



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20220011

Arkivsak:21/28844

Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.4.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Hus Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HMG9 Utvikling AS.

Komplett planforslag forelå 20.2.2023.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med rekkehus og leiligheter, samt innkjøring til parkeringskjeller og et næringslokale på gateplan mot Håkon Magnussons gate. Bygningene avtrappes fra seks etasjer ned til to etasjer.

Planområdet er om lag 3,7 daa og planforslaget viser 44 boliger og 350 m² BRA til kontor/tjenesteyting. Utnyttelse blir om lag 21,5 boliger/daa, beregnet ut fra et gjennomsnitt på 70 m² per bolig.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

Planforslaget omfattes av følgende overordnede planer:

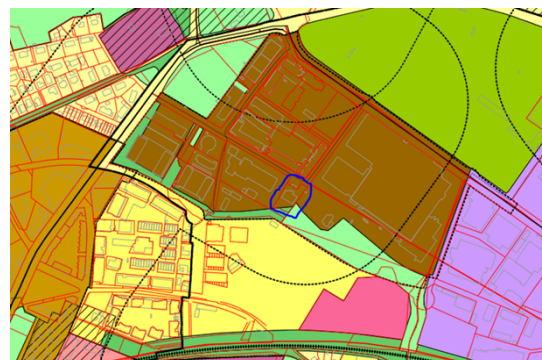
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA).

Planområdet er definert i KPA som framtidig sentrumsbebyggelse, som ligger i midtre sone for bestemmelsesområde parkering / uterom. Området ligger også innenfor bestemmelsesområde «kollektivåre» for bustilgjengelighet.

Kartutsnitt fra KPA 2013-2024



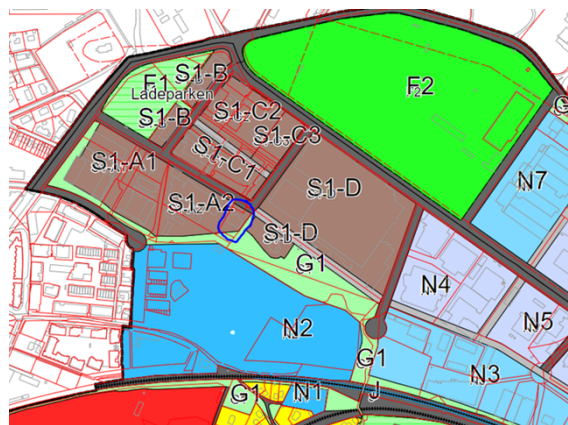
Håkon Magnussons gate på Lade (rød sirkel)



Planområdet vist, med blå omriss

Kommunedelplan (KDP) for Lade, Leangen og Rotvoll (vedtatt 28.4.2005). Planen viser området som framtidig senterområde (S1 – A2). En liten del av området i sør er vist som framtidig grønnstruktur (G1).

I henhold til § 1.1 i KPA så gjelder kommuneplanen sammen med KPA for dette området.
Bestemmelser om parkering og uterom i KPA gjelder foran kommunedelplanen.



Kartutsnitt fra kommunedelplanen
Planområdet vist med blått omriss

Relevante bestemmelser i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll:

§ 3.3-1 Senterområdene kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning og kontorer.

§ 5.2 Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgranse mellom byggeområdet og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

Det er også definert en maksimal kotehøyde på ny bebyggelse på maks 38 m, og krav om tomteutnyttelse opp mot 130 %.

I forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA), som ble offentliggjort høsten 2022 og har vært på høring nå, er det beskrevet ny parkeringsnorm for bil- og sykkelparkering. I forslag til ny KPA defineres området som «Byggesone 1 S3». I forslag til bestemmelser stilles det krav til minimum 30 m² felles uterom per boenhet (etter høring), opp mot 3,5 parkeringsplasser for sykkel, og minimum 0,1 – maksimum 0,6 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA.

Planområdet omfattes av følgende overordnede kommunale vedtak og temaplaner:

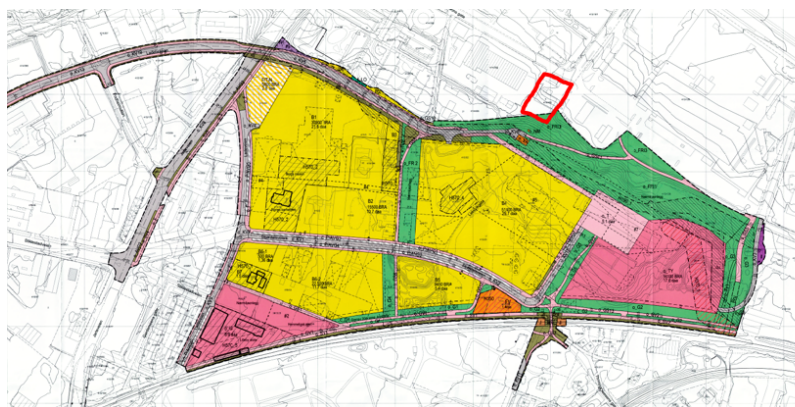
- Byutviklingsstrategi for Trondheim (vedtatt 9.12.2020)
- Veileder for byrom og arkitektur (vedtatt i bygningsrådet 20.8.2013)
- Boligprogram (vedtatt 29.9.2011)
- Plan for areal til offentlig tjeneste (vedtatt 16.11.2017)
- Plan for friluftsliv og grønne områder (vedtatt 26.10.2017)
- Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2025 (vedtatt 24.4.2014)
- Gåstrategi for Trondheim

Gjeldende reguleringsplaner:

R0634, Jarlevegen – Lade alle –
Bygrensen – Stjørdalsvegen
(vedtatt 1963)

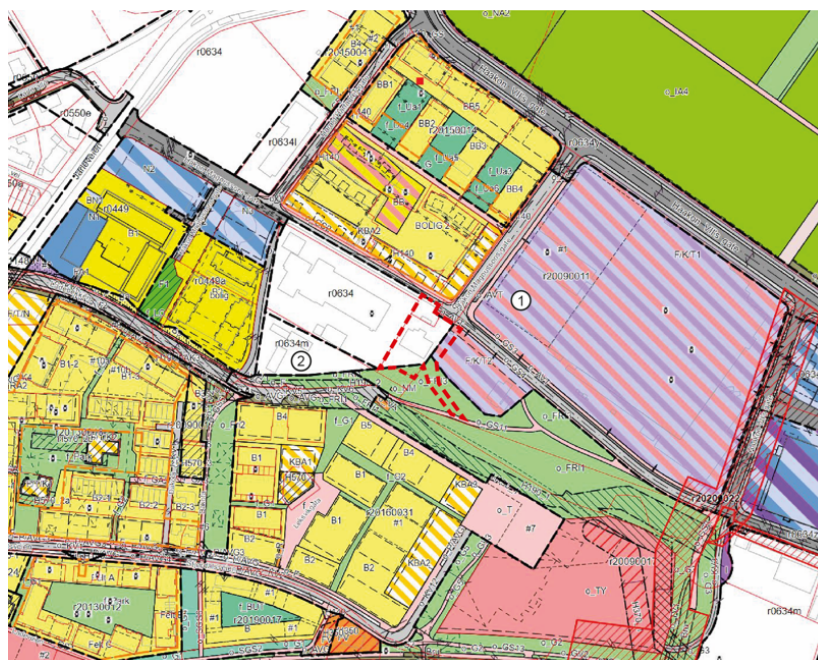


R20020017 Områdeplan for Lillebyområdet (vedtatt 2013)



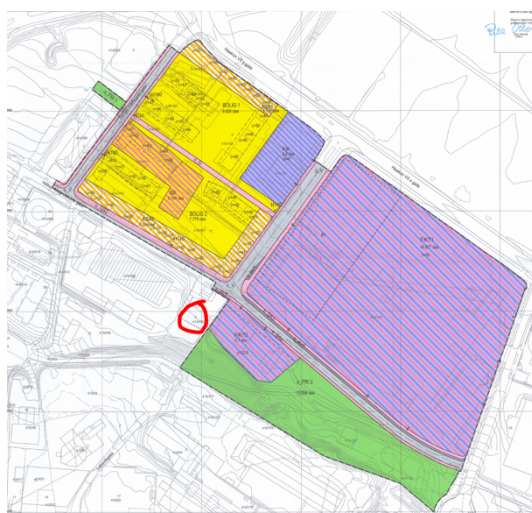
Tilgrensede planer

R20090011 Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9 (vedtatt 2011)

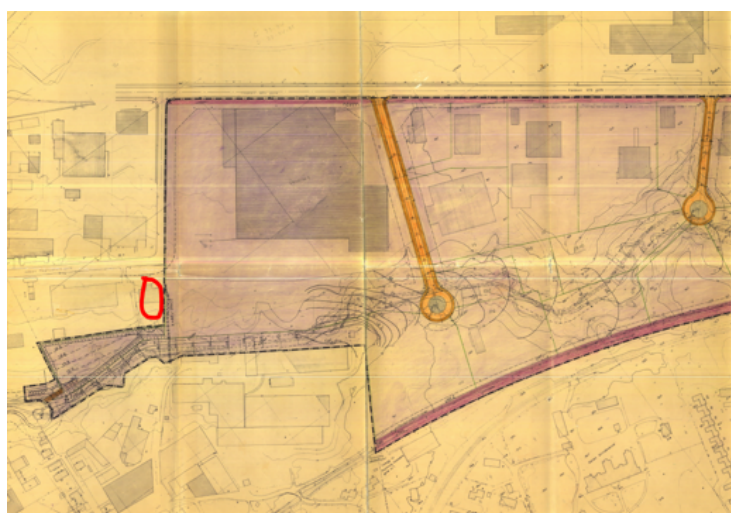


R0634m Lade, begrenset av Haakon VII's gate (Vedtatt 1974)

Planer merket henholdsvis nr. 1 og nr. 2 på kart over:



Nr. 1 reguleringsplan 1 R20090011



NR. 2 reguleringsplan R0634m

KPA 2012-2024 gjelder foran reguleringsplan r0634m. Reguleringsplan r20090011 legger til rette for en bymessig utvikling med kvartalsstruktur, forretning, kontor, barnehage og grøntområde.

Planområdet berører en mindre del av r20090017 (områdeplan for Lilleby) som er definert som grønnstruktur.

Planområdet, eksisterende forhold

Følgende eiendommer berøres av planforslaget: Håkon Magnussons gate 9 (gnr.414 bnr. 400), vegareal (gnr. 414 bnr. 1 og gnr. 413 bnr. 6), Håkon Magnussons gate 5 (gnr. 414 bnr. 399), Ladebekken 56 (gnr. 414 bnr. 405) og Haakon VII's gate 9 (gnr. 413 bnr. 128).

Planområdet ligger i et tidligere industriområde på Lade i Trondheim, avgrenset av Håkon Magnussons gate i nord, et større industribygg i vest, en grøntskråning ned mot Lillebyområdet i sør og en YX bensinstasjon i øst. Planområdet er på drøyt 3,7 dekar.

Planområdet har adkomst fra Håkon Magnussons gate, og består av et verkstedbygg (bilverksted) i to etasjer og sokkel, hvor sokkelen har inngang fra sør. Det står en trafo på tomta med tilhørende manøvreringsareal mot Håkon Magnussons gate.

Tilstøtende bebyggelse består av leilighetsbygg i nord, tidligere industribygg i vest (nå Dagskolen drevet av Trondheim kommune), grønn skråning og boligtomt (Ladebekken 56) i sør og et større asfaltert område i øst (XY bensinstasjon).

Planområdet ligger på kanten av en flate før terrenget skråner ned mot Ladalen (Ladedalen) i sør. Planområdet har gode solforhold og utsikt mot Lilleby og Kuhaugen i sør og Byåsen i vest. Planområdet har opptil 4 meter høydeforskjell fra nedre nivå ved sokkelen i sør til området langs Håkon Magnussons gate i nord.

Planområdet inneholder ingen antikvariske verdier, og det er ingen registrerte naturverdier, eller rekreasjonsbruk innenfor planområdet. Planområdet benyttes ikke av barn i dag.

Trafikkforhold: Planområdet har adkomst fra Håkon Magnussons gate. Dette er en kommunal vei og fungerer blant annet som avlastningsvei for Haakon VII's gate. Årlig døgntrafikk (ÅDT) for Håkon Magnussons gate er 2700 biler.

Det er et godt kollektivtilbud i nærheten av planområdet med Metrobuss linje 2 Lund - Heimdal - Kolstad - sentrum - Lade - Strindheim som går gjennom Jarleveien / Lade allé / Haakon VII's gate. Linje 2 har avganger opptil hvert 4. minutt i rushtid og ved hvert 10. – 20. minutt ellers.

Skolekapasitet: Planområdet ligger i Lade barne- og ungdomsskolekrets: Barneskolen eller ungdomsskolen har ikke ledig skolekapasitet per 10.02.2023.

Teknisk infrastruktur: Det befinner seg en trafo på planområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold: Utbyggingsområdet består utelukkende av fyllmasser. Det er utført grunnboringer på eiendommen tidligere; Rapport nr. 5125392 Lilleby (NORC, totalsondering). Planområdet er ikke innenfor kvikkleiresoner. Det er lav skråningsstabilitet ned mot Lilleby (geoteknisk rapport vedlagt planforslaget)

Flomveg: Flomveger i området, både med åpne og uten fungerende bekkelukninger / kulverter, er registrert i kommunens eksisterende kartmateriale.

Støyforhold og luftkvalitet:

Planområdet er utsatt for støy fra Håkon Magnussons gate. Planområdet ligger både i grønn, gul og rød støysone.

Trafikkmengde og hastighet tilsier svært begrenset luftforurensning sammenlignet med hovedvegnettet i byen for øvrig. Planområdet er ikke belastet av spesifikk luftforurensning iht. kjente kilder

<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>.



Utsnitt fra kommunens støykart

Beskrivelse av planforslaget

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (*Boligbebyggelse (1110)*, *Bolig/kontor/tjenesteyting (1900)*)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (*Kjørveg (2011)*)
Gang-/sykkelveg ((2015) Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018),
3. Grønnstruktur (*Friområde (3040)*)

Planlagt bebyggelse, plassering og utforming:

Planforslaget legger til rette for blandet boligbebyggelse med rekkehus og leiligheter, samt parkeringskjeller og et næringslokale på gateplan mot Håkon Magnussons gate.

Bygningene avtrappes etasjevis fra syv etasjer ned til to etasjer. Denne volumoppbyggingen, gradvis opp mot planforslagets høyeste punkt, danner et tydelig hjørnemotiv mot gatemiljøet.



Situasjonsplan for plassering av bygg og uterom på tomta

Bilparkering og det meste av sykkelparkering legges til rette for i parkeringskjeller. Uterom over parkeringskjeller benyttes som uteoppholdsareal og har muligheter for beplantning. Overganger mot terreng medfører noen bruk av støttemurer. Der støttemurer er nødvendig skal disse ha en utførelse med kvalitet, i god sammenheng med øvrige materialvalg i bygningsmassen.

Ny bebyggelse er plassert for å skjerme eget felles uterom mot støy fra Håkon Magnussons gate. Plasseringen av bebyggelsen i terrenget gjør at det oppnås gode solforhold på uterommet og

utsikt mot øst vest og sør.

Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Utbyggingsvolum og høyder er tilpasset tomten. Bygningskroppenes bredde er tilpasset en hensiktsmessig dybde for leiligheter i underkant av 11 meter.

Planforslaget har sitt høyeste punkt på kote 46,20, noe som er høyere enn kote 38 og det som det legges opp til i KDP Lade, Leangen. Bygningshøydene i planforslaget gjenspeiler situasjonen på andre siden av gata og flere av de nye regulerte bygningene på Lilleby.



Fasade mot øst og nord (mot Håkon Magnussons gate)

Utnyttelse:

Planforslaget er illustrert med 44 leiligheter og rekkehus i størrelsesorden mellom 25 m² – 135 m².

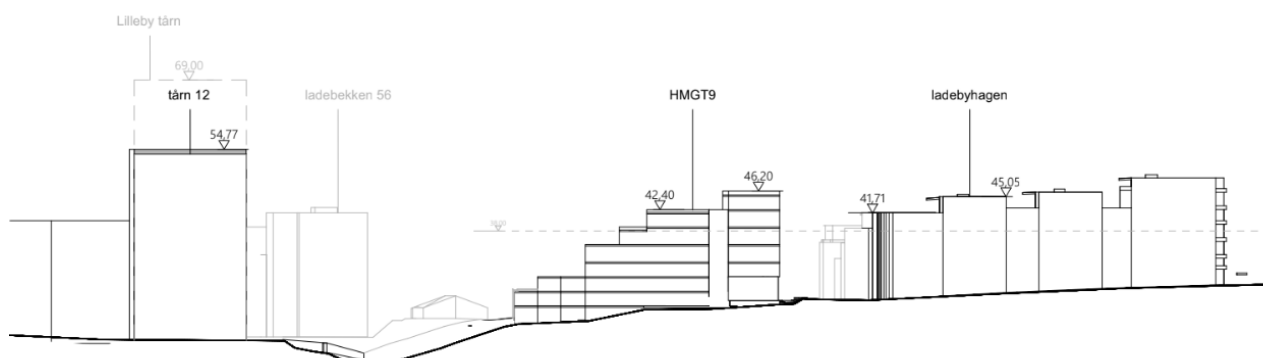
Det gjøres oppmerksom på at beregningsgrunnlaget i reguleringsplanen har lagt til grunn en snittstørrelse på 70m² som tilsier 42 boenheter, og tilsier 21,5 bolig per dekar.



Fasade mot sør og vest (mot gårdsrommet)

Total utnyttelse er 3 500 m², hvorav maksimalt 400 m² er planlagt som kontor/tjenesteyting.

Illustrert planforslag går ut fra totalt 44 leiligheter av størrelse 25 – 135 m², dette for å vise absolutt maksimal virkning av planen.



Snitt som viser volum i forhold til eksisterende nærliggende bebyggelse og bebyggelse under oppføring på Lilleby.

Renovasjon påkobles eksisterende avfallssug tilknyttet Ladebyhagen i Håkon Magnussons gate. Ny trafo plasseres i bygningens første etasje mot Håkon Magnussons gate. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og utbyggingen skal tilknyttes fjernvarme.

Trafikkløsninger

Planforslaget implementerer en kantsone for vegetasjon og annen veggrunn i tillegg til fortau langs Håkon Magnussons gate. Det legges opp til 3m bredde på fortau der sikt og stigningsforhold er ivaretatt. Bestemmelser sikrer en samtidig opparbeidelse av nødvendig infrastruktur for fotgjengere og kjøretøy tilknyttet utbyggingen samt friområder. Innkjøring til eiendommen og parkeringskjeller vil foregå via en garasjedør ut mot Håkon Magnussons gate. Det planlegges en lomme for varelevering / nyttekjøretøy mellom kjørebanelen og fortauet som er hensiktsmessig plassert for all nyttetransport knyttet til flyttebiler, varelevering, renovasjon, henting/levering fra taxi osv.

Tilpasning til tiliggende planer

Det er planforslagets intensjon å styrke grønnstrukturen i området og etablere en visuell og grønn korridor fra Håkon Magnussons gate ned til Lilleby som beskrevet i gjeldende Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Planforslaget tilpasser seg gateplan i øvrige omkringliggende planer i Håkon Magnussons gate. Planforslaget er tilpasset byggehøyder ved å legge til rette for byggehøyder i noenlunde samme høyder som omkringliggende planer.

Universell utforming

Universell utforming er ivaretatt gjennom landskapstilpasning til felles adkomster, uteoppholdsarealer og deretter innvendig til alle deler av bygningsmassen via heis. Det er lagt inn tilstrekkelig høyde i bebyggelsen til at man også oppnår trinnfri adkomst til alle takterrasser. Det er lagt til rette for parkeringsplasser med tilstrekkelig bredde og høyde i kjeller som ivaretar krav til universell utforming.

Uteoppholdsareal

Planforslaget vil medføre mer grønne flater og vegetasjon enn dagens situasjon i tillegg til å styrke adkomst til det offentlige grøntdraget i sør. Planforslaget legger til grunn et krav om uterom på 30 m² per 100 m² BRA pga. sentrumsformål i KPA og kommunedelplan og en sentral plassering i byen. Planforslaget oppfyller dette kravet på areal, soltilgang, utsikt og kvalitet.

Tilgang til offentlig rekreasjonsareal er god med kort veg til den store Sirkusparken (220m unna) og Lade idrettsanlegg (250m unna), samt Ringve botaniske hage (600m unna).

Risiko og sårbarhet

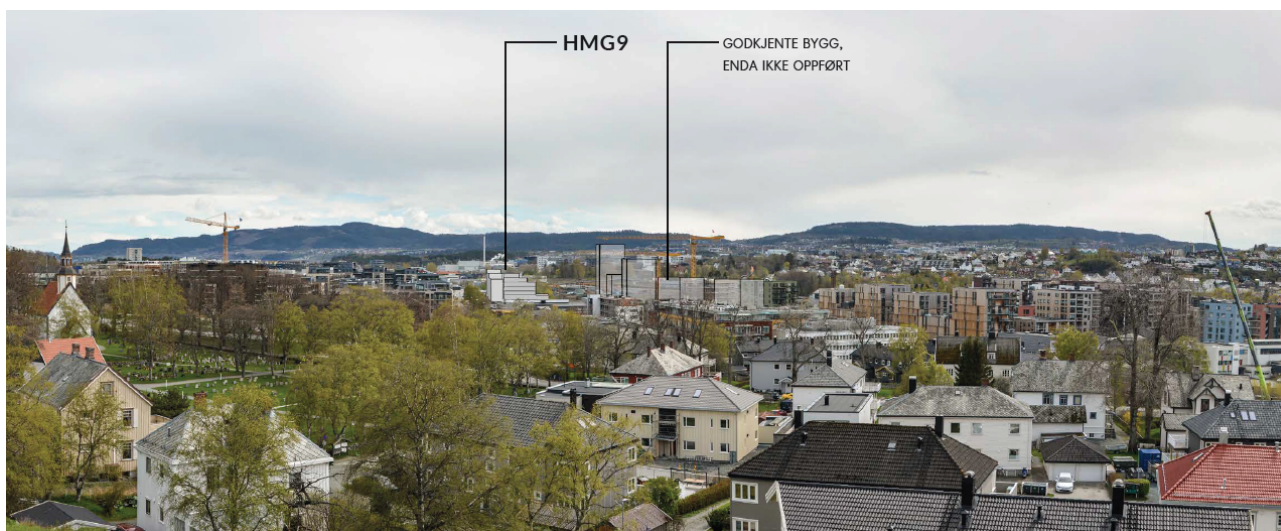
De uønskede hendelsene som ligger til grunn for ROS-analysen har gjennom hele planprosessen ligget til grunn for de vurderinger som er gjort. Man har tidlig identifisert risiko og sårbarhet, og de foreslåtte tiltakene likedan. Tiltak er sikret konkret i plankart og i bestemmelser, eller håndteres ved normalt vedlikehold og tilsyn. Det henvises til ROS-analysen i sin helhet.

Virkninger av planforslaget

Landskap (nær og fjernvirkning)

Planforslaget har liten effekter på nær- og fjernvirkning. Bebyggelsen ligger på lik måte i landskapsbildet som eksisterende bebyggelse på nabofelt i nord og faller godt inn i den øvrige bymessige utviklingen og de omkringliggende boligbyggene. Nærvirkningen kan oppleves som et høyt bygg på hjørnet mot nordøst, men nedtrapping av bebyggelsen mot sør (mot Lilleby) og mot vest (i Håkon Magnussons gate) medvirker til en mer samordnet skala. Høyeste del av

bygningmassen ligger på hjørnet og markerer dermed «et viktig sted i området».



Fjernvirkning sett fra Tingsteinen

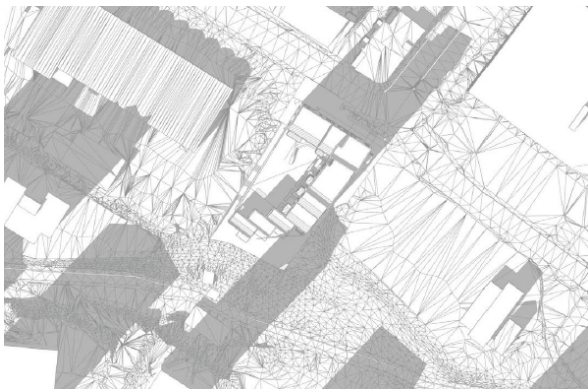


Fjernvirkning sett fra Ringve botaniske hage

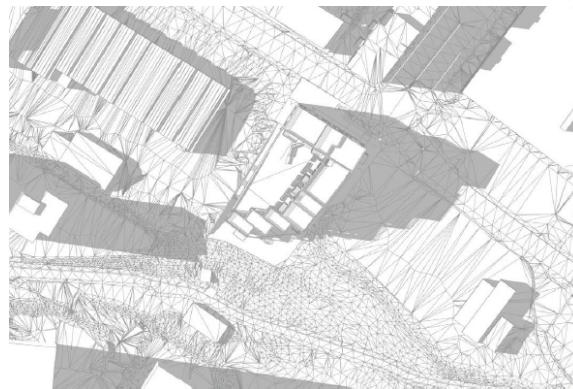
Planlagt bebyggelse er ikke synlig fra Lade kirke eller fra Lade gård på grunn av ny bebyggelse ved Haakon VII's gate og ved Håkon Magnussons gate. Høyhus på Lilleby dominerer landskapsbildet.

Sol/skyggevirksomhet:

Bebyggelsen vil kaste skygge på nabetomta i øst (bensinstasjon ved City Lade), og på nabobygg i nord, i mars og april måned. I juni blir det ikke skygge på nabobygg i nord, men det blir skygge fra bebyggelsen på tomte til bensinstasjonen i øst.



Sol/skyggevirkning 21. mars kl. 15:00

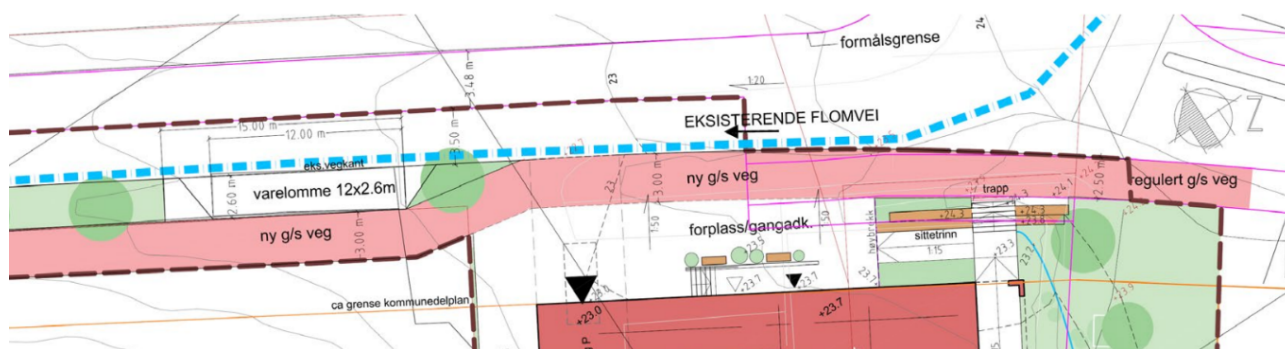


Sol/skyggevirkning 23. juni kl. 18:00

Det er gode solforhold på ettermiddagen hele sommerhalvåret, da bygningsmassen er plassert slik den er på tomte.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Planforslaget er tilpasset terreng og gatemiljøet mot sør. Det legges opp til en urban opparbeidelse av kantsonen mot Håkon Magnussons gate og en vegetering av uteområder sentralt i planen samt mot tilstøtende offentlig grøntareal. Planforslaget vil bidra positivt i sine omgivelser med visuelle kvaliteter og vegetasjon i øyehøyde. Planlagt grøntområde øst for bygningen vil skape en forbindelse til nedenforliggende offentlig grøntområde i sør. Det er også en høydeforskjell på 1,0 meter på det meste. Terrengforskjellen i nordøst tas opp ved hjelp av rampe, trapp og sittetrinn.



Utklipp fra utomhusplan, viser situasjonen mot Håkon Magnussons gate

Grunnforhold

Det er ikke funnet tilfelle av forurensning i grunnen i tiltaksklasse 2, men det kan forekomme under eksisterende bygg. Håndtering av dette følges opp etter beskrevet tiltaksplan i egen rapport som er vedlagt planforslaget. Planområdet har lav skråningsstabilitet ned mot Lilleby som medfører kompensierende tiltak beskrevet i geoteknisk rapport. Grunnforholdene er egnet for fundamentering og utforming slik planforslaget foreslår.

Trafikkøkning og vegforhold

Trafikkøkningen er svært beskjeden, og vil ikke gi noen vesentlig økning til trafikknivået i området.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget legger til rette for beredskapsinnsats med oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og innsats via trapperom, og direkte til parkeringskjeller.

Skolekapasitet

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet i området. Utbygging på Håkon Magnussons gate 9 vil i liten grad øke press på skolekapasiteten.

Konsekvens for næringsinteresser

Planforslaget vil medføre at eksisterende virksomhet på tomta (bilverksted) må flytte.

Klima og miljø

Planforslaget er i tråd med statlige retningslinjer med hensyn til å bygge opp under Trondheim som kompakt by og å legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer som kollektivtransport og gange/syssel.

Folkehelse

Planområdet er ikke plaget av luftforurensning. Støyfritt uteoppholdsareal oppnås med bebyggelsens organisering som skjermer uteområdene. Universelt utformet uteoppholdsareal, rekreasjonsareal og grønnstruktur er sikret i planen. Planen sikrer gode lys- og solforhold både på uteoppholdsareal og til boligene. Tilgjengeligheten til kollektivnettet styrkes og underbygger grunnlaget for kollektivdekningen i området. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til City Lade som vil fungere som lokalsenter for bebyggelsen.

Nullvekstmålet

Målet om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, gjenspeiles i planforslaget ved å legge til rette for redusert parkeringsdekning for bil, økt sykkelparkeringsdekning, gode fasiliteter for vask og reparasjon av sykkel og tilgjengelighet til kollektivholdeplasser. Planforslaget bygger opp under dette i form av høy utnyttelse, men også et nytt attraktivt boligområde med mange bo- og grøntkvaliteter sentralt på Lade.

Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen er sikret i bestemmelser.

Planlagt gjennomføring

Byggetiltak planlegges iverksatt når reguleringsplanen er vedtatt.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget innebærer overdragelse av eiendom avsatt til offentlig friområde fra eier av 413/128 til Trondheim kommune (ikke gjennomført per 10.2.2023).

Planforslaget innebærer overdragelse fra Trondheim kommune til forslagsstiller for delen av planforslaget som i dag inneholder området trafo (ikke gjennomført per 10.2.2023). Økt vedlikehold og brøyting av offentlig gang/sykkel veg vil medføre noe økte kostnader for Trondheim kommune.

Medvirkning og innspill til planforslaget

Anmodning om oppstartsmøte ble sendt 9.9.2021. Planarbeidet ble varslet startet opp 10.3.2022. Det har vært avholdt to arbeidsmøter med Byplankontoret underveis. Det har også vært avholdt samrådsmøter med Tensio, møte med representanter for tilstøtende reguleringsplan for Ladebekken 56, og møte med Eierskapsenheten i Trondheim kommune som eier naboeiendommen.

Det er kommet fem innspill/merknader fra offentlige instanser ved annonsering av oppstart av detaljregulering for Håkon Magnussons gate 9:

Statens vegvesen minner om innsigelser til andre planer i området begrunnet med mangel på en mobilitetsanalyse og dokumentasjon av framkommelighet for kollektivtrafikken i Haakon VII's gate.

Kommentar: Mobilitetsanalysen er under arbeid og det er usikkert når den blir ferdig, men forventninger om at det blir før slutten av 2023. Trafikk er utredet i planforslaget for dette området.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS har innspill til slukkevannskapasitet, oppstillingsplass for utrykningskjøretau, og flere som angår brannsikkerhet.

Kommentar: Innspill fra TBR er utredet og ivaretatt i planforslaget og i VA-plan og notat fra brannrådgiver.

Trøndelag fylkeskommune har innspill som angår universell utforming, kapasitetsproblemer i Haakon VII's gate (mangel på mobilitetsanalyse for Lade, Leangen og Nyhavna), friluftsliv og nærmiljø, avtrapping av bygning og lekeareal for barn.

Kommentar: Universell utforming er ivaretatt i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkrapport som følger planforslaget. Angående mobilitetsanalysen vises til kommentar til Statens vegvesen. Tilgjengelighet til grønnkorridoren på Lilleby er styrket med regulering av ny grønn forbindelse fra Håkon Magnussons gate. I planforslaget er bebyggelsen trappet ned mot landskapet i sør og vest. Planforslaget ivaretar et godt uterom som er solrikt og egnet til lek og annen opphold.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) har mer generelle innspill til planforslaget. NVE viser til at det er flere utredninger som må gjøres i forbindelse med planarbeidet (geoteknikk og overordnet VA-plan).

Kommentar: Innspill fra NVE er ivaretatt i planarbeidet.

Statsforvalteren i Trøndelag har innspill som hovedsakelig går på: krav til fortetting, mulighet for å ha andre funksjoner i planforslaget i tillegg til boliger, at parkering skal skje under bakken, støy og støv, klima og klimatilpasning, krav til bygge- og anleggsfasen, forurensning i grunn og hensyn til nabotomt i vest.

Kommentar: Innspillene er i stor grad ivaretatt i planarbeidet: det bygges tett, det foreslås næring i første etasjen mot Håkon Magnussons gate, parkering legges under bakken, støy og luftforurensning er utredet, ivaretatt ved at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og at vann og avløp er utredet, og at det stilles krav til overvannshåndtering. Krav til vilkår i bygge- og anleggsfasen vil bli, i tråd med bestemmelser, en egen plan som skal følge senere byggesak. Bebyggelsen skyggelegger ikke nabotomt i vest (en kommunal tomt som skal vurderes eventuelt til et helse- og velferdssenter).

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.