

Saksframlegg

Detaljregulering av Jarlheimsletta, gnr/bnr 415/64, 66, 58 og 172, 439/220 m.fl., r20180046, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/96

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Jarlheimsletta, gnr/bnr 415/64, 66, 58 og 172, 439/220 m.fl., detaljregulering, r20180046 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende innarbeides i planforslagets bestemmelser og plankart:

1. Bestemmelsene skal sikre flere gjennomgående leiligheter og kompenserende kvaliteter for boenheter uten stille side. I felt BS5 skal det kun tillates etablert næring dersom tilstrekkelig bokvalitet ikke kan sikres.
2. Andelen toroms leiligheter bør reduseres.
3. En bedre løsning for adkomst, varelevering og nød- og nyttetraffikk bør sikres slik at antall avkjørsler og ramper til parkeringskjellere reduseres og i mindre grad belaste offentlige fortau og sykkelvei.
4. Planforslaget utnyttelse og byggehøyder må i større grad hensynta kulturminneverdier, og solbelyste uterom. Tillatt BRA skal tilsvare illustrert bebyggelse.
5. Felles uterom på tak bør ikke ligge på øverste etasje av høye bygninger. Areal for sykkelparkering skal ikke inngå i uteromsregnskapet. Hvor det tilrettelegges for opphold og hvor det tillates kjøretøy skal tydeliggjøres.
6. Uterom på bakkeplan med gode solforhold som er i henhold til romlighetsnormen og tilrettelagt for opphold skal sikres bedre. Til sluttbehandling skal det vurderes om avbøtende tiltak som opparbeidelse av offentlige byrom og/eller nærmiljøanlegg i nærheten av planområdet bør sikres som rekkefølgekrav.
7. Det skal etableres gjennomgående offentlige forbindelser fra Jarleveien til barnehagen og fra Stiklestadveien til Ladebekken som henger sammen med forbindelse gjennom Reina.
8. Det skal kun gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger før avfallssug er etablert.
9. Det må dokumenteres at total virkning av havnivåstigning og flom er vurdert og nødvendige risikoreduserende tiltak sikret. Løsninger for håndtering av overvann i utomhusarealene skal sikres bedre.

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

Saken gjelder

Planforslag utarbeidet av Pir II AS, på vegne av forslagsstiller Jarlheimsletta AS ved OBOS Nye Hjem AS. Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende.

Trondheim kommune

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men Kommunedirektøren har gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget og diskusjoner fra planprosessen framgår av dette saksfremlegget.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikrer en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.



Fugleperspektiv av planområdet: Planforslaget tilrettelegger for boliger i ny bebyggelse, eksisterende bygg med fortsatt næringsvirksomhet, barnehage, park og forbindelser gjennom området, byrom og bakgårder.

Bakgrunn

Planarbeidet ble startet opp 17.8.2018. Det har vært gjennomført flere dialogmøter underveis i planarbeidet. Komplette planforslag forelå 5.5.2021. Det har vært enighet om utvidet saksbehandlingstid grunnet planens størrelse og kompleksitet.

Planforslaget er delvis i tråd med [kommuneplanens arealdel](#), [byutviklingsstrategi](#) og [sentrumsstrategi](#). De mest vesentlige avvikene er avvik fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om parkering, støy og ensidig belyste leiligheter.

Planforslaget foreslår min 0,3 og maks 0,7 bilparkeringsplasser pr. boenhet/70 m² BRA boligformål, mens minimumskravet etter KPA i indre sone er 0,7 plasser.

Planforslaget tillater inntil 35 ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger, dette er et avvik fra KPA § 28.2.

Planforslaget åpner opp for etablering av boliger i rød og gul støysone med kun dempet fasade. Dette er et avvik fra støyretningslinje T-1442/2021 og KPA § 21.3.

Planforslaget representerer ingen andre avvik fra gjeldende planer eller nasjonale retningslinjer.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Jarlheimsletta ligger mellom Lilleby, Lade og Nyhavna, cirka to kilometer øst for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Stiklestadveien i sør, Jarleveien i øst, Strandveien i vest og Ladebekken i nord. Hele planområdet er 56,6 dekar. Området har i dag en blandet næringsbebyggelse med industri, lager, kontor og tjenesteyting, i tillegg til noen forretninger og utleieboliger. Uteområdene er i all hovedsak manøvrerings- og parkeringsarealer.

Eksisterende næringsbebyggelse planlegges revet, med unntak av bevaringsverdige bygg i Jarleveien 8 B-D og Stiklestadveien 1 samt det relativt nye næringsbygget Ladebekken 1, der dagens virksomhet forutsettes videreført og videreutviklet. Bebyggelsen er foreslått inndelt i fire kvartaler på den delen av tomten hvor eksisterende bebyggelse skal rives. Kvartal BB1 i nordøst reguleres til bolig, øvrige kvartal til sentrumsformål. Kvartalene har varierende høyder fra fire til åtte etasjer. I BS1, BS2 og BB1 er det i deler av fløy inn mot parken foreslått 16 to etasjes rekkehus over hverandre (duplex). Til eksisterende verneverdig bygg i Stiklestadveien 1, tidligere avdelingskontor for Vinmonopolet, foreslås det et tilbygg i vest. Tilbygget foreslås oppført med inntil fem etasjer mot Strandveien og inntil åtte etasjer mot Ladebekken, med næring i første og andre etasje, og boliger i øvrige etasjer. Sørvest i Stiklestadveien 1 foreslås det offentlig barnehage i første og andre etasje med tilhørende uteområder på bakkeplan og på tak og paviljong (denne har grønt tak på illustrasjonen under) for støyskjerming mot Stiklestadveien.

Sentralt i planforslaget er det en felles park, hvorav deler er foreslått lagt på avfallssuganlegg, med noe terrengforhøyning. Det etableres felles gatetun, felles uteoppholdsareal og torg samt felles gang- og sykkelvei gjennom området.



Illustrasjonen viser planforslaget sett i fugleperspektiv. Piler viser avkjøringene til området som planforslaget muliggjør. Barnehagen planlegges i eksisterende bygg med en paviljong som støyskjerming ut mot Stiklestadveien. Det er ingen gater eller offentlige forbindelser innenfor planområdet. Passasjene mellom kvartalene reguleres til felles uteopphold og felles gang- og sykkelvei. Tilbygget til Stiklestadveien 1 er forbundet til eksisterende bygg med et lokk for varemottak. Boligene er hovedsakelig leiligheter, men det tilrettelegges for duplexer inn mot parken i BS1, BS2 og BB1.

Utfordringer i planarbeidet

Planforslaget er både en viktig, stor, kompleks og krevende byfortetting i Trondheim sentrum. Det har vært fire tema for overordnede og prinsipielle diskusjoner i planprosessen:

Utnyttelse, tetthet og bebyggelsesstruktur, boligsammensetning, støy- og dagslysforhold, uterom, terrengtilpasning, bymessige samferdselsløsninger, parkering, beredskap og logistikk.

Kommunedirektøren og forslagsstiller har oppnådd delvis enighet om utformingen av planforslaget.

Trondheim kommune

Vurdering

Boligsammensetning

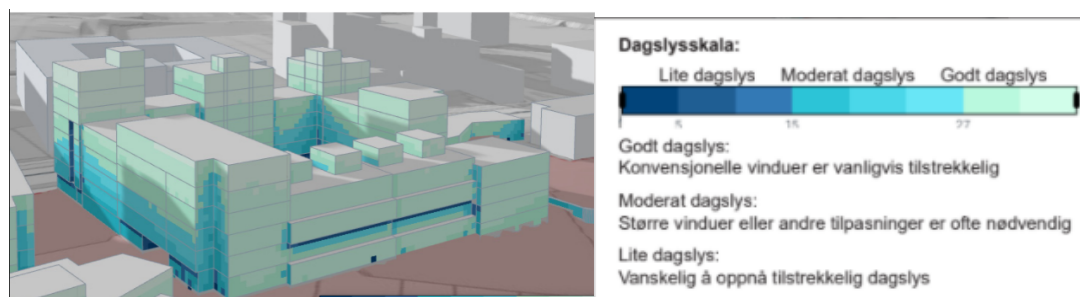
Planforslaget åpner for 40 prosent toromsleiligheter. Kommuneplanens arealdel viser til at levekårsundersøkelser skal legges til grunn for boligsammensetning i nye planer. Levekårszone 10 - Lademoen viser en høy andel små boliger, med tilsvarende lav andel store boliger. Det er også høy andel som er trangbodd, og en spesielt høy andel husholdninger med barn som bor trangt. Det er samtidig stort innslag av eneboliger og firemannsboliger i naboombådene på Ladehammeren.

Kommunedirektøren mener at andelen toroms leiligheter bør reduseres for at planforslaget skal bli et godt supplement til botilbudet i området.

Dagslys på fasade

Rapporten *Dagslys Jarlheimsletta* viser simuleringer av dagslys på fasade. Flere fasader har moderat til lite dagslys. Simuleringene er gjort uten de muligheter for utkragende balkong som planen åpner opp for. Forslagsstiller ønsker at tilstrekkelig dagslys for utsatte boenheter sikres med kompensierende tiltak og at effekten av disse skal dokumenteres med simuleringverktøy i byggesaken.

Kommunedirektøren mener at det ikke er tilstrekkelig med bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak i vindu- og fasadeutforming, eller at simuleringverktøy skal ivareta dette i byggesaken, slik forslagstiller foreslår. Kommunedirektøren mener kvartalenes høyder og utforming må bearbeides slik at planforslaget sikrer at det er mulig å oppnå tilfredsstillende dagslys på fasade.



Illustrasjonen viser at det på enkelte steder er til lite til moderat dagslys på fasade i de nedre etasjene, noe som vil kreve tilpasninger for å sikre gode nok dagslysforhold. Simuleringene er gjort uten utkragede balkonger noe som skaper usikkerhet rundt faktiske forhold.

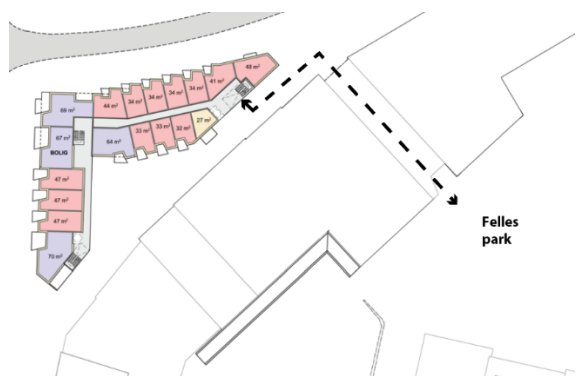
Boliger i felt BS5

Det planlegges et tilbygg til Stiklestadveien 1 med fasade mot Strandveien og Ladebekken. Her planlegges det for næring i første og andre etasje og boliger i de øvrige etasjene. Bygget trapper seg opp fra fem/seks etasjer mot Strandveien til åtte etasjer i øst. Illustrasjonsmaterialet viser en stor andel små, ensidige belyste leiligheter uten stille side og noen større leiligheter i de øverste etasjene. Leilighetene vil ha tilgang til et felles areal inne og felles takterrasse i sjettede etasje. Alle leilighetene ligger med fasade mot gul eller rød støysone. Nærmeste uterom på bakkeplan er parken og tilgang til denne skjer innomhus via gjennomgang i eksisterende næringsbygg. Denne tilgangen kan kun sikres gjennom en tinglyst erklæring og er ikke sikret i planen. Forslagsstiller opplyser at tinglyst erklæring vil bli fremlagt før planvedtak.

Kommunedirektøren mener illustrasjonsmaterialet viser at den samlede virkningen av tiltak for dempet fasade og for å sikre utsyn mot vest samt en gesims som trapper seg opp skaper et arkitektonisk uttrykk som ikke harmonerer med den gamle Vinmonopolet-bygningen eller er egnet mot en viktig byggate. Kommunedirektøren byggets plassering og utforming må bearbeides ytterligere for å ivareta kulturminnehensyn og gatemiljø.

Trondheim kommune

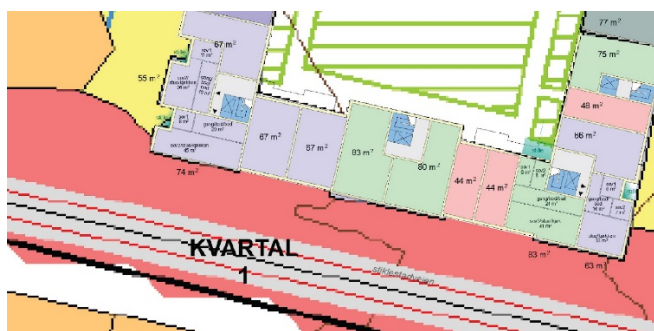
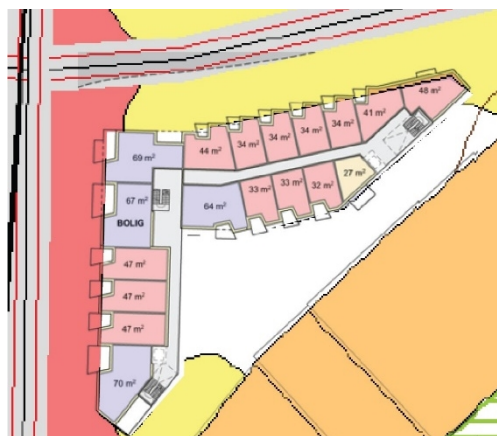
Kommunedirektøren mener gjennomgående leiligheter eller annet formål for felt BS5 bør sikres til sluttbehandling. Kommunedirektøren mener avstand og tilkomst til felles uterom på bakkeplan er utfordrende for boligene i BS5 og at areal som skal være felles må reguleres felles.



Illustrasjonen til venstre viser forslag til leilighetsplan i tredje etasje samt adkomst fra boenhetene til parken gjennom eksisterende næringsbygg. Retten til denne passasjen er foreslått tinglyst og er ikke sikret i planforslaget. Illustrasjonen til høyre viser foreslåtte bygg i felt BS5 sett fra krysset Ladebekken - Strandveien. Ensidig belyste leiligheter mot nord krever tiltak i fasade for å sikre lysinnfall og utsyn mot vest. Fasadebearbeiding og terrassering av volumet bidrar til å skape et lite enhetlig og harmonisk bygg. Innkjøring til varemottak under lokk i BS5 er foreslått fra Ladebekken.

Støy

I feltene BS1, BS2, BS3, BS4 og BS5 tillates det etablert leiligheter med fasade i rød og gul støvsone hvor dempet fasade erstatter stille side. Det tillates 60 boenheter med kun dempet fasade og av disse kan 35 være ensidig belyst. Planforslaget avviker derfor fra T – 1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og kommuneplanens arealdel. Støydemping av fasade løses fortrinnsvis med inntrukket balkong. Tiltak skal utformes med høy estetisk og bruksmessig kvalitet.



Illustrasjonen til venstre viser felt BS5. Kommunedirektøren mener gjennomgående leiligheter eller annet formål enn bolig må sikres. Illustrasjonen til høyre viser boenheter i nærheten av hjørner hvor det er utfordrende å få til stille side. Her sikres dempet fasade for slik boenheter må avbøtende tiltak sikres.

Kommunedirektøren mener ensidig belyste boenheter mot nord og/eller øst med kun dempet fasade ikke bør tillates. Dette gjelder eksempelvis boenheter i felt BS5 mot Ladebekken. Her må gjennomgående boenheter eller annet formål sikres. Kommunedirektøren mener dempet fasade kan erstatte stille side der det er utfordrende å få til stille side. Eksempel på dette er boenheter i det sørvestre hjørnet av feltene BS1 og BS2. Ulempene ved at en boenhet kun får dempet fasade bør kompenseres med avbøtende tiltak. Dette kan være tiltak i form av mer sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer utover minstekrav, fellesarealer innendørs eller andre kompenserende faktorer som fremmer bokvalitet, trivsel og helse. Kommunedirektøren mener slike kompenserende kvaliteter må sikres bedre.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren påpeker at den totale virkningen av leiligheter med redusert bokvalitet må vurderes i et folkehelseperspektiv. Det åpnes opp for små boenheter som er ensidig belyst fra nord og øst uten stille side, det er flere leiligheter med fasade i rød støysone hvor andre fasade enten er en dempet fasade eller fasade med svalgang og dagslystfang på fasade på leiligheter i de laveste etasjene synes å være utfordrende. Kommunedirektøren mener at til sluttbehandling må planforslagets bestemmelser sikre leilighetsutforming, leilighetsnorm og en bygningsstruktur som i større grad sikrer bokvalitet og tilrettelegger for god folkehelse.

Tiltak for miljø og bærekraft

Planen muliggjør etablering av felles areal for beboere og drivhus i park og drivhus. Planbeskrivelsen beskriver intensjoner for ombruk av eksisterende bygningsmasse og komponenter, areal for deling av utstyr mellom beboere, ombrukstasjon, logistikkcenter, felles drivhus og lignende. Ingen av disse tiltakene er sikret i planforslaget.

Kommunedirektøren har tro på at overnevnte tiltak kan bidra til bærekraftige valg i hverdagen for framtidige beboere på Jarlheimsletta. Kommunedirektøren mener det er positivt dersom arealer til fellesfunksjoner, smartere logistikk for beboerne og andre tiltak som fremmer bærekraftig adferd må sikres i planen. Forslagsstiller mener at dette er tiltak som utbygger har trukket fram som egne ambisjoner, det er ikke løsninger som følger av offentlige føringer eller krav. Forslagsstiller mener at reguleringsplanen ikke er det beste redskapet for å få slike tiltak realisert fordi planleggingen/ koordineringen i prosjektet ikke er kommet langt nok i planfasen.

Parkering og samferdsel

Avkjøringer til planområdet

Planen muliggjør et sammenhengende underjordisk garasjeanlegg under felt BB1, BS1, BS2 og BS3 med en innkjøring fra Stiklestadveien, en fra Ladebekken og to fra Fridheimsveien. I tillegg planlegges utvidelse av eksisterende parkeringskjeller under Ladebekken 1 til 105 parkeringsplasser og et varemottak og 12 kundeparkeringsplasser under lokk i første etasje i BS5. Begge disse parkeringsanleggene har innkjøring fra Ladebekken. Inkludert avkjørsler til bakgårder for beredskap og utrykning viser plankartet åtte avkjørsler til området over offentlig gang- og sykkelvei og/eller offentlig fortau. Belastningen på avkjøringene vil variere.

Kommunedirektøren mener antall avkjørsler til området må reduseres for å oppnå attraktive offentlige gater, god fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende. Slik planforslaget nå foreligger, påvirker det utløste trafikkbehov i vesentlig grad omkringliggende offentlige gater på negativt vis. Nødvendige avkjørsler til bakgårder og til parkeringskjeller må sammenfalle og det må sikres en fysisk/materialmessig utforming som understreker at myke trafikanter prioriteres.

Varelevering til næringsbebyggelse i Stiklestadveien er planlagt løst via vareleveringslommer langs Stiklestadveien. Løsningen er sårbar for endringer i bruk av fylkeskommunal vei og bør i større grad løses på egen grunn, for eksempel via felles kjeller, i tråd med kommuneplanens arealdel bestemmelse § 13.5. Avkjøring fra Stiklestadveien til parkeringskjeller må fjernes for å ivareta fremkommelighet for kollektivtrafikk.

Kommunedirektøren mener at til sluttbehandling må planforslaget sikre en mer helhetlig løsning for adkomst til området, varelevering og for tilkomst for nød- og nyttetraffic som i mindre grad belaster omkringliggende fortau og sykkelveier.

Trondheim kommune



Illustrasjonen til venstre viser hvordan planforslaget løser tilkomst til parkeringskjellere og til bakgårder. Illustrasjonen til høyre viser tilkomst og oppstillingsplass for stigebil som er valgte løsning for brannredning.

Arbeidsplassparkering

Planforslaget åpner for uspesifiserte bilparkeringsplasser for forretning, service, kontor og annen næring. Planområdet er samtidig nærmeste nabo til metrobusstrasé og hovedsykkeltrasé. Lokaliseringen er svært egnet til å redusere kjøring til arbeidsplasser, men må følges opp med aktiv virkemiddelbruk som begrenser bilparkering til kun handelparkering, varelevering, servicebiler og annen nødvendig tjenesteyting.

Kommunedirektøren påpeker at parkeringsdekning er i henhold til KPA §14.1, men mener gitt planforslaget beliggenhet og nullvekstmål at bilparkeringsplasser tilknyttet næringsvirksomhet i større grad bør begrenses til besøksparkering og for nødvendig drift av virksomheten.

Utnyttelse, tetthet og bebyggelsesstruktur

Planforslaget viser totalt cirka 730 boliger. Med utgangspunkt i byggetomt fratrukket fotavtrykk av bebyggelse som ikke rives, 35 974 m², gir planforslaget cirka 20 boliger per dekar. Dette er høy tetthet og et høyt antall boliger per dekar. Kommuneplanens arealdel har et krav om at det i områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar. Planforslaget åpner totalt sett opp for 68 500m² BRA inkludert næring og paviljong til barnehage. Gitt en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70m², betyr 68 500m² BRA 978 boliger. Den totale utnyttelsen av tomte gjør det utfordrende å sikre nok lys på bakkeplan og på fasade.

Planforslagets samlede virkning i bybildet

Planforslaget legger opp til en høy samlet utnyttelse av tomten og planforslaget utfordrer både landskapsverdier og kulturminneverdier i området. Kommunedirektøren mener at bebyggelsen i BS3 inn mot Jarleveien B-D bør reduseres og at bebyggelse i felt BS5 som ligger tett på Stiklestadveien 1, gamle Vinmonopolet, må vurderes redusert i høyder og plassert med en større avstand til det verneverdige bygget.

Kommunedirektøren påpeker at illustrasjonsprosjektet viser cirka 68 500 m² BRA ny bebyggelse. I bestemmelsene er samlet tillatt utnyttelse satt til 69 800 m² BRA. Det er altså lagt til 2 prosent margin på totalen for eventuelle tilpasninger i byggesaken. Kommunedirektøren mener denne bestemmelsen må strykes, da dette er i strid med plan- og bygningsloven ikke å vise planforslagets totale utnyttelse.

Trondheim kommune

Bebyggelsen skaper rammene for gatemiljøet

Illustrasjonsmaterialet viser at forholdet mellom gatebredder og bygningshøyder skaper smale gaterom. Å skape gode gatemiljø med dagslys er avgjørende for at det skal være attraktivt å gå og sykle i området. Kommunedirektøren mener gatesnittene viser at forholdet byggehøyder og gatebredder er særlig problematisk i Ladebekken og Fridheimveien og at byggehøyder må justeres.



Illustrasjonen (nederste bildet) viser planforslaget sett fra Kullkranpiren i sørvest, med kulturminnemiljøet på Strandveikaia i forkant og Nyhavna Øvre i nord. På sikt vil også Ladehammerkaia bygges ut. Her åpner kommunedelplan for Nyhavna opp for fem etasjer og inntil syv etasjer på inntil 40 prosent av fasadelengde så fremt dette ikke forringer oppholdskvaliteter og solforhold på arealer avsatt til grønstruktur og friområder.



Illustrasjon til venstre viser gatesnitt i Fridheimsveien med mulig fremtidig bebyggelse på østsiden av veien. Til høyre vises gatesnitt i Ladebekken med pågående utbygging på Nyhavna Øvre.

Uterom, terrenntilpassning og forbindelser

Felles uterom

Planforslaget foreslår at det etableres felles uterom i park, i bakgårder, i gangpassasjene mellom kvartalene, og på takterrasser. Arealene for felles uterom på takterrasser regnes inn i uteromsregnskapet med en faktor svarende til prosentandelen leiligheter som har tilgang til takterrassen via egen oppgang.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener felles uteoppholdsareal i hovedsak skal løses på bakkeplan, i tråd med kommuneplanens arealdel sine bestemmelse § 30.4, men at det i sentrumsområder kan tillates felles uterom på tak. Kommunedirektøren mener felles uterom på tak ikke kan legges på øverste etasje av høye bygg og at felles uterom må være tilgjengelig for alle dem de skal være felles for.

Uteromsregnskapet inkluderer alt areal mellom kvartalene som har tilfredsstillende støyforhold og som ikke er tilrettelagt for kjøring. Kommunedirektøren er usikker på om dette utearealet har tilstrekkelig oppholdskvalitet. Deler av arealet som inngår i uteromsregnskapet må utformes for fremkommelighet for gående og syklende og for tilkomst og oppstillingsplasser for stigebil. Dette vil begrense verdien av arealet som uterom til opphold. Uteromsveilederen presiserer at avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Nåværende uteromsregnskap inkluderer gangpassasjene mellom kvartalene. Disse arealene er ikke i henhold til veilederens forholdskrav.



Illustrasjon til venstre viser eksempel på uterom som ikke overholder romlighetsnormen. Planforslaget har gode prinsipper for møte mellom bebyggelse, gater og uterom. Illustrasjon til høyre viser parken som får gode solforhold og blir et viktig rekreasjonsareal for beboere.

Planforslaget innfrir ikke krav til solbelyst uteoppholdsareal på bakkeplan 21. mars kl. 15.00 uten at felles takterrasser regnes inn. Parken har gode solforhold. Solstudiene viser derimot at bakgårder og uterom mellom kvartalene har lite sol.



Illustrasjonen til venstre viser de arealer som inngår i uteromsregnskapet. Illustrasjonen til høyre viser solbelyst areal 21. mars kl. 15.00 som tilsvarer 77% av krav.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener uteromsregnskapet kun kan inkludere areal som er egnet for opphold og lek og at disse må oppnå bedre solforhold enn gjeldende utkast viser. Et avbøtende tiltak som kan vurderes er bidrag til opparbeiding av offentlige byrom og/eller nærmiljøanlegg i nærheten, eller opprusting av slike for å tåle økt bruk. Kommunedirektøren mener at etablering av offentlig rom med sjøbadeanlegg på Strandveikaia er et aktuelt rekkefølgekrav for planen, da planforslaget vil tilføre en betydelig økning av boliger i området med påfølgende behov for gode, offentlige møteplasser. De offentlige rom kommunedelplanen for Nyhavna sikrer har ikke tatt høyde for omregulering av Reina og Jarlheimsletta fra industri og næring til sentrumsformål. Det forventes at utbyggingen av Reina og Jarlheimsletta vil medføre økt bruk av offentlige rom på Nyhavna.

Det vises også til sak 8/19 *Behov for areal til offentlige tjenester og idrett i områdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta* behandlet i Formannskapet 22.01.2019 og vedtak: "4. Det skal tilrettelegges for både organisert og uorganisert idrett og nærmiljøanlegg i detaljplanleggingen av områdene."

Forbindelser gjennom området

Planforslaget regulerer utelukkende felles gang- og sykkelveier gjennom området. Det tillates ikke etablert stengsler for allmenn ferdsel, men allmennhetens tilgjengelighet til disse områdene er ikke sikret i planen. Forslagsstiller mener retten til allmenn ferdsel kan sikres gjennom tinglyst erklæring fra utbygger før planen vedtas i bystyret.

Kommunedirektøren mener § 10.1. om tinglysning av allmenn ferdsel ikke er juridisk gyldig. Det må sikres to offentlige forbindelser gjennom området for å ivareta behovet for et tett nett for gående og syklende. En forbindelse bør gå fra Ladebekken til Stiklestadveien og en fra Jarleveien inn til barnehagen i Stiklestadveien. Bebyggelsen må utformes slik at det er lett å forstå at de to forbindelsene er offentlige.

Førsteetasjer mot hovedgater

Kommunedirektøren mener at planforslaget legger gode føringer for utforming av møte mellom fasade og gater og byrom og for funksjoner i første etasje mot Stiklestadveien, Strandveien og Ladebekken. Planforslaget sikrer at det skal etableres en veggsoner på én meter som kan benyttes til tiltak som bidrar til et godt gatemiljø, eksempelvis møblering og forhager.

Kommunedirektøren mener ikke bør tillates etablering av trapper og ramper i veggsoner som grenser mot offentlig fortau. Det skal etableres en inngang for hver 40. meter og disse må være i flukt med utvendig fortau slik at terskelfri adkomst sikres. Ved varierende høyde på gateplan skal etasjehøyden på fire meter beregnes fra inngangsnivå.

Andre tema

Skolekapasitet

Skolekapasitet for grunnskoleløpet i området er utfordrende. Planområdet ligger innenfor skolekretsene Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Fremtidig skolestruktur for Lade - Lilleby er utredet og føringer for videre planlegging i området ble vedtatt i formannskapets møte 16.2.2021, i sak 22/21. Det vises her til at elevtallet ved Rosenborg ungdomsskole forventes å øke ytterligere. Kommunedirektøren la til grunn i saken at ungdomsskoleelevene fra Lilleby skolekrets må flyttes fra Rosenborg til Lade skole. Utbygging innenfor planområdet krever derfor at ny ungdomsskolestruktur i området er på plass, hvor ny skole på kommunens skoletomt i Lillebyområdet (Smelteverket) skal avlaste skolene i området.

Trondheim kommune

Skolebehovsplan 2021 og investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2022-2035 er under behandling og vil være førende for når strukturen og kapasiteten vil være avklart.

Innenfor Lilleby barneskolekrets er det ifølge Trondheim kommunes egen oversikt fem barnehager i dag. I tillegg ligger det fire barnehager i tilsvarende avstand nord for planområdet, sør i Lade barneskolekrets.

Flom og havnivåstigning

Nordvestlig del av planområdet, herunder bebyggelsen i Stiklestadveien 1 omfattes av bestemmelsesområde havstigning i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i et flomutsatt område. Nærhet til sjøen reduserer skadepotensialet for en mulig bekkeflom.

Kommunedirektøren mener at til sluttbehandling må det dokumenteres at total virkning av havnivåstigning og flom er vurdert og nødvendige risikoreduserende tiltak sikret.

Avfallssugsentral

Det må etableres en ny avfallssugsentral for områdene Reina og Jarlheimsletta. Planforslaget viser hvordan avfallssugsentralen kan løses innenfor planområdet, samtidig som planen åpner opp for at denne kan etableres på Reina. Bestemmelsesområde #4 Avfallssug, nettstasjon skal reguleres til offentlig areal dersom avfallssugsentralen skal etableres her. Bestemmelsene åpner opp for at i det tilfellet at avfallssugsentralen lokaliseres utenfor planområdet, det vil si på Reina, kan det gis midlertidig brukstillatelse inntil den er etablert.

Kommunedirektøren mener at uavhengig av hvor avfallssugsentralen skal plasseres, så må bestemmelsene sikre at det kun gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger før avfallssug er etablert.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planbeskrivelsen beskriver intensjoner for kartlegging, planlegging og gjennomføring av «klok rivning» for ombruk, salg og gjenvinning, bruk av ombruksmaterialer, gjenvinningsmaterialer, fossilfri byggeplass og areal for deling av utstyr mellom beboere, ombrukstasjon og lignende. Ingen av disse tiltakene er sikret i planen. Planen muliggjør etablering av felles areal for beboere og drivhus.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget medfører rivning av næringsareal. Det forventes at 180 til 200 arbeidsplasser fjernes som følge av dette. Næringsareal tilsvarende ca. 21 650 m² BRA over bakken opprettholdes ved at bebyggelsen i Stiklestadveien 1/Ladebekken 1 og Jarleveien 8 B-D beholdes. Deler av dette arealet er forbeholdt etablering av offentlig barnehage. Planforslaget tilrettelegger for ny næringsvirksomhet ved å regulere for kombinert formål næringsbebyggelse, tjenesteyting og forretning i felt BKB1, BKB2, BKB3, og BKB4.

Planforslaget medfører at det fjernes cirka 320 bilparkeringsplasser. Planforslaget tilrettelegger for etablering av cirka 480 nye parkeringsplasser for bil tilknyttet bolig og cirka 160 til næring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget tilrettelegger for en offentlig barnehage og fortau. Offentlige samferdselsareal og offentlige barnehage med tilhørende uteområder fører til drifts- og vedlikeholdskostnader for Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Planforslaget tilrettelegger for å fortette byen nært sentrumskjernen noe som bidrar til lavere samfunnskostnader til teknisk, fysisk og sosial infrastruktur på lang sikt.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget viser et forslag til bebyggelse som forholder seg godt til eksisterende gater og bidrar til å etablere tydelig gateløp i Stiklestadveien, Fridheimveien og Ladebekken. Planforslaget bidrar til fortetting med bolig, næring og offentlig tjenesteyting i et eksisterende industri- og næringsområde hvor det i dag er lav utnyttelse. Denne byfortettingen og transformasjonen er ønskelig og planforslaget viser hvordan området kan utvikles til å bli en del av sentrum i Trondheim. Det er sikret gode grep for å skape attraktive gatemiljø på bakkeplan med veggsoner, utadrettet virksomhet mot viktige gater og hyppige innganger. Planforslaget har en viss variasjon i boligtypologi med rekkehus i to etasjer inn mot parken. Det er positivt at Strandveien 1 tas i bruk til barnehage. Planforslaget forholder seg til en viss grad godt til de to byggene med kulturminneverdi: Jarleveien 8B-D og Stiklestadveien 1. Byantikvaren ønsker at bebyggelsen nærmest Jarleveien 8C-D bør være lavere og at bebyggelsen foran Stiklestadveien 1 bør trekkes noe unna og at høyder reduseres.

Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at planforslaget slik det nå foreligger i tilstrekkelig grad er utformet i henhold til sentrumsformålet og de kvalitetskriterier som er definert for formålet i kommuneplanens arealdels bestemmelser §§ 9.1 og 9.5. Det hviler et særlig ansvar på forslagsstiller når sentrumsformål skal utvikles og realiseres slik at byen blir attraktiv i bruk, som boligområde, nabolag og som utvidelse av eksisterende sentrumskjerner. I dette ligger også et ansvar for å sikre en bebyggelsesstruktur som bidrar til å skape gode gater og byrom. Kommunedirektøren mener dette hensynet ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Den foreslåtte kvartalsbebyggelsen gir rom for en bymessig struktur med forbindelser gjennom området og tydelige skiller mellom offentlig, felles og privat og mellom oppholds- og samferdselsareal. Kommunedirektøren mener de løsningene kvartalsstrukturen legger til rette for ikke er godt nok utnyttet i planforslaget. Bylogistikkløsninger må være arealeffektive, fleksible og skape minimalt med konflikt med byens myke trafikanter og kollektivtrafikk. Kommunedirektøren mener at det ved eksempelvis å tilrettelegge for to trapperom for boliger istedenfor redning med stigebil kan verdifullt areal til grønnstruktur bedre tas vare på. Færre nedkjøringer til parkeringskjellere kan også bidra positivt til bedre arealbruk og bedre fremkommelighet for gående og syklende i gater som omringer området.

Planen for Jarlheimsletta må sees i sammenheng med utviklingen av Reina og Nyhavna, ettersom denne bidrar til å stake ut kursen for hele Nyhavna-området. Målet for Nyhavna er å skape et attraktiv, mangfoldig og bærekraftig bydel med en robust bystruktur, gode offentlige rom og gater. Jarlheimsletta kan bidra til å binde sammen Lade og Lilleby med Nedre Elvehavn og Midtbyen.

Jarlheimsletta, Reina og Nyhavna utgjør til sammen store områder under transformasjon fra industri, næring, lager og havn til nye sentrumsbydeler. Kommunedirektøren mener vi bør ha høye ambisjoner for denne transformasjonen. Det ligger et stort potensial i å bruke kraften i utviklingen i disse områdene til å skape nye sentrumsområder som kan løfte Trondheim som by. Jarlheimsletta kan bli et flott boligområde i Trondheim sentrum. Kommunedirektøren mener at det er viktig å fortette disse områdene med boliger, men at det samtidig må sikres en bystruktur og kvalitet i gater og uterom som gjør at disse områdene har sentrums kvaliteter, er robuste for byens endrede behov og innehar en boligkvalitet som står seg over tid. Slik planen nå foreligger kreves det ytterligere grep for å sikre tilfredsstillende bokvalitet for flere leiligheter.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren mener planforslaget slik det nå foreligger har mange kvaliteter, men at det ikke i tilstrekkelig grad utnytter det potensialet som ligger i området, og som sentrumsformålet forutsetter.

Kommunedirektøren mener at planforslaget må sikre enkelte kvaliteter bedre for å skape et komplett og attraktivt sentrumsområde, bestående av gode boliger for en mangfoldig befolkningsdemografi og byrom som ivaretar trivsel og folkehelse, til glede for byens befolkning. Dersom Kommunedirektørens forslag til endringer blir innarbeidet i planforslaget, kan denne fortettingen bli et flott tilskudd til byen, og et boligområde med gode bokvaliteter i Trondheim sentrum. Kommunedirektøren foreslår derfor å legge ut planforslaget ut til offentlig ettersyn med de vilkårene for sluttbehandling som følger av innstillingen i saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringene som er lagt inn som innstilling til vedtak. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Ellen Aga Kildal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbestemmelser Jarlheimsletta
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse Jarlheimsletta
- Vedlegg 3: Plankart 1 Jarlheimsletta
- Vedlegg 4: Plankart 2 Jarlheimsletta
- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg samlet Jarlheimsletta
- Vedlegg 6: Designprogram for gateutforming Jarlheimsletta

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

- Vedlegg 1: *Rapport Naturmangfold*
- Vedlegg 2: *Beskrivelse forurenset grunn*
- Vedlegg 3: *Strømforsyning*
- Vedlegg 4: *Datarapport- Geotekniske grunnundersøkelser*
- Vedlegg 5: *Geoteknisk tidligfase vurdering Jarlheimsletta*
- Vedlegg 6: *RIVA-NOTAT*
- Vedlegg 7: *ROS-Analyse 211216*
- Vedlegg 8: *VA-plan*
- Vedlegg 9: *Notat avfallssug*
- Vedlegg 10: *Støyutsatte leiligheter- illustrasjon*
- Vedlegg 11: *Oppsummering arkeologiske registreringer*

Trondheim kommune

Vedlegg 12: *Trafikkanalyse Jarlheimsletta*

Vedlegg 13: *Dagslys Jarlheimsletta*

Vedlegg 14: *Høyspentkabler kart*

Vedlegg 15: *Støyutredning Jarlheimsletta*

Vedlegg 16: *Skisse gjennomføringsplan*

Vedlegg 17: *Utredning luftkvalitet – rev 02*

Vedlegg 18: *Arkeologisk rapport Jarlheimsletta*

Vedlegg 19: *Detaljregulering Jarlheimsletta medvirkningsprosess*