



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Oslo Works

N-

Vår saksbehandler
Jenny L. H. Skjellnes

Vår referanse
19/305-11 (129860/19) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
05.07.2019

Haakon VII's gate 25, detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 21.12.2018 og til møte med kommunen 4.2.2019. I brev av 7.5.2019 anbefalte vi ikke oppstart av detaljregulering. Saken var til orientering i bygningsrådet 25.6.2019 der politikerne anbefalte oppstart detaljregulering av planarbeidet.

Planarbeidet gjelder eiendommen Haakon VII's gate 25 gnr. 412 bnr. 269, 270 og 382 samt del av gnr. 5 bnr. 39. Planområdet er vist med stiplet sort linje i kartutsnittet under.



Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Planens navn er detaljregulering av Haakon VII's gate 25 gnr. 412 bnr. 269, 270 og 382 samt del av gnr. 5 bnr. 39.

Planavgrensningen må også ta med seg trase for bru over jernbanen, Peder Falcks bru, for å sikre at denne kan etableres sammen med Peder Falcks veg på nordsiden av jernbanen.

Plankonsulent er Oslo Works AS, Gjøteborggata 27B, 0566 Oslo, tlf. 400 03 032, e-post hello@oslo.works og KOHT Arkitekter AS, Gjøteborggata 27B, 0566 Oslo, tlf. 995 72 832, office@kohtarkitekter.no. Kontaktpersoner: Håvard Skarstein (Oslo Works) og Jonas Velken Kverneland (KOHT).

Forslagsstiller er Haakon VII's gate 25 AS (Frost Eiendom), Hornebergvegen 7, 7068 Trondheim ved kontaktperson Rune Pedersen, e-post rune.pedersen@frost.no

Kontaktperson(er) på Byplankontoret er Jenny L. H. Skjellnes, tlf. 91575544, e-post jenny.skjellnes@trondheim.kommune.no og Christina Føllesdal Brown, e-post christina.brown@trondheim.kommune.no.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ønsket bymessig utvikling av tomte som inngår i fremtidig senterområde Leangen og fremtidig friområde i både gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 2005. Disse formålene er videreført i forslaget til KDP for Lade og Leangen som lå ute til offentlig ettersyn i 2013.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan med unntak av byggehøyden som er beskrevet for deler av planområdet.

Planforslaget avviker fra gjeldende kommunedelplan som angir maks 6 etasjer eller 21 meter, mens planforslaget viser bygg opp mot 12 etasjer mot Leangen stasjon, og 7 og 8 etasjer mot Haakon VII's gate og Bromstadvegen.

Kommunedelplanen angir tomteutnyttelse på mellom 160-200 %. Det fremgår ikke av innsendte materiale hvilken tomteutnyttelse som er lagt til grunn, men det antas at det ikke er lavere enn dette.

Formålet som legges til grunn i planforslaget er bolig, forretning, bevertning, kontor og offentlig-/privat tjenesteyting samt bydelspark. Formål i gjeldende kommunedelplan for planområdet: fremtidig senterområde og park. Innenfor område satt av til sentrumsformål er det tillatt blandet formål; bolig, forretninger og kontorer.

Det ligger en del føringer/rekkefølgekrav i gjeldende kommunedelplan for Lade-Leangen og Rotvoll for planområdet. Noen er allerede gjennomført, mens andre gjenstår.

Det som gjenstår er:

- § 4.2-2 *Ny bebyggelse innenfor senterområde S2-C, kan ikke tas i bruk før bydelspark F5 er opparbeidet.*
- § 4.3-3 *Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal i senterområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet /kvartaler er opparbeidet i samsvar med retningslinjene.*

- § 4.4-2 *Bebyggelse i N3 og S2-C kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.*
- § 4.6 Rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye boliger, underpunkt 4.6 1-3
- § 4.6-4 *Nye boliger i S2-C kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker gangatkomst til bydelsparken F5.*

Viktige utfordringer i planområdet

Lade og Leangen er et område med mange komplekse problemstillinger der hovedfokus har vært:

- trafikk - særlig mht fremkommelighet for kollektivtrafikk/Metrobuss. Fokuset har vært på Haakon VII's gate, men det er rimelig å anta at dette også er/vil bli en problematikk også for Bromstadvegen.
- Ladalen deponi - mht folkehelse og hvilke formål på deponiet som kan aksepteres. Det antas å være deponerte masser på store deler av planområdet. Folkehelseinstituttet kom, med bakgrunn av problematikken knyttet til boliger ved Brannåsen avfallsdeponi i Skedsmo kommune, i desember 2018 med klare føringer om å ikke tillate boliger på avfallsdeponi på grunn av psykososiale forhold (redsel for egen helse og økonomi). Byplankontoret synes også de økonomiske konsekvensene av utredning og fjerning av Ladedalen avfallsdeponi er utfordrende dersom dette ikke forestås av forurenser selv, som i dette tilfellet er kommunen. Det er derfor svært viktig at de økonomiske konsekvensene av planforslaget og realiseringen av dette synliggjøres gjennom utredningene av planen.
- Høyder og forholdet til herregårdskulturlandskapet Lade (som er kulturlandskap av nasjonal verdi). Det er i arbeidet med revideringen av kommunedelplanen gjort et arbeid sammen med byantikvaren for å se på hvordan det historiske landskapet best kan ivaretas.
- Lokk over jernbanen for å knytte områdene nord og sør for jernbanen har lenge vært et tema. Tanken er å bedre knytte sammen sentrumsområdene på begge sider av jernbanen til et felles sentrumsområde. I henhold til § 11.2 i gjeldene kommunedelplan bør Leangen stasjon med tilhørende serviceanlegg utformes som lokk eller bru over jernbanesporene. Det er klare politiske føringer på at utbygginger i området ikke skal gjennomføres på en slik måte at det umuliggjør senere etablering av lokk. (PS 0148/16 21.6.2016)
- Strindheim kollektivknutepunkt, som må sees i sammenheng med utviklingen av Leangen senterområde.
- Handel og konkurranseflate mot Midtbyen må synliggjøres.
- Skolekapasitet. Det er per i dag kapasitet ved Lade skole, men det er stor utbygging i området og det knyttet stor usikkerhet til hvor lenge det vil være tilstrekkelig kapasitet her.
- Støy og luftforurensning fra vegtrafikk og jernbane.
- VA, herunder slokkevann, tilknytning spillvann og overvann og hensynet til eksisterende VA-anlegg. Overordnet VA-plan må følge planmaterialet ved innsending av komplett plan.
- I tillegg berøres området av en rekke nasjonale og regionale målsettinger og føringer herunder:
 - nullvekstmål,
 - byveksttalen med fokus arealutvikling langs bane/veg togsstasjonen,
 - fortetting ved knutepunkt
 - ivaretagelse av kulturlandskap av nasjonal verdi
 - Når planen omfatter/berører arealer som er i bruk til eller regulert til næring, så må konsekvensene for næringsarealet utredes spesielt.

Det er blitt rettet et større fokus på utfordringene knyttet til deponiet i Ladedalen, blant annet med uttalelsen til FHI der de ikke anbefaler etablering av boliger på deponi. Det er registrert

deponi på store deler av planområdet.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret tar til etterretning at det er et politisk ønske om å anbefale igangsetting av reguleringsplan for planområdet.

Under avsnittet "Viktige utfordringer i planområdet" er det vist til utredningstemaer som er viktige for området og som forventes utredet for i dette planarbeidet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 skal det utarbeides planprogram, for planforslag som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, som ledd i varsling av planoppstart.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut. Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Dette målet er forsterket gjennom nylig underskrevet byvekstavtale.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. I tillegg til temaene som forslagstiller viser til skal utredes i dokumentet "Planinitiativ" datert 21.12.2018 under kapittel 9 Samfunnssikkerhet, mener byplankontoret følgende tema også skal utredes:

- Vindutsatte områder
- Nedbørsutsatte områder
- Kulturminner/-miljø, herunder siktlinjer kulturlandskap av nasjonal verdi
- Brann (med større konsekvenser) – sentrumsbebyggelse og knutepunkt
- Sammenrasning av bygninger og konstruksjoner – sentrumsbebyggelse over deponi, samt ved knutepunkt
- Akutt forurensning, hendelser ved knutepunkt, veg eller industri
- Støy og støv fra industri, eksisterende virksomheter i området
- Ulykker med farlig gods – knutepunkt med godstransport på veg og bane

Vedlagt er ROS for høringsutkastet for kommunedelplan for Lade – Leangen, sist revidert 26.2.2018.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Annet

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene, jamfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger mot offentlige områder må unngås, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes. Forslag til adresseliste, mottatt sammen med øvrig materiale til oppstartsmøte 3.1.2019, skal suppleres med blant annet:

- Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling
- Håndverkerforeningen
- Kontaktutvalget på Lade

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagstiller planlegger å holde åpent informasjonsmøte for naboer og andre interesserte etter varsel om planoppstart. I tillegg planlegges det avholdt samrådsmøter med Trondheim kommune ved eierskapsenheten, Trøndelag fylkeskommune og Bane Nor SF. Disse møtene bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller Haakon VII's gate 25 AS (Frost Eiendom), Hornebergvegen 7, 7068 Trondheim i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Utfylt liste med krav til komplett materiale
ROS analyse for KDP Lade-Leangen

Kopi med vedlegg:

Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag
Frost Eiendom