



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 1479/17

Vår saksbehandler
Anne Torres Mollan

Vår referanse
14/24734-68
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
13.10.2017

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Lade allé 73, detaljregulering, r20140047

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lade allé 73 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket JST Arkitekter AS og Plansmia AS datert 30.9.2015, sist rev. 4.5.2017, i bestemmelser sist endret 11.10.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 11.10.2017.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Innledning

Innsendte planforslag utarbeidet av JST Arkitekter og Plansmia AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lade allé 73 og Trondheim kommune. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere felt B4 innenfor områdeplanen for Lade allé 59-73 til boligbebyggelse, og å regulere nytt kryss i Lade allé til erstatning fra dagens og regulert rundkjøring.

Planavgrensningen er utvidet i forhold til tidligere varslet avgrensning.

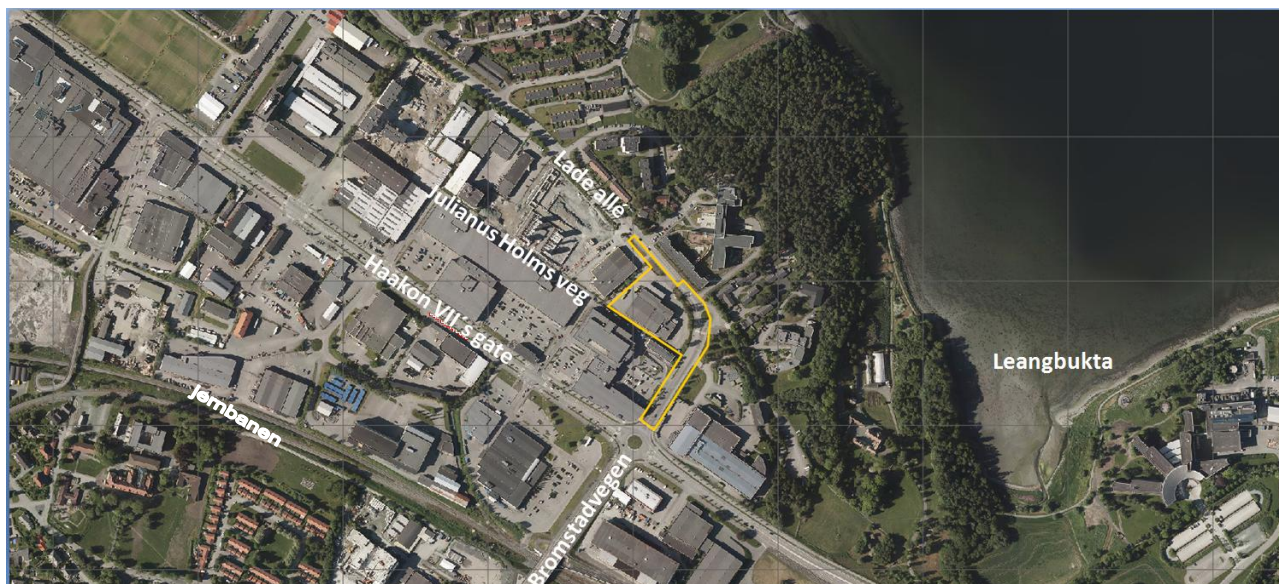
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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



Ny planavgrensning, utvidet fra tidligere varslet planavgrensning.

Tidligere vedtak og planpremisser

Tidligere vedtak

Planforslaget til Lade allé 73 ble behandlet i bygningsrådet 21.3.2017 som sak 32/17. Vedtak:

Bygningsrådet sender planforslaget for Lade allé 73 tilbake og ber om at forslaget utvides av Byplankontoret, slik at det inkluderer regulering av nytt kryss i Lade allé, og at planavgrensningen blir i tråd med rådmannens forslag vist i saksfremlegget side 8.

Opparbeidelse av ny kryssløsning skal ikke stilles som rekkefølgekrav til ny bebyggelse i Lade allé 73, men det skal stilles krav om opparbeidelse av fortau langs bebyggelsen inn til dagens vegkant. Planforslaget må også ivareta rådmannens punkter for endring omtalt i saksfremlegget side 7.

Bygningsrådet ber om ny vurdering av hvorvidt det er mulig å etablere laste-/lossesone mellom bebyggelse og vegareal.

Planforslaget er nå utarbeidet i tråd med vedtaket. Laste-/lossesone er sikret i plankartet innenfor bestemmelsesområde 2. Trondheim kommune har utarbeidet nytt plankart med nye vegformål inkludert i planområdet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er Lade allé 73 satt av til boliger. Området har en egen områdeplan (R2010 0059), hvor tomte er regulert til bolig. I fremtidig kollektivstruktur er Haakon VII's gate foreslått som superbusslinje S2, mens Lade allé er foreslått som tverrlinje T2 mellom Østmarka – Strindheim -Lerkendal – Havstad.

Planområdet

Planområdet er på ca 14 dekar, og inkluderer Lade allé 73 og vegarealene langs tomte og ned til rundkjøring med Haakon VII's gate. Planområdet har ny boligbebyggelse i vest, varehuset Lade Arena i sør, helse- og velferdssenter og barnehage i Lade allé 80 i nord, og den gamle Forsvarsbyggtomte i øst, som også planlegges til framtidig boligbebyggelse og barnehage. Området har nær tilgang til rekreasjonsområder i Ladestien og Leangbukta, og til sentrumsbebyggelse på Strindheim med framtidig togstasjon og kollektivknutepunkt.

Beskrivelse av planen

Hensikten med arbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende uteområder på Lade allé 73. Planforslaget viser blokkbebyggelse i tre og fire etasjer, med terrassering inn mot felles uteareal. All bilparkering er i kjeller med adkomst fra Lade allé. Alternativer for plassering av bebyggelsen er diskutert med byplankontoret i planprosessen. Valgt løsning er den man fant at gir det beste felles uteområdet, og prioriterer en bymessig bebyggelse mot Lade allé.

Planforslaget viser maks utnyttelsesgrad for eiendommen i samsvar med områdeplanen, dvs. maks 125 % BRA og min 80 % BRA. Valgte utbyggingskonsept (125 % BRA) gir en boligtetthet på ca. 16 planlagte boliger per dekar og ca 115 boenheter. Beregnet med en gjennomsnittstørrelse på 70 m², tilsvarer minimum og maksimum utnyttelse 83 -129 boliger, som gir en tetthet på 11,4-17,7 boliger per dekar.

Planforslaget inkluderer flytting av holdeplass, for å gi bedre trafiksikkerhet mot avkjørsel.

Planforslaget inkluderer også regulering av kryss i stedet for rundkjøring i Lade allé, siden det ikke lengre er behov for rundkjøring i Lade allé når busser ikke snur her, og omfang av tungtransporten er redusert. Krysset omreguleres til en hensiktsmessig framtidrettet løsning, hvor Lade allé kan utformes tilpasset en bymessig boligbebyggelse. Kryssing for fotgjengere og syklister kan prioriteres enda høyere, og utflytende trafikkarealer kan strammes inn.

Mot dagens rundkjøring i Haakon VII's gate og Bromstadvegen reguleres inn areal for å sikre muligheten for fremtidig kollektivfelt, slik at kollektivtrafikken i Lade allé ikke blir forhindret av personbiler fra handelssenter eller boliger.

Virkninger

Området vil endre karakter fra et delvis nedslitt næringsområde til et nytt boligområde med tilhørende utomhusanlegg.

Bebyggelsens plassering og form gjør at leilighetene i området vil få godt utsyn mot gate, gang- og sykkelveger og felles uterom. Ny boligbebyggelse knytter seg på tiliggende eksisterende og framtidig boligbebyggelse, og gir variasjon i bebyggelsesstruktur. Landskapssilhuetten er tilfredsstillende ivaretatt.

Gang- og sykkelforbindelsene i bydelen vil kompletteres. Det foreligger ikke rekkefølgekrav på opparbeidelse av nytt kryss tilknyttet ny bebyggelse i planen, slik at reguleringen av krysset er et juridisk grunnlag for seinere opparbeidelse.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger i et relativt flatt område i byen og med liten høydeforskjell til sentrum. Sammen med god tilrettelegging av sykkelparkeringsplasser på planområdet vil dette kunne medføre økt bruk av sykkel. Fortetting langs kollektivåre og i sentrumsnære strøk, med god tilgjengelighet til handel og friområder, vil bidra til å skape en bærekraftig byutvikling og bidra til mindre transportbehov i tråd med nullvekstmålet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Kjøreadkomst og varelevering

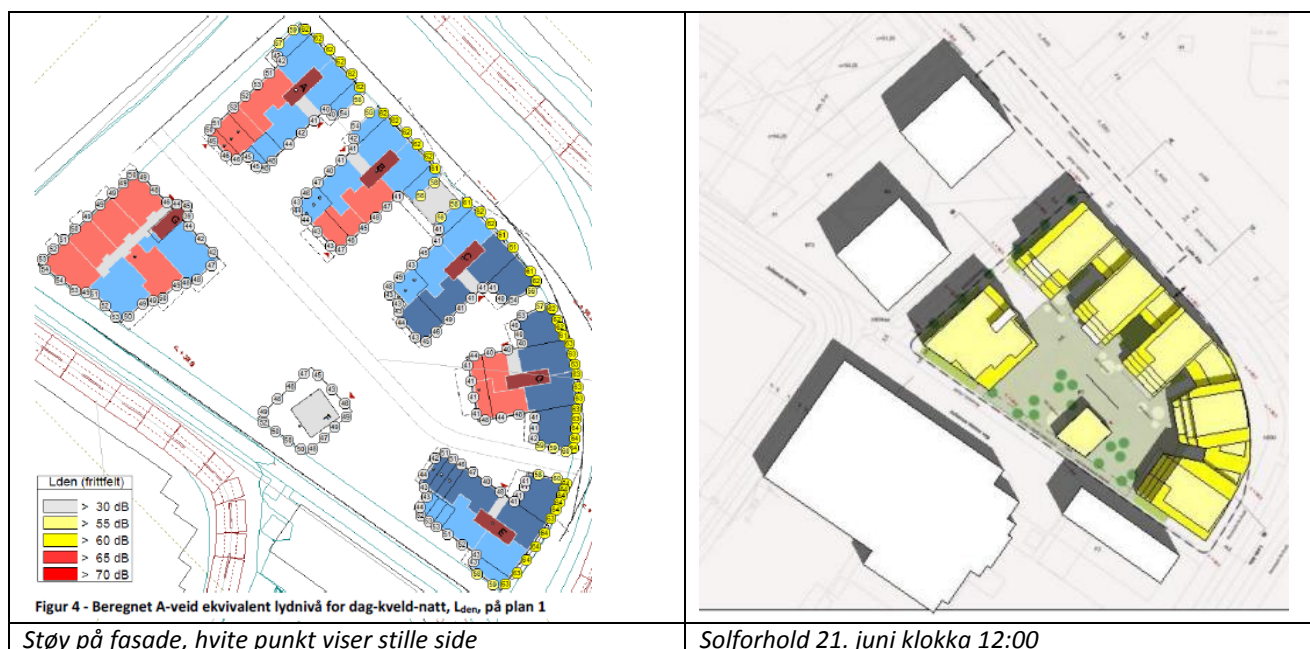
Lade allé 73 ligger omkranset av gangareal, og har valgt at avkjørselen fra offentlig veg kun går rett ned i p-kjeller. Varebiler har tilgang i kjeller, mens flyttebiler og varelevering i lastebiler løses ved gangadkomst til boligene i øst, innenfor bestemmelsesområde 2. Løsningen er nærmere overgangsfeltet enn hva som er optimalt, men kan aksepteres.

Bebyggelse

Bebyggelsen gir et bymessig preg mot tilgrensende gateløp og en mere småskala karakter mot de felles utearealene inne på tomta. Bebyggelsen er lagt for å skjerme uteområdene for støy, og det er ikke vist eller forutsatt støyskjermer.

Det planlegges med høy tetthet, men med fire etasjer ivaretas likevel hensynet til kulturlandskapet på Lade.

Støyrapporten viser at leilighetene mot Lade allé har støy på fasadene i alle plan. Fasade på stille side har mye skygger, og da særlig de ensidige leilighetene mot nordvest i bygg G og leiligheter i bygg D og E. Flexibiliteten i byggegrensene medfører også at det kan bygges svært tett ved bygg D og E. Det bør sikres etablering av gode private uteoppholdsareal til boligene ved videre bearbeiding av prosjektet. Det felles utearealet har imidlertid gode solforhold.



Det er sikret flere gangadkomster fra Lade allé, noe som er positivt. Mot gang- og sykkelvegen og forretningsområdet i sør planlegges en sammenhengende støttemur med rekkverk. Planen sikrer at 50 % av rekkverket skal opparbeides transparent, og en forbindelse til tilliggende gang- og sykkelveg er sikret.

Avveing av konsekvenser

Planen tilrettelegger for fortetting og boligbygging, og ivaretar viktige framtidsrettede samferdselsløsninger.

Deler av utearealet ligger i skygge fra eksisterende nabobebyggelse i sør. Denne skyggevirkingen vil øke dersom nabobygg bygges til maksimalt tillatt høyde. Flere av boligene ut mot Lade allé vil ha dårlige solforhold på fasade og balkonger. Planforslaget viser imidlertid akseptable solforhold

og størrrelse på felles utearealer og takterrasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økt drifts- og vedlikeholdsansvar for Trondheim kommune på offentlige veganlegg. Det kan bli behov for etablering av barnehage som er regulert innenfor områdeplanen.

Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegarealene langs byggetiltaket som var del av Områdeplanen for Lade allé 59-73 R20100059, og til fortau på minst 2,5 meters bredde på arealene utenfor nevnte områdeplan.

Det er ikke satt rekkefølgekrav knyttet til de nye boligene til opparbeidelse av nytt kryss i stedet for rundkjøring, eller til utvidelse av Lade allé inn mot Haakon VII's gate. Dette kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av nytt kryss og endring av vegsnitt kan vurderes tilknyttet ny bebyggelse i Haakon VII's gate 14 og til ny ferdigattest for Lade allé 80. Det er heller ikke satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av filterfelt mot Haakon VII's gate til ny bebyggelse i planen.

Medvirkningsprosess

Det har vært flere møter med byplankontoret i prosessen, og det har vært avholdt samrådsmøter. Innspill fra samrådspartene er i hovedsak ivaretatt.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad
byplansjef

Anne Torres Mollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på bakken
- Vedlegg 3: Reguleringskart under bakken
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser (med juridisk vedlegg)
- Vedlegg 5: Juridisk vedlegg. Støyvurdering datert revidert 23. november 2016, Brekke & Strand
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Perspektiver og fjernvirkning
- Vedlegg 8: ROS- analyse
- Vedlegg 9: Geoteknisk notat
- Vedlegg 10: VA- utredning