



PKA ARKITEKTER AS
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Pall Tomasson

Vår ref.
2024/15149
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
31.08.2024

Ladehammergeien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

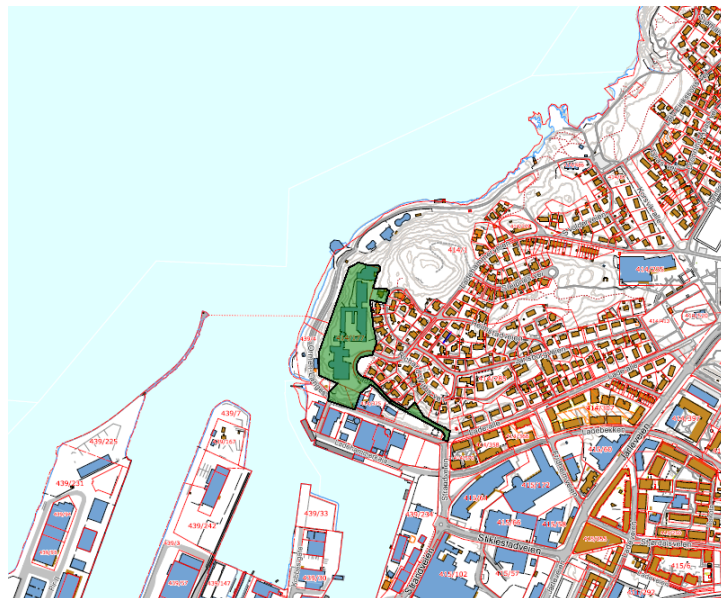
Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt
10.5.2024 og til møte med
kommunen 5.7.2024

Planarbeidet gjelder
Ladehammergeien 4 og 6 og
Kaptein Kaalds vei 10. Gnr/bnr
414/177, 414/1 mfl.

Planident skal være r20240020

Det ble avholdt et formøte
med forslagsstiller 25.4.2024



Planområdet markert med grønn farge

Plankonsulent er PKA Arkitekter AS, Brattørgata 5 – 7010 Trondheim, telefon: 73529130,
pka@pka.no

Forslagsstiller er Ladehamneren AS v/Liv Svare, mobil: 92602220, liv.svare@heimdal.no

Kontaktperson på byplankontoret er:

Pall Tomasson, mobil 47441756, pall.tomasson@trondheim.kommune.no

Maria Kingmann maria.habjorg.kingman@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av bygningsmassen på Ladehamnerveien 4 og 6, et tidligere undervisningsbygg, som i dag står tomt. Eiendommen planlegges transformert til et boligområde med en varierte boligtyper, utadrettet virksomhet og utearealer med forskjellig karakter. Planområdet skal kobles på omkringliggende byrom. I tillegg skal enebolig tomt på Kaptein Kaalds vei 10 utvikles med nye boliger.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er vurdert opp mot gjeldende KPA 2012-2024 og forslag til ny KPA 2022-2034 (datert 07.05.2024).

Planforslaget er ikke i tråd med rammer i overordnede plan. I gjeldende KPA er området satt av til offentlig og privat næring, og til framtidig grønnstruktur. I forslag til ny KPA er det flere hensyn som må ivaretas.

Planforslaget skal mest sannsynlig behandles i tråd med ny KPA som er under politisk behandling, og som forventes vedtatt i bystyret høsten 2024. Det er en del usikkerhet angående hva som blir vedtatt, og derfor viss usikkerhet forbundet med tilbakemeldinger etter oppstart av planarbeidet som nå er startet opp før ny KPA er endelig vedtatt. Forslag til ny KPA antas tidligst å bli vedtatt i bystyrets møte i september (26.09.24).

I forslag til ny KPA er planområdet avsatt til Byggesone 3, hensynsone bevaring kulturmiljø og hensynsone bevaring naturmiljø. I tillegg foreligger et politisk forslag om et bestemmelsesområde #2, Bynaturpark, som omfatter planområdet.

Planforslaget utfordrer forslaget til ny KPA, ved å foreslå at planområdet skal vurderes som Byggesone 2 og reguleres til sentrumsformål, og at det skal tillates å tilføre forholdsvis mye ny bebyggelse innenfor hensynssone kulturmiljø og bestemmelsesområde #2 Bynaturpark, samt delvis bygge innenfor grønnstruktur og hensynssone bevaring naturmiljø.

Formål på Kaptein Kaalds vei 10 er i tråd med gjeldende overordnet plan, men inngår også i hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone naturmiljø og bestemmelsesområde #2 Bynaturpark i forslag til ny KPA.

Utbygging i grønnstruktur er også i strid med bystyrets vedtak om at *Trondheim kommune bør ha som mål å være arealnøytral* ([vedtatt den 30. Sep. 2020](#)). Foreslått bygning i grønnstruktur må fjernes.

Viktige utfordringer i planområdet

Planforslaget utfordrer forslag til ny KPA, slik den foreligger nå, ved å foreslå at området vurderes som Byggesone 2 i stedet for Byggesone 3. Det er også en større utfordring å planlegge utbygging i foreslått bevart natur- og kulturmiljø, og å regulere området til sentrumsformål.

Eksisterende bebyggelse på Ladehammerveien 4 og 6 er planlagt og bygd som et maritimt skolesenter. Plassering på et veldig eksponert sted, en strengt planlagt bebyggelsesstruktur og materialbruk, er bevaringsverdig som kulturmiljø. Det foreligger uttalelse fra Riksantikvaren til ny KPA om innsigelse dersom området ikke får hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er en stor utfordring å planlegge/utvikle eiendommen med foreslått utnyttelsesgrad og samtidig i tråd med krav om kulturmiljø, og antikvariske verdier.

Stedet (og for så vidt hele Ladehammeren), er preget av selvgrodd natur som har medvirket til å gi preg av et naturområde i fjernvirkning sett fra byen og havet. Eksisterende bebyggelse er nøye planlagt og bygd med hensyn til stedet, en langstrakt struktur hvor fasadematerialet legger seg rett på berget uten noen form for større eksponerte sokkelform. Dette er en stor del av karakteren (kulturen) i eksisterende bygninger, som bør videreføres i ombygging og nybygging.

Både Byantikvaren og Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune ønsker gi detaljert veiledning under hele planprosessen.

Det er utfordrende å bevare eksisterende situasjon og karakter i en anleggsperiode, og i gjennomføring av planlagt ombygging.

Sikker skoleveg til Lade barneskole, og etablering av planlagt trapp og heis fra Ladehammerkaia opp til området kan gi utfordringer.

Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050, vedtatt 09.12.2020 viser prinsipper for hvordan byen skal vokse, samtidig som vi bevarer områder for natur, friluftsliv og jordbruk, og reduserer transportbehovet. Planområdet ligger utenfor området «Bymessig fortetting» som vises i prinsippkartet som følger Byutviklingsstrategien – altså områder som er knyttet til sentrumskjerner og sentrumsnære metrobusslinjer, hvor beboere har det beste utgangspunktet for en hverdag uten bruk av bil.

Det kan imidlertid argumenteres for at området tross alt ligger forholdsvis nær sentrum, og at det kan utvikles slik at det blir enda enklere å komme seg inn mot sentrum med heis ned til Nyhavna. I hvor stor grad planlagt trapp og heis fra Ladehammerkaia kan gjøre området mer sentralt for myke trafikanter må redegjøres for i planbeskrivelsen.

Kommunens kart for skolekapasitet viser at det ikke er skolekapasitet i grunnskoleløpet.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan:

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Vi tror dette kan bli et svært godt prosjekt. Det er bra at dere har hatt arkitektkonkurranse. Vi mener vinnerkonseptet har mange gode kvaliteter som vi har tro på at kan gjøre at stedsindentiteten og «sjelen» til skleanlegget videreføres på en god måte.

Følgende råd og anbefalinger gis ut fra innsendt planinitiativ:

Planprogram og konsekvensutredning

Byplankontoret vurderer det slik at det ikke er behov for et planprogram som en del av planarbeidet, men at det gjennomføres en konsekvensutredning.

Planforslaget vil få vesentlige virkninger for verdifulle kulturminner og kulturmiljø. Planområdet omfatter flere hensynssoner for kulturmiljø, og det må utredes konsekvenser for diverse planlagte tiltak. En konsekvensutredning vil sikre at utredninger som trengs blir utarbeidet.

I noen tilfeller er det nok å belyse konsekvensene av en plan som en del av planbeskrivelsen. I dette tilfellet, med så mange vurderinger som må gjøres, anbefaler byplankontoret at det lages et eget dokument for konsekvensutredning. I dokumentet beskrives forutsetningene for utredningene og det listes opp dokumentene som inngår i utredningstemaene.

Avklaring om utredningstema skal ta utgangspunkt i tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøtet. Tabell i forslag til planprogram som var på høring i 2018, datert: 7.11.2018 (kapittel 8), utarbeidet av Trøndelag fylkeskommune, bør legges til grunn for konsekvensutredningen. Forslag til planprogram følger som vedlegg til tilbakemeldingsbrevet.

Planavgrensning

Planen må utvides til å ha med seg sikker skoleveg til Lade skole. Jarlsborgveien er den mest aktuelle skolevegen og bør tas inn i planavgrensningen. Det må sikres fortau langs deler av Ladehammergeien og hele Jarlsborgveien.

Planen må utvides slik at den strekker seg sør for Ladebekken, og metrobussholdeplassen. Dette for å sikre fortau hit. Det er også rekkefølgekrav på Nyhavna om fortau langs Ladehammergeien, disse må samordnes med planforslaget.

Stedsanalyse/anbefalingskart

Det skal lages en stedsanalyse for området og nærliggende områder. Stedsanalysen skal sikre en best mulig og helhetlig byutvikling i området. Vurderingene fra hvert analysetema skal oppsummeres i et kommentert anbefalingskart og en beskrivelse av behovet for eventuelle utredningspunkter. Anbefalingskartet skal definere potensialer og utfordringer for utviklingen av området, og bidra til at stedsanalysen brukes aktivt i prosessen.

Anbefalingskartet bør omfatte:

- prinsipper for bebyggelsens organisering
- prinsipper for prosjektets samspill med omgivelsene, eksempelvis forholdet mellom bygninger og byrom
- byromsvegger og byggenes kantsone
- aktive fasader, form, høyde og dominerende materialbruk.
- prinsipper for plassering av uteoppholdsareal og byrom, gangveier og fortau og parkering.
- kulturmiljøhensyn og supplering av sosial infrastruktur eller andre funksjoner m.m.

Byplankontoret holder på med å lage en veileder for utarbeidelse av en stedsanalyse. Denne forventes ferdig i løpet av året. Forslaget bygger i stor grad på veileder til Sandnes kommune, og denne anbefales brukt som grunnlag for stedsanalysen. Link til veilederen: [Stedsanalyse Sandnes kommune](#)

Det er utarbeidet et forslag til stedsanalyse for Reina og Ladalområdet i 2020. Denne tar for seg mye større område enn det som vil bli behov for på Ladehammerveien. Det kan likevel være til nytte å se på den i forbindelse med planarbeidet på Ladehammerveien.

Link til stedsanalyse for Reina og Ladalområdet: [Stedsanalyse Reina Ladalområdet](#)

Vind

Bebyggelsen står eksponert mot havet og dette har konsekvenser for vindforholdene. Det bør lages en vindanalyse for å klarere konsekvensene slik at det kan gjøres eventuelle tiltak for å bøte for strenge vindforhold rundt bygningene og på uterommene.

Renovasjon

Krav til avfallsløsninger vil stå i sammenheng med antall boliger som bygges. I innsendt planinitiativ angis det ca. 300 boliger.

Krav i ny KPA slik den vil kunne bli ledende for hvilke avfallsløsninger som skal velges, og ser slik ut i planforslaget til ny KPA:

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	Antall boliger
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

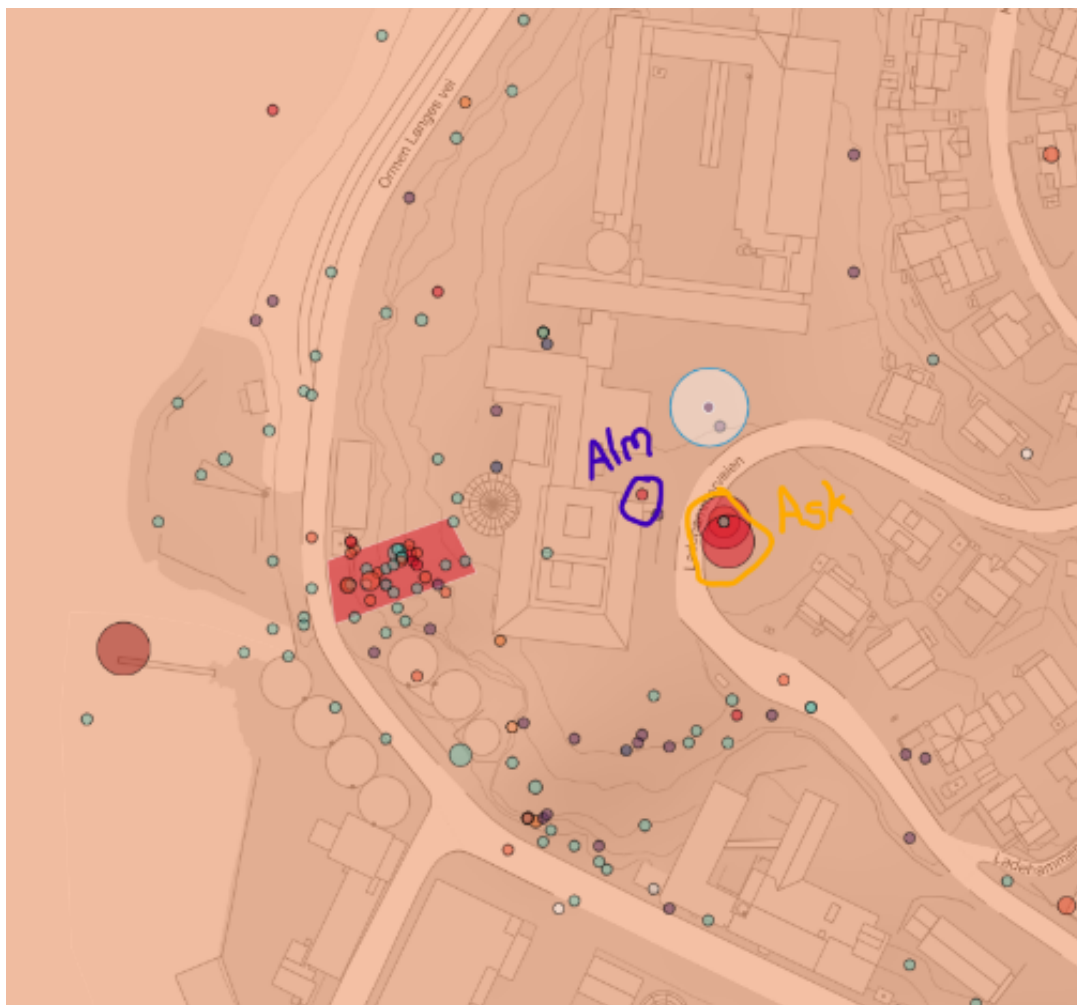
«Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre. Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan».

Det ser vanskelig ut å løse renovasjon med nedgravde containere for dette planområdet, ettersom nedgravde containere ville krevd flere hentepunkter for å ivareta maksimum avstandskrav på 50 meter for alle beboere. Ut ifra slik de planlegger bebyggelsen, ser det vanskelig ut å komme til med renovasjonsbil inn på planområdet.

Naturverdier/naturmangold

I tråd med Kommunedelplanen for naturmangfold, vedtatt 19.oktober 2023, skal hensynet til naturmangfold være et hovedpremies i arealforvaltningen. Planforslaget må vise hvordan dette blir ivaretatt.



Det er registrert rødlistede arter som alm rett ved ene bygget. Det er også registrert en rekke fremmede arter innenfor planområdet.

For å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i tråd med Naturmangfoldloven § 8 bør vegetasjonen og naturverdiene innenfor planområdet kartlegges og beskrives i konsekvensutredningen.

Basert på kartleggingen bør det sikres avbøtende tiltak som ivaretar rødlistede arter og hindrer spredning av fremmede arter.

Hensynssone for naturverdier og bestemmelser i forslag til ny KPA skal videreføres i planen.

Heis med trapp er i konflikt med en naturtypelokalitet med verdi B (sørvendt berg). Konsekvensene av dette må redegjøres for.

Blå/grønnstruktur

Utbygging i formålet blå/grønnstruktur er i strid med bystyrets vedtak om at Trondheim kommune bør ha som mål å være arealnøytral ([vedtatt den 30. sep 2020](#)). Foreslått bebyggelse i blå/grønnstruktur må derfor fjernes eller erstattes med et like stort grøntareal innenfor planområdet.

Blå/grønnstruktur vest, nord og øst for planområdet er del av et større sammenhengende grøntdrag som har stor betydning for blant annet både naturmangfold og landskapsbilde. Planforslaget må redegjøre for hvordan grønnstrukturen ivaretas i tråd med vedtatte planer og overordnede føringer og styrkes. Nødvendige grep og tiltak må sikres i plankart og/ eller bestemmelser.

Byggegrenser for ny bebyggelse må trekkes unna formålsgrensen for blå/grønnstruktur for ikke å komme i konflikt med og skade eksisterende vegetasjon. Avstanden skal være minimum fire meter.

Eksisterende bygg C og vestenden til bygg B ligger i formålsgrensen til blå/grønnstruktur. Eksisterende trær i grønnstrukturen vil kunne oppleves som konfliktfylt da de kan kaste skygge på eventuelle boliger i de nederste etasjene til disse byggene og hindre utsyn. Her bør det vurderes om andre (felles-)funksjoner kan plasseres her og om byggegrensen bør trekkes lengre unna.

Landskapsbilde

Dagens bebyggelse underordner seg landskapet og silhuetten. Anlegget er tilpasset terrenget og bygd med lite sprenging. Både Ladehammeren, med "Equilibrio nord" og Ladejarlen er viktige landemerker som dagens bebyggelse ivaretar og som planforslaget må ta hensyn til. "Equilibrio nord" er en skulptur, plassert på det høyeste punktet på Ladehammeren.

Viktige siktakser og siktrom fra både Lademoen, Nyhavna og kystlinjen skal dokumenteres og ivaretas. Det må også undersøkes om utbyggingen vil påvirke området og utsikten på Ladehammeren og Equilibrio Nord. Dere må redegjøre godt for fjernvirkning av planforslaget.

Bebyggelsen i Kaptein Kaalds vei 10 vil være veldig eksponert og synlig. Den bør underordne seg landskapet og tilpasse seg eksisterende nabobebyggelse.

Dersom bebyggelsen Kaptein Kaalds vei 10 skal ha en forbindelse med utbyggingen på Ladejarlen, må det belyses i helhet med Ladehammerveien 4 og 6.

Hvis denne utbyggingen ikke skal ha noe forbindelse med utbyggingen på Ladehammerveien 4 og 6, må adkomst, parkering, renovasjon og uterom løses innenfor denne eiendommen. Planforslaget må dokumentere at dette er mulig å løse, og må sikre nødvendige grep i kart og bestemmelser.

Dere må redegjøre for konsekvenser for det grønne beltet mellom fjorden og bebyggelsen som følge av anleggsetableringen. Det er bratt terreng. Fjerning av trær i skråningen kan få negative konsekvenser for opplevelsen av det frodige naturpreget som skråningen har i dag.

Topografi

Topografi bør belyses for dagens situasjon og framtidig situasjon. Dette kan gjøres ved snittegninger og i 3D modell, som beskrevet i krav til illustrasjonsmateriale.

Arkitektur

Det er vist mange gode kvaliteter i prosjektet. Materialbruken dere viser, og gjenbruk av både bygningsdeler og formspråket til den eksisterende bebyggelsen er positivt, og bør sikres i bestemmelsene.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater og ferdselsårer.

Bruk av svalganger skal unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Bokvalitet – leilighetsfordeling

Deler av bebyggelsen som er planlagt offentlig tilgjengelig (adkomst til utsiktspunkt via torg). Det er bra. Her bør kvaliteter som aktiv førsteetasje, utadrettede virksomheter mm, offentlige møteplasser, sikres godt i bestemmelsene.

Planforslaget skal sikre varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for området.

Bygge og anleggsfasen

Dersom det er uunngåelig at deler av rigg- og anleggsområdet berører grønnsstrukturen, må dette belyses i planbeskrivelsen og beskyttelses- og avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene. Det er viktig å huske på at grønnsstrukturen også blir berørt hvis rigg- og anleggsområdet må legges tett inntil og over rotsonen til eksisterende vegetasjon.

Anleggstrafikk og riggområde bør vises i eget kart.

Klimatilpasning

Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan planforslaget vil være tilpasset et endret klima med blant annet mer og kraftigere ekstremnedbør, flere og større regnflommer, men også tørke om sommeren Jf. pbl § 3-1 g og TEK17 § 15-8. Hovedgrepene, som f eks. illustrerte regnbed/vadi, vegetasjon mm, må sikres i plankart og/ eller bestemmelsene.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Dette må komme tydelig frem i planbeskrivelsen.

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen (jf. § 16.2 i gjeldende KPA), bør det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen, jf. pbl 28-10.

En utomhusplan må inkludere overvannshåndtering, og det må sikres i bestemmelsene.

Det er bra at fremtidige klimaendringer inkluderes i ROS-analysen. Risiko og sårbarhet må vurderes for store nedbørsmengder og overvann. Sannsynligheten for disse hendelsene bør vurderes til høy.

Byantikvaren anbefaler ikke å etablere grønne tak her, men skulle det likevel bli bestemt i planprosessen bør følgende råd tas med:

Ved etablering av grønne tak (jf. [Bystyrevedtak 172/22](#)) og takhager er det ønskelig at det legges til rette for biologisk mangfold ved å sørge for tilstrekkelig bæreevne som gjør det mulig å ha varierende dybde i jordsmonnet og dermed et mangfold av plantearter på takene. Etablering av grønne tak bør sikres i bestemmelsene.

Det bør lages rutiner for vedlikehold av alle overvanns- og naturbaserte løsninger, og ansvarsforhold for drift og vedlikehold bør avklares i planfasen.

Samferdsel og trafikk

Det må reguleres konsekvent bredt fortau i Ladehammergeien ned til Strandveien.

Det bør tilrettelegges godt for sykkelparkering for både beboere og besøkende. Det er mange områder som nås innenfor 10-15 minutter med sykkel til/fra denne lokasjonen: Midtbyen, Gløshaugen, store deler av Lade osv.

Det må stilles rekkefølgekrav før brukstillatelse om etablering av metrobusstraséen over Nyhavna, inkludert sykkelanlegg og fortau.

Det gjøres oppmerksom på at det foregår et arbeide med mobilitetsplan for Nyhavna, Lade og Leangen. I foreliggende forslag er det foreslått en fordeling av rekkefølgekrav om bygging av en hovedsykkelt rute. I forslaget til mobilitetsplanen vil Ladehammergeien få på seg rekkefølgekrav om hovedsykkelt rute fra Strandveien og vestover via Lademoen stasjon til Pirbrua.

Det må redegjøres for trafikksikker skoleveg til Lade barneskole. Jarlsborgveien er kanskje den mest aktuelle skolevei, denne mangler fortau og det foregår mye gateparkering. Deler av skoleveien går også langs Ladehammerveien, som også mangler helårs fortau. Det bør utredes om det finnes andre veier som egner seg best til sikker skoleveg. Planavgrensning må utvides til å ta med seg sikker skoleveg.

Ladehammerveien er også en viktig forbindelse i retning Nyhavna og Midtbyen. Det må stilles rekkefølgekrav før brukstillatelse om etablering av helårs fortau som gir sikker skoleveg, og i Ladehammerveien på strekningen mellom Strandveien og Jarlsborgveien.

Planene skal også vise kjøremønster og sporingskurver for nød- og nytte trafikk.

Parkering

Planinitiativ viser ikke tenkte parkeringsløsninger. Eventuelle avvik fra gjeldende KPA må belyses og begrunnes.

Antikvariske verdier og vurderinger av endringer av eksisterende bebyggelse og struktur

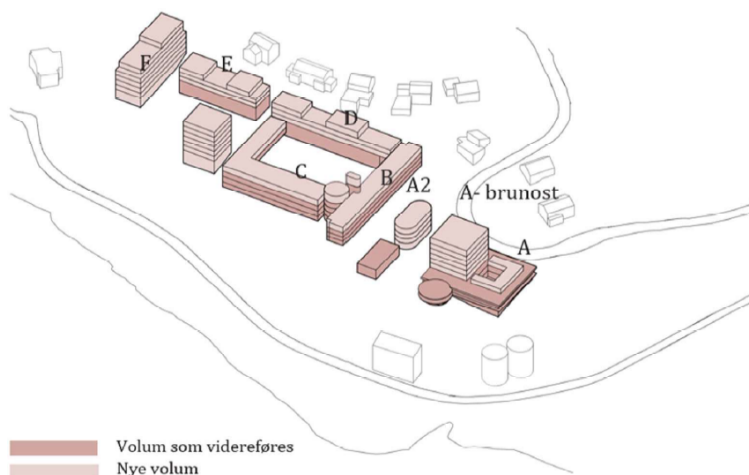
Dette er ikke en tomt for sentrumsformål. Planområdet ligger ikke i bystruktur selv om bystrukturen ligger like ved. Dette er en naturtomt, og dagens anlegg har mye luft rundt seg.

Skoleanlegget har alltid vært ekskluderende og avvisende for byens befolkning. Det er i denne sammenheng et godt grep å åpne opp bebyggelsen som foreslått.

Det bør legges vekt på interne forbindelser og adkomsten i øst. Det bør kartlegges hvordan man skal ferdes i området som gående.

Byantikvarens uttalelse:

«Anlegget er bevaringsverdig, dette gjelder bygningsvolumer A til E som er opprinnelig byggetrinn. Volum F er en senere tilføyelse, riktignok tegnet av samme arkitekt, men en del ombygget, også i eksteriør. Byantikvaren vurderer volum F som en mindre vesentlig kulturminneinteresse, og vil ikke gå imot riving av dette.»



Den sørlige delen av anlegget, volum A og B, bør ha innslag av bruk som gjør det tilgjengelig for flere, som næring / bevertning.»

Det kan ikke etableres takterrasser, volum eller installasjoner på taket på volum A.

"Tårnet" i volum A (Brunosten) foreslås erstattet av et noe forstørret volum med samme materialbruk og karakter. Tilstand med særlig lave takhøyder er begrunnelse for at denne foreslås revet og erstattet. Volumet er foreslått økt fra 16x16 til 20x20m grunnflate, den er utvidet med én modul og er lagt på to etasjer, fra fire til seks over paviljongen. Den forstørres og utvides nord og vestover. Riving og forstørrelse er et radikalt grep, men det er en tydelig ambisjon at karakter, og materialbruk på eksisterende videreføres, noe som må være en forutsetning. Byantikvaren har ikke avgjørende motforestillinger til dette.

Volum A og B er sammenbygd med en liten "megler" for å få innvendig forbindelse. Denne lille meglerelementet må ikke bevares, men det kan med fordel være en forbindelse her fortsatt, som et tak, eller en bred korridor på en etasje med mye glass for å videreføre bevegelsen gjennom anlegget, og også for å skjerme for vind. Dette anbefaler vi at man undersøker og tegner ut. Det er en linje her - arkitektonisk - som kanskje er viktig å videreføre.

Vår vurdering er at de foreslåtte tilføyelsene / påbygg på B-C fløyene kan tåles. Det foreslås lagt på en etasje på B og C og navigasjonstårnet, samt at det legges til et "balkongsjikt". Formgrep er å videreføre eksisterende struktur/ karakter. Vi mener dette vil være det riktige for bygg B. For bygg D og E kan et lettere påbygg vurderes alternativt, eller en kombinasjon dersom det legges på en full etasje pluss en til som er lettere.

Hallene i bygningsvolum E som ligger inn mot hammeren gir denne fløyen stor dybde. Vi har tidligere uttalt at det for hallene vil være rom for transformasjon, innvendig og utvendig, for å gi et handlingsrom for ny bruk. Det foreslås nå å rive vestlige deler av bygg D og E, for å redusere dybden. Vi er ikke absolutt avvisende til denne endringen, men oppfordrer til å søke alternativer til arealdisponeringer for leilighetene der hele dybden bevares.

Ovalen som erstatter det såkalte Eggen-bygget, blir frittstående. Det tåles et bygg her, det kan diskuteres om det bør være lavere, og kanskje plasseringen justeres, evt et lavere bygg men med et større fotavtrykk. Vi er uansett prinsipielt positive, det er ikke i vesentlig konflikt med ivaretagelse av arkitektonisk uttrykk.

I interiørene er hovedtrappeløp i fellesarealene vesentlige å bevare, og sikres i bestemmelsene. Der fasadetegl må skiftes ut på grunn av tilstand, skal den erstattes av tegl utvendig med samme format og uttrykk som dagens tegl.

Bevaring av anlegget sikres gjennom en bevaringsbestemmelse.

Materialbruk og fasadeuttrykk må ivaretas ved rehabilitering og videreføres i nye tilføyelser.

Det er viktig at bestemmelsene sikrer fasadeuttrykket til det som skal bevares, og det arkitektoniske uttrykket til det som skal tilføyes.

Byantikvar og fylkesantikvar ønsker å gi uttalelse i byggesaken, og at dette sikres gjennom en prosessbestemmelse».

Behov for offentlige funksjoner

Det skal vurderes i planprosessen hvilken funksjoner innenfor planen som skal være offentlige.

Foreløpig stilles krav til regulering av offentlig sikker skoleveg, oppgradering av gater og fortau. Det stilles krav om offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på planlagt torg, torget anbefales ellers som fellesareal.

Illustrasjoner

Planområdet har flere utfordringer når det gjelder landskap og tilpasning. Et historisk byggekompleks som står eksponert fra hav og land. For å gjøre planforslaget best mulig forståelig ved høring, er det viktig med mange gode illustrasjoner.

Se avsnittet «Krav til illustrasjoner».

Heis og bru

Heis og bru fra Ladehammerkaia og opp til planområdet skal vurderes i planprosessen. Det må avklares hvordan dette kan innarbeides i andre planer, som Statskraft sine planer om bygging av en varmesentral på Ladekaia. Plassering av heis og skal ta hensyn til naturtypelokalitet med verdi B.

Designmal

Det bør vurderes om det er hensiktsmessig å lage en «designmal» som kan bli et vedlegg til bestemmelsene. En designmal er et godt verktøy for å sikre at premisser og valg som er tatt i planprosessen videreføres til senere behandling av byggesaker.

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 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, og i tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøte.

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

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av

reguleringsplanen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte temaer opplistet i innsendt forslag til ROS analyse, og i tillegg «Forurensning i grunn».

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

Krav til illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). På grunn av kompleksiteten er det nødvendig med godt utfyllende illustrasjonsmateriale for at høringsparter skal kunne komme med gode innspill til planforslaget.

- Det skal lages flere snittegninger på tvers av planområdet. Disse skal illustrere eksisterende bebyggelse i Kaptein Kaalsvei, gjennom planforslaget og helt ned til sjøen.
- Det skal lages minst to snitt gjennom planområdet på langs. Disse må ta med seg tilstrekkelig langt utom området til at sammenhengen kan vurderes.

Det skal lages 3D modell av «bydelen» hvor planområdet er sentralt. Modellen skal lages på et format som gjør det mulig for andre å orientere seg og se planforslaget fra «alle» sider (rottere modellen).

- Fjernvirkning skal illustreres slik at det gir best mulig oversikt over konsekvensene av utbyggingen. Det bør illustreres minimalt fra 3 forskjellige steder på Nyhavna (også fra moloen), fra fjorden (også fra Munkholmen) og fra toppen av Ladehammeren

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Samarbeid

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med vedlegg, adresseliste og annonse med dato.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Det er en stor fordel, i så komplisert plan som denne, å ha samarbeide med relaterte fagfelt i kommunen, underveis i planarbeidet. Slik samarbeide kan foregå med direkte henvendelser, eller via forespørsel til saksbehandler på byplankontoret. Ved en eventuell kontakt med andre fagfelt, skal saksbehandler varsles, slik at han kan vurdere nødvendigheten av å stille selv i møte.

Behandlingsfrist og framdrift

Det er noe vanskelig for byplankontoret å fastsette behandlingsfrist for planforslaget. Dette er en komplisert plan, og det ligger noen utfordringer i at planforslaget er i strid med overordnet plan på flere måter. Behandling av planforslaget krever et større samarbeide med flere fagfelt i kommunen, og dette kan medføre større tidsbruk.

Det er enighet om at 12 ukers fristen settes til side, og at det tas utgangspunkt i utvidet behandlingsfrist til 16 uker.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomriset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Gebyr

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

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Pall Tomasson
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Planomriss på kart i målestokk 1:5000
- Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

- Tiltakshaver
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Riksantikvaren, direktoratet for kulturmiljøforvaltning