

Saksframlegg

LEANGENVEGEN 10

FORESPØRSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Arkivsaksnr.: 07/37851

Saksbehandler: Gunnhild Nilsen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar at det kan igangsettes omregulering av Leangenvegen 10 fra byggeområde industri til byggeområde for hotell og forretning med underformål treningssenter. Andre formål innenfor kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll kan vurderes. Planforslaget må spesielt ta hensyn til forhold knyttet til industrivirksomheten på nabotomten.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30 1. ledd.

Sammendrag

Leangenvegen 10 benyttes i dag til treningssenter. Tomten grenser til industribedriften Rockwool i øst og sør, jernbanen i nord og et område med næring og Louiselyst gård i vest. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll og er i dag regulert til industri. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for nytt treningssenter, hotell og eventuelt kontor.

Hovedspørsmålet er om det skal kunne tillates omregulering fra industri til hotell, forretning med underformål treningssenter, og eventuelt kontorformål, eller om dette er uforenlig med at Rockwool har døgntilrettelagt industri på nabotomten.

LO i Trondheim mener at det er uønsket at industribedrifter får naboskap med "mykere" aktiviteter, og at dette vil føre til konflikter som vil legge press på industribedrifter. LO går derfor i mot at planformålet for Leangenvegen 10 endres.

Rockwool ønsker i utgangspunktet ikke å være til hinder for utvikling av naboeiendommene, men viser til at driften medfører støy og støvutslipp og er redd for at en utvikling med hotell på nabotomten vil vanskeliggjøre videre drift og eventuell utvikling av industrivirksomheten.

Forslagsstiller uttaler at eventuelle konfliktpunkter knyttet til støy, støv, luft og vibrasjon kan løses gjennom prosjektets plassering, utforming og detaljering, og at en omregulering ikke vil ha konsekvenser for driften av Rockwool på kort eller lang sikt, samtidig som kravene til innemiljø på hotell blir ivaretatt.

Rådmannen mener det er viktig at rammebetingelsene for Rockwool ikke forringes, men mener at dette er forenlig med en omregulering av Leangenvegen 10 for treningssenter og hotell, eventuelt kontor. Treningssenter og hotell er ikke i samsvar med formålene som er avsatt for tomten i kommunedelplanen, men det drives treningssenter på området i dag. Rådmannen mener at forslaget er i samsvar med intensjonen om å skape et attraktivt senterområde i denne bydelen. En utvikling av eiendommen som foreslått vil være positivt for Louiselyst gård. Det anbefales at det kan igangsettes omregulering av Leangenvegen 10 til hotell og forretning med underformål treningssenter. Andre formål innenfor kommunedelplanen kan vurderes. Planforslaget må spesielt ta hensyn til forhold knyttet til industrivirksomheten på Rockwool.

Bakgrunn

Forespørselen er sendt inn 21.12.2007 av Bergersen Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av oppdragsgiver 3T AS ved Morten Holck. Forespørselen er revidert 18.01.2008. Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagsstillers innsendte forespørsel. Det ble avholdt oppstartsmøte i saken 07.11.2007.

Planstatus

Kommuneplanen arealdel 2007 - 2018

I kommuneplanens arealdel 2007 – 2018, vedtatt 27.09.2007 er området angitt som byggeområde erverv.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005

Planområdet (benevnt som N 17) er vist som næringsområder i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. I henhold til § 3.5 - 1 *kan det etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre*

Trondheim kommune

forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet. I områdene N 15, N 17, N 19 og N 20 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

I tillegg angir kommunedelplanens § 4.3 - 3 og § 4.4 - 1 rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av tilgrensende lokalgate og turvegtrase og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen Allé før bebyggelsen kan tas i bruk.

Gjeldende regulering

Området er i dag regulert til industri gjennom reguleringsplan R - 119, vedtatt 12.04.1960.

Tidligere vedtak på Leangenvegen 10

Det er tidligere gitt rammetillatelse (delegasjonssak nr. FBR DP 0730/04) og igangsettingstillatelse (delegasjonssak nr. FBR IGT 925/07) for bruksendring fra verkstedhall til treningssenter i Leangenvegen 10.

I igangsettingstillatelsen ble det stilt følgende villkår:

Innen 2 år må arealbruken være endelig avklart i ny reguleringsplan for området. Grunneieren må selv fremme forslag til ny reguleringsplan, og planarbeidet må være startet opp innen 1 år. Den nye reguleringsplanen må utarbeides i tråd med mål og retningslinjer i overordnet kommuneplan og Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner. Det vil ikke gis ferdigattest for tiltaket før en plan er vedtatt. Det må dokumenteres igangsatt planarbeid før det gis midlertidig brukstillatelse.

Dagens situasjon

Planområdet består av Leangenvegen 10, og eiendom med gnr. 5 bnr. 36 mot jernbanen. I tillegg vil planen inkludere vei, og gangveiareal. Eier på Leangenvegen 10 er 3 T produkter AS. Eiendom mot jernbanen eies av Trondheim kommune, og var opprinnelig avsatt til motorveg øst.

Eksisterende 3 T treningssenter ligger i et næringsbygg i 2 etasjer fra 1980, som arkitektonisk ikke har spesielle kvaliteter. I tillegg ligger det en garasje på eiendommen. Størstedelen av ubebygd areal består av bakkeparkering. Det er to atkomster til tomten, en fra Thoning Ovesens gate på vestsiden av Louiselyst gård, og en fra Thoning Ovesens gate på østsiden av Louiselyst gård.

Mot nord grenser planområdet til jernbanen. Mot øst og sør grenser eiendommen til Rockwool. En høydeforskjell på 2 - 3 meter i grensen mot Rockwool, samt vegetasjon i eiendomsgrensen virker i dag positivt som barrierer. Mot vest grenser planområdet til Louiselyst gård, samt relativt lave bygg for næringsvirksomhet som ligger mer parkmessig rundt gården. Louiselyst gård har høy antikvarisk verdi. Hovedbygningen ble bygd i 1840, og har de siste 10 årene vært drevet som selskapshus og restaurant.

Beskrivelse av planforslaget

Tiltakshaver ønsker primært å tilrettelegge for treningssenter og hotell på tomten, men vurderer også kontorvirksomhet. Planen er å bygge et nytt treningssenter for 3T samtidig som eksisterende treningssenter er i drift. Eksisterende senter planlegges deretter revet. Et nytt treningssenter vil ha behov for 4000 - 5000 m². Tomtens areal er på 6.800 m². Med grad av utnytting tilsvarende det som er angitt i Kommuneplanen for Lade, Leangen og Rotvoll, er det mulig å ha bruksareal på ca. 11.000 m² innenfor planområdet.

Bebyggelsen planlegges oppført slik at den skjermer mot industriområdet på Rockwool, mens den åpnes opp mot planlagte uteområder på tomten og mot eksisterende uteområder og parkdrag i forbindelse med Louiselyst gård på motsatt side av Leangenvegen. De to atkomstene fra Thoning Owesens gate opprettholdes, men oppgraderes med fortau. Utforming av gatene vil avklares i videre planprosess.

Forslagstillers arealplanmessig begrunnelse

1. 3T har drevet treningssenter på denne tomten siden 1999 og har nå behov for fornyelse som kan sikre framtidig drift og arbeidsplasser, samt et godt tilbud til sine medlemmer.
2. Leangen som bydel har behov for variert virksomhet. Kombinasjonen treningssenter og hotell vil tilføre noe nytt og positivt til Leangen som område, samtidig som det er med på å generere aktivitet gjennom døgnet.
3. Kombinasjonen treningssenter og hotell vil kunne dra nytte av felles arealer som spa og bassengområder.
4. Leangen har god kollektivdekning, og ligger nær jernbane. Med utbyggingen av ny gang- og sykkelveg på nordsiden av tomteområdet blir også tilgjengeligheten til området for fotgjengere og syklister forbedret.
5. Prosjektet vil bidra til en generell opprydding og oppgradering av omgivelsene innenfor planområdet.

Forslagstillers vurdering av formål i forhold til støy, støv, luft, vibrasjon

Industribedriften Rockwool og jernbanen er de største kildene til støy, støv og vibrasjon i planområdet.

Industribedriften Rockwool

Rockwool på nabotomten avgir støvutslipp, støy og lukt til området. Statens forurensningstilsyn, SFT, har nylig fastsatt *nye skjerpede utslippsgrenser* for bedriften, i form av forslag til ny utslippstillatelse. SFT krever en halvering av det totale støvutslippet og at støvkonsentrasjonen skal reduseres til 1/3 av dagens utslippsgrense. Luktreduserende tiltak vil redusere utslipp av stoffer som gir lukt med inntil 98 %. I henhold til krav i ny utslippstillatelse vil problemer i forhold til støy, lukt og støvutslipp fra Rockwool bli betydelig redusert.

Støyvurdering knyttet til industri og togtrafikk

Cowi har i sin rapport av 20.12.2007 anbefalt at det maksimale støynivå ($L_{pA,max}$) inne i gjesterom ikke bør overstige 45 dBA på nattertid. I henhold til NS 8175 er krav til overnattingssteder, i gjesterom og fellesarealer fra utendørs lydkilder, på 35 dBA. For formålet treningssenter foreligger ikke tilsvarende forskriftskrav.

Måledata indikerer at det vil være et gjennomsnittlig støynivå fra Rockwool opp mot 65 dBA på dag og 60 dBA på nattertid. En forenklet beregning av støy fra togtrafikk indikerer et gjennomsnittlig støynivå fra togtrafikk på omkring 64 dBA, og et maksimalt støynivå omkring 72 dBA utendørs ved hotellfasader. Veitrafikk fra Leangenvegen vurderes som så liten at den ikke får betydning for denne støyvurderingen. I følge Cowis rapport er det altså jernbanen, og ikke Rockwool, som er den største støykilden til planområdet.

Trondheim kommune

Skjermingstiltak

Det er mulig å skjerme mot utslipp, støy og vibrasjoner fra jernbanen og Rockwool gjennom plassering, utforming og detaljering av prosjektet. Eksempler på mulige løsninger kan være:

- a) Plassering av ny bebyggelse slik at den skjermer mot industri / jernbane.
- b) Lydisolerende tiltak i selve bygget. Luftveksling i bygningen kan sikres gjennom balansert ventilasjon, slik at en helt unngår ytterveggsventiler som overfører lyd.
- c) Rom med støyfølsomme bruksformål, eksempelvis hotellrom, lokaliseres til den roligste siden av bygningen.
- d) Innglassede uterom kan brukes som støyskjerming for fasade med rom for støyfølsom bruk (eksempelvis som på Royal Garden).

Det vises for øvrig til andre prosjekter lokalisert nær betydelige støv- og støykilder, der denne problematikken er løst i prosjekteringen. Hoteller som er lokalisert på flyplasser eller i tilknytning til jernbanestasjoner er gode eksempler på dette.

Forslagsstillers vurdering

I henhold til kommunedelplanen kan det etableres kontor på tomteområdet. Ved etablering av kontorvirksomhet vil det også stilles krav til skjerming mot støy fra industri og jernbane. Støykravet for kontorer er på 40 dBA. Cowi kan opplyse om at blant andre Cowi og Byggforsk anbefaler at støykravet for kontorer skjerpes til 35 dBA, altså samme krav som gjelder for overnattingssteder.

Hotell vil ha brukere som benytter hotellet kun for en tidsbegrenset periode. Kontorvirksomhet på sin side vil ha brukere som har sitt daglige virke der, og som utsettes for støy over en lengre tidsperiode. Behovet for skjerming mot støy vurderes derfor å være like sterkt tilstede ved etablering av kontorer som ved etablering av hotell.

Forslagsstillers vurdering er at alle eventuelle konfliktpunkter knyttet til støy, støv, luft og vibrasjon kan løses gjennom prosjektets plassering, utforming og detaljering.

Forslagsstillers vurdering av formål i forhold til trafikk

Dagens trafikk til treningssenteret er ca. 500 biler pr. døgn.

Utbygging med treningssenter og hotell

Etter utbygging antas trafikken å være ca. 140 biler pr. døgn til hotellet, og mellom 700 og 800 biler pr. døgn til treningssenteret, til sammen mellom 840 og 940 biler pr. døgn. Økningen antas å være på 340 - 440 biler pr. døgn i forhold til dagens situasjon.

Utbygging med treningssenter og kontor

Etter utbygging antas trafikken å være mellom 85 og 100 biler pr. døgn til kontorvirksomheten og mellom 700 og 800 biler pr. døgn til treningssenteret, til sammen mellom 785 og 900 biler pr. døgn. Økningen antas å være på mellom 285 - 400 biler pr. døgn i forhold til dagens situasjon.

Forslagsstillers vurdering av trafikkgenereringen:

Med hensyn til eiendommens nærhet til E6, og de endringene som skjer i forbindelse med utbygging av E6 Øst, samt ved opprusting av lokalgater med klare avkjøringer, vil området kunne ta opp i seg disse

Trondheim kommune

endringene i trafikksituasjon. Bergersen Arkitekter AS har vært i kontakt med Statens Vegvesen ved Tore Moan for innspill på trafikkøkningen til planområdet, og Statens vegvesen har bemerket at trafikkøkningen ikke anses som problematisk.

Forhåndsuttalelser

Bergersen Arkitekter AS har i forkant av ordinær varslingsrunde innhentet forhåndsuttalelser fra LO i Trondheim, næringsforeningen og berørte naboer. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 15.12.2007, og det ble sendt varslingsbrev til naboer og øvrige berørte 07.12.07. Sammendrag og kommentarer til de innspillene som omhandler formål er tatt med her, mens øvrige innspill blir tatt stilling til i den videre planprosessen.

LO i Trondheim, brev av 30.11.07

LO mener det er viktig å tilrettelegge for at eksisterende industri og tyngre lagervirksomhet kan bevares og videreutvikles. Endring av planformål som innebærer at eksisterende industribedrifter og tyngre næringsvirksomhet får naboskap med "mykere" aktiviteter er etter deres mening uønsket. LO mener at det vil føre til konflikter som vil legge et press på industribedrifter som igjen vil få vanskeligheter med å overleve slike naboskap. Rockwool Industrier AS, på nabotomten, er en bedrift som driver døgnkontinuerlig aktivitet. Virksomheten medfører støy og støvutslipp. Av hensyn til eksisterende industri i området går LO derfor i mot at planformålet for Leangenvegen 10 endres.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil være behov for å skjerme mot støy fra Rockwools døgnkontinuerlige drift. Mulige tiltak kan for eksempel være bruk av balansert ventilasjon, lydisolering i fasaden, plassering av hotellrom slik at de ikke vender mot Rockwool og/eller unngå bruk av åpningsvinduer i hotellrommene. De potensielle konfliktene vil kunne løses gjennom prosjekteringen, og på den måten vil formålene hotell/industri kunne fungere samtidig som naboer.

Når det gjelder naboskap av "mykere" aktiviteter, vil formålet kontor også kunne defineres som en myk aktivitet, i form av at det utgjør en daglig arbeidsplass med behov for skjerming av støy. Formålet kontor, som kommunedelplanen åpner for, vil også ha grunnlag for potensielle konflikter med industribedriften, som må løses med de samme bygningsmessige virkemidler.

Næringsforeningen, møte 22.11.07

Næringsforeningen stiller seg generelt positive til utbygging av hotell, på grunn av mangel på hotellkapasitet i byen i dag. De gir dermed støtte til forslaget, samtidig som de påpeker at det er nødvendig at Rockwool sikres forhold som gjør at bedriften kan fungere som ønsket innenfor den plasseringen de har i dag.

Forslagsstillers kommentar:

Med hensyn til forholdet til Rockwool vises det til forslagsstillers kommentar til LO's uttalelse.

Berørte naboer, møter 13.11, 15.11 og 19.11.07

Det er tatt kontakt med berørte naboer/gjenboere i forkant av ordinær varslingsrunde. Bergersen Arkitekter AS og 3T Eiendom AS har avholdt nabomøter med X-Partner (5/37), Asveco (leietaker 5/26) og Rockwool AS (5/5 og 5/33). I samrådsmøtene har tilbakemeldingene vært generelt positive til at det skjer en utvikling i området. Rockwool ønsker å sikre seg mot at nye formål utløser nye støykrav til bedriften. Øvrige naboer er opptatt av å etablere en ryddigere parkeringssituasjon, og vil være fornøyde med en parkeringskjeller som løsning.

Forslagsstillers kommentar:

Trondheim kommune

Parkeringssituasjonen i Leangenvegen vil bli forbedret med etableringen av parkeringsanlegg under bakkenivå, i forbindelse med utbyggingen av Leangenvegen 10. Parkeringskapasiteten vil bli økt, og det vil bli en ryddigere og sikrere parkeringssituasjon. For kommentar vedrørende Rockwool, se nedenfor.

Rockwool, e -post av 12.12.07

Rockwool ønsker ikke å være til hinder for utvikling av naboeiendommene, men vil gjøre oppmerksom på de potensielle konflikter et hotell vil medføre. De driver en døgnkontinuerlig industrivirksomhet, hvor det også foregår aktivitet tett opp mot grensen til eiendommen Leangenvegen 10. Det genereres støy og støv. Selv om utslippssituasjonen forbedres betydelig med nye utslippskrav, kan det aldri bli 0-utslipp fra virksomheten. Rockwool mener at det vil kunne bli konflikter på grunn av den økte trafikken til området, sett i forhold til den betydelige transportaktiviteten de har. Rockwool vil også påpeke de begrensningene disse planene kan gi oss, i forhold til utvikling av egen eiendom i framtiden, i form av utvidelse og endring av vår eksisterende virksomhet. Rockwool må dermed protestere på planene slik de fremstår pr i dag, da de ikke ser at planene er forenlige med den virksomheten de driver.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ønskelig å løse støykravene gjennom prosjekteringen, slik at etableringen ikke utløser nye støykrav til Rockwool. Det vil være mange mulige tiltak for å skjerme mot støy fra Rockwool. Det er lite sannsynlig at eventuelle fremtidige strengere krav til støy for eksempel i form av endrede byggeforskrifter vil få tilbakevirkende kraft.

Forslagsstiller vil også påpeke at Rockwools aktivitet tett opp mot grensen til eiendommen også må løses i form av skjerming dersom det etableres kontorer, som kommunedelplanen tillater. Når det gjelder formål i forhold til konflikt med Rockwools transportvirksomhet, vil det ikke være stor forskjell på trafikkøkningen ved etablering av hotell eller kontorer.

Rådmannens vurdering

Overordnede mål, retningslinjer og planer

Formålene treningssenter og hotell er ikke angitt som formål for dette kvartalet i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Rådmannen mener likevel at forslaget er i tråd med intensjonen om å skape et senterområde på Leangen med en allsidig sammensetning av funksjoner.

Planområdet ligger utenfor det som i kommunedelplanen er definert som senterområde på Leangen. Ideelt sett skulle funksjoner som det nå foreslås på Leangenvegen 10 blitt plassert innenfor senterområdet, men i pågående planarbeid for senterområdet på Leangen er det foreløpig ikke vært forslag om treningssenter eller hotell. Rådmannen vurderer at eiendommens nærhet til senterområdet, det at det i dag er treningssenter på tomten, at området har god kollektivdekning, og at det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser fra senterområdet taler for at det skal kunne tillates en videre utvikling av eiendommen med servicetilbud som det foreslås i planforslaget.

En av hovedmålsettingene i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll er at planen skal sikre at industri- og næringsinteressene i området får gode rammebetingelser. I denne saken innebærer det at planen ikke må være til hinder for videre drift av Rockwool og annen næring på nabotomter, samtidig som det bør legges til rette for utvikling av næringsinteresser knyttet til Leangenvegen 10.

Planområdet ligger nær hovedveier, jernbane og har god kollektivdekning, og bygger således oppunder rikspolitisk retningslinje om samordnet areal og transportplanlegging, ved at det legges opp til større grad av utnytting av eksisterende byggeområde. Et lokalt tilbud med treningssenter og hotell vil kunne bidra til redusert transportbehov ved at lokale bedrifter og innbyggere kan benytte seg av servicetilbudet.

Støy, støv luft, vibrasjon

Eiendommen er utsatt for støy, vibrasjon, støv - og luftforurensing med sin beliggenhet ved jernbane og Rockwool Industrier. Dette anses som uproblematisk i forhold til funksjonen treningssenter. Når det gjelder virksomhet som hotell og kontor forutsettes det at alle forskriftskrav løses i selve prosjektet.

I forhåndsuttalelser har det blitt uttrykt skepsis mot utbygging av overnattingssted ved siden av en industritomt, og vist til at dette kan medføre skjerpede krav til støy og luftutslipp for Rockwool. Rådmannen viser til at Rockwool industrier uavhengig av bruk og formål på nabotomter har fått skjerpete støy og luftutslipp krav knyttet til sin virksomhet, og at det også i framtida vil bli gjort slike vurderinger knyttet til miljøforhold i forbindelse med industrivirksomheten.

Rådmannen viser til uttalelse fra LO i Trondheim og støtter deres syn på at det er viktig at eksisterende industri og tyngre lagervirksomhet kan bevares og videreutvikles. LO mener at det er uønsket at slike industrivirksomheter får naboskap med "mykere" aktiviteter. Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll legger imidlertid allerede til rette for en utvikling av Leangenvegen 10 med "mykere" aktiviteter når det åpnes for etablering av kontorvirksomhet på denne tomten. Et overnattingssted vil ha noe strengere forskriftskrav knyttet til seg, men uansett formål betinger en utvikling av Leangenvegen 10 at alle forskriftskrav må ivaretas gjennom selve prosjekteringen. Planforslaget vil måtte dokumentere dette spesielt.

Treningssenter

Treningssenter er ikke eget formål i følge plan - og bygningsloven og bør angis som underformål til forretning og/eller kontor. Dersom treningssenter angis som underformål til forretning må reguleringsbestemmelsene sikre at planområdet ikke kan utvikles med detaljhandel, da dette ikke er ønskelig på denne tomten.

Trafikkforhold

Trafikkvurderinger viser at en utbygging med formålene treningssenter og hotell sannsynligvis vil gi en noe større trafikkøkning enn en utbygging med formål i henhold til kommunedelplanen. Det antas at økningen er begrenset, og at planlagt opprustning av lokalgater og hovedveier vil kunne ta trafikkøkningen utbyggingen medfører.

Rockwool har påpekt at den økte trafikken i Leangenvegen kan medføre konfliktsituasjoner fordi det er mye tungtransport til industrivirksomheten som kjøres i denne vegen. Rådmannen mener at dette temaet må vurderes nærmere i den videre planprosessen, og at nødvendigheten av begrensnings av biltrafikk inn til planområdet via Leangenvegen bør vurderes i denne sammenhengen. Kommunedelplanen legger til rette for atkomst fra Thoning Ovesens gate til Leangenvegen 10 på vestsiden av Louiselyst gård, og en opprustning av dette gateløpet vil være en forutsetning for gjennomføring av planen.

Planens utforming

Rådmannen vil komme tilbake til en videre vurdering av selve planforslaget senere, men vil bemerke at det synes positivt at bebyggelsen skjermer mot Rockwool og åpner seg opp mot Louiselyst. Dette kan bidra til ivaretagelse av driften ved Rockwool, samtidig som det legger til rette for en styrking av kvalitetene rundt Louiselyst gård.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon

Det er viktig å tilrettelegge for at eksisterende industri og tyngre lagervirksomhet kan bevares og videreutvikles, og Rådmannen mener at dette er forenlig med utvikling av treningssenter og hotell, eventuelt kontorvirksomhet på Leangenvegen 10.

Rådmannen anbefaler at det kan igangsettes omregulering av Leangenvegen 10 til hotell og forretning med underformål treningssenter. Andre formål innenfor kommunedelplanen kan vurderes. Planforslaget må spesielt ta hensyn til forhold knyttet til industrivirksomheten på Rockwool.

Det presiseres at det kun er tema knyttet til formålsspørsmålet som er omtalt i denne saken. Andre tema i planen vil vurderes på vanlig måte i reguleringsplanprosessen.

Rådmannen i Trondheim, 26.02.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Forespørsel fra Bergersen arkitekter AS, datert 12.12.2007, revidert 18.01.2008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart som viser dagens situasjon

Orienteringsvedlegg 2: Skisseforslag treningssenter og hotell, datert 27.10.2007

Orienteringsvedlegg 3: Støyrapport, Cowi, 20.12.2007

Orienteringsvedlegg 4: Forhåndsuttalelse fra LO i Trondheim, brev datert 30.11.2007

Orienteringsvedlegg 5: Forhåndsuttalelse fra Rockwool Trondheim, e-post datert 06.12.2007

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Statens forurensningstilsyn, ny utslippstillatelse for Rockwool