

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV LADE ALLÉ 80

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/46977-29

Saksbehandler: Jenny L. H. Skjellnes

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lade Allé 80 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket TEGN3 senest datert 06.06.2011 med bestemmelser senest datert 06.06.2011.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av barnehage og helse- og velferdssenter med sykehjem og kommunale omsorgsboliger. Planen omfatter også deler av friområdet mot Ladestien, for å sikre en reguleringsmessig status på dette arealet.

Reguleringsplan for Lade Allé 80 er utarbeidet for å ivareta økt arealbehov for helse- og velferdssenteret og legge til rette for ny barnehage. Det har vært en målsetting å bevare mest mulig av eksisterende bebyggelse og dette har satt premisser for planens utforming.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til tettbebyggelse og grønnstruktur.

Etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt bearbeidet slik at tilgangen fra Lade Allé ut til friområdet sikres bedre. Fortau fra Lade Allé til barnehagen er regulert til å gå helt ut i regulert friområde, hvor fortau skal gå over i tursti som er sikret i rekkefølgebestemmelsene til planen.

Trafikktall som er lagt til grunn for støyrapport ved førstegangsbehandling var for høye (16 000 ÅDT i stedet for 6000). Støykartet ut i fra en ÅDT på 6000 gjør at fasade ut mot Lade Alle nå er i gul støysone til forskjell fra rød sone som støykartert fra forrige rapport viste. Støytallene er likevel så høye at en må forvente at støyreducerende tiltak i fasade må etableres.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Tegn3 som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim eiendom. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i avklaringsmøter.

Planområdet omfatter disse eiendommene: gnr/bnr 412/1, gnr/bnr 412/246, gnr/bnr 412/291, gnr/bnr 412/243, gnr/bnr 412/255 og gnr/bnr 412/256.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonssak FBR PLN 710/11 02.03.2011 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er R618A fra 1962, R618 C fra 1964, R618D fra 1995, R634 fra 1963, R634N fra 1974 og R6341 fra 1971.

Området er fra før regulert til offentlig formål – atføringsinstitutt, felles avkjørsel samt offentlig kjøreveg og offentlig gangveg. Friområdet i nordøst er uregulert.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som byggeområde – eksisterende tettbebyggelse og eksisterende grønnstruktur. Det er også vist en fremtidig turveg over området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Aktuelle tema som har blitt belyst er trafiksikkerhet, viktig infrastruktur (så som elektrisitet og vannforsyning), helserisiko og naturkatastrofer.

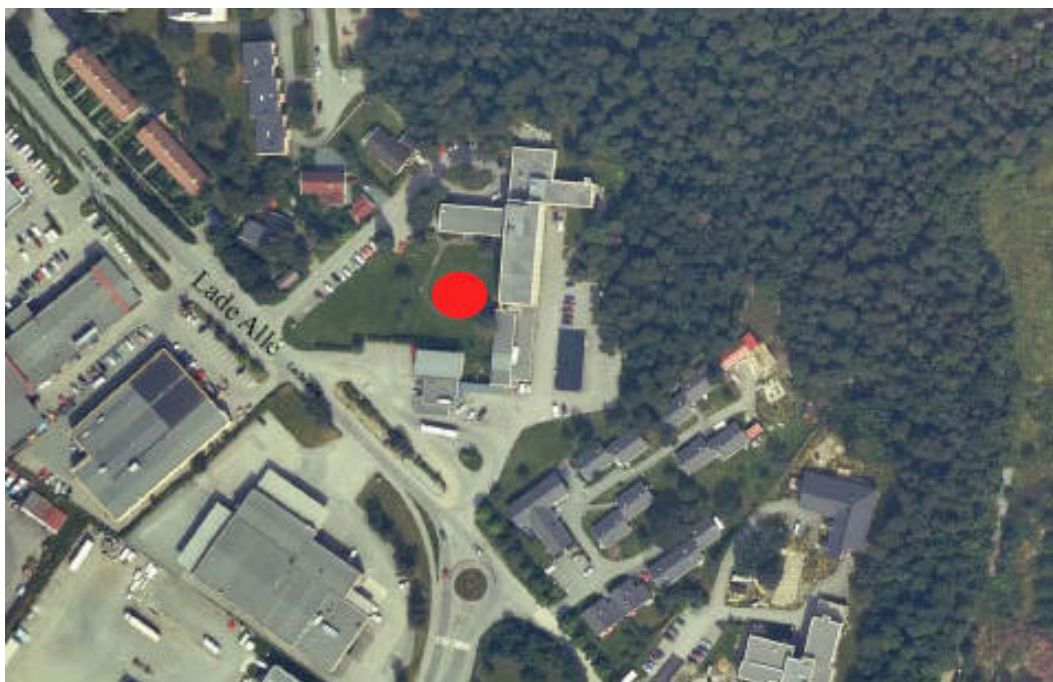
Trondheim kommune

Disse temaene er nærmere beskrevet under de forskjellige delkapitlene. Under *Virkninger av planforslaget*, er konklusjonene i analysen gjengitt.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca 40 daa og ligger på Lade mellom rundkjøringen i den østlige enden av Lade Allé og høyblokken i Lade Allé. Tilstøtende områder i øst og vest består av privat småhusbebyggelse. Området i sør, på andre siden av Lade Allé består av industribebyggelse. I nord grenser området mot et friområde som strekker seg helt ned til fjorden. Avstanden til fjorden er ca 280 m i luftlinje.

Området fremstår i dag som institusjonsområde og rommer sykehjem, dagsentertjeneste og hjemmetjeneste. Området preges av store åpne arealer og har en direkte tilknytning til store skogsarealer.



Grunnforhold:

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området. Tomten forutsettes å bestå av små mektigheter leire over berg. Fundamenteringsforholdene vurderes som gode. Geoteknisk notat ligger som vedlegg.

Forurensning i grunnen

Da det tidligere har vært en bensinstasjon på området kan det finnes forurensninger i grunnen. Dette må undersøkes nærmere før prosjektering. Rekkefølgebestemmelser til planen sikrer at dette blir ivaretatt.

Kulturminner

I følge kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Arbeidsplasser

Innenfor området finnes i dag allerede flere offentlige tjenester; Lade hjemmetjeneste (inne- og utesone), Lade dagrehabilitering, dagtilbud Lerkendal, og Ladesletta barnehage (midlertidig).

Trondheim kommune

Antall ansatte for respektive virksomhet:

- Ladetunet hjemmetjeneste (innesone): 28 ansatte – 9 på dagvakt og 2 på nattvakt.
- Lade hjemmetjeneste (utesone): 39 ansatte - 12 på dagvakt og 5 på kveldsvakt.
- Ladetunet dagrehabilitering: 8 ansatte på dagtid.
- Ladesletta Barnehage (midlertidig): 18 ansatte på dagtid.

Naturverdier:

Nordre del av planområdet er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Deler av planområdet er delvis opparbeidet med plen. Arealene ligger nært tilknyttet dagens sykehjem og brukes til uteopphold.

I skogbeltet nord for planområdet er skogen relativt tett. En rekke store furutrær er godt markerte i området. Undervegetasjonen består i hovedsak av bjørk, lønn, rogn og selje. Nærmest bygningene er underskogen ryddet. Trær som ønskes bevart er innregulert som punkt i reguleringsplankartet.

Skogsområdet i nord har store naturverdier og fungerer som viktige hekke- og skjulbiotoper for mange dyrearter. Området ligger nært opp til verneområde for sjøfugl i Leangenbukta, og hele området mellom Lade Allé 80 og sjøen er klassifisert som viktig viltområde.

Rekreasjonsverdi

Det går en rekke mindre stier og tråkk i skogområdet nord for sykehjemmet, både utenfor og innenfor planområdets avgrensning. De største stiene er markert på vedlagte kart. Nordøst for planområdets avgrensning går det en markert sti som er mye brukt. Stien har koblinger til øvrig gangstinet der noen av stiene er gruset og går over i gang- og sykkelvegnettet. I nordvest fører stien fram til Devlebukta og turtraseen "Ladestien" via "Meinckestien".

Planområdet brukes først og fremst av beboere og ansatte ved sykehjemmet. Barn og unge som bruker området er i hovedsak besøkende til institusjonen. Området er sannsynligvis et spennende lekeområde, men bærer ikke synlige spor av annen aktivitet enn ferdsel.

Der er ingen lekeplasser innenfor planområdet, bortsett fra lekeplass tilknyttet Ladesletta barnehage.

Stedets karakter

Planområdet er stort sett flatt, men stiger i nord med en høyde på ca 3 meter. I nordøst skråner terrenget ned mot friområdet. Området ligger beskyttet fra fjorden gjennom høydedifferanse og vegetasjon.

Lade Allé er hovedvei gjennom bydelen og er også den viktigste akse i området. Bebyggelsen langs Lade Allé har ingen enhetlig struktur, men består av ulike typer av bebyggelse og formål. Dette medfører at akse mangler en tydelig langsgående avgrensning.

Planområdet er delvis en del av det grønne naturbeltet mot Ladestien, og dets nærhet og direkte kontakt med friområdet er viktig. Store åpne arealer og høydevariasjon er en stor kvalitet innenfor planområdet.

Solforholdene er i dag meget gode da største delen av utearealene er orientert mot sørvest.

Bebyggelsens struktur og form

Eksisterende sykehjemsbebyggelse er av god kvalitet og forutsettes bevart. Bebyggelsen domineres av hovedbygget i mur i 5 etasjer som ligger i nord-sør retning. Ut fra hovedbygget ligger to sidefløyer. Fløy mot

Trondheim kommune

vest er i 1 etasje med en sokkeletasje og inneholder blant annet en gymsal. Mot friområdet i nord ligger østfløyen i to etasjer som i dag blant annet benyttes til kantine. Totalt utgjør dagens sykehjemsbebyggelse ca 5150 m². Dagens leiligheter for demente er i dag lokalisert i de tre øvre etasjene i hovedbygget.

Sør for hovedbygget ligger lokaler i 1. etasje som benyttes til grafisk verksted. Innenfor planområdet finnes også en nedlagt bensinstasjon, disse lokalene benyttes i dag av AtB. Begge disse bygningene forutsettes revet.

I den østre delen av planområdet er det satt opp en midlertidig barnehage. Denne forutsettes fjernet ved oppstart av bygging i januar 2012.

Atkomst

Dagens hovedatkomst til området går langs planområdets nordvestre side. Både vareleveranser, taxitransporter og besøkende biltrafikk bruker denne atkomsten. Atkomst til Ladesletta barnehage og parkering for ansatte ligger langs planområdets østre side.

Vegtype og vegkapasitet

Lade Allé er en kommunal veg med hastighet 50 km/h og en ÅDT på 3200 kjøretøy per døgn. Andel tungtransport er ca 5%. I dag er kjørevegen 7 meter bred og har en separat gang- og sykkelveg på sørsiden. På nordsiden, mot planområdet, finnes det ikke noen tilrettelegging for myke trafikkanter.

Parkering

Parkering er etablert langs med hovedatkomsten til området og ved rundkjøring ved hovedinngang. Her finnes 25 parkeringsplasser. Disse brukes av både besøkende og ansatte. I tillegg parkeres det langs avkjørselen og på gressplen. Det er også parkering ved den østre atkomsten. Her parkerer først og fremst ansatte og besøkende til det grafiske senteret og Team trafikk.

Parkerings situasjonen er ikke tilfredsstillende, og det trengs både flere og mer tydelig angitte parkeringsplasser.

Kollektivtilbud

Både buss nr 3 og nr 4 starter fra Lade Allé 80 og går inn til Trondheim sentrum og tilbake igjen til Lade Allé 80. Buss nr 3 har 2 avganger i timen, som økes til 4 ganger i timen i rushtiden, og går helt frem til 23.35 alle dager. På søndager går den 1 gang i timen frem til kl 16.00 og deretter 2 ganger i timen.

Buss nr 4 har 3 avganger i timen, som økes til 5-6 avganger i timen mellom kl 14 og kl 16. Siste avgang er kl 19.25. På lørdager er det 1-3 avganger i timen og siste bussen går kl 17.05. På søndager henvises det til rute 3.

Kollektivdekningen er meget god på hverdagene, men noe redusert i helgene.

Rute nr 3 og 4 har regulerings tid på Lade alle 80. Pause for bussjåførene avholdes i dag i den nedlagte bensinstasjonen på Lade alle 80.

Støy fra trafikk

Området er utsatt for trafikkstøy fra Lade Allé, og støyen er forventet å øke når Bromstadveiens forlengelse blir bygd, noe som er forventet å gi økt trafikkmengde.

Trondheim kommune

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområde til Trondheim Energi Fjernvarme, og ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettet.

Eksisterende bebyggelse har vannbåren oppvarming via olje- og elektrokjeler. Olje- og elektrokjeler skal fases ut og erstattes med fjernvarmevekslere. Trondheim Energi Fjernvarme har bygd ut fjernvarmenettet i nærheten av området og det er derfor stor sannsynlighet for at Lade Allé 80 snart vil være tilkoblet fjernvarme.

Innenfor området finnes flere nettstasjoner. Disse har i følge Trondheim energi tilstrekkelig kapasitet for ny bebyggelse.

Kapasitet for vannforsyning og avløp

Offentlige vann- og avløpsledninger går i Lade Allé, og det er fullt mulig å koble ny bebyggelse innenfor planområdet til dette ledningsnettet. Det er begrenset kapasitet på avløpsnettet (AF 225) så det må påregnes å bygge fordrøyningsanlegg for overvann. Alternativt kan overvannet føres til fjorden.

Innspill til planforslaget for første gangs behandling

I samråd kom det innspill til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune og AtB. Innspillene er behandlet og tatt inn i planforslaget.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn fra 02.03.2011 til 14.04.2011. Det kom inn 3 merknader. Merknadene er vedlagt i sin helhet (vedlegg 9).

AtB, datert 07.03.2011:

Ber om at holdeplass med hvilebod blir erstattet på en annen plass i samme område. Det er behov for snuplass til buss og mulighet for oppstilling av inntil tre busser på holdeplass.

Kommentarer: Ønsker fra AtB imøtekommes delvis. Det er regulert inn holdeplass for til sammen 4 busser ved Lade Allé 80 slik at det er ekstra kapasitet for reguleringstid for rutene. Hvilebod for sjåførene må løses gjennom privatrettslige avtaler med f.eks helse- og velferdssenteret for bruk av rom i tilknytning til dette.

Kontaktutvalget for Lade, datert 08.04.2011:

Kontaktutvalget har flere innspill og spørsmål til planen.

- Stiller spørsmålstegn til at friområdet tas med i reguleringen og om dette vil være tilgjengelig for allmennheten og om deler av området vil bli inngjerdet.
- Ønsker at det skal tilstrebes høye kvalitetskrav til arkitektonisk og estetisk utforming av omsorgsboligene som blir mest eksponert mot Lade Allé.
- Stiller spørsmålstegn til hvordan støv og eksos skal håndteres og er kritiske til plassering av bussholdeplass nær helse- og velferdssenteret. Det foreslås at endeholdeplass for bussene flyttes til området nær forsvarets anlegg og at det etableres en rundkjøring i tilknytning til avkjøringen til Lade Arena. Eksisterende rundkjøring kan da fjernes. I tillegg foreslås det å flytte trase for Lade Alle så nære margarinfabrikken som mulig.
- Det stilles spørsmålstegn til om avløpene for kloakk og overflatevann er tilstrekkelig dimensjonert.

Trondheim kommune

Kommentarer:

- Friområdet som er regulert inn er tidligere uregulert og er tatt med i planen for å sikre en reguleringsmessig riktig status som friområde. Friområdet vil være tilgjengelig for allmennheten og åpnes ytterligere for bruk gjennom etablering av gang- /tursti fra Lade Alle på begge sider av planområdet som knyttes til eksisterende turstinet. Utearealet til barnehagen vil i følge formåls grensen og bli inngjerdet. Det vil bli etablert porter i gjerdet til barnehagen slik at barnehagens område skal være tilgjengelig etter åpningstiden.
- Krav til arkitektonisk og estetisk utforming vurderes å ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.
- Når det gjelder tomgangskjøring vil denne problematikken være tilknyttet annet lovverk enn plan- og bygningsloven som reguleringsplanen er vurdert opp mot og faller således utenfor vurderingsområdet. Flytting av endeholdeplass for bussene og etablering av ny rundkjøring i forbindelse lar seg ikke gjøre da det ikke er tilstrekkelig plass for å etablere en holdeplass med oppstillingsmuligheter for inntil 4 busser i dette området. Det vurderes heller ikke som en trafikkfaglig god løsning å etablere to rundkjøringer så nære hverandre som ville blitt tilfelle dersom man skulle etablert en ny rundkjøring ved utkjøring til Lade Arena. Når det gjelder flytting av veg nærmere margarinfabrikken er også denne situasjonen for trang til at det er mulig. Hovedtrase for gang- og sykkelveg skal etableres her, samt at det er satt av areal til etablering av allé.
- Det er innsendt en overordnet VA-plan for planområdet som redegjør for håndteringen av overflatevann og kloakk.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 11.04.2011:

Har merknader som går på støy og sikring av støyfølsomme rom, håndtering av rivingsavfall/byggeavfall og forurenset grunn. Fylkesmannen har satt følgende vilkår for egen godkjenning:

- Det må inn en bestemmelse som sikrer at støyfølsomme rom ikke legges ut mot Lade Allè.
- Følgende setning må tas inn i reguleringsbestemmelsene: ”Etter ferdigstillelse av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypere liggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn”.

Kommentarer:

Merknadene til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag tas til etterretning med en liten endring i ordlyden som er foreslått. I stedet for en formulering direkte knyttet til Lade Allé, er det ønskelig å knytte det konkret til utarbeidet støyutredning for prosjektet. Dette for å unngå dispensasjon fra reguleringsplanen dersom senere støyrapporter konkluderer med at det mulig å etablere støyfølsomme rom ut mot Lade Allé.

Vilkår for egengodkjenning er frafalt i e-post av 06.06.2011.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Arealet foreslås satt av til område for offentlig tjenesteyting - helse- og velfredssenter med sykehjem og omsorgsboliger, barnehage, friområde, kjøreveg, fortau samt annen veggrunn.

Planlagte bebyggelse

Totalt bruksareal vil utgjøre maks 13 300 m² BRA. Av dette arealet kan 4 350 m² utgjøre omsorgsboliger og øvrig areal går til sykehjem, diverse dagtilbud og barnehage. Disse arealstørrelsene er sikret gjennom

Trondheim kommune

reguleringsbestemmelsene.

I disse arealene er kjeller, parkering, under og over bakken, overdekket sykkelparkering og tekniske rom ikke tatt med.

Bebyggd areal (BYA) utgjør ca 4 711 m². Av det totale tomtearealet som reguleres til tjenesteyting (12 900 m²) utgjør dette ca 36,5%.

Helse- og velferdssenter:

Helse- og velferdssenteret skal i tillegg til sykehjem og omsorgsboliger inneholde dagtilbud, aktivitetssenter, dagrehabilitering og base for hjemmetjenesten. I forbindelse med aktivitetssenteret vil det etableres en bydelscafé og diverse servicefunksjoner.

Det er foreslått en organisering av bebyggelse og funksjoner, basert på en skissestudie som er utarbeidet av HUS arkitekter AS.



Illustrasjon av samlet bebyggelse sett fra sør-øst. HUS Arkitekter AS.

En viktig premisse for planarbeidet har vært at det skulle innpasses 64 sykehjemsplasser på området. Daglig drift og intern logistikk har vært avgjørende premisser for organisering av ny bebyggelse. Sykehjemmet vil bli plassert i to nye fløyer mot vest og sør. Mellom fløyene vil det bli etablert en inngjerdet sansehage.

Omsorgsboliger er i hovedsak tenkt plassert som ny bebyggelse mot Lade Allé.

Bebyggelsen langs med Lade Allé har en viktig funksjon som støyskjerm for det øvrige området og vil også bidra til en oppstramming av vegstrukturen.

Antallet omsorgsboliger vil utgjøre totalt 44. 30 av disse boligene legges i ny bebyggelse mot Lade Allé, 8 boliger i 2. og 3. etasje på ny vestfløy til sykehjemmet og 6 boliger integreres i 4. etasje i eksisterende sykehjemsbygg.

Barnehagen

Trondheim kommune

Barnehagen planlegges etablert nord i hovedbygningen med et mindre tilbygg mot barnehagens uteområde. Hovedinngangen vil være i plan 2, oppe ved dagens uteplass for kantinen. Terrenget mellom parkering og hovedinngangen er noe bratt, og for å oppnå universelt utformet atkomst må atkomststien gå i en liten sløyfe som vist på illustrasjonsplanen.

Personalinngang/administrasjon vil være på plan 1, der dagens inngang til sykehjemmet er plassert.

Det legges til rette for en 5-avdelings barnehage (4 vanlige avdelinger og 1 avdeling for utebarnehage) og det er satt av areal i tråd med Trondheim kommunes arealkrav for barnehager.

Eksisterende bygning

Den eksisterende bygningen vil bevares i sin helhet, men organiseringen av aktiviteter vil bli noe endret og det vil være behov for noen innvendige ombygninger. Dette gjelder bl.a. atkomster og funksjoner som har betydning for bygget som nærmiljøanlegg.

Bebyggelsens plassering og utforming

Skissestudiet viser ny bebyggelse med 2 til 4 etasjer. Bebyggelse mot Lade Allé vil ha maks 3 etasjer for å sikre gode lysforhold for det øvrige planområdet. Øvrig bebyggelse vil forholde seg til hovedbygningen og maks kotehøyde vil være lavere enn denne. For å få til nødvendige interne løsninger er bygninger for sykehjem vist med fire etasjer (fløy i øst og i vest). Nødvendige tekniske installasjoner og heishus skal ikke være høyere enn maks gesims på eksisterende takoppbygg.

Universell utforming

I et anlegg som vil bli brukt av en stor andel eldre, er universell utforming en viktig premiss og i utearealene skal alle brukere ha full tilgjengelighet.

Alle blokkene skal ha heis fra parkeringskjeller til øverste etasje. Både i parkeringskjeller og på bakkeplan vil det bli etablert parkeringsplasser for funksjonshemmede.

Planområdet er relativt flatt, noe som legger til rette for god tilgjengelighet til felles uterom.

Uteareal

Intensjonen er å bevare det åpne preget spesielt den store åpne plassen mot vest og etablere et felles grøntareal som skal brukes av hele helse- og velferdssenteret. Det sikres en gjennomgående akse fra øst til vest gjennom dette området. For å legge til rette for mest mulig fleksible løsninger for utearealene er det ikke satt skille mellom de ulike formålene. Åpenheten sikres gjennom byggegrenser og krav satt i reguleringsbestemmelsene.

Alle uterommene er forbundet med hverandre.

På eksisterende fløy mot vest samt på ny vestfløy vil det være mulig å etablere takterrasser til opphold for brukere og personal på helsesenteret.

I tillegg til felles uterom på bakkeplan vil omsorgsboligene mot Lade Allé få private innglassede balkonger mot sør. Omsorgsboligene i vestfløy til sykehjem og i eksisterende bebyggelse vil ikke få private balkonger, men det vil bli etablert en felles takterrasse over planlagt vestfløy og over eksisterende gymsal (vestfløy nord) som disse får god tilgang til.

Trondheim kommune

Uteromsregnskap

Samlet bruksareal for omsorgsboligene utgjør ca 4 300 m². I henhold til Trondheim kommunes uteromsveileder for boliger skal 50% av bruksarealet utgjøre størrelsen på samlet uteareal. Halve dette arealet skal settes av til felles opphold. Arealet må oppfylle kvalitetskrav som nevnt i uteromsveilederen. Totalt 2 150 m² uteareal skal avsettes for boligene, hvorav minst 1 075 m² skal være felles areal på bakkeplan.

Det areal som mest naturlig tilfaller omsorgsboligene utgjør ca 1 700 m² på bakkeplan (det mest skyggefulle arealet er da fratrukket). Totalt utgjør uteareal på tak ca 800 m² og samlet felles uteareal er dermed 2 300 m².

Det finnes ingen norm for utearealer for sykehjem og øvrige del av helse- og velferdssenteret.

Tursti

Det skal etableres en turveg rundt området med utgangspunkt i de innregulerte gangforbindelsene på vest- og østsiden av anlegget, slik at intensjonen i kommuneplanens arealdel om en turveg gjennom området videreføres. Turvegen vil gå i utkanten av barnehagen og knyttes til det eksisterende turvegsystemet. Opparbeidelse av turvegen ligger som rekkefølgebestemmelse til planen.

Uteareal barnehage

Utearealet for barnehagen vil få god tilgang til det store friområdet i nord.

Uteoppholdsarealet vil delvis omfatte et område som er vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Tanken er å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon og legge til rette for en stor del "naturlig" lek.

Uteareal til barnehagen vil være ganske kupert, men nærmest bygningen vil det være noe flatt areal der det er mulig å etablere lekeapparater. Samlet uteareal for barnehagen utgjør ca 2 200 m². Dette utearealet vil være tilstrekkelig for ca 90 barn (24 m² per barn). Barnehagen vil også kunne bruke øvrig uteareal i sambruk med helse- og velferdssenteret.

Trafikkløsning

Det vil bli etablert to atkomster til området. Den nordvestre atkomsten er tenkt for besøkende til helse- og velferdssenteret og barnehagen. Hovedinngangen til helse- og velferdssenteret og sykehjemmet er tenkt i forbindelse med hovedatkomstplassen mellom nordre (eksisterende gymsalsfløy) og søndre vestfløy. Her vil det etableres en snuplass slik at taxi og ambulanse skal ha god tilgjengelighet til hovedinngang.

Atkomstvegen i vest er dimensjonert med en bredde på 6 meter for å sikre trygge snumuligheter for parkeringsplassene langs med gaten.

Den østre atkomsten er tenkt som atkomst til parkeringskjeller (omsorgsboliger og helsesenteret) og for vareleveranser til hele anlegget. Bredden på denne atkomstvegen er dimensjonert til 6 meter for å unngå problemer ved møtende biler.

Etablering av to atkomster er etter ønske om å separere vareleveranser fra hovedatkomsten. Det er også et ønske om å skille mellom den "offisielle/åpne" delen av anlegget – dit man ønsker å lede publikum, og den mer driftsmessige delen av anlegget med varelevering og nedkjøring til parkeringskjeller.

Trondheim kommune

Atkomst myke trafikanter

Langs den østre atkomsten er det regulert inn gang- og sykkelveg. Denne fører ut i friområdet og kobles til turvegsystemet der, slik at det sikres en atkomst til grønnstrukturen som vist i kommuneplanens arealdel.

Langs den vestre atkomsten vil det bli etablert fortau i direkte tilknytting til parkeringsplassene. Det er også satt av areal mot utbyggingsområdet for mulig etablering av allé som vil understreke hovedatkomsten til området. Fortauet kobles direkte mot friområdet slik at det er mulig å fortsette gangaksen inn i friområdet med en turveg.

Parkering

På bakkeplan, langs med atkomst til barnehage og helse- og velferdssenter, vil det bli etablert besøkparkering til barnehage og helsesenter. Illustrasjonsplanen viser 23 plasser i tillegg til 6 plasser for handikappede.

Fortau er tenkt etablert i direkte tilknytting til parkeringsplassene for å få en trafikksikker løsning for de gående. Det er lagt inn areal for en trekke på 1,5 m, mellom fortau og institusjonsområde. Parkering til omsorgsboliger og øvrig parkering til helse- og velferdssenteret skal foregå i parkeringskjeller under bebyggelsen.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 70 plasser for sykkelparkering. Sykkelparkering skal etableres nært inngangene og minst 50% skal etableres i parkeringskjeller eller under annet overdekt areal.

Avfallsløsning

Avfallshåndtering skal løses ved at det etableres søppelsug for området. Systemet er kostbart å anlegge, men driftskostnader vil bli lavere og miljøbelastningen reduseres. Foreløpig kan søppelsug håndtere kun restavfall, men det jobbes med løsninger som kan ta alle fraksjoner. Det gjør at det midlertidig må settes av plass til containere for håndtering av plast- og papp- og papiravfall ved f_KV2.

Planlagte offentlige anlegg

Nytt tverrsnitt for Lade Allé, er delvis regulert inn på plankartet. Resterende del av Lade Allé blir regulert i tilgrensende reguleringsplan. Hele veien og rundkjøringen sørøst for planområdet er flyttet lenger mot sørøst.

Mot planområdet foreslås det etablert en gang- og sykkelveg med 3 meters bredde.

For å sikre en grønn buffer mot utbyggingsområdet, og muligheten for å nyetablere en sammenhengende allé, er det satt av areal, med 4,5 meters bredde, regulert til annen veggrunn grøntanlegg mellom ny bebyggelse og gang- og sykkelveg.

Busslomme

Etter ønske fra AtB er bussholdeplassen utvidet i lengde. Innenfor regulert busslomme vil det nå være plass til oppstilling av 4 busser.

Tilrettelegging for barn og unge

Hoveduteområdet er i første rekke tilpasset eldre som vil bruke helse- og velferdssenteret. Det er derfor ikke planlagt lagt til rette for barn og unges aktiviteter innefor planområdet, med unntak av barnehagens uteareal. Felles hage vil imidlertid utgjøre en stor åpen plass der noe lek kan integreres med øvrig opphold, slik at besøkende barn har et aktivitetstilbud.

Trondheim kommune

Barnehagens lekeareal vil være tilgjengelig etter barnehagens stengetid. I tillegg utgjør det store friområdet og skogen et stort naturlig lekeareal for barn.

Planlagt gjennomføring

Utarbeidelse av forprosjekt og grunnlag for totalentreprise vil bli gjennomført våren 2011.

Rehabilitering av eksisterende bebyggelse og byggestart nybygg er planlagt startet primo januar 2012. Ny barnehage skal stå klar for innflytting 1. august 2013. Øvrig bebyggelse er estimert ferdigstilt ultimo 2013.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget åpner for utvidet sykehjemstilbud og etablering av omsorgsboliger og barnehage innenfor planområdet.

Planforslaget åpner for vesentlig høyere utnyttelse av planområdet enn i dag, og legger opp til store bygningsvolumer. Det har vært et mål å opprettholde kvalitetene i området i form av åpne areal og mye grønt samtidig som planen legger til rette for en høy arealeffektivitet.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det opprettholdes en åpen akse i øst-vestlig retning.

De mest utsatte naboene ligger øst for området. Sol- og skyggediagram for skissestudiet viser imidlertid at solforholdene for naboer ikke vil bli vesentlig forringet.

ROS-analysen som er utført har ikke påvist stor risiko ved noen av de undersøkte hendelsene. Der det likevel kan være hensiktsmessig å søke avbøtende tiltak, vil dette bli ivarettatt i byggefasen. Dette er ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Støy og forurensing

Støyrapport for området er utarbeidet av Reinertsen AS og ligger som uttrykt vedlegg. Området nærmest Lade Allé vil være utsatt for støy fra biltrafikk. Det anbefales at ny bebyggelse får støyreducerende tiltak i fasaden mot vegen. Bebyggelsen vil fungere som en støyskjerm for bakenforliggende arealer, slik at alle utearealer er beskyttet.

Støyrapporten er basert på estimerte tall for ny boligbebyggelse sør for planområdet. Disse tallene er noe usikre.

Forurensing i grunnen vil være en utfordring. Det må lages en plan for forurensingstiltak i forbindelse med byggesaken. Dette er satt som krav i reguleringsbestemmelsene.

Naturforhold/grønnstruktur

Området som foreslås regulert til bebyggelse og anleggsformål vil delvis ligge i område vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Barnehagen nord i området vil gå over grensen for grønnstruktur med ca 900 m² og i øst går areal for sykehjem og ny veg ut i eksisterende grønnstruktur med ca 1 074 m². Noe areal som er vist til bebyggelse i kommuneplanens arealdel blir nå regulert til friområde (678 m²). Det totale regnskapet for areal som går ut i grønnstrukturen er ca 1 310 m².

Trondheim kommune

Trafikksikkerhet

Det er laget et nytt tverrsnitt for Lade Allé som strammer opp vegstrukturen til fordel for myke trafikanter. Det vil bli etablert et nytt fortau langs med planområdet. Rundkjøringen i øst vil føre til et mer oversiktlig trafikksystem med bedre trafikkflyt. Det vil ha en positiv innvirkning på trafikksikkerheten.

Allmenne rekreasjonsinteresser

Planområdet grenser mot et friområde som er et attraktivt turområde. I kommuneplanens arealdel er det vist et fremtidig grøntdrag og forbindelse på østsiden av planområdet. Allmennhetens tilgjengelighet til friområdet er sikret gjennom en turveg i øst som korresponderer med eksisterende tursti utenfor planområdet.

Avveining av konsekvenser

En stor del av barnehagens uteareal er tenkt som område for naturlek (bruke naturen som lekeredskap), noe som ofte gir større utfordringer og spennende opplevelser for barn samtidig som grønnstrukturen bevares. I tillegg er det regulert inn verdifulle trær som skal bevares. Dette arealet vil derfor visuelt sett forbli en del av grønnstrukturen. Barnehagens areal vil måtte gjerdes inn, men det vil bli etablert flere porter slik at barnehagens lekeareal vil være et tilgjengelig lekeareal utenfor barnehagens åpningstider og tilfører et positivt tilbud for barn og unge i nærområdet.

Plassbehovet for det nye helse- og velferdssenteret kan vanskelig løses uten å utvide arealet mot øst, og for å oppnå en atkomst i øst med nødvendige kvaliteter for manøvrering av varetransporter er areal for tjenesteyting og trafikkareal lagt ut i område vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Adkomst til grønnstrukturen er sikret på begge sider av planområdet og ulempen ved å ta av friområdet anses ikke større enn den samfunnsmessige fordelene dette innebærer.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Lindealleen og fortauet langs Lade allé skal skjøttes av Trondheim kommune.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Kravet om flere sykehjemsplasser og omsorgsboliger enn da planen første gang ble igangsatt har gjort at man har måttet finne noe på målene om å bevare områdets åpne og grønne kvalitet, og romslige offentlige uterom. Rådmannen mener at man har kommet frem til en løsning hvor områdets servicefunksjoner blir liggende synlige og lett tilgjengelige, og at området virker inviterende for besøkende. Samtidig er allmennheten sikret tilgang til friområdet mot Ladestien.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.06.2011

Trondheim kommune

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Oversiktskart

Vedlegg 4: Geoteknisk notat

Vedlegg 5: Illustrasjonsplan

Vedlegg 6: sol/skygge diagram

Vedlegg 7: 3D illustrasjoner

Vedlegg 8: Støyrapport

Vedlegg 9: Merknader

Vedlegg 10: VA-plan

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef