

PLANINITIATIV Detaljregulering av Haakon VII's gate 8-12

Utarbeidet av ARC Arkitekter AS

Datert: 08.02.2024

Sist revidert: 21.11.2024



Forslagsstiller og plankonsulent

Plankonsulent: ARC Arkitekter AS

Forslagsstiller: Lade Arena 1 AS

Bakgrunn

Lade som område har vært i en omfattende transformasjon de senere årene fra et typisk randsoneområde for lager, logistikk, industri og tradisjonell plasskrevende handel til en mer sammensatt bydel med økende andel bymessig arealbruk. Det overordnede planverket for bydelen er for lengst utdatert og problemstillingen rundt transformasjonen er anerkjent av kommunen selv om det påbegynte planarbeidet med ny kommunedelplan ble lagt på is. Nåværende planer for Haakon VII's gt. 8-10 og 12 ble utarbeidet på grunnlag av en situasjon på Lade som nå ikke lenger henger sammen med de eksisterende fysiske omgivelsene. Dette skaper store utfordringer for videre drift av eiendommene med tanke på aktuelle leietakere, der flere lokaler i senteret nå står tomme på grunn av planenes bestemmelser som regulerer type forretninger som kan tillates.

Det har vært flere forsøk på å finne en mer holdbar løsning for drift av den eksisterende bygningsmassen gjennom dispensasjonssøknader og forslag til mindre planendringer. Fellesnevneren for tidligere arbeider er at kommunen ikke ønsker økt detaljhandel på eiendommene og driftsutfordringene vedvarer.

Eiendommene har siden fått nye eiere som ønsker å se på flere endringer i arealbruk og bebyggelse, der det nå vurderes å redusere totalt forretningsareal og bygge boliger. Dette samtidig med et fokus på å gjenbruke mye av eksisterende bygg og materialer.

Om planinitiativ

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, stilles det krav om at planinitiativ oversendes kommunen senest ved forespørsel om oppstartsmøte etter forskriftens §1.

Følgende skal redegjøres for i planinitiativet:

- a) *formålet med planen*
- b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) *utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å bedre tilrettelegge for ny bystruktur på Lade. Da situasjonen på Lade har endret seg de siste årene og området for tiden transformeres fra tidligere ren industri/storhandel til en blandet bruk med boliger. Planen har til hensikt å bedre tilrettelegge for nye målsetninger for Lade, der det er et ønske fra bystyret å i større grad utvikle området med høy tetthet og boliger, som omtalt i byutviklingsstrategien. Dette gjør mulighetsstudiet ved å minske handelsvolumet til fordel for utvikling av boliger som samtidig øker tettheten i området.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Utkast til planområde omfatter eiendommene Haakon VII's gate 8-12 og noe av tilgrensende samferdselsareal, altså gnr./bnr.: 412/252, 254, 255 og 421.

Følgende eiendommer vil berøres av planarbeidene, gnr./bnr.: 412/227, 240, 243, 251, 289, 328, 409 og 408.



Forslag til planavgrensning

Det antas at planforslaget vil gi store positive virkninger i planområdet og for områdene rundt. De mest vesentlige virkningene er reduksjon av handelsareal til fordel for boligutvikling, grøntarealer og flere møteplasser. Det planlegges for redusering av overflateparkering og asfalterte flater til fordel for mer grønt og areal for gående som vil resultere i triveligere omgivelser for besøkende og gjennomreisende.



Eksisterende bebyggelse

Barnehage- og skolekapasitet

Skolekapasitet kan bli en utfordring da det er en gjentakende problemstilling på Lade. Skolekapasiteten har ikke fulgt boligutbyggingen, men det er pågående arbeid hvor kapasiteten forventes utbedret i nær fremtid. Det vil uansett kreves dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet før boligene kan tas i bruk.

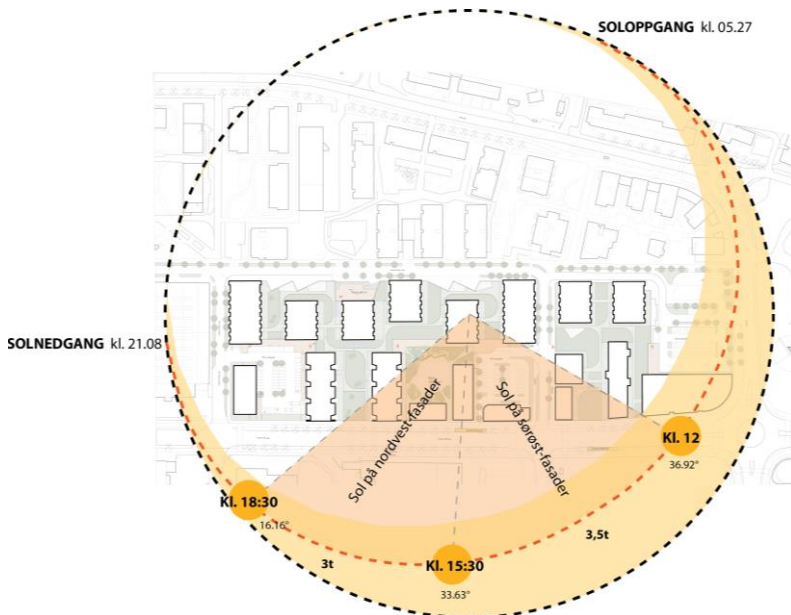
Sol og skyggevirkninger



Skygger 20. Mars vårjevndøgn kl. 15



Skygger 24. Juni midtsommer kl. 18



Sol på fasader

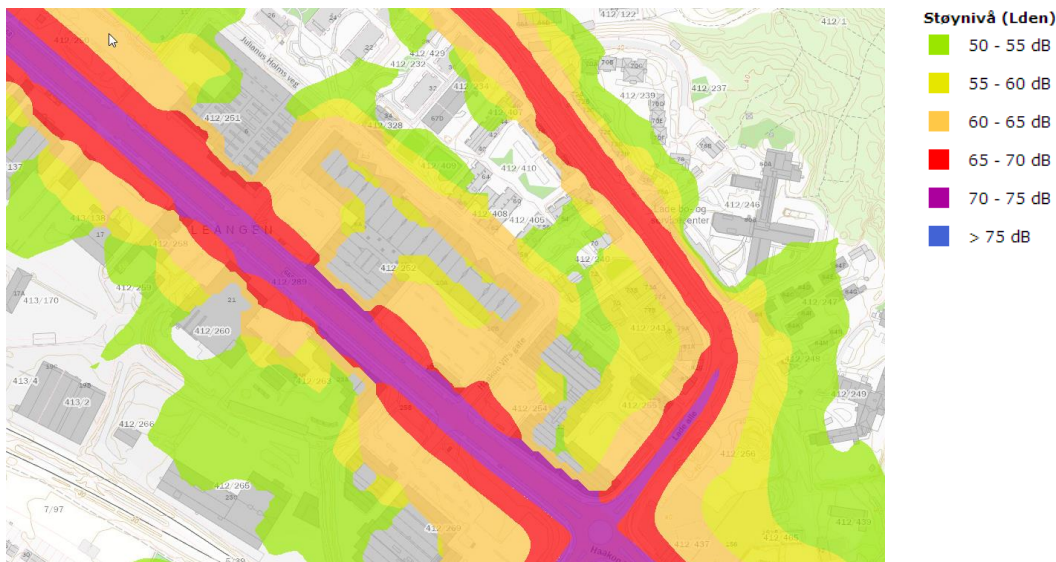
Prosjektet møter KPA's krav om sol på uteoppholdsarealer i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter kl. 12, samt kl. 18 midtsommers og krav om sol til ensidige belyste boenheter 21. april i tre timer etter kl. 12. Se vedlegg Solforhold.

Foreslått utvikling vil ved demontering av en etasje gi positive virkninger for boligene nordøst for planområdet. Ny foreslått bebyggelse vil slippe igjennom mer sol for nabobebyggelsen og gi positive virkninger for atmosfæren i området. Det vil også bli mindre trafikk i Julianus Holms veg som følge av redusert handelsareal. Haakon VII's gate 8-12 vil mindre virke som en barriere mellom industri/handel og bolig og heller koble de to områdene sammen.

Trafikk

Det antas at trafikkbilde vil endre seg noe i tråd med formålsendringen. Det vil under planarbeidet utredes hvilke trafikale konsekvenser planforslaget vil få, men det forventes at trafikken vil fordeles mer jevnt til andre tider av døgnet. Dette er fordi eksisterende forretningsformål reduseres og erstattes av boligformål, samt at totalt antall parkeringsplasser i planområdet reduseres. Det forventes også at bruken av Julianus Holms veg kan få en endring. Trondheim kommune har utarbeidet en mobilitetsplan for Lade og Nyhavna som vil legge føringer for trafikkanalysen. Planen er under behandling.

Støy fra trafikk vil også være et tema for utredning, særlig i forhold til boligformålet. Temaet skal utredes, vurderes og beskrives i det videre planarbeidet.



Støy – vei (gjennomsnittlig) fra miljøstatus

Sosial infrastruktur, sysselsetting og handel

Flere boliger, mer mangfold av mennesker og flere møteplasser på Lade vil gi positive virkninger for den sosiale infrastrukturen. Handel og industri som Lade i stor grad har bestått av gir ikke gode grunnlag for det sosiale. Sosial infrastruktur er en viktig del av folkehelsen og det vil ved ny foreslått plan forventes en betydelig bedring her.

Handelen foreslås redusert med ca. 35% (fra 49 800 m² til 32 700 m²) hvilket vil gjøre driften enklere. Dette vil resultere i at sysselsetting og antall arbeidsplasser blir mer stabil enn den er i dag.

Det er i gjeldende planer store forskjeller i hvordan type handelsvirksomhet er regulert, der det er ønske om å forenkle og samkjøre bestemmelsene i nytt planforslag. En intensjon i planforslaget er at de leietakerne som er i byggene i dag, skal kunne fortsette å være her. Det er derfor nødvendig å sikre dette ved utarbeiding av bestemmelsene uten at dette åpner for etableringer som medfører økt konkurranse med handelen i Midtbyen.

Ved vurdering av dagens leietakersammensetning ser vi at majoriteten av det totale arealet til forretning disponeres av enkeltforretninger med store areal. På grunn av bransjeglieningen som har vært i forbindelse med tidligere forskrift om kjøpesentre har det vist seg lite effektivt, og svært konfliktylft, å styre etableringer

etter begrepene plasskrevende- og detaljhandel. Vi foreslår derfor at det heller skilles mellom type forretning på forretningenes størrelse fremfor varesortement, og at denne grensen settes til minimum 1 200m² - 1.500m². For at de mindre eksisterende leietakerne også skal få en plass foreslås det at denne begrensningen kun skal gjelde for 80% av det samlede forretningsarealet i planområdet.

Da boligutbyggingen på Lade den senere tiden har medført betydelig økt bosetting i området, har også handelen blitt transformert som følge av økt lokalt handelsomland. Dette betyr også at mye av handelen som i sin tid ble etablert med tanke på et regionalt handelsomland, i dag har en større andel lokal handel enn før. Det er fortsatt boliger under bygging og planer for flere boliger på Lade så denne transformasjonen vil fortsette i uoverskuelig fremtid.

Blågrønn faktor

Kommunen har i ny KPA en norm om blågrønn faktor i reguleringsplaner. Planforslaget vil ha gode forutsetninger for å innfri normen for blågrønn faktor når ny KPA blir rettskraftig.

Miljø

Tiltaket foreslår å ta i bruk store deler av eksisterende bygningsmasse og gjenbruke de materialene det er mulig å gjenbruke fra det som rives. Det planlegges for å gjenbruke dekker og bæresystemer, tegl og andre fasadematerialer. Det forutsettes også at det ved nybygg skal tas i bruk tre og bærekraftige materialer som er klimavennlige og bestandige. Se side 29 og 30 i vedlegg Tegningssett. Ved å ta i bruk de eksisterende hulldekkene reduseres behovet for å utvinne og produsere nye materialer, hvilket reduserer den totale klimapåvirkningen.

Da det stadig blir viktigere å gjenbruke allerede bygd masse vil prosjektet forsterke eksisterende kvaliteter og tilføre nye i håp om at opplevelsen av stedet i stor grad vil forbedres.

Grepene som foreslås er;

- Bryte opp fasader med materialvalg og farger
- Legge til grønne områder, blant annet en park
- Åpne opp eksisterende fasader og aktivisere områder som i dag ikke er aktiviserende
- Typologi- og volumvariasjoner
- Styrke eksisterende forplass i Julianus Holms veg til å bli en rettmessig møteplass

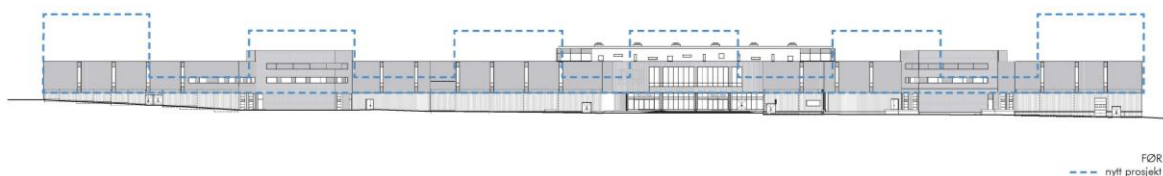


Diagram fasader før og etter

Se også side 13 i vedlegg Tegningssett

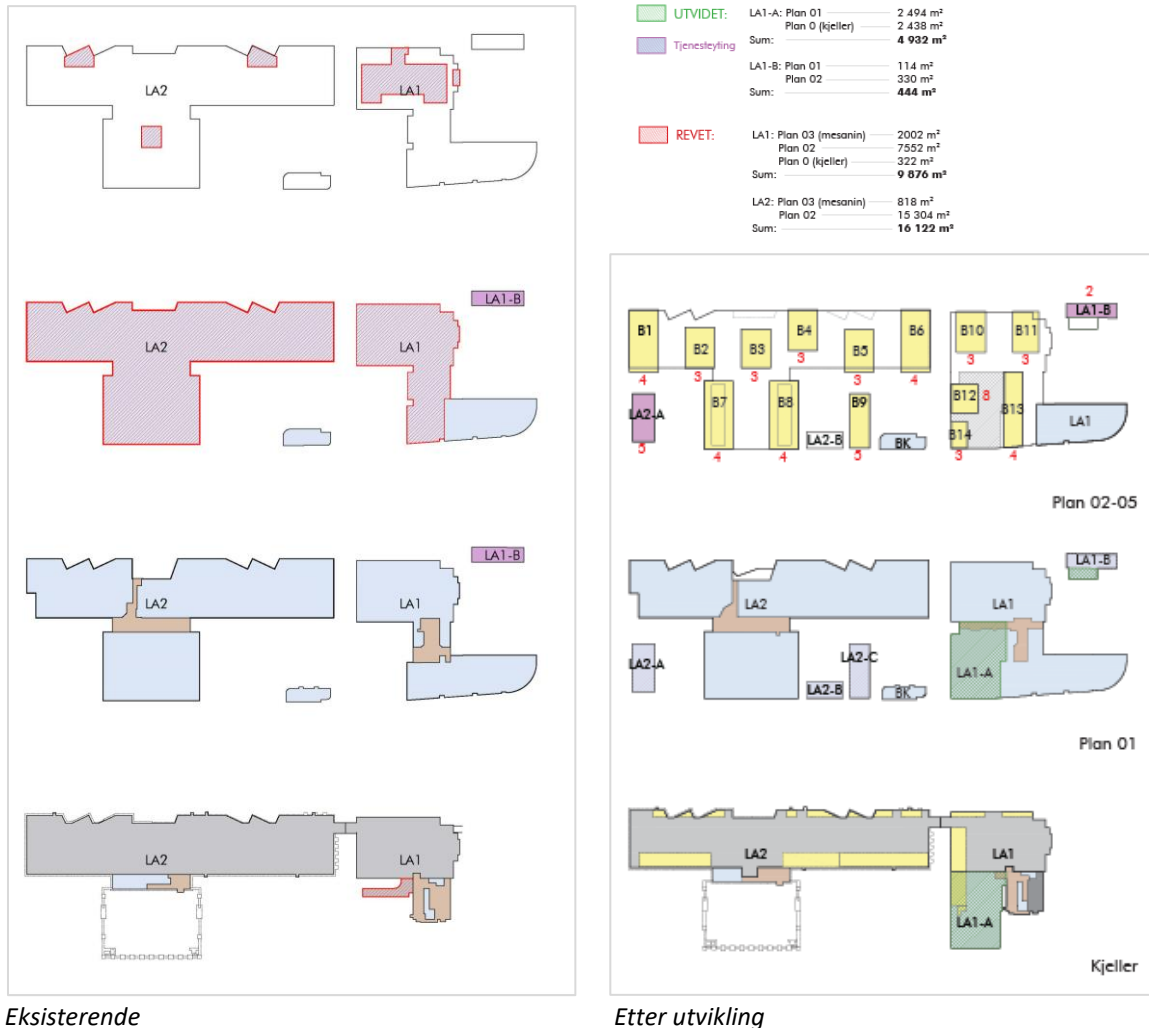
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for blandet formål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Formålene foreslås hovedsakelig fordelt med forretningsvirksomheter tilknyttet bakkeplan og boliger på tak med tilhørende uteoppholdsareal. Kontor foreslås i sørøst i eksisterende/transformert bygg i Haakon VII's gate 12B, i plan 2 mot rundkjøringen Haakon VII's gate/ Lade allé og i nytt bygg i det vestre hjørnet av planområdet. Videre foreslås det å fjerne en del av bakkeparkeringen og de asfalterte flatene til fordel for grøntarealer og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det forventes også at det vil bli noen endringer av samferdselsareal i tråd med den trafikale situasjonen. Fotgjengere og syklistar skal prioriteres. Arealene som ligger i randsonen mellom bygg og uteoppholdsareal vil med reduksjon av bakkeparkering bli godt egnet til restaurant- og kafévirksomhet med uteservering.

Myke trafikanter skal føle seg trygge og det skal oppleves komfortabelt å gå langs bebyggelsen og Haakon VII's gate. Det foreslås å legge til trekker, grønne areal, fasadematerialer og farger som skal forsterke opplevelsen av trygghet og trivsel.

Bebyggelse

Fotavtrykk på eksisterende bebyggelse foreslås videreført med én utvidelse. Det foreslås å redusere eksisterende høyde på forretningsbygg og erstatte arealet med boliger på tak og tilhørende uteoppholdsareal. En betydelig del av bakkeparkeringen fjernes for tilrettelegging av grøntområder på bakkeplan og utvidelse av Lade arena 1.



Eksisterende

Etter utvikling

Samferdsel og adkomst

Dagens kjøremønster og adkomstforhold ønskes i utgangspunktet videreført, men behov for begrensning av svingbevegelser (f.eks. høyre-av-høyre-på) i avkjørslar vil vurderes i trafikkanalyse.

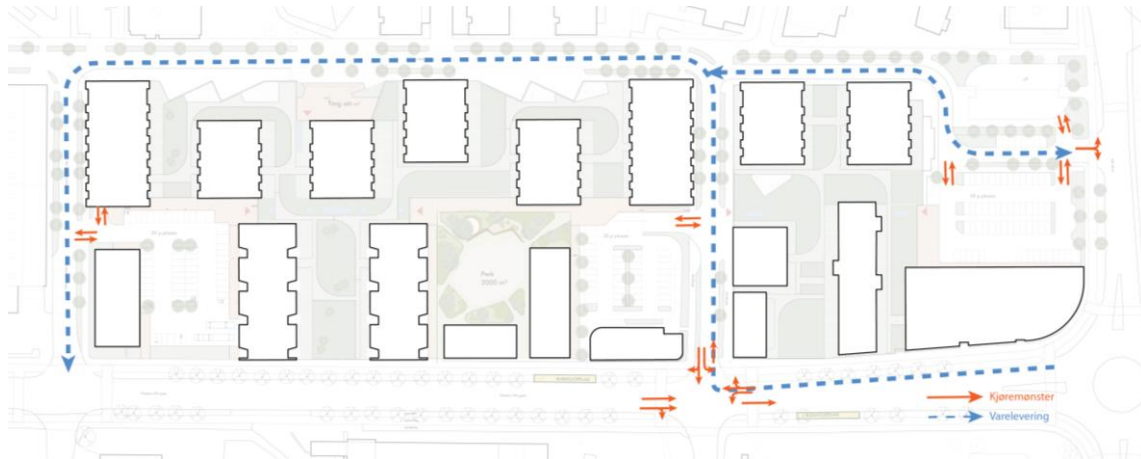
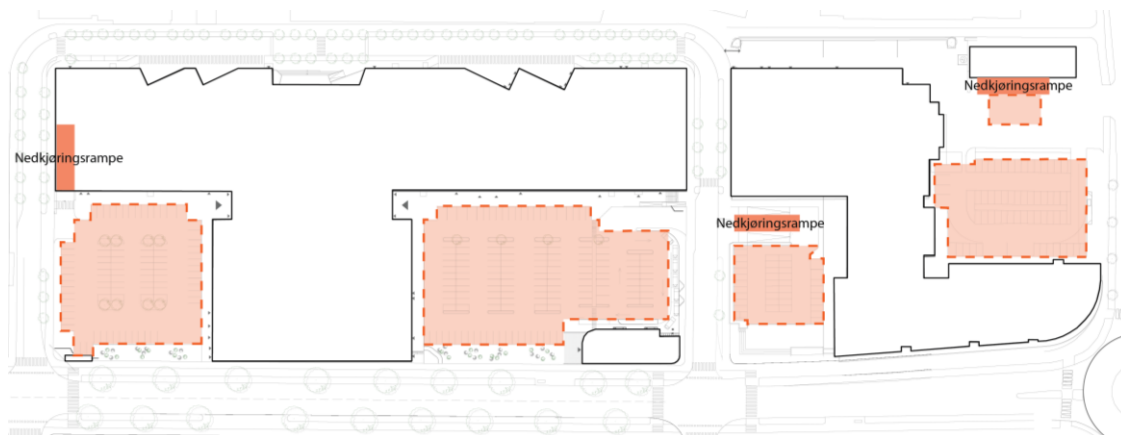


Diagram kjøremønster og varelevering

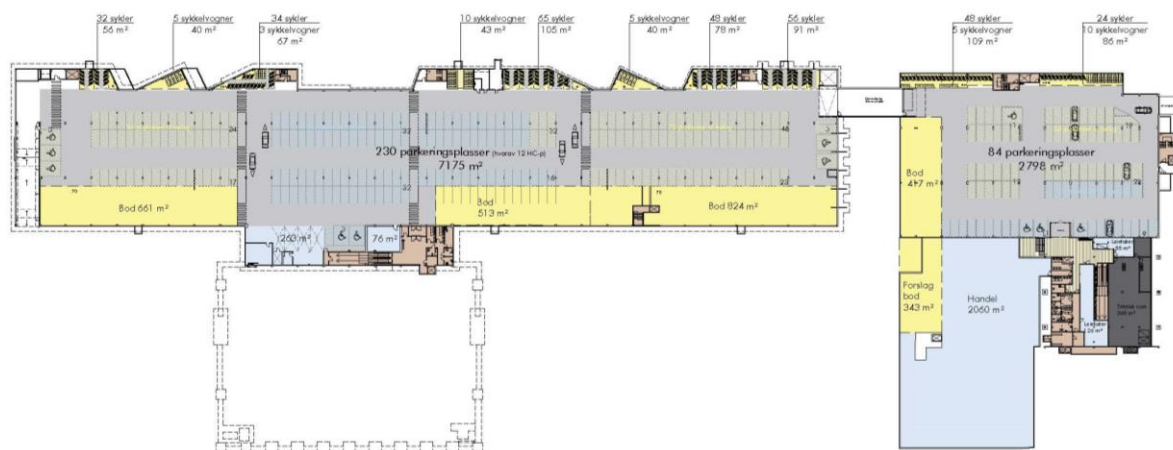
Parkering

Endringer av eksisterende areal gjøres i tråd med overordnede planer. Parkeringsnorm i ny KPA er lagt til grunn ved at overflateparkering reduseres og flere parkeringsplasser for bil i kjeller erstattes av sykkelparkering og nødvendige bod- og fellesareal for boliger.

I forslaget ligger en reduksjon på ca. 108 plasser på terreng fra eksisterende situasjon (289 p-plasser). Det foreslås at 181 p-plasser fra bakkeparkeringen består med noen små endringer. Dette gir at 181 p-plasser bakkeparkeringer videreføres som bakkeparkering også i forslaget. I kjelleren foreslås det å erstatte ca. 120 plasser til bodareal og sykkelparkering. Til sammen tilsvarer dette en reduksjon på 228 p-plasser. Det forventes at planforslaget vil oppfylle krav til parkering og sykkelparkering fra ny KPA.

Diagram eksisterende bakkeparkering, tilsvarer omtrent 10 000 m²Diagram gjenværende bakkeparkering, tilsvarer omtrent 5400 m²

Planinitiativ – Detaljregulering av Haakon VII's gate 8-12



Gjenværende parkering i p-kjeller

Uteoppholdsareal og møteplasser



Diagram uteoppholdsarealer

Det er i dagens situasjon få utvendige møteplasser på planområdet. Ny KPA stiller krav til 40 m² uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA, hvilket tilsvarer ca. 16 640 m² hvorav 50% skal være felles. I tegningsgrunnlaget for planforslaget er det skissert omtrent 19 100 m² uteoppholdsareal (inkl. balkongareal) på tak med plasser for ulike typer opphold. Det foreslås også at en del av bakkeparkeringen ved Haakon VII's gate 8-10 erstattes av en park. Parken er på omtrent 2500 m² og vil kunne fungere som en sosial møteplass både for beboere, besøkende og forbipasserende til planområdet. Dette vil i sin helhet gi triveligere områder å ferdes i og vil gi bedre forhold for myke trafikanter. Parken vil kunne fungere som en bypark og samlingssted i området.



Perspektiv fra ny park og møteplass

Utearealene forutsettes at utformes etter krav til uteoppholdsareal etter ny KPA, med unntak av at det ikke vil være mulig å anlegge så mye som halvparten av alt felles uteopphold på terreng. I skissene er det lagt til grunn at boligene etableres som leilighetsbygg, der utearealet mellom bygg i hovedsak vil være felles. Blokkene vil utformes og plasseres slik at siktforhold, solforhold og støyforhold opprettholdes etter kommunens krav. Det vil bli behov for å skjerme noe av uteoppholdsarealene for støy fra Haakon VII's gate, noe som kan kombineres med rekkverk i tråd med lovpålagt fallsikring.



Fugleperspektiv vestover av inngangssone for Lade Arena II og takareal ved ny park.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder



Perspektiv fra eksisterende uteoppholdsareal nord for Julianus Holms veg mot nordre inngang til Lade Arena II

Det foreslås å fjerne en etasje på eksisterende bebyggelse, plassere noen flere bygninger langs eksisterende parkeringsplasser og utvide deler av lade arena 1 (se diagram under). Det foreslås videre, i tråd med formålsendringen, boliger på tak av forretningsvolumet. Det foreslås byggehøyder på 3-4 boligetasjer over forretningsetasjen, samt ett punkthus på 8 etasjer. Byggehøyder samsvarer (med unntak av høyhuset) med eksisterende boligbygg nord for Julianus Holms veg, og gir således en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

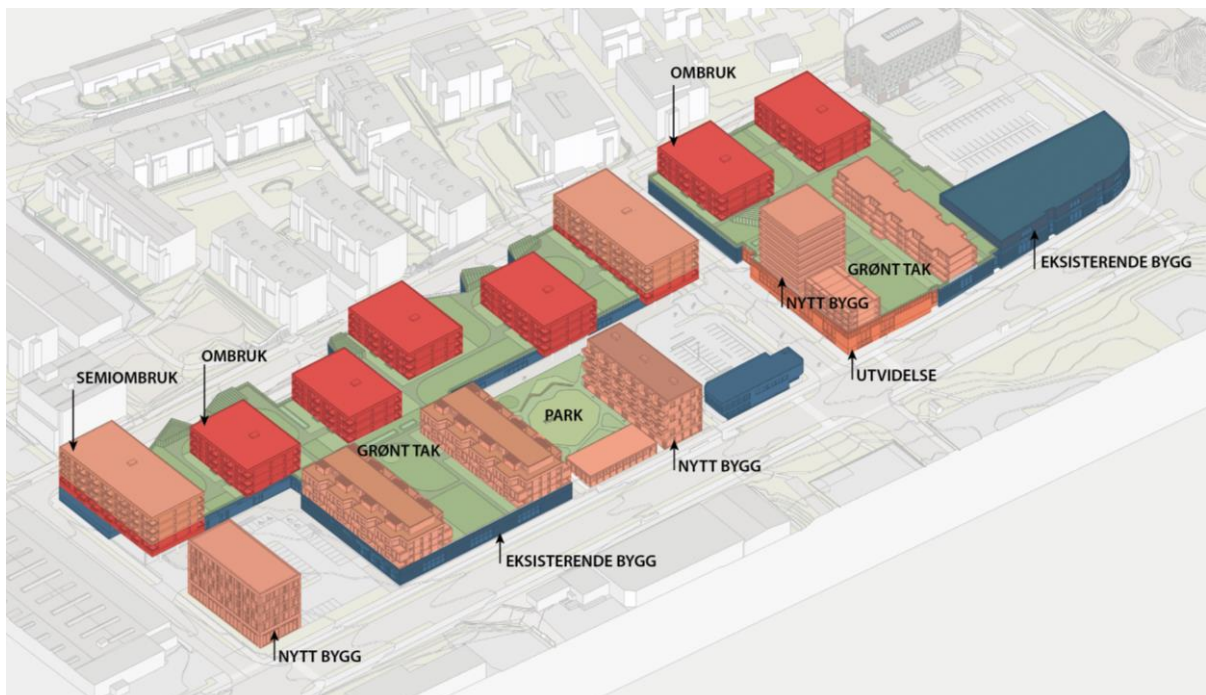
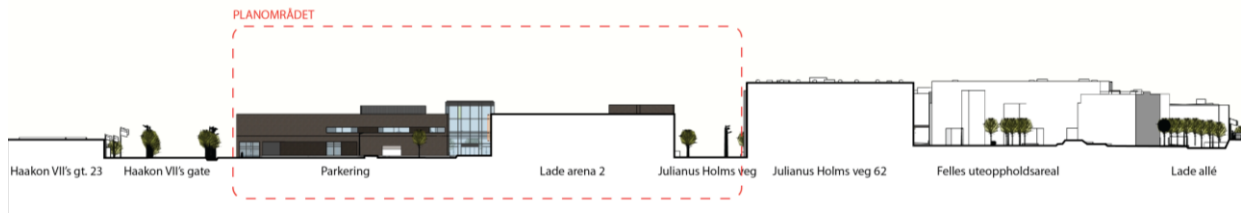


Diagram ny og eksisterende bebyggelse



Eksisterende snitt mot nordvest

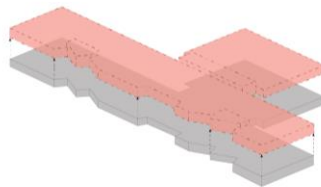


Snitt gjennom parken mot nordvest

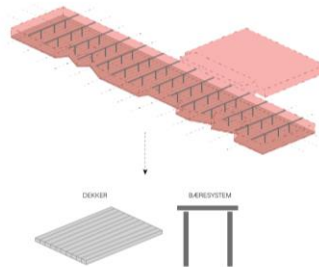
Det foreslås å demontere en etasje av handelsarealet hvilket tilsvarener omtrent 26 000 m². Det tilføres en utvidelse på ca. 5380 m² handel på bakkeplan som erstatter deler av dagens bakkeparkering. I sum gir dette en reduksjon på ca. 17 100 m² handelsareal, ca. 35%. På taket over 1. etasje foreslås det å etablere boligblokker.

Utbyggingsstrategien baserer seg på å gi nytt liv til et eksisterende bygg ved å gjøre de nødvendige endringene bygningsmassen har behov for. Endringene baserer seg på å gi nye kvaliteter til området og transformere fasader og uteområder så området oppleves triveligere å ferdes i. Det er viktig å kunne ta i bruk allerede bygd masse og å jobbe med kvaliteter og muligheter den bebyggelsen allerede kan bidra med i samfunnet. Det er både miljøvennlig og samfunnsnyttig. Da bygningselementene gjenbrukes direkte på stedet gir dette et særdeles effektivt gjenbruk ved at behovet for mellomlagring og transport er tilnærmet ikke-eksisterende.

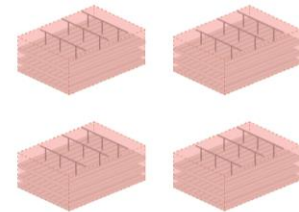
1. 2. ETASJE DEMONTERES FOR OMBRUK



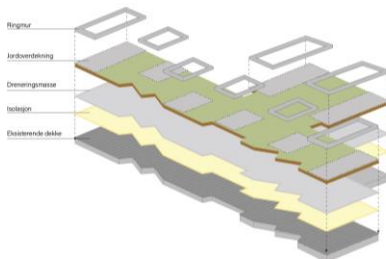
2. DEMONTERE OG SORTERE FOR OMBRUK OG GJENBRUK



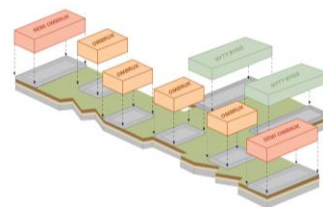
3. OMBRUK AV BETONGDEKKER I BOLIGENE



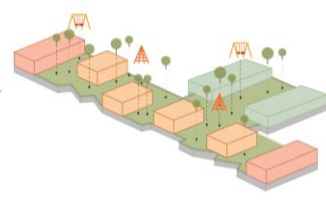
4. OPPBYGGING AV UTEAREAL PÅ TAK



5. BOLIG PLOSSERES PÅ TAK
TILPASSER TIL SØYLEPUNKTER OG FUNDAMENTER I ETASJENE UNDER



6. BEPLANTING OG LEK



Forslag til endring av eksisterende situasjon, se side 8 i vedlegg Tegningssett

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det foreslås å fjerne store deler av parkeringen på bakkeplan til fordel for ny bebyggelse og et større grøntareal. Bebyggelsen beholder sin nåværende funksjon som handelsbygg i 1. etasje, mer tilpasset kommunens ønsker og etterspørsel i markedet. Parkeringsdekningen totalt for bebyggelsen foreslås betraktelig

redusert, mer i tråd med overordnede føringer for å redusere personbiltrafikk. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og materialer ansees som en stor miljømessig kvalitet, men må vurderes videre med tanke på tekniske krav, estetikk og egnethet.

Det foreslås at nedkjøringsrampen ved Haakon VII's gate 12 blir erstattet med ny bebyggelse og at nedkjøringen i Haakon VII's gate 12b blir overbygd med utvidelse av eksisterende bygg. Dette gir mer effektiv arealutnyttelse og vil kunne bedre funksjonalitet og oversiktighet i kjelleren. Se diagram under punkt c) og Parkering.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskap og omgivelser

Ladesletta er relativt flat med et mindre dalføre sør for planområdet der jernbanen går og herregårdsskapet rundt Ringve og Devle befinner seg i nord-vest. Eksisterende bebyggelse strekker seg over de to eiendommene Haakon VII's gt. 8-10 og 12. Eksisterende bebyggelse er relativt lav i to fulle forretningsetasjer der bakenforliggende boligbebyggelse mot Lade Allé i 4-5 etasjer er tilpasset det kulturhistoriske landskapet.

Lade ble på starten av 70- og 80-tallet utviklet som industri-/handelsområde. Det er ikke før i nyere tid i 2019 og 2020 at utviklingen av bomiljøet på Lade virkelig har tatt fart. Da Trondheim er en voksende by og det stadig trengs flere bomiljøer vil dette planforslaget forene Lades tidligere bruk, med bydelens nyere formål.

Planforslaget foreslår byggehøyder som er på nivå med eksisterende bebyggelse i nord og påvirker ikke landskapsilhuetten eller forholdet til herregårdsskapet. Planforslaget forventer også å gi store positive virkninger for de som beveger seg i Haakon VII's gate da det tilføres en stor andel grønne flater. Dagens «bilpreg» på området bortfaller, med unntak av noe av den gjenværende parkeringen.

Transportbehov

Lade har god tilgang på kollektivtransport og i tillegg i nyere tid fått etablert eget samferdselsareal for sykkel. Det vil i det videre planarbeidet utarbeides en trafikkanalyse som vurderer transportbehovet ytterligere.

Energi og klima

Klima og energidokumentasjon

I det videre arbeidet skal det tas hensyn til klimautslipp og forventede klimakonsekvenser. Klimaveilederen for plan- og byggesaker i Trondheim kommune som følger ny KPA vil legges til grunn for arbeidet.

Materialbruk og utforming for lang levetid

I tråd med kommunens klimamål skal planforslaget i stor grad benytte seg av bærekraftige materialer som gir lavest mulig klimagassutslipp gjennom livsløpet. Ombrukspotensialet skal videre kartlegges og prinsipper om lang levetid og fleksibilitet for gjenbruk og endret bruk skal ligge til grunn for planleggingen. Det er som skrevet tidligere et stort fokus i planforslaget å gjenbruke det meste av den bygningsmassen som demonteres så langt det lar seg gjøre.

Energiløsninger

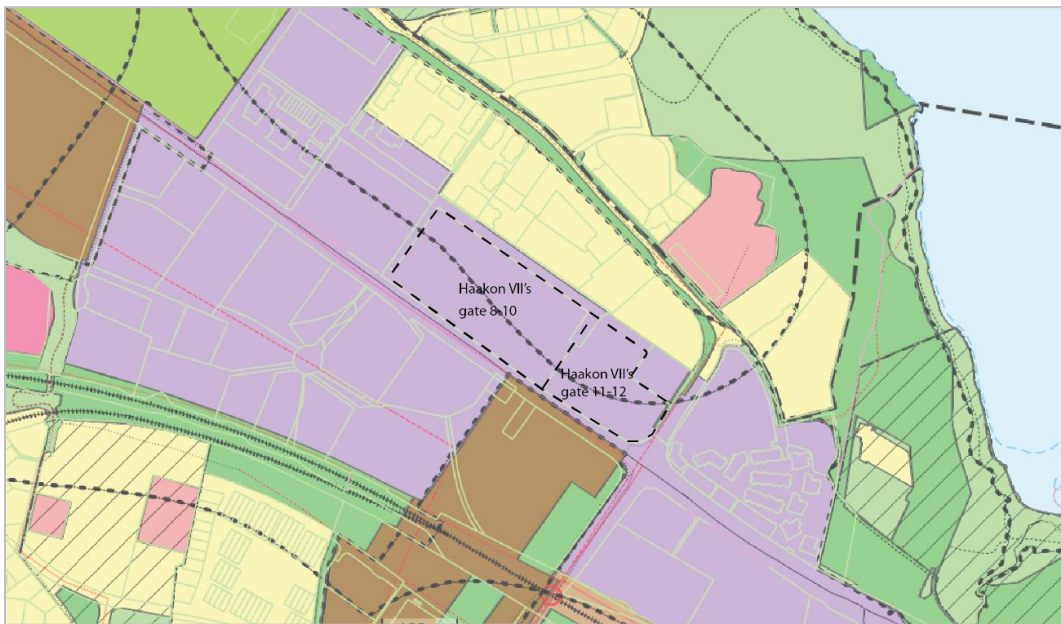
Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og ny bebyggelse skal derfor tilkobles eksisterende fjernvarmenett.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet omfattes av følgende planer:

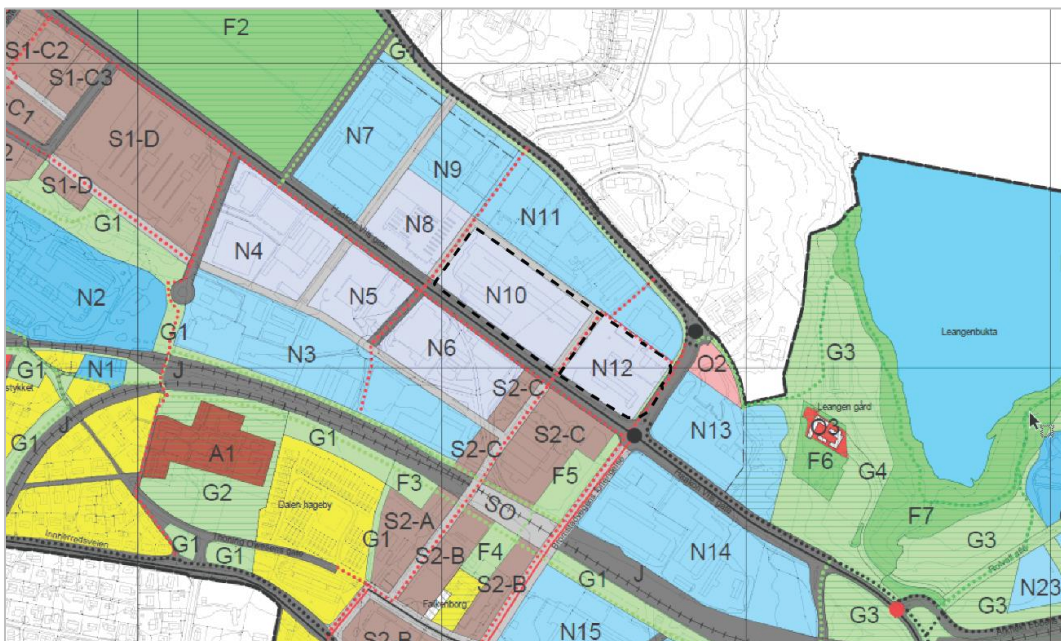
OVERORDNEDE PLANER

Kommuneplanens arealdel (KPA), sist revidert 24.04.2014



Inntil ny vedtatt KPA er rettskraftig gjelder KPA fra 2014. Planområdet er i KPA avsatt til næringsformål med henvisning til Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll i forhold til at Lade er avlastingscenter for handel. Planforslaget avviker fra formålet.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005



Planområdet er i KDP avsatt til næringsformål i feltet N10. Kommunedelplanen vil derimot overstyres av ny vedtatt KPA når denne blir rettskraftig.

§3.4 i planen angir at det tillates etablert kontor, forretning, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. Maksimal utnyttning er satt til TU=120%, med en maks byggehøyde på 4 etasjer eller 14m. Foreslått endring er i utgangspunktet i tråd med denne bestemmelsen, men i planens retningslinjer pkt. 5.3 angis bl.a. at andelen av forretning i «næringsområdene med forretning», herunder også N10, ikke bør være større enn 50% av samlet utbyggingspotensiale for hvert felt/kvartal. Etter pkt. 5.4 holdes forretninger for plasskrevende varegrupper utenfor denne begrensningen. Foreslått endring avviker dermed fra retningslinjen 5.4 i kommunedelplanen i tillegg til å avvike fra etablering av kun næringsformålet.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Vedtatt 26.09.2024

Planen klargjøres til å bli rettskraftig da den fortsatt har flere generelle innsigelser i tillegg til innsigelser til enkeltområder.



Planen har seks hovedgrep som til sammen vil bidra til en bærekraftig by og et godt sted å leve.

De seks hovedgrepene er:

- Holde bystrukturen samlet
- Bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- Differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- Sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- Legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- Legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

Det er i tillegg til plankartet, bestemmelser og planbeskrivelsen en rekke nye temakart, utredninger og veiledere som følger planen.

Planområde ligger angitt som Byggesone 2 i nytt høringsforslag fra 7 Mai 2024.

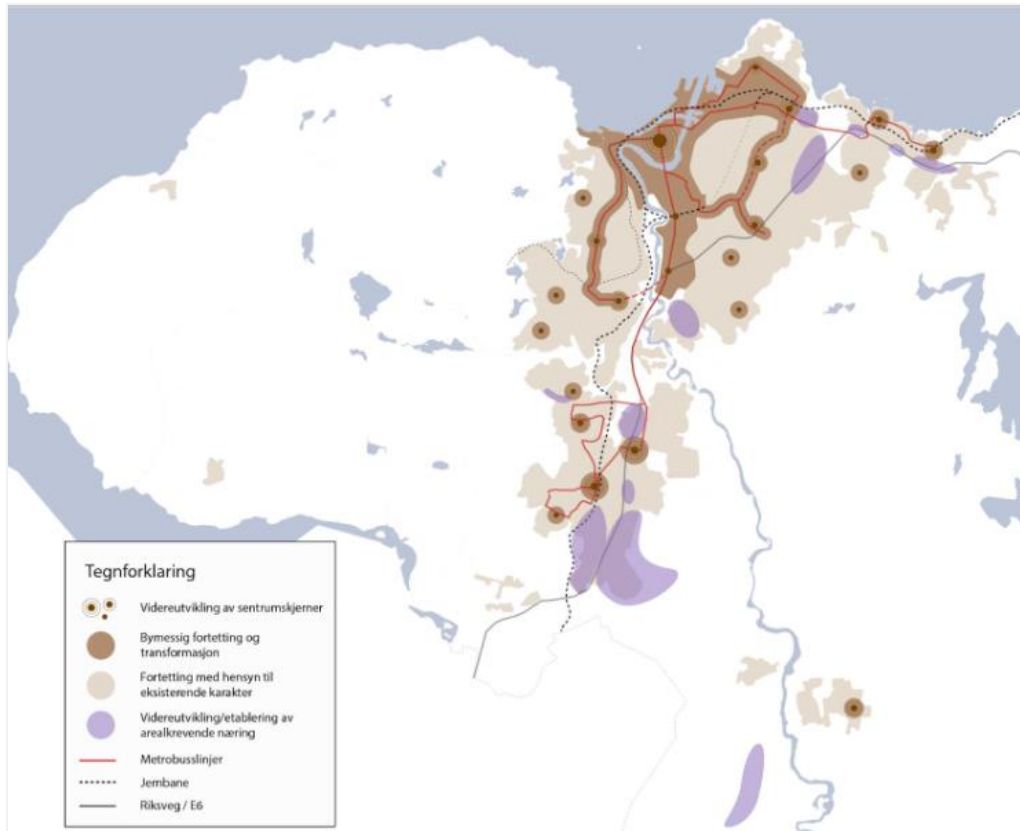
Behandling av rapport om nedlagte deponier, sak 2023/16734

Parallelt med planarbeidene for KPA er det behandlet en egen sak som omhandler nedlagte deponi på Sluppen og på Lade. Bystyret vedtok 01.02.2024 at det tillates boligbebyggelse og annen sårbar bebyggelse i randsonen til deponi i de områdene som er svært viktige for byutvikling og i tråd med byutviklingsstrategien og nullvekstmålet. Planområdet ligger i denne randsonen og er i så måte omtalt i saken.

Byutviklingsstrategi for Trondheim, strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050. Vedtatt 09.12.20

Strategien legger vekt på boligutvikling og rett virksomhet på rett sted. Det legges vekt på at boliger og besøks og arbeidsintensive bedrifter skal legges der det er lett å velge gange, sykkel eller kollektive transportmidler, slik det er på Lade. Det påpekes også at en viktig del av utviklingen er å stimulere flytting av arealkrevende næring fra viktige byutviklingsområder som Nyhavna, Tempe, Sluppen og Lade/Leangen. I strategikartet er Lade vist som område for bymessig fortetting og transformasjon. Dette er områder som; *er knyttet til sentrumskjerner og sentrumsnære metrobusser. Beboere her har det beste utgangspunktet for en hverdag uten bruk av bil. Disse områdene gis en mer bymessig utforming med høyere tetthet og med kvaliteter som gater, torg og plasser.*

Planforslaget bygger opp under disse strategiene og er en viktig del av denne utviklingen.



Strategikart

REGULERINGSPLANER



[Detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 8-10, r20100097, vedtatt 29.09.2011](#)

Planen er gjeldende detaljplan for området og erstattes i sin helhet.

[Haakon VII's gate mellom Lade Gård og Leangen Alle, r0634y vedtatt 25.09.2008](#)

Planen regulerer utforming av Haakon VII's gate nord for planområdet. Planen forventes berørt i noe grad med tanke på adkomst til planområdet.

[Haakon VII's gt. 12, AGA, r0634w, vedtatt 27.04.2006](#)

Planinitiativ – Detaljregulering av Haakon VII's gate 8-12

Planen er gjeldende detaljplan for området og erstattes i sin helhet.

Jarleveien – Lade Allé – Bygrensen – Stjørdalsveien, r0634, vedtatt 21.02.1963.

Planen er av eldre dato og omfatter et større areal på Lade. Nyere planer har i stor grad erstattet mesteparten av planen, men er fortsatt gjeldende for naboeiendom i vest. Planen forventes ikke berørt i nevneverdig grad av planforslaget.

Lade allé 59-73, r20100059, vedtatt 24.11.2011.

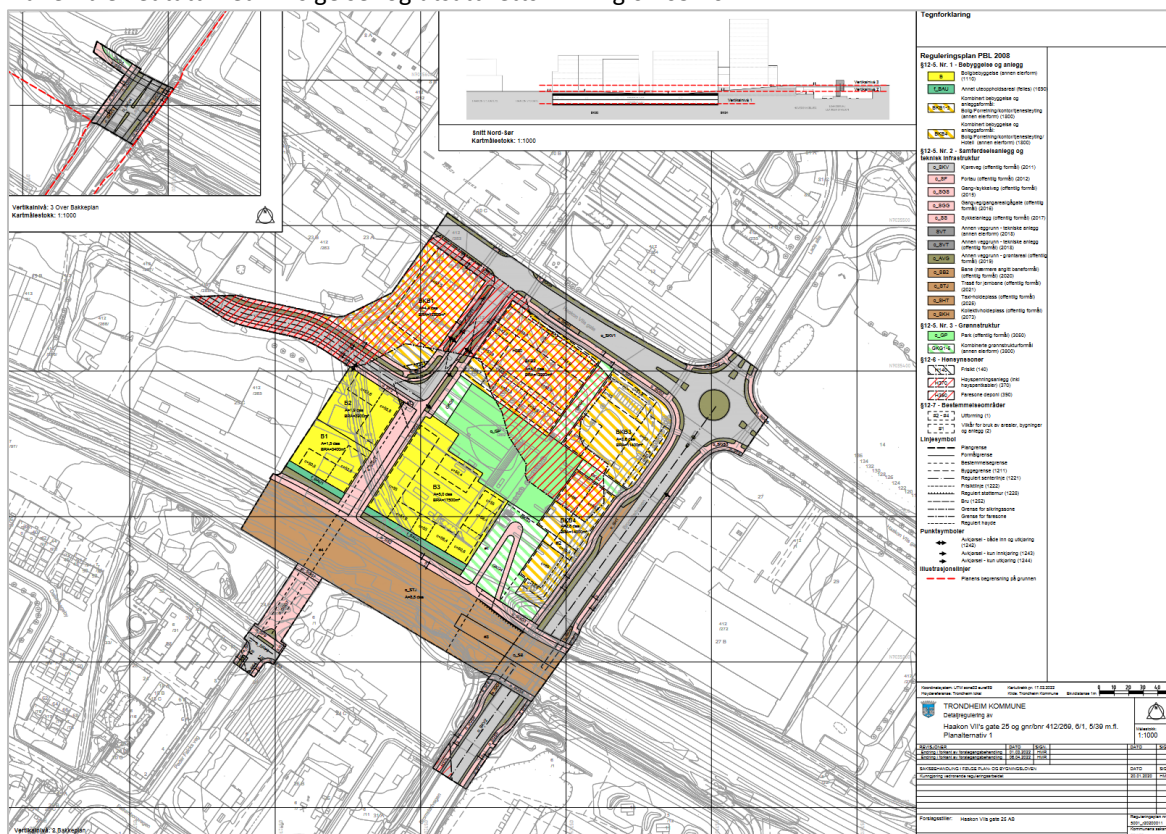
Planen er overordnet områdeplan som regulerer et større boligområde med tilhørende samferdsel langs Lade Allé. Planen er, med unntak av Lade Allé 67A, blitt erstattet av følgende planer:

- Lade allé 59-63, gnr 412 bnr 227,230, r20130028, vedtatt 27.02.2014.
- Lade allé 65, r20120006, vedtatt 27.03.2014.
- Lade allé 67B, 67C og 69, r20130007, vedtatt 30.01.2014.
- Lade allé, r20140014, vedtatt 15.10.2015.
- Lade allé 73, r20140047, vedtatt 06.09.2018.

Planene regulerer flere boligområder langs Lade Allé. Planene forventes ikke berørt i nevneverdig grad av planforslaget.

Haakon VII's gate 25 og gnr/bnr 6/1, 5/39 m.fl, r20200011

Planen ble vedtatt med innsigelser og utsatt rettsvirkning 02.05.2024.



Planen regulerer eksisterende forretningsområde til et blandet formål av næring, forretning og en stor andel bolig. Området utvikles som utvidelse av sentrumsformålet på Leangen i tråd med føringer fra KPA/KDP. Dette forsterker ytterligere den pågående urbaniseringen av Lade som en fullverdig bydel omtalt tidligere. Det settes en grense på maks 6.000m² BRA forretning, noe som nedskalere areal til forretningsformål fra dagens etablerte ca. 9.000m² BRA, og vil på så måte påvirke handelsforholdene med tanke på totalt tilgjengelig areal for handel på Lade. Det store antallet boliger som planlegges vil også bidra til at flere kan gå og sykle til tilgrensende handelsareal som også er relevant for planleggingen av bl.a. Haakon VII's gate 8-10 og 12.

Peder Falcks veg, gnr/bnr 6/1, r20220027

Planen over ble Sommeren 2021 delt i to separate planer. Begrunnelsen for oppdelingen er Trondheim kommune og Eierskapsenhetens rolle som myndighetsutøver vedr. nedlagte deponi, og planens løsning for dette på nordsiden av jernbanen.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet består i dag av for det meste asfalterte områder med to kjøpesentre (Lade Arena I og II). Området ligger langs Haakon VII's gate med Julianus Holms veg parallelt nord for planområdet. Nord for planområdet ligger relativt nye boligområder. Sør for planområdet ligger tidligere industriområdet som delvis er omdisponert til lager og plasskrevende varehandel.

Interesser som vurderes til å være relevant for det videre planarbeidet:

- Trafikk og samferdselsareal
- Kommunalt deponi
- Skole-/barnehagekapasitet og trygg skoleveg
- Konkurransforhold for handel
- Miljøhensyn i forhold til eksisterende bebyggelse
- Støyforhold for boliger

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal dokumenteres videre med tilstrekkelig av miljøtekniske undersøkelser at det er helse og miljømessig forsvarlig å etablere boliger på planområdet. Det er allerede gjort en del utbedringer av dette med tanke på deponi, men det vil bli videre utredet i planarbeidene. Støy, luftkvalitet og trafikk er også temaer det skal fokuseres på i det videre arbeidet, det er i første omgang sett på overordnede forhold. I tråd med boligformålet skal det også sikres trygg skoleveg, særlig med tanke på trafikksikkerhet med fokus på de myke trafikantene.

Det må vurderes løsninger av teknisk infrastruktur som er forsvarlig med tanke på at planområdet ligger i randsonen av deponi. Deriblant er rørføring for VA og overvann relevante temaer som må vurderes videre.

Øvrige risiko- og sårbarhetstema vil vurderes i forbindelse med utarbeiding av ROS-analyse for planforslaget.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende berørte parter foreslås varslet om oppstart:

- Grunneiere og velforeninger/borettslag i og i nærheten av planområdet
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- AtB
- Norges Handikapforbund
- Næringsforeningen i Trondheimsregionen
- LO
- NHO

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det skal utføres lovfestet varsling og offentlig ettersyn av planforslaget. Det kan også ved behov vurderes om annen medvirkning, som informasjonsmøte med naboer, er relevant for det videre arbeidet.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Tiltaket som skissert viderefører/omdisponerer en del av eksisterende bebyggelse. Planens tilførte handelsareal vil ikke overstige 15 000 m² grensen som er angitt i forskrift om konsekvensutredning i Vedlegg I, pkt. 24, om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.