

Detaljregulering av Haakon VII's gate 4, Nord

05.07.2023

INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

Oppsummering og kommentarer

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 19.04.2022. Tilbakemelding fra oppstartsmøte er datert 21.06.2022. Det ble der avklart at planforslaget ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet ble annonsert oppstartet i Adresseavisen 12.07.2022. Berørte parter ble varslet om planoppstart i brev av 08.07.2022. I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 48 innspill til planarbeidet fra naboer, hvorav majoriteten av innspillene var likelydende. I tillegg til innspillene fra naboene kom det også inn 5 innspill fra offentlige myndigheter og netteier.

Innkommne høringsinnspill og merknader

I forbindelse med varsel om oppstart mottok vi likelydende innspill fra 44 naboer, noen som egne vedlegg andre som tekst i skjema i altinn. Innspillet kommenteres samlet og er vedlagt kun i ett eksemplar da disse er identiske. Der naboer har kommet med unike relevante tillegg til brevet kommenteres tilleggene hver for seg.

Felles kommentar til innspill fra naboer, brev datert august 2022

Innspillet starter med å vise til tidligere historikk for eiendommen, der naboene uttrykte misnøye med tidligere foreslått utbygging. På grunn av innsigelse fra Statsforvalteren/Statens vegvesen ble planen halvert og det var kun søndre del som ble vedtatt. Naboene uttrykker igjen misnøye med at planene gjenopptas og at totalen av de to planene er lik den planen som tidligere var på høring. Innspillet kritiserer også forholdet mellom utbyggere og byplankontoret med tanke på hva som tillates og at lite er endret siden det opprinnelige høringsutkastet.

Til planforslaget er naboene kritisk til byggehøyden i feltene som vender mot Ringve Park, der hevder at den nye bebyggelsen blir like høy og stedvis høyere enn byggene i Ringve Park. Det hevdes også at de nederste etasjene ikke får sol om sommeren og at dette forringer bomiljøet for de boligene som har vestvendt veranda, spesielt for de boligene som er ensidig orientert denne veien. Det påpekes også at naboene også mister utsikt. Naboene etterlyser derfor at byggene som vender mot Ringve Park gjøres kortere og lavere for å redusere skyggeeffekten.

Naboene er også kritisk til at arbeidet igangsettes før mobilitetsanalysen foreligger. Videre så hevder naboene at fravær av parkering på bakkeplan vil medføre villparkering fra besøkende.

Avslutningsvis påpeker naboene at det er dårlig skolekapasitet på Lade på grunn av stor utbygging i bydelen.

Kommentar:

Når det gjelder historikken for planområdet så er det helt riktig at planen ble halvert på bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren/Statens vegvesen. Bakgrunnen for innsigelsen var trafikale utfordringer og manglende overordnet planlegging av trafikk. Innsigelsen var altså ikke tuftet på at området ikke skal bebygges, men hvilke vurderinger som må foreligge før det kan bebygges. Siden den etterlyste mobilitetsanalysen nå er nært foreliggende er planarbeidene gjenopptatt og vil i løpet av prosessen tilpasses resultatet av analysen dersom dette blir nødvendig.

Planen som ble halvert var gjennomarbeidet og gjennomgikk politisk behandling og offentlig ettersyn før halveringen. Naboenes forhold ble vurdert i forbindelse med behandlingen også etter høringen i samråd med Trondheim kommune, og det var ønskelig fra både forslagsstiller og kommunen å gå videre med planen etter mindre justeringer, men ble altså halvert på grunn av innsigelse til trafikale forhold.

Når det gjelder det som omtales som bindinger mellom utbygger og byplan, så har både utbygger og byplan et samfunnsansvar knyttet til utbygging av boliger som er langt mer komplekst enn økonomisk gevinst. Dette er knyttet til behov for flere boliger til en voksende befolkning samtidig som at transportbehov og press på dyrka mark skal reduseres. Svaret på dette er økt fortetting, som dessverre også medfører noen ulemper for naboer. I denne saken er ulempene det som igjen gjentas av naboene som tap av sol og utsikt. Som tilsvaret til naboene så er bebyggelsen i dette planforslaget redusert til kun 5 etasjer mot Ringve Park og 4 etasjer mot Lade allé. Bebyggelsen er også splittet opp slik at den speiler inndelingen på motsatt side av gangvegen. Virkninger av ny bebyggelse er illustrert i solstudien og viser at naboene fortsatt får sol selv om tiden er redusert i forhold til dagens forhold.

Når det gjelder parkering så er det en overordnet føring om at parkering generelt skal reduseres og at det som etableres legges under terreng. Det er alltid en risiko for villparkering ved gjennomføring av slike tiltak, men dette kompenseres i planforslaget med god tilgang til kollektivtrafikk, gang- og sykkelavstand til viktige målpunkt og god infrastruktur for myke trafikanter.

Vedrørende skolekapasitet, så er vi kjent med at kapasiteten i dag er begrenset. Dette er også omtalt i planforslaget og et viktig premiss for utbygging. Trondheim kommune har over en lengre periode vurdert tiltak der noen allerede er iverksatt og andre avventer videre avklaringer. Skolekapasiteten på Lade er et prioriteringsområde for Trondheim kommune og det forutsettes at det er sikret økt kapasitet innen ny bebyggelse tas i bruk. Dette er også foreslått som et vilkår i planforslagets bestemmelser.

Individuelle innspill fra naboer

- Terje Tenden Hugubakken, 29.08.2022:

«Adkomst: Skissert løsning fra Haakons Vii gate virker fornuftig. Skissert alternativ adkomst fra Lade alle i planinitiativet virker problematisk. Dette som følge av innsnevninger buss og allerede etablerte fartsreducerende tiltak i lade alle. Videre vil denne adkomsten føre til et større kryss i lade alle/Olav engelbreksts alle, samt det er kryssende gangveier både i lade alle og O E alle. Disse gatene er allerede tungt belastet trafikkmessig og gangveiene er fartsårene for skolebarn og øvrige, samt brukere av Ladeanlegget

Parkering: En lav parkeringsdekning i prosjektet vil føre til en enda større grad av fremmedparkering (som følge av tidligere utbygginger, nærhet til Ladeanlegget osv) i øvrige gater nord for Lade alle (Fagerheim alle, Jørgen B lysholmsvei osv).»

Kommentar

I planforslaget er vi i dialog med byplan gått bort fra adkomst fra Lade Allé.

Se kommentar til fellesinnspill vedr. fremmedparkering.

- Karstein Anton Hammervold, 29.08.2022

Viser til naturområdet i nordlig del av planområdet som viktig for naturmangfold og bør bevares som et «rufsete» naturområde med større løvtrær og naturlig gressbakke. Mener derfor bygge grensen mot Lade allé må flyttes 30m sørover.

Kommentar:

Det er hovedsakelig kommunen sin eiendom som utgjør dette området i dag. Byggegrensen er allerede satt 4m fra eiendomsgrensen og bruken som beskrives i innspillet er sikret i planforslaget for areal på kommunens eiendom. Det er i tillegg lagt opp til at arealet mellom byggene som ligger opp mot Lade allé får en variert beplantning uten underliggende kjeller som også vil bidra til biologisk mangfold og mulighet for større trær med gode vekstforhold.

- Stiftelsen Ringve Musikkhistoriske Museums Samlinger, datert 28.08.2022

Stiftelsen er opptatt av vernehensyn til herregårdslanskapet og adkomst- og trafikkforhold i det overordnede vernet. Siktlinjene fra hagen og ut over Ladesletta trekkes frem som viktig og høyder må vurderes deretter. Det påpekes også at Lade allé oppleves som overbelastet og dårlig sikret ved adkomst til museet og at det derfor ikke bør legges adkomst til planområdet herfra.

Kommentar:

Hensynet til herregårdslandskapet og synlighet fra Lade allé er vektlagt ved vurdering av høyder, plassering og utforming av foreslått ny bebyggelse. Adkomst til planområdet er i planforslaget foreslått til å legges fra Haakon VII's gate.

- Ragnar Sofus Sundsby, 28.08.2022

«Vedlagte tegninger til er svært lik de som ble vedlagt første meldingen til utbygging av Autronica-tomta. Dette forslaget med over 600 boliger ble den gang avvist av myndighetene. Jeg betrakter derfor tegningene vedlagt dette Planinitiativet kun som illustrasjoner og ikke reelle tegninger for kommentering nå. Slike tegninger regner jeg med vil komme som vedlegg til et formelt nabovarsel senere. Finner allikevel grunn til å påpeke problemene den store og tette veggen med høye blokker mot Julianus Holms vei nr. 10 skaper for oss som bor der. Som påpekt av sameiet tidligere vil disse nye blokkene skape en vegg mot nr. 10 og hindre sollys for mange der. Enten må høyden reduseres eller avstanden til nr. økes ved at blokken flyttes vestover f.eks. til enden av gjenstående fabrikkhall. Større avstand mellom de nye blokkene vil også bedre solforholdene i nr. 10. Når nå byggingen har startet for søndre del har vi fått erfare hvilke støy og forurensings-ulemper dette medfører. Et eventuelt neste byggetrinn må ta større hensyn til naboene med betydelig bedre vern mot slike ulemper.»

Kommentar:

Vedr. ulemper for solforhold, se kommentar til felles innspill. I forhold til ulemper fra bygge- og anleggsperioden, så ligger planområdet nærmere beboerne i Ringve Park. Det stilles i planforslaget krav om plan for anleggsfasen der tiltak for å begrense belastning på omgivelsene inngår som tema. Da planområdet ligger nærmere beboere i Ringve Park enn byggearbeidene som nå pågår blir også kravet om skjermingstiltak sterkere, slik at dette unngås.

Tensio, datert 27.07.2022

Tensio påpeker behov for ny nettstasjon i planområdet og at denne også må forsyne tilgrensende plan i sør. Det foreslås derfor en plassering i søndre del av planområdet mot veg til idrettsanlegget og legges ved Tensios generelle krav og normtegninger.

Kommentar:

Det har i løpet av både forrige og nåværende planprosess vært dialog med Tensio om plassering, der planforslaget gir mulighet for foreslått plassering i innlegget. Det stilles også videre krav i bestemmelsene om at plasseringen skal godkjennes av netteier.

Statens vegvesen, datert 05.08.2022

Vegvesenet informerer om trafikk i tilgrensende vegnett og fremtidige, pågående og nyligferdigstilte utbygginger i og rundt Lade. Det påpekes også at det forventes gode løsninger for trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i tråd med prinsipp om universell utforming.

Det vises også til presisering fra KMD i tidligere innsigelsessak om krav til mobilitetsplan før detaljregulering av dette planområdet. Dersom dette ikke foreligger, vil SVV vurdere å fremme innsigelse.

Kommentar:

Det forventes at mobilitetsplanen foreligger før endelig vedtak av planforslaget. For å ha en effektiv prosess er det derfor vurdert at prosessene kan gå parallelt, der planforslaget kan tilpasses mobilitetsplanen ved behov når den foreligger.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 22.08.2022

Innspillet er av generell karakter for plansaker der det påpekes at det i plansaker skal legges til rette for brann- og redningstjenestens innsats med tanke på adkomstveier, oppstillingsplasser, brannnummer, vannkapasitet osv.. Videre minnes det om byggetekniske forhold som skal være oppfylt etter TEK17.

Kommentar:

Adkomst og oppstilling for brann- og redningstjenesten er vurdert og ivaretatt ved strukturering av bebyggelsen og uteområdene i planforslaget. Det er også i forbindelse med utredning av VA-plan at området har tilstrekkelig med slukkevann. Plassering av brannnummer vil inngå i detaljprosjekteringen der også kravene i TEK som fremheves vil ivaretas.

Statsforvalteren i Trøndelag, datert 30.08.2022

Statsforvalteren er bekymret for transformasjon av næringsareal til andre formål, da det er mangel på næringsareal i kommunen, som igjen gjør at presset på dyrka mark forskyves. Statsforvalteren er derfor opptatt av at det i så fall må legges til grunn boligtetthet i tråd med minimumskrav i KPA som sikres i bestemmelser, der areal til parkering også trekkes frem som sentralt.

Statsforvalteren viser til tidligere behandling i KMD, og varsler mulig innsigelse dersom mobilitetsplanen ikke foreligger før planforslag blir sendt på høring.

Videre trekker statsforvalteren frem at etter SPR-BATP så er det viktig at fortetting skal skje med kvalitet og må ikke gå på bekostning av viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser. Det må også vurderes hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet, kollektivdekning i området og beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur og annen relevant tjenesteyting. Statsforvalteren viser til at redusert parkeringsdekning for bil og økt antall sykkelplasser med fordel kan vurderes, og ønsker i utgangspunktet at all parkering legges i kjeller.

Det oppleves som positivt at kommunen ønsker å sikre flest mulig leiligheter over 50m², og det trekkes frem at andre folkehelse relevante tema som støy, sol, uteopphold, skolekapasitet, sosiale møteplasser og idrettsanlegg også beskrives. Statsforvalteren trekker også frem viktigheten av trygge, støyskjermede lekeareal for barn og universell utforming for alle aldre. Det etterlyses også bestemmelse om støy, støv, universell utforming og trafikksikkerhet i bygge- og anleggsfasen.

Statsforvalteren forventer også at det gjennomføres Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med veileder fra DSB (2017) og varsler innsigelse dersom dette ikke foreligger ved høring.

Kommentar:

Innspillet fra Satsforvalteren er i hovedsak ivaretatt i planforslaget når det gjelder utnytningsgrad, parkering og folkehelse.

I forhold til transformasjon fra næring til bolig, så vurderer vi det restarealet som i dag utgjør planområdet som lite egnet til videre bruk som næringsareal. Dette i hovedsak fordi planområdet nå er avskjært fra det større sammenhengende området østover langs Haakon VII's gate og er omsluttet av boligbebyggelse på 3 av 4 sider med idrettsanlegg i vest. Dette gir at konsekvensene av omdisponering i praksis er marginale.

Når det gjelder mobilitetsanalysen vises det til kommentar til Statens vegvesen.

Trøndelag fylkeskommune, datert 31.08.2022

Fylkeskommunen er kritisk til vurderingen om at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning og forutsetter at konsekvenser for landskap, barn og unges oppvekstvilkår, friluftsliv, folkehelse, universell utforming, kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet omtales grundig i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen er også opptatt av kvalitet i uteoppholdsareal. Herunder nok areal, universell utforming, egnethet for lek og et ønske om at areal på «tak» begrenses til fordel for areal på bakken uten konstruksjoner under. Dersom det må legges over «tak» må det sikres tilstrekkelig jordvolum og dimensjoneres for å tåle bruken.

Som vegeier er fylkeskommunen også opptatt av at mobilitetsplanen foreligger før planforslaget legges ut på høring, og varsler innsigelse dersom dette ikke følges.

Det vises videre til at kulturmiljøet i området er av regionalt prioritert karakter, og at konsekvenser av planforslaget gjøres rede for. Fylkeskommunen er bekymret for vernet av kulturmiljøet med tanke på nærhet til Ringve gård og byggehøyder og ønsker at dette illustreres godt i planforslaget.

Kommentar:

Innspillet vurderes som i stor grad å være ivaretatt i planforslaget. Forholdet til kulturmiljøet er en vanskelig avveining mellom flere forhold, der vernet kommer i konflikt med de samfunnsmessige fordelene med sentrumsnær fortetting. Vi anser planforslaget som et kompromiss i så måte, som også er blitt til på grunn av andre hensyn som trafikkforhold og nabobebyggelse.

Vedrørende mobilitetsanalyse vises til kommentar til innspill fra Statens vegvesen.

AtB, datert 31.08.2022

AtB viser til utfordringer med fremkommelighet for kollektiv trafikk i Haakon VII's gate og erfaringer med forsinkelser knyttet til dagens trafikk i vegen. De er bekymret for den totale belastningen på vegnettet knyttet til utbyggingen i områdene rundt Lade, Leangen, Reina og Nyhavna. Det trekkes frem at AtB har deltatt i arbeidsgruppe med Trondheim kommune i forbindelse med utarbeiding av mobilitetsplan og påpeker viktigheten av at mobilitetsplanen foreligger for å gi forutsigbarhet for fremtidige føringer, krav og kjøremønster.

AtB påpeker også at eventuell adkomst fra Lade allé kan påvirke kollektivtrafikkens fremkommelighet og at ny løsning for timeglassformet holdeplass i Jørgen B. Lysholms veg i så fall må vurderes. I bygge- og anleggsfasen bes det om dialog med AtB for å tilrettelegge for gode løsninger som kommer minst mulig i konflikt med fremkommeligheten for kollektivtrafikken og reisende.

Kommentar:

Vedrørende mobilitetsplan vises det til kommentar til innspill fra Statens vegvesen.

Da planforslaget er gått bort fra adkomst fra Lade allé forventes ikke planforslaget å være til hinder for fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det stilles i bestemmelsene krav om plan for bygge- og anleggsfasen, der fremkommelighet for kollektivtrafikk og myke trafikanter er tema som skal inngå.