur og Ladebekken med vannspeil.

Nær-/bymiljø: I tillegg til vektleggingen av viktigheten av et godt nærmiljø for barn og unge, trekker Fylkesmann, Fylkeskommune, samt Miljøenheten frem faktorer som utforming, kulturminner, helse og kriminalitet. Universell utforming og gode fellesarealer blir trukket frem som sentrale element i bydelen. Behovet for støytiltak blir sett på som viktige utredningstema. Beboer i området, Sissel Fjelnset, er også opptatt å få til et stabilt nærmiljø, samt at trafikken inn i området legges til Stjørdalsveien og ikke gjennom skoleområdet. Jernbaneverket peker på Meråkerbanen og forhold som støy og sikkerhet. Fylkeskommunen ønsker å være med i en videre dialog sammen med byantikvaren med hensyn til hvilke bygninger som skal bevares. Fylkesmannen ønsker en redegjørelse for tiltakets konsekvenser for befolkningens helse og muligheten for å forebygge kriminalitet.

Boligsammensetning: Fylkesmannen peker på viktigheten av et godt bomiljø for barn og unge. Rådmannen v/ Miljøenheten ber om en gjennomgang av boligsammensetning og dennes betydning for å motvirke sosiale ulikheter. Lilleby skole og Barnas representant ønsker boliger med passende leilighetsstørrelse for barnefamilier. Brukerrådet ønsker ikke for høye bygninger. Ungdommens bystyre stiller spørsmål ved det høye antallet boliger som er foreslått. Privat beboer er også usikker på antallet leiligheter, og peker på at mange små ikke er ønskelig. For å ivareta et stabilt nærrområde er det viktig med blandet aldersspredning og barnefamilier.

Flere utbyggingsinteresser: Selberg arkitektkontor, Studio 4 og Asplan Viak ber alle, på vegne av oppdragsgiverne, om at deres områder tas ut av en fremtidig områdeplan for Lilleby. Selberg representerer den største aktørgruppen, Heimdal utbyggingsselskap, Selvaag bolig og Bjørnstad, som er eiere av det tidligere Gaden og Larsen-området med naboeiendommer. Studio 4 representerer grunneier i Ladeveien 24 og viser til at det er påbegynt utviklingsarbeid for eiendommen til bolig- og næringsformål. Deler av grøntarealet i nord tilhører Trondos og brukes i dag delvis til parkering. Trondos ber om at denne delen utgår fra Lilleby-planen.

Grunnforhold: Fylkesmannen og Miljøenheten peker på sannsynligheten for å finne forurensing i grunnen pga. tidligere industrivirksomhet, dette må redegjøres nærmere for. I øst grenser området til gammelt avfallsdeponi. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, peker på behovet for en dokumentasjon av flom- og skredfaren, særlig i tilknytning til en evt. åpning av Ladebekken.

Andre tema: Stabsenheten understreker at den tekniske infrastrukturen i området må bli gjenstand for en grundig utredning. Fylkesmannen peker på at området ligger utenfor område satt til avlastningssenter på Lade, og at det derfor i utgangspunktet ikke kan tillates handel over 3000 m². Ungdommens bystyre krever at barn og unges sikkerhet må ivaretas under anleggsperioden.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

Det kan forventes at planen vil medføre til dels store konsekvenser for miljø eller samfunn, først og fremst på grunn av omfanget eller størrelsen på tiltaket alene. Den foreslåtte utbyggingen medfører en byomforming av et i dag neglisjert område, og kan gi store positive konsekvenser både for bydelen og byen som helhet. Dette gjelder både det å tilføre byen en ny bydel av høy kvalitet og det å forbedre tilbudet til omliggende områder, blant annet gjennom å skape aktivitet og tilrettelegge for opplevelser, nye grønnstrukturer og gode forbindelseslinjer. Omforming av bydelen kan altså ses som positivt i seg selv, men også i sammenheng med etablerte bydeler, den pågående utbygging av Lade og den fremtidige utviklingen av Nyhavna.

Under vurderes hvordan planprogrammet forholder seg til de ulike temaene som har kommet frem under høringen. Det vises til revidert planprogram, vedlegg 1. Planprogrammet har blitt noe endret siden høringen for å imøtekomme merknadene. Høringsutkastet til planprogram ligger som uttrykt vedlegg 4 til saken.

Miljøvennlig transport: Lilleby har en relativt sentral og en viktig plassering, både i forhold til sentrum og som et bindeledd mellom to byområder, Lade og Lademoen. Miljøvennlig transport er definert som et hovedsatsningsområde i planprogrammet (2.3 Miljøprogram), og krav til utredninger er ytterligere beskrevet under pkt. 6.8. Her står det blant annet at parkeringsbehovet skal vurderes, og at det skal redegjøres for kollektivtilbud og utvikling av eksisterende gang- og sykkelveier.

Bærekraftig utbygging: Lilleby har mange forutsetninger for å kunne vektlegge bærekraftig utvikling. I henhold til planprogrammet er det en ambisjon å utvikle Lilleby-området til et referanseprosjekt og eksempel for en positiv og fremtidsrettet byutvikling (1.1). Det skal utvikles et miljøprogram for Lilleby-området (2.3). Miljøprogrammet skal beskrive hovedmål for området, innenfor fire hovedsatsningsområder, nemlig 1. Grøntområder og rekreasjonsmuligheter, 2. Klima, 3. Energi- og ressursforbruk og 4. Transport. Planprogrammet synliggjør en tydelig ambisjon om bærekraftig utbygging, som forhåpentligvis vil tydeliggjøres og utvikles gjennom krav til og utarbeidelse av et eget miljøprogram. Det finnes et spekter av ulike måter å jobbe med bærekraftig utbygging på, og det er vanskelig for et prosjekt å dekke alle. Det er antatt at arbeidet med konsekvensutredningen vil bidra til å finne de rette satsningsområdene for Lilleby. Det er et mål å kunne koble utviklingen av Lilleby opp mot det nasjonale miljøprosjektet "Framtidens byer". I "Framtidens byer" arbeides det nå med hvilke miljøkriterier det skal legges vekt på.

Barn og unge: Barn og unge er trukket frem som et eget tema i revidert planprogram (6.12). Hemmeligskogen forutsettes opprettholdt slik den er i dag.

Sosial infrastruktur: Temaet her er begrenset til en vurdering av skole- og barnehagekapasiteten, jmfør pkt. 6.11 Sosiale og økonomiske forhold, mens bydelens fritidstilbud, og forholdet til naboområdenes sosiale og kommersielle tilbud, kommer under henholdsvis pkt. 6.12 (barn og unge) og 6.9 (bruksområder og tilgjengelighet). I tillegg kommer en vurdering av muligheten av å innpasse omsorgsboliger.

Behovet for eget areal til skole og barnehage må avklares på et overordnet nivå. Lilleby skole har i dag ledige plasser, men den omfattende planlagte boligutbyggingen innen Lillebyområdet, holdt sammen med

Trondheim kommune

utviklingen på Lade, kan medføre at det blir behov for en ny skole, eller en utvidelse av eksisterende. Ved opprettholdelse av Lilleby skole (og barnehage) må behov for snuplass, parkering, buffersoner og uteareal vurderes. I tillegg kommer nødvendigheten av overordnede vurderinger når det gjelder behov for nye barnehagetomter. Fremtidig skole- og barnehagedekning må ses opp mot ønsket om en sammensatt boligbebyggelse, der det å legge til rette for ulike beboergrupper, barnefamilier inkludert, blir viktig. Avklaring av skolestruktur er en kommunal forpliktelse. Behovet for offentlige og allmenntilgjengelige funksjoner innen planområdet vil videre gi vesentlige premisser for planarbeidet og bør komme tidlig.

Det er også et behov for et nytt helse- og servicesenter lokalisert i østre del av Trondheim. Et slikt senter er imidlertid arealkrevende og en plassering innen planområdet må vurderes i forhold til ønsket om en selvstendig bydel med mange boliger og lettere næringsvirksomhet.

Grønnstruktur: Grøntområder og rekreasjonsmuligheter er definert som et av de fire hovedsatsningsområdene i planprogrammet (2.3 Miljøprogram). Krav til utredninger knyttet til grønnstruktur står beskrevet i planprogrammets pkt. 6.5, Landskap og bebyggelse. Emnet kan dels ses i sammenheng med temaet "Barn og unge" der en opprettholdelse av de grønne nærområdene til skolen trekkes frem som viktig, dels i sammenheng med planene om å gjenskape Ladebekken, jfr. "Vannspeil" som eget utredningstema. Planprogrammet legger vekt på å utforme og forsterke sammenhengende grønnstrukturer og utvikle park og rekreasjonsområder tilknyttet disse.

Nær-/ bymiljø: Temaet omfatter flere forhold, og uttalelsene i høringen er relatert til det som står beskrevet nærmere under 6.10 (nærmiljø) i planprogrammet, i tillegg til noe under 6.8 (trafikk og transport) og 6.12 (barn og unge). Gode fellesarealer med universell utforming blir viktig for å få til et bra nærmiljø for både barn og voksne. Sikkerhet i forhold til biltrafikk/jernbane skal utredes jamfør 6.8. Støy og luftforurensing skal også redegjøres for jamfør 6.8 og 6.10, og tiltak vurderes i forhold til utsatte uteområder og bebyggelse. Kulturminner i form av eldre bygninger og deler av industrianlegg kan utgjøre identitetsskapende element i den nye bydelen. Konsekvenser for befolkningens helse (helseforskjeller og helsetiltak) og forebygging av kriminalitet skal redegjøres for, jamfør andre punkt under 6.11.

Boligsammensetning: Boligsammensetningen er trukket frem som et eget deltema i revidert planprogram (under 6.11). Det å planlegge slik at området også blir attraktivt for barnefamilier kan være en utfordring hvis vi ser på utbyggingen av andre sentrumsnære områder, slik som Rosenborg park og Ilsvika. En blandet befolkningssammensetning er en viktig faktor inn i det å få til et stabilt og godt bomiljø, det er derfor viktig å se nærmere på hva som skal til for å gjøre området attraktivt for flere beboergrupper.

Flere utbyggingsinteresser: De andre utbyggingsinteressene innenfor eller i berøring med planområdet, nemlig Trondos, Ladeveien 24 og Heimdal Utbyggingssselskap m.fl., ønsker at deres områder tas ut av den felles områdeplanen for Lilleby. Som nevnt her, under "Bakgrunn", ble det i bygningsrådet 25. mai d.å. behandlet en forespørselssak vedrørende Heimdalsgruppens eiendommer der konklusjonen var at dette delområdet burde inngå i en felles og helhetlig plan for bydelen.

Selberg arkitektkontor har også i etterkant av høringen sendt inn et brev på vegne av Heimdal utbyggingssselskap AS. I dette brevet, datert 24.08.2009, foreslår de igjen at deres område ikke skal inngå

Trondheim kommune

i områdeplanen, men at de i forbindelse med en detaljregulering av sitt område skal bidra inn i en felles konsekvensutredning av Lilleby. Dette er etter rådmannens mening en lite hensiktsmessig løsning. Som gjennomgått i forespørselssaken i mai i år er det behov for en helhetlig plan for området. I tillegg kommer det uhensiktsmessige og vanskelige i å utarbeide en felles konsekvensutredning for to ulike planer som avviker både i forhold til plantype og krav til prosess. Mål med områdeplanen er som nevnt å sikre at viktige overordnede hensyn og strukturer blir ivaretatt og bygd opp, og å få på plass et helhetlig plangrunnlag som underlag for utarbeidelse av detaljplaner, blant annet for Heimdalgruppens arealer.

En felles plan er viktig bl.a. med tanke på veier og krav til sosial og teknisk infrastruktur. Dette gjelder også Ladeveien 24 som har en sentral plassering i forhold til adkomsten til Lilleby. Bruk av området må vurderes opp mot økt trafikkbelastning i både Ladeveien og Jarleveien, i tillegg til at utviklingen til bolig og næringsformål bør ses i sammenheng med utviklingen av området som helhet.

Når det gjelder uttalelsen fra Trondos angående den grønne skråningen i nord, mener rådmannen at det er viktig at denne ses i sammenheng med en eventuell åpning av Ladebekken. Inkluderingen av denne delen av Trondos eiendom i områdeplanen for Lilleby anbefales dermed opprettholdt. Delområdet er allerede satt av som fremtidig grønnstruktur i kommunedelplanen for Lade.

Det utkastet til planprogram som var på høring, hadde illustrasjoner som viste et forslag til hoveddisponering av den nye bydelen (uttrykt vedlegg 4). Forslaget dannet grunnlaget for et anslag når det gjaldt antallet boliger og kvadratmeter til andre formål, men er nå tatt ut av planprogrammet. Bakgrunnen for dette er at utbyggingsmønster og funksjoner må tenkes på nytt og være et resultat av den utredningsprosessen som nå skal i gang (dette gjelder også det forslag som Heimdalsgruppen framla som bakgrunn for forespørselssak – her må utnyttingsgrad, funksjoner og bruk av arealer ved skolen vurderes på nytt). I denne fasen blir medvirkning viktig. Krav til medvirkning omtales nærmere under, i forbindelse med "Områdeplan".

Forurensing i grunn: Grunnforhold behandles under 6.10. Det stilles her krav om grunnundersøkelser og plan for oppfølging, i henhold til forurensningsmyndighetenes krav til håndtering og kontroll av masser.

Andre tema: Tema som teknisk infrastruktur, handel og sikkerhet under anleggsperioden er ivaretatt under planprogrammets punkt 6.10 - 6.13.

Spesielle utfordringer knyttet til planarbeidet

Planarbeidet vil møte på utfordringer når det gjelder bruken av områdeplan som ny offentlig plantype, med en samlet områderegulering hvor flere private utbyggere omfattes og inkluderes i medvirkning og prosess, samt koordinering med en fremtidig revidering av kommunedelplanen for Lade-området:

- Revidering av kommunedelplan

Vedtaket i bystyret 28. mai i år hadde følgende formulering:

Bystyret vedtar å igangsette revidering av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Fordi området på Rotvoll i all hovedsak består av natur- og kulturlandskap, ser ikke bystyret behov for at denne geografiske delen av kommunedelplanen revideres. Bystyret mener imidlertid Ladalen ned mot Lilleby skole bør ses i

Trondheim kommune

sammenheng med den øvrige utviklingen på Lade, og ber derfor om at dette området tas inn i den reviderte planen. Rådmann bes om å gå i dialog med næringslivet i området for å se på muligheten for prosjektfinansiering av revideringen. Revidering av kommunedelplanen bør ha et særskilt fokus på hvor mye handel det er forsvarlig å plassere i området, både ut fra handelssituasjonen i andre deler av byen og i forhold til de trafikale konsekvensene for beboerne i planområdet. Estetisk utforming og grøntstruktur bør også få sentral plass i den reviderte planen.

Det oppstartede arbeidet med områdereguleringen for Lilleby må ses opp mot en fremtidig revidering av kommunedelplanen. Lade og til dels Leangen utgjør viktige deler av Lillebys influensområde, og utviklingen av området er viktig i forhold til avklaringer av skole-/ barnehagekapasitet, grønnstruktur og gang- og sykkelveinett. Eventuell lokal handel og service innen Lilleby må også ses i sammenheng med det totale tilbudet langs Håkon 7.s gate. I planprogrammet dekkes disse temaene opp av punktene 6.8, 6.9 og 6.11.

Framdriften av de ulike planarbeidene tilsier at områdeplanen for Lilleby vil skje i forkant av revideringen av kommunedelplanen. Arbeidet med områdeplanen kan dermed gi innspill til revideringen, samtidig som viktige avklaringer gjøres på et overordnet nivå. Lilleby har et potensial for å kunne utvikles som en selvstendig bydel, med boliger, møteplasser og trafikkløsninger. Det virker ikke rimelig å stoppe planarbeidet på Lilleby i påvente av en revidering av kommunedelplanen for Lade-Leangen. Rådmannen vil komme med en egen sak om revisjon av kommunedelplanen.

- Områdeplan som offentlig plan

1.7.2009 trådte ny planlov i kraft. Den nye loven innebærer relativt store endringer i forhold til hvilke reguleringsplantyper som nå tillates, eller nærmere bestemt hvem som har rett til å lage planene. I prinsippet skilles det mellom områdeplan og detaljplan. Områdeplanen kan sammenlignes med den gamle flateplanen for et større område, og der det ble stilt krav om etterfølgende bebyggelsesplaner for delfelt. Det spesielle er imidlertid at der det før var tillatt for private å utarbeide slike flateplaner på egne vegne, skal områdeplanen nå være kommunens egen plan. Jfr. planlovens § 12-2 om områderegulering, 1. og 2. ledd:

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

I lovkommentar, utgitt av Miljøverndepartementet er det gitt følgende utdyping til paragrafen:

Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen.

I dette ligger det at kommunen kan overlate til private å stå for det planfaglige arbeidet, dog innenfor de rammene kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette. Bakgrunnen for at det nå åpnes opp for at Lilleby Eiendom AS skal utarbeide områdeplan for Lilleby, er et behov for å få avklart plansituasjonen

Trondheim kommune

for området slik at utviklingen ikke stopper opp. Hensikten er å avklare hovedstrukturen i bydelen, før det utarbeides detaljplaner for delområder.

For å få en så helhetlig og god plan som mulig, er det valgt å inkludere flere eiendommer i arbeidet med områdeplan for Lilleby. Selv om arbeidet utføres av private, er det kommunen som har hovedansvaret for planens rammer og innhold, samt medvirkning og framdrift i planprosessen. Den foreslåtte utbyggingen/ utviklingen av Lilleby er omfattende og berører mange fagfelt, interesser og personer. En slik prosess er altså kompleks, og det er behov for at arbeidsopplegget koordineres mellom privat planutarbeider og kommune. Det er derfor ønskelig at det utarbeides en detaljert plan for fremdrift, koordinering og medvirkning i forbindelse med oppstart av arbeidet med konsekvensutredningen. En slik plan vil måtte revideres underveis på grunn av planens omfang – det kan for eksempel vise seg vanskelig å få de avklaringene man trenger fort nok, eller det kan dukke opp behov for nye vurderinger. Planprogrammet krever egen plan for fremdrift og medvirkning godkjent av kommunen.

Konklusjon

Kommunen ber Lilleby Eiendom AS om å utarbeide områdeplan for Lilleby, slik det er vist på kart s. 6 i planprogrammet/ vedlegg 1. Som del av arbeidet skal det i en tidlig fase utarbeides en plan som viser forslag til fremdrift, milepæler og opplegg for medvirkning. Denne planen vil revideres underveis. Det må utarbeides en egen avtale som regulerer forholdet mellom partene, Trondheim kommune og Lilleby Eiendom AS.

Arbeidet med områdeplan bør kunne gå parallelt, dels i forkant av, en revidering av kommunedelplanen for Lade-området.

Planprogrammet omhandler de områder som nå fremstår som relevante for planarbeidet, og kravene til utredning anses som tilstrekkelige for å sikre en god og trygg utbygging. Planprogrammet vil etter rådmannens vurdering, danne grunnlag for en forsvarlig planprosess. Rådmannen anbefaler at planprogrammet for Lilleby, datert 21.08.2009, fastsettes.

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

Rådmannen i Trondheim, 01.09.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Trykte

Juridisk vedlegg 1:

Planprogram

Ikke trykte saksfremlegg

Vedlegg 2:

Samlevedlegg, alle høringsuttalelsene

Vedlegg 3:

Forslagsstillers oppsummering av høringsuttalelsene med kommentarer

Vedlegg 4:

Høringsutkast til planprogram