

Saksfremlegg

Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/13092

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ladehammergeien 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 bør tas ut av planforslaget
3. Utstrekning av bebyggelse under grunnen innskrenkes slik at det ikke blir høye, eksponerte sokler ut mot skråningen.
4. Forslagsstiller bes vurdere om utnyttelsen på A3 og A4 bør økes

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

Sammendrag

Saken gjelder planforslag for detaljregulering av Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10 til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget åpner for ca 250 nye boliger og noe utadrettede servicefunksjoner i sør. Prosjektet medfører ombruk av mye av den eksisterende bebyggelsen til Ladejarlen skole samt noe nybygg.

De største utfordringene i planarbeidet har vært hensynet til kulturminner, til landskapssilhuett og høyder, trafiksikkerhet, biologisk mangfold og forholdet til omkringliggende byrom og friområder. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet bynaturpark der det skal tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap.

Byrådet mener planforslaget bygger på eksisterende bebyggelsesstruktur og ivaretar kulturminneverdiene på en god måte. Tomten er eksponert og det vurderes derfor at et av byggene må reduseres i høyde for å redusere fjernvirkninger og ivareta landskapstrekk. Bygg G er plassert i et område som er grønnstruktur og hensynssone naturmiljø i KPA og byrådet mener derfor bygget må tas ut. Byrådet mener samtidig at bygg A3 og A4 kan tåle noe høyere utnyttelse, og at forslagsstiller kan vurdere om de vil øke høydene noe for å kompensere for bortfall av leiligheter i bygg F og G.

I tillegg bør bebyggelse under bakken reduseres slik at man unngår eksponerte sokler ut mot skråningen. Byrådet anbefaler at planforslaget sendes ut på høring men med noen vedtakspunkt for å justere planforslaget før høring.

Bakgrunn

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 Ladehammere 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.

Fakta

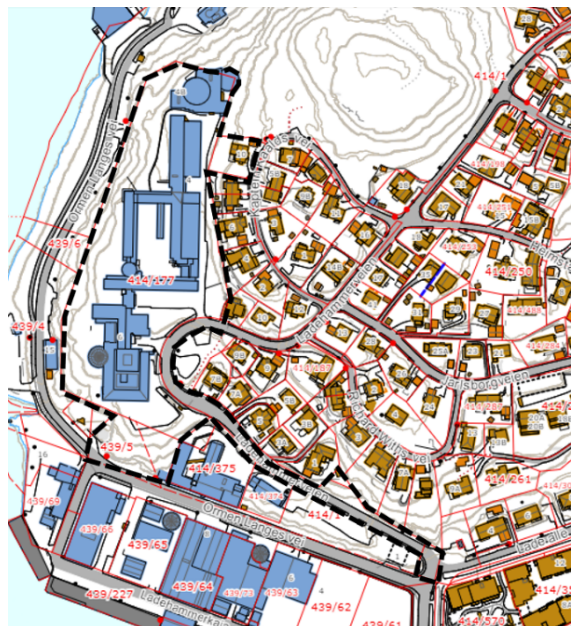
Formålet med planen

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 Ladehammere, 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 Ladehammergeien ned mot Nyhavna.



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

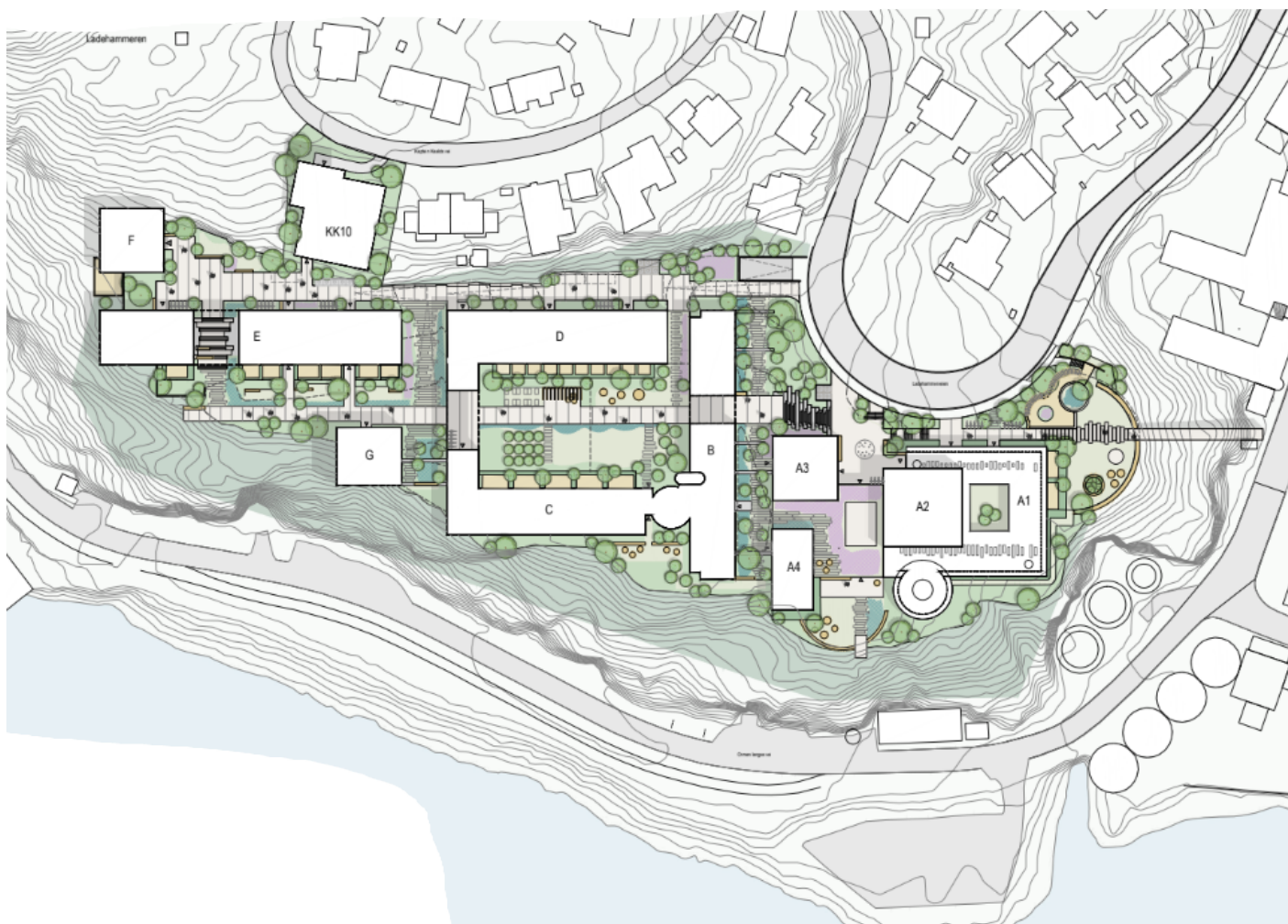


Planområdet innenfor stiplede linjer

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 tomta 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 Ladehammerveien 4-6. Total planlagt BRA er om lag 1.550 m².

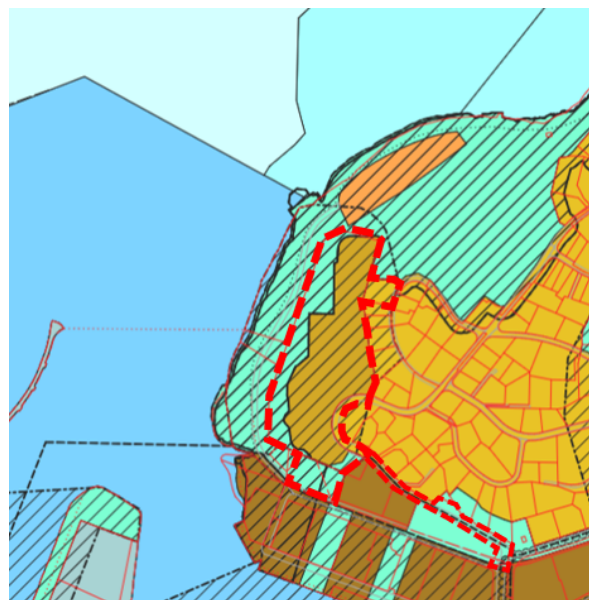
Foreslått bygg mot Kaptein Kaalds vei er vist med takform som er i tråd med andre nabobygg i gata, men slik takform er ikke sikret i bestemmelsene. Nybygget i Kaptein Kaalds vei 10 skal ha adkomst fra planlagt gatetun på Ladehammerveien 4-6.

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.



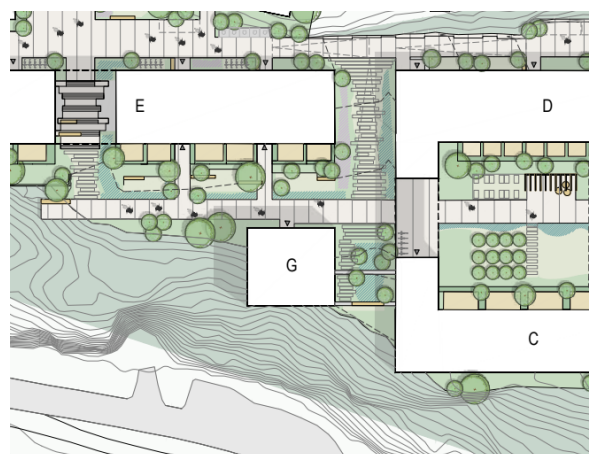
Utsnitt fra KPA 2022-2034

3. Byplankontorets vurdering

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.

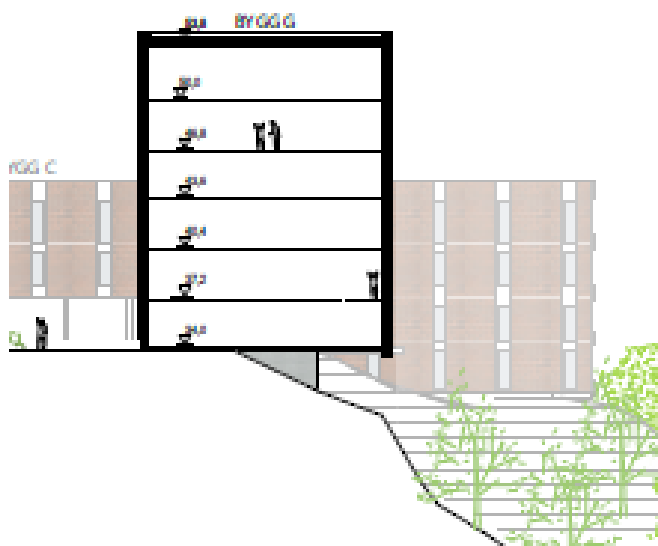
På grunn av påbygg på bygning B og C vil det bli mye skygge på gårdsrommet i sør. Et åpent rom i vest foran bygg E, er derfor et viktig uterom med gode solforhold og utsikt til fjorden, som kan kompensere for skygge i gårdsrommet.



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.



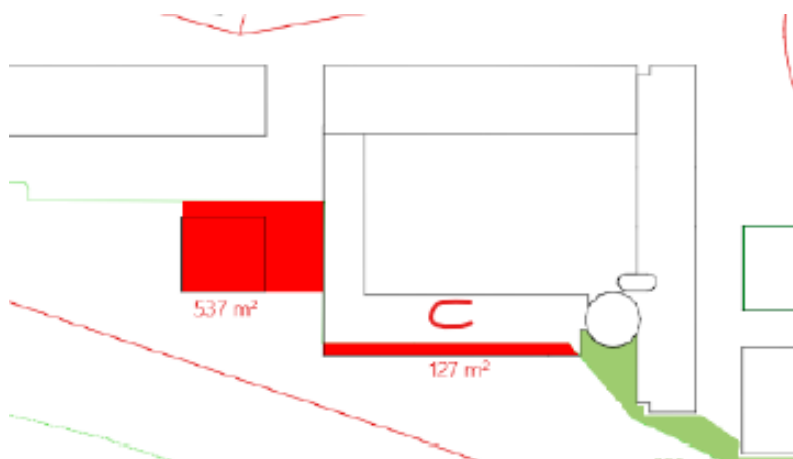
Kartutsnitt viser bygg D

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.

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.

Prosess og medvirkning

Forslagsstiller 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 forslagsstiller. 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.

Byrådets vurdering

Byrådet er opptatt av at vi må ta i bruk og rehabilitere eksisterende bygg i stedet for å rive som hovednorm. Planforslaget åpner for å gjenbruke det gamle skoleanlegget på Ladejarlen til boliger. Prosjekter bygger på eksisterende bebyggelsesstruktur og det er tatt godt hensyn til eksisterende bebyggelse. Det planlegges for en høy andel gjenbruk av eksisterende bygninger og materialer.

Planforslaget innehar gode kvaliteter for nye beboere og det planlegges gode felles uterom, park og torg. I innsendte formingsveileder for prosjektet sikres utforming og uttrykk. Planområdet er godt plassert med gangavstand til sentrum og med gode forbindelser for både kollektiv og sykkel.

Byrådet er opptatt av å ta vare på kvalitetene som gir Trondheim identitet og historisk preg, og sørge for at fortetting skjer på en hensynsfull måte overfor omgivelsene. Tomta er svært synlig og inngår i det nye bestemmelsesområdet Bynaturpark i KPA, der det skal tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. I planforslaget er det planlagt ett bygg (bygg G) som ligger i et område som er satt av til grøntstruktur og hensynssone naturmiljø i KPA. Det er uenighet mellom forslagsstiller og byplankontoret om dette bygget. Forslagsstiller mener at parken som er foreslått sør i planforslaget kompenserer for nedbygging av dette området. Byrådet er enig med fagenheten om at bygget har for store inngrep i grønnstrukturen og skrenten nedenfor, og anbefaler at bygg G tas ut av planforslaget før høring. Omfanget av midlertidig anleggsarbeid, byggegrop og fundamentering av et bygg i skrenten vil ha konsekvenser for grønnstruktur og naturmiljø. I plankartet er dette vist med midlertidig anleggsområde og det er planlagt tilbakeføring i etterkant.

Det er også uenigheter når det gjelder høydene på bygg F. Bygg F vil svekke silhuetten av Ladehammeren, som er en del av kulturlandskapet i Trondheim, og det anbefales derfor at dette bygget reduseres i høyde for å ivareta Ladehammeren som landskapselement. Høyden på bygg D gjør at eksisterende boliger i Kaptein Kaalds vei vil få redusert sjøutsikt. Likevel mener vi høyden kan aksepteres i et område som er satt av til fortetting og byggesone 2 i ny KPA, og fordi naboene er sikret noe sjøutsikt. Byrådet ønsker derfor at høyden på bygg D opprettholdes som foreslått fra forslagsstiller i høringen.

Byggene A3 og A4 har ikke de samme negative virkningene i forhold til naboer som bygg D, og er lavere enn Bygg A2 som er mest synlig. Her mener byrådet at det kan tillates høyere utnyttelse,

og at forslagsstiller kan vurdere å øke høydene noe dersom det er ønskelig.

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. Dersom dette skal tillates må det utredes hva slags konsekvenser dette kan få. Det er ønskelig at bebyggelse under grunnen innskrenkes slik at det ikke blir høye, eksponerte sokler ut mot skråningen.

Byrådet har som mål at det i snitt skal tilføres 1800 nye boliger i året i Trondheim. Dette planforslaget åpner for ca 250 nye boliger tett på sentrum og utbygging er i tråd med nullvekstmålet.

Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men at det reduseres når det gjelder høyder på bygg F og at bygg G tas ut. I tillegg må omfanget av utvidelser under bakken reduseres for å unngå store eksponerte sokler.

Konsekvenser for klima og det 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 grønnstrukturen som omkranser Ladehalvøya.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men at det reduseres når det gjelder høyder på bygg F og at bygg G tas ut. Dette er for å redusere virkningene av utbyggingen både for

bybildet. Området ligger innenfor arealet avsatt til bynaturpark i KPA og det skal tas særskilt hensyn til natur, kulturmiljø og landskap. Foreslåtte endringer vil i større grad ta hensyn til dette. Det kan i stedet vurderes å øke høyden på A3 og A4 dersom det er ønskelig fra forslagsstiller side. I tillegg må omfanget av utvidelser under bakken reduseres.

Byrådet i Trondheim, 21.05.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, detaljregulering
- 2 Planbeskrivelse rev 08.04.2025
- 3 Reguleringskart på grunnen r20240020
- 4 Reguleringskart under grunnen r201240020
- 5 Reguleringsbestemmelser 10.4.2025
- 6 Formingsveileder
- 7 Illustrasjonshefte, rev 09.04.2025
- 8 Byantikvarens innspill
- 9 Uttalelse fra Rådet for byarkitektur
- 10 Merknader og innspill ved annonsert oppstart av planarbeidet
- 11 Sammendrag av merknader og tilbakemeldinger, svar fra forslagsstiller