

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV LADE ALLE 59 - 73, OMRÅDEPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/47169-63

Saksbehandler: Kjersti Myrvang

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Lade allé 59 - 73 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune senest datert 22.07.11 med bestemmelser senest datert 17.08.11.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Reguleringsplanarbeidet for området ble startet i 2008, og det ble fremmet et privat reguleringsforslag i 2009 som ble avvist. Bygningsrådet gjorde vedtak i bygningsrådsmøte 02.03.10 om utarbeidelse av områderegulering for Lade allé. I vedtaket heter det blant annet at områdereguleringen skal ha til hensikt å avklare hovedstrukturen for området, og være grunnlag for at private aktører kan få fremmet sine prosjekter som detaljplan.

Trondheim kommune har utarbeidet områdeplanen, på bakgrunn av tidligere plan utformet av Pir II Plan AS, på vegne av en grunneiergruppe, som har finansiert arbeidet med utredningene og deltatt i faste møter med byplankontoret. Det legges opp til fortetting med bymessig bebyggelse, med boliger som dominerende arealbruk. Områdereguleringen bestemmer prinsipper for høyder og infrastruktur, inkludert grønnstruktur, på et overordnet nivå.

Kulturlandskap og høyder er utredet både i forhold til nær- og fjernvirkning samt naboskapet til boligområdene på andre side av Lade allé.

Det har kommet vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Disse er tatt hensyn til.

Bakgrunn

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Adresse	g.nr./b.nr.	Grunneier
Lade allé 59	412 / 227	Haakon VII's gt 6 AS (v/ KLP Eiendom Trondheim AS)
Lade allé 61	412 / 228	
Lade allé 63	412 / 230	Lade allé 63 AS
deler av Haakon VII's g 6	412/ 352 deler av 412/251	Haakon VII's gt 6 AS (v/ KLP Eiendom Trondheim AS)
Lade allé 65 a	412 / 232	Lade allé AS (v/ Prora Eiendom)
Lade allé 65 b	412 / 233	
Lade allé 65 c	412 / 328	Lade allé AS (v/ Prora Eiendom)
Lade allé 67 a	412 / 234	Strindheim Bil Eiendom AS
Lade allé 67 d	412 / 307	Nordesign Eiendom AS
Lade allé 67 b	412 / 235	Lade allé 67/69 AS
Lade allé 67 c	412 / 236	(v/ Selvaag-gruppen)
Lade allé 69	412 / 238	
Lade allé 69	412 / 311	
Lade allé 71	412 / 240	Lade Allé 71 AS
Lade allé 73	412 / 243	Trøndelag Margarin-fabrikk AS

Tilliggende eksisterende veiareal er eid av Trondheim kommune.

Planen fremmes som områderegulering av Trondheim kommune. Grunneierne i planområdet v/Pir II Plan AS har bidratt med avtalte utredninger knyttet til planarbeidet. Hver eier vil utvikle egne prosjekt som fremmes som detaljplan.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det ble fremmet en prinsipp sak i forkant av planarbeidet. Det ble gjort vedtak i bygningsrådet 02.03.10:

"Bygningsrådet anbefaler at Trondheim kommune (ved byplankontoret) utarbeider forslag til områderegulering for Lade allé. Områdereguleringen skal ha til hensikt å avklare hovedstrukturen for området, og være grunnlag for at private aktører kan få fremmet sine prosjekter som detaljplan. Områdeplanen skal bygge på kommuneplanens arealdel vedtatt 27.09.07,

Trondheim kommune

kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 28.04.05 og grunnlagsmaterialet levert inn i forbindelse med reguleringsplanforslag som ble avvist 03.06.09, med de krav til utredninger som skisseres i denne saken. Planforslaget vil ligge innenfor rammene i kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen og faller dermed ikke inn under kriteriene gitt i forskrift for konsekvensutredning. Det vil ikke bli utarbeidet planprogram. Det er viktig at områdereguleringen bestemmer prinsipper for utforming, høyder og infrastruktur inkludert grønnstruktur på et overordnet nivå. Kulturlandskap og høyder utredes både i forhold til nær- og fjernvirkning samt naboskapet til boligområdene på andre side av Lade allé. Alternativer skal utredes hvor det ene alternativet kan være basert på grunneiernes forslag med 4 etasjer/ 14 meter langs Lade allé og inntil 6 etasjer i resten av området. Det presiseres at bygningsrådet ut fra foreliggende materiale ikke har tatt endelig stilling til høydefastsettingen innenfor planområdet. En utvikling av området skal vektlegge bærekraft og det å få til en blandet befolkningssammensetning. Det må sikres medvirkning i planarbeidet for alle interessenter og aktører, og slik at berørte grunneieres syn får komme fram. Det forutsettes at grunneierne bidrar med utredninger og annet materiale som kan brukes i planarbeidet som skal sammenfattes av Trondheim kommune.”

Det vises også til bygningsrådets vedtak i sak 3/11 i møte 18.01.11: ”Bygningsrådet vedtar å legge ut to alternative forslag merket hhv A og B til områderegulering av Lade allé 59 -73 ut til offentlig ettersyn, samtidig som disse sendes på høring.

Planforslag B innebærer boligbebyggelse i maksimalt fire etasjer med en utnyttelsesgrad på inntil 110 % BRA, mens planforslag A (utarbeidet av grunneierne) innebærer en boligbebyggelse i inntil seks etasjer med en maksimal utnyttelsesgrad på 140 % BRA. Det vises til saksframlegget for utfyllende opplysninger for begge forslag.

Planforslag B er vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ B: Trondheim kommunes forslag, datert 17.09.10, sist endret 14.10.10 og i bestemmelser sist endret 13.12.10.

Hva gjelder planforslag A vises det til saksutredningen side 25 flg, samt til vedlegg 4.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

FLERTALLSMERKNAD- Sp, Ap, SV, MDG

Merknadsstillerne er positive til at begge forslagene legges ut til offentlig ettersyn. Vi er skeptiske til høyder over 4 etasjer for deler av området, men mener likevel det bør åpnes for vurdering av 5 etasjer på deler av området etter en nærmere vurdering etter høringsrunden.”

Ungdommens bystyre 18.03.11, Sak: 11/11: “Ungdommens bystyre går inne for 4 etasjer i områdereguleringen. Dette med hensyn til barna, vi frykter det blir lite sol med 6 etasjer, og vi tror barn trives best i områder med lave bygninger – det kan føles litt ”innestengt” med så høye bygninger rundt seg.”

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget.

Planprogram

Det er ikke satt krav om planprogram fordi utbygging er i tråd med overordna plan.

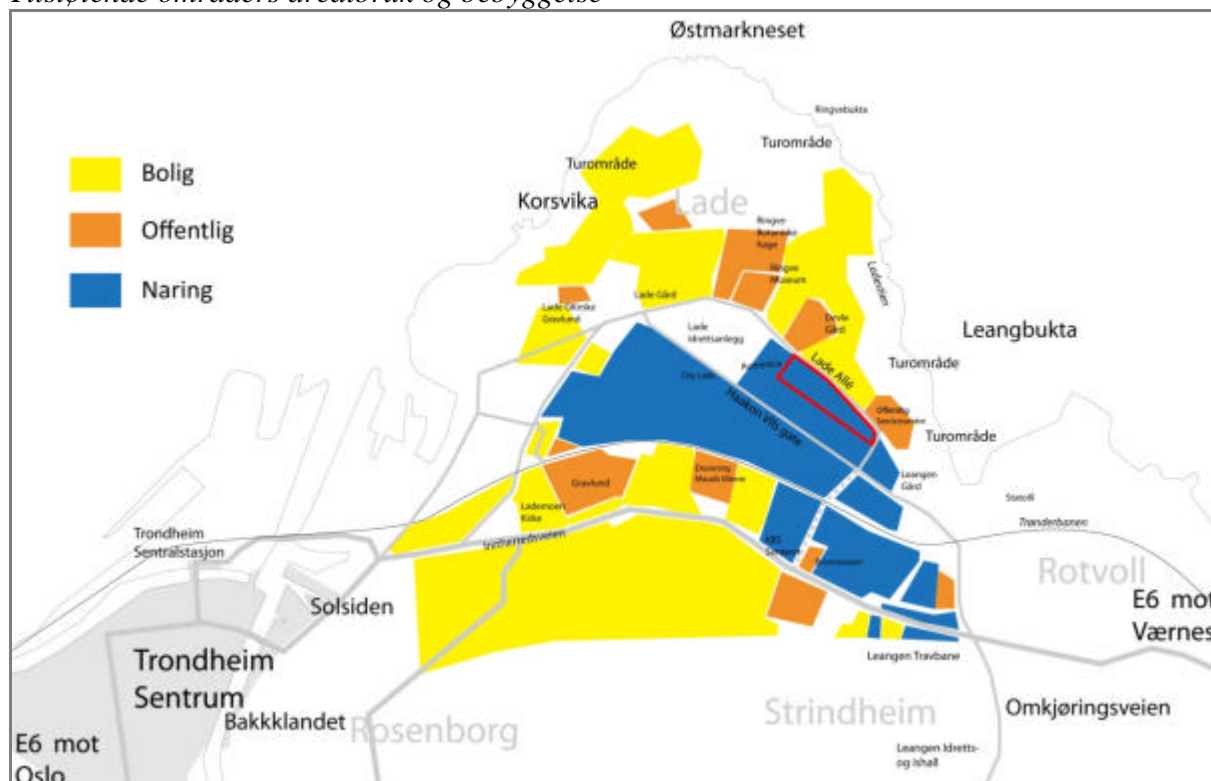
Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Dagens arealbruk

Adresse	g.nr./b.nr.	Arealbruk /virksomheter/brukere
Lade allé 59 Lade allé 61	412/227, 412/228	Maske emballasjefabrikk
Lade allé 63	412/230	Kontor og lager Liten andel produksjon Aune Forlag leier hele bygget
deler av Haakon VIIIs g 6	412/352, deler av 412/251	Bygger'n Lade, forretning- og lagerbygning
Lade allé 65 a Lade allé 65 b	412/232, 412/233	Kontor, forretning og lager -Miljøventilasjon -Oce - Norge AS -Waterlogic Skandinavia AS
Lade allé 65 c	412/328	Kontor -Di Systemer -Atlas Copco -Midnor CNI -Aetat i Sør Tr Lag -Ide AS -Norsk Heiskontroll -Carl P Amundsen -Nordesign -Dodoi Renhold -Vesta Forsikring -Eine Produkt -Aurotech Electronics AS -Brandth Jernvare AS
Lade allé 67 a	412/234	Bilforhandler
Lade allé 67 b Lade allé 67 c Lade allé 69 Lade allé 69	412/235, 412/236, 412/238, 412/311	Toyota Hell Bil AS Bilforhandler, bilverksted, delelager
Lade allé 73	412 / 243	Næringsmiddelproduksjon

Tilstøtende områders arealbruk og bebyggelse



Trondheim kommune

Illustrasjon: Arealbruk på Ladehalvøya.

Mot nordøst:

- Lade allé: På andre siden av Lade allé ligger boligområder med småhusbebyggelse i 1-3 etasjer som omfatter eneboliger, flermannsboliger og rekkehus med tilhørende garasjelegg. Et punkthus på 12 etasjer med boliger ligger med adresse Lade allé 70 C.
- Lade allé 80: Her ligger det kommunale Lade bo- og servicesenter med rehabiliteringssenter, dagsenter, kafé og base for hjemmebasert omsorg. Det er igangsatt planer for utvikling av eiendommen.
- Devle Gård: Lenger vest langs Lade allé ligger Devle Gård som eies av Trondheim kommune og der drives en institusjon med eldre - /seniorboliger.
- Ringve Gård: Ytterligere lengre vest ligger Ringve Gård der det er musikkhistorisk museum og botanisk hage.

Mot sørvest: Tilstøtende tomter med adresse til Haakon VIIIs gate omfatter forretnings- og lagerbebyggelse over 1-2 etasjer.

- Haakon VIIIs gate 12 (HVII 12 "Lade Arena"): Et nytt forretningskompleks er åpnet her.
- Haakon VIIIs gate 6 (HVII 6 "Byggern"): Her er det i dag byggvarehus.
- Haakon VIIIs gate 8-10 (HVII 8-10 "Wist"): Her er det i dag verksted for tunge kjøretøyer.

Det pågår plan- og prosjekteringsarbeid på de to siste eiendommene. Det forventes at de utvikles med ny næringsbebyggelse (primært handel/lager) med høyde tilsvarende 2-3 etasjer i årene som kommer.

Mot nordvest:

Haakon VIIIs gate 4 (HVII 4 "Autronica"): Tomta inneholder kontor-, produksjons- og lagerarealer, samt idrettshall, til Autronica Fire & Security. Eiendommen er kjøpt av Nordiske Handelsparker/ Vital som har uttrykt ønske om å utvikle eiendommen med næringsbebyggelse mot Haakon VIIIs gate og boliger mot Lade Alle.

Mot sørøst:

På motsatt side av Lade allé har Forsvarsbygg en eiendom med en større lagerbygning. Det er ikke innhentet opplysninger om fremtidige planer for denne eiendommen. En del av eiendommen er i Kommuneplanens arealdel avsatt til "Tettbebyggelse" og er på kommunalt hold vurdert som en mulig barnehagetomt.

Antall arbeidsplasser, antall boliger

Innenfor planområdet er det ca. 500 arbeidsplasser (se liste over virksomheter under dagens arealbruk), flere av virksomhetene er imidlertid på vei ut eller på utkikk etter bedre egnede lokaler og arealer. Det finnes ingen boliger innenfor planområdet.

Grunnforhold

Løsmassene i planområdet består av hav- og fjordavsetninger med liten mektighet (størst mektighet i nordvest). Berggrunnen i området består av grønnstein og grønnskifer. I NGU's brønndatabase er det 2-3 meter til fjell i boringer ved Devle og Ringve gård.

Forurenset grunn

På aktsomhetskart for forurenset grunn er det i planområdet markert tre tomter. Dette gjelder bruksnummer 240 (Lade allé 71 AS) og bruksnummer 238 (Lade allé 67-69 AS v/ Selvaag-gruppen), samt en del av bruksnummer 251 (Haakon VIIIs gt 6 AS v/ KLP Eiendom). Basert på opplysningene om dagens virksomhet er det grunn til å tro at det er forurensning i grunnen på bruksnummer 235 (verkstedbygning) etter at området ble brukt til flyplass under krigen. I området har det tidligere blitt oppdaget forurensning som ikke har blitt tilbakeført til spesifikk virksomhet.

Trondheim kommune

Etter krigen ble Lade flyplass brukt i sivil luftfart og til Trondheim flyklubbs virksomhet. Arealene langs Lade allé ble deretter bygd ut med en blanding av produksjons-, verksted-, lager og utsalgsbygninger. Miljøtekniske undersøkelser må senest gjennomføres før det kan gis igangsettelse til bygging.

Kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen, og fylkeskommunen anser i sin forhåndsuttalelse at det er liten risiko for at planen kommer i konflikt med slike.

Offentlige ledninger og overvann

Dagens vannledningsnett har nok kapasitet for den planlagte utbyggingen i området.

Når det gjelder spillvann/ overvann, har området som helhet varierende kapasitet. Det stilles rekkefølgekrav til separering av vann og avløp med ny trasé, som vist på plankartet mellom B2 og B3.

Naturverdier

Følgende er registrert i Kommuneplanens arealdel på temakart "Biologisk mangfold, Verdi – naturtyper"

- Ringve: Klasse B Viktig område (regional verdi)
- Skoghellingen ned mot Leangenbukta: Klasse B Viktig område (regional verdi)
- Skogen rundt Devle gård: Klasse C Svært viktig lokalt

Innenfor planområdet har trekken langs Lade allé en viss verdi som del av stedets karakter.

Følgende er registrert i Kommuneplanens arealdel på temakart "Viltkart, Verdi – viltområder"

- Ringve: Svært viktig viltområde (=botanisk hage), Viktig viltområde (=resten)
- Skoghellingen ned mot Leangbukta: Viktig viltområde
- Ingen registreringer innenfor selve planområdet.
- Temakart: "Viltkart, Verdi – viltområder"

Områdene rundt planområdet har stor rekreasjonsverdi. Det er grøntdrag og rekreasjonsområder ved Devle gård og Ladestien, og parker, turveger og idrettsanlegg i tilknytning til Ringve gård og Lade idrettsanlegg.

Trekken langs Lade allé er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig grønnstruktur og det er lagt inn hensynssone i områdeplanen.

Om området brukes av barn og unge til aktivitet

Det er ikke registrert at barn eller unge bruker området til lek eller aktiviteter. Dette har sin forklaring i den tunge næringsaktiviteten som har vært i området.

Stedets karakter

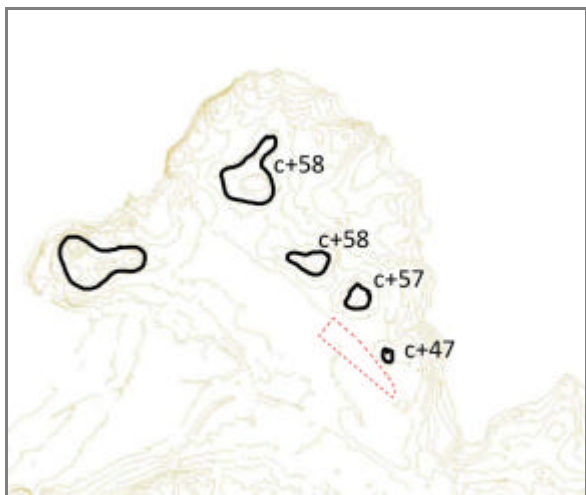
Topografi samt landskapets estetiske og kulturelle verdi

Planområdet ligger på den nordøstlige delen av den flate Ladesletta. Lade allé avgrensner sletta mot nord i overgangen mot et mer kupert landskap. Herregårdene (Lade, Ringve, Devle, Leangen) ligger på kollene langs Lade allé. Selve Ladesletta var i utgangspunktet åkerlandskap, men domineres i dag av næringsbebyggelse. Kollene er fremdeles skogkledd og er godt synlige fra andre utsiktspunkter i bylandskapet, og spesielt godt fra skråningen opp mot Kuhaugen i sørvest.

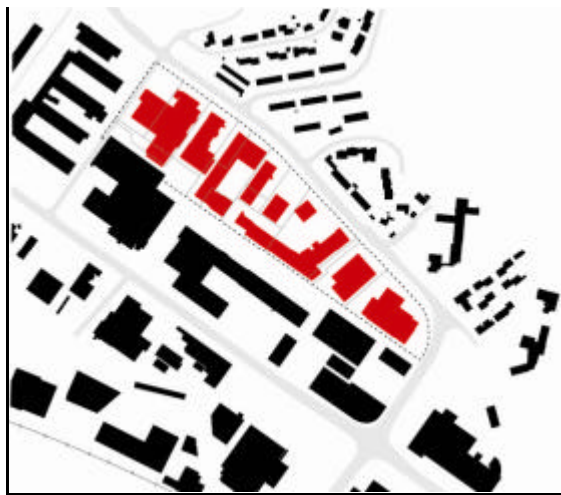
Under andre verdenskrig anla tyskerne "Flugplatz Lade" tvers over jordene på Ladesletta. Man kan anta at det allerede flate landskapet ble planert. På 60- tallet ble området lagt ut til industri og næringsformål, og hovedveien Haakon VII's gate fikk sin retning bestemt av rullebanen.

Trondheim kommune

Boligområdene nord for Lade allé er også bygget ut etter krigen, for en stor del som kooperative tiltak (borettslag, boligbyggelag).



Illustrasjon: Markering av høydedrag på Ladehalvøya.



Illustrasjon: Eksisterende bebyggelse i planområdet

Øst for Devle ligger en mindre kolle der det står en 12 etasjer høy boligblokk fra 60- tallet. Blokken er et dominerende element i landskapet. Mellom kollen og Devle ligger et dalsøkk som åpner for utsiktsgløtt fra Ladesletta mot fjorden. Lengst i øst faller terrenget ned mot Leangenbukta og gir utsikt i retning Charlottenlund og Vikåsen.

Det gamle kulturlandskapet rundt herregårdene – og dets trinnvise forvandling - er derfor fremdeles lesbart i områdets topografi, i vegetasjonen, i byplanen og i bebyggelsen fra ulike epoker.

Planområdet vil ved sin beliggenhet, størrelse og utnyttning få egen identitet og eget uttrykk. Det blir godt synlig fra høyereliggende områder og blir liggende som en randbebyggelse som avgrenser landskapsrommet Ladesletta mot nordøst.

- Bebyggelsens struktur og form

Avstanden mellom Lade allé og Haakon VII's gate er så stor at man i de fleste tilfeller har delt arealet på midten. Planområdet omfatter i prinsippet de eiendommene som vender nordover mot Lade allé. Strukturen er typisk for etterkrigstidens regulerte områder for arealkrevende næringsvirksomhet (lett industri, lager/ engros, verksteder, arealkrevende vareutsalg). Tomtene er romslige og gir atkomst til bygningene fra alle sider. Utomhusarealene preges av asfalterte flater med plass til biloppstilling, lagring og transport, men med enkelte grøntarealer mot gata og i eiendomsgrensene.

- Arkitektonisk særpreg

Byggene i seg selv har gjerne konstruksjoner med store spenn som gir store fleksible arealer. Ofte er det enetasjes bygg, eventuelt med tilliggende kontorlokaler i andre og tredje etasje. Enkelte bygg er mer påkostet og har en mer bevisst formgivning. Enkel og rimelig materialbruk (stålplater, betongelementer) preger de fleste bygningene. Innenfor planområdet er det også en ren kontorbygning i seks etasjer (Bachkebygget fra 1980- tallet).

Satt opp mot historisk bebyggelse, eller idealer for den tette bykjernen, kan områder av denne typen oppleves som romlig utydelige og med lav arkitektonisk kvalitet. Vurdert ut i fra sin rolle i bystrukturen som helhet - og i lys av sine funksjonelle og økonomiske rammebetingelser - har likevel området en egen logikk, estetikk og historisk identitet.

Trondheim kommune

Solforhold og lokalklima



Solstudie av eksisterende strukturer i modell: 21. mars kl. 15:00



Solstudie av eksisterende strukturer i modell: 21. juni kl. 18:00

Det flate landskapet gir i utgangspunktet gode solforhold gjennom hele året. Området ligger relativt lavt og nær sjøen, slik at temperaturen som regel ligger noen grader høyere enn f.eks. på Byåsen. Den åpne sletta med vide gater er imidlertid eksponert for vind. I kombinasjon med regn eller sludd vil området tidvis kunne oppleves som surt og forblåst. Dominerende vindretning er sørvest.

Trafikkforhold

Det aktuelle planområdet har i dag adkomst fra Lade allé. Det er ulike typer virksomheter innen området, bl.a. kontor, bilforhandlere og industri. Utgangspunktet for planen er at eksisterende virksomheter flytter ut, og blir erstattet av boliger, kontor, forretning og tjenesteytende virksomheter.

Trondheim kommune

Det er ca. 500 arbeidsplasser i området (Bedriftsregisteret 2003) og turproduksjonen fra eksisterende virksomheter er beregnet til ca. 2300 kjt./ årsdøgn (ÅDT).

Anleggsarbeidene i forbindelse med bygging av E6 Øst og Bromstadvegens forlengelse er godt i gang og påvirker også trafikksituasjonen. Disse to veganleggene vil få stor betydning for trafikkbildet på Lade.

Registrert trafikk:

- Lade allé: 3200 ÅDT (2011)
- Haakon IIV's gt.: 17 500 ÅDT (2007), 18 700 ÅDT (2009), +3.4 % pr. år.

Langs Lade allé er det opparbeidet adskilt gangveg på sørsiden, men kvaliteten er varierende. Lade allé er skoleveg for elever bosatt nord for Lade allé.

I dag har bussrute 3 og 4 endeholdeplass ved Lade allé 80. Det er grunn til å anta at rutene ikke vil opprettholdes i samme form fram i tid. Framtidige ruter må sees i sammenheng med ny "Bromstadvegens forlengelse" og forbindelse til kollektivknutepunkt ved Innherredsvegen.

I dag er det minst 8 avkjørsler fra Lade allé, hvor flere av dem er utflytende og avgrensningene mot gangvegene diffuse.

Støy fra trafikk gjør at det må gjøres tiltak for bebyggelsen. Det viser støyutredningen utarbeidet i planarbeidet.

Annen infrastruktur

Planområdet vil sokne til Lade barneskole. Kapasiteten vil være god nok.

Barnehagedekningen på Lade er i dag tilfredsstillende. Videre utbygning vil utløse nye behov på grunn av planområdets størrelse, og planforslaget inkluderer derfor barnehage.

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Kommentarer i forbindelse med samråd:

- Sør-Trøndelag fylkeskommune: Det uttrykkes skepsis til høyder og silhuett.
- Fylkesmannen: Det ble presisert at det må tas vare på landskapet. Det må utredes behov for evt støyskjerming, det må foretas sol- og skyggeberegninger iht. forskrifter. Sammenhengende grønnstruktur ansees som viktig og behov for sykkelparkering må ivaretas. Understreker behovet for grunnundersøkelser. Geokjemi og evt forurensinger i grunnen må avdekkes og ivaretas forsvarlig.
- Kontaktutvalget på Lade: Ønsker lav bebyggelse mot nord. Mener "bymessig bebyggelse" blir for tett. Det ble stilt spørsmål om det er vurdert varierte høyder for å skape åpenhet – evt høyhus. Ønsker helst 2 etasjes småhusbebyggelse. Det ble reist spørsmål om det finnes "ukjente antikvariske skatter" i området.
- Lade Senior ønsker lav bebyggelse.
- Rolf Røhmen: Ønsker lavhusbebyggelse, og mener fire etasjer ved Lade allé er alt for høyt. Barnehagen ved Lade allé 80 er midlertidig, og skolekapasiteten ved Lade skole er sprengt. Det ytres bekymring for økt trafikk i Lade allé og at bydelen har behov for et bydels hus.

Trondheim kommune

Forhåndsuttalelser

Kontaktutvalget på Lade datert 10.05.10

Ønsker fokus på bevaring av kulturlandskapet på Lade og vil beholde lav bebyggelse. Ønsker oppgradering av eksisterende lekeområder. Ytrer behov for gang- og sykkelveier, og ønsker garanti fra kommunen om trygge og rolige gater. Sterkt ønske om utbygging av skoletilbud. Behov for eldrester ved Lade allé 80. Sterke motforestillinger mot massiv utbygging i over fire etasjer i planområdet, noe som sees på som tungt og fremmed i den eksisterende bebyggelsen.

Rådmannens kommentar

Uttalelsen tar hovedsakelig for seg problemer som gjelder for hele boligområdet på Lade, men i planforslaget er det lagt stor vekt på de virkningene en ny bebyggelse vil få for opplevelsen av Lade allé samt naboer nord for planområdet. Det er foreslått maksimal byggehøyde fem og fire etasjer, der forhold til naboskap og fjernvirkning skal utredes i detaljplan.

Det er lagt opp til minimum to tversgående gang- og sykkelveier og to nærmiljøanlegg.

NVE datert 18.05.10 og 07.06.10

Påpeker at det ikke kan utelukkes lommer med kvikkleire eller andre skredfarlige masser i planområdet, og anbefaler kommunen å få geoteknisk fagkyndig til å vurdere dette. Ønsker synliggjøring av lokal energiutredning utarbeidet av Trondheim Energi.

Rådmannens kommentar

Krav om utredning av grunnforhold er stilt i bestemmelsene. Energiutredningen er tatt til orientering.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 27.05.10

Fylkesmannen forutsetter at det legges opp til meget høy arealutnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Krever miljøteknisk undersøkelse av grunnen og bestemmelse om forurenset grunn i reguleringsbestemmelsene. Anbefaler følgende formulering: "Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse."

Krever også gjennomføring av støyberegninger og bestemmelser for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Rådmannens kommentar

Kommuneplanens arealdel legger opp til mer enn 10 boliger per dekar. Dette er fulgt opp i både kommunens og grunneiernes planforslag. Forurenset grunn og støy følges opp i bestemmelsene.

Riksantikvaren datert 28.06.10

Ber kommunen om å forholde seg til Sør-Trøndelag fylkeskommune som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Ovennevnte områdeplanforslag har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 18.01.2011 til 01.03.2011.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 10.03.11

Positiv til at det er lagt inn barnehage i planen. Positiv til gangveg som skal forbinde planområdet med friområde ved Leangenbukta.

Trondheim kommune

Vilkår for egengodkjenning:

- Det må innarbeides minimumskrav til utnyttelsen (boligtetthet) som er i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Dette for å sikre at intensjonene om høy utnyttelse sikres.
- Ved en eventuell vurdering av høyere utnyttelse må det gjøres en vurdering av behov for ytterligere friområde og lekeareal.
- Det må tas inn en bestemmelse om at støyfølsomme rom ikke skal legges ut mot Lade allé. Dette gjelder for de husene som ligger i gul sone og delvis i rød sone.
- Følgende bestemmelser må tas inn vedrørende forurensing i grunnen: *Etter ferdigstillelse av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.*

Rådmannens kommentar

Vilkår for egengodkjenning er tatt inn i bestemmelsene. Fylkesmannen ser vilkårene som imøtekommet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune datert 08.03.11

Vilkår for egengodkjenning: Hoveddelen av området reguleres i inntil 4 etasjer. Deler av området (under halvparten) kan aksepteres i inntil 5 etasjer.

Rådmannens kommentar

Vilkår for egengodkjenning er tatt inn i bestemmelsene. Fylkeskommunen ser vilkårene som imøtekommet.

Statens vegvesen datert 22.02.11

Vilkår for egengodkjenning: vegtrafikkstøy skal ikke overskride verdiene i retningslinjen T-1442. Bør vurderes trafiksikkerhetstiltak i plankryssing for skoleelever i rundkjøring v/ Rema.

Rådmannens kommentar

Vilkår for egengodkjenning er tatt inn i bestemmelsene. Trafiksikkerhetstiltak sees i sammenheng med opparbeidelse av Haakon VII's gt.

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat datert 11.03.11

Endret avrenning som følge av endret arealbruk må ikke forverre flom- og erosjonsforholdene i elv/bekk som overflatevann ledes mot.

Rådmannens kommentar

Dette må dokumenteres i detaljreguleringsplaner.

Tove Blix, Tiller datert 21.01.11

Støtter rådmannens forslag med reduserte høyder og utnyttelsesgrad slik at nye beboere, også de som skal flytte inn i 1. etasje, skal få gode sol- og lysforhold ved utforming og plassering av ny bygningsmasse.

Rådmannens kommentar

Dette er ivaretatt i planen.

Forsvarsbygg Utleieservice Markedsområde Trøndelag

Har ingen merknader til saken.

Atb AS datert 07.02.11

Ønsker at bussholdeplasser blir definert i planen.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar

Dette er ivaretatt i planen.

Fortidsminneforeningen DTA datert 11.02.11

Støtter rådmannens forslag om en høydebegrensing til fire etasjer med begrunnelse i områdets særlig høye kulturhistoriske verdi.

Rådmannens kommentar

Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning legges til grunn. Hoveddelen av området reguleres i inntil 4 etasjer. Deler av området, maksimalt 50 %, i inntil 5 etasjer.

C-alcea as datert 17.02.11

Ønsker tatt inn i saksutredningen vurderinger knyttet til næringsvirksomheten til Strindheim Bil Eiendom AS og Nor-design AS.

Rådmannens kommentar

Ønske om muligheter til ombygginger innenfor eksisterende bygningsvolumer er tatt inn i bestemmelsene. Det kan ikke bruksendres til formål som vil komme i konflikt med omkringliggende bebyggelse. Boligformål beholdes, da dette er framtidig bruk, men endring i bestemmelser sikrer dagens bruk av bygningene. Rådmannen ser positivt på fortsatt drift her, på grunn av lang utbyggingstid i området. Ønske om striperegulering bolig / næring er ikke tatt til følge. Se også eget avnitt om samarbeid med grunneierne.

Kontaktutvalget for Lade og Borettslaget Lade allé 72 AL datert 01.03.11

Refererer til Miljøinformasjonsloven av 09.05.03 ang. lokalmiljøinnflytelse ved bl.a. utbygginger i nærmiljøene.

Byggehøydene kan ikke fravike radikalt kravene i den relativt ferske kommunedelplanen.

Ønsker byggehøyder på 2 og 3 etasjer inn mot Lade allé, noe høyere mot nordvest og med opptil 4 etasjer i sørøst.

Unngå drabantbyuttrykk i arkitekturen.

En ut-/innkjørsel fra Lade allé.

Eksisterende trerekke må bevares og videreutvikles.

Ønsker fotomontasje og grafisk framstilling som viser konsekvensen av utbyggingsplanene.

Rådmannens kommentar

Byggehøydene i planen retter seg etter fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning. Det er stilt kvalitetskrav til bygninger og utomhusanlegg i bestemmelsene. Boligområdet har en inn- og utkjøring i tillegg til at eksisterende næringsvirksomhet beholder sine adkomster. Trerekke i Lade allé er ivaretatt med hensynssone.

Haakon VII's gate 6 datert 22.02.11

Ønsker 6 etasjer mot sør og en høyere TU (inntil 140 %) enn rådmannens forslag på 110 %.

Pkt. 5.5 i planbestemmelsene: opparbeiding av lokalgate langs delfelt B1 foreslås endret til bare å gjelde utbygging av søndre del av eiendommen.

Ønsker pkt. 5.1 omformulert til at innslag av plankrav skjer ved 1000 m² for delfelt B1, evt. flere.

Rådmannens kommentar

Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning når det gjelder byggehøyder er tatt inn i bestemmelsene.

Bestemmelse om plankrav som slår inn ved 400 m² opprettholdes, men suppleres med formulering om at det tillates innvendig ombygging av eksisterende bygningssmasse.

Trondheim kommune

ARC Arkitekter AS datert 20.03.11

Med bakgrunn i pågående arbeid for etablering av dagligvare i H7-8/10 ber de om at det søkes en løsning hvor planområdets behov for dagligvareforretning løses gjennom planarbeidet for H7-8/10. Ber om at reguleringsplan for Lade allé ikke går til 2. gangs behandling før reguleringsplan for H7-8/10 har vært gjennom 1. gangs behandling, forventet 07.06.2011.

Rådmannens kommentar

Anmodning om å ta ut dagligvareforretning blir ikke etterfulgt. Reguleringsplan for H7-8/10 er 16.05.11 har vært til offentlig ettersyn men denne planen utsettes ikke på grunn av dette.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata og planlagt arealbruk

De private arealene innenfor planområdet utgjør ca 55 dekar samlet. Dette planlegges i hovedsak som et rent boligområde, men det legges også til rette for innslag av annen arealbruk:

- Lokal forretningsvirksomhet mot ny lokalgate i deler av området.
- Kontor- og servicevirksomhet i tilknytning til eksisterende kontorbygning ("Bachkebygget").

Det skal også avsettes areal til infrastruktur og fellesfunksjoner:

- tomt til barnehage
- tomt til minst to nærmiljøanlegg
- gangveier og deler av den nye lokalgaten syd i planområdet
- Lade allé

Hovedgrepene i planen:

- det etableres nye gang- og sykkelveger øst –vest i området i tråd med kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll
- atkomstene for bil er i størst mulig grad lagt i ny lokalgate
- alléen i Lade allé forsterkes
- Lade allé legges bedre til rette for gang- og sykkel
- strøksbetjendende næring legges langs lokalgata
- uterom og aktivitetssoner med bymessig preg legges langs lokalgata
- felles og private uterom legges inn i hvert prosjekt, bortsett fra de to nærmiljøanleggene
- boligfeltenes struktur og avgrensning av parkeringskjellere avklares i detaljplan

Grad av utnyttning er satt til minimum 80 % BRA og maksimalt 125 % BRA med bakgrunn i de studiene som er gjort.

I planbestemmelsene anføres det vektlegging av høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk i planområdet. Bebyggelse langs lokalgata skal ha et bymessig preg med henvendelse mot gata. Utearealer langs lokalgata skal ha et bymessig, sammenhengende preg.

Tiltak i planområdet skal planlegges og gjennomføres i samsvar med gjeldende offentlige bestemmelser om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Da området er relativt flatt, ligger det godt til rette for at alle utearealer opparbeides slik at alle kan bruke dem.

Bebyggelsens plassering og utforming

- Stedstilpasning

Planområdet befinner seg i overgangen mellom ulike bebyggelsestyper, fra bilbaserte næringsbygg til småskala rekkehusbebyggelse, og vil dermed vanskelig kunne etterligne et områdetypisk uttrykk. Med de krav om utnyttelse og fortetting som foreligger, vil den nye bebyggelsen bli en ny typologi i

Trondheim kommune

nærmiljøet. Dermed blir det viktig å ta hensyn til hvordan denne fremstår, og forslagene skal legge stor vekt på fjernvirkninger, høyder og tilpasninger til landskapet.

Det er gjort en fjernvirkningsstudie i forbindelse med utbyggingen av planområdet, og denne viser at kollene nord for Ladesletta kan bevares som en naturlig horisontlinje mot fjorden.

Også nærvirkningen av bebyggelsen og forholdet til naboskapet er tatt hensyn til i planforslaget og har ligget til grunn for vurdering av byggehøydene. Byggehøyden mot den eksisterende boligbebyggelsen i Lade allé begrenses til maks fire etasjer.

- Bebyggelsens struktur og plassering

Til første gangs behandling ble det utredet studier som viser eksempler på ulike bebyggelse i planområdet. Det ble også utarbeidet fire ulike alternativer til bebyggelse samt et forslag som kombinerer alle disse. Hensikten var å illustrere hvordan uterom, skyggeforhold, utsyn og antall etasjer forandrer seg etter utforming. Disse undersøkelsene ligger til grunn for bestemmelsene i områdeplanen, uten at de er ment å gi endelige eller fullstendige formsvar. Dette vurderes fra prosjekt til prosjekt i detaljplan.

I planbestemmelsene stilles det krav til at det utarbeides detaljert reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene før ramme- eller deletillatelse kan gis. I disse skal det utarbeides nærmere bestemmelser vedrørende bebyggelsens plassering og utforming, høyder, uteoppholdsareal, adkomst/avkjørsler og parkering.

Planforslaget åpner for variasjon i bebyggelsen innenfor planområdet ved å legge få føringer. Variasjon i form og uttrykk vil være positivt og bidra til å gi delområdene karakter og identitet.

- Næringsbebyggelse

Planforslaget legger primært til rette for boliger, men det er også lagt til rette for noe næringsbebyggelse. Denne vil komme langs lokalgata og bestå av mindre kvartalsforretninger på under 650 m². Det legges opp til maks. 3000 m² forretning i planområdet i tillegg til lokal handel og service.

Høyder

Byggehøyden skal ikke overskride fire etasjer, eller 14 meter, mot Lade Allé og 5 etasjer, eller 17 meter, på maksimalt 50 % av området. Dette er endret etter vilkår om egengodkjenning fra fylkeskommunen.

Det er utført fjernvirkningsstudier for å undersøke hvilke konsekvenser planforslaget får for landskapsvirkningen og de overordnede landskapstrekkene i området. En bebyggelse med høyder opp til fire og fem etasjer på deler av området, vil bevare lystgårdkollene i horisonten mot fjorden som viktige landskapselementer. Bebyggelsens høyde har også stor innvirkning på opplevelsen av nærmiljøet.

Trondheim kommune

Boligmiljø

- Leilighetsfordeling

På Lade er fordelingen god og dette må videreføres innen planområdet.

BOLIGMENGDE PER 1.1.2009				
	Antall	Herav andel i prosent		
		1-2 roms	3-4 roms	5 roms +
Indre øst	6373	28 %	49 %	23 %

BOLIGMENGDE PER 1.1.2009										
Boligmengde etter boligtype						Boligmengde etter boligtype - prosent				
	Enebolig	Småhus vertikal delt	Småhus horison-taldelt	Bolig blokk	Annen blokk	Enebolig	Småhus vertikal delt	Småhus horison-talt delt	Bolig blokk	Annen blokk
Indre øst	945	1430	1321	2285	392	15 %	22 %	21 %	36 %	6 %

- Barnehage

Barnehagedekningen på Lade er i dag tilfredsstillende. Det ligger blant annet en barnehage i Lade allé 80, vis a vis planområdet. I og med at planområdet omfatter et så stort antall boliger må det likevel settes av areal for ny barnehage.

Det er gitt bestemmelser om at det skal etableres barnehage med minimum 650 m². Barnehagen etableres med tilknytning til gangstien mellom Lade allé og lokalgata.

Bestemmelsene sier at inntil 800 m² av barnehagens uteareal kan plasseres på nærmiljøanlegg f_N1 eller f_N2. Forstudier har vist at alt uteareal kan plasseres innenfor BT dersom det er ønskelig. Dette avklares i detaljreguleringsplan.

- Størrelse, lokalisering, utforming og kvalitet på uterom

Det etableres flere nivåer av uterom i planforslaget:

- Lade allé
- Nærmiljøanlegg og arealene langs lokalgata
- Barnehagen
- Gang- og sykkelveier
- Gårdsrom (med møteplasser, lekeplasser for mindre barn og private arealer inn mot bygg)

Planforslaget følger uteromsnormen for midtre sone.

Lade allé skal opprustes langs planområdet og bli en "grønn åre". De eksisterende trærne forsøkes bevart og nye trær plantes der dette mangler. Det skal plantes en trekke helt ned til planlagt rundkjøring. Gang- og sykkelveien utbedres og får økt bredde. For å bevare flest mulig av de eksisterende trærne, splittes den i én del for gående og én del for syklende.

Langs lokalgata og fra den ene til den andre enden av planområdet, går det en trafikkfri gangforbindelse hvorpå det knytter seg to nærmiljøanlegg. Bebyggelse langs lokalgata skal ha et bymessig preg med henvendelse mot gata, og utearealer langs lokalgata skal ha et sammenhengende preg. Slik ser man for seg en lokalgate med en mer urban karakter enn de mindre gangstiene, og utformet i bymessige materialer som stein, betong og tredekke. Stien utformes med stigninger og nedsenkninger, trinn og trapper - et landskap som i seg selv danner sitteplasser, skjermede lekeplasser, skatekanter, ballbaner, hauger, dammer, amfier og torg. Arealene vil også beplantes og belyses for trygghet og hygiene.

Trondheim kommune

Gang-/sykkelveier fungerer som forbindelser langs og gjennom området. I planbestemmelsene anføres det at det skal etableres gatebelysning og trekker langs gang- og sykkelveier.

Detaljplan må synliggjøre hvor uformelle møteplasser og mindre lekeplasser legges. Sitteplasser bør også legges i tilknytning til disse lekeplassene. Man ønsker generelt å gi planområdet en grønn karakter. Det er derfor viktig å tilrettelegge for gode vekstmuligheter over parkeringskjellerne videre i planleggingen.

- Det urbane beltet i tilknytning til lokalgata

I overgangen mellom bolig og næring er tanken å etablere en ”multifunksjonell” gangsti som snor seg langs lokalgata. Dette urbane beltet vil knytte planområdet til friområdene ved Leangbukta og kan i framtida strekkes helt til ballbanene i vest, og slik bli en trafikksikker gjennomgang.

Ved å gi plass til fellesareal mot lokalgata og stedvis trekke bebyggelsen inn mot nord, får man større utnyttelse av sola. Et solfylt og godt proporsjonert rom gjør gangarealet til et attraktivt oppholdssted. Langs beltet reguleres det strøksbetjenende næringslokaler i første og andre etasje i bebyggelsen. Slik ønsker man å oppnå både en bymessig struktur og aktivitet i planområdet.

- Nærmiljøanleggene

Felt f_N1, f_N2 og f_N3 representerer nærmiljøanleggene i planen, der felt f_N3 skal etableres som en forbindelse mellom f_N1 og f_N2. Disse skal være felles for boligbebyggelsen i planområdet, og anleggene skal tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom. Barn og unge, ved barnas representant, skal medvirke ved utformingen av nærmiljøanleggene.

Her kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter som ballspill, klatring, bordtennis, skateboard, løping, sjakk og spill. I forbindelse med disse anleggene tilrettelegges det for steder en kan sitte, med god utsikt til aktivitetene. Utformingen av anleggene bør gjøres attraktiv for flere aldersgrupper.

Illustrasjonen under viser et eksempel på en mulig utforming av et nærmiljøanlegg vest for Bachkebygget. Det urbane parkbeltet tar her hensyn til alt fra sykkel-, gjesteparkering og returstasjoner, til soneinndeling, lek, opphold, beplantning og nedkjørsel til parkeringskjeller.



Trondheim kommune

Illustrasjon: Idéskisse over mulig utforming av nærmiljøanlegg vest for Bachkebygget.

- Ivaretagelse av eksisterende og etablering av ny vegetasjon

Det finnes lite vegetasjon i planområdet, men det er ønskelig å bevare eksisterende trær langs Lade allé. I tillegg bør det suppleres med nye trær i utbedring av alleen. Lokalgata skal beplantes med nye trær og det skal etableres trekker langs gang- og sykkelveier.

I forbindelse med plassering av parkeringskjellere skal det i detaljplan gjøres rede for plassering av uterom og beplantning, for å sørge for gode vekstvilkår også for større trær.

- Medvirkning av barn og unge i utforming av lekeplasser

En prosess med medvirkende brukere gir ofte gode resultater hva angår tilhørighets- og ansvarsfølelse, og også hvorvidt brukere og naboer er fornøyde og bruker tilbudet. Barn og unge, ved barnas representant, skal medvirke ved utformingen av nærmiljøanleggene.

- Støytiltak

Det vil i tillegg til skjermende bebyggelse, være behov for støyskjermende tiltak. Nye vurderinger må gjøres på grunnlag av detaljplan. Fylkesmannen har satt vilkår om egengodkjenning på dette punktet og bestemmelse om at støyforholdene skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Privat/felles trafikkløsning

Det planlegges ikke private veier eller gater innenfor planområdet. Det skal legges inn flere tverrforbindelser for gang- og sykkeltrafikk mellom lokalgate og Lade allé.

Varelevering skal primært skje fra lokalgata sørvest for planområdet. Videre planlegging/løsninger vil skje i detaljplan.

Parkering

Planlagt antall parkeringsplasser eller parkeringskrav for biler og sykler, fordelt på brukskategorier, følger midtre sone. Minimum 90 % av biloppstillingsplassene innen hvert utbyggingsområde skal etableres i p-anlegg under terreng eller integreres i bebyggelsen. Minst 5 % av plassene innen hvert utbyggingsområde skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for funksjonshemmede.

Det er noe stigning fra sørvestlig mot nordøstlig side av området. All parkering bør foregå i parkeringskjellere med unntak av noe gjesteparkering i lokalgata. Det forutsettes at parkeringsanleggene hovedsakelig mates fra lokalgata. Gjennom en slik løsning vil området bli bilfritt, tryggere og med større utearealer.

Nedkjørsler til parkeringskjeller er i hovedsak lagt langs lokalgata i punkter som ikke kommer for nære veikryss eller krysningspunkter i gangveinettet.

Omtrent 40 % av planområdet får ikke underliggende kjeller. Her vil det ligge til rette for etablering av større trær. Det tillates ikke parkering under nærmiljøanleggene f_N1 og f_N2 på grunn av dette.

På bakgrunn av at minimum 90 % av biloppstillingsplassene innen hvert utbyggingsområde skal etableres i p-anlegg under terreng eller integrert i bebyggelsen, får bebyggelsen etablert heis og det vil bli trinnfri adkomst til alle boligenheter innenfor planområdet.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Alle atkomstveier til offentlig veg er markert med piler på plankartet. Planområdet er i hovedsak tilknyttet vegnettet mot lokalgata. Dette for å begrense antall avkjørsler i Lade allé. Det er vist to avkjørsler på

Trondheim kommune

denne siden på plankartet.

Når det gjelder energiløsning, ligger planområdet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og bebyggelsen skal derfor knyttes til fjernvarmenettet.

Det stilles i kommuneplanens arealdel krav om at utbyggere skal lage en plan for avfallshåndtering og en vurdering av søppelsug. Dette er videreført som bestemmelse til områdeplanen.

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Nedkast skal være nærmere enn 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Mulig hovedtrasé legges i eiendomsgrenser mot lokalgate med avstikkere inn i området. Planlegging av dette skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Det stilles rekkefølgekrav, og det må gjøres avtale om drift og vedlikehold med Trondheim kommune.

Planlagte offentlige anlegg

Kjøreveg

Planforslaget presenterer en modifisert versjon av vei - og trafikkløsningen som ligger inne i Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Dvs. at det etableres en lokalgate mellom planområdet (som et tilnærmet rent fremtidig boligområde) og handels- og næringsseidommene langs Haakon VII's gate. Lokalgata knyttes til Haakon VII's gate via tre tverrgater. Lokalgata har fått samme bredde som vist i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Det foreslås å legge til mer gangareal på boligsiden mot nord, der solforholdene er best, og der man kan forvente størst gangtrafikk (det urbane beltet).

Det er utarbeidet en utredning om trafikale konsekvenser av planforslaget. Reguleringsplanen viser et enklere trafikkbilde for Lade allé enn i dag. Færre avkjørsler og mindre andel tungtrafikk vil gjøre forholdene mer oversiktelige, og gir bedre trafikksikkerhet sett i forhold til dagens situasjon. I dag er det 8 avkjørsler hvor flere av dem er utflytende og med uklare grenser mot gangarealene. I framtidig situasjon reduseres antall avkjørsler og i tillegg blir de klarere definert.

Trafikkdata er hentet fra trafikktellinger 2003. Det er også brukt erfaringstall på trafikkdata som det ikke foreligger data på. Trafikkdata er så framskrevet til 2022 ved årlig trafikkvekst på 2.5 %, ca. 10 år etter antatt full utbygging.

Trafikkdata	Lade allé, 2022	Haakon VII's gt, 2022	Internveg fra Haakon VII's gt 8-10
Trafikkvolum (ÅDT i perioden 07-23)	6000 kjt/døgn	28000 kjt/døgn	1900 kjt/døgn
Tungtrafikkandel	5 %	10 %	10 %
Hastighet lette/tunge	50 km/t	50 km/t	40 km/t

For vegnettet er det valgt trafikkfordeling, fordelt over døgnet:

Haakon VII's gt - Dag 75 % - Kveld 15 % - Natt 10 %

Lade allé og Internveg - Dag 80 % - Kveld 12 % - Natt 8 %

Gang- og sykkelveg

Det etableres gang- og sykkelstier som knytter seg til eksisterende traseer som Ladestien, og disse danner hovedkommunikasjonsårer både for beboere i planområdet og utenfor.

Fotgjengerstrømmene er godt ivaretatt i et gangvegnett som dekker hele området. Det er også gode forbindelser til overordnet gangvegnett. Den foreslåtte planen er en videreføring av intensjonene i kommunedelplanen om gangvegruter.

Trondheim kommune

Behovet for fotgjengerkryssing av Haakon VII's gate fra områdene i nord, er avhengig av servicetilbud i nærområdet. En nærbutikk med dagligvarer i området vil sannsynligvis redusere antall fotgjengerkryssinger. Dette anbefales både av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner. For å ivareta dette viser planen areal for forretning, tjenesteyting og kontor ut mot lokalgaten.

Kollektivanlegg

Nye vegforbindelser åpner for fleksible løsninger og større passasjergrunnlag. Det vil i en situasjon med full utbygging av reguleringsområdet være mulig å betjene passasjerene på en god måte. Nye bussruter må sees i sammenheng med andre store utbygginger langs Haakon VII's gt. og langs Bromstadvegens forlengelse. Busslomme er opprettholdt ved Lade allé, men tilpasset eiendommene noe.

Friområder og parker

Ut over arealet langs lokalgata og nærmiljøanleggene, er det ikke planlagt større friområder eller parker innenfor planområdet. Det finnes store friområder i Ladebukta, ved Lade idrettsanlegg og i Ringve botaniske hage.

Planlagt gjennomføring

Det er krav til detaljregulering av de ulike feltene/ eiendommene. Rekkefølgekrav for kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll er videreført.

Innenfor planområdet skal følgende tiltak være gjennomført før det gis brukstillatelse for byggetiltak:

- Samferdselsanlegg (dvs. kjøreveger, gang – og sykkelveger osv. inklusive tilhørende grøntareal og lindeallé)
- Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallssug
- Avklart tilstrekkelig barnehagekapasitet
- Nærmiljøanlegg
- Krav fra kommunedelplan fra Lade, Leangen og Rotvoll

Det er gitt bestemmelser for hvordan dette følger utbyggingen av delområdene i planen. Det er også satt krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn og geoteknikk.

Det vil være nødvendig å inngå utbyggingsavtaler for de enkelte detaljplanene.

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Fjernvirkning

Det er utført fjernvirkningsstudier for å undersøke hvilke konsekvenser planforslag med 6 og 4 etasjer får for landskapsvirkningen og de overordnede landskapstrekkene i området. En bebyggelse med høyder opp til fire etasjer, vil fremstå som lavtliggende i terrenget og omkringliggende bebyggelse, samt bevare lystgårdkollenes dominans i horisonten mot fjorden. Bebyggelse i fem etasjer må plasseres på en slik måte at ikke landskapsilnetten mot fjorden blir brutt.

Naboskap

Planområdet befinner seg i overgangen mellom ulike bebyggelsestyper, fra bilbaserte næringsbygg til småskala rekkehusbebyggelse, og vil dermed vanskelig kunne etterligne et områdetypisk uttrykk. Med de krav om utnyttelse og fortetting som foreligger, vil den nye bebyggelsen bli en ny typologi i nærmiljøet. Utbyggingen i planområdet vil påvirke utsikt og lysforhold for naboene i nord. Men det antas at endringen i arealbruk vil få positive konsekvenser som redusert trafikkbelastning, høyere estetisk kvalitet på omgivelsene og økt tilgjengelighet i nærområdet.

Trondheim kommune

Transportproduksjon

Beregningene viser at det blir tilnærmet like stor trafikk til/fra området i framtidig situasjon som i dag. Forskjellen ligger i trafikkbelastningen på vegnettet. I og med at planen legger opp til at en stor del av området skal betjenes via lokalgata i framtidig situasjon, og ikke via Lade allé som i dag, vil

Trondheim kommune

dette føre til at trafikken i Lade allé reduseres med ca. 1200 ÅDT og trafikken i lokalgata økes med ca. 2000 ÅDT på grunn av utbyggingen.

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll signaliserer at det på sikt bør vurderes trafikkregulerende tiltak i Lade allé for å hindre at trafikk i Haakon VII's gate flyttes til Lade allé. Alternativet som presenteres legger ikke opp til gjennomkjøring mellom Haakon VII's gate og Lade allé innen planområdet.

Rasfare

Løsmassene i planområdet består av hav- og fjordavsetninger (silt og leire) med liten mektighet over fjell (størst mektighet i nordvest). Det er påvist gode grunnforhold i området tidligere, hvor mektighet over fjell er begrenset og leira er fast og siltig.

Flomfare, herunder risiko ved havstigning

Faren for flom som resultat av kraftig nedbør, håndteres ved utbedring av avløpsnett. Det tas videre i arbeidet med detaljplanene, og det bør sees på løsninger som for eksempel grønne tak.

Forurensning i grunnen

Forurensede masser skal fjernes og bestemmelsene sikrer håndtering av dette.

Støy

Med nye trafikkfordelinger vil planområdet uten bebyggelse, fortsatt ligge i hovedsak i rød og gul sone, dvs. overskridelse iht. T-1442, krav $L_{den} > 55$ dB. Det vil si at ulike former for skjerming er avgjørende for støydemping av uteoppholdsarealer på bakken og for verandaer/balkonger høyere oppe i etasjene. Bestemmelsene er strammet inn etter høringen etter vilkår om egengodkjenning fra fylkesmannen.

Luftforurensning

Det er ikke gjort noen utredning på luftforurensning. Imidlertid viser beregninger gjort i forhold til veier og trafikk at det blir tilnærmet like stor trafikk til/fra området i framtidig situasjon som i dag. I tillegg vil planområdet transformeres fra et næringsområde til et boligområde. Dette innebærer slutt på utslipp fra tungtransport og næring innen området.

Trafikksikkerhet

Færre avkjørsler og mindre andel tungtrafikk vil gjøre forholdene mer oversiktelige og gir bedre trafikksikkerhet sett i forhold til dagens situasjon. Lokalgata sørvest for området vil få blandet trafikk med både næringstrafikk og boligtrafikk fra planområdet, i tillegg til varelevering til næringsområdet som ligger i sørvest mot Haakon VII's gate. For å oppnå god trafikksikkerhet, er det viktig at utforming av lokalgata ikke fører til økt risiko for ulykker.

Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder

Planforslaget legger opp til endring av bruk fra industri/kontor til boliger, noe som vil medføre at det blir etablert nye uteområder og nærmiljøanlegg, og at området vil bli mer tilgjengelig for befolkningen generelt.

Barns og unges oppvekstvilkår, herunder eventuelle erstatningsareal for lekeområder

Det er i dag ikke registrert at barn eller unge bruker området. En etablering av boliger medfører etablering av felles uteområder samt nærmiljøanlegg som skal være felles for boligbebyggelsen i planområdet. Anleggene skal tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom. Dermed vil tilbudet for barn og unge i nærområdet bli utvidet av planforslaget. Per i dag finnes det ingen nærmiljøanlegg med bymessig utforming i området.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget kan føre til at kommunen får økt driftsansvar som følge av nye offentlige anlegg. Dette avklares i utbyggingsavtalene.

Kommentarer fra grunneierne etter gjennomlesning av forslag til sluttbehandling

Planen er en kommunal områdeplan, men det har vært forsøkt å samarbeide med grunneierne i størst mulig grad. De har sett igjennom både planbeskrivelse og bestemmelser mellom høring og sluttbehandling. Flertallet av grunneierne i grunneiergruppen samtykker i planforslaget og bestemmelsene som fremmes, men grunneier av eiendommen 412/ 243 (Trøndelag Margarinfabrikk AS) er ikke enig i siste setning i første avsnitt i reguleringsbestemmelsenes § 3.6. Grunneiere i Lade allé 67 a og 67 d v/ C-Alcea AS (som ikke er med i grunneiergruppen) har følgende kommentarer til foreliggende forslag:

- *ønsker mer enn 3000 m² til næringsvirksomhet*
- *ønsker dagens næringsdrift hensyntatt i bestemmelsene uten tidsavgrensning*
- *oppretholder sitt primære standpunkt:*

”Våre eiendommer må stripereguleres på samme måte som de andre kombinasjonsregulerte eiendommene innen planområdet. Det må samtidig presiseres at dagens næringsdrift kan videreføres uten tidsbegrensning.”

Dette er ikke rettet opp i planforslaget. Planområdet legger primært til rette for boliger, men det er også lagt til rette for noe næringsbebyggelse. Denne vil komme langs lokalgata, og bestå av mindre kvartalsforretninger på under 650 m². Det legges opp til maksimalt 3000 m² i planområdet som et supplement til lokal handel og service. Lokalsenteret ligger i Østmarkveien 2-4.

Rådmannen er generelt ikke i mot striperegulering, men anmodning om striperegulering på B5 foreslås ikke etterkommet da denne tomte, med eksisterende bygninger, er for trang og ikke er egnet til blanda formål bolig og næring. Dette er heller ikke analysert i planarbeidet, og formålsendring vil kunne utløse behov for ny høringsrunde. Grunneierne har også kommet med ønske om videre drift med mulighet for bolig en gang i framtida. Denne muligheten er sikra. Dagens bruk er også sikra gode kår ved at de kan endre bruken innvendig. Som grunneierne har vært enige om, er det ombygging og ikke påbygging som er mest aktuelt, på grunn av tomtenes størrelse.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Lover og retningslinjer og kommunens arealplanpolitikk er tilstrekkelig fulgt opp. Planen er tilstrekkelig underbygd med dokumentasjon.

I behandlingen av planen har det dukket opp problemstillinger som har ført til endringer i etterkant av høringen.

Vilkår for egengodkjenning fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

”Hoveddelen av området reguleres i inntil 4 etasjer. Deler av området (under halvparten) kan aksepteres i inntil 5 etasjer” - er lagt til i bestemmelsene. Det er satt krav til at fjernvirkning for den femte etasjen på inntil 50 % av arealet. Bygningshøyde mot Lade allé skal fortsatt være i 4 etasjer eller 14 meter gesimshøyde.

Vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen:

”det må stå i reguleringsbestemmelsene at vegtrafikkstøy ikke skal overskride verdiene i retningslinjen T-1442” - er lagt til i bestemmelsene.

Vilkår for egengodkjenning fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

”Det må innarbeides minimumskrav til utnyttelsen (boligtetthet) som er i samsvar med

Trondheim kommune

bestemmelsene i kommuneplanen. Dette for å sikre at intensjonene om høy utnyttelse sikres.

Trondheim kommune

Ved en eventuell vurdering av høyere utnyttelse må det gjøres en vurdering av behov for ytterligere friområde og lekeareal.

Det må tas inn en bestemmelse om at støyfølsomme rom ikke skal legges ut mot Lade Allé. Dette gjelder for de husene som ligger i gul sone og delvis i rød sone.

Følgende bestemmelser må tas inn vedrørende forurensing i grunnen:

Etter ferdigstilling av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn."

- er lagt til i bestemmelsene bortsett fra at når det gjelder støy. Denne bestemmelsen har vært gjenstand for mye diskusjon og er til slutt blitt endret til: "Støyforholdene skal tilfredsstillende krav satt i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C".

Kommentarer internt har ført til at det er lagt inn bestemmelser om utendørs støyskjerming, behandling av forurensete masser, rekkefølgekrav til VA-anlegg og hensynssone i trekk i Lade allé.

Forslag til rundkjøring er tatt ut av plankartet fordi den er vist på reguleringsplan for Lade allé 80. Opparbeidelse av rundkjøringen er satt som rekkefølgekrav i planen for Lade allé 80 fordi det er denne planen som har utløst flyttingen av rundkjøringen.

Ellers er forslaget som fremmes i tråd med forslagene som er lagt ut på høring.

Diskusjonen i planen har i stor grad dreid seg om høyder. Bygningsrådets vedtak og fylkeskommunens innsigelser har gjort at forslaget som fremmes ligger på en mellomting mellom rådmannens forslag med fire etasjer og grunneiernes forslag med seks etasjer.

Diskusjonen med grunneiernes hos Strindheim Bil AS og Nordesign AS har fått større plass i sluttbehandlingen, men rådmannen mener vi har fulgt opp grunneiernes ønsker, slik at planen sikrer at de kan drive videre fram til den dagen de ønsker å endre driften eller selge. Forslaget om å striperegulere her, synes ikke rådmannen er fornuftig, da en blandet bruk ikke er ønskelig på grunn av tomtas beskaffenhet. Grunneiernes har måttet ta stilling til om de ønsker framtidig bolig eller framtidig næring, og har valgt framtidig bolig, men at de ønsker å fortsette med dagens drift på ubestemt tid. Dette sikrer planen, og det er ingen tidsbegrensninger til fortsatt drift. Rådmannen mener derfor at planforslaget tar hensyn til alle grunneiernes. Det er også krav om detaljregulering av alle delområdene. Noen av diskusjonene kan videreføres der.

Rådmannen anbefaler at planforslaget blir vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 06.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1:	Reguleringskart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	Illustrasjoner

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen over denne linja