

## Saksframlegg

---

### Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, r20220011, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/28844 (48861/23)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Håkon Magnussons gate 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Hus Arkitekter, datert 24.4.2023, sist endret 27.4.2023, i bestemmelser sist endret 27.4.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.4.2023.

Før sluttbehandling skal avstand fra formålsgrense mot offentlig friområde i øst og sør vurderes nærmere.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

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 i nord ned til to etasjer i sør.

Planområdet er om lag 3,7 daa, og det planlegges for 40 boliger og 400 m<sup>2</sup> til kontor/tjenesteyting. Utnyttelse blir om lag 20 boliger/daa.



3D-illustrasjon mot Håkon Magnussons gate og City Lade

#### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Hus Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av HMG9 Utvikling AS som er forslagstiller.

## Trondheim kommune

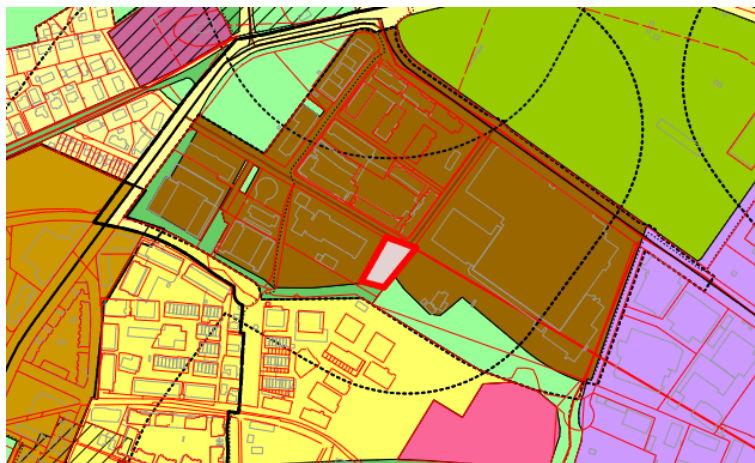
Støy fra Håkon Magnussons gate vurderes til å være en vesentlig utfordring i planen, da planområdet delvis ligger i gul og rød støvsone. Videre er områdestabilitet en utfordring, og at det er plassert en større trafostasjon mot Håkon Magnussons gate.

Komplett planforslag forelå 20.2.2023.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er i tråd med formål i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), som framtidig sentrumsbebyggelse.

Foreslått utbygging avviker fra kravet i KPA med mindre parkering og mindre uterom. Dette forsvares ved at planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivåre og har sentrumsformål, og er lett tilgjengelig til dagligvarebutikk og uterom (Ladeparken, Lade idrettsområde).



Utsnitt fra KPA 2012-2024

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll (felt S1 – A2), vedtatt 28.4.2005.

Ny bebyggelse er plassert for å skjerme eget felles uterom mot støy fra Håkon Magnussons gate. Plasseringen av bebyggelsen i terrenget gjør at man oppnår gode solforhold på uterommet i tillegg til at man drar nytte av utsikten mot øst, vest og sør.

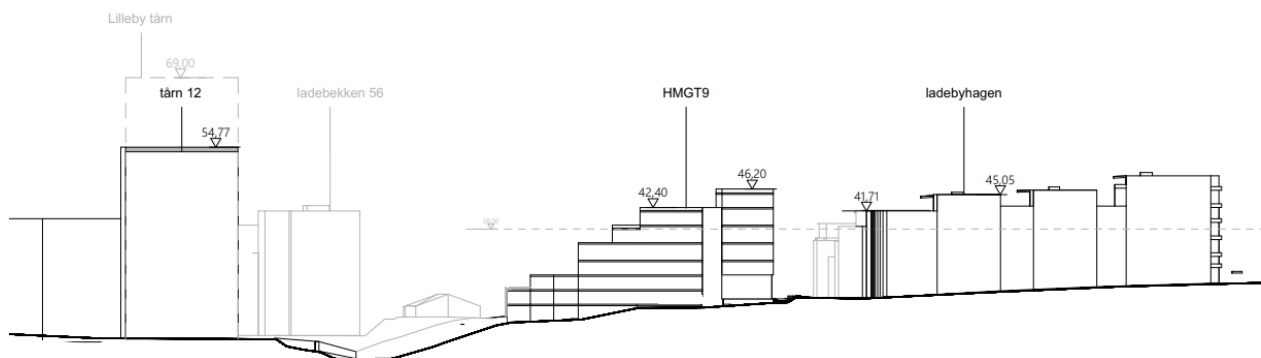
Planforslaget har sitt høyeste punkt på kote 46,20, noe som er høyere enn kote 38 og det som legges opp til i KDP Lade, Leangen og Rotvoll. Denne høyden er imidlertid avveket i flere boligutbygginger i nærområdet.



Illustrasjonsplan

Bygningshøydenes gjenspeiler situasjonen på andre siden av gata og flere av de nye regulerte bygningene på Lilleby.

## Trondheim kommune



*Snitt som viser forhold til eksisterende bygninger og bygninger under oppføring på Lilleby*

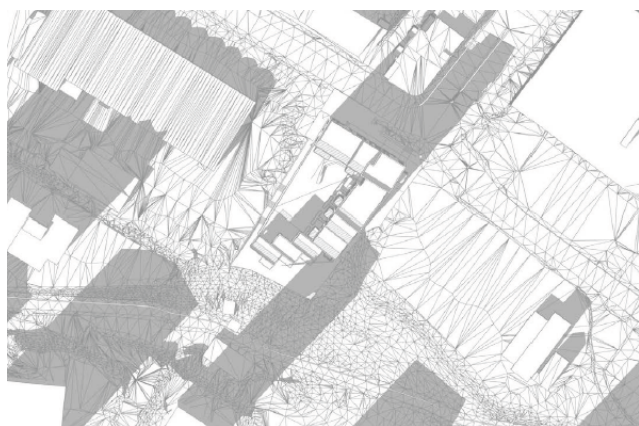
Det legges opp til reduksjon i parkeringsdekning, til 0,3 plass per bolig, sett opp mot krav i KPA (0,8/bolig). En reduksjon vil være i tråd med nullvekstmålet. Planområdet ligger tett opp til lokalt sentrum (City Lade) og har kort gang/sykkelavstand til Midtbyen. Det legges opp til høy dekning av sykkelparkering, om lag det dobbelte av krav i KPA, og med god plass til større lastesyker.

Planforslaget legger til grunn et krav om uterom på minimum 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA pga. sentrumsformål og en sentral plassering i byen. Planforslaget oppfylder dette kravet med god margin på areal, soltilgang, utsikt og kvalitet. Samtlige boenheter har også tilgang på egne avgrensede private uterom i form av balkonger, takterrasser eller uterom på terreng - alle med gunstige solforhold.

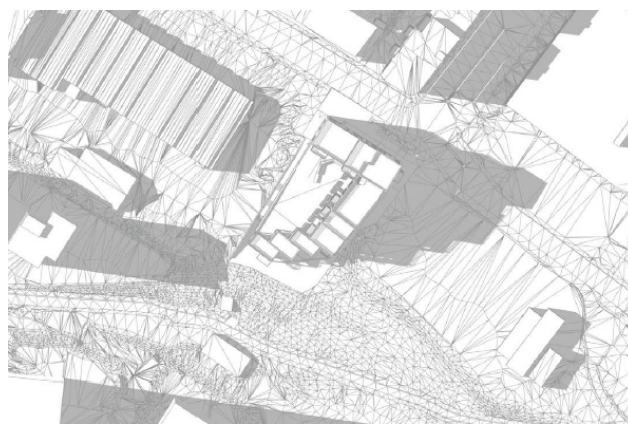


*3D bilde fra gårdsrommet*

Ny bebyggelse vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse på motsatt side av Håkon Magnussons gate i mars måned. I juni legges skygge på uteplass som tilhører City Lade.



*Skygge 21. mars kl. 15:00*



*Skygge 23. juni kl. 18:00*

### Virkninger av planforslaget

Planforslaget ligger i landskapsrommet som omfattes av hensyn til herregårdslandskapet på Lade og siktlinjene imellom. Planforslaget vil ikke ha negativ virkning på dette hensynet, og vil heller ikke ha negative effekter på nær- og fjernvirkning utover det som omkringliggende eksisterende boligbebyggelse har.

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.

Trafikkøkningen vil ikke gi noen vesentlig økning til trafikknivået i området. Planforslaget legger til rette for beredskapsinnsats med oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og innsats via trapperom, og direkte til parkeringskjeller.

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet i dag, men det vil måtte beskrives på nytt ved søknad om rammetillatelse.

I planforslaget er støyproblematikken hovedsakelig løst gjennom plassering og bygningsmessige tiltak, som gir gunstige støyforhold for leilighetene og for uterommene.

Kvalitetsfylte og universelt utformede uteoppholdsareal, rekreasjonsareal og grønnstruktur er sikret i planen. Planen sikrer gode lys- og solforhold både på uteoppholdsareal og til boligene. Tilgjengeligheten til kollektivnettets styrkes og underbygger grunnlaget for kollektivdekningen i området.

Planforslaget vil ved sin nærhet til daglige gjøremål, offentlige uterom, lav parkeringsdekning, kort avstand til metrobuss og til sentrum, medvirke til å oppfylle nullvekstmålet i personbiltrafikken, og byveksttalen.

### Vurdering

Avvik fra gjeldende KPA medfører at det blir mindre parkeringsplass til privatbil og at det blir mindre uterom per boenhet. Planområdet er imidlertid innenfor sentrumsformål og ligger nært rekreasjonsområder som Ladeparken og Lade idrettsområde. Planområdet ligger innenfor byggesone 1 S3 i forslag til ny kommuneplanens arealdel (som har vært på høring) hvor krav om parkering er foreslått til 0,1-0,6 og krav til uterom foreslått til 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Foreslått parkering og uterom vurderes til å være tilstrekkelig, og støttes av beliggenhet nært offentlige rekreasjonsområder, nært kjøpesenter (City Lade), og at det er tilrettelagt for sykkel og gående i området og inn mot Midtbyen.

Planforslaget avviker fra bestemmelser om bygningshøyder i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 2005. Vurdering av fjernvirkning viser at bebyggelsen ikke påvirker kulturlandskapet. Øverste del av bygningsmassen har en liten del på hjørnet mot nordøst som avviker, men dette har ikke større konsekvenser for nabobygg på andre siden av Håkon Magnussons gate.

Det er en viss usikkerhet forbundet med avstand fra byggegrense i øst og sør mot offentlig friområde. Etablering av konstruksjoner og eventuelle skråninger mot friområdet må derfor

## Trondheim kommune

vurderes nærmere mht. nødvendig avstand fra byggegrense før sluttbehandling av planforslaget.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av offentlig veg med tilhørende fortau og sykkelveg, samt avfallsløsninger og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsledninger vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 02.05.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Pall Tomasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

### Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring <store og/eller tunge vedlegg>

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurderingsrapport
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA-utredning
- Vedlegg 8: Trafikknotat
- Vedlegg 9: Illustrasjoner- fjernvirkning.