

Saksframlegg

THONING OWESENS GATE 29A OG 31, KBS KJØPESENTER

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/35278-56

Saksbehandler: Synøve Tangerud

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Thoning Owesens gate 29a og 31, KBS kjøpesenter.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Narud Stokke Wiig AS, datert 11.5.2009, sist endret 10.12.2009. Bestemmelsene er sist endret 10.12.2009.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Reguleringsforslaget fremmes av Optiman AS, på vegne av Realinvest AS. Reguleringsforslaget er utarbeidet av Narud, Stokke Wiig Sivilarkitekter AS.

Hensikten med planen er å videreutvikle området som senterområde med forretning, annen næring, service, kontor og bolig i tråd med kommunedelplan for Lade Leangen, vedtatt 28.4.2005.

Tiltaket krever utredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det er laget og godkjent planprogram. Saken vurderes tilstrekkelig utredet i forhold til KU- forskriftene og planprogrammet. Utredninger er tatt inn i beskrivelsen. Det er ikke krevd spesiell handelsanalyse og overordnet trafikkanalyse i denne saken, da handels- og boligomfang er fastsatt i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

De viktigste føringene i kommunedelplan er minimum 60 % bolig, maksimum TU=160-200 %, maksimum høyde 6 etasjer eller 21 meter, maksimum begrensning på handel, krav om nødvendig infrastruktur inklusiv Bromstadvegens forlengelse og ny Leangen stasjon, bydelsparker, turveger, grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, skolekapasitet, bymessig form, minimalt med bakkeparkering og trinnvis utbygging. Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommunedelplanen. Planer for Bromstadvegens forlengelse og E6-øst setter avgrensninger og premisser for planforslaget.

Det har vært en lang og omfattende prosess for å komme fram til en omforent utforming i forhold til at dette blir starten på Leangen senterområde, at det skal inneholde en stor andel boliger og ellers være i tråd med kommunedelplanen. I planprosessen har det kommet innspill om trafikk, støy, geoteknikk, forurenset grunn, luftkvalitet og arkeologiske undersøkelser. Bymessighet, strukturell orden med høy kvalitet og klart definerte uterom og sammenheng med omgivelsene ble bedt ivaretatt. Ved offentlig ettersyn og høring kom det innspill om å konkretisere støytiltak, offentlig tilgjengelig atkomst til Fg4 (areal på tak) og trafikkavvikling. Fylkesmannen stilte vilkår for egengodkjenning i forhold til støy og tilgang til Fg4. Vilkår for egengodkjenning er imøtekommet. Innspill for øvrig er i hovedsak etterkommet.

Det legges opp til ca 100 boliger i fire etasjer over foretningsarealer som er i to etasjer. Arealfordelingen er 8.000 m² bolig, 5.000 m² annen næring, så som kontor, treningssenter og annen servise, og 30.100 m² foretningsareal, kjøpesenter.

Rådmannen mener dette i all hovedsak er et prosjekt som vil bidra positivt til en utvikling av byen og Leangen-området. Prosjektet vil styrke bydelen med hensyn til tjenestetilbud og introduksjon av andre boligtyper. I hovedsak har prosjektet fått en god arkitektonisk utforming. Planforslaget innebærer en delrealisering av intensjonene i kommunedelplan for Lade Leangen. Rådmannen anbefaler at forslag til plan og bestemmelser vedtas.

Bakgrunn

Komplett planforslag forelå 3.6.2009. Reguleringsforslaget fremmes av Optiman AS, på vegne av Realinvest AS. Reguleringsforslaget er utarbeidet av Narud, Stokke Wiig Sivilarkitekter AS.

Hensikten med planen er å videreutvikle området som senterområde med forretning, annen næring, service, kontor og bolig i tråd med kommunedelplan for Lade Leangen, vedtatt 28.4.2005.

Trondheim kommune

Med saken følger blant annet fysisk modell, 3D- illustrasjon, trafikknotat og utredninger for støy, grunnforhold, forurenset grunn og sol og skygge.

Denne planen fremmes før plan for resten av Leangen senterområde, på grunn av forskjellig fremdrift og detaljering for delprosjektene.

Planpremisser og tidligere vedtak

Som grunnlag for utarbeidelsen av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll ble det gjennomført en mulighetsstudie. Framtidsbildet viser mulighetene for å omforme lager- og industriområdet på Lade/ Leangen til en mangfoldig og urban bydel gjennom utbygging i flere faser og planlegging av felles løsninger på tvers av tomtegrenser. Det er en målsetting at det nye bydelssenteret skal inneholde et variert spekter av byfunksjoner og at det der skal legges til rette for en blandet forretnings-, kontor- og boligbebyggelse.

Området er i kommuneplanens arealdel vist som framtidig bybebyggelse. I kommunedelplan for Lade – Leangen er området vist som del av et framtidig Leangen senterområde.

De viktigste føringene i kommunedelplanen er minimum 60 % bolig, maksimum TU=160- 200 %, maksimum høyde 6 etasjer eller 21 meter (maksimum 2 etasjer mot Dalen Hageby), maksimum begrensing på handel, krav om nødvendig infrastruktur inklusiv Bromstadvegens forlengelse og ny Leangen stasjon, bydelsparker, turveger, grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, skolekapasitet, bymessig form, minimalt med bakkeparkering og trinnvis utbygging.

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn og var på høring i seks uker, i perioden 22.09.06 til 03.11.06. Planprogrammet ble vedtatt i bygningsrådet 13.02.07. Planprogrammet omfatter også reguleringsplanområdet for Haakon VII s gate 25, på nordsiden av Meråkerbanen.

Området berøres av:

- R1170, reguleringsplan for E6- øst fra Nidelv bru til Grilstad, vedtatt 22.5.2003
- R1070A, reguleringsplan for E6-øst Nidelv bru til Grilstad, delplan 3, vedtatt 23.11.2006
- R1170D, reguleringsplan for Thoning Ovesens gate med tverrforbindelse til Innherredsveien, vedtatt 12.2.2008

Området er i hovedsak regulert til område for forretning. En del av området er belagt med restriksjonsområder for E6.

Bygningsrådet vedtok i møte 23.6.2009 å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planområdet, eksisterende forhold

Omfang

Planområdet måler ca 19.000 m². Det omfatter eiendommene 6/1, 6/6, 6/10, 6/15, 6/21, 7/114 og 7/115.

Beliggenhet

Området ligger ca 3 km øst for Trondheim sentrum. Området har variert arealbruk og har god tilgjengelighet fra hovedvegnettet via E6 og Omkjøringsvegen. Meråkerbanen utgjør en barriere gjennom

Trondheim kommune

framtidig senterområde. Planområdet grenser opp mot større boligområder (ca 650 boliger) i vest og sør. Strindheim skole ligger på andre siden av Innherredsveien. I øst ligger store næringsvirksomheter som Nidar fabrikker og ICA sentrallager. Kjøpesenteret KBS fungerer både som lokalsenter og bydelscenter for de østlige deler av Trondheim.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området er i 1-2 etasjer. Bebyggelsen nord for Thoning Owesens gate er orientert i nordsyd retning. KBS ligger som en langstrakt bygning langs Innherredsveien med store parkeringsarealer foran. Varelevering er organisert i nordøstre hjørne mot Thoning Owesens gate.

Hele området er relativt flatt med gode lysforhold. Som en rest av det historiske kulturlandskapet med store parktrær, ligger Falkenborg gård omkranset av større forretningsbygg. Området kan betraktes som et "mellomland" med dårlig definerte byrom hvor utearealer stort sett er forbeholdt bilen. En viss transformasjon har startet med en begynnende oppgradering ved utbyggingen av Elkjøp.

Leke- og rekreasjonsareal i nærheten

Arealer langs jernbanen er delvis gjengrodd og lite tilgjengelige for allmennheten. Området mellom Dalen Hageby og jernbanen er imidlertid delvis ryddet og brukt som rekreasjons- og lekeområde for boligbebyggelsen. Boligområdet har også et sentralt fellesareal. Ved Dronning Mauds Minne er det et hageanlegg med store sammenhengende gressflater som er offentlig tilgjengelig. Området er mye brukt til fotball og lignende. Strindheim skole med tilhørende uteområder nås fra trafiksikker undergang ved KBS. Jernbanen og Haakon VII's gate er store barrierer, som hindrer gode forbindelser mellom boligområdene og rekreasjonsarealene langs Ladehalvøya og kulturlandskapet på Rotvoll.

Tilgrensende kulturminne

Falkenborg gård med tilhørende allè ligger i dag løsrevet fra den sammenheng og det landskap det tidligere var en del av. Eiendommen strakk seg opprinnelig fra jernbanen til Innherredsveien og fra Leangen stasjon til trekken ved Dalen Hageby. Gårdsanlegget er u-formet, med to parallelle våningshus forbundet med et uthus. Allèen opp til gårdsanlegget er fredet.

Grunnforhold

Aktsomhetskart viser mulig forurensning på østlige del av KBS, fra ESP renseri AS som tidligere var lokalisert her. Aktuell forurensning kan være klorerte løsemidler. Det er gode grunnforhold i området, med fast til meget fast leire under tørrskorpe.

Trafikk og parkering

Innherredsveien (E6) er en hovedtrafikkåre gjennom området, med ÅDT 30 000 og mange ulykker. Ny E6 mellom Nidelv bru og Grilstad vil erstatte Innherredsveien som hovedtrafikkåre. Alle virksomheter i området har atkomst via lokalgata Thoning Owesens gate, som også fungerer som gjennomkjøringsveg i perioder med høy trafikkbelastning på Innherredsveien. Dette har vært en stor belastning for boligområdet i Dalen Hageby. Parkering skjer på hver enkelt eiendom og er gratis. Ved brannstasjonen på Leangen er det en midlertidig parkeringsplass for park and ride.

Kollektivtilbud

Bussholdeplass i Innherredsveien ved KBS har hyppige avganger og er definert som et

Trondheim kommune

kollektivknutepunkt. Det går mer enn 15 busser pr time i rush, i tillegg til regions- og flybusser. Lokaltog mellom Trondheim og Stjørdal/ Steinkjer stopper ved Leangen stasjon hver halvtime i rush, ca 500 m nordøst for KBS. Drosjeholdeplass er lokalisert i Bromstadvegen, øst for KBS.

Gang- og sykkelveger

Langs Innherredsveien er det gang- og sykkelveg på nordsiden. Langs Thoning Owesens gate er det kun et smalt fortau på den ene siden. I atkomstgaten inn til området ved Rema og Elkjøp er det foreløpig ingen fortau.

Annen infrastruktur i nærområdet

Kommunal avløpsledning er lagt i Ladebekkens tidligere løp og krysser planområdet i nordøst. Området er ikke tilknyttet fjernvarme, men ligger innenfor konsesjonsområdet. Høgspenning til Lilleby Smelteverk krysser området i nordøstre hjørne.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolesituasjonen i Strindheim skolekrets er i dag anstrengt. Kommunedelplanen setter krav om utbygging av en 4-avdelings barnehage i området.

Arbeidsplasser i området

I følge bedriftsregisterdataene var det pr november 2004 totalt 375 ansatte, fordelt på 62 bedrifter i KBS senter. Kvaliteten på bedriftsregisterdataene er usikker.

Innspill og merknader til planforslaget

Ved annonse i Adresseavisen 28.11.2005 ble det kunngjort igangsatt reguleringsarbeid for Leangen senterområde sør for jernbanen. KBS-området ble skilt ut som eget planområde i 2007, ved kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid 15.10.2007.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Det ble etterlyst utredninger i forhold til trafikk, støy, geoteknikk, forurenset grunn, luftkvalitet og arkeologiske undersøkelser. Byantikvaren uttrykte bekymring for foreslåtte høyder opp mot Falkenberg gård. Det ble etterspurt en passasje gjennom KBS-området i forlengelse av grøntarealet vest for Falkenberg. Gode gangforbindelser ble etterspurt. Foreslåtte høyder på bebyggelsen ble problematisert. Det ble påpekt behov for utbyggingsavtale. Planen ble bedt vurdert i forhold til ROS- analyse tilhørende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll.

Størrelsen på bebyggelsen og fordeling av formålene bolig, handel, kontor og annen næringsvirksomhet ble problematisert. Universell utforming, mulighet for serveringssted og rekkefølgebestemmelse for skolekapasitet ble etterspurt. Det ble krevd at noe av utearealet anlegges på bakkeplan. Varelevering ble bedt skjermet. Nedbygging av hele KBS- kvartalet ble problematisert. Bymessighet, strukturell orden med høy kvalitet og klart definerte uterom og sammenheng med omgivelsene ble bedt ivaretatt. Boligkvalitet ble etterlyst. Det ble åpnet for at mye av utearealet kan ligge på tak.

Behov for byrom, møteplasser og sykkelparkering ble påpekt. Boliger mot Bromstadvegens forlengelse ble frarådet på grunn av trafikken. Det er gitt råd om innganger til boligene fra gateplan og garasjekjeller og avstanden mellom boliglamellene. Det er bedt vurdert om KBS- tomte kan benyttes til sykehjem eller omsorgsboliger. Krysset Thoning Owesens gate/ lokalgate ble bedt innlemmet i planen. Det ble krevd

Trondheim kommune

planfri kryssing ved rundkjøringa i Thoning Owesens gate. Aktuelle rekkefølgebestemmelser i henhold til kommunedelplanen ble bedt overført til denne planen. Private innspill har dreid seg om byggehøyder, utvendig viftestøy, vann- og avløpskapasitet, behov for parker, grøntareal, aktivitetsområder, variert boligsammensetning og stengning av Thoning Owesens gate før byggeaktivitet starter. Høyder ble foreslått vesentlig redusert fra 8 etasjer. Særlig bebyggelsen mot Dalen Hageby ble bedt redusert. Planen hevdes å skape en visuell barriere og trivselsmessige negative konsekvenser. Det er uttrykt frykt for fjerning av trevegetasjon ved foreslått gangforbindelse. Det ønskes ikke gangforbindelse fra senterområdet til Dalen Hageby, øst for Dalen Hageby. Falkenborg AS påpeker at eiendommen består både av en boligdel og en nyere næringsdel, oppført i 1968. De ønsker å videreutvikle næringsdelen med ombygging for ny næringsvirksomhet og eventuell bolig. De er kjent med at Thoning Owesens gate er planlagt utvidet og at dette vil påvirke det antikvariske hageanlegget for Falkenborg gård.

Hvordan innspill før førstegangs behandling ble ivaretatt

Trafikkberegninger for hovedvegssystemet er gjennomført. Supplerende trafikkberegninger er gjennomført og beskrevet som en del av konsekvensutredningsmaterialet. Krav om arkeologiske undersøkelser er ivaretatt i bestemmelsene.

Det ble lagt til rette for gangforbindelser fra Thoning Owesens gate til Innherredsveien gjennom KBS-senteret i senterets åpningstider, fra KBS til bydelsparken og under Bromstadvegens forlengelse. Høyblokk i nordøstre del av planområdet ble tatt ut fra planforslaget.

Utredninger om støy og vibrasjoner og geoteknikk er gjennomført. Det ble innarbeidet krav i bestemmelsene som ivaretar tidspunkt for rekkefølge i henhold til utbyggingsfaser i vegsystemet. Forhandlinger med Trondheim kommune om utbyggingsavtaler ble igangsatt. Nettstasjon ble innarbeidet. Det ble forutsatt fjernvarmetilknytning. Tidligere ROS-analyse ble gjennomgått for relevante momenter. Tiltakshaver kan ikke se at risikoen for vann-, strøm- og telebrudd er større her enn ved andre utbyggingsprosjekter.

Planforslaget ble vurdert å ville bedre forholdene for gang- og sykkeltrafikk både på langs og tvers gjennom senterområdet. Det ble lagt opp til minimum 50 % universelt utformete boliger.

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, brev av 4.8.2009 og 8.9.2009

Fylkesmannen har ikke merknader i forhold til overordnet plan og samfunnssikkerhet. Han mener løsningen med uteareal på tak i dette tilfellet kan bli en god løsning dersom det blir atkomst for allmennheten. Likeledes anses rekkefølgebestemmelsene om opparbeidelse av F3 og F4, inklusiv atkomst, å være nødvendig. Samlet sett finner fylkesmannen at tilgangen til grøntarealer og sosial infrastruktur er tilstrekkelig ivaretatt, herunder trafikksikkerhet. Det etterlyses en nærmere beskrivelse av forholdet til luftforurensing. Støyforholdene anses ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Fylkesmannen stiller følgende vilkår for egenerkjennning:

- Det må tas inn en bestemmelse som sikrer allmenn tilgang til Fg 4.
- Reguleringsbestemmelsene må angi hvor høye støyskjermene må være. Det må inn en bestemmelse om at ensidige belyste leiligheter ikke tillates og at rom til støyømfintlig bruk må plasseres på stille side.

Statens vegvesen, brev av 23.9.2009

Vegvesenet har ingen merknader.

Trondheim kommune

Sør- Trøndelag fylkeskommune, brev av 16.7.2009

Det vurderes å være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det vises til byantikvarens innspill når det gjelder nyere tids kulturminner. De mener planforslaget er innenfor rammene til kommuneplanen og dermed fylkesdelplan Ny giv.

Jernbanelinjen, brev av 25.8.2009

Jernbanelinjen har ingen merknader til reguleringsforslaget.

Politiet, brev av 25.8.2009

Politiet påpeker at det må legges stor vekt på sikkerhet for myke trafikanter ved inn- og utkjøring til varelevering og i anleggsperioden. Det bes om samordning av E6- utbyggingen og denne utbyggingen. Politiet anbefaler parkeringsplasser for motorsykler og mopeder.

Barnas representant, notat av 24.8.2009

Barnas representant er i utgangspunktet skeptisk til lekearealer på tak da det gir ekstra utfordringer til kvalitet og tilgjengelighet. Uterommet slik det foreligger i planforslaget vurderes imidlertid å være akseptabelt og innenfor Trondheim kommunes krav til uterom. Det bes om at innspill som kom i tidligere barnetråkkregistrering vies oppmerksomhet fra kommunens side, da Strindheimområdet må kunne sies å ha underdekning av lekeområder.

Internt

Det ble påpekt at plankartet var dårlig lesbart og for lite detaljert og at sikt ved inngang til parkeringskjeller må dokumenteres. Det ble anbefalt avfallsug. Varelevering og vann- og avløpsløsning ble problematisert. Det ble påpekt at det er teknisk krevende å få til gode frodige grønne oppholdsareal på tak. Bestemmelsen om forurensing, støy og anleggsfasen ble bedt justert.

Merknad fra forslagstillerne, 23.11.2009

Forlagstiller ber om at høydene justeres opp med fra 0,8 til 1,1 meter, for å få bedre utforming på parkeringskjelleren. For å kompensere for at utkragingene på blokkene er fjernet og fordi de mener det er nødvendig med noen flere boliger i prosjektet, foreslås bygget i B1 utvidet. Lamellen parallelt med Thoning Ovesens gate er forlenget med ca 13 meter, samtidig som den trekkes ca 2 meter inn på taket. Lamellene som er i tre etasjer foreslås forhøyet med en inntrukket 4. etasje. Forslagstiller ber om at rekkefølgebestemmelsen for Bromstadvegens forlengelse sløyfes. Øvrige rekkefølgebestemmelser problematiseres i forhold til planlagt fremdrift.

Hvordan innspill i høring og offentlig ettersyn er ivaretatt

I hovedsak er alle innspillene tatt til følge. Høyde på støyskjerm er angitt i bestemmelsene. Det er innarbeidet forbud mot ensidig belyste leiligheter og krav om plassering av rom for støyfølsom bruk. Allmenn tilgang til Fg 4 er sikret i bestemmelsene. Således er fylkesmannens vilkår for egengodkjenning imøtekommet. Det er lagt vekt på sikkerhet for myke trafikanter i planen. Det er innarbeidet krav om parkering for motorsykler og mopeder. Forholdet til barn og unge bedres med denne planen. Kommunikasjonslinjene for myke trafikanter blir bedre. Det blir nye oppholdsarealer med bydelstorget, oppholdsarealer på tak med god atkomst til bydelstorget og nye bydelsparker med atkomst. Kartet er gjort mer lesbart. Sikt ved utkjøring fra parkeringskjeller er utredet og funnet tilfredsstillende. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om avfallsug for boligbebyggelsen. Varelevering er utredet.

Trondheim kommune

Bestemmelsen om forurensing, støy og anleggsfasen er endret. Dette prosjektet er samrådet med utbygging av E-6 øst og vil fortsatt bli det.

Den generelle justeringen av høyden og forlengelse av lamellen i B1 "beinene" anbefales, da bebyggelsen samtidig er trukket inn på taket. Det er positivt i forhold til at det gir flere boliger. Tidligere foreslått maksimum utnyttelse endres ikke. Krav til uterom blir også tilfredsstillende. Disse endringer anses å være av et omfang som ikke krever nytt offentlig ettersyn. Økning fra 3 til 4 etasjer på deler av bebyggelsen kan også anbefales, men det vil kreve nytt offentlig ettersyn av planen. Det påvirker skyggeforholdene i mindre grad. Av hensyn til fremdriften i forhold til bygging av E6 øst er etasjeøkningen ikke lagt inn i planen. Det tas sikte på en separat endringsplan for etasjeøkningen. Rekkefølgebestemmelser anbefales opprettholdt som foreslått ved første gangs behandling. I den grad disse vil vanskeliggjøre en samtidig utbygging av tiltak i planen og E6-øst kan det søkes dispensasjon.

Beskrivelse av reguleringsforslaget inklusiv virkninger og konsekvensvurdering

Viktige forhold ved eksisterende omgivelser

Området ligger ved innfarten til Trondheim østfra, og blir første man møter av bybebyggelse på vei inn til Trondheim sentrum fra øst. Den nye tunnelen for E6 vil forsvinne ned i bakken like øst for KBS-området. Ny bebyggelse vil få en portalfunksjon i adkomsten til Trondheim by. Tunnelløsningen, med tilhørende rundkjøring i to plan og Innherredsveien som kollektivgate over, åpner for spennende muligheter. Det ligger til rette for et fotgjengervernlig handels-, rekreasjons- og kaféliv i tilknytning til solsiden av senteret.

Den største arkitektoniske utfordringen ligger i å integrere de forskjellige funksjonene i en overbevisende arkitektonisk helhet, innpasset i et bymiljø under utvikling. Forskjellige brukergrupper skal kunne møtes i flere byrom. Det er viktig at de nye boligene på toppen av senteret får attraktive uteområder, samtidig som boligene inngår som velintegreerte og aktive tilskudd i den nye urbane situasjonen.

Hovedalternativer for utbygging

Det er vurdert to alternative strukturer på bebyggelsen. Et alternativ som viser boligene strukturert i avlange lameller, med kortsiden vinkelrett på planstrukturen i senterområde videre nordover. Dette danner en luftig og transparent situasjon. Retningen samsvarer ikke med retningen på bebyggelsen sør for Innherredsvegen.

Den tar heller ikke hensyn til ønsket om maksimering av solinnfall i bebyggelsen, spesielt sen kveldssol.

Det andre alternativet, som ligger i planforslaget, søker å skape en dialog mellom de ulike retningene i området. Dette alternativet anses å respondere best på kompleksiteten i tomteområdet, samtidig som det gir bedre uteareal for boligene på taket. Det er også vurdert to alternativer for avgrensning av boligbebyggelsen i forhold til underliggende etasje, med og uten utkraging.

Hjørnet på bebyggelsen mot Strindheimkrysset tenkes utformet som et tårn/ skivemotiv, som skal markere starten på Trondheims sentrale bybebyggelse.

Byrom og grønnstruktur

Plassene foran adkomstpartiene skaper variasjon og rytme i fasadene. Torget på sørsiden er skråstilt i to plan, som danner et rom i forhold til Rønningsbakken og Tessems vei der de møter Innherredsveien. Det legges det opp til en fotgjengerovergang, slik at bydelstorget blir avslutningen på disse gatene for både gående og syklende. Det søndre bydelstorget er viet spesiell oppmerksomhet med hensyn på utforming og dimensjonering. Det er lagt vekt på flerbruk. Boligvolumene oppå handelsdekket fremstår som frittstående former, med uterom mellom bygningene. Torget skal romme lekeplassfunksjon i tillegg til torgfunksjonene.

Trondheim kommune

Kulturminner, landskapselementer

I dag er nordsiden av KBS rotete og fremstår som en bakside. Alleen opp mot Falkenborg gård henvender seg mot denne siden. Det tas sikte på en mer bevisst utforming av nordsiden. Varemottak og avfallshåndtering er trukket inn i bygningsmassen.

Arealdisponering og størrelser

Første og annen etasje utformes som rene forretningsarealer, med mulighet for fri ferdsel gjennom bygningskomplekset fra sør til nord i senterets åpningstider. Blokken for annen næring (service, kontorer, treningssenter) er foreslått lagt oppå forretningsarealet mot Bromstadvegens forlengelse. Boligene legges på den vestre delen av tomten oppå forretningsarealet med uteoppholdsarealer og balkonger vendt mot sør og vest, og i størst mulig grad vendt bort fra trafikken i Thoning Owesens gate.

Det legges opp til ca 100 boliger i fire etasjer over foretningsarealene. Det er det maksimale tallet med boliger som er mulig å etablere på taket. Et større antall vil gi for dårlige uteoppholdsarealer. Blokken mot øst egner seg ikke til bolig på grunn av beliggenheten mot Bromstadvegens forlengelse.

Det legges opp til følgende arealfordeling:

- Boliger: 8.000 m², ca 100 boenheter
- Annen næring: 5.000 m²
- Forretninger/kjøpesenter: 30.100 m²

Totalt blir bygningsvolumet 43.100m², som er større enn tillatt i kommunedelplanen. Maks tillatt TU=200 %. Tomta målte tidligere 20.333 m². Det vil si at det kan bygges ut 40.666 m². Det har i løpet av prosessen skjedd endringer i vegbredder og fortausløsninger som gjør at tomten i dag er redusert. Tidligere størrelse på tomta bør kunne legges til grunn for arealberegning. Det vil si at det dreier som om bebyggelsen er ca 3000 m² for stor i forhold til rammene i kommunedelplanen.

Forretningsareal

Maks tillatt forretningsareal/ kjøpesenter er i henhold kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Det foreslås tillatt ca 14.400 m² nytt forretningsareal, i tillegg til dagens forretningsareal som er 15.700 m². Totalt blir det 30.100 m² forretningsareal/ kjøpesenter. I forhold til Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll har det skjedd en omfordeling av forretningsareal mellom delfeltene innenfor senterområdet S2. Fordeling av forretningsarealene i Leangen senterområde er avtalt mellom deleierne som er Trondheim kommune, Leütehen eiendom AS og Realinvest AS. Denne fordelingen følges opp i det pågående reguleringsarbeidet for resten av senterområdet på Leangen.

Sammensetning av boliger

Boligene skal ha en variert sammensetning. Det tillates maksimalt 20 % 2-roms leiligheter og det skal være over 20 % 4-roms leiligheter. Ensidig belyste boliger tillates ikke.

Sammensetning av annen næring:

Arealet er tenkt benyttet til servicevirksomheter, treningssenter o. l. samt kontorvirksomhet. Tanken er å få satt sammen et godt servicetilbud for Leangen/ Strindheimområdet, hvor KBS vil være det naturlige fremtidige lokalsentrum.

Miljø

Trondheim kommune

I følge forslagstiller er prosjektet planlagt med en miljøprofil der energibruken er sentral. De har en målsetting på dette prosjektet som er minst 20 % bedre enn krav i tekniske forskrifter fra 2007.

Parkering

Bilparkering skal ligge under terreng og regnes ikke inn i T-BRA. Det skal etableres parkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsbestemmelse, midtre sone. Bilparkering skal forgå i felles parkeringsanlegg. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede. Boligeiere tenkes sikret faste plasser som skilles fra de øvrige plassene. Gjesteparkering for bolig inngår i parkeringsanlegget generelt i sambruk med forretning, bolig og annen næring. Sykkelparkering etableres i forbindelse med innganger til senteret, boliger og annen næring. I henhold til krav skal det anlegges ca 500 plasser.

Alternative plasseringer av barnehage og konsekvenser av plasseringene

Barnehage medtas i reguleringsplanen for resten av Leangen Senterområde, enten hos Leüthen Eiendom eller på Trondheim Kommunes tomt. Reguleringsplanen for resten av Leangen Senterområde vil utrede plasseringsalternativer for barnehagen.

Landskap, grønnstruktur, byrom og lekeplasser

Området er avgrenset fra Falkenberg studentby med en rekke løvtrær. Utbyggingen på KBS legger opp til en ”forgrønning” av plassene foran inngangspartiene. Torg og plasser tenkes å få et betydelig innslag av beplantning både i stor og liten skala. For å gi et sammenhengende og videreført grøntbelte fra sørsiden og over til Falkenberg gård legges det opp til et stort innslag av vegetasjon på tak.

Det legges opp til et trekantet bydelstorg på to plan i syd. Gode solforhold, samt skjerming mot nord og øst, gir plassen gode klimatiske forhold. Innherredsveien blir en ren miljøgate. Dette vil si at forholdene ligger til rette for et sammenhengende byrom som strekker seg fra KBS og over Innherredsveien mot Strindheim skole, uten nevneverdige infrastrukturelle hindringer.

Plassen foran hovedinngangen i sør struktureres slik at den lett kan innpasse ulike aktiviteter. Dette vil styrke plassens anvendelighet gjennom året og identiteten som bydelstorg. Tanken er å skape alt fra leke- og oppholdsmuligheter for barna i området til et dynamisk, fleksibelt og anvendelig byrom. Dette kan innby til bydelsaktiviteter, så vel som arrangementer og funksjoner knyttet direkte opp mot kjøpesenteret. Lekeområde på plan 1 sikres minimum størrelse på 320 m². Denne plasseringen vurderes som ideell i relasjon til ulike aktiviteter i forbindelse med torget, og vil i tillegg være lett tilgjengelig for barn i nærområdet. For å oppnå visuell skjerming er bruk av vegetasjon og andre landskapselementer vektlagt i utformingen av lekeområdene. I tillegg ligger lekeområde i Pineberg samt friområde F3 og F4 i kommunedelplanen innenfor nær gangavstand.

Aktivitetsområder for barn og unge er i hovedsak plassert på taket av forretningsarealet, i forbindelse med hvert enkelt boligvolum. Dette gjør at lekeplassene skjermes fra trafikk og støy og får samtidig en lokal intimitet. Ved at lekearealene omkranses av boligene dannes en trygg situasjon for barn som leker, og det gir god oversikt for voksne som vil følge med barna. Aktivitetsområdene er tenkt utstyrt med lekeapparater og noen mer generelle felt for friere lek. Det legges opp til et større aktivitetsområde for ungdom og voksne sentralt på taket. Dette vil blant annet kunne inneholde store grønne flater for rekreasjon, opphold og andre tilbud. Boligenes uteareal bør kunne legge til rette for en rekke kvaliteter. I og med at de private uteoppholdsarealene er lokalisert til etasjer over bakkeplan kan det skapes intime og skjermede rom, samtidig som at disse henvender seg mot omliggende gater og plasser. Hvert enkelt boligvolum danner

Trondheim kommune

rammen for et uterom. Beboerne i første etasje får hver sin private hage mot felles uteareal. Leilighetene i de øvrige etasjene får egne balkonger. At uterommene henvender seg mot syd og vest gir en ideell situasjon med tanke på lys- og solforhold.

Uterom har størrelse som oppfyller kravene i henhold til kommuneplanens arealdel. Det er trappeforbindelse mellom torget og uterommene på tak.

Portalen foran hovedinngangen til plan 2 vil markere starten på bybebyggelsen i Trondheim. Det er viktig at dette elementet utformes på en slik måte at det ikke fremstår som et tradisjonelt reklametårn. Her bør det heller markeres at dette er Leangen sentrum. Det bredeste veggpartiet kan få en allsidig og skiftende utsmykning med lys og farger, som fremstår med nye og uventede uttrykk som følger spesielle arrangementer eller sesongvariasjoner.

Fasadene rundt hele senteret vil i stor grad domineres av handelsfunksjonen. De delene av fasadene som ikke blir åpne, med kontakt mellom ute og inne, kan gis en kunstnerisk utsmykning med bevisst beplantning.

Universell utforming

Bebyggelsen vil bli utført i henhold til Trondheim kommunes norm for universell utforming av publikumsanlegg og flerleilighetsbygg.

Alle arealer, både innvendig og utvendig vil bli tilgjengelige for alle. Torget på sørsiden ligger på to plan. Det vil være mulig å bevege seg mellom disse via tilliggende fortau. For boligdekket legges det opp til en heis for døgnbruk ved sekundærinngang fra plan 2 i sør og hovedinngang fra plan U1 i nord. Utformingen av uteoppholdsarealene i tilknytning til boligene vil også være utformet slik at det sikrer tilgjengelighet for alle.

Boligene får godt tilrettelagte atkomster fra alle utendørs plannivåer samt fra parkeringsanlegget.

Forurenset grunn og geotekniske forhold

Av Rambølls notat vurderes tiltaket ikke å innebære noen spesiell risiko for ulemper knyttet til forurensning i grunnen. For å være på den sikre siden er det tatt med krav i bestemmelsene om miljøteknisk undersøkelse før igangsettingstillatelse kan gis og at det foreligger en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, alternativt dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

I forbindelse med bygging av E6 øst er det klargjort at grunnen er uegnet for spunting da det er harde leirmasser innenfor byggeområdet. Det antas at det er gode grunnforhold for tiltaket og ingen spesielle utfordringer med gjennomføringen av utbyggingen. I reguleringsbestemmelsene stilles det imidlertid krav om geoteknisk vurdering før utbygging. Vurderinga skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring og inneholde en plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider. Det skal gjennomføres bygningsbesiktigelse før og etter igangsetting og oppfølging av setninger og rystelser i byggeperioder på de nærmeste bygningene. Utredninga skal angi egnede metoder for eventuell oppstøtting av byggegrøp og fundamentering.

Støy, vibrasjoner og luftforurensing

Største utfordringer vil være biltrafikk, gjennom økt trafikk i Bromstadvegens forlengelse og i tverrforbindelsen mellom Innherredsveien og Thoning Ovesens gate. Trafikken sør for KBS, i

Trondheim kommune

Innherredsveien, vil bli begrenset til kollektivtrafikk.

Behov for tiltak vil være størst for boligdelen som må få skjermet uteoppholdsarealene på taket av forretningsdelen og tiltak i fasader. Blokken for annen næring må gjennomføre tiltak i fasader mot Bromstadvegen og Thoning Owesens gate.

På grunn av trafikk- og støyforhold, og basert på ønsket om en fornuftig tomteutnyttelse, er boligbebyggelsen konsentrert i den vestre delen av tomten, oppå forretningsarealene. Forretningslokaler i første og andre etasje vil henvende seg ut mot omliggende gater. Kontorlokaler og andre næringslokaler planlegges fra tredje etasje og oppover i den østre delen av tomten.

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T1442. Alle fasader dimensjoneres i forhold til høyeste forekommende maksimalstøy. Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Rambøll vurderer kvalitet og behov for støyskjerming på uteoppholdsplasser på tak over forretningsdelene. Kort sagt så sikres nok skjerming mot støy med 1,2 m skjerm/ glass, noe som sammenfaller med kravet til rekkverkshøyder for oppholdsplassene.

Luftforurensing

Det forventes ikke at prosjektet skal ha noen problemer med å komme under grenseverdier. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om sikring mot forurensing fra luftstøy, § 9.4.

Transportavvikling

KBS ligger nært flere hovedfartsårer. Innherredsveien har holdeplasser for buss, flybuss og taxi. Meråkerbanen litt lenger nord har holdeplassen Leangen stasjon.

De største logistiske utfordringene knyttes til varelevering med semitrailere og store lastebiler med hengere og adkomst fra senterets nordside. Thoning Owesens gate vil etter omlegging bli mer trafikkert enn i dag. I dag er det tilstrekkelig plass til å snu slike biler mellom veg og varemottak. Det vil ikke lenger være praktisk mulig etter utbedring av Thoning Owesens gate. Store biler til varemottaket blir avhengig av å komme fra vest, svinge høyre av og høyre på vegen og fortsette mot øst. Dette innebærer at store lastebiler som kommer fra øst må snu for å kjøre vestover et sted mellom KBS og Midtbyen, inntil ny lokalgate fra Haakon VII gate til Thoning Owesens gate blir etablert. Det beste er å snu i en rundkjøring. Første mulighet er ved Nedre Elvehavn. En annen løsning er å kjøre rundt et kvartal et sted nærmere KBS.

Rådmannen kan ikke anbefale sistnevnte løsning. Det vil være uheldig å sende varetransporten til KBS gjennom Persauneområdet via Fernanda Nissens veg og Persaunvegen. Vegsystemet i dette området er ikke utformet med tanke på å håndtere tungtrafikk, og det er et stort innslag av myke trafikanter i området, blant annet skolevegtrafikk til Strindheim skole. I forbindelse med trafikkavviklingsplanleggingen for byggeperioden for E6 øst er det lagt opp til at Haakon VII's gate skal være hovedavlastningsveg for Innherredsvegen, og at det i størst mulig grad skal unngås å belaste de omkringliggende mindre vegene. Forslaget om å lede tungtrafikk inn på denne traseen vil bryte med dette prinsippet.

Etablering av ny lokalgate fra Haakon VII gate til Thoning Owesens gate i henhold til kommunedelplanen, vil bedre varetransporten betraktelig da det vil gi en mye kortere rundkjøringsmulighet. Den nye lokalgata

Trondheim kommune

ligger som rekkefølgekrav i bestemmelsene, men det er grunn til å anta at denne vegen ikke blir bygd før resten av senterområdet blir utbygd i henhold til kommunedelplanen. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen kan bli aktuelt av hensyn til samtidig utbygging av KBS- senteret og E6 øst. I tilfelle vil det måtte utredes avbøtende tiltak.

Lastebiler som skal vestover etter lossing på KBS vil kunne snu i rundkjøring som er planlagt i kryss mellom Ranheimsvegen og Thoning Owesens gate.

Det anbefalte alternativet legger opp til en skråstilt vareleveringssone, hvor store kjøretøyer kjører inn i en skjermet lomme og rygger tilbake mot varelevering/ avfallsstasjon. Utkjøringen føres deretter direkte ut på vei, uten rygging. Dette sikrer at det ikke rygges over fotgjengerarealer, og at eventuelle ventende varebiler kan oppholde seg i innkjøringslommen. Der hvor kjøretøyene rygger inntil bygningen, vil terrenget bli liggende tilstrekkelig mye lavere, slik at varer lastes direkte fra planet og inn på plan 1. Både innkjøringslommen og selve avlastingsområdet skilles fra adkomstsoner i nordvest/ nordøst med oppmurte og beplantede arealer.

Varemottaket er stort nok for å kunne ta i mot 2 semitrailere samtidig og at bilene kjører både inn og ut av mottaket med fronten først. Rygging unngås i sin helhet. I tillegg er det plass til 2 søppelpressmaskiner, og disse kan betjenes for avhenting samtidig med at 2 trailere er parkert i mottaket. Det skal etableres 2 brede leddheiseporter, en for mottaksdelen og en for søppelpressdelen. Portene holdes lukket når det ikke er i drift i varemottaket og søppelcontainere ikke betjenes for avhenting.

All parkering legges under bakken. Inn- og utkjøring til parkeringskjeller legges til nytt lysregulert kryss i Thoning Owesens gate. Dersom det er hensiktsmessig legges det opp til en mulig utkjøring fra anlegget i nordøst.

Innherredsveien forbi området vil bli en ren kollektivgate. Holdeplass for vestgående buss ligger i tilknytning til hovedadkomst for plan 2. Området opparbeides med benker og beplantning. For østgående busser vil det i tilknytning til holdeplass finnes en fotgjengerovergang som fører til nevnte hovedinngang. Meråkerbanen vil fortsatt ha sin holdeplass på Leangen.

Vareleveringen og kjøreatkomst til parkeringsanlegget krysser fotgjengerfelt og sykkelfelt. Vareleveringen skjer imidlertid ikke ved rygging. Arealene for store biler er fysisk skjermet med oppmurte vegger, slik at inngangspartier/ sykkelparkering ikke berøres.

Barnehage- og skolekapasitet, arbeidsplasser og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er 450 ansatte i dagens KBS. Dette tallet forventes øket til ca det dobbelte. I tillegg kommer det med planen inn 5.000 m² annen næring med ca 150 ansatte. Det er forventet til sammen ca 600 stillinger i tilvekst for KBS forbundet med formålet i foreliggende reguleringsforslag.

Utbyggingen har ingen anleggskostnader for kommunen da konsekvenser av utbyggingen løses via utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune og utbygger, og kommunen praktiserer full kostnadsoverføring til utbygger. Utbyggingsavtale med Trondheim Kommune skal foreligge før rammetillatelse kan gis.

Før rammetillatelse kan gis, må skole- og barnehagedekning være dokumentert løst.

Trondheim kommune

Avfallshåndtering

KBS har kildesortering som en viktig del av sin miljøprofil. Samlet registrert avfallsmengde fra KBS-senteret i 2008 var 620 kg per mill kroner i omsetning. Nasjonale gjennomsnittstall for varehandel ligger omtrent på det doble av dette nivået (ca 1300 kg per mill i omsetning). Det kan komme av butikksammensetningen. Virksomheter som omsetter varer med høy vektverdi, kanskje flere hundre kroner pr kg, (klær, elektriske brune- og hvitevarer, sportsutstyr osv.) får betydelig lavere avfallsmengder målt i forhold til omsetning enn rene dagligvareforretninger der sortimentet domineres av varer med vektverdi på omkring 30 kroner per kg.

Butikksammensetningen i det nye senteret er ikke fastlagt, men det legges til grunn et gjennomsnitt som likner på dagens. For å være på den sikre siden tas det høyde for noe større avfallsvolum per omsatt mill kroner i det nye senteret, til sammen ca 780 kg avfall per mill kroner i omsetning. Med en antatt omsetning på 1 100 mill kroner, blir total avfallsmengde 860 tonn per år som legges til grunn for dimensjoneringen.

For boligavfallet foreligger det renovasjonsplikt i regi av Trondheim kommune. Det medfører at dette avfallet må håndteres separat for næringsavfallet fra senteret. Løsningen tenkes tilpasset behovet og løsninger som velges i området for øvrig, for eksempel stasjonært avfallssug. Som midlertidig løsning legges det opp til mobilt avfallssug. Sortering tenkes skje etter kommunens bestemmelser. I dag er det i tre fraksjoner pluss farlig avfall.

All avfallshåndtering skal skje i kjeller.

Rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen

Det vil være formålstjenelig at KBS legges ned og ombygges mens anleggstrafikken for E6 øst pågår. Det anses som positivt at utbyggingen skjer mens E6-utbyggingen pågår og at senteret legges ned i denne perioden. Forslagstiller foreslår derfor å ta ut noen av rekkefølgebestemmelsene, for å få til dette. Det kan være aktuelt å vurdere en lemping av rekkefølgebestemmelsene. Rådmannen mener imidlertid at dette i tilfelle bør gjøres ved dispensasjoner, hvor konsekvenser og avbøtende tiltak er avklart i hvert enkelt tilfelle.

Anleggsperioden

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for riggområder, anleggstrafikk og trafikkavvikling i anleggsperioden, herunder rute for massetransport. Planen skal utarbeides i samarbeid med berørte parter og spesielt med Statens Vegvesen slik at utbyggingen blir koordinert med deres faseplaner for ny E6 med omkringliggende tiltak. Det vektlegges sikker avvikling av trafikk til senteret i byggetiden med spesiell vekt på sikring av fotgjengere.

Planlagt gjennomføring

Det er besluttet at eksisterende senter stenges og ikke holdes i drift i byggeperioden, av flere årsaker. Når lokalgate mellom Thoning Owesens gate og Innherredsveien etableres, forsvinner mange parkeringsplasser i vestre del av anlegget. E6-trafikken flyttes til Thoning Owesens gate før KBS-utbyggingen starter. Det er vanskelige og trange atkomster til dagens KBS etter at Thoning Owesens gate er utvidet med ekstra kjørefelt, sykkel felt og fortau på begge sider. Driftsmessige konsekvenser blir store. Det blir tilnærmet umulig å opprettholde forsvarlig arbeidsmiljø for ansatte og kunder. Hele tomten skal bygges ut mot fortouene i hele kvartalet, det vil si at en utbygging i to faser vil legge beslag på stor andel av parkeringsplassene. Det blir store problemer med anleggstrafikk for KBS og E6 øst samtidig, avvikling av

Trondheim kommune

parkering for kunder blir problematisk. Eventuell midlertidige løsning på Leüthens eller Ciro vil kreve lysregulering av kryssninger over Thoning Owesens gate eller gangbro. Anleggsperioden kuttes ned med over ett år med å gjennomføre byggingen i ett trinn. At senteret legges ned letter trafikkbildet i området betraktelig, anleggstrafikken til bygget er langt lavere enn kundetrafikken til senteret, spesielt nevnes den midlertidige omleggingen av Bromstadvegen øst for Nidar.

Nedlegging av senteret i byggetiden og mens utbyggingen av E6 pågår, vil bidra positivt med hensyn på trafikken i nærmiljøet og 2/3 byggetid i forhold til bygging i 2 faser. Siste åpningsdag for det gamle senteret antas å bli 1.7.2010.

KBS-utbyggingen lar seg gjøre ved å etablere provisoriske kjøreatkomster for anleggstrafikken og direkte atkomst til vegnettet. Ferdigstillelsesgrad på nytt fortau og gang/ sykkelveg inn mot byggegropa for KBS må koordineres mot Statens Vegvesen før rammetillatelse søkes.

Dersom disse anlegg gjøres ferdig før utbyggingen på KSB tar til må det påregnes noe oppgraving av fortau og gang/sykkelvei. KBS må da sette disse tilbake i samme stand som de var før tiltaket startet.

KBS-utbyggingen vil være en konvensjonell utbyggingssak med unntak for den bygningsmasse som skal rives. Rivingen må planlegges godt og det må foreligge en plan for begrensnig av støv og støy for rammetillatelse søkes.

I anleggsfasen må fotgjengere henvises til andre siden av de forskjellige gatene rundt bygningsmassen i deler av prosjektfasen. Det må lages egen sikkerhetsanalyse for de trafikale forholdene under byggeperioden. Plan for sikring må koordineres med Statens Vegvesen, politiet og kommunale myndigheter. Det må utarbeides egne faseplaner med sikkerhetsanalyser som koordineres med Statens Vegvesen, politiet og kommunale myndigheter.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Saken vurderes tilstrekkelig utredet i forhold til KU- forskriftene og planprogrammet. Utredninger er implisert i beskrivelsen.

Forslaget til utbygging vil oppleves som stort og dominerende i forhold til dagens situasjon. Vurderingen av prosjektet og dimensjonen på utbyggingen må sees i lys av kommunedelplanens intensjon om å etablere et senterområde fra Strindheim til Leangen. I utformingen av bebyggelsen er det tatt hensyn til behov for skjerming mot trafikk i øst, begrense skyggevirking mot omkringliggende bebyggelse og gi gode solforhold for boligene på tak. Forslag til reguleringsplan er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen med hensyn til utbyggingsvolum.

Rådmannen har lagt stor vekt på å ivareta kommunedelplanens rammer for forretningsareal innenfor S2. Det vil si at forretningsareal innenfor dette området ikke bør overstige 30.100 m². Det betyr at det kan etableres 14.400 m² nytt forretningsareal i tillegg til dagens 15.700 m². Det har skjedd en omfordeling mellom de ulike delfeltene innenfor senterområdet, som vurderes som akseptabelt.

Det er også arbeidet aktivt for å ivareta bystyrets vedtak om 60 % andel boliger i senterområdet. Rådmannen ser at det samlet sett vil bli vanskelig å nå dette målet for S2, men det er et vesentlig bidrag at man nå foreslår boliger på taket av kjøpesenteret. En ser det også som positivt at det foreslås

Trondheim kommune

kontorutbygging i området, og mener det på sikt ligger til rette for en økt utbygging av denne type virksomhet på Leangen.

Totalt utbyggingsareal for prosjektet er på 43.100 m², noe som tilsvarer 212 % BRA. Økningen i tomteutnyttningen må sees i lys av at tomtearealet for KBS er redusert som følge av vegetavidelse. Det er akseptert at prosjektet kan dimensjoneres ut fra forutsetningene i kommunedelplanen. Forslaget overskrider disse rammene med 5 % (til 205 % BRA), men det vurderes som akseptabelt ut fra at prosjektet holder seg innenfor rammene med hensyn til forretningsareal, og at det er positivt å etablere boligbebyggelse og kontor i kvartalet. I en samlet vurdering er det også tatt hensyn til at tomten ligger gunstig til for kollektivtilgjengelighet, og at konsekvensene av denne økningen for trafikkbelastning derfor ikke vil være dramatiske.

Ved førstegangs behandling ble det uttrykt skepsis til løsningen med åpne svalgangsløsninger i dette prosjektet. Det er vanskelig å få til en løsning uten åpne svalganger her, da det ikke tillates ensidig belyste leiligheter. I følge forslagstiller betyr det i prinsippet en omarbeiding av hele prosjektet dersom de må koordinere nye vertikaler og opprettholde graden av universell utforming samtidig som leiligheter skal være flersidig belyst i prinsippet. Med bakgrunn i dette mener rådmannen det ikke er riktig å innarbeide forbud mot åpne svalgangsløsninger i bestemmelsene. Forslagstiller har opplyst at de jobber med en løsning med fondmotiver i form av vertikale skjermbruddvis bortover svalgangen og en god belysning i svalgangsløsningen.

Rådmannen finner ellers at reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Konklusjon

Planen har en tilfredsstillende utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Rådmannen anbefaler at forslag til plan og bestemmelser vedtas.

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

Rådmannen i Trondheim, 05.01.2009

Thorbjørn Bratt
konst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsforslag, sist endret 10.12.2009
- Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser, sist endret 10.12.2009
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Sol - og skyggestudie:
- Vedlegg 6: Utomhusplan
- Ikke trykt vedlegg: Illustrasjoner fra første gangs behandling (ESA lnr. 52481/09, vedlegg 7)

Trondheim kommune

Ikke trykt vedlegg: Støyutredning (ESA lnr. 82087/09, vedlegg 5)
Ikke trykt vedlegg: Trafikknotat (ESA lnr. 52481/09 vedlegg 8 og 9)
Ikke trykt vedlegg: Notat om forurenset grunn (ESA lnr.52481/09, vedlegg 11)
Ikke trykt vedlegg: Notat om grunnforhold (ESA lnr. 52481/09, vedlegg 12)
Ikke trykt vedlegg: Arealtebell (ESA lnr. 52481/09, vedlegg 13)
Ikke trykt vedlegg: Kommunedelplan for Lade - Leangen – Rotvoll
Ikke trykt vedlegg: Notat om varetransport (ESA lnr. 200748/09, vedlegg 8)
Ikke trykt vedlegg: Snitt (ESA lnr. 200748/09, vedlegg 1)
Ikke trykt vedlegg: Notat fra forslagstiller av 23.11.2009 (ESA lnr. 200748/09, vedlegg 7)