

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV CITY LADE OG LADEBYHAGEN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/37750-33 (218731/10)

Saksbehandler: Åse Bollingmo

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av City Lade og Ladebyhagen (Haakon VII's gate 9 og kvartalet Håkon Magnussons gate, Harald Hårfagres gate, Haakon VII's gate).

Begrunnelsen er at den forslåtte utnyttingsgraden for kvartalet Ladebyhagen medfører at

- bo- og uteromskvaliteten ikke blir god nok
- siktelinjer, kulturminner og landskapskvaliteter utfordres i for stor grad

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Tegn3As, datert 04.11.2010 og i bestemmelser sist revidert 12.10.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanen er bymessig utvikling med tydelig kvartalsstruktur, forretninger, kontor, boliger, barnehage og grøntområder. Det planlegges 500-550 nye boliger i blokkbebyggelse, og til sammen drøyt 15.000 m² nytt forretningsareal ekskl. 6000 m² som blir revet i Ladebyhagen.

Rådmannen anbefaler å avvise planforslaget. Forslagsstiller er inneforstått med rådmannens innstilling, men ønsker å få planforslaget behandla, slik det foreligger.

Planen omfattes av to tidligere, separate forslag, Ladebyhagen (OBOS, vestlig kvartal) og City Lade (TRONDOS, østlig kvartal). De ble avvist i bygningsrådet 17.03.2009 pga. avvik fra KDP. For boligområdet handla dette først og fremst om for stort volum og for høy bebyggelse.

Hovedformålet med å slå sammen til en felles plan, er å kunne "rendyrke" kvartalene. KDP har blanding av bolig og næring i hvert kvartal, men i prinsippssaken for City Lade ble det gitt åpning for å fravike dette prinsippet. TRONDOS ønsker ikke å bygge boliger, men vil disponere det "ledige" forretnings-potensialet i nabokvartalet. OBOS vil ha boliger, og noe næring.

Siden det ble avvist i 2009, er planforslaget for Ladebyhagen noe endra, men volumet er ikke redusert. Ei av boligblokkene er tatt ut, men omfanget på drøyt 40.000 m² BRA bolig opprettholdes, ved at andre bygg blir høyere. Nå tilrettelegges det for private uterom på tak, og det er tatt nye grep om uterommene på bakken. I kvartalet City Lade er det ikke gjort større endringer i planforslaget.

Rådmannen er opptatt av kvalitet, i tillegg til størrelse på uterommene i Ladebyhagen. Riktignok er de store nok, målt i kvadratmeter i forhold til BRA bolig. Andelen uteareal med gode nok solforhold er også høy nok. Mye av utearealet får god kvalitet mht. åpenhet og solforhold. Det store felles uterommet sentralt i kvartalet kan bli flott, men høy kvalitet der oppveier ikke utilfredsstillende forhold mellom lamellene, hvor uterommene vil oppleves trange og ha for lite sol.

I store trekk er planforslaget, etter rådmannens syn, i tråd med målet om en bymessig utvikling på Lade. Rådmannen har vært åpen for å diskutere avvik fra kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll (KDP). Forutsetningen var at kvalitetskravene ble dokumentert ivaretatt. Rådmannen mener at planmaterialet isteden dokumenterer det motsatte. Uenigheten med forslagsstiller gjelder spørsmål som følger direkte av foreslått utnyttingsgrad og høyder i boligkvartalet Ladebyhagen. I første rekke:

- Er kravene til bo- og uteromskvaliteter tilstrekkelig oppfylt?
- Er siktlinjer mellom bymonumenter, naboskapet til Lade kirke og Lade gård og utsikt til landskapssilhuetter ivaretatt?

Forslagsstiller mener hensynet til siktlinjer kan ivaretas i bestemmelsene. Rådmannen er uenig, og mener at utnyttingen uansett er for massiv med tanke på bokvaliteter (støy) og uteromskvaliteter. Med et redusert omfang, kan flere hensyn oppfylles. Rådmannen har ikke tatt stilling til hvor stor reduksjon det i så fall er snakk om.

Rådmannen har funnet det forsvarlig å fravike plan- og bygningslovens bestemmelser om planprogram og konsekvensutredning. Hvilke typer konsekvenser en kan forvente, ble klart i den forrige, to år lange prosessen med de to separate forslagene. En egen runde med fastsetting av planprogram nå, ville hatt begrensa nytte for å opplyse saken ytterligere.

Trondheim kommune



Planavgrensning

Bakgrunn

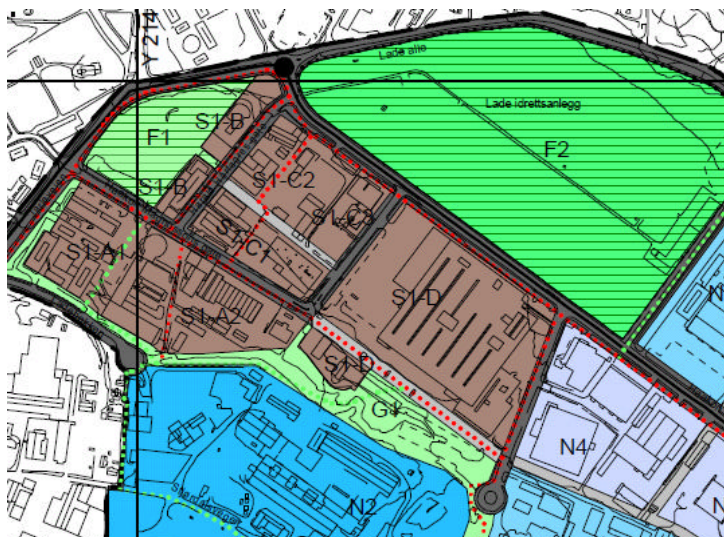
Komplett planforslag er innsendt 11.02.2011. Planforslaget er utarbeidet av Tegn3 AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver OBOS Nye Hjem AS (ONH) og TRONDOS SA. Planområdet omfatter disse eiendommene:

- 414/389 ONH AS
- 414/391 ONH AS
- 414/392 Abra Eiendom
- 414/394 ONH AS
- 414/395 ONH AS
- 414/435 Jan Kolby
- 413/126 ONH AS
- 413/127 ONH AS
- 414/401 Coop Trondheim og omegn BA
- 414/393 Trondheim kommune
- 414/1 Trondheim kommune (veggrunn)
- 413/128 Trondos SA
- 413/129 (del av) Trondos SA

Planbeskrivelse Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse saken bedre. De vedlagte illustrasjonene er nødvendige for å gi et fullstendig bilde av saken.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til senterområde med *fremtidig bybebyggelse*. Som innspill til ny arealdel har TRONDOS foreslått boliger i grøntområdet sør for City Lade.



Trondheim kommune

Utsnitt av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll

Trondheim kommune

Kommunedelplanen viser delområdene S1-C1, S1-C2, S1-C3, S1-D som *senterområde*. KDP har som hovedmål for senterområdene at disse skal bli attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet. Videre er det mål om bedre tilgjengelighet til og innenfor området, med særlig vekt på fotgjengere, syklist og et godt kollektivtrafikktilbud. Det historiske kulturlandskapet med lystgårdene skal hensyntas.

KDP tillater at det etableres bolig, forretninger og kontorer. Hvert felt/kvartal kan ha en samla utnyttelse % BRA = 100 % til 130 %. Det er bestemmelser og retningslinjer om boligandel og at det skal være næring i 1. etasje mot Håkon Magnussons gate og Haakon VII's gate. Ny bebyggelse skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. Av hensyn til viktige siktlinjer er det i tillegg satt maksimale gesimshøyder på ny bebyggelse:

S1-C1 og S1-C2: kote 38

S1-C3 : kote 43

Reguleringsplan: Ladebyhagen er i dag regulert til industri/lager. City Lade er regulert til forretning/kontor/industri og lager/bensinstasjon.

Tilgrensende planer: Det pågår områdeplanlegging for Lilleby mot sørøst. Planområdet grenser ellers til flere reguleringsplaner av nyere dato.

Andre vedtak: Bygningsrådet behandlet Ladebyhagen og City Lade i separate prinsippaker 17.03.2009. Begge planforslagene ble avvist på grunn av flere avvik fra KDP.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet: Planområdet ligger på Lade, ca. 2,4 km fra Trondheim Sentralstasjon. Området er del av landskapsrommet fra Ladesletta i nord mot Ladebekken i sør. I vest anlegges nå Ladeparken.

Dagens arealbruk: Av planområdet på til sammen 107 daa inkl. trafikkareal, utgjør ONH- kvartalet rundt 30 daa og TRONDOS – kvartalet ca.70 daa. Eksisterende bebyggelse på City Lade har BRA= 27.249 m², i Ladebyhagen 29.249 m² (mye skal rives).

I dag brukes området i hovedsak til næringsformål, og det har ingen boliger. City Lade har ca. 550 ansatte. ONH- kvartalet har kontor, forretninger og lager. Bebyggelsen er i varierende tilstand, og området fremstår som lite bymessig og attraktivt. Midt i området ligger ei branntomt. TRONDOS-kvartalet huser hovedsakelig City Lade. Senteret inneholder forretninger og kafeteria, i tillegg til TRONDOS-administrasjonen, Goman-bakeri og et legekantor. I planområdet er det også en bensinstasjon, miljøstasjon, parkeringsplasser, varemottak og grøntareal (Dalen) med en ansatteparkering. Tilstøtende eiendommer benyttes stort sett til bolig- og forretningsformål. På motsatt side av Haakon VII's gate ligger det flere idrettsanlegg.

Grunnforhold: Planområdet ligger utenfor kjente kvikkleireforekomster. I en liten del av planområdet er det gjort miljøtekniske undersøkelser. Resten av området har selvstendig undersøkelsesplikt etter forurensningsforskriften. I sørøst grenser det til et nedlagt avfallsdeponi.

Trondheim kommune

Kulturminner : Planområdet har ikke kjente, automatisk freda kulturminner, antikvariske bygninger eller -miljø.

Trondheim kommune

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

Naturverdier: Det er ikke registrert viktige naturverdier eller friluftsinnteresser i planområdet. Området brukes ikke til lek og opphold for barn og unge.

Stedets karakter: Terrenget i Ladebyhagen faller ca. 7 meter mot sørvest fra kote 30 til 23. Planområdet har ingen vegetasjon av betydning, utenom grøntdraget sør for City Syd. Orientering og helning gir gunstige solforhold og god utsikt over byen og landskapssilhuettene i mange retninger. Med unntak av City Lades tradisjonelle næringsbygg, preges bebyggelsen av noe tilfeldig plassering og varierende størrelse og kvalitet.

Trafikkforhold: Haakon VII's gate mot nord er straks ferdig ombygd. Gata som går nord-sør øst for City Lade (heter også Haakon VII's gate) ble opparbeidet i henhold til KDP i 2004. Harald Hårfagres gate i vest er lokalgate med lite trafikk. I sør avgrenses planen av Håkon Magnussons gate og eiendomsgrensa mot Fesil. Turproduksjonen til området er ca. 10.700 bilturer i døgnet. Kundebesøk utgjør 9.000. Resten er arbeidsreiser og godstransport.

Det er gang- og sykkelforbindelser rundt og gjennom planområdet. Planlagt hovedrute for sykkel skal følge østgrensa av planområdet. Det ligger inntil eksisterende hovedkollektivåre for buss og i umiddelbar nærhet til eksisterende jernbane. Kollektivtilbudet er ikke godt. Trafikksikkerheten er i bedring. Med "ny" Haakon VII's gate blir det separate gang- og sykkelveger på begge sider. Det er flere fotgjengeroverganger, som vil bli lysregulerte.

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

Skolekapasitet: Området ligger i Lade skolekrets, som har dårlig skolekapasitet.

Samråd og medvirkning

Samrådsmøte ble holdt 20.01.2010. Planen ble presentert i et åpent møte arrangert 10.11.2009 av Kontaktutvalget for Lade. Det har vært befaringer med byantikvaren, formannskapet og byplankontoret.

Innspill til planforslaget før 1. gangsbehandling

Det er mottatt innspill fra fire instanser i tillegg til kommunale enheter.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag påpeker at forhold rundt forurensning i grunnen og støy synes å være ivaretatt. Det er ingen merknader til barn og unges interesser eller samfunnsikkerhet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune opplyser at det ikke er antatt kulturminner i grunnen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

Kolby rens påpeker at deres eiendom berøres av planen. De driver renseri på ei tomt som er foreslått til boligformål. Eieren, Jan Kolby går imot planforslaget, og ber om å bli informert av kommunen videre. *Det er avholdt møter med grunneierne i området. Kolby har deltatt på disse.*

Haakon VII's gate 11 AS ber om en ny utforming av bygningsmassen ved City Lade mot Haakon VII's gate, samt at bebyggelsen legges i formålgrensen. Dette vil skape ei mer livlig handlegate som også henvender seg til gang- og sykkeltrafikken i området.

Innspillet er imøtekommet.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges for 500-550 nye boliger, drøyt 15.000 m² nytt forretningsareal og ca.1000 arbeidsplasser, inkl. dagens 550. Planområdet på 107.000 m² skal bygges ut med følgende formål jfr. PBL:

§ 12-5.1 Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, bolig/tjenesteyting, kombinert formål forretning/kontor og kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting.

§12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg, gang/sykkelveg, gangveg/gangareal, annen veggrunn – teknisk anlegg

§12-5.3 Grønnstruktur: Friområde

I Ladebyhagen omfatter planforslaget 41.242 m² BRA bolig og 693 m² barnehage. I tillegg planlegges det for til sammen 15.650 m² netto vekst i forretningsareal for de to kvartalene til sammen. Da er det forutsatt at 6.000 m² eksisterende forretning i Ladebyhagen skal rives. Barnehagen er tenkt lagt i 1. og 2. etg. i den nordligste lamellen innenfor boligområdet.

Foreslått tomteutnyttelse (KDP har 100-130 %)

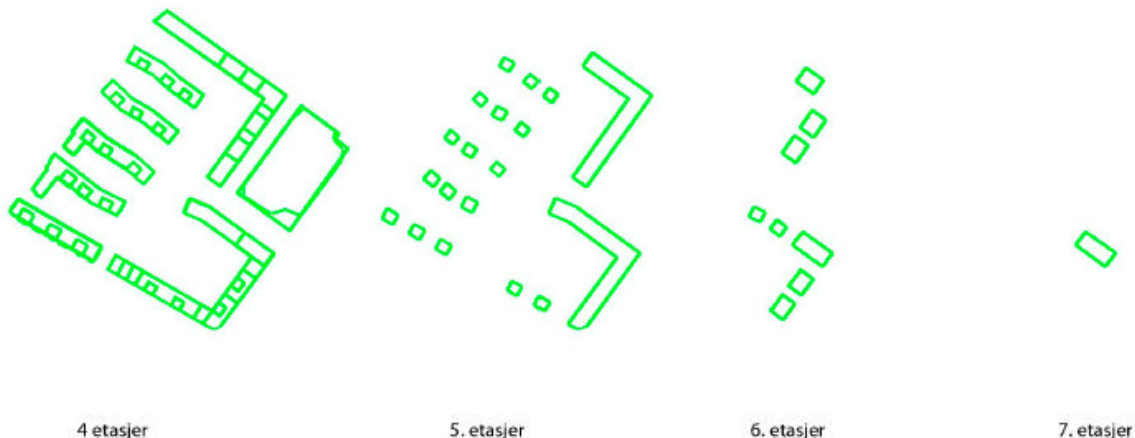
Ladebyhagen % BRA=158 % for bolig pluss barnehage

% BRA=265 % for næringsområdet

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

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

Foreslått boligbebyggelse innenfor S1-C1 og S1-C2 har gesimshøyde varierende fra kote 29.9 til 50.4. Det gir variasjon i bebyggelsen fra 1 (på to steder) til 7 etasjer. Lamellbebyggelse har 4 etasjer og flere mindre oppbygg på taket som en 5. etasje. Boligbebyggelsen mot næringsbebyggelsen i F/K, er i 5 etasjer og har enkelte inntrukne 6. og 7. etasjer som oppbygg. I følge forslagsstiller er plassering av 5.-7. etasjer tilpasset siktelinjene mellom kulturminnene.



Avvikene fra KDP med hensyn til gesimshøyder (illustrert i vedlegg):

I S1-C1 og S1-C2 (KDP-grense kote 38): Ikke avvik i sørlige deler av planområdet (mot Håkon Magnusons gt) og 6 meter avvik (4 etasjer, kote 44.2) for lamellbebyggelsen i nordlige del mot Haakon VII's gate. Største avvik er på 12 meter (7. etasje oppbygg) over maks gesimshøyde.

I S1-C3 (KDP-grense kote 43): Næringsbebyggelsen får kote 47, et avvik på ca. 4 meter. Gesimshøyde for oppbygg på boligbebyggelsen sør for F/K, blir på kote 50.4. Hovedbebyggelsen er på kote 47-48. Videre varierer gesimshøyden fra kote 47.2 til kote 29.9.

Trondheim kommune

Bebyggelsens struktur, plassering, volum og høyder: Flere alternativer for bebyggelsesstruktur er vurdert og illustrert. Barnehagen er foreslått plassert i den nordligste lamellen, fordi denne har gunstigst plassering i forhold til utearealer, hente/ bringesituasjon og trafikkstøy.

Forslagsstiller har intensjon om en bymessig bebyggelse, som et tydelig skille i forhold til det åpne landskapet rundt de gamle gårdene på Lade. En randsonerbebyggelse skal skjerme det indre rom, hvor bebyggelsen har lamellkarakter med åpning mot Ladeparken. Randsonen er tiltenkt en stram utforming, mens veggene innenfor får et lettere uttrykk. Mot sørvest avtrappes randsonen-bebyggelsen, slik at det fra felles utearealer og boliger gis utsikt mot byen og åsene i vest. Lamell-bebyggelsens skiftende linjeføring og frie former gir variert romforløp mellom den lukkede karréen og de åpne arealene i vest.

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

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

Boligsammensetning: Det er planlagt variert boligsammensetning, hvor minimum 20 % av boligene skal være 1-2-roms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større. Krav til tilgjengelighet og brukbarhet (universell utforming) på alle nivå søkes ivaretatt i samsvar med gjeldende lovverk.

Størrelse, lokalisering, utforming og kvalitet på uterom: Det er lagt opp til variasjon i typer uterom. Forslagsstiller ser for seg at den offentlige Ladeparken vest for boligområdet, knyttes fysisk og visuelt sammen med private og felles utearealer mellom lamellene, og mellom lamellene og randbebyggelsen. Utearealene skal stort sett etableres på en parkeringskjeller. Gode vekstvilkår for planter og trær skal sikres i bestemmelsene.

Uteromsberegninga tar utgangspunkt i uteromsveilederen for midtre sone. Minimumskravet er 50 m² som samla uterom for 100 m² BRA bolig, hvorav minimum 25 m² skal settes av til felles bruk.

Type uterom	Størrelse
Private uterom: tak	825 m ²
Private uterom: balkonger	3.798 m ²
Private uterom: bakkenivå	1.681 m ²
Private uterom totalt	6.304 m ²
Felles og privat uterom på bakkenivå	16.150 m ²
Samla uterom	22.454 m²
Krav til samla uterom 50 % av BRA	20.969 m²
Overskudd	1.486 m ²
Minus uterom barnehage	1.000 m ²

Trondheim kommune

Overskudd	486 m ²
-----------	--------------------

Trondheim kommune

Deler av uterommet, ca. 2.000 m² skal også benyttes til uteoppholdsarealer for barnehagen. Utenom barnehagens åpningstider blir hele arealet tilgjengelig for beboerne. I åpningstida blir ca. halvparten av barnehagens uteoppholdsarealer tilgjengelig også for beboerne i området. I samme tidsrom blir den andre halvparten (1.000 m²) reservert barnehagen, og inngår derfor ikke i uteromsberegninga.

Sol - og skyggeanalysen: (se også rådmannens vurdering) viser at Ladebyhagen samla oppfyller minimumskravene for sol på felles uteoppholdsarealer, dvs. at hoveddelen av felles uteoppholdsarealer er solfylte på gitte tidspunkter på døgnet og året, nærmere bestemt:

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

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

Samtidig viser analysen at deler av området ikke oppfyller solkravene, men andre deler får svært gode forhold.

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

Støy/støv

Det er ikke gjort en egen støvutredning, men konkludert med at området ikke er støvutsatt.

Støvvurdering av Reinertsen AS, datert 23.04.2008 og revidert 13.09.2010 viser at hoveddelen av boligbebyggelsen vil ligge innen "gul støysone". Her kan støyfølsom bebyggelse oppføres, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Bygningsfasader nærmest støykildene ligger i rød sone, som angir et område hvor etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Det blir krav om omfattende støydempende tiltak for boligblokkfasadene mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate, for å tilfredsstille krav til innendørs støynivå. Felles utendørs oppholdsareal mellom boligblokkene, tilfredsstiller nedre grenseverdi for støy.

Gater, kjøre- og gangtrafikk

Forslagsstiller sier at atkomstsituasjonen til City Lade i første omgang vil forbli uendra, da hensynet til eksisterende virksomhet på sørsiden av bygget må ivaretas. Forlengelsen av Håkon Magnussons gate til offentlig veg reguleres likevel inn, men uten å ta stilling til hvilket tidspunkt forlengelsen skal opparbeides. Forslagsstiller sier videre: *En opparbeidelse av vegen kan først skje når OBS Bygg og bakeriet har funnet ny lokalisering. Vegopparbeidelsen bør også sees i sammenheng med utvikling av eiendommene til Landteknikk og Fesil, som også vil gi føringer for det framtidige vegnettet i området.*

Haakon VII's gate er snart ferdigstilt. Den utformes som miljøgate med ny gatebelysning, beplantning av trær langs hele strekningen, etablering av tosidig gang- og sykkelveg med mer. På et tidspunkt så det ut til å være aktuelt å regulere inn en kulvert for gang- og sykkelkryssing av Haakon VII's gate nord-sør ved nordøstre hjørne av City Lade. I øyeblikket er spørsmålet uavklart. Løsningen er å sette av nok plass i planen til evt. fremtidig kulvert, men uten at den reguleres inn på plankartet.

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

Parkering

Fremtidig parkeringsdekning skal være i tråd med arealdelens bestemmelse. I dag har City Lade 810 plasser. Det tilsvarer 2,97 plasser pr. 100 m² eksisterende forretningsareal. Bestemmelsen i arealdelen sier

Trondheim kommune

maksimum på 2. Det foreslås 190 nye, totalt 1000 p-plasser. De nye plassene skal etableres i p-kjeller under det nye tilbygget. For Ladebyhagen skal hele parkeringsbehovet i utgangspunktet dekkes i P-kjeller. Det legges opp til begrensa sykkelparkering på bakkenivå.

Atkomst til offentlig veg

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

1. etasje. Atkomst til næringsområdets parkeringskjeller vil være fra sør.

Ledningsplan, omlegginger, tilknytning

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

Avfallsløsning Avfallshåndtering for Ladebyhagen blir i samsvar med kommunens krav. Dagens løsninger for City Lade opprettholdes.

Planlagte offentlige anlegg – veger

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

Skoleveg: Skolevegen er beskrevet i vedlegget "Barnas ferdsel". Det mest trafikkfarlige punktet på skolevegen er kryssing av Jarleveien. Fotgjengerovergangene her har trafikklys, og kryssing er vurdert som akseptabelt. Herfra vurderes begge rutene som sikre, ettersom det er fortau/gangvei fram til skolen.

Håkon Magnussons gate: I planforslaget er det lagt inn et gatetverrsnitt på 5 meter. Rådmannen har siden tidlig i prosessen påpekt at tverrsnittet må være 5,5, meter inkl. tovegs sykkelveg med fortau.

Tilgjengelighet og kollektivtrafikk

Området har relativ dårlig kollektivdekning. Linje 3 og 4 betjener Lade, samt linje 90 som er ei arbeidsrute. Eksisterende holdeplassløsninger er gunstig i forhold til Ladebyhagen. Det har i planprosessen blitt vurdert hvor framtidige bussholdeplasser i bydelen skal plasseres, og planforslaget forholder seg til dette. Framtidig kollektivtrasé vil ligge i Håkon Magnussons gate.

Friområder og parker

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

Gjennomføring, miljøoppfølging

Utbygger ønsker å starte byggearbeidene på City Lade straks reguleringsplanen er vedtatt. Byggeperioden vil vare ca. 2 år. Det vil i størst mulig grad være drift i senteret i byggeperioden til nyåpning våren 2013.

Trondheim kommune

Gjennomføring av Ladebyhagen vil skje i 8-10 byggetrinn, avhengig av markedssituasjonen. Kommunedelplanen har mange rekkefølgekrav, som skal videreføres i reguleringsplanen.

Trondheim kommune

Støytiltak utenfor planområdet

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

Krav om tiltak i grunnen

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

Annet

En utbyggingsavtale med kommunen sikrer at rekkefølgekravene i KDP blir ivaretatt. Siden rekkefølgekravene sikres gjennom utbyggingsavtalen, er de ikke med i reguleringsbestemmelsene.

Virksomheter av planforslaget

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

Handel : I KDP er det oppgitt et utbyggingspotensial for forretning (inkl. forretninger for plasskrevende varer) på 176 daa for hele planområdet. Kommunedelplan-vedtaket (1999) hadde et vedlegg, der utbyggingspotensialet for forretning var fordelt kvartalsvis. For City Lade er potensialet satt til 7.000 m² og for Ladebyhagen 8.000 m². Til sammen er potensialet på 15.000 m² ny forretning. Tallene er inklusive fellesarealer, lager og lignende for forretningene.

Forslaget til reguleringsplan er tilnærma i tråd med KDP, nærmere bestemt 15.650 m², men innebærer en omfordeling av forretningspotensial internt i planområdet. I praksis betyr det at TRONDOS- kvartalet blir uten bolig, mens OBOS-kvartalet skal romme hovedsakelig bolig samt noe næring. En slik omfordeling, når den sikres i reguleringsplan, ga bygningsrådet klarsignal for i en prinsippsak 17.03.2008.

Av de 15.650 m² nytt forretningsareal på City Lade, er det tenkt 3.750 m² forretning i Ladebyhagen. Eksisterende forretninger i Ladebyhagen utgjør til sammen ca. 6.000 m², men dette blir revet.

Forurensning i grunnen ivaretas ved utbygging av planområdet.

Støy/ luftforurensning: Tre av fasadene i Ladebyhagen ligger i rød støysone (se rådmannens vurdering under), der støyfølsom bebyggelse skal unngås. Støyrapporten viser at det blir behov for omfattende støydempende tiltak for å oppfylle gjeldende grenseverdier for innendørs støy. Uterommene ligger i hvit sone, som er tilfredsstillende i forhold til støy. I følge forslagsstiller gjør valg av plassering og bebyggelsesstruktur at uteoppholdsarealene både på balkong og på bakkenivå har tilfredsstillende støynivå. Det er ikke gjort en egen støvvurdering, men konkludert med tilfredsstillende forhold.

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

Trondheim kommune

Planforslaget ivaretar de sannsynlige hendelsene.

Barns og unges oppvekstvilkår

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

Landskap og kulturminner

Hensyn til landskapstrekk og kulturminner er viktige premisser for fremtidig tetthet og byggehøyder i deler av planområdet. Forslagsstiller mener planforslaget ivaretar slike hensyn. (Se rådmannens vurdering under).

Uterom

Flere forhold har betydning for kvaliteten ved uteoppholdsarealene i Ladebyhagen. I tillegg til at det skal være nok areal og nok sol for uteopphold, har også avstanden mellom bebyggelsen i seg selv betydning. I fagmiljøene er det en alminnelig oppslutning om at 1:2 er optimalt forhold mellom høyde: bredde på uterommene. I kommunedelplan for Oslo indre by er regelen at forholdet skal ligge mellom 1:1 og 1:3, og minimum avstand mellom bygg skal være 15 meter.

Forslagsstiller mener kvalitetskravene er oppfylt. (Se rådmannens vurdering under).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen anbefaler å avvise planforslaget, og har ikke bearbeidet forslagene til plankart og bestemmelser.

Det er positivt at flere kvartaler i senterområdet ses under ett. Det finnes gode argumenter for å ”rendyrke” kvartalene, isteden for å blande alle formål i begge områdene. OBOS-kvartalet er modent for en opprusting, noe planen har til hensikt.

Utnyttingsgraden i planforslaget avviker fra kommunedelplanen. Rådmannen mener det bør være rom for å diskutere slike avvik, så lenge viktige kvalitetskrav oppfylles, men mener at planmaterialet i flere henseende dokumenterer det motsatte.

Det er foreslått høy utnytting i Ladebyhagen: 40.000 m² BRA, dvs. 500-550 nye boliger. Det tilsvarer rundt 20 boliger pr. daa. Tilsvarende regulert tetthet er ved Krana på Bakklandet (23). Til sammenligning har Ilsvika 14,7 og Dokkgata 16,9 boliger pr. daa.

Som direkte følge av den høye utnyttingsgraden, vil ikke krav til bo- og uteromskvaliteter kunne oppfylles i tilstrekkelig grad. Videre blir ikke siktlinjer mellom bymonumenter, naboskapet til Lade gård og Lade kirke og utsikt til landskapsilletter godt nok ivaretatt. Åpenheten i Lade-landskapet blir skadelidende.

Siktlinjer

Ang. innbyrdes siktlinjer er det konkret lagt vekt på: Kristiansten festning, Nidarosdomen, Ringve gård/ i

Trondheim kommune

botaniske hage, Bispehaugen, Lade kirke, Lade gård, Lademoen kirke og Devle gård.

Horisonten mot Kuhaugen sett fra Lade kirke og Lade gård, er også vektlagt. Det samme er synligheten av ryggen med herregårdene fra kritiske punkter i skråningene opp fra Sentrum. Forslagsstiller bruker fylkeskommunens uttalelse i sin argumentasjon, men velger delvis å se bort fra betenkelighetene som fylkeskommunen signaliserer: *(Det vises til fotomontasjer, snitt med mer.)*

” Siktlinjene mellom Lade gård/Lade kirke og viktige bymonumenter som Kristiansten festning og Domkirken blir ikke berørt. Siktlinjene mellom Ringve gård og de nevnte monumenter blir ikke direkte sperret, men ny bebyggelse vil bli relativt dominerende nær disse siktlinjene. Sett fra Kuhaugen vil ikke den nye bebyggelsen bryte dagens landskapssilhuett. Imidlertid vil den virke noe mer dominerende pga høydeøkningen. Ny bebyggelse vil berøre/bryte landskapssilhuetten mot øst sett fra Lade kirke. Vi vil generelt sett fraråde en høydeøkning i forhold til kommunedelplanen. Spesielt gjelder dette den nordligste delen av den omsøkte bebyggelsen, som både blir liggende høyest i terrenget og kommer nærmest Lade gård. Her er også avviket i forhold til kommunedelplanen størst. Slik bør i det minste denne delen av bebyggelsen dempes i høyde. I og med at de viktigste siktlinjene i området er ivaretatt, gir vi disse innspillene som en klar anbefaling og ikke som et vilkår som kan medføre innsigelse i saken.”

Uterom

Rådmannen er opptatt av kvalitet, i tillegg til størrelse på uterommene i Ladebyhagen. Riktignok er de store nok, målt i kvadratmeter for hele kvartalet samla. Mye av utearealet får også god kvalitet mht. åpenhet og solforhold. Det store felles uterommet sentralt i kvartalet kan bli flott, men høy kvalitet der kompenseres ikke fullt ut for tilfredsstillende forhold mellom lamellene, hvor det blir både trangt og for lite sol flere steder. Den delen av barnehagens uteområde som ligger nærmest bygningen, får heller ikke gode nok solforhold. Det samme gjelder passasjen mellom næringsbygget i nordøst og boligene vest for det, samt private uterom i 1. etasje av flere av blokkene.

Rådmannen mener 17 meters avstand mellom blokkene er det minste som kan aksepteres. Medregna balkonger blir avstanden i planen flere steder langt mindre. Noen av illustrasjonene viser bebyggelsen uten balkonger. Som følge av liten avstand og stor byggehøyde, vil uterommene oppleves som trange og lite attraktive. Tildels går dette klart frem av illustrasjonsmaterialet.

Gjennom hele planprosessen har rådmannen vært negativ til å plassere boliger i rød støysone og i 1. etasje ut mot hovedvegene. Selv om det skulle vise seg mulig å avbøte støybelastningene med tekniske tiltak, er det et stort spørsmål om de private balkongene blir brukbare og hvordan det vil oppleves å ha vinduer åpne.

Trafikkspørsmålene må anses som tilfredsstillende løst, med unntak av for smalt tverrsnitt på Håkon Magnussons gate. Ved flere anledninger er det gitt beskjed om at bredden skal være 5.5 meter. Risiko ved fotgjengerkryssing av Harald Hårfagres gate er ikke viet nok oppmerksomhet. Politiet har foreslått at gata bør være envegsskjørt mot nord. Trafikkmengden vil ikke bli større enn det kommunedelplanen åpner for. Rådmannen mener det er en god idé med gangforbindelse istedenfor kjøreveg øst - vest igjennom Ladebyhagen, selv om KDP viser kjøreveg.

Det er ikke hjemmel for den foreslåtte reguleringsbestemmelsen om bildelingsordning.

I sin vurdering av utbyggingsstruktur for Ladebyhagen, er rådmannen åpen for flere løsninger, og mener valget mellom karré og lamell er underordna kvalitetshensynene. Tydelig kvartalsstruktur kan oppnås også med en randsonebebyggelse rundt lamellene.

Trondheim kommune

Det er behov for konkret avklaring av tidspunktet for når parkeringsplassene i grøntområdet sør for City Lade skal fjernes, og når Håkon Magnussons gate skal forlenges forbi City Lade.

Trondheim kommune

Et så stort boligområde som Ladebyhagen bør ha et nærmiljøanlegg innregulert. Forslagsstiller argumenterer mot dette med tilgangen på slike anlegg utenfor planområdet. Rådmannen har bedt om at dette løses innenfor planen, som i andre planer på Lade og Lilleby.

Barnehagens beliggenhet ser ut til å være den beste innenfor kvartalet, men som følge av avstanden til det høye nabobygget mot sør, får ikke uteområdet rett utenfor barnehagen gode nok solforhold.

Forslagsstiller mener at byggehøyder i Ladebyhagen og forholdet til siktelinjene kan ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Rådmannen mener at det utvilsomt legges opp til for høy utnytting i boligkvartalet. Det er ikke tatt stilling til hvilket volum som kunne gitt akseptable forhold, med tanke på boligkvalitet og landskapshensyn, men det er klart at 40.000 m² nytt boligareal er for mye.

Følgende spørsmål er så langt ikke godt nok løst, alternativt ikke fullt ut avklart i planforslaget:

- byggehøyder og avstander mellom bygg
- solforhold på uteoppholdsarealer mellom lamellene, bl.a. utenfor barnehagen
- plassering av barnehage
- hensyn til siktlinjer
- plassering av boliger i første etasje ut mot hovedveger og i rød støysone
- støv er ikke vurdert grundig nok
- nærmiljøanlegg i boligområdet
- fotgjengerkryssing i Harald Hårfagres gate. Enveiskjøring må vurderes
- fremdriften for utbygging av Håkon Magnussons gate, i forhold til flytting av Gomanbakeriet
- fremdriften i forhold til å fjerne p-plassene i grøntområdet sør for City Lade
- valg av bebyggelsesstruktur
- atkomster til parkeringskjeller i Ladebyhagen
- gang- og sykkelkryssing nord-sør gjennom Ladebyhagen
- avgrensning mot områdeplanen for Lilleby
- forholdet til Kolby- eiendommen, hvor grunneier er negativ til reguleringsplanen
- omfang og plassering av sykkelparkering
- plass for evt. fremtidig kulvert under Haakon VII's gate øst for City Lade
- tverrsnitt på gang- og sykkelveg øst for City Lade må ha samme tverrsnitt som vegen sørfra

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å avvise forslag til detaljregulering av City Lade og Ladebyhagen (Haakon VII's gate 9 og kvartalet Håkon Magnussons gate, Harald Hårfagres gate, Haakon VII's gate). Begrunnelsen er at den forslåtte utnyttingsgraden for Ladebyhagen medfører at bo- og uteromskvaliteten ikke blir god nok, selv om uteromsstørrelsen fyller minstemålet. Samtidig blir siktelinjer, kulturminner og landskapskvaliteter utfordra i for stor grad.

Rådmannen i Trondheim, 08.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

1. Reguleringskart, to stk., overflate og parkeringskjeller
2. Reguleringsbestemmelser
3. Illustrasjoner

Utrykte vedlegg:

4. Planbeskrivelse
5. Arealopplysninger
6. Illustrasjon siktlinjer – kulturminner
7. Sol/skyggeanalyse
8. Utomhusplan
9. Handelsanalyse
10. Trafikkanalyse
11. Støyrapport
12. ROS-analyse
13. Illustrasjon - perspektiv
14. Illustrasjon – Situasjonsgrep og konsept bebyggelse
15. Brev datert 29.12.2010 fra Kolby Rens

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