

Saksframlegg

HAAKON VII'S GATE 8 OG 10

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/42394-74 (7855/09)

Saksbehandler: Åse Bollingmo

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Haakon VII's gate 8 og 10 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket arc arkitekter as, senest datert 19.01.2009 med bestemmelser senest datert 19.01.2009.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 28-2.

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for ny handelsvirksomhet med større tetthet enn eksisterende bebyggelse. Utbygginga er tenkt ferdigstilt i et byggetrinn.

Hovedutfordringene i planarbeidet er å bidra til bymessig utvikling på Lade og tilpasse prosjektet til rammene i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. To tema har vært særlig gjenstand for diskusjon:

- Hvor stor forretningsandel som kan tillates på tomta.
- Hvor mye bebyggelse som skal legges i formålsgrensa mot Haakon VII's gate.

Utbygger ønsket i utgangspunktet mer enn 50 % andel forretning, men har på dette punktet valgt å innrette seg etter kommunedelplanen. Det er uenighet mellom utbygger og rådmannen om hvor mye bebyggelse som må ligge i formålsgrensa mot Haakon VII's gate. Rådmannen fremmer planen med krav om at det skal være bebyggelse i minimum 50 % av formålsgrensa mot Haakon VII's gate i nr. 8-10. Dette er nødvendig for at planområdet skal fremstå som et tydelig kvartal innenfor en større (framtidig) helhet. Utbygger argumenterer for 42 %. De viser til at bygningsrådet i sak 44/08 vedtok at "Bygningsrådet/det faste utvalg mener det er behov for å se området langs H7 gt under ett". Summert fasadelengde på Lade Arena og skissert ny bebyggelse på "Wist"-tomta utgjør til sammen 53 % av samla eiendomsgrænse.

Innspill til planen tar i hovedsak opp bymessig utvikling, forurensning i grunnen, tverrsnitt på lokalgatene, kvalitet på uterom og forholdet til boligområdet som kommer på motsatt side av lokalgate nord, hvis planskissen som foreligger der, blir vedtatt.

Rådmannen valgte å 1. gangsbehandle planen som reguleringsplan. Planforslaget oppfylte langt på veg kriteriene for å kunne behandles som bebyggelsesplan. Bare et mindre avvik i utnyttingsgrad, % BRA=127 % mot 120 % i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll, var formelt til hinder for det. Det ble bestemt å ta endelig stilling til plantype, når merknadene fra offentlig ettersyn forelå. Merknadene som kom inn, tilsier at det er forsvarlig å sluttbehandle planen i bygningsrådet, dvs. som bebyggelsesplan.

Bakgrunn

Komplett planforslag, mottatt 13.10.2008, er utarbeid av arc arkitekter as som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Haakon VII's gate 8-10 as. Planforslaget er levert i samsvar med kommunens planveileder. Planområdet omfatter eiendommene gnr. /bnr. 412/253, 412/252 og deler av 412/1 og 412/251. Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 22.02.07. Oppstartsmøte ble avholdt 22.01.07.

Planstatus

I kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll (2005) betegnes tomta N10. Den er avsatt til næringsområde for forretning, kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. Det tillates tomteutnytting (TU) på maksimum 120 %, byggehøyde 4 etasjer eller 14 meter. Andelen forretning i disse næringsområdene bør ikke være større enn 50 % av samla utbyggingspotensiale for hvert felt/kvartal. Kommunedelplanen skiller mellom plasskrevende og andre varer, og evt. forretninger i N10 er fortrinnsvis tiltenkt varegrupper med noe større arealbehov (møbler, hvitevarer o.l.).

I gjeldende reguleringsplan, R634, vedtatt 12.12.1974, er området avsatt til industriformål med en maksimal utnyttelse på 0,3 og en byggehøyde på maks 2 etg. Planen er ikke lenger relevant i forhold til kommunedelplanens bestemmelser.

Trondheim kommune

Tilgrensende reguleringsplan for Lade arena (2006) gjelder foran kommunedelplanen og legger til rette for forretning, kontor og lager. Forslag til reguleringsplan for Lade Allé 59 – 73 har til hensikt å legge til rette for omforming fra næringsområde til byområde, med boliger som den dominerende arealbruken. Samordning av naboplaner er spesielt viktig i forhold til internveger.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet omfatter hovedsakelig de to eiendommene 412/252 og 412/253 på den tidligere Wist-eiendommen på Lade. Planen er avgrensa slik at den inkluderer nye lokalgater mot nord, vest og delvis øst. Planområdet er på 33.888 m².

Dagens arealbruk og bygninger

Tomta, ekskl. offentlige trafikkområder er på 26.782 m² og er bebyggt med bilanlegget "Wist Last og Buss" som driver med salg og reparasjon av busser og lastebiler, samt kafé. Wist Last og Buss er i full drift i dag, men på grunn av plassmangel skal virksomheten flytte fra Lade. Deler av lokalene til Wist er leid ut til Møbelringen og Jysk sengetøylager. Disse ønsker å drive videre på samme sted.

Bilde: Skråfoto fra nord med omriss av planområdet. Devle gård

Eksisterende bygninger er på ca.13.170 m² og er oppført i flere byggetrinn. De har etasjehøyder som ikke tilfredsstiller dagens krav til forretningslokaler, og skal rives for å gi plass til ny bebyggelse.

Landskap og solforhold

Eiendommen heller svakt fra kote 36,5 ved lokalgate Øst til 33,5 ved lokalgate Vest og er i hovedsak asfaltert og uten vegetasjon av betydning. Det er gode solforhold, og fremherskende vindretning er fra sør-vest. Området ligger 300-400 m fra Devle gård og 600 m fra Ringve gård, som sammen med tilhørende parkanlegg og grøntområder er en viktig del av kulturlandskapet på Lade. Eiendommen ligger innenfor den tidligere flyplassen (til 1960-tallet). Deler av dagens gatenett er spor etter flystripe og taksebaner.

Grunnforhold

Aktsomhetskartet for forurensa grunn viser mulig forekomst av tungmetaller, cyanider, fluorider, aromater, klorete og ikke-klorete løsemidler, fenoler, PAH, PCB, glykoler og olje, BTEX, blyorganiske stoffer og MTBE. Foreløpig er det ikke påvist betydelig grunnforurensning, men nye undersøkelser må gjennomføres når bebyggelsen er revet. Det er venta forekomster av forurensa masse ved olje-/drivstofftanker på tomte pga. mulige lekkasjer og verkstedsvirksomhet. Det kan også være fylt inn forurensa masse ved oppføringen av bygningene.

Området er ikke i noen faresone med tanke på kvikkleire.

Trondheim kommune

Bebyggelsesstruktur

Området har en tilfeldig og uklar bebyggelsesstruktur med store og mindre bygninger som medfører flere udefinerte uterom og ineffektiv arealbruk.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag tre direkte adkomster fra Haakon VII's gate, to direkte avkjørsler til parkeringsplasser, og en ny lokalgate i øst som del av reguleringsplan R 634w. Trafikkforholdene på Haakon VII's gate er i dag til dels uoversiktlige grunnet de mange avkjørslene. Det er redusert fremkommelighet i rushtida.

Annen infrastruktur

Området er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kapasiteten på overvannsledningsnett er for lav i nåværende tilstand.

Barns og unges interesser

Temaet er til en viss grad relevant, som følge av at det nå planlegges et stort antall boliger på tilgrensende tomter. Byplankontoret tok, i forbindelse med offentlig ettersyn, initiativ til å møte elever fra Lade og Lilleby skoler. Innspill fra møtet er tatt inn i merknadskapitlet under.

Planprosess

Den 26.03.07 ble det sendt brev med opplysninger om planen til alle berørte parter, med anmodning om tilbakemelding innen tre uker.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (17.04.07) viser til aktsomhetskart for forurensa grunn. Der er det angitt at tidligere virksomhet kan ha forårsaket forurensning av grunnen innenfor planområdet. Fylkesmannen ber om redegjøring for dette innen saken legges ut til offentlig ettersyn, og om at bestemmelser vedrørende dette vurderes tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar: Miljøteknisk rapport og tiltaksplan for forurensning i grunnen er utarbeidet. Det tas inn bestemmelse om nye grunnundersøkelser før det gis igangsettestillatelse for ny bebyggelse.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (26.04.07) minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Videre har de innvendinger mot at parkeringa er lagt ut mot Haakon VII's gate, og sier at "ideelt sett hadde det vært best med bygninger her for å definere et klarere gaterom. I dette tilfellet kan situasjonen bedres noe med bevisst bearbeiding/beplantning om området mellom gang/sykkelveg og parkering. Tette busker er ikke alltid å foretrekke i så måte da dette kan gi en følelse av usikkerhet for fotgjengere og syklistene".

Kommentar: Det legges et nybygg ut mot Haakon VII's gate i tomtens søndre hjørne og et større skilt i det vestre hjørnet for å bidra til en klarere definisjon av gaterommet.

Trondheim kommune internt (21.05.07): Det er både eksisterende ledningsnett i området og det skal etableres noe nytt, og det bør vurderes utarbeidet en egen vann- og avløpsplan sammen med bebyggelsesplanen.

Kommentar: Egen plan for vann og avløp legges ved byggesøknad.

Trondheim Energiverk Nett AS (21.05.07) gjør oppmerksom på at kostnadene med evt. tiltak på nettstasjoner, bæres av den som initierer arbeidet. De ønsker dialog tidlig.

Trondheim kommune

Kommentar: Det er innledet dialog med Trondheim Energiverk Nett AS vedrørende flytting/opprettning av ny trafo inne i ny bebyggelse.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 2568/08 den 16.10.2008 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg. I forbindelse med offentlig ettersyn tok byplankontoret initiativ til et eget møte med elevrådene fra Lade og Lilleby skoler. Møtet ble gjennomført i form av flere "øvelser" ved hjelp av svarskjema, kart m.m., der elevene ble invitert til å formidle sin oppfatning av kjøpesenterområdet som del av nærmiljøet deres. Det vises til rapport, vedlagt som uttrykt saksvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

Sør-Trøndelag fylkeskommune (brev mottatt 04.11.2008) har ingen merknader og ingen motforestillinger til at saken behandles som bebyggelsesplan. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Trondheim kommune, miljøenheten (notat datert 07.11.2008) ber om ny planbestemmelse, som sikrer at det ikke foregår støyende virksomhet om natta: "Støy fra virksomhet i planområdet skal ikke overstige kravene i NS 8175 klasse C utenfor nærliggende bolig, og evt. barnehage og skole."

Kommentar: Ny planbestemmelse er tatt inn, som foreslått i merknaden.

E.A. Smith AS, leietaker i Haakon VII's gate 6 (brev mottatt 10.11.2008) og *Siv.ing Karl Knudsen AS, for eier av Haakon VII's gt. 6* (brev mottatt 24.11.2008) er opptatt av at deres bruk av eiendommen skal kunne opprettholdes som i dag. Ny "lokalgate vest" vil forhindre vareadkomsten m.m. til byggevarerhuset.

Kommentar: Merknaden imøtekommes ved at det på plankartet er lagt til rette for tre avkjørsler fra lokalgate vest, to til eksisterende porter for varelevering og en til området for utelagring/ varehenting. De tre avkjørslene er å betrakte som midlertidige løsninger. Sammen med eksisterende avkjørsel fra Haakon VII's gate vil de avhjelpe Byggers behov, inntil permanente avkjørsler blir ivaretatt i kommende ny plan for denne tomte.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (brev mottatt 24.10.2008) har ingen merknader.

Pir II Arkitektkontor AS, for Lade allé 59-73 (brev mottatt 24.11.2008) mener planforslaget i større grad burde tatt hensyn til det som planlegges av boliger på deres område. Merknaden tar opp følgende tema:

- kjørebanen i lokalgate nord bør trekkes 2 m lenger mot sør, for å gi tilsvarende mer plass til grønt og myke trafikanter på nordsida av gata, der behovet er størst
- anleggsarbeidet for gang- og sykkelveg langs Lade allé 59-73 må utsettes til boligbygginga tar til
- ikke samsvar mellom byggehøyde angitt i saksfremstilling og plankart/bestemmelser
- plankartet viser ikke byggegrenser
- bygget bør deles i to, for å unngå å få en lang, sammenhengende fasade mot nord
- ønskelig med bestemmelser som hindrer støyende og skjemmende installasjoner på tak
- det bør stilles høye krav til dokumentasjon av fasader og materialbruk ved byggesøknad
- det stilles spørsmål ved utregning av utnyttingsgrad
- dagligvarehandel vil være et positivt tilskudd for boligområdet, og bidra til redusert bilbruk.

Trondheim kommune

Kommentar: Generelt er det vanskelig å legge begrensninger på "Wist"-tomta, basert på den uferdige reguleringsplanen for boligområdet nord for lokalgata. Tanken om behov for mer plass til grønt og myke trafikanter nord for lokalgata kan ha mye for seg, men dette bør i så fall løses innenfor den planen. Det er ugunstig med to meters reduksjon av sonen for gående/syklende/ grønt på "Wist-sida" av gata. Tverrsnittet på lokalgate nord beholdes derfor som ved første gangs behandling. Lokalgate nord berører ikke eksisterende bygninger i Lade allé 59-73, og må kunne realiseres før boligbygginga tar til. Ang. byggehøyde, må plankartet leses sammen med bestemmelsene, for å gi et komplett bilde. Inntil 10 % takoppbygg kommer i tillegg til gesimshøyden for hovedtakflaten. Høyden medregna takoppbygg ligger likevel innenfor grensa (max 14 meter over ferdig planert terreng), som kommunedelplanen setter. Plankartet viser bygge**grense** men ikke bygge**linjer**. Forhold som er vesentlig med hensyn til plassering og utforming av bebyggelsen, er ivaretatt i bestemmelsene. De definerer at det skal være bebyggelse langs min. 50 % av byggegrensa mot Haakon VII's gate i nr. 8-10, som da i praksis blir en bygge**linje**. Det er i tråd med kommunedelplanen å legge mest mulig bebyggelse ut mot lokalgatene. Det er tatt inn et nytt punkt i planbestemmelsene, for å sikre at fasaden mot nord brytes opp og trekkes tilbake fra lokalgata på flere steder. Ang. merknad om støyende og skjemmende takoppbygg og krav til arkitektonisk kvalitet for øvrig, er dette ivaretatt i bestemmelsene § 4. Bakkeparkering inngår i BRA, og kommunens parkeringsbestemmelse, bl.a. om begrensning for bakkeparkering, gjelder. Ut over dette tar ikke planforslaget direkte stilling til hvordan arealet skal fordeles mellom bygning og parkering. Overordna planer åpner ikke for dagligvareforretning på denne tomte i dag.

arc arkitekter as for Nordiske Handelsparker (brev mottatt 24.11.2008) ber om at reguleringsbestemmelsene § 4.2 og 7.4 rettes, slik at pålagt andel bebyggelse langs Hakon VII's gate blir 42 %, istedenfor 50 % som rådmannen har foreslått.

Kommentar: Rådmannen opprettholder sitt forslag om 50 % bebyggelse langs Haakon VII's gate i nr. 8-10. Dette er nødvendig for å oppfylle kommunedelplanens intensjon om en bymessig utvikling, der hvert enkelt kvartal fremstår som tydelig avgrensa. Store parkeringsplasser ut mot Haakon VII's gate vil gi motsatt inntrykk. Beplantning vil i begrensa grad gi ønska visuell virkning.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

I planforslaget er området regulert til byggeområde for forretning, kontor, lager og offentlige trafikkområder. Bebyggelsesplanen gir en viss fleksibilitet i plassering og utforming av bebyggelsen. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men viser bebyggelsen slik forelagstiller tenker seg den. Prosjektet beskrives nærmere nedenfor.

Volum i arealstørrelse, BRA (fordelt på formål jf. faktaark)

Det planlegges ny forretnings-, lager- og kontorbebyggelse med et bruksareal på til sammen 33.900 m² BRA inkl. bakkeparkering.

Grad av utnyttning og byggehøyder

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll legger opp til tomteutnyttning, TU eller % BRA= 120 %, og tillater en maksimal forretningsandel på 50 % (16.000 m²) av totalt utbyggingspotensial (32.000 m²) i byggeområdet. Byggeområdet er på 26.782 m². Den skisserte fremtidige bebyggelsen viser en samla BRA på 33.900 m² inkl. bakkeparkering. Det gir en tomteutnyttelse %-BRA= 127 %.

Planforslaget legger opp til maksimalt 16.000 m² forretning. Det resterende arealet benyttes til lager- og/eller kontorformål. Nybygg foreslås oppført med to høye etasjer og med en maksimal gesims på kote 47,5. Det vil si ca. 11,5 meter fra ferdig gulv til gesims. Det legges til rette for takoppbygg på inntil 10 % av takflaten. Maks 50 % av takoppbyggene kan stikke 2,5 meter over bygningens gesimshøyde. Resterende

Trondheim kommune

50 % skal ikke overstige mer enn 1,7 meter.

Kommunedelplanen legger føringer for maksimalt 4 etg, 14 meter gesimshøyde.

Bebyggelsens plassering og utforming

Plassering og utforming er angitt med byggegrense og gesimshøyde på plankartet og er nærmere beskrevet i bestemmelsene. Framtidig bebyggelse går frem av vedlagte illustrasjoner, som ikke er juridisk bindende. Forslagstiller sier at de vil følge opp intensjonene i kommunedelplanen, ved at bygningene trekkes ut til formålsgrensa. Dermed blir uterom og gater klarere avgrensa. Samla lengde av alle fasadene som ligger i formålsgrensa utgjør 52,1 % av byggeområdets omkrets. Kvartalet defineres av et langstrakt bygningsvolum mot nord, et hjørnebygg mot øst, et mindre hjørneelement mot vest og et større volum plassert asymmetrisk mellom hjørnebyggene.



Ill: 3D – visualisering

Uttrykk og fasadematerialer

Utbygger tenker seg at Haakon VII's gate 8-10 i hovedsak skal romme større, plasskrevende forretninger med tilhørende lager- og kontorfunksjoner. De uttrykker at det er viktig at fasadene er enkle og moderne, og samtidig fleksible og åpne for videreutvikling i dialog med byggherre, forretningsdrivere og myndigheter over tid. Fasadeuttrykk og materialbruk bearbeides videre i samråd med utbygger frem til innlevering av rammesøknad og omhandles i detalj i byggesaken.

Utearealer skal være opparbeidd før brukstillatelse til ny bebyggelse gis. I følge kommuneplanens arealdel bør minimum 10 % av tomtearealet tilrettelegges for uteopphold. Tomtearealet er på 26.782 m², som tilsvarer 2.678 m² i uteareal. Illustrasjonsplanen viser et uteareal på 3.621 m².

Parkering

Ifølge kommuneplanens parkeringsbestemmelser skal ikke bakkeparkering utgjøre mer enn 25 % av samlet eiendomsgrunn for handels- og servicevirksomhet, 15 % for kontor. I illustrasjonsplanen er det 231 parkeringsplasser på bakkeplan. I beregningsgrunnlaget for BRA er det tatt utgangspunkt i 231 p-plasser på bakkeplan. Dette gir 4.158 m² bakkeparkering (18 m² pr. plass). Parkeringsareal inkl. manøverareal gir til sammen 6.738 m² og utgjør 25 % av byggeområdet på 26.782 m².

Videre angir parkeringsbestemmelsen maksimalt 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA til forretningsformål. Samla forretningsareal er 16.000 m² og lagerareal er 13.742 m². For lagerarealet tas det utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser for forretningsformål. Dette gir en øvre grense på 595 plasser. Det vil i tillegg komme en parkeringskjeller med 480 parkeringsplasser (8.568 m²). Dette gir totalt 707 plasser i planområdet. Ved å legge parkering under terreng bindes parkeringen sammen til et fellesanlegg for både Haakon VII's gate 8 - 10 og Haakon VII's gate 12 (AGA). Forslagstiller fremholder at dette reduserer kjøring på bakken og bedrer trafiksikkerheten. Forbindelsen løses med kulvert under lokalgate øst. Ved å forbinde de to kjellerne reduseres behovet for flere plasskrevende og barriereskapende nedkjøringsramper. Intensjonen er å binde sammen parkeringskjelleren på Haakon VII's gate 6 på tilsvarende måte.

Trondheim kommune

Parkeringsplasser (12 stk) for bevegelseshemmede legges nær inngangssoner. Antallet utgjør Ca. 5 % og er i tråd med parkeringsbestemmelsen. Det er satt av ytterligere 12 plasser i parkeringskjeller. Sykkelparkering, totalt 80 plasser, 50 for handlende og 30 for ansatte, skal legges nær inngangssoner.

Infrastruktur

Lokalgatene skal utformes som totalt 17 meter brede bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Lokalgata mot nord er utvida i forhold til kommunedelplanens retningslinjer, fra 13 meter til 17 meter med tosidig grøntsone med trekker. Utvidelsen er lagt

Trondheim kommune

innenfor "Wist"-tomta. Gata legges slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse i Lade allè 65. Veg- og gatenettet opparbeides samtidig som ny bebyggelse.

Avkjørsler

I planen er det vist 1 avkjørsel fra lokalgate øst, 1 fra lokalgate vest og 2 avkjørsler fra varemottak i lokalgate nord til byggeområdet. Adkomst til parkering fra lokalgate øst er lagt rett overfor adkomst til Haakon VII's gate 12 (AGA). Planen legger til rette for tre midlertidige avkjørsler mot vest fra lokalgate vest. Sammen med eksisterende avkjørsel fra Haakon VII's gate vil de avhjelpe Byggerns behov, inntil permanente avkjørsler blir ivaretatt i den kommende nye planen for denne tomte.

Varemottak

I illustrasjonsplanen er varemottak lagt mot lokalgate nord. To steder på kvartalet er bebyggelsen tenkt trukket tilbake for å gi plass til varemottak på 5x22 meter.

Fjernvarme

Området knyttes til fjernvarmenettet.

Vann og avløp

Kapasitet på overvannsnett utvides i henhold til plan som utarbeides ifb. med byggesaken.

Avfallsbehandling

Avfallsbehandling med søppelsug utredes ifb. med byggesaken.

Grunnforhold

Nye undersøkelser i grunnen gjøres når eksisterende bebyggelse er revet.

Arbeidsplasser

Det anslås at gjennomført plan medfører ca. 120 ansatte.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Konsekvensutredning

Med mer enn 5.000 m² nytt næringsbygg, faller planen inn under § 3 nr. 1. a) i forskrift om konsekvensutredning. Dette medfører at planen skal konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. kriteriene i § 4. Imidlertid følger det av forskriftens § 3 nr. 3 annet ledd at paragrafens bestemmelser ikke gjelder dersom virkningene av reguleringsplanen er tilfredsstillende avklart og belyst i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Til grunn for kommunedelplanen ligger det ei rekke analyser og utredninger, deriblant handelsanalyse og trafikkanalyse. I oppstartsmøtereferat 22.01.07 vurderte byplankontoret tiltaket som tilstrekkelig utredet, og fant det ikke nødvendig med konsekvensutredning, så lenge reguleringsplanen er innenfor rammene som er gitt i kommunedelplanen. Med unntak av et mindre avvik i utnyttingsgrad, er reguleringsplanen innefor disse rammene.

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver ønsker oppstart av detaljprosjektering og utbygging så snart bebyggelsesplanen er vedtatt. Tiltaket ønskes gjennomført i ett byggetrinn. Det tas sikte på utarbeidelse av rammesøknad til januar 2009, igangsetting april 2009 og ferdigstilling april 2010.

Konsekvenser for natur og miljø

• Støy, luftforurensning

Virkninger: Utbygging av forretningsareal til storhandel/bilbasert handel vil medføre en økning av turproduksjon til og fra planområdet med påfølgende økning av støy- og luftforurensning. Dette er i utgangspunktet kun relevant for ny boligbebyggelse i Lade Allé, som anses som støyfølsom.

Kjent kunnskap/utførte utredninger: I temakart støysonekart til kommuneplanens arealdel 2007-2018 ligger søndre del av planområdet (inntil Haakon VII's gate) i rød støysone, mens resten av planområdet ligger i gul støysone. Det foreligger ingen konkrete utredninger om støy- og luftforurensning i forbindelse med kommunedelplanen eller planforslaget. Det forutsettes at økningen i produksjon av støy- og luftforurensning i forbindelse med planforslaget kan ses i sammenheng med foreliggende utredninger fra kommunedelplanarbeidet:

- Trafikale konsekvenser, Fase 1: Turproduksjon, 30.01.2004, Asplan Viak
- ROS-analyse, kommunedelplanen, 2004

Forslagstiller forutsetter at den utnyttelsesgrad som er foreslått i kommunedelplanen, og den vegkapasitet som er gitt, også er vurdert med hensyn til eventuelle økninger av støy- og luftforurensning. Planforslaget avviker i liten grad fra utnyttelsesgrad satt i kommunedelplanen.

Avbøtende tiltak:

- Sammenhengende parkeringskjellere langs Haakon VII's gate vil redusere kjørebehov på bakkeplan.
- Ny forretningsbebyggelse legges som en "skjerm" mellom nye boligområder på Lade og trafikkerte områder i tilknytning til Haakon VII's gate.
- Beplantning langs Haakon VII's gate, samt i grønne buffersoner i planområdet reduserer virkningen av støy- og luftforurensningen.
- Oppholdssonene er hovedsakelig tenkt trukket ca. 60-70 meter fra Haakon VII's gate.

• Landskap og kulturmiljø, verneverdi

Virkninger: Ny bebyggelse vil ha liten/ingen betydning med hensyn til opplevelsen av kulturlandskapet på Lade og fjernvirkning, men kan danne en visuell barriere mellom Haakon VII's gate og gårdsanleggene Ringve og Devle gård.

Kjent kunnskap/utførte utredninger: Det er i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Lade Allé 59 – 73 utarbeidet en landskapsanalyse som viser hvordan fjernvirkningen av ny bebyggelse på 4-8 etasjer i Lade Allé vil være for omgivelsene.

Avbøtende tiltak:

- Planforslaget forholder seg til byggehøydene som er gitt i kommunedelplanen.
- Planforslaget er en del av en helhetlig plan for Lade-området (se pkt. 1.6.5) som ivaretar viktige siktlinjer til gårdsanleggene gjennom rette tverrgater mellom Haakon VII's gate og Lade Allé.

• Byform, estetikk

Virkninger: Ifølge forslagstiller preges Ladeområdet i dag til dels av tilfeldig næringsbebyggelse, udefinerte arealer og mangel på struktur. Planområdet omfatter et helt kvartal, slik at det er mulig å gi bebyggelsen mer bymessig kvartalsutforming i tråd med intensjonene i kommunedelplanen. Tiltaket vil også bidra til å gi Haakon VII's gate en strammere utforming og fremheve et nytt omliggende lokalgatenett. Tiltaket vil således være positivt rent byformmessig for hele Lade-området. Det kan likevel være mindre visuelt

Trondheim kommune

tiltalende å legge parkeringsplasser ut mot kryssene i tilknytning til Haakon VII's gate, fremfor å la ny bebyggelse følge formålsgrensa mot gata. Det er også uheldig med hensyn til at parkeringa vil ligge delvis høyere enn gatenivået.

Kjent kunnskap/utførte utredninger: Det leveres sammen med planforslaget 3D-visualiseringer, tegninger, collager og modellbilder.

Avbøtende tiltak:

- Det legges et hjørnebygg og et større skiltelement mot det søndre og vestre hjørnet av planområdet ut mot Haakon VII's gate.
- Grønne buffersoner med trekker/vegetasjon mellom parkeringsplassene og Haakon VII's gate.
- Hjørneelementene og trekkene som følger byggegrensen mot Haakon VII's gate vil gi en visuelt tiltalende og variert avslutning av kvartalet mot gata.

• Varelevering/veggeometri i lokalgate nord

Virkninger: Ved bruk av større lastebiler (semitrailer 15,5 m) vil veggeometrien på lokalgatenettet medføre at lastebiler må kunne kjøre over annen veggrunn for å klare svingen. Det vil ligge 2 varemottak ut mot lokalgate nord med en lengde på 30 meter hver. Ved levering av varer kan større lastebiler bli stående delvis i fotgjengersonen langs lokalgatens søndre side.

Avbøtende tiltak:

- Annen veggrunn i kryssene mellom nordre, vestre og østre lokalgate gis en utforming som tillater at større lastebiler kan kjøre over disse.
- Fotgjengersonene i tilknytning til vareleveringene markeres med fotgjengerovergang eller annen type belegg/materialbruk som markerer at området er for fotgjengere.
- Varemottakets bredde utvides.

Samfunnsmessige konsekvenser

• Barn og unge

Byplankontoret har ikke bedt forslagstiller om å utrede temaet, som kan sies å ha blitt mer aktuelt med den omfattende boligutbygginga som trolig kommer i nærheten. I forbindelse med offentlig ettersyn av planen, tok byplankontoret initiativ til å møte elevrådene ved Lilleby og Lade skole. Hovedinntrykket er at elevene er mindre opptatte av/ bevisste på det estetiske og hvordan uteområdene ved kjøpesentrene fungerer. Det ser ut til at det er viktigere for dem hva kjøpesentrene har å tilby i form av butikker, spisesteder og åpningstider. Likevel ga de uttrykk for at de, i den grad de oppholder seg ved kjøpesentrene i fritida, foretrekker steder med en viss avskjerming. Flere nevnte Ladetorget som spesielt hyggelig. Noen er opptatt av trær og gode benker. Trafikksikkerhet og fremkommelighet, for eksempel i form av snarveger, opptar noen. Det ble kommentert at den tenkte bebyggelsen på "Wist-tomta" ville gjøre det vanskelig å krysse området.

• Behov for teknisk infrastruktur, Vegnett og kapasitet

Virkninger: Det er i dag ca. 13.000 m² etablerte forretninger i planområdet. Det legges opp til å erstatte eksisterende næringsbebyggelse med ny bebyggelse med til sammen 33.900 m² BRA. Etableringen av nye forretningsarealer vil/kan medføre en økning i antall kjøretøy (turproduksjon) og medføre kapasitetsproblemer på Haakon VII's gate selv om denne typen forretninger genererer mindre trafikk enn ordinære detaljhandel.

Kjent kunnskap/utførte utredninger: Utredninger i forbindelse med kommunedelplanarbeidet:

- Trafikale konsekvenser, Fase 1: Turproduksjon, 30.01.2004, Asplan Viak

Trondheim kommune

- Handelsmessige konsekvenser og parkering, 24.09.2004, Asplan Viak

Forslagstiller forutsetter at vurdering av utnyttelsesgrad og bruksformål for område N10 i kommunedelplanen, er basert på trafikkanalyser/konklusjon som tilsier at eventuelle tiltak medfører akseptabel trafikkmengde og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet så lenge tiltakene er innenfor kommunedelplanens rammer. Det er også utført ei supplerende trafikkanalyse for å utrede konsekvensene av 90 % forretningsareal innenfor planområdet i forhold til tillatte 50 %:

- Trafikkvurdering Haakon VII's gate 8-10, 11.01.2008, Asplan Viak. Den belyser hvor mye mer trafikk det blir fra eiendommene med 90 % forretning i forhold til 50 % forretning. Planen fremmes med 50 % forretning, så disse opplysningene er ikke direkte relevante. Beregningene viser at belastningsgraden vil øke fra 0,74 til 0,79 for trafikkstrømmen på Haakon VII's gate som kommer fra vest (i retning Lade). Belastningsgraden vil ikke komme over kritisk grense på $v/c = 0.85$, og det vil ikke bli vesentlige endringer i trafikkavviklingen med 90 % i forhold til 50 % forretning.

Avbøtende tiltak i tilfelle kapasitetsproblemer:

- Optimalisering av signalanlegg for aktuell periode.
- Etablering av egne venstresvingfelt i sidegatene.
- Egne svingfelt i Haakon VII's gate.
- Samkjøring av signalanlegg.

• Lokaliseringspolitikk, if. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Virkninger: Nytt forretningsareal på Lade kan gi endrede konkurranseforhold for handel i Midtbyen.

Kjent kunnskap/utførte utredninger:

- Handelsmessige konsekvenser og parkering, Asplan Viak, juni 2004
- Egen handelsanalyse.

Det forutsettes at utnyttelsesgrad/bruksformål for område N10 i kommunedelplanen, er basert på analyser som viser at gitt utnyttelse/bruksformål ikke endrer konkurranseforholdene for midtbyen.

Avbøtende tiltak:

- Dagligvareforretning tillates ikke.
- Det tillates kun forretninger for arealkrevende handel og plasskrevende varegrupper.

• Bevegelseshemmede og orientershemmedes behov for tilgjengelighet

Virkninger: Tilrettelegging for bevegelseshemmede vil bli vektlagt både i utvendige anlegg og i bygninger.

Det vil være trinnfrie overganger mellom ute og inne ved alle innganger. Ramper vil ikke overstige et stigningsforhold på 1:15. Tilstrekkelig HC-parkering tilrettelegges i nær tilknytning til byggets innganger.

Kjent kunnskap/utførte utredninger: Trondheim kommunes Veileder for universell utforming.

• Samfunnssikkerhet herunder trafiksikkerhet

Virkninger: Haakon VII's gate er en 4-felts vei og har i dag en relativt høy trafikkbelastning på ca. 15.000 ÅDT. Trafikkforholdene er til dels uoversiktlige grunnet mange avkjørsler. Trafiksikkerheten og -avviklingen i området styrkes ved etablering av lokalgatenett, lyskryss, tydelige adkomstforhold og separering av kundeadkomst og varetransport. Likeledes blir situasjonen sterkt forbedret for myke trafikanter ved at Haakon VII's gate utvides med sykkelveg med separat fortau på begge sider. Økt publikumsrettet aktivitet kan føre til at flere vil ta usikrede snarveger over Haakon VII's gate. Dermed fører dette til økt fare for påkjørsler.

Avbøtende tiltak:

- Flere fotgjengeroverganger i forlengelsen av gangsonene over Haakon VII's gate.
- Fjerning av gangforbindelser fra inngangssoner til Haakon VII's gate.

• Konsekvenser for omgivelsene

Virkninger: Støy i anleggsfasen vil være av mindre betydning, da det ikke er støyfølsom bebyggelse i området. Nærmeste bolig ligger 150 meter fra planområdet, med kontinuerlig næringsbebyggelse som buffer. Det regnes ikke med at det vil være redusert fremkommelighet på kjørevege i området i anleggsfasen med unntak av lokalgate øst under bygging av kulvert mellom p-kjellere. Det forventes mindre utfordringer for varelevering Haakon VII's gate 12 i denne perioden. I forbindelse med opparbeidingen av gatenettet i Haakon VII's gate vil det være redusert fremkommelighet på gangsonene langs gaten. Dette kan medføre trafikkfarlige situasjoner og medføre vanskelige situasjoner for bevegelseshemmede, syklist, barnevogner og lignende.

Avbøtende tiltak: Sikring av fremkommelig gangsone på minst en av sidene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer bidrag til finansieringen av Haakon VII's gate, men har ut over dette ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

I løpet av prosessen har utbygger tilpasset planforslaget til rammene som kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll setter. Tversnittet på lokalgate nord er økt fra 14 til 17 m, et valg som kommunedelplanen åpner for. Utvidelsen er lagt inn på "Wist-tomta". Foreslått utnyttingsgrad er

% BRA=127 %, mot 120 % i kommunedelplanen. Byplankontoret valgte å 1.gangsbehandle planen som reguleringsplan. Etter at merknadene fra offentlig ettersyn nå er gjennomgått, vurderer rådmannen det som forsvarlig å sluttbehandle planen i bygningsrådet, dvs. som bebyggelsesplan. Rekkefølgebestemmelsene innebærer at utbygger må inngå utbyggingsavtale med kommunen.

Ut fra målsettinga om bymessig utvikling på Lade, er det uheldig at mye parkeringsareal legges ut mot Haakon VII's gate. Det er ønskelig at gateløpet understrekes med bygninger inn mot gata. Beplantning kan bare delvis gi tilsvarende effekt. Kommunedelplanen angir ikke nøyaktig hvor mye av byggegrensa mot Haakon VII's gate som bør være bebygd, men etter rådmannens oppfatning er 50 % et minimum for at planområdet skal fremstå som et klart avgrensa kvartal. Rådmannen foreslår å sikre dette i bestemmelsene. Utbygger argumenterer for 42 %, og mener at en bør se flere eiendommer langs Haakon VII's gate under ett. De viser til bygningsrådets vedtak i sak 44/08, "Bygningsrådet/ det faste utvalg mener det er behov for å se området langs Haakon VII's gate under ett". Summert fasadelengde på Lade Arena og skissert ny bebyggelse på "Wist"-tomta, utgjør 53 % av samla eiendomsgrense. Det vises for øvrig til orienteringsvedlegg 6.

Kommunedelplanen stadfester fylkesdelplanen ang. Lade som avlastningssenter for Midtbyen. I ny RPB om kjøpesentre er det tidligere definerte skillet mellom plasskrevende og andre varegrupper opphevet. RPB setter likevel ikke til side kommunedelplanens intensjon om å legge bare forretninger med varegrupper med noe større plassbehov i N10. Den nylig vedtatte naboplanen i øst, Lade Arena, fikk en reguleringsbestemmelse som hindrer etablering av dagligvareforretning. Samme bestemmelse er foreslått for Haakon VII's gate 8-10.

Fra noen hold er det reist spørsmål om i hvor stor grad de ulike reguleringsplanene som akkurat nå er under endring i området, bør ta hensyn til hverandre. Planforslag i nord (Lade Allé) og vest for Haakon VII's gate 8-10 legger opp til boligbygging i stort omfang. Mot Lade Allé har utbygger i Haakon VII's gate 8-10 i utgangspunktet tenkt seg en bygningsmasse med lang, sammenhengende fasade mot Lade Allé. Dette er ikke ideelt, bl.a. med tanke på mulighetene for å krysse området til fots utenom forretningenes åpningstid. Ut over en bestemmelse om at fasaden mot nord skal brytes opp og trekkes tilbake på flere

Trondheim kommune

steder, vil rådmannen imidlertid ikke foreslå å pålegge utbygger å innrette seg etter planforslaget for Lade Allé, hvor så mye fortsatt er usikkert. I stedet legger planforslaget for Haakon VII's gate 8-10 tilrette for en viss fleksibilitet i utforming og plassering av bebyggelsen. Det gjør det mulig for utbygger å velge alternativer til den foreslåtte bebyggelsen.

Den skisserte bebyggelsen legger opp til for høyt antall parkeringsplasser i forhold til kommuneplanens parkeringsbestemmelse. Forslaget til reguleringsbestemmelser ivaretar at parkering begrenses og blir i samsvar med kommuneplanen.

Endringer etter offentlig ettersyn:

- planen behandles som bebyggelsesplan isteden for reguleringsplan, og sluttbehandles dermed i bygningsrådet
- tre nye, midlertidige atkomster fra lokalgate vest inn til KLPs eiendom, som skal avhjelpe en upraktisk situasjon, inntil denne eiendommen får ny bebyggelse med egnet atkomst
- en mindre justering av gesimshøyde, fremdeles innenfor kommunedelplanens rammer
- ny setning i bestemmelsene § 4 om fasaden mot nord
- ny § 4.11 om støy.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer samt med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim 27.01.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, 1:1000, sist endra 19.01.2009 (nedkopiert)

Saksvedlegg 2: Planbestemmelser, sist endra 19.01.2009

Orienteringsvedlegg 1: Illustrasjonsplan bebyggelse, ikke juridisk bindende

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan uteområder, ikke juridisk bindende

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjon – fasader

Orienteringsvedlegg 4: Fasader i formålsgrense mot Haakon VII's gate

Utrykt orienteringsvedlegg: Planbeskrivelse, arealtall ikke justert

Utrykt orienteringsvedlegg: Faktaark datert 15.10.2008 med justerte arealtall

Utrykt orienteringsvedlegg: Kopi av innkomne uttalelser, møtereferat og merknader

Utrykt orienteringsvedlegg: Miljøteknisk rapport

Trondheim kommune

Utrykt orienteringsvedlegg: Tiltaksplan – Mulig forurenset grunn

Utrykt orienteringsvedlegg: Notat - Forurenset grunn, Rambøll 02.01.2008

Utrykt orienteringsvedlegg: Trafikkvurdering, asplan viak 11.01.2008

Utrykt orienteringsvedlegg: Handelsanalyse, asplan viak 17.06.2008

Utrykt orienteringsvedlegg: Diverse illustrasjoner

Utrykt orienteringsvedlegg: Sakspapirer delegasjonsvedtak 2568/08

Utrykt orienteringsvedlegg: Rapport fra møte med elevrådene ved Lade og Lilleby skoler

Modell