



Detaljregulering av Haakon VIIIs gate 14, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 25.9.2017

Dato for godkjenning av bygningsrådet:

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Haakon VIIIs gt. 14 AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er forkortet og gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen fra lager og logistikkvirksomhet til et boligområde, med barnehage og mulighet for noe næring. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

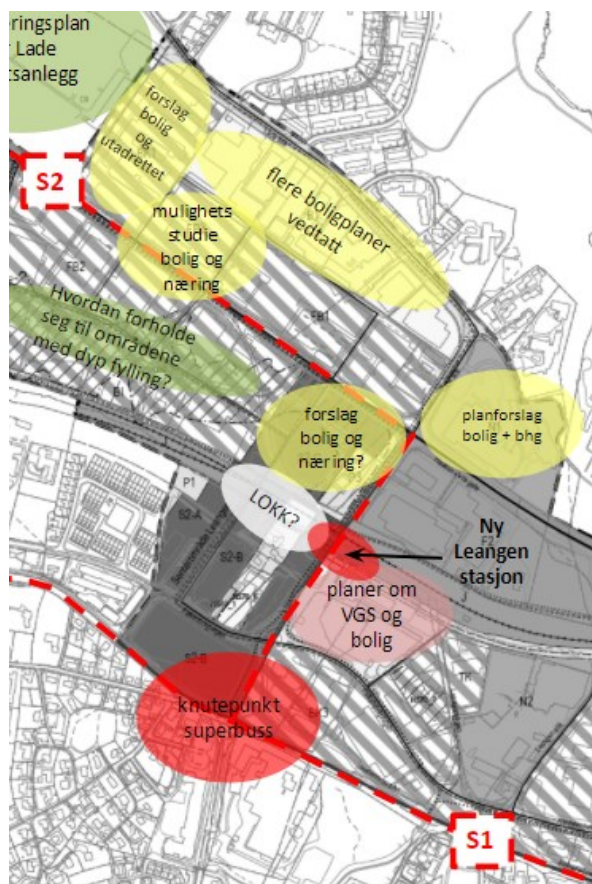
Eiendommen er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.4.2005, viser næringsformål og offentlig formål (tiltenkt barnehage). Nytt forslag til kommunedelplan for Lade og Leangen, som var på høring i 2013, viste næringsformål som i KPA. Foreliggende forslag til kommunedelplan viser blandet formål bolgi/næring/tjenesteyting.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er *r0634p* fra 1976, hvor området er regulert til industriformål og gangvei.

Ladesletta er og har vært i transformasjon de siste årene. Det er en rekke pågående planarbeid og prosjekt i området; MetroBuss, nye Leangen stasjon og mulig lokk over jernbanen ved stasjonen, Strindheim knutepunkt, flere nylig vedtatte og pågående boligplaner i Lade allé, planer om videregående skole og bolig i Falkenborgvegen og forslag om bolig og næring vest for planområdet.



Kartet viser oversikt over planer og prosjekt nært planområdet.

2.3 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel 2012-2024 på bruksformål og høyder. Eiendommen ble vurdert som egnet til en kombinasjon av bolig og næring ved revisjon av kommuneplanens arealdel, og foreslås omregulert fra industri til bolig/barnehage/grøntareal med noe tjenesteyting/kontor langs Lade allé.

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll angir byggehøyden innenfor planområdet til maks fire etasjer eller maks 14 meter. Planforslaget foreslår høyder på opptil fem etasjer pluss loft, det vil si en mønehøyde på 20,8 meter på deler av tomte.

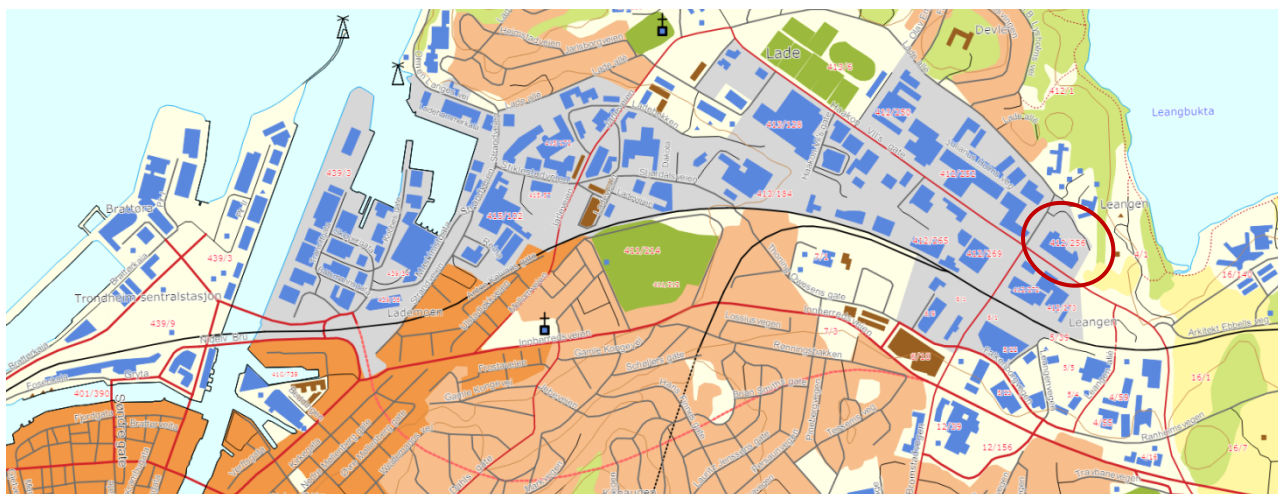
I høringsforslaget til Kommunedelplanen for Lade og Leangen er det lagt til grunn krav for indre sone til tetthet, uterom og parkering. Disse krav er derfor lagt til grunn for planforslaget.

Foreslått turvegtrasé er noe endret fra kommuneplanens arealdel 2012-2024, men sammenfaller med trasé i kommunedelplan for Lade/Leangen og Rotvoll og i reguleringsplan fra 1974.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet og eiendomsforhold

Planområdet er ca 37,2 daa og ligger ca 3 kilometer øst for Trondheim sentrum, i overgangen mellom bydelene Lade og Leangen. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate og Lade allé i sør, vest og nord. Mot øst ligger grøntområder og Leangen gård.



Planområdet ligger på Lade, ca tre kilometer øst for Trondheim sentrum.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- gnr/bnr 412/256, eier Haakon VII's gt. 14 AS
- gnr/bnr 412/361, eier Haakon VII's gt. 14 AS
- gnr/bnr 412/1, eier Trondheim kommune

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygget med to næringsbygg på ca 10 000 m² BTA. Bygningsmassen benyttes til lager, kontor og garasjer for Forsvaret. Deler av eiendommen er opparbeidet til parkering, mens arealene mot øst og nordvest har et grønt preg.

3.3 Stedets karakter

Eiendommen utgjør den østlige avslutningen på byomformingsområdet langs Haakon VII's gate på Lade. Eiendommen ligger i direkte tilknytning til eksisterende og planlagte boligområder langs Lade allé.

Nærmeste naboer mot nord og nordvest er boliger og institusjoner. Mot sør og vest er det store varehus og lager som Lade arena og Nilsson trelast. Mot øst grenser tomten til kulturlandskapet ved Leangbukta og Leangen gård. Planområdet ligger innenfor byomformingsområdet Leangen/Lade senterområde hvor det i hovedsak skjer endring av bruksformål fra næring/handel til bolig. Det er for tiden stor byggevirkosomhet i bydelen.

3.4 Landskap

Det er drøyt ti meter høydeforskjell på tomten. Vestre del av tomten er den høyeste delen av planområdet. Den er forholdsvis flat og ligger på ca kote +38 til +40, og er en del av Ladesletta. Østre del av tomten inngår i terrengefallet mot Leangbukta. Laveste del av tomten er på ca kote +29.

Store deler av planområdet har gode solforhold. Mot nordøst er det utsikt mot Leangen gård og fjorden. Nærheten til Trondheimsfjorden gir godt lys fra nord og gjør at tomten oppleves som lys på tross av helningen mot nordøst.



Kartet viser de to flate områdene på tomta, øvre platå mot vest og nedre platå mot øst. Fotoene viser ulike karaktertrekk ved tomta og omgivelsene.

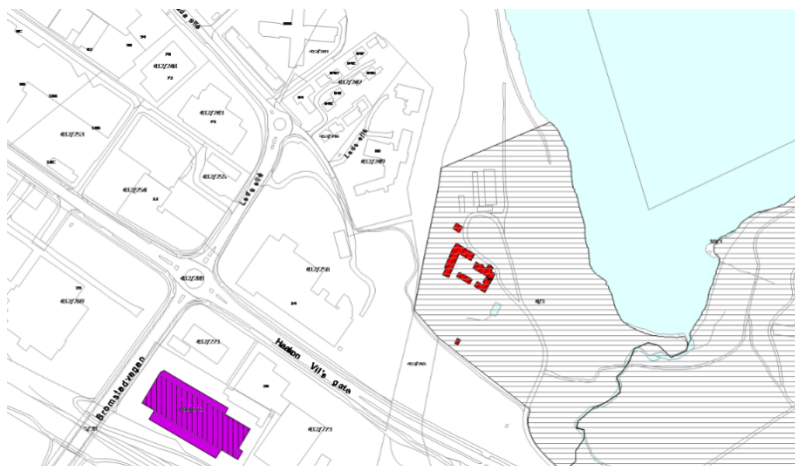
3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Lengst nord i planområdet er det en betongkonstruksjon i grunnen som kan være del av en bunkers fra andre verdenskrig (se miljøgeologisk rapport).

Eiendommen grenser til Leangen gård, som er en lystgård opprinnelig bygd i 1661. Dagens bygninger i empirestil skriver seg fra 1820. Bygningene med anlegg er fredet og er et kulturmiljø av nasjonal verdi. Det eies av Trondheim kommune og brukes som representasjonssted.

Leangen gård inngår i et større verneverdig kultur-/herregårdslandskap på Lade/Rotvoll. Herregårdslandskapet er registrert i Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljø/landskap med nasjonal verdi. Mange av herregårdene ligger på små høyder, og fjernvirkningen av dette landskapet er viktig å ivareta. Leangen gård ligger ikke på en slik høyde.

Planområdet ligger på et terrengnivå som er 10-20 meter høyere enn Leangen gård (20 moh), og det er et tett belte med høye trær mellom planområdet og Leangen gård. Dette gir et tydelig skille mellom Leangen gård og planområdet. Trærne ligger i hovedsak utenfor planområdet, men noen større trær lengst sørøst i planområdet gir noe skjerming mot landskapet rundt Leangen gård.



Leangen gård er fredet og markert med rødt.

3.6 Naturverdier

Nordøstre hjørne av planområdet inngår i et større område mellom Leangbukta og Devlebukta registrert som svært viktig lokal naturverdi. Området er et småkupert skogsområde mellom bebyggelsen og sjøen, skrånende ned mot Ladestien. Området er merket nr. 128 i Trondheim kommunes naturdatabase, og registrert som verdifull edelløvsskog (botanisk rapport for Lade, NTNU, 2009).



Nordøstre hjørne av planområdet har registrert svært viktig lokal naturverdi (gul linje). Kartutsnitt fra Trondheim kommunes karttjeneste.

Like utenfor planområdet, mellom planområdet og Leangen gård er det tett skog med flere store trær som danner en buffer mellom planområdet og Ladestien/ Leangen gård. Disse trærne inngår enten i området registrert med naturverdi eller i fredet hageanlegg ved Leangen gård.

Det er flere store furutrær i planområdet, særlig i sørøstlige del, som ikke inngår i område markert med naturverdi. Disse har likevel verdi som visuell skjerming og som viktige landskapselementer. Trær i og ved planområdet er innmålt og vurdert som en del av planarbeidet (se vedlegget *Registrerte trær*).



Innmålte trær innenfor planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag inngjerdet og er ikke brukt til rekreasjon.

Planområdet grenser til store sammenhengende grøntområder langs fjorden med Ladestien. Det er opparbeidet sti langs eiendommens nordside som gir adgang til Ladestien fra Lade allé.

3.8 Trafikkforhold

Buss nummer 3 og 4 går fra Lade allé og har flere avganger i timen. Buss nummer 15 går fra Haakon VII's gate, og har få avganger. Det planlegges omstigningspunkt mellom jernbanestasjon og stasjon for MetroBuss ved Leangbrua, 250 meter fra planområdet.

3.9 Barns interesser

Planområdet brukes ikke av barn og unge til aktivitet i dag, da området er inngjerdet og ikke tilgjengelig for offentligheten.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet

I følge prognosene har Lade skole skolekapasitet, mens skolekapasiteten ved Strindheim skole og Rosenborg ungdomsskole er sprengt. Skolekapasiteten på ungdomstrinnet i området vil forbedres ved bygging av ny ungdomsskole ved Lilleby, men dette er et prosjekt som ligger frem i tid.

3.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Løsning for søppelsug finnes i Lade allé, og tilknytning til anlegget er avklart. For informasjon om VA, se *Overordnet VA-plan* vedlagt.

3.12 Grunnforhold

Geoteknikk – Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelsene i og rundt Haakon VII's gate 14. Generelt på eiendommen ble det registrert gress eller asfaltdekke, fyllmasser av varierende kvalitet og mektighet, og underliggende masser av antatt original leire, eller fjell. Dybde til fjell er varierende fra ca. 0,3-15 meter.

Forurensning i grunn – Det er registrert forurensede masser på tomta. I et punkt er det registrert forurensede masser tilstandsklasse «farlig avfall». Se vedlagt Miljøgeologisk rapport.

3.13 Støyforhold

Planområdet er støyutsatt. Deler av eiendommen ligger i rød støysone ut mot Haakon VII's gate. Arealene langs Lade allé er også så vidt berørt av rød støysone. En smal sone langs Haakon VII's gate har støynivå over 70 dBA. Se vedlagt støyrapport.



Støyforhold i eksisterende situasjon.

3.14 Luftforurensning

Konsentrasjonen av NO₂ i hele området ligger under både nasjonale mål og gul sone i henhold til luftretningslinjen T-1520. Konsentrasjon av PM₁₀ nær veg er i gul sone. Se vedlagt rapport om luftkvalitet.

3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne er vedlagt planen.

3.16 Næring

Tomta er i dag bebygd med to næringsbygg på totalt ca. 10 000 m² BTA. Bygningsmassen leies i sin helhet av Forsvarsbygg, og er i bruk til lager og logistikkvirksomhet samt kontorer.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage (offentlig)
- Uteoppholdsareal (felles for alle boligene innenfor planområdet)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

I tillegg er det to bestemmelsesområder for bevaring av eksisterende vegetasjon.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen langs Haakon VII's gate og Lade allé er plassert parallelt med gatene, for å gi bymessige gateløp. Bebyggelsen bak åpner seg mer mot det grønne og fjorden. Det er lagt et nett av gangforbindelser gjennom planområdet, fra Haakon VII's gate og Lade allé, til Ladestien. Disse er gangadkomst for beboerne, og de gir også gode koblinger mellom byen og Ladestien.

Bebyggelsen er organisert slik at det dannes varierte uterom på terrenget. Et langstrakt uteoppholdsareal går gjennom hele området (aktivitetsaksen) og skaper en ny grønn forbindelse mellom Haakon VII's gate og Ladestien. Mer skjermede felles uterom legges mellom øvrig bebyggelse.



Illustrasjon av planforslaget sett fra Lade allé like nord for Haakon VIIIs gate med torget til høyre. Den brede åpningen mellom byggene er ikke sikret i planen, men planen tillater det. Det vil imidlertid føre til mer støy på uterommet enn dersom byggene plasseres tettere inntil hverandre.

Støyforhold og antikvariske verdier gir føringer for utformingen av bebyggelsen, blant annet ved at det er tett bebyggelsesstruktur i Haakon VIIIs gate og Lade allé. Åpninger i bebyggelsestrukturen mot de omkringliggende veiene er smale for å redusere støygjennomgang til uteoppholdsarealene. Bebyggelsen løser seg opp til mindre og lavere strukturer i møte med kulturlandskapet.

Bebyggelsen er plassert 15-35 meter unna plangrensen mot Leangen gård for å gi avstand mellom gården og ny bebyggelse, samt å sørge for bevaring av de store trærne som er på den delen av tomta.

I bestemmelsene er det sikret at deler av bebyggelsen (felt B1, B2 og B3) skal ha saltak formet med asymmetrisk møne. Takvinkel for saltak skal være minimum 30 grader. Saltaksformen gjør at den opplevde høyden av bebyggelsen dempes visuelt, samt at det er positivt for solforholdene på tomta. I tillegg bidrar takformen til å gi området identitet.

Det er sikret i bestemmelser at det skal benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger, og at det skal etterstrebes en variasjon innad i området i materialbruk og/eller farger. Dette bidrar også til å gi enkeltbyggene sterkere egenidentitet, samtidig som bebyggelsen som helhet vil framstå som mindre massiv.

4.3 Bebyggelsens høyde

Den høyeste bebyggelsen i planområdet er plassert mot Lade allé og rundkjøringen i krysset Haakon VIIIs gate. Byggene foreslås med saltak og i fem etasjer pluss loft. Høyeste mønehøyde er satt til kote 59,6. Herfra trappes bebyggelsen ned med terrenget, og løser seg opp til en bebyggelsesstruktur med mindre volumer, og variasjon i høyder. De laveste byggene innenfor planområdet er plassert nærmest Leangen gård og Ringvebukta. De er i to til tre etasjer pluss sokkel der det er fallende terreng.

De nye boligprosjektene langs Lade allé, vest for planområdet, har en maks kotehøyde som tilsvarer fire etasjer mot Lade allé. Terrenget synker noe mot Julianus Holms veg som avgrenser boligprosjektene i sør. Det gjør at noen av byggene har flere etasjer uten at de blir høyere enn

maks kotehøyde. Det pågår planarbeid i Lade allé 73 (nabotomta til planområdet). Maks kotehøyde innenfor den planen er foreslått til kote 52,3.

Vedtatt kommunedelplan og vedtatt områdeplan for Leangen senterområde legger opp til inntil seks etasjer rett sør for planområdet.

Bebyggelsens varierte høyder er tilpasset solforhold og situasjon, og er lavest mot Leangen gård og barnehagen. Tilpasning av bebyggelse til solforhold er beskrevet nærmere under uteområder.

4.4 Grad av utnyttning

Samlet foreslått utnyttelse av planområdet er på 120 %. Maksimalt tillatt utnyttelse for planområdet skal ikke overskride 44 850 m² BRA og 12 000 m² BYA. BRA for hvert felt, vist på plankartet, er retningsgivende.

Tabell 1 - Maks BRA og BYA for de ulike feltene.

	Felt B1	Felt B2	Felt B3	Felt B4	Felt B5	Barnehage	SUM
BYA	500 m ²	4 100 m ²	2 900 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²	1 000 m ²	12 000 m ²
BRA	2 350 m ²	19 500 m ²	11 900 m ²	3 900 m ²	5 900 m ²	1 300 m ²	44 850 m ²

Det tillates oppført boder på inntil 15 m² og balkonger på inntil 8 m² utenfor angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene. Areal til parkering, teknikk og boder helt eller delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnyttning.

Det tillates etablert inntil 3 000 m² BRA kontor/tjenesteyting i 1. og 2. etasje i bebyggelse mot Lade allé (felt B1 og B2).

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Tjenesteyting/kontor tillates på inntil 3000 m² BRA innenfor planområdet, men det er ikke satt noe minimumskrav. En barnehage på inntil 1300 m² BRA reguleres inn på området. Det tilsvarer en seks-avdelings barnehage og har ifølge Trondheim kommunes *Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehageanlegg* 26 årsverk.

4.6 Antall boliger, tetthet og leilighetsfordeling

Minimum antall boenheter for planområdet er satt til 450. Det tilsvarer 12 boliger/daa. Ved maks utbygging blir tettheten 16,7 boliger/daa (beregnet ut i fra enheter med snittstørrelse 70 m² BRA/boenhet). Bebyggelsesstrukturen og bestemmelser om boligsammensetning sannsynliggjør imidlertid færre og større boenheter.

Det er sikret en variert boligsammensetting i både størrelse og typologi innenfor planområdet. I felt B4 planlegges rekkehus, noe som vil bidra til at området inkluderer større, familievennlige boliger på bakkeplan. Ved trinnvis utbygging av området stilles det krav om redegjørelse for leilighetsfordeling innenfor de enkelte byggefeltene.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Det er i planarbeidet fokusert på å skape et identitetsskapende bomiljø tilpasset ulike bosituasjoner og befolkningsgrupper. Planområdet ligger i en overgang mellom lager- og

handelsfunksjoner, framtidige boligområder og kulturlandskapet i øst. Dette gir ulike muligheter og utfordringer i de forskjellige delene av planområdet, og det er lagt vekt på å utarbeide boligtyper som er tilpasset de ulike situasjonene på tomte.

Svalganger er ikke tillatt innenfor planområdet, noe som sikrer bedre lysforhold til boligene og en mer effektiv utnyttelse av fasadene. Det tilrettelegger for bedre planløsninger for boenhetene, der leilighetenes inngangssituasjon kan legges nærmere midten av bebyggelsen, mens fasadene forbeholdes oppholdsrom og soverom. Fraværet av svalganger vil gi flere innganger og et mer levende bakkeplan i planområdet.

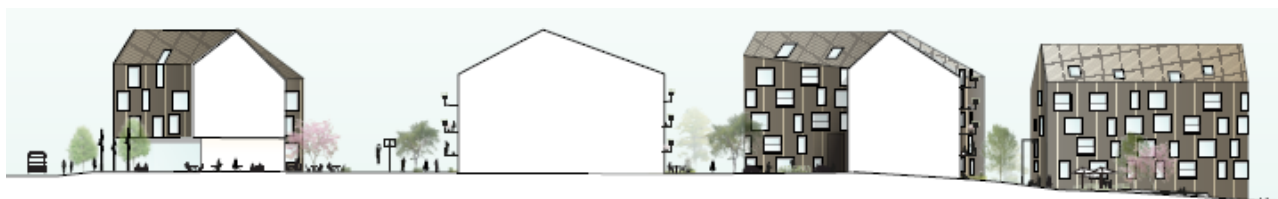
Generelt er det lagt opp til en brutto etasjehøyde på 3,3 meter, og bygningsbredde på maksimalt 14 meter. Etasjehøyden gir gode romhøyder, og smale bygningskropper gir gode dagslysforhold i boligene. Illustrert planforslag viser en bebyggelsesstruktur som muliggjør at alle boenheter har tilgang på fasade med godt utsyn. Noen steder foreslås bebyggelsen plassert tettere enn åtte meters avstand. For de boligene det gjelder er det sikret at det alltid er en annen fasade med godt utsyn.

I planforslaget er det tre hovedkategorier bebyggelse, tilpasset de ulike situasjonene på tomte; vinkelhus, rekkehus og byvillaer. De er nærmere beskrevet her:

Vinkelhus med asymmetrisk skråtak

I felt B1, B2 og B3 planlegges oppgangshus i tre-fem etasjer, samt loft med skrå takflater. Loftsetasjene kan være tilleggsareal til de øverste leilighetene. Dette tilfører arkitektonisk særegenhet og kvalitet til disse leilighetene og bidrar til en mer variert boligsammensetning med ulike leilighetsstørrelser. De skrå takflatene gir også området særpreget og karakter som skiller seg fra de øvrige utbyggingene i nyere tid på Lade. Skrå takflater gjør at bebyggelsen oppleves lavere når man beveger seg inne i planområdet, og at mer sol kommer ned i uterommene enn en tilsvarende utbygging med flate tak.

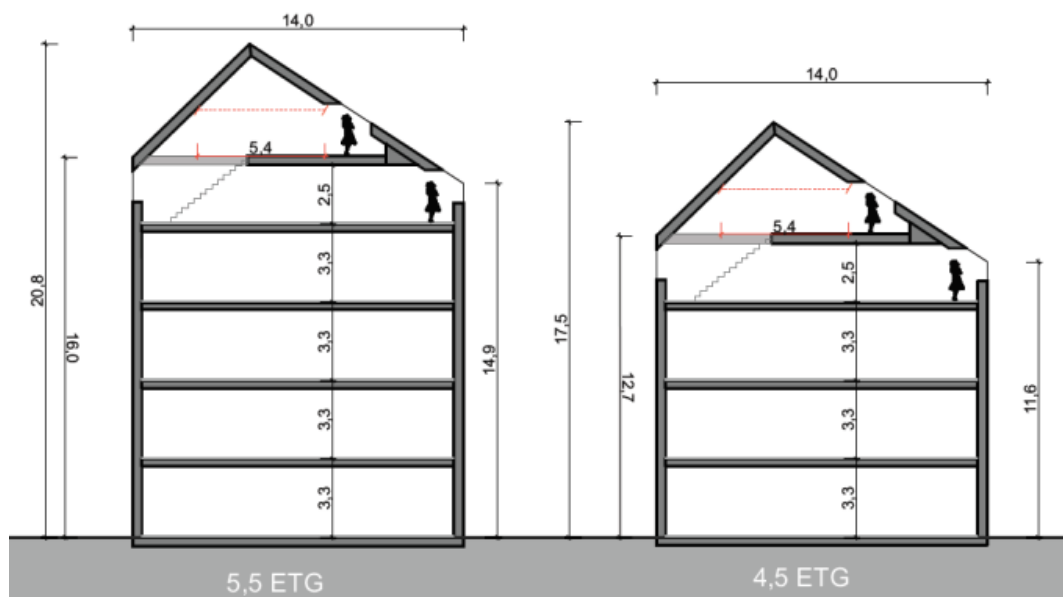
Det tillates ikke boliger i første etasje i felt B1 fordi arealet er eksponert med rundkjøring, fortau og åpen plass på den ene siden og felles uteoppholdsareal med nærmiljøanlegg på den andre. Her foreslås fellesfunksjoner for boligene i planområdet som for eksempel funksjoner tilknyttet et seniorboligkonsept. Det tillates også etablert kontor/tjenesteyting i denne etasjen.



Illustrasjonsprosjekt vinkelhus. Landskapssnitt.



Planskisse som viser innganger, leilighetsinndeling og private hager (mørk grønn) for vinkelhusene.

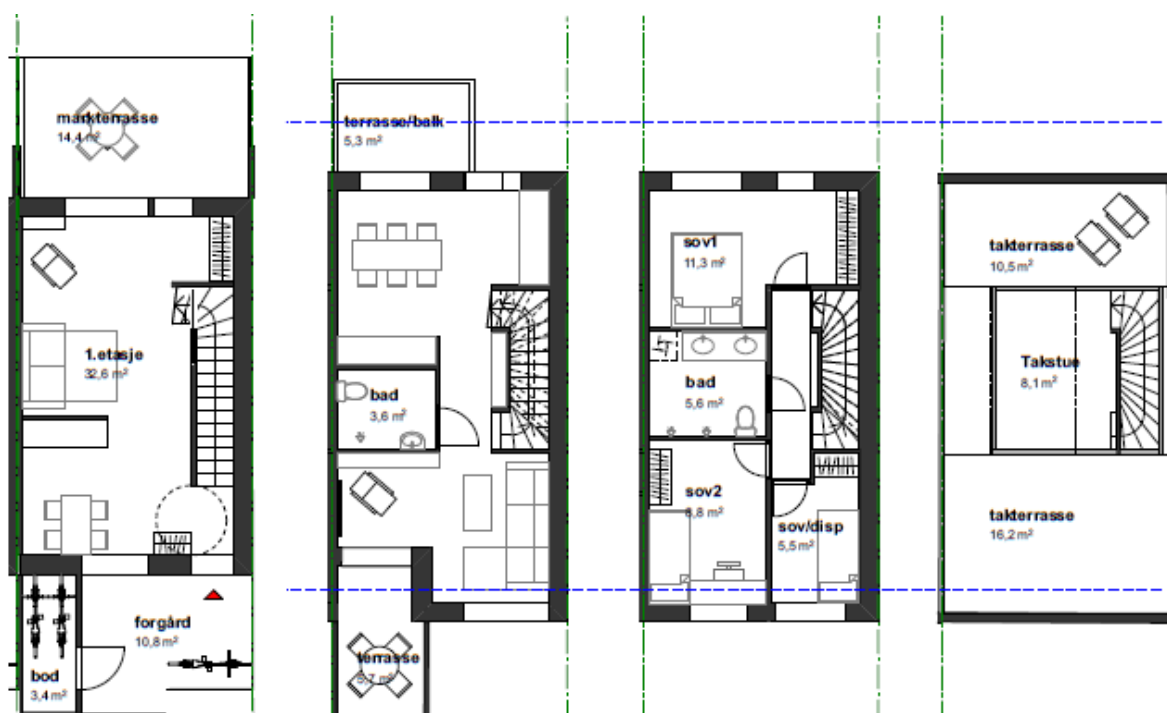


Vinkelhusene planlegges 14 meter brede, og med ekstra etasjehøyde for økt boligkvalitet.

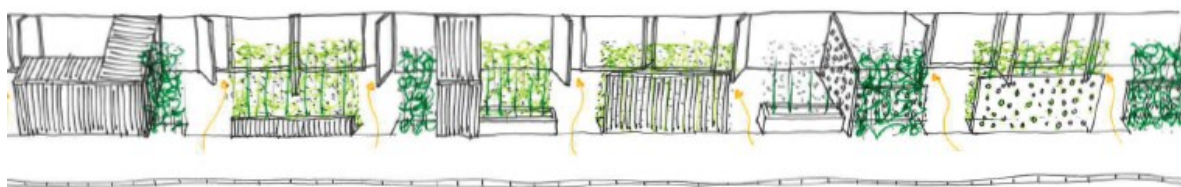
Rekkehus

I felt B4, som ligger langs Haakon VIIs gate, planlegges det rekkehus i tre og en halv etasje (tre etasjer, samt takstuer og takterrasser). Rekkehusene skjerner felles uterom og øvrig bebyggelse mot trafikkstøy fra Haakon VIIs gate, men er samtidig såpass lave og smale at de slipper mye sol og lys inn til bakenforliggende uterom og fasader. Rekkehusene får minst ett soverom og minst ett oppholdsrom mot stille side. Det er sikret minimum to passasjer som forbinder Haakon VIIs gate med felles uterom og gangveinett innenfor planområdet.

Byggegrense for rekkehusene mot Haakon VIIs gate er tilbaketrukket slik at avstand fra fasade til kjørevegen er ca 13 meter, og det gis plass til å opparbeide privat buffersone mellom fortauet og ytterveggen som kan ha visuelle og akustiske boder/skjermer på bakkeplan. Dybde på privat buffersone er to til fire meter.



Illustrasjonsprosjekt rekkehus. Fra venstre; første etasje med forhage og markterrasse, andre etasje, tredje etasje og fjerde etasje med takstue og takterrasser.



Mulig utforming av forhager mot fortau i Haakon VII's gate.

Byvillaer

Innenfor felt B5 er det planlagt boliger med vesentlig lavere tetthet enn i planområdet som helhet. Det er for å skape en mykere overgang til kulturlandskapet og for å begrense synligheten av ny bebyggelse sett fra området rundt Leangen gård. Foreslått bebyggelse har lite fotavtrykk og mye grønt mellom husene. Bebyggelsen er trukket inn fra plangrensen mot kulturlandskapet i øst for å gi ytterligere avstand mot Leangen gård og hageanlegget. Høydene er to til fire etasjer, og hvert bygg er underdelt i flere volum med minst to ulike høyder. Høydene er bearbeidet med tanke på virkningene fra området rundt Leangen gård, slik at de høyeste volumene er plassert der de er minst synlig, og der de dekker bakenforliggende bebyggelse.



Illustrasjonsprosjekt, et vinkelhus sees til venstre, deretter byvillaer og til høyre Leangen gård.

4.8 Støy

Støysonekartet viser at de mest utsatte byggene vil ligge i rød støysone, med støynivåer inntil $L_{den} = 68$ dB. Byggene i indre del av området vil ligge utenfor gul støysone med tilfredsstillende støynivåer.

Felles utearealer på bakkeplan mellom husene vil få tilfredsstillende støynivåer i henhold til grenseverdier i T-1442/16. For å oppnå gode støyforhold for den sydlige delen av planområdet benyttes støyskjerm i stedet for bebyggelse. Dette er valgt for å løse opp bygningsstrukturen mot kulturlandskapet. Det sikres i bestemmelsene at støyskjermene skal utformes som tilnærmet vertikale vegger med integrert vegetasjon og tilrettelagt med passasjer mellom planområdet og Haakon VII's gate.

Kravene til utforming skal sikre at de vegeterte veggene oppleves som en kvalitet, ikke bare et nødvendig onde. De grønne veggene vil etter forslagsstillers vurdering oppleves som interessante landskapselementer og gi spennende romforløp fordi de er høye og markante. Dette står i kontrast til ordinær støyskjerming hvor høyde på skjermer ofte oppleves som en utfordring for kvaliteten i området. Felles uterom direkte bak støyskjermene er ikke medregnet i felles uteoppholdsareal.

Det sikres i planbestemmelsene at leiligheter i rød støysone har krav om minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side. Boenheter i bygg mot rundkjøringen i vest

planlegges med tette sidefelter på balkonger på fasade mot øst for å sikre at alle boenheter får en stille side. Leiligheter i gul støyzone skal ha minst ett oppholdsrom med luftevindu/balkongdør mot stille side.



Utklipp støykart fra vedlagt støyrapport.

Vilkår i planbestemmelsene sikrer at støyforhold skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Se støyutredning for mer utfyllende beskrivelser.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

VA

Det finnes kommunale vannledninger i Haakon VII's gate og Lade allé, samt ledning til Leangen gård. Det planlegges å knytte seg til eksisterende DN200 i Lade allé, for så å krysse vegen og følge adkomstveg på nordsiden inn i planområdet, sammen med fjernvarme og søppelsug. Området er godt dekket av brannkummer. Se vedlagt VA-plan for mer informasjon.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen som planlegges for planområdet er søppelsug for restavfall, plast og papir og returpunkt med nedgravde containere for papp og glass/metall. Det er avtalt tilknytning til søppelsugterminal i Lade Allé 59-73.

Gangavstand fra boliginngang til felles nedkast skal være maks 50 meter, og dette er sikret i bestemmelsene. Det betyr at det må etableres 3-5 nedkastpunkter innenfor planområdet.

Det skal etableres felles returpunkt/miljøstasjon for eiendommene Lade allé 59-73, med gangavstand 200-400 meter fra planområdet.

Fjernvarme

Planområdet kobles til fjernvarmeanlegg i Lade allé.

4.10 Transport og trafikkløsninger

Det er utført trafikktegninger på stedet, og gjennomsnittlig trafikkmengde på vegarmen av Haakon VII's gate 14 forbi planområdet er fastsatt til 11 600 ÅDT. Se trafikkrapport for redegjørelse for

trafikkmengder ved planområdet.

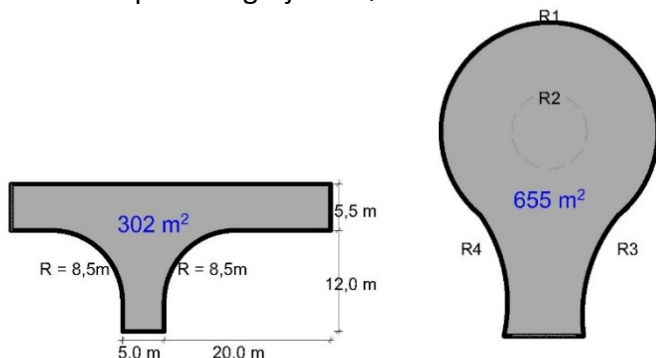
Adkomst og utforming av veger

Planforslaget har én adkomst, og den er fra nordvest fra svingen i Lade allé. Adkomstveg er offentlig og har fortau på begge sider, knyttet til fortauene i Lade allé. Fortauet på vestsiden av adkomstvegen reguleres til 2,5 meters bredde, mens fortauet på østsiden reguleres til 2 meters bredde.

Planforslaget er tilpasset framtidige gatetverrsnitt i Lade allé på 26 meter. Det er tilstrekkelig bredde til å etablere trefeltsveg med kollektivfelt, sykkelfelt i to retninger og fortau på begge sider av vegen, i tillegg til allé (annen veggrunn med tilstrekkelig bredde til etablering av trekker). Alternativt kan det etableres firefelts veg, med gang-/ sykkelveg langs planområdet istedenfor sykkelveg og fortau. Lade allé inngår ikke i planområdet, planforslaget tar derfor ikke stilling til valg av løsning utover at det er satt av tilstrekkelig plass til løsningene.

Utrykningskjøretøy vil ha adkomst inn i området fra Lade allé og fra adkomstvegen inn mellom bygninger, langs kjørbare gangveger fram til inngangsdører. I utforming av utomhusarealer er oppstillingsplasser for redningstjenestens kjøretøy hensyntatt. Reguleringsbestemmelser sikrer at åpninger mellom bygninger har tilstrekkelig bredde for redningstjenestens kjøretøy. Prinsipp for tilkomst og oppstilling er vist i eget diagram i illustrasjonsvedlegget. Detaljløsninger for kjørbare veger innenfor planområdet avklares i søknad om tiltak.

Plankartet viser vendehammer i enden av adkomstvegen. Rundsnuplass krever dobbelt så mye areal som vendehammer (655 m² mot 322 m² i henhold til vegvesenets håndbok N100). Vendehammer er dimensjonert i henhold til vegvesenets håndbok N100, og valgt framfor rundsnuplass. Det er fordi det generelt ikke er ønskelig å legge beslag på unødig store arealer til biltrafikk i boligområder, og fordi det er beregnet lite behov for bilkjøring helt inn i området. Adkomstvegen tilrettelegges for bringe-/ hentetraffikk til barnehagen, mens trafikken til boligene ledes inn i parkeringskjeller før man ankommer barnehagen og vendehammeren.

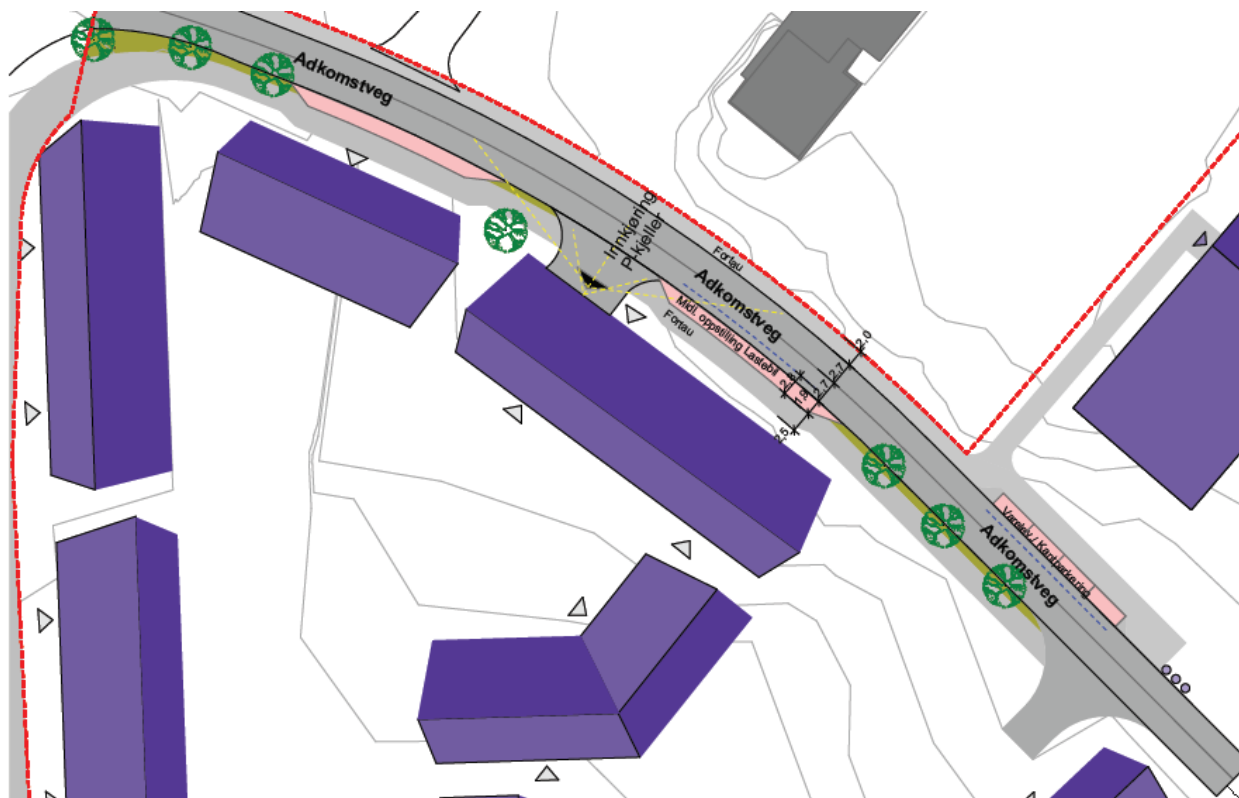


Arealbruk for vendehammer versus rundsnuplass. Rundsnuplass legger beslag på dobbelt så mye areal som vendehammer. (Fra Statens vegvesens håndbok N100).

Varelevering

Det er tilrettelagt for fire parkeringsplasser på terreng tilknyttet barnehage. Utenfor barnehagens åpningstid vil parkeringsplassene kunne benyttes til varelevering og besøksparkering.

Det tilrettelegges også for besøksparkering og varelevering langs adkomstvegen, i eget felt o_KF, i lengde 130 meter og bredde 2 meter, regulert til offentlig kombinert trafikkformål/grønt. Feltet kan benyttes til varelevering/nyttetransport i barnehagens åpningstid, matkasseleveranser, varetaxi, hvitevarer- og møbelleveranser, større flyttebiler og lignende (se figur).



Varelevering til hele planområdet planlegges fra lomme langs adkomstveg.

4.10 Parkering for bolig og næring

Parkeringskrav

Parkeringskrav for indre sone (KPA 2012-2024) gjelder for planområdet. Krav:

- minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 100 m² BRA bolig/næring
- minimum 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller 100 m² BRA bolig/næring

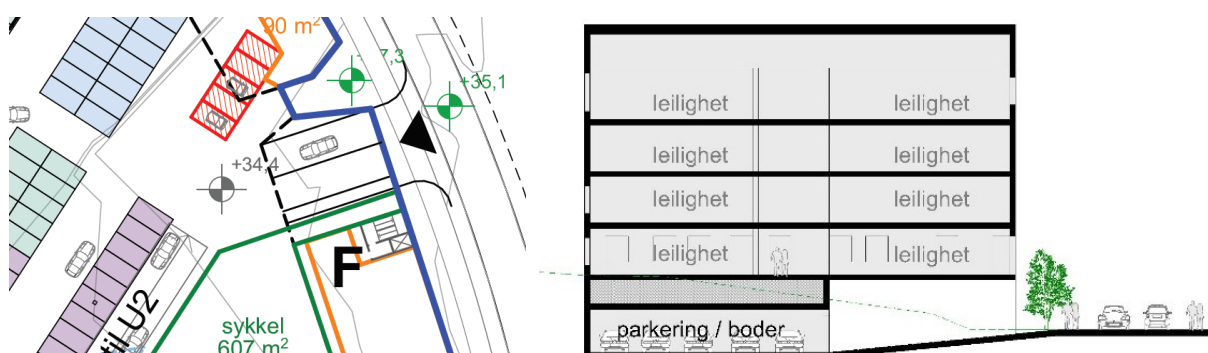
Plassering av parkering

All bilparkering for boliger og næring planlegges i anlegg under bakken.

Sykkelparkering løses delvis i anlegg under bakken og delvis på bakken.

Utforming av parkeringsanlegg under bakken

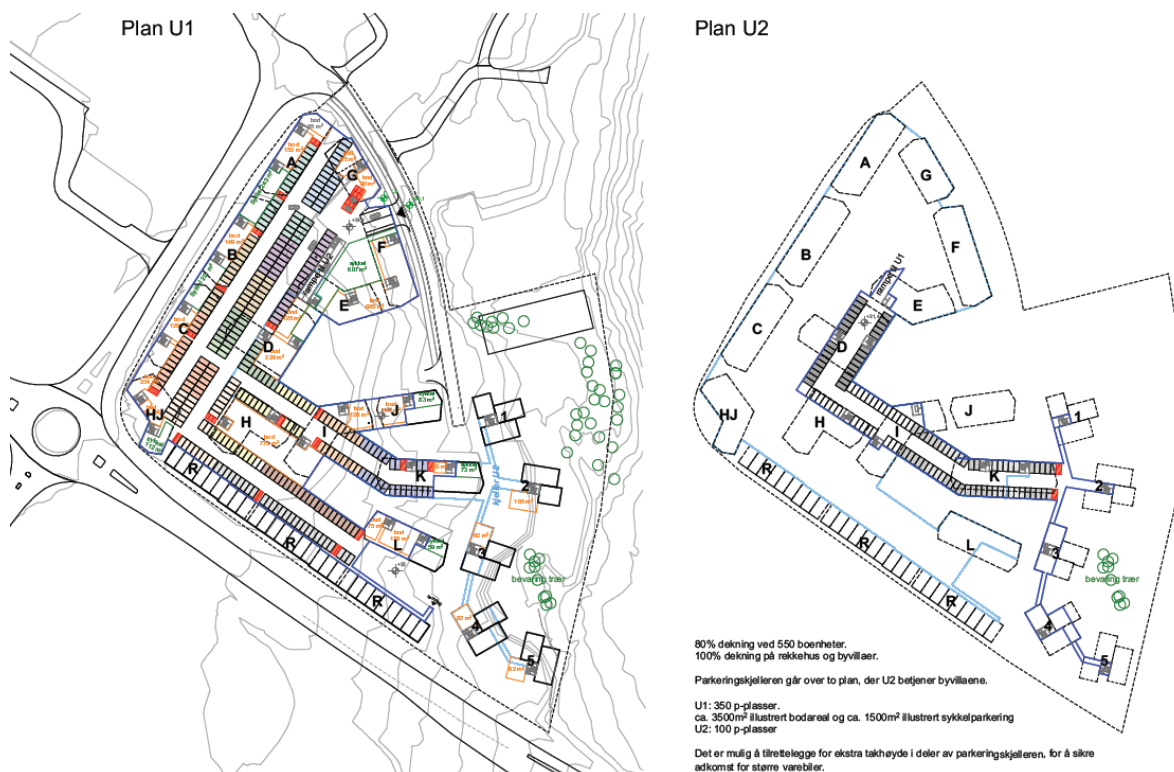
Det planlegges felles parkeringskjeller for hele planområdet med en felles nedkjøring fra adkomstveg markert med pil i plankartet. Fra adkomstvegen er det omtrent en meter ned til første kjellernivå, fordi adkomstvegen ligger på et lavere nivå enn bebyggelsen. Nedkjøringsrampen ligger innomhus (se figur med prinsipptegninger).



Prinsipp for innkjøring til parkeringskjeller i plan og snitt.

Parkeringskjeller planlegges delvis i to plan, tilpasset tomtens fallende terreng, og for å kunne betjene de boligene som ligger lavest.

Besøksparkering, parkering for hjemmehjelp, biloppstillingsplasser tilknyttet eventuelle næringsformål, og mulighet for varelevering skal etableres i parkeringskjeller. Det legges til rette for sambruk av biloppstillingsplasser til tjenesteyting/kontor og besøksparkering til boliger.



Eksempel på mulig løsning for parkeringskjeller (se vedlegg for detaljer).

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Adkomstvei fra rundkjøring i Lade allé skal være offentlig. Sti gjennom planområdet i retning Ladestien er definert som offentlig turveg. Gang- og sykkelveg til inngang barnehage skal også være offentlig. Barnehagen reguleres offentlig.

4.12 Universell utforming

Det er lagt til rette for at alle boenheter kan planlegges og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav om tilgjengelighet i boliger.

Nedkast for søppelsuganlegg og nedgravde containere opparbeides slik at de er universelt tilgjengelige.

4.13 Uteoppholdsareal

Planområdet skal oppfylle *indre sone*-krav til uteoppholdsareal i KPA 2012-2024 (30 m² per 100 m² boligformål eller per boenhet). Samlet uteoppholdsareal innenfor planområdet vil være avhengig av omfang av balkonger og takterrasser. Det er beregnet med et moderat anslag på balkonger til å oppfylle kravet til samlet uteoppholdsareal med 167 %. Planforslaget viser over dobbelt så mye felles uteoppholdsareal på terreng som kravet for indre sone. Se vedlegget *Uterom* for mer informasjon.

Sol/skygge-forhold

Krav til og planlagt uteoppholdsareal

	Totalt	Felles uteareal på bakken	Planlagt privat uteareal på bakken og balkonger	Krav til felles uteareal på bakken	Felles uteareal med sol 21. mars kl 15.00	Felles uteareal med sol 23. juni kl 18.00
Krav	13 500 m ²	6 750 m ²	-	6 750 m ²	3 375 m ²	3 375 m ²
Planlagt	22 560 m ²	14 150 m ²	7 030 m ²	14 150 m ²	5 780 m ²	5 050 m ²

Deler av tomte heller mot nordøst, men ulike grep gir likevel gode solforhold. Etableringen av et stort felles uterom i øst-vest retning (aktivitetsaksen) høyder og plassering av bygningskropper, samt løsningen med skrå takflater er de viktigste grepene for å sikre gode solforhold. Det har vært et premiss at areal for felles uteopphold i aktivitetsaksen skal ha de beste solforholdene. I tillegg er det jobbet med å optimalisere solforhold i de mindre uterommene mellom bebyggelsen, blant annet sikrer smett mellom bebyggelsen bedre tilgang mellom de felles uteområdene. Det er god visuell kontakt mellom boliger og uteoppholdsareal.

Med et moderat anslag for balkonger med sol, oppfylles kravet til areal med sol med 112-123 %. Planforslaget oppfylder dermed krav til andel uteoppholdsareal med sol på nøkkeltidspunkter i Trondheim kommunes illustrasjonsveileder for plansaker med god margin.

Planforslaget åpner for en viss fleksibilitet for plassering av bebyggelse som vil kunne få betydning for sol/skygge-forholdene.



Sol/skyggediagram for nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15.00 (til venstre) og 23. juni kl 18.00 (til høyre). På begge tidspunktene er det sol på mer enn 5 000 m² felles uterom (markert med gul farge). Langs byggene er det privat uterom markert med lys grønn farge.

Det er imidlertid ikke anledning til å øke fotavtrykk av bebyggelse eller øke samlet bredde på bebyggelse utover 14,0 meter. Ved eventuelle justeringer av bebyggelsen er det derfor mulig at det kan være små endringer i hvilke deler av tomte som får sol sammenlignet med det som

framgår av sol/skygge-diagrammene. Samtidig endrer totalarealet med sol seg lite.

Planforslaget gir rom for å optimalisere solforhold i byggesøknad, og samtidig vurdere dette mer detaljert i forhold til planløsninger og faktisk bruk av området. Det er sikret i planbestemmelser at krav til uteoppholdsareal med sol skal ivaretas og dokumenteres i byggesøknad.

Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget viser forslag til plassering av småbarnslekeplasser i henhold til anbefalinger i Trondheim kommunes veileder for uterom. Fra vår til høst (mars-september) har samtlige småbarnslekeplasser / fellestun sol på uteoppholdsarealene til klokken 15. I perioden mai-juli er det innenfor planområdet småbarnslekeplasser med sol til klokken 18.

Endelig plassering av sandlekeplasser og fellestun er fleksibelt innenfor soner angitt til felles uterom, og avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

4. 14 Barnehage

Det planlegges en offentlig barnehage innenfor planområdet. Plassering er i samråd med kommunen på en tomt skjermet mot støy og forurensning, og med direkte adkomst til friluftsområde og grønnstrukturen som grenser til planområdet.

Barnehagen har kjøreadkomst fra planområdets adkomstveg. Gående, syklende og kollektivreisende kan benytte nettet av gangforbindelser gjennom planområdet eller fortau langs adkomstvegen for å nå barnehagen.

Parkering for barnehagen er i henhold til Trondheim kommunes norm for barnehager:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav halvparten overdekket eller i bod
- Fire bilparkeringsplasser

Sykkeparkeringen planlegges innenfor arealet som reguleres til barnehagen.

Bilparkeringsplassene planlegges på terreng i parkeringslommer ved barnehagetomta.



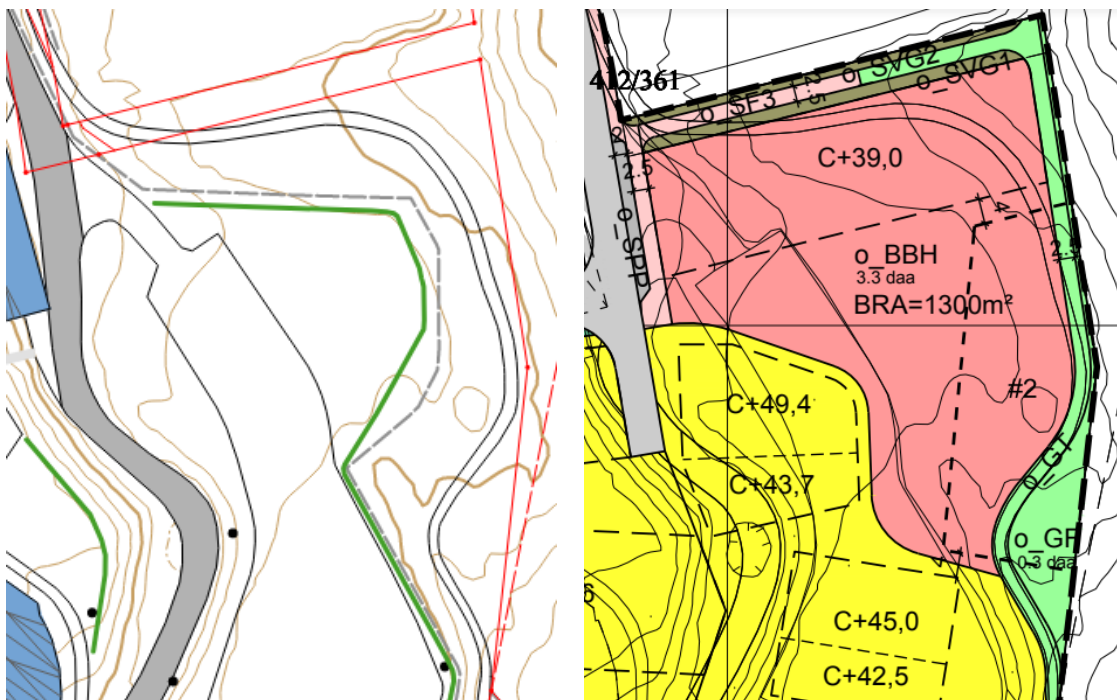
Barnehagen er plassert nord på barnehagetomta.

Barnehagetomten har gode solforhold i barnehagens åpningstid. På vinterstid på ettermiddag har barnehagetomten skygge av betydning på utearealene. På disse tidspunktene er det svært vanskelig å oppnå gode solforhold for uterommet på barnehagetomta grunnet terreng som heller mot nord. Utfordrende solforhold på ettermiddag vinterstid veies opp av at det er meget gode solforhold på morgen/formiddag på de samme datoene, og av at solforholdene samlet sett over året er svært gode. Se vedlegget *Barnehagen*.

Plasseringen av barnehagen gjør at grønstrukturen reduseres med om lag 200-300 m².

4.15 Turveg

Det går i dag en turveg nordøst i/ved planområdet som kobler seg på Ladestien i retning sørøst mot Rotvoll og Ranheim. Framtidig turvegtrasé nordover (retning Ringvebukta) er tatt inn i planforslaget, og reguleres offentlig. Framtidig turveg i nordgående retning vil endre bevegelsesmønsteret i området og kan bli like viktig som sørgående trasé.



Dagens turvegtrasé sees på kartet til venstre (to mørke streker). Foreslått trasé sees på reguleringskartet.

Dagens turvegtrasé er som vist i KPA 2012-2024, men foreslås lagt om noe. Turvegtraseen i planforslaget er lik den traseen som er vedtatt i reguleringsplan for tomte fra 1974 og i vedtatt kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll fra 2005. Turvegtraseen i planforslaget ligger på eiendomsparcell eid av kommunen som er avsatt av til dette formålet.



Antatt hovedbevegelsesmønster til/fra turveg. Sti gjennom planområdet møter eksisterende og planlagt turvegtrasé mot Ladestien.

Bevaring av dagens trasé ville endret forutsetningene for barnehagetomta, og gi reduserte solforhold på uterommet til barnehagen dersom det ikke gjøres andre endringer i planen.

4.16 Kulturminner og antikvariske verdier

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. I planområdets nordlige hjørne er det en betongkonstruksjon i grunnen. Den kan være del av en bunker fra andre verdenskrig (se

miljøgeologisk rapport). Eventuelt krigsminne her vil være underlagt den generelle aktsomhetsplikten, og blir fulgt opp i gjennomføringsfasen.

Det er to forhold utenfor planområdet som er viktig å hensynta; nærvirkning for Leangen gård og fjernvirkning i forhold til herregårdslandskapet på Lade. I planprosessen har det vært flere møter og dialog med antikvariske myndigheter vedrørende forholdet til antikvariske verdier utenfor planområdet. I løpet av denne prosessen har de konkludert med at hensynet til Leangen gård er det viktigste kulturminnehensynet for denne reguleringsplanen. Plangrunnlaget er bearbeidet for å imøtekomme hensynene som er spilt inn fra antikvariske myndigheter, samtidig som det er balansert opp mot viktigheten av å fortette nær kollektivknutepunkter (Leangen/Strindheim), for å kunne oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Forholdet til Leangen gård og kulturlandskapet er ivaretatt i planforslaget gjennom:

- Utnyttelsesgraden i området nærmest Leangen gård er betydelig lavere enn i området for øvrig; høydene på bebyggelsen er lavere og volumene mindre enn i resten av planområdet.
- Foreslått bebyggelse er trukket tilbake fra plangrensen mot Leangen gård for å gi større avstand mellom gården og ny bebyggelse. Det tilrettelegger også for bevaring av de store trærne som er på den delen av tomta.
- Regulert bevaringssone for vegetasjon bidrar til visuell skjerming mellom planområdet og Leangen gård.
- Bestemmelser om utforming og materialbruk gjør at ny bebyggelse vil framstå mer dempet.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Planforslaget legger til rette for en transformasjon fra næring til bolig og barnehage, lik den øvrige utviklingen langs Lade allé.

5.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget er i tråd med pågående byomforming fra industri/lager til bolig/næring på Lade og Leangen. Fra å være et avsperrt område med lagerbygg i dag, endrer planforslaget områdekarakteren til en variert bebyggelsesstruktur med ulik typologi og høyde, og en gradvis overgang mot kulturlandskapet i øst. Et grønt sammenhengende drag gjennom området vil ruste opp nærmiljøet sammenlignet med dagens situasjon.

Planområdet vil få en tydelig grense mot lager og handelsfunksjonene som finnes i området i dag, men samtidig skape forbindelser, funksjonelt og fysisk, til de fremtidige boligområdene i Lade allé og Leangen senterområde.

Virkningsillustrasjoner fra Bromstadvegen, Lade allé og Julianus Holms veg viser at planforslaget er innenfor samme skala som omgivelsene (se vedlegget *Nær- og fjernvirkning*, og utvalg under).



Virkningsperspektiv fra Bromstadvegens forlengelse. Bebyggelsen er noe høyere enn nabobebyggelse, men innenfor samme skala. De skrå takflatene demper opplevelsen av høyden og tilfører egenart til området.



Virkningsperspektiv fra Lade allé. Bebyggelsen er noe høyere enn på nabetomta. De skrå takflatene gjør at byggene oppleves lavere fra gaten.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

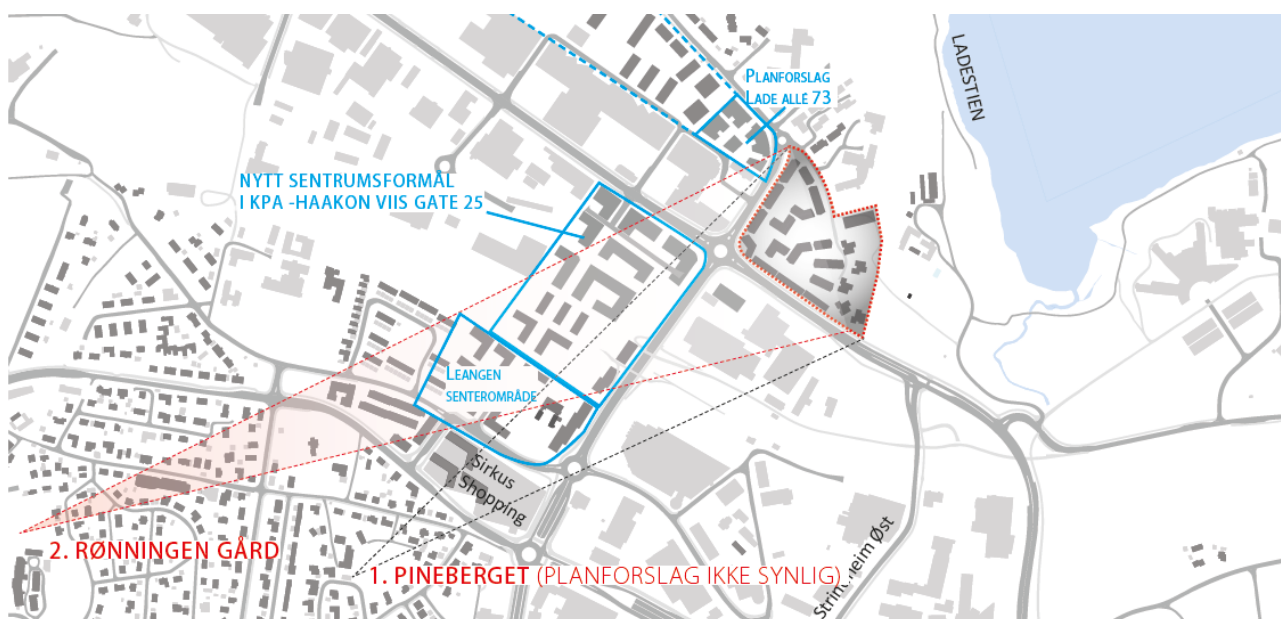
Virkningen av planforslaget fra Leangen gård er det viktigste hensynet når det gjelder antikvariske forhold. Virkninger av planforslaget er dokumentert fra ulike ståsteder i området rundt Leangen gård og Ladestien (se vedlegget *Nær- og fjernvirkning*).



Virkningsperspektiv fra Leangen gård. Bebyggelsen er synlig på et sted bak trærne (midt i bildet). Bebyggelsen i planområdet er underordnet høyden på trærne sett fra ståsteder ved Leangen gård.

Sett fra området rundt Leangen gård vil silhuetten av planlagt bebyggelse ligge lavere enn tretoppene i vegetasjonsbeltet. Fra noen ståsteder vil bebyggelsen skimtes mellom trærne. Virkningsillustrasjonene fra ståsteder rundt Leangen gård viser at planlagt bebyggelse vil være lite synlig sett fra gården om sommeren.

Fjernvirkning av planforslaget er dokumentert fra to standpunkt: Pineberg og Rønningen gård. Planforslaget vil ikke være synlig fra Pineberg, fordi det ligger annen bebyggelse mellom Pineberget og planområdet.



Standpunkt for fjernvirkning.

Fra Rønningen gård er virkningen av planforslaget vist med utbygging innenfor planområdet alene, og med andre vedtatte planer og pågående planer mellom ståstedet og planområdet. I det siste tilfellet er planforslaget heller ikke synlig fra dette standpunktet.

Planforslaget vil ha liten innvirkning på opplevelsen av kollelandskapet vest for planområdet. Landskapet og silhuetten av bylandskapet derimot faller mot øst innenfor planområdet og viser mer av fjorden. Med foreslåtte høyder vil det endres slik at kun en smal stripe av fjorden er synlig

(se figurene under også ytterligere dokumentasjon i vedlegget *Nær- og fjernvirkning*.)



Dagens situasjon sett fra Rønningen gård: Planområdet har ikke en kontinuerlig landskapssilhuett fra ståstedet i dagens situasjon, men den synlige delen av vannspeilet øker mot øst. Enkeltrær stikker opp til venstre i det som er planområdet i bildet, og lenger øst er det bygninger som overtar silhuetten.



Fjernvirkning med planforslag Haakon VII's gate 14 uten planlagt bebyggelse for naboområdene «senterområde Leangen» og «Lade allé 73». Planforslaget for Haakon VII's gate med mønehøyde 59,6 meter er synlig og er høyere enn planforslaget i Lade allé 73 som er maks 53 meter høyt. Trenden med fallende terreng/trær/bebyggelse og økende andel synlig vann brytes, men noe av vannet og strandlinjen på motsatt side av fjorden er fortsatt synlig over mønene.



Fjernvirkning med planlagt bebyggelse for «Haakon Vils gate 25» og «Lade allé 73». Planforslaget for Haakon Vils gate 14 er knapt synlig og har ingen innvirkning på opplevelsen landskapet/bylandskapet.

5.4 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kapittel II)

Det er markert naturtype klasse C (lokalt svært viktig) nordøst i planområdet. Markeringen er en del av et større område som strekker seg langs fjorden og Ladestien. Naturområdet vil reduseres med om lag 200-300 m² grunnet plassering av barnehagen og omlegging av turvegen.

5.5 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planforslaget fremmer folkehelse ved å legge til rette for sykkelparkeringsløsninger både over og under bakken. All bilparkering ligger under bakken slik at alle uterom er forbeholdt uteopphold. Området, som tidligere har vært avsperrert, åpnes for gjennomgang og gir enklere tilkomst til Ladestien for Lade/Leangen-området.

Strukturen i planforslaget gir uterom skjermet for støy og luftforurensning fra omliggende veger, og legger til rette for grønne uteoppholdsarealer.

Planforslaget vurderes å ha en positiv virkning for folkehelse og rekreasjonsinteresser.

5.6 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det er i prosessen kommet innspill fra byplankontoret om at veiarm på Lade allé ved planområdet må forberedes for eventuelt fremtidig kollektivfelt. Lade allé ligger i utgangspunktet utenfor planområdet, og er regulert i planene R634y (vedtatt 2008), R634w (vedtatt 2006) og R20100098, (vedtatt 2011). Det er i forbindelse med planarbeidet laget løsningsforslag for Lade allé med både tre og fire kjørefelt for å vurdere om dette får konsekvenser for planområdet. Plangrense mot fremtidig offentlig fortau er som følge av dette justert for å sikre fremtidig mulighet for separate kollektivfelt i Lade allé.

5.7 Barns interesser

Planforslaget er positivt for barns interesser. Planområdet er i dag et næringsområde uten bruksmuligheter for barn og unge, og ligger delvis som en barriere mellom Ladesletta og rekreasjonsområdene langs Ladestien. Planforslaget legger opp til forbedret tilgjengelighet til disse områdene. I tillegg etableres det innenfor planområdet nærmiljøanlegg og uterom tilrettelagt for

barn og unge.

5.8 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

En utbygging av 500 nye boliger vil anslagsvis gi behov for 75 barnehageplasser. Det er i planforslaget tilrettelagt for ny barnehage på inntil seks avdelinger (100 barn) innenfor planområdet. Barnehagekapasiteten i bydelen er per i dag meget god.

Reguleringsplanen ikke antas å komme i konflikt med skolekapasiteten i området på det nåværende tidspunkt.

5.9 Risiko og sårbarhet (ROS)

De viktigste ROS-temaene er knyttet til eksisterende forhold; støv og støy fra trafikk og forurenset grunn. Avbøtende tiltak er tatt inn i planforslaget og sikret i bestemmelsene.

Planforslaget medfører ingen forhold som krever tiltak.

Hendelse/situasjon	Kommentar
27. Støv og støy; trafikk	Planområdet er støvutsatt mot Haakon VII's gate.
29. Forurenset grunn	Området er avmerket på Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn på grunn av tidligere virksomhet (stålindustri). Miljøgeologisk rapport påviser dette.

5.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og søppelsuganlegget ved Lade allé. Det planlegges offentlig barnehage innenfor planområdet, noe som vil gi utgifter for kommunen ved kjøp av tomt, oppføring og drift.

5.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Lager- og logistikkvirksomhet innenfor området utvikles. Det er i tråd med de overordnede intensjonene for området. Det tillates kontor og tjenesteyting i første etasje langs Lade allé.

5.12 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Miljøoppfølging	Mål	Tiltak
Transport	Det skal være attraktivt å bruke miljøvennlige transportformer til og fra området, og det skal tilrettelegges for fotgjengere og syklistene.	<ul style="list-style-type: none"> - Kollektivknutepunkt med holdeplass for tog og fremtidig superbuss ca 250 meter fra planområdet. - Det legges opp til sykkelparkering i kjeller med direkte tilkomst fra de fleste boligene i planområdet. I tillegg suppleres det med sykkelparkering på terreng for besøkende. - Planer om gang- og sykkelforbindelse i Lade allé og eksisterende trasé for myke trafikanter i Haakon VII's gate berøres ikke. - Det legges opp til et nett av snarveger gjennom

		<p>planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget legger opp til å tilføre kvaliteter til fortauer med forhager mot gang/sykkelveger i både Lade allé og Haakon VII's gate.
Nærmiljø og rekreasjon	Området skal oppfattes som attraktivt for beboerne i området.	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringskjellere frigjør trafikkfrie areal på terreng til opparbeidelse av hager, parkområder, aktiviteter, opphold og samhold. - Det er avsatt tilstrekkelig jordlag over parkeringskjellere til opparbeidelse grønne gårdsrom, med flersjiktet vegetasjon og private soner langs fasadene, som vist i illustrasjonsplanen. - Det er kort veg til offentlige friområder og nærmiljøområder som er attraktive for barn og ungdom.
Miljøsanering	Forurenset grunn	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til tiltaksplan for behandling av forurensete masser er sikret i planbestemmelsene.
Brukskvaliteter	Inneklima	<ul style="list-style-type: none"> - Sikret at luftinntak legges bort fra forureningskilder. - Regulert for god takhøyde i boenheter.

5.13 Avveining av virkninger

Planen tilrettelegger for fortetting og boligbygging i tråd med hensikter i vedtatte planer og politikk. Den viktigste avveiningen er knyttet til fortetting versus vern av kulturlandskapet Lade/Rotvoll og Leangen gård.

Det er lokale, regionale og nasjonale mål om høy fortetting ved viktige kollektivknutepunkter, jamfør nullvekstmålet for personbiltrafikken. Leangen er et slikt knutepunkt. Samtidig er Lade et viktig kulturlandskap nasjonalt, og av den grunn er det i overordnede planer satt en maksimumshøyde for ny bebyggelse på fire etasjer.

I planforslaget er det gjort grundige vurderinger av hvordan en differensiering av høyder på ny bebyggelse kan gjøre denne minst mulig synlig sett fra Leangen gård. Foreslått bebyggelse varierer fra to etasjer med sokkel til fem etasjer med loft (det vil si at mønehøyden tilsvarer seks etasjer). I tillegg har planforslaget en bebyggelsesstruktur som gir en stram byform langs inntilliggende gater, mens strukturen tynnes ut, åpner seg og trappes ned mot kulturlandskapet og det grønne.

Planforslaget oppnår en fortetting i henhold til målsettingen om 120 % utnyttelse og minimum 450 boliger, uten at det går på bekostning av kulturlandskapet eller hensynet til opplevelsen i området rundt Leangen gård.

Tiltaket medfører en generell opprusting av nærmiljøet. Tiltaket gir bedre tilkomst fra Lade-/Leangen-området til rekreasjonsområdene langs Ladestien ved at det åpnes for flere snarveier gjennom området og arealbruken endres fra lager til bolig.

Virkningene av planen vurderes samlet sett som positive.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess

Oppstartsmøte med byplankontoret ble avholdt 18.3.2015. Før møtet utførte C-ALCEA/ Arkitekturfabrikken en mulighetsstudie med analyser og fire alternative planskisser. Dette materiale var utgangspunkt for oppstartsmøte om reguleringsplanarbeid med byplankontoret.

Med utgangspunkt i mulighetsstudien ble det i første halvdel av 2015, gjennomført et parallelloppdrag med fire arkitektkontor for utvikling av eiendommen. Parallelloppdraget etterspurte en samlet tomteutnyttelse på ca. 120 %, som for næringsområdet i gjeldende kommunedelplan og forslag til ny kommunedelplan for området. Pir IIs forslag ble valgt som utgangspunkt for det videre reguleringsarbeidet, og Pir II fikk oppdraget med å utarbeide reguleringsplan på bakgrunn av dette.

Det er i avholdt en rekke arbeidsmøter med byplankontoret og flere møter og en befaring med antikvariske myndigheter.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Plankonsulent har mottatt ni innspill til planen. Under følger sammendrag av innspillene med kommentar.

Blå kors, datert 9.11.2015

Ønsker å holdes oppdatert på planarbeidet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK), datert 25.11.2015

1. Leangen gård har høy nasjonal og regional verdi. STFK ber om at dette tas hensyn til, og at planarbeidet utarbeides i nært samarbeid med STFK og byantikvaren.
2. Bygninger innenfor planområdet som skal rives, bør fotodokumenteres før rivning.
3. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Kommentar:

1. Det er avholdt flere møter og en befaring med fylkes- og byantikvar. Det er utarbeidet nær- og fjernvirkningsillustrasjoner som dokumenterer virkningen av planforslaget blant annet fra Leangen gård og Rønningen gård.
2. Fotodokumentasjon av bygninger som rives er tatt inn i bestemmelsene.
3. Ok.

NVE, datert 30.11.2015

- Ikke kapasitet til å komme med konkret tilbakemelding. Skal ha planen på høring dersom planarbeidet berører temaene i NVEs sjekklister.

Kommentar:

- Temaene er ikke berørt.

Politiet, datert 1.12.2015

- Ingen innspill på det nåværende tidspunkt.

Statkraft Varme AS, datert 2.12.2015

- Området er innenfor Statkrafts konsesjonsområde og det ligger forsyningsledninger langs eiendommen. Mener det er viktig at teknisk rom / varmesentral prosjekteres slik at inntaket av varme blir nærmest mulig Statkraft Varmes hovednett.

Kommentar:

- Plassering av tekniske rom avklares i rammesøknad.

TrønderEnergi Nett AS (TEN), datert 11.12.2015

- Nettstasjon innenfor planområdet må opprettholdes og hensyntas. Eventuell omplassering av nettstasjonen skal godkjennes av TEN.

Kommentar:

- Eksisterende nettstasjon er ikke forutsatt bevart i planforslaget. Det er stilt krav til plassering og tilgjengelighet til nye nettstasjoner i planbestemmelsene.

Statens vegvesen, datert 18.12.2015

- Viktig at trafikkstøy belyses.
- Planforslaget må redegjør for hvordan trafikk til og fra planområdet vil påvirke trafikksystemet i området.

Kommentar:

- Det er utarbeidet trafikkrapport og støyrapport som belyser problemstillingene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 29.12.2015

1. Konsekvensene av omdisponeringen fra næring til bolig bør belyses i planen. Det må komme tydelig fram hvilke områder som benyttes til næring, og hvor store arealer som benyttes til dette.
2. Det forutsettes at utbyggingen skjer i samsvar med tetthetskravene i KPA.
3. Parkering bør i hovedsak legges under bakken.
4. Fylkesmannen ber om at støy-, støv- og grunnforurensning belyses særlig.

Kommentar:

1. Planforslaget er i tråd med intensjonene i forslag til ny kommunedelplan for Lade/Leangen.
2. Planskisser viser en bebyggelse på 120 % tetthet, som er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen for området.
3. Parkering er i hovedsak lagt under bakken.
4. Utredninger vedrørende, støy, støv- og grunnforurensning er vedlagt planen. Tiltaksplan for sanering av forurensede masser sikres i bestemmelsene.

Trondheim parkering, datert 8.1.2016

- Tar planarbeidet til etterretning. Ingen merknad.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.