



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

ARC ARKITEKTER AS
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår ref.
2024/4724
oppgis ved alle
henvendelser

Deres ref.

Dato
23.01.2025
2025

Tilbakemelding etter oppstartsmøte - Haakon VII's gate 8, 10 og 12

Adresse	Haakon VII's gate 8 – 12
Planens navn	Haakon VII's gate 8, 10 og 12
Planident	r20240046
Mottatt planinitiativ	21.11.2024
Oppstartsmøte	19.12.2024
Plankonsulent	Kjersti Hilde og Håkon Hasslan Skarshaug
Forslagsstiller	Lade Arena 1 AS, ved Arild Holten



Illustrasjon fra planinitiativet som viser planområdet med eksisterende situasjon.

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Kontaktperson på byplankontoret er:

Saksbehandler: Hanne Nordgård, tlf. 482 96 055, e-post hanne.nordgard@trondheim.kommune.no

Partner: Johan Austin Stormoen, tlf. 473 02 304, e-post johan.austin.stormoen@trondheim.kommune.no

Tidligere behandling

Anmodning om oppstartsmøte ble første gang sendt Byplankontoret 08.02.2024. Etter vår vurdering av anmodningen, kom vi frem til at det var nyttig med et formøte før et oppstartsmøte. Forslagsstiller sluttet seg til dette og formøte ble avholdt 22.03.2024.

Byplankontoret mente konseptet burde endres betydelig, og anbefalte samtidig å vente til ny KPA 2022-2034 var vedtatt. Forslagsstiller ønsket likevel å sette i gang en planprosess og spørsmålet ble lagt frem for bygningsrådet.

Bygningsrådets behandling i møte den 22.05.2024:

Vedtak:

Bygningsrådet vedtar at det settes i gang detaljregulering av området Haakon VII's gate 8 – 12. Konseptet må imidlertid endres betydelig. Prosjektet må få en mer bymessig struktur og arkitektoniske kvaliteter som gjenspeiler tomtas sentrale beliggenhet, og gjør bymiljøet i området attraktivt. De nye boligene må forbindes bedre med bymiljøet og få noe uteoppholdsareal også på bakkeplan. De eksisterende kvartalene må brytes opp, både med gjennomgående gangforbindelser og mer aktive fasader.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra kun forretning, til også å omfatte boliger. Eksisterende høy førsteetasje foreslås videreført med forretninger, mens andre etasje med forretninger foreslås fjernet. Deretter skal det bygges boliger på taket. Boliger foreslås over næringsetasjene, i 3 og 4 etasjer, og i ett punkthus på 8 etasjer. Areal til handel foreslås redusert med ca. 35 %. For forslagsstiller er det en forutsetning i planinitiativet at de leietakerne som er i byggene i dag, skal kunne fortsette å være her.

Videre legger planinitiativet opp til flere nye bygninger på eksisterende utendørs parkeringsplasser mot Haakon VII's gate, i tillegg til en større utvidelse av Lade arena 1 (Haakon VII's gate 12) med mer forretning. Også i disse blir det boliger over førsteetasje.

Flere lokaler i senteret/bygningsmassen står i dag tomme, og dette er en utfordring for driften. Andelen og type handel (detaljhandel, plasskrevende varegrupper, arealkrevende handel/«big-box») har tidligere vært tema, både ved etablering og senere utvikling av Lade arena. Handelskonseptene har ulik betydning for konkurransen mot Midtbyen og for hvor mye biltrafikk de genererer. Derfor har kommunen vært skeptiske til ønsket om økt detaljhandel på Lade Arena.

Forslagsstiller har store ambisjoner for gjenbruk av eksisterende bygg, bygningsdeler og materialer, og planinitiativet legger opp til å gjenbruke store deler av eksisterende bygningsmaterialer fra etasjen som rives. Det planlegges å gjenbruke dekker og bæresystemer, tegl og andre fasadematerialer.

Forholdet til overordnet plan

Planinitiativet er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. På møtetidspunktet har ikke ny KPA 2022-2034 fått rettsvirkning, men det er enighet om at det likevel tas utgangspunkt i denne planen. Etter meklingsmøter angående uløste innsigelser til ny KPA ser det ut til at planen vil få rettskraft i løpet av våren 2025.

I KPA 2012-2024 / KDP Lade - Leangen – Rotvoll, er område avsatt til næringsvirksomhet. I KPA 2022-2034 er området avsatt som Byggesone 2, hvor #7 Randsone deponi berører en stor del av eiendommen.

Forretningsformål vil ikke være i tråd med KPA 2022-2034. Byggesone 2 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. I bestemmelsene (§ 23.1) står det videre at virksomheter med mange besøkende, som ikke kan tilpasses bystrukturen eller som gir vesentlig belastning på tilleggende vegnett, bymiljø og bomiljøer normalt ikke tillates her.

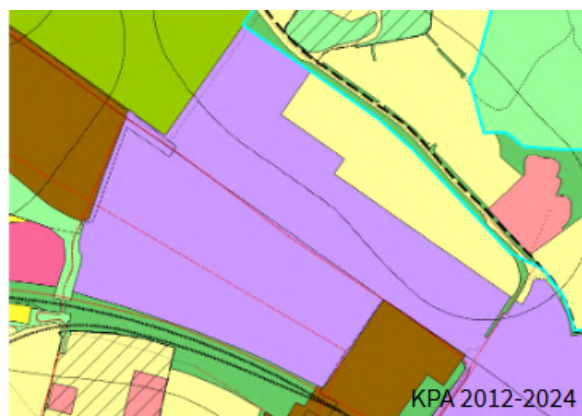
Planområdet

Planområdet ligger langs Haakon VII's gate på Lade, som er et sentralt område for fremtidig utvikling av nye bymessige områder i Trondheim by. Her er det viktig å etablere mange nye boliger og få en bystruktur som er attraktiv for de som går og sykler. Dette er nødvendig både for å skape et godt bolig- og bymiljø, og for at kommunen skal kunne oppnå målsetningen om null vekst i personbiltrafikken, i tråd med byveksttalen.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet jf. Bygningsrådets vedtak 22.5.2024. Byplankontoret mener imidlertid planinitiativet må endres, da føringene gitt i bygningsrådets vedtaket ikke er oppfylt i det reviderte planinitiativet.

Selv om planinitiativet innebærer en bedring fra dagens situasjon mener Byplankontoret at planforslaget ikke følger opp nylig vedtatt overordnet plangrunnlag, og at det må forventes at et



så sentralt og viktig, og ikke minst eksponert, byområde får en god bymessig utforming og arkitektur av høy kvalitet.

Hovedutfordringen med planinitiativet er at det ikke legges opp til en tilstrekkelig bymessig struktur. Det er svært problematisk å beholde så mye av den eksisterende strukturen med store handelsarealer i førsteetasje dersom området skal utvikles til å ha bymessige kvaliteter. By- og bomiljøet i området må gjøres mer attraktivt, og Byplankontoret har følgende råd for å få til dette:

1. Bystruktur og byrom

Planområdet består i sin helhet av kvartalsstørrelser og bebyggelse i en skala som gir dårlig bystruktur. Eksisterende bebyggelse er store volumer med lange, lukkede fasader. Særlig Haakon VII's gate 8 og 10 (Lade arena 1) har et enormt og langstrakt fotavtrykk og volum som gir dårlig bystruktur, og har få bymessige kvaliteter.



Haakon VII's gate 8-12

21. november 2024



Illustrasjon fra planinitiativet som viser foreslåtte plangrep med boliger på taket av forretningsetasjen, torg/park og nye punkthus mot Haakon VII's gate.

En intensjon i planforslaget er at de leietakerne som er i byggene i dag skal kunne fortsette å være her. Sammen med konstruksjoner og terreng, er dette hovedgrunnen til at førsteetasjene er opprettholdt og ikke brutt opp med gangforbindelser i planinitiativet. Byplankontoret mener likevel det nødvendig å gjøre tiltak for å få til en bymessig struktur og gode byrom nå som dette skal være en ny *sentrumsbydel* i Trondheim.

Byplankontoret mener minimum følgende må gjøres:

- Den eksisterende bebyggelsen må brytes opp med gjennomgående gangforbindelser og må få mer aktive fasader. Planinitiativet legger opp til noen innendørs gangforbindelser. Byplankontoret mener disse må være utendørs forbindelser, som er godt synlig og naturlige for alle å bruke.
- Den lave bebyggelsen mot Haakon VII's gate for å skjerme et torg/park mot støyen fra Haakon VII's gate virker som et godt grep. Planinitiativet viser også grep som gir mer variasjon mot Haakon VII's gate, men er likevel ikke helt i mål når det gjelder å gi fasadene mot gata tilstrekkelig bymessig kvalitet.
- Området som helhet vil fremdeles preges av innadventd handel. Med dette menes en innadventd fysisk organisering, med få aktive fasader og få innganger eller forbindelser. Dette mener vi ikke er forenelig med et godt bymiljø. Flere innganger, gjerne til mindre lokaler i deler av det som i dag er store varehus, kan være en løsning.
- Byplankontoret anbefaler ikke utvidelsen av Hakon VII's gate 12. Dette vil videreføre og forsterke dagens situasjon med tette fasader, uten variasjon mot Haakon VII's gate. I stedet for den foreslåtte utvidelsen på dagens parkeringsplass, bør det ses på et nytt frittstående bygg her, med mulighet for å skape et byrom med oppholdskvaliteter mellom byggene.
- Planforslaget må legge opp til flere byrom og møteplasser enn det som er foreslått i planinitiativet. Dagens parkeringsplasser på bakken må endres til grønne områder. Det bør ikke legges opp til bakkeparkering innenfor planområdet, med unntak av noe nød- og nytteparkering. Husk at dette nå skal være en sentrumsbydel. Til sammenligning tillates det ikke bakkeparkering i Midtbyen ut over noe gateparkering.
- Julianus Holms veg må også gis et godt gatemiljø. Antall vareleveringer i gata må derfor reduseres. Plassen mot Julianus Holms veg, som vist i planinitiativet, vil kunne gi kvaliteter til gata, men det blir likevel lite når det på begge sider vil være ca. 80 - 100 meter lange fasader med varelevering. Bygningenes henvendelse mot Julianus Holms veg vil ha stor betydning for gata, og planforslaget må bidra med kvaliteter som styrker området som et godt nabolag for alle boligene rundt.

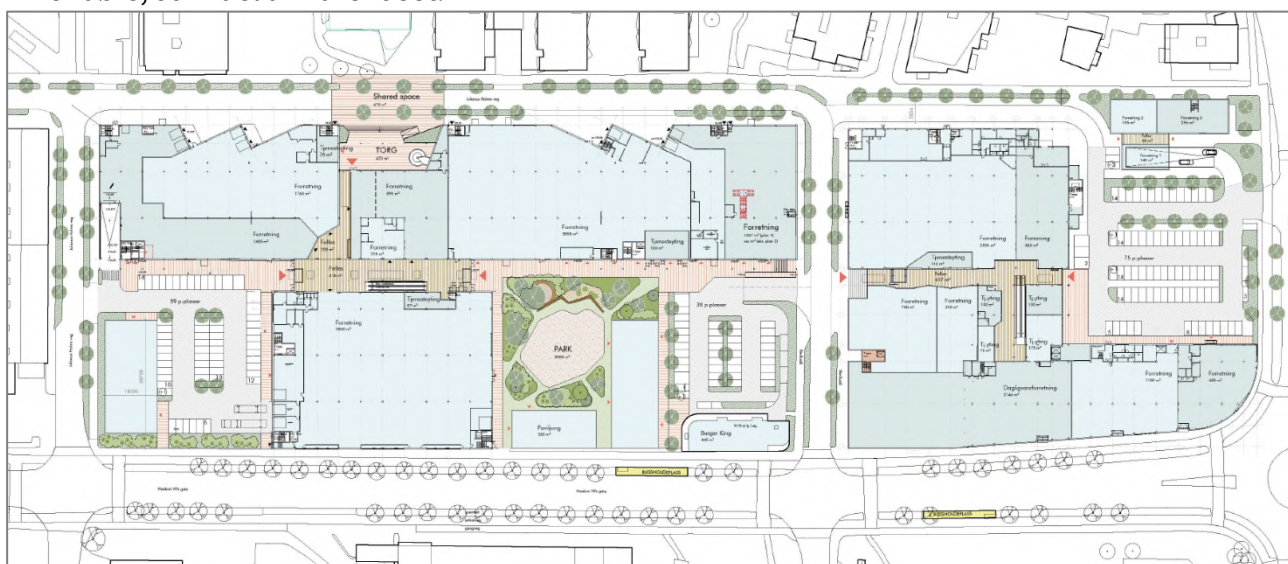
2. Handelskonseptet

Lade Arena er i dag en bilbasert handelspark med store butikker og betydelig areal med bakkeparkering. Ny KPA 2022 – 2034 åpner i utgangspunktet ikke opp for forretning i så stort omfang. Selv om andelen forretning ikke er i tråd med overordnet plan mener Byplankontoret at noe av dagens handel kan videreføres, særlig mot Haakon VII's gate som har mye trafikkstøy. Det er imidlertid, som vist til over, viktig at organisering av handelen bidrar til byliv også utendørs.

Med etablering av boliger på taket av handelsarealene legger planinitiativet fremdeles opp til et veldig todelt bymiljø, bestående av en høy førsteetasje med handel, og et boligmiljø på taket av dette. Boligene vil bli adskilt fra resten av byen, og etter butikkenes stengtids vil det ikke være mye liv på bakkeplan.

Byplankontoret mener minimum følgende må gjøres:

- Det er svært problematisk å opprettholde så store flater til handel, fordi det har for store negative virkninger på bymiljøet. En del av handelsarealet bør tas ut og erstattes med boliger på bakkeplan slik at noen områder innenfor planområdet blir rene boligområder, uten forretning i første etasje. Det bør muligens heller ses på muligheten for å opprettholde Haakon VII's gate 12 som i dag inntil videre.
- Det må også vurderes hva som kan være alternativ bruk av de forretningsarealene som reguleres, dersom det på et senere tidspunkt ikke lenger er aktuelt med forretninger her. Arealene må gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk, som igjen sikrer en lang levetid. Dette er viktig i et klimaperspektiv, og er et krav i KPA 2022-2034 (§ 15.3)
- Den sentrale parken/torget kan fungere godt som et offentlig byrom, men byliv her vil avhenge av forbindelser inn til parken/torget. Vi mener disse ikke kun kan være innendørs, som del av varehuset.



Plan for førsteetasje og utomhus.

3. Bomiljø og uteoppholdsarealer

Plassering av boliger og alt uteoppholdsareal på tak gir verken god fysisk eller visuell kontakt med omgivelsene. De nye boligene må forbindes bedre med bymiljøet og nabolaget, og flere av boligene, med uteoppholdsareal, må ligge på bakkeplan. Dette er viktig for å skape gode nabolag.



Illustrasjon som viser boliger og uteoppholdsareal på tak. Utfordringen med dette er at boligene ikke får kontakt med omgivelsene.

For å gi et godt bomiljø, nabolag og gode uteoppholdsarealer, mener Byplankontoret minimum følgende må gjøres:

- Mange boliger må møte bakkenivå. Det må etableres mer grønt/uteoppholdsareal på bakken. Det er viktig å være bevisst forholdet mellom offentlig grøntområder og felles uteoppholdsarealer for beboerne. Der uteoppholdsrom for boligene er på bakken, må de fremstå som private/fellesområder og med kvaliteter for å oppnå nabolagsfølelse.
- Uteoppholdsareal som plasseres på tak må få gode og tydelige adkomster.

- Nye volum må ha sammenheng med omkringliggende bebyggelse og uteoppholdsareal. Boligbebyggelse kan ikke kun ha parkeringsplasser som tilgrensende areal slik planinitiativet har lagt inn for de nye punkthusene på bakkeplan.
- Det må sikres egen inngang til boliger separat fra inngang til forretninger. Det må være tydelige innganger fra bakkeplan til boligene.
- Det er høye støyverdier langs Haakon VII's gate (opp mot 70 dB). Både støy og støv blir et utredningskrav.
- På arealet vist som park, og på de to andre parkeringsplassene på bakken, bør det legges inn attraktive nærmiljøanleggfunksjoner, for å trekke beboerne ned på bakken og tiltrekke folk til sentrumsbydelen også utenom forretningenes åpningstid. Medvirkning fra barn og unge ved valg av aktiviteter bør sikres i bestemmelsene.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der, og har fått tilbakemeldinger. De er vedlagt i et eget skjema, og innspillene må følges opp i videre arbeid med reguleringsplanen.

Krav til komplett planmateriale

Det er KPA 2022 – 2034 som skal legges til grunn for utforming av planforslaget. Byplankontoret viser til at det her er krav til blant annet bruk av «Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune» og dokumentasjon på blågrønn faktor.

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 veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#), og være teknisk godkjent av Enhet for Kart- og arkitektur.

Det må utarbeides en stedsanalyse jf. vedlagte krav til komplett materiale. Formålet med stedsanalysen er å sikre at det blir en gode fysiske sammenhenger mellom omgivelsene og planforslaget.

Planprogram og konsekvensutredning

Plankonsulent har gjort en vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og kommet frem til at «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».

Byplankontoret mener også at reglene for planprogram og konsekvensutredning ikke gjelder for dette planarbeidet. Tema som skal belyse virkningen av planen vil vurderes gjennom utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget. Krav til utredninger er gitt i vedlegg «Krav til komplett materiale».

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Foreløpig fremdriftsplan som vist under ble diskutert i oppstartsmøte. Dette er en ambisiøs fremdrift, hvor det er tatt utgangspunkt i ønske om behandling i siste politiske møte før sommeren. Dersom det viser seg å ikke være mulig skal forslagsstiller, plankonsulent og byplankontoret sammen se på en ny fremdriftsplan. Det vil ikke være mulig å rekke politisk førstegangsbehandling før sommeren dersom komplett planforslag ikke leveres til avtalt frist.

Foreløpig fremdriftsplan:

Oppstartsmøte	Desember 2024
Varsle oppstart	Februar 2025
Ev. møte med naboer eller andre	Ifm. varslingsperioden
Arbeidsmøter	Fortløpende ved behov
Sende inn utkast til kart- og bestemmelser	2 uker før møte
Kart og bestemmelsesmøte	Starten av mars 2025
Varsle dato for innsending komplett	Ca. 3 uker før
Komplett planforslag	26. mars
Førstegangsbehandling	Siste møte før sommeren, 18.juni
Høring	Minimum 6 uker

Merknadsmøte	-
Andregangsbehandling	Desember 2025

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:

LADE ARENA 1 AS