



Fagnotat

Vår ref.
2024/15149

Vår dato
23.04.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, r20220025, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Notatet gjelder planforslag for detaljregulering av Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 til offentlig ettersyn og høring.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vedlagt ligger også en formingsveileder, som beskriver utbyggers intensjon og mål knyttet til gjennomføringen av planen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ladehammeren AS

Komplett planforslag forelå 20.12.2024. Etter tilbakemeldinger i forbindelse med saksbehandling er planforslaget sendt inn i sin helhet som revidert komplett planforslag 7.3.2025, og etter gjennomgang av revidert materiale er det sendt inn noen reviderte dokumenter 21.3.2025, 31.3.2025 og 9.4.2025.

2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen

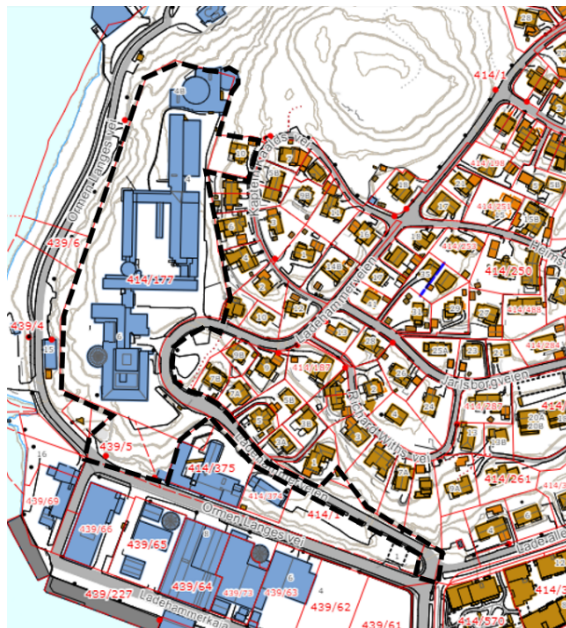
Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av Ladehammergeien 4-6, samt mulighet for ny boligbebyggelse i Kaptein Kaalds vei 10. Ladehammergeien 4-6 er oppført som skolebygg, men eiendommen planlegges transformert til et boligområde med innslag av utadrettete servicefunksjoner i sør (forretning/handel, næring og tjenesteyting).

Planområdet ligger på Ladehammeren, ca 2,5 km øst for Trondheim sentrum. Det er på om lag 30 daa, og omfatter i hovedsak eiendommen Ladehammergeien 4-6 (414/177), som består av skoleanlegget og øverste del av denne grønne skråningen ned mot fjorden. Det omfatter i tillegg del av 414/1 (del av eksisterende skolebebyggelse i nord), Kaptein Kaalds vei 10 (414/347),

sørvendt skråning ned mot Ormen Langes vei (439/5), og sørlig del av Ladehammerveien ned mot Nyhavna.



Dagens situasjon med skoleanlegget i midten, og småhusbebyggelse i bak, Ladehammerkaia og en del av Nyhavna i front.



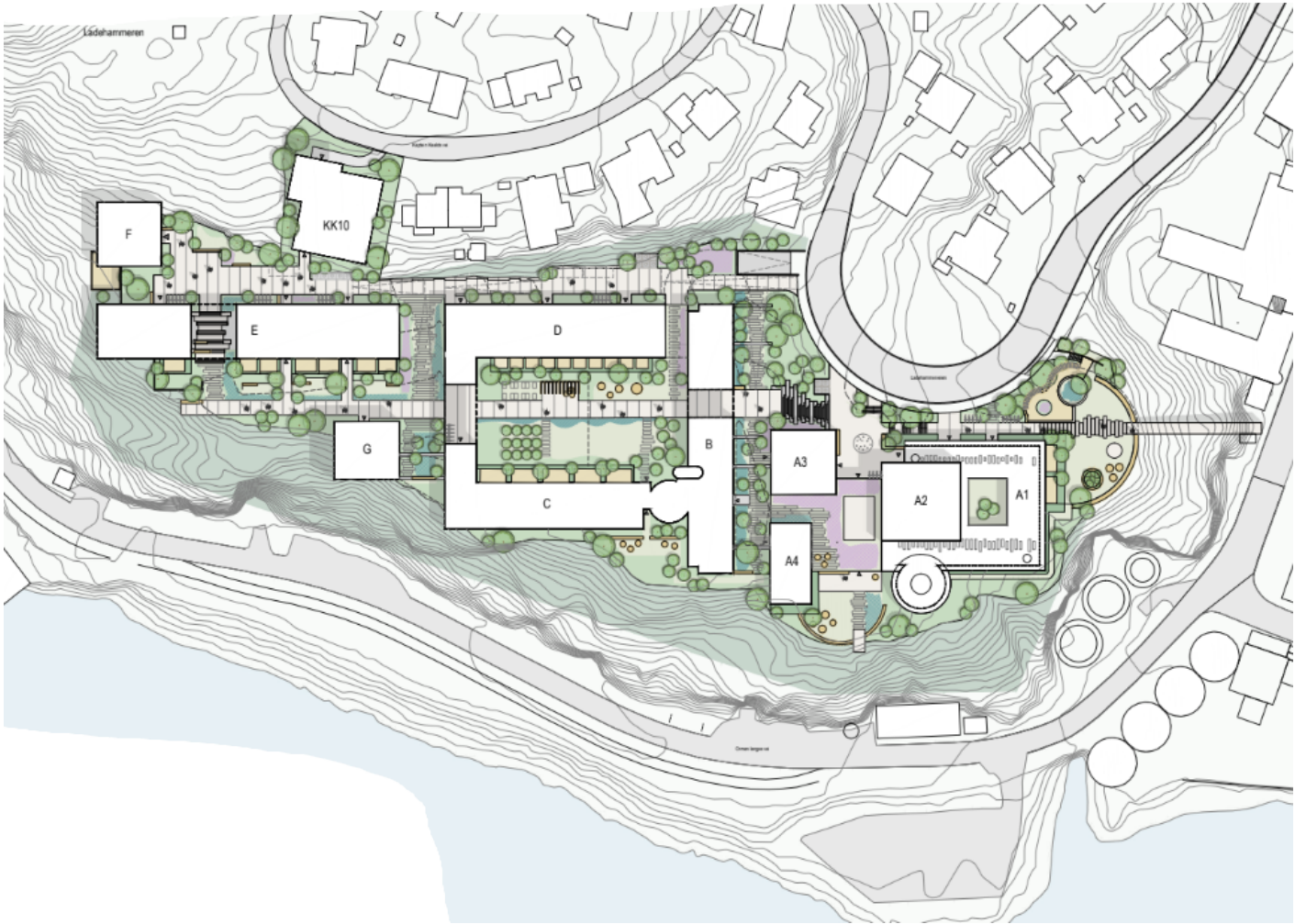
Planområdet innenfor stiplede linjer

Eksisterende bebyggelse er på om lag 17.400 m² BRA. Det planlegges for maksimalt 30.050 m² BRA, som utgjør om lag 170 % BRA utnyttelse av tomte i forhold til byggeområde i KPA. Av totalutnyttelsen tillates det opp til 2.000 m² BRA til næring.

Med planforslaget ønskes det å skape et attraktivt boligområde gjennom bevaring og utvikling av anlegget samt tomtas unike karakter.

Eksisterende bebyggelsesstruktur videreføres og nye grep bygger videre på ideene i det opprinnelige anlegget.

Det planlegges om lag 250 boliger innenfor planområdet. Det etableres en frittstående heis helt sør i planområdet. Heisen skal ikke være offentlig, men vil styrke koblingen til Nyhavna og Ladestien for nye beboere. Fra Ladehammerveien i øst og til skråning mot fjordsiden i vest etableres en akse med servicetilbud i tilknytning. Asfalterte flater transformeres til mer grønne uteoppholdsområder, i hovedsak for de nye beboerne.



Illustrasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og uterom. Nord er til venstre.

Sentrale tema i planarbeidet

De mest sentrale tema i planarbeidet er:

- Hensynet til kulturminner: Kulturminnekartlegging viser at store deler av anlegget har antikvarisk verdi. Avklaring av forholdet mellom nytt og gammelt er en vesentlig del av planarbeidet.
- Landskapssilhuett/høyder: Dagens anlegg og Ladehammeråsen er en viktig del av silhuetten. Høyder og komposisjon av ny bebyggelse er et sentralt tema.
- Trafikksikkerhet/adkomst: Anlegget har adkomst fra Ladehammerveien, men det mangler sammenhengende fortau ned til Ormen Langes gate.
- Biologisk mangfold: Planområdet ligger delvis innenfor Hensynssone naturmiljø i KPA 2022-2034. Det er registrert rødlistede arter, og foreslått tiltak kommer i konflikt med naturtypelokalitet med verdi A – svært viktig og verdi C- lokalt svært viktig.

- Kobling til omkringliggende byrom og friområder: Anlegget ligger midt mellom populære turområder, eneboligstrøk og transformasjonsområdet Nyhavna. Koblinger for å styrke og forene planområdet med områdene rundt er vesentlig.

Boligsammensetting og bokvalitet

Det er foreslått følgende boligsammensetning innen planområdet:

- Minimum 45 % av leilighetene skal være 3-roms eller større
- Maksimum 50 % kan være 2-roms
- Det tillates maksimum 5 % ettroms

I tråd med ny KPA skal ensidig belyste leiligheter ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol i minst 3 timer etter kl. 12 21. april. Planforslaget oppfyller minimumskrav til størrelse på uterom og krav til sol på felles uterom. En del av uterom er plassert på taket av enkelte bygninger.

Det skal etableres innendørs fellesareal for boligene. Samlet areal skal være 75 m² pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter.

Kaptein Kaalds vei 10

Eksisterende enebolig skal rives og erstattes med nybygg som er noe høyere og større i volum. Bebyggelsen planlegges med underdeling i 2 volum: to og tre etasjer mot Kaptein Kaalds vei. Det planlegges også en base/sokkel på to etasjer og en p-kjeller mot Ladehammergeien 4-6. Total planlagt BRA er om lag 1.550 m².

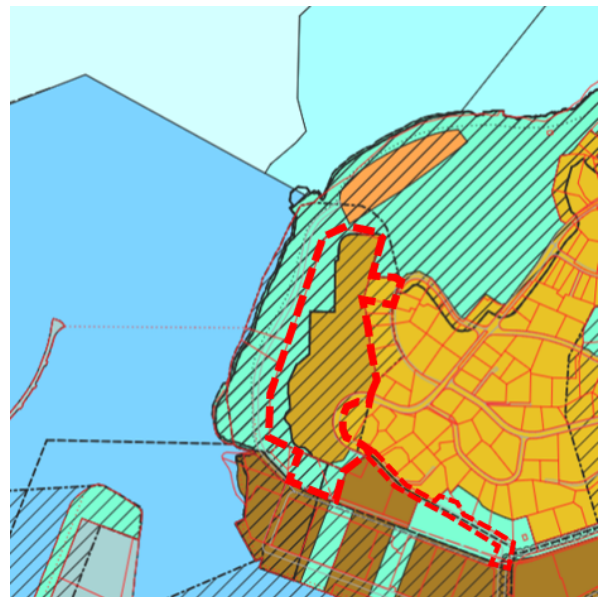
Foreslått bygg mot Kaptein Kaalds vei er vist med takform som er i tråd med andre nabobygg i gata, men slik takform er ikke sikret i bestemmelsene. Nybygget i Kaptein Kaalds vei 10 skal ha adkomst fra planlagt gatetun på Ladehammergeien 4-6.

Plangrunnlag

I gjeldende reguleringsplan (r0543), vedtatt 1955, er planområdet regulert til offentlig bebyggelse, friareal og boligbebyggelse.

I KPA 2022-2034 er planområdet i hovedsak avsatt til byggesone 2, mens Kaptein Kaalds vei 10 ligger innenfor byggesone 3. Hele området ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og bestemmelsesområde for bynaturpark. Grønnstrukturen er omfattet av hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Innenfor bestemmelsesområde bynaturpark skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap, og det er stilt særskilt krav om blågrønn faktor.



Utsnitt fra KPA 2022-2034

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planforslaget bygger på eksisterende bebyggelsesstruktur, og hensyn til eksisterende bygninger er lagt inn i planforslaget på en god måte.
- Det planlegges for en høy andel gjenbruk av eksisterende bygninger og materialer.
- Planforslaget legger opp til god bokvalitet for de nye beboerne.
- Planforslaget åpner opp for tilgang til og bruk av deler av bebyggelsen som har vært avstengt for folk i mange år
- Det planlegges for gode felles uterom, park og torg for de nye beboerne, samt brukere av de nye publikumsfunksjonene.
- En medfølgende formingsveileder basert på analyser og vurderinger av eksisterende anlegg sikrer uttrykket.

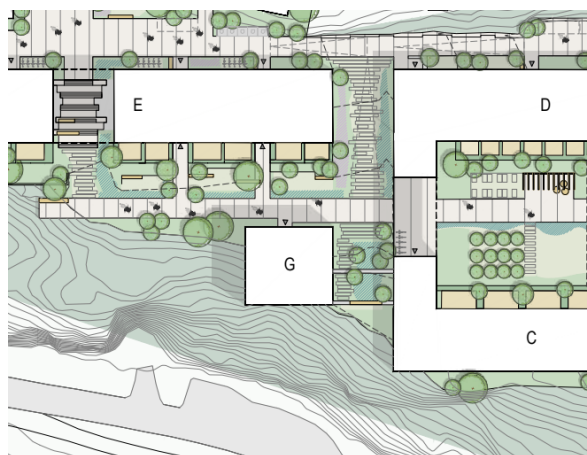
Argumenter mot planforslaget:

- Det planlegges for vesentlig økning i utnyttelsesgrad på en tomt som er svært synlig og inngår i bestemmelsesområdet *Bynaturpark* i KPA.
- Det planlegges et bygg (bygg G) i område satt av som grønnstruktur og hensynssone naturmiljø i KPA.
- Det legges et høyt bygg lengst i nord (Bygg F) som svekker silhuetten av Ladehammeren, som er en del av kulturlandskapet i Trondheim.
- Det legges to nye etasjer på hele bygg D, som tar sjøutsikt fra eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei
- Plankart og bestemmelser åpner for utvidelse av kjeller, helt eller delvis under terreng, uten at det er vist hvilke konsekvenser dette kan få i vedlagt illustrasjonsmateriale.

Bygning G. Uenighet med byplankontoret og forslagsstiller

Planforslaget avviker fra overordnet plan (KPA 2022-2034) ved at det planlegges et større bygg i 6 etasjer pluss en sokkel (Bygg G), ut i en bratt skråning avsatt til blå/grønnstruktur og hensynssone for bevaring av naturmiljø i KPA.

Bygningen har et stort fotavtrykk og er høyere enn bebyggelsen rundt. Etablering av bygningen vil kreve inngrep i grønnstrukturen og skrenten nedenfor.



Bygg G er plassert inn i grønnstrukturen og i stupbratt terreng.

Forslagsstiller mener at det kompenseres for tap av blågrønn struktur med en ny park lengst sør i planforslaget. Byplankontoret vurderer imidlertid at en park og blå/grønnstruktur ikke nødvendigvis er likeverdige, fordi de har en stor ulikhet i kvalitet og verdi for naturmangfold.

Bygningen vil kaste skygge på uterom foran bygg E og noen leiligheter i bygg E vil få en del skygge.

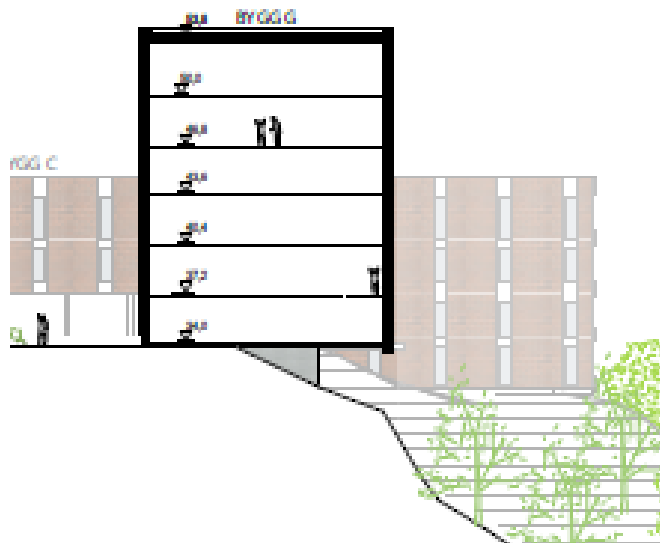
På grunn av påbygg på bygning B og C vil det bli mye skygge på gårdsrommet i sør. Et åpent rom i vest foran bygg E, er derfor et viktig uterom med gode solforhold og utsikt til fjorden, som kan kompensere for skygge i gårdsrommet.



Etter: 23.juni kl 18.00

Bygg G er planlagt og vist i illustrasjonene på en smal sokkel trukket inn under bygningens regulerte fotavtrykk. Dette kan minimere inngrep i grønnstrukturen og bygningens visuelle framtrede i grønnstrukturen, men er ikke sikret i plankart eller bestemmelser.

Byplankontoret mener at foreslått bygg G må tas ut av planforslaget.



Snitt i bygg G

Bygning F. Uenighet med byplankontoret og forslagsstiller

Foreslått bygning F er for høy. Den har for stor negativ virkning på kulturlandskapet på Ladehammeren.



Bygg F lengst i nord



Fotomontasje sett fra fjorden

På grunn av foreslått høyde på bebyggelsen vil den komme i konflikt med silhuetten og fjernvirkning av kulturlandskapet på Ladehammeren.

Forslagsstiller ønsker å beholde foreslått høyde på bygg F, og mener den ikke vil ha en større negativ virkning på kulturlandskapet (Ladehammeren).

Byplankontoret vil også understreke at bygg F vil bryte med og ha negativ virkning på det horisontale uttrykket som er et særpreg for arkitekturen i hele komplekset.

Byplankontoret mener at Bygning F må reduseres i høyden ved at de to øverste etasjene fjernes.

Bygning D. Uenighet med byplankontoret og forslagsstiller

Det er planlagt et påbygg på bygning D. To etasjer er akseptabelt selv om det betyr noe redusert utsyn for eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei.

Den tredje etasjen reduserer imidlertid utsikt for eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei betydelig. Snitt og perspektiver som følger planen illustrerer dette godt. Påbygg av toppetasjer har også en konsekvens for fjernvirkning.



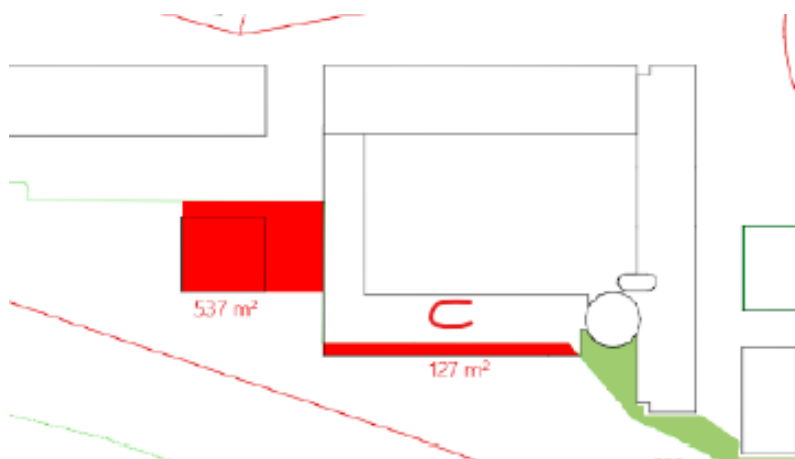
Kartutsnitt viser bygg D

Byplankontoret mener at foreslått tredje etasje på tak på bygning D må tas ut av planen.

Bygning C, Utvidelse av balkonger ut i grønnstrukturen

Illustrasjon for «makeskifte grønt» viser utvidelse langs fasaden av bygg C ut i grønnstrukturen i KPA. Utvidelsen er tenkt som 2,5 m dyp balkong/karnappsoner.

Samme prinsipp er foreslått på bygg B, og begge bygningene skal bevares. Som opprinnelig skolebygg har bygningene ikke noen balkonger, men det bør de ha som framtidige boliger.



Tegning som viser hvor bygg C går ut i grønnstrukturen

Illustrasjoner som følger planforslaget

Flere illustrasjoner og snitt vises i vedlagt illustrasjonshefte. Der er det illustrert virkninger av planforslaget fra flere standpunkt. Det er også flere snitt som viser konsekvensene av foreslått bebyggelse på eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei.

Illustrasjonene under viser tydelig hvordan den betydelige økningen i utnyttelsesgrad vil framstå i området.



Før



Etter

Illustrasjoner som viser virkningen av planlagt bebyggelse sett fra Nyhavna.



Før



Etter

Andre vurderinger

Formingsveilederen er utarbeidet for å skape forutsigbare rammer for videre utvikling av Ladehammerveien 4-6. Veilederen er vedlagt bestemmelsene og kan være et godt verktøy for prosjekterende og i kommunal saksbehandling,

Planområdet er i tråd med nullvekstmålet ved at det er plassert i gangavstand fra sentrum og kommende utvikling på Nyhavna. Det er kort veg til buss med hyppige avganger, og det er gode forbindelser for gående og syklende. Parkeringskrav er i henhold til krav for byggesone 2 i ny KPA, og antall plasser skal ligge mellom 0,2 og 0,9 per 100 m² BRA pluss 0,1 plasser per 100 m² BRA for besøkende og nyttekjøretøy.

Planområdet ligger innenfor Lade skolekrets. Nærmeste barne- og ungdomsskole er Lade skole. Kommunens oversikt viser at kapasiteten for både barne- og ungdomsskoleløpet ikke er tilstrekkelig. Ny ungdomsskole på Lilleby, Smelteverket skole, er vedtatt og vil stå ferdig innen få år (planlagt ferdig i 2030).

Det planlegges for etablering av innendørs felles oppholdsarealer i tråd med ny KPA. Det er ikke

definert hvor disse skal plasseres, men byplankontoret mener det helst burde vært sikret at det ikke blir for lang avstand fra enkelte boliger til fellesarealene. Det kan medføre at innendørs fellesarealer ikke blir brukt av en del beboere.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Byantikvaren og Rådet for byarkitektur har gitt egne uttalelser til planforslaget, og disse er vedlagt. Det gis flere klare råd om endringer i forslaget. Det som går igjen i uttalelsene er at de er kritiske til de delene av bebyggelsen som legges utenfor landskapsplatået, til høydene på enkeltvolumer og til massiviteten i volumene, særlig i den nordlige delen av prosjektet.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

For beboerne i de nye boligene legger planforslaget opp til gode møtesteder og områder for ulike typer lek og aktivitet inne i gårdsrommene, på torget og i parken. Det er også positivt at bestemmelsene sikrer felles oppholdsarealer innendørs for de nye boligene.

Planlagte servicefunksjoner gir mulighet for at både beboerne i det nye prosjektet og andre kan bruke deler av området som et møtested.

6. Konsekvenser for næring

Innenfor planområdet tillates inntil 2.000 m² til forretning/handel, tjenesteyting og næring. Det er ikke *sikret* at området ikke blir et rent boligområde, kun at det kan tillates.

Et innslag av forretning/handel, tjenesteyting eller næring vil være til nytte for beboerne i planområdet og i nærliggende områder, og de kan unngå noen reiser ut av området med bil. Det vil imidlertid også tiltrekke seg en del besøkende til planområdet, og med dette økt trafikk.

I utgangspunktet er det i KPA ikke åpnet for høy andel privat tjenesteyting i byggesone 2, kun inntil 400 m², og ellers bare dagligvareforretninger og næringsbebyggelse som ikke har mange besøkende. Det er imidlertid åpnet for etablering av tjenesteyting i eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C, slik at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget tar utgangspunkt i videreføring av eksisterende volum med gjenbruk der det er funksjonelt, teknisk og økonomisk forsvarlig.

Det legges opp til ny bebyggelse i områder som er et naturmiljø i dag. Dette vil påvirke naturmiljøet negativt, samt svekke inntrykket av området som en del av grønstrukturen som omkranser Ladehalvøya.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er ikke noen store kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av utbygging på området. Kommunen vil ikke ha andre økonomiske kostnader av utbyggingen enn økt driftskostnad på fortau, veg og renovasjon.

9. Prosess og medvirkning

Forslagsstillere og plankonsulenter har hatt et tett og godt samarbeide med Byplankontoret gjennom hele planprosessen. Det har vært veldig effektivt for å oppnå et godt planforslag.

Oppstart av planarbeidet er varslet i Adresseavisen 13.9.2024. Berørte parter er varslet direkte med et varslingsbrev. Det er avholdt et digitalt nabomøte 26.9.2024.

Det kom innspill til oppstart av planarbeidet fra offentlige instanser: Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag, Nyhavna Utvikling AS, NVE, Kystverket, Trondheim Havn, AtB og Trøndelag brann- og redningstjeneste. Det er også kommet innspill fra naboer i Kaptein Kaalds vei og fra Ladejarlen ressursgruppe. Innspillene handler i hovedsak om: inngrep i naturen, naturvern, mangel på mobilitetsplan for Lade, klimatilpassning og klimagassutslipp, krav til plan for gjennomføring og krav til at utsikt ikke reduseres for boligene i Kaptein Kaalds vei.

Det er ikke kommet noen innsigelser fra offentlige myndigheter til varsel om oppstart av planarbeidet. Offentlige og private innspill er grundige og har gitt føringer for flere tema i planarbeidet.

Tilbakemeldinger på varsel om oppstart av planarbeidet er lagt i en tabell utarbeidet av forslagsstillere. Der framgår det hvordan innspill er vurdert og håndtert i planarbeidet, og hvilke dokumenter som ligger til grunn. Merknader er i sin helhet lagt ved saken til høring.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS datert 23.9.2024, sist endret 9.4.2025, i bestemmelser sist endret 9.4.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.4.2025.

Før høring av planforslaget skal følgende endringer gjøres:

1. Bygg G tas ut av planforslaget
2. To etasjer på bygg F tas ut av planforslaget
3. Øverste etasje på bygning D tas ut av planforslaget
4. Plassering av innendørs fellesareal for boligene sikres, slik at det ikke blir særlig lang avstand for enkelte boliger.
5. Utstrekning av bebyggelse under grunnen innskrenkes slik at det ikke blir høye, eksponerte sokler ut mot skråningen.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

Byplankontoret gjør oppmerksom på at noen vedlegg kan ha illustrasjoner som ikke er revidert i

tråd med senere revidert materiale. Byplankontoret mener det ikke har noen virkning på innhold i vedkommende dokumenter.

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Formingsveileder
- Vedlegg 6: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 7: Byantikvarens uttalelse
- Vedlegg 8: Uttalelse fra Rådet for byarkitektur
- Vedlegg 9: Merknader og innspill ved annonsert oppstart
- Vedlegg 10: Sammendrag av merknader og tilbakemeldinger, sva fra forslagsstiller

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 11: ROS- analyse
- Vedlegg 12: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 13: Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 14: Støyutredninger
- Vedlegg 15: Renovasjonsløsninger
- Vedlegg 16: VA-notat
- Vedlegg 17: VA-tegninger
- Vedlegg 18: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 19: Mobilitetsplan
- Vedlegg 20: Veg-tegninger
- Vedlegg 21: Brann-notat
- Vedlegg 22: Innsatsplan
- Vedlegg 23: Konsekvensutredning
- Vedlegg 24: Konsekvensutredning kulturminner
- Vedlegg 25: Naturmangfold
- Vedlegg 26: Klimagassberegning i reguleringsfasen
- Vedlegg 27: Bærekraftambisjoner og MOP
- Vedlegg 28: Blågrønne tiltak
- Vedlegg 29: Gjennomføring av bygg C, E, F og G
- Vedlegg 30: Forhold til Nyhavna
- Vedlegg 31: Byrom og grønnstruktur