

VEDLEGG 12

ØSTMARKVEIEN 3 OG 5 FORSLAG TIL DETALJREGULERING

INNKOMNE MERKNADER

REGULERINGSPLAN NR: r20190014
SAKSNR.: 19/255
DATO: 08/11/2019 revidert: 04/12/2020



TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår dato: 03.05.2019 **Vår referanse:** 201935978-3 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 09.04.2019 **Deres referanse:** Mette Omre Eigil Kosi Jaren

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Østmarkvegen 3 og 5 414/381, 414/524, 414/517 og 414/425, Trondheim kommune

Viser til varsel om oppstart av planarbeid for eiendommene nevnt i overskriften med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse på disse.

Vi beklager noe sen tilbakemelding i forhold til fristen.

Trøndelag fylkeskommune har følgende foreløpige vurderinger:

Nyere tids kulturminner

Planområdet omfatter det historiske Ladesletta gartneriet som ble startet i 1936. Det kan se ut som at Østmarkveien 3 er en gjenværende historisk bygning fra oppstartsfasen. Historien bør planen beskrive og avklare, i samråd med byantikvaren, om det foreligger verneverdier (20- århundres kulturminner) i forhold dette bygget.

Det anbefales å ta med eiendommen 414/363 i reguleringsarbeidet. På denne eiendommen er det et B- verdi registrert kulturminne vist på aktsomhetskartet som bør, i samråd med byantikvaren, få juridisk vern og ivaretas i forhold til tilpasning av ny bebyggelse. Planområdet grenser på nord- østlige hjørnet til eiendommen kulturmiljøet Rognli som er registrert i Askeladden og på aktsomhetskart med høy verdi.

Opplevelsen av dette kulturmiljøet forutsettes ivaretatt i videre planarbeid i forhold til tilpasning av bebyggelse og viktige historiske siktakser.

Eldre tids kulturminner

Planområdet ligger i nærområdet til middelalderkirkestedet Lade og Lade gård der vi har eldre opplysninger om et større gravfelt fra jernalder, som ikke lenger er synlig. Det kan antas at planområdet har potensiale for automatisk fredete kulturminner skjult under dagens markoverflate. Vi ser derfor behov for en arkeologisk registreringsundersøkelse for å avklare kulturminneinteressene. Store deler av planområdet har imidlertid fast dekke, vi ønsker derfor å komme

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

i dialog med tiltakshaver om når det vil være hensiktsmessig å utføre en slik undersøkelse. Vi avventer med formelt registreringsvarsel og budsjett til dette spørsmålet er nærmere avklart.

For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Eigil Kosi Jaren
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED
BYPLANKONTORET



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

TAG arkitekter Trondheim
Kjøpmannsgata 14
7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Joar Ølmheim

Vår ref.
19/10130-2 (17462/19)
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Mette Omre

Dato
25.04.2019

Varsel om oppstart av planarbeid - Østmarkvegen 3 og 5 - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på eiendommen som i dag utgjør Ladesletta gartneri.

Brann- og redningstjenesten minner om følgende:

- Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innebærer også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slukkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slukkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-9 med veiledning. I henhold til plan- og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3.
- Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk (blant annet skal eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).
- Under og etter anleggsperioder skal også tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slukkevannsforsyningen fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.
- Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11-6.
- Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.
- Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp,

Postadresse: Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse: Sluppenvegen 18

Telefon: +47 72547600

Organisasjonsnummer: NO 992 047 364

E-postadresse: postmottak@tbrt.no
Internettadresse: www.tbrt.no

- må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området.
- Dersom det tilrettelegges for lading av fremkomstmidler (som sykler og el-biler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter.
 - Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor **ikke** parkering av gassdrevne kjøretøy i parkeringskjeller under bakkenivå. Det vises til utarbeidede rapporter.
 - For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband.
 - Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser, varsellamper, merking og orienteringsplaner) må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold:
 - Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.
 - Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* med veiledning.

Vi ønsker å kunne uttale oss i den videre saksgangen.

Med hilsen

TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Hilde Sivertsen
avdelingsingeniør

Joar Ølmheim
brannmester

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:

Mette Omre, TAG arkitekter Trondheim, e-post:
Trondheim kommune, Byplankontoret, e-post:

mco@tagarkitekter.no

byplan.postmottak@trondheim.kommune.no



TAG arkitekter AS
Kjøpmannsgata 14
7013 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Østmarkveien 3 og 5 - Trondheim kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Fylkesmannen som landbruksmyndighet er opptatt av å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområder. Dette for å redusere framtidig press på de verdifulle jordbruksarealene som omkranser byen. Fylkesmannen forventer at det innarbeides restriktive bestemmelser som sikrer en god arealutnyttelse. Det legges til grunn at relevante føringer fra overordna plan skal gjelde for det videre arbeidet.

Klima og miljø

Det er satt i gang en planprosess med ny kommunedelplan for Lade-Leangen. Planområdet ligger utenfor områdeavgrensningen for kommunedelplanen, men det er likevel viktig å se planene i sammenheng. I forbindelse med kommunedelplanprosessen vil det bli laget en overordnet trafikkanalyse eller en mobilitetsplan for et område mellom Leangen senterområde og ned mot Nyhavna. Det er viktig at trafikkanalysen som skal utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen ses i sammenheng med den overordnede trafikkanalysen. Fylkesmannen anbefaler et tett samarbeid med Trondheim kommune om dette.

Parkering

I områder med god kollektivdekning og nærhet til sosial infrastruktur kan det med fordel vurderes å redusere parkeringsdekningen og øke antallet sykkeloppstillingsplasser. Parkeringsrestriksjoner i områder med god kollektivdekning, samt tilrettelegging for sykkel- og gange vil være viktig for å nå nullvekstmålet. Sykkelparkeringen kan med fordel etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må også tas inn krav i bestemmelsene om at det skal settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.

Fylkesmannen anbefaler at det også tas inn en bestemmelse som angir minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes.



Det er viktig at det legges opp til effektiv arealbruk, og uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Fylkesmannen som miljømyndighet mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for bakkeparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, tilrettelegger for økt bilbruk, reduserer trafikksikkerheten og gir mindre attraktive utearealer.

Utearealene må utformes slik at de er trafikksikre og attraktive å bruke og oppholde seg på. Bakkeparkering og adkomst over gang- og sykkelveger reduserer trafikksikkerheten og er dermed uheldig. Parkeringsareal og åpne parkeringskjellere er også uheldig og reduserer attraktiviteten. Det bør sikres aktive fasader på næringsbebyggelsen. Bestemmelsene bør sikre at forretninger har fasader mot gata med trinnfri adkomst til forretningslokalet. Det gir adkomst for alle brukergrupper og gir mer liv i gata.

Overvann

Når områder fortettes og drenerende flater bygges igjen, blir det viktig å sikre gode løsninger for å håndtere overvann. I stedet for å føre alt overvann til eksisterende overvannsnett bør det vurderes åpne overvannsløsninger. Grøfter og åpne bekker har ofte større kapasitet og fleksibilitet enn ledningsnett. Åpne vannårer kan også tilføre kvalitet til planområdet i form av en mer variert grønnstruktur og rikere naturmangfold.

Klima og miljø og helse og omsorg

Planområdet ligger innenfor et område hvor det er stor byggeaktivitet og hvor tidligere næringsområder gjøres om til boligområder. Det er ønskelig med utvikling på Lade. Området har god kollektivdekning og gode gang- og sykkelvegforbindelser til byen. Dette gjør at forholdene ligger til rette for at reiser til og fra området kan tas med kollektiv, sykkel og gange. Det er positivt med tanke på både miljø og helse og bidrar til å bygge opp under nullvekstmålet.

Fylkesmannen forventer effektiv arealutnyttelse i området. Det er samtidig viktig å sikre kvalitet i fortettingsområder. Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Det må i den videre planleggingen fokuseres på gode bomiljø og folkehelse, hvor det sikres store nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone. Det må lages en støyrapport for planområdet som viser at ny bebyggelse får tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Støyrapporten må bygge på oppdaterte trafikk tall og ses i sammenheng med trafikk tall som legges inn i trafikkanalysen.

I støyrapporten må det redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter, samt sikre at nødvendige skjermingstiltak er ferdig etablert før det gis brukstillatelse.

Byplankontoret har i oppstartsmøte varslet at boliger med støynivå over Lden 60 dB må ha soverom på stille side. Fylkesmannen støtter denne vurderingen og mener det bør tas inn krav i bestemmelsene som sikrer dette.



Planområdet ligger i etablert område og det må fremkomme av plan hvordan trafiksikkerhet, støy/luftforurensning skal ivaretas under anleggsfasen. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 må ligge til grunn i videre planarbeid.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Når planen kommer på høring, må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Utforming av selve planområdet er viktig for helsa – at området har tilgang til sollys, oppleves som trygt, har variert bosammensetning og tilgang til gode sosiale møteplasser, skaper stedsidentitet og gode nabolag som oppleves helsefremmende. Videre er trafiksikkerhet for myke trafikanter viktig. Nærmeste skole er Lade og hvordan trygg skolevei for barn og unge skal sikres må fremkomme når planen kommer på høring.

I Meld. St.15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Samtidig skal flest mulig eldre bli boende i egen bolig. I meldingen fokuseres det blant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings- og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#). Se også sjekklister i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.



ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Vi gjør videre oppmerksom på at det for planområder under marin grense må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen oppfordre kommunen til å være tydelig på hvilke forventinger til utbygger som skal tilligge ROS-analysen og hvilke krav og innhold, samt kilder som er viktig for analysen. Relevante kilder kan være kommunens helhetlige ROS eller vurderinger til ROS-analyser i tilstøtende områder eller ROS for kommunens arealplan og kommunens beredskapsplanverk som eksempler på relevante kildegrunnlag. Fylkesmannen påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Merete Gynnild – 73 19 92 08
Landbruk: Aino Holst Okسدøl – 74 16 82 00



Samfunnssikkerhet: Jan Åge Sneve Gundersen – 73 19 92 41
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79
Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden	7004	TRONDHEIM
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER

Likelydende brev sendt til:

Planarbeid Østmarkveien 3-5 - innspill fra byantikvaren

Generelt om lystgårdslandskapet/herregårdslandskapet på Lade

Fra Ladehammeren, Lade kirke og Lade gård i vest til Leangenbukta, Leangen gård og Rotvoll i øst ligger herregårdslandskapet på Lade. Dette omfatter de omlag 200 år gamle lystgårdene og enkelte andre bevarte eldre gårdsanlegg på Ladehalvøya. Disse lystgårdene står i nært samspill med det dels ubebygde, grønne landskapet og noen bevarte veifar. En vesentlig del av landskapet er kollene på Lade (hvor gårdene ble strategisk plassert, som Ringve og Devle). Dette kan fremdeles oppleves som et uavbrutt landskap sett fra viktige ståsteder og utgjør et unikt nasjonalt viktig kulturmiljø, som blant annet er beskrevet i gjeldende kommuneplan.

Landskap som bygges ned kommer ikke tilbake. Denne erkjennelsen, sammen med det faktum at betydelige arealer på og nær Lade er under full nedbygging eller i ferd med å bli vedtatt nedbygd, gir grunnlag for en viktig refleksjon om betydningen av å ta vare på og hensynta vesentlige deler av kulturlandskapet.

Vesentlige kulturminne-, opplevelses- og landskapsverdier

Kollene på Lade er en svært verdifull del av bybildet, og opplevelsen av de grønne kollene og de historiske anleggene som Rognli, Ringve og Devle, og ikke minst av sammenhengen mellom disse, er viktig både i nærområdet og fra ståsteder langt unna. Den visuelle sammenhengen mellom disse anleggene og Lade kirke og Lade gård er vesentlig for å kunne lese og oppleve det historiske landskapet på Lade, et landskap som er av nasjonal betydning.

Lade Allé utgjør et viktig skille i lystgårdslandskapet, ikke bare som historisk vegfar, men også fordi alleen danner en grense mot det mer åpne og grønne landskapet mot nord og øst. I forbindelse med arbeid med kommunedelplan Lade og Leangen ble det gjort analyser av herregårdslandskapet på Lade, særlig med tanke på siktlinjer og høyder. Det foregår en massiv bymessig fortetting på sørsiden av alleen, og byantikvaren signaliserte at områdene nord og øst for Lade Allé må håndteres på en annen måte enn områdene sør for den historiske alleen. Dette gjelder særlig høydene.

Det er etter vår vurdering avgjørende at området nord for Lade Allé holdes lavt, åpent og grønt som i dag, og at fortetting her begrenses. Her må det helhetlige landskapet bevares, og de åpne og grønne områdene må ivaretas, forsterkes og brukes som en kvalitet. Dette av hensyn ikke bare til lystgårdslandskapet, men også utsynet mot fjorden, friluftsliv og bo- og opplevelseskvalitetene for Lade som helhet.

Formelt plangrunnlag i og omkring Østmarkveien 3-5

Østmarkveien 3-5 ligger sentralt i lystgårdslandskapet nord og øst for Lade Allé.

Planområdet ligger mellom hensynssonene for kulturmiljø og landskap i KPA omkring Lade gård og kirke, og Villa Rognli, der hele eiendommen med hage og allé også er regulert til bevaring / hensynssone i gjeldende reguleringsplan. Mange eiendommer tilgrensende planområdet Østmarkveien 3-5 har antikvarisk verdifull bebyggelse i klasse A, B og C.

Kulturlandskapet på Lade er også omfattet av Riksantikvarens NB-register over nasjonalt viktige kulturlandskap i by.

Byantikvaren vurderer at denne delen av Lade (i praksis mesteparten av Ladehalvøya) bør forutsettes lagt inn som hensynssone kulturmiljø i KPA med klare føringer for at dagens arealbruk og viktige verdier mht åpenhet og grøntstruktur opprettholdes.

Vurdering av fjern- og nærvirkningsmontasjer

Byplankontoret har sammen med byantikvaren tidligere pekt ut konkrete ståsted for fjernvirkningsmontasjer på Lade. Forslagsstiller har laget montasjer fra eller ved flere av disse, som på en god måte viser konsekvensene av høyder og volum. Vi vil i denne omgang kommentere de montasjene hvor vi mener de negative konsekvensene vil bli størst.

Virkning sett fra Tingsteinen



Området ved Tingsteinen: I dette friområdet kan man fremdeles oppleve sammenhengen mellom koller, store grøntområder og anlegg som er fredet eller er i fredningsklasse. Virkningsstudiet fra dette ståstedet viser klart at de høydene som er foreslått vil medføre dramatiske endringer av landskapet, og konsekvensene er særlig dramatiske for opplevelsen av fredede Lade gård.

I dag ligger Lade gård med en fondvegg av hage/park bak seg, i retning Ringve. De volum som er skissert vil danne en fondvegg som bryter takflater og spir på hovedbygning og fjøs/uthus. Dette vil svekke opplevelsen og den kulturhistoriske konteksten omkring Lade gård svært negativt.

Virkning sett fra Lade Allé



Dette ståstedet viser blant annet nærvirkning omkring de to verneverdige villaene langs Lade Allé, men også virkning mot den bevaringsregulerte alleen som går til Villa Rognli. Nærhet og høyder ved alleen er viktig, slik at alleen ikke blir skadet på kort eller lang sikt.

Fra dette ståstedet er prosjektet svært iøynefallende, og ligger i siktlinjen til Lade gård. Foruten lavere høyder vil en tilbaketrekning av bygningsvolumer være positivt og anbefales utredet.

Virkning sett fra Haakon VII's gate



Montasjen viser at høydene bryter skalaen for synlig bebyggelse på nordsiden av Lade Allé, der vi fortsatt ønsker at kollene og de fredete anleggene skal være de dominerende elementene.

Illustrasjonene viser samtidig at det er positivt at det jobbes med formede tak, men at høydene må reduseres.

Virkning sett fra Sirkusparken



Montasjen viser at høydene bryter skalaen for synlig bebyggelse på nordsiden av Lade Allé, der vi fortsatt ønsker at kollene og de fredete anleggene skal være de dominerende elementene. Prosjektet bryter trekroner og landskapssiluetten mot Rognli og Ringve, noe som må unngås.

Illustrasjonene viser samtidig at det er positivt at det jobbes med formede tak, men at høydene må reduseres.

Virkning sett fra Lade kirke



Lade gård er reist som et av de mest monumentale anlegg i Trondheim. Etter over 200 år troner anlegget fremdeles i landskapet på dette platået.

Dette ståstedet viser at prosjektet, med et såpass stort volum, og så tett på Lade gård, vil svekke det fredete anleggets monumentalitet betydelig.

Virkning sett fra Villa Rognlis gårds plass og ved trappa foran hovedhuset



Villa Rognli ligger på en av de kulturhistorisk og landskapsmessig viktige kollene. Montasjen viser at bebyggelsen nærmest Rognli må reduseres og kan i hovedsak ikke være mer enn to etasjer. Det er også viktig å ivareta rotsystemer og vekstforhold for trær i den vernede alleen

opp til Rognli. Dette er en oppsluttende grunn til å holde nye bygninger lave i denne delen av prosjektet.

Oppsummering og anbefalinger

Som byantikvaren tidligere har pekt på har prosjektet flere kvaliteter. Det er bygningsvolum med formede tak og det er bevisst materialbruk og fargesetting. Formasjonen av bygningene som hovedgrep, med volumer langs gate og med grønt oppholdsareal i en skjermet gårdsplass, vurderes også som gode kvaliteter.

Det er laget virkningsstudier både fra nært og fjernere hold. De ståstedene vi har kommentert over viser at høydene i prosjektet utfordrer vesentlige landskapskvaliteter på Lade, herunder sammenhengen mellom kollene og de historiske anleggene Lade gård og Ringve. Prosjektet slik det foreligger svekker dermed tydelig opplevelsen og kulturminneverdiene i dette nasjonalt viktige herregårdslandskapet.

Med ståsted fra Tingsteinen er den visuelle sammenhengen mellom anleggene i dagens situasjon tydelig og ubrutt. Lade gård har fra dette ståstedet i dag en silhuett mot det grønne, med de historiske anleggene Rognli og Ringve i bakgrunnen. Prosjektets øvre etasjer er fra dette punktet godt synlige bak bygningene på Lade gård. Det må være en klar forutsetning at høydene i prosjektet reduseres slik at de fra dette ståstedet ikke bryter mønehøydene på Lade gård.

Byantikvaren den 29.05.2019
Mette Bye og Roy Åge Håpnes



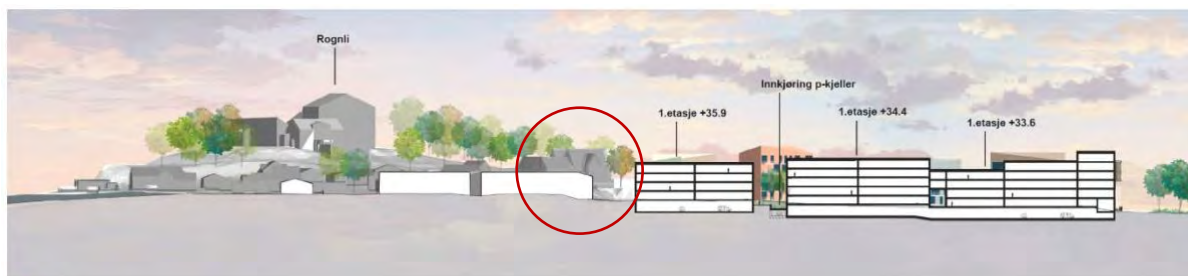
Trondheim, 11. august 2019

Uttalelse - Østmarkvegen 3 og 5 (Gartneritomten)

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for Østmarkvegen 3 og 5 (saksnummer 19/255) datert 9. april 2019. Vi viser også til illustrasjonsmaterialet som er lagt ved saken datert 21. januar 2019, og virkningsskissene datert 14. juni 2019, som er utarbeidet av TAG arkitekter.

Byantikvaren skriver i oppsummeringen av sitt innspill til saken datert 29. mai 2019 at virkningsstudiene viser at «*høydene i prosjektet utfordrer vesentlige landskapskvaliteter på Lade, herunder sammenhengen mellom kollene og de historiske anleggene Lade gård og Ringve. Prosjektet slik det foreligger svekker dermed tydelig opplevelsen og kulturminneverdiene i dette nasjonalt viktige herregårdslandskapet.*» Fortidsminneforeningen deler Byantikvarens bekymring knyttet til nedbygging av viktige arealer som formidler sammenhengen mellom lystgårdene og lyststedene på Lade.

I illustrasjonsmaterialet datert 21. januar 2019 vises et snitt tatt gjennom Østmarkvegen hvordan de nye volumene forholder seg til den omkringliggende bebyggelsen (se tegning under). Tegningen antyder at den nye bebyggelsen både er langt unna og at den ligger lavere i terrenget enn Rognli. Dette inntrykket er feil ettersom huset som er merket *Rognli* egentlig er hovedhuset på *Ringve*, som ligger betydelig høyere i terrenget og lenger unna tomten for den planlagte utbyggingen. I tillegg er hovedhuset på Ringve betydelig mindre enn vist på tegningen, ettersom snittet viser bygningen pakket inn i stillas og presenning slik det sto under restaurering frem til 2018. Rognli er vist helt inntil den foreslåtte bebyggelsen, og ser ut til å forsvinne i denne. Feilen understreker bare hvordan det foreløpige prosjektet ikke hensyntar lystgårdslandskapet.



A-a

Snitt hentet fra illustrasjonsmateriale for prosjektet, side 4. Bygningen som er merket «Rognli» er i realiteten presenningen som sto rundt hovedbygningen på Ringve under dens restaurering frem til 2018. Rognli ligger blant trærne nærmere den planlagte bebyggelsen (rød sirkel). Tegning: TAG Arkitekter, 21. januar 2019. Rød sirkel påtegnet av Fortidsminneforeningen i forbindelse med denne uttalelsen.

Den foreslåtte bebyggelsen forholder seg strengt til Østmarkvegen mot vest og brytes opp bakover mot grøntarealene i øst. Dette mener vi i utgangspunktet at kan være riktig grep for å tilpasse bebyggelsen til den eksisterende situasjonen. Derimot er vi kritiske til at bebyggelsen ikke forholder seg til Lade Allé. De noe udefinerte rommene som skapes mellom husene og Lade Allé mot sør-øst undergraver viktigheten av Lade Allé som historisk trasé som avgrenser store deler av lystgårdslandskapet.

Vi vil også påpeke at Trondheims første bungalow i Lade Allé 46 (høy antikvarisk verdi/ klasse B) ser ut til å drukne fullstendig blant de høye punkthusene som er foreslått rundt.

Utbyggingen i nyere tid på Lilleby og på Lade utfordrer stadig de kulturhistoriske verdiene som ligger i disse områdene, og muligheten for å oppleve det historiske landskapet blir mindre og mindre. Prosjektene har inntil nylig hovedsakelig fokusert på tomter som ligger sør for Lade Allé og på den måten ikke berørt de viktige siktlinjene som forbinder Lade, Ringve, Devle og videre mot Leangen. Vi etterspør en plan fra kommunens side for hvordan man tenker langsiktig om utbygging på nordsiden av Lade Alle. En slik plan vil ikke kunne foreligge før man skal ta stilling i den pågående saken, men det er desto viktigere at man tenker nøye igjennom hva man på sikt ønsker for lystgårdslandskapet som helhet. Lade Allé burde være en nordre grense for den tette bybebyggelsen som reiser seg på sørsiden. Dette vil også være med på å styrke Lade Allé som historiske trasé.

Problemstillingen er på ingen måte unik for den aktuelle tomten, men gjelder for flere andre lystgårder og lyststeder rundt Trondheims gamle bykjerne. Innbyggingen av Saxenborg gård i Innherredsveien er et eksempel på en sak som pågår nå. Falkenborg gård er allerede blitt fullstendig innbygget og forsvunnet fra bybildet. Det er sårt behov for en helhetlig plan for hvordan disse stedene skal bevares for fremtiden.

Med vennlig hilsen,

Fortidsminneforeningen, Trondheim lokallag

Samuel Billaud Feragen
Styreleder

Borettslaget Ladesletta Hage
Østmarkveien 7
7040 Trondheim

Trondheim, den 13.08.19.

TAG Arkitekter
Kjøpmannsgata 14
7013 Trondheim

Innspill til planarbeidet for utbygging av Østmarkveien 3 og 5.

Det vises til mottatt plan-beskrivelse for utbygging av Østmarkveien 3 og 5, samt gjennomgang av denne på innspillsmøte den 21.06.19 der TAG Arkitekter og representanter for borettslaget deltok.

Borettslaget Ladesletta Hage, Østmarkveien 7, er nærmeste nabo til utbyggingsområdet, det vi benevner som Gartneritomta. Østmarkveien 7 består av 39 senior/omsorgsboliger. Dette innebærer at beboerne er eldre, hovedsakelig over 80 år, eller yngre mennesker med betydelig nedsatt funksjonsevne.

Beboerne har liten mobilitet, og lever i stor grad sine liv i leiligheten sin, hele døgnet, sommer som vinter. Deres rekreasjonsmuligheter er egen veranda. Av den grunn er god livskvalitet i egen bolig av stor helsemessig betydning for hver enkelt. Tilstrekkelig sol- og dagslys i leiligheten og på verandaen er således en viktig faktor for god trivsel.

Den nye bebyggelsen i Østmarkveien 3/5 er foreslått med varierende bygg-høyder. Sol- og skyggeberegninger viser at minst samtlige endeleiligheter i borettslaget vårt vil påvirkes negativt av utbyggingen som følge av mindre sol og dagslys til ulike tidspunkt på døgnet gjennom hele året.

De fleste endeleilighetene har god utsikt, bl.a mot Tyholt-tårnet. Utsikt er også en viktig trivselsfaktor for mennesker som i liten grad kommer ut i parker, skog og andre rekreasjonsområder.

Bebyggelsen ser ut til å komme svært nær gateløpet i Østmarkveien. Det er riktignok prosjektert en smal stripe med grønt-areal og trær mellom bebyggelsen og gata, men vi er likevel skeptisk til en lang, høy blokk med i verste fall opptil 4 etasjer noe som vil oppleves ruvende og massivt. I prosjekt-beskrivelsen bruker man begrepene «hardt skall og myk kjerne» for å beskrive frontbygningen mot veien og bakenforliggende bygg som er frittstående.

Fasaden ser ut til å være i en relativt mørk farge. Estetisk ser dette pent ut, men vi er bekymret for at en så mørk fasade vil stjele betydelig mer lys enn om man velger en lysere farge.

Boligprosjektet vil sannsynligvis inneholde flere hundre leiligheter noe som vil generere betydelig økt trafikk i nedre del av Østmarkveien og ved innkjørselen til Ladetorget. Våre beboere er sårbare myke trafikanter som både har nedsatt mobilitet og syn. Mange bruker rullator eller elektrisk rullestol på strekningen ned mot Ladetorget. Østmarkveien fungerer også som gjennomfartsåre for gående og syklende til Østmarka og Nidaros DPS.

Siden vi er et kompleks av omsorgsboliger, har vi allerede stor biltrafikk fra kommunal hjemmetjeneste, Trygghetspatrolje, taxi, ambulanse og pårørende. Pr i dag har pårørende/besøkende begrensede parkeringsmuligheter i nærheten av

hovedinngangspartiet noe som antakelig vil bli ytterligere begrenset med ny bebyggelse i Østmarkveien 3/5.

Vi ønsker at det skal utarbeides en ROS-analyse som gir en helhetlig konsekvensutredning av utbyggingen i forhold til hvordan det vil påvirke våre beboere.

Vi i borettslaget er på generell basis opptatt av nærmiljøet vårt på Lade. Bebyggelsen nord for Lade Alle er i all hovedsak eneboliger eller lavblokker. Østmarkveien 7 er et to-etasjes bygg med sokkel i den delen av bygget som grenser mot utbyggingsområdet. Borettslaget sto ferdig i 2002, men var tidligere en del av eiendommen som nå skal bebygges. Borettslaget vårt føyer seg godt inn i dagens nærbebyggelse. Også bygningen som inneholder Ladetorget har etter oppgradering beholdt et historisk perspektiv. Østmarkveien har også en verdi i de vernede trærne.

Vi er opptatt av at kulturlandskapet og siktlinjene på Ladehalvøya må bevares. For oss er det av stor betydning at man i fremtiden også visuelt skal kunne oppleve sammenhengen mellom koller, store grøntområder og fredede anlegg som f.eks Lade Gård og Ringve. Montasjen viser at byggehøyden som er foreslått vil medføre dramatiske endringer av landskapet. Også med utgangspunkt i krysset Lade Alle/Østmarkveien vil bygget og frontpartiet virke massivt, og det bryter trekroner og landskapssiluetten mot Rognli og Ringve noe som må unngås.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte momenter har borettslaget Ladesletta Hage følgende innspill til planutkastet:

- Maks 2 etasjer på samtlige bygg i planbeskrivelsen for å opprettholde sol/dagslys på dagens nivå i samtlige leiligheter i Østmarkveien 7.
- Unngå at dagens siktlinjer og kulturlandskap i området forringes slik at man også i fremtiden visuelt skal kunne oppleve sammenhengen mellom koller, grøntareal og fredede anlegg.
- Vi er positive til ny gang/sykkelsone langs Østmarkveien, men mener at ny bebyggelse må vurderes å trekkes lenger inn på tomte-området for å få bedre plass til grøntareal med beplantning noe som vil ha positiv estetisk og visuell effekt.
- Innkjørsel til parkeringskjeller må etableres fra Lade Alle av hensyn til myke sårbare trafikanter i området. Farlig og komplekst trafikkbilde må unngås.
- Fasaden ut mot Østmarkveien må gjøres «mykere» og mer variert slik at den ikke fremstår så dominerende og ruvende som fremvist på montasjen. Vi etterlyser flere illustrasjoner fra gateplan med en så dominerende fasade, så nær gata, selv om det er prosjektert en åpning.

Vi ønsker å følge utbyggingssaken videre, og ber om å bli kontaktet ved oppstart i kommunale/politiske organ.

På vegne av Ladesletta Hage borettslag
Østmarkveien 7
Lise Gunn Eskeland

Fra: [Tore Løvaas](#)
Til: [Mette Omre](#)
Kopi: [heidi@nypanhage.no](#); [Gunhild Aadahl](#); [Bundgård, Kim Johnny](#)
Emne: Re: SV: Østmarkeveirn 3 og 5_
Dato: onsdag 12. juni 2019 17:59:24
Vedlegg: [image001.jpg](#)

Hei, vi reagerer negativt på høyde på bygningene som skal bygges.
Ved en slik høyde mister vi fullstendig utsikt .

Mvh Tore Løvaas
Tlf (0047) 95988830.

22. mai 2019 kl. 14:01 skrev Mette Omre <meo@tagarkitekter.no>:

Hei igjen,
Denne koten er c+53,3.

-
Vennlig hilsen
Mette Omre
sivilarkitekt MNAL | +47 990 05 303

TAG arkitekter
Huitfeldtgården, Kjøpmannsgata 14, 7013 Trondheim
[Web](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Pinterest](#)

-

Fra: Tore Løvaas <tore@lango-service.no>
Sendt: onsdag 22. mai 2019 13:49
Til: Mette Omre <meo@tagarkitekter.no>
Kopi: [heidi@nypanhage.no](#); [Gunhild Aadahl](#) <ga@tagarkitekter.no>; [Bundgård, Kim Johnny](#) <kim.bundgard@skanska.no>
Emne: Re: Østmarkeveirn 3 og 5_

Hei , hva er c + her ?

<image001.jpg>
Mvh Tore Løvaas
Tlf (0047) 95988830.

22. mai 2019 kl. 11:41 skrev Mette Omre <meo@tagarkitekter.no>:

Hei, og takk for hyggelig møte hos oss 20.05.!
Som avtalt oversendes presentasjonen vår, samt snitt som viser høyder og oppdaterte sol- og skyggestudier.
Ny frist for innspill er, som vi ble enige om i møtet, 07.06.

Ha en god dag!

Vennlig hilsen
Mette Omre
sivilarkitekt MNAL | +47 990 05 303

Lade entre borettslag
Østmarkveien 6
7040 Trondheim

Trondheim 07.06.2019

TAG Arkitekter
Kjøpmannsgata 14
7013 Trondheim

Innspill til planarbeidet for Østmarkveien 3 og 5

Innleder først med Lade Entrés Borettslag's syn på område og nærmiljø:

1. Nærbebyggelse til Østmarkveien 3 og 5 (Gartneritomta):

Nærmeste naboer av Østmarkveien 3 og 5 består i dag av variert bebyggelse. I østlig retning fra tomta ligger mindre enemannsboliger; i vest ligger Ladetorget som gjennom nyere ombygginger har klart å bevare sin historiske karakter og som sitter godt i terrenget; i nord ligger omsorgsboliger i rekkehusstil som ellers føyer seg godt inn langs Østmarkveien. Vårt borettslag i vest/nord-vest kan derfor på sett og vis betraktes som største, nærmeste nabo til Østmarkveien 3-5, hvor bebyggelsen består av en kobinasjon av blokker og «rekkehusbebyggelse» i fasader av tre og teglsten for totalt 126 andelseiere.

Lade Entre Borettslag føyer seg godt inn i dagens nærbebyggelse. Sett fra krysset Lade Allé/Østmarkveien ligger det som en fin fortsettelse til Ladetorget med tilsvarende bruk av teglsteinsfasade. Bebyggelsen i borettslaget ligger nedsenket fra Østmarkveien som sørger for at de gamle eiketruer langs denne veien finner sin rettmessige plass i landskapet – godt i tråd med det grønne kulturlandskapet som ellers preger Ladehalvøya i stor grad. De høyeste blokkene er på 4.etg. som ligger i senter av tomt og bebyggelse, tilbaketrasket fra tilstøtende gater. Første blokk langs Østmarkveien er på 3 etasjer, hvor bebyggelse videre opp langs Østmarkveien er på 2 etasjer nedsenket i terrenget.

Østmarkveien 3-5 vil være betraktelig høyere «ruve» i terrenget og ødelegge kulturlandskapet. Vi mener blokker på maks 2-3 etasjer langs veien blir riktig i forhold eksisterende bebyggelse. Byggene inne i selve gården kan gjerne være noe høyere så lenge klare siktlinjer blir tilrettelagt. Vi stiller oss til Byantikvaren når han beskriver at 2-3 etasjer er akseptabelt på denne tomten. Den blokken nærmest vår nedkjørsel P-kjeller kan ikke overstige vår blokk på 3 etasjer.

2. Dagens trafikksituasjon

Trafikkbildet i Lade Entré har økt betraktelig de siste årene som følger av nye boligutbygginger lengre øst. Det er for øvrig et kjent faktum at en god del bilister velger å kjøre Lade Allé som følger av lange køer i Håkon VII's gate. I krysset Lade Allé/Østmarkveien er allerede trafikken til tider svært/for stor i forhold til

dagens veistandard. Innkjøringen til Ladetorget mot Østmarkveien gjør ikke situasjonen enklere. Dette i kombinasjon med at det er svært mange myke trafikanter som inngår i trafikkbildet. Det må også nevnes at ved idrettsarrangementer på anleggene mellom Lade Allé og Håkon VII's gate er det mer eller mindre «fri» parkering langs veier og grøntarealer i området.

Med basis i dette har Lade Entrés Borettslag følgende innspill til dagens planutkast og videre planarbeid:

- Bebyggelse i fremlagt planutkast med blokker på 6.etg. og virker på generell basis fullstendig mistilpasset dagens bebyggelse
 - Sirkustak unødvendig
 - Maks 3 etasjer mot Østmarkveien. Maks 4.etg bebyggelse som ligger tilbaketrukket fra vei
 - Positiv til ny sykkelvei langs Østmarkveien. Likevel ønske om beplantning av trær mellom sykkelvei og bebyggelse som står i stil med øvrig beplantning i Østmarkveien
 - Innkjøring til parkeringskjeller må legges inn på tomte til Østmarkveien 3-5 og mot Lade Allé. Utkjøring rett ut i gata vil skape et farlig trafikkbilde. Nærmere redegjørelse for trafikkbildet i krysset Lade Alle, Østmarkveien og innkjøring til Ladetorget.
 - Fasade ut mot Østmarkveien ønskes «mykere» og mer variert. I dagens planutkast fremstår denne som en dominerende vegg som ruver over nærliggende bebyggelse. Luft og siktlinjer..
 - Ønske om langt flere illustrasjoner fra gateplan tatt både fra Lade Allé og Østmarkveien i begge retninger
 - Nærmere redegjørelse for solforhold hvor sola står lavere på himmelen.
3. Angående byggene form og utsende kan vi ikke se at disse er stedstilpasset med eksisterende bebyggelse. Med de høydene de kommer opp i vil de komme opp som store «sirkustelt» fra 4 til 6 etasjer.
4. Det ble henvist til at det skulle utarbeides bredere veg opp Østmarkveien med bred gangbane/sykkelveg. Uansett så vil et så stor bebyggelse øke volumet av trafikk i ett område der mange eldre og folk med nedsatt funksjonsevne ferdes. Under store store arrangement som foregår på idrettsanlegget så er det villmannparkering og ett svært belastet område. Med en slik bebyggelse så vil dette øke betraktelig! Dermed ønsker vi å få redusert antall boenheter.
5. Vi mener at innkjørselen til P-kjeller vil bli etablert fra Lade entre og vil dermed øke trafikkmengden i gaten noe som ikke er ønskelig.
6. Se for øvrig vedlagte bilder der vi blant annet ser linjene som går igjen med vårt borettslag som ikke er så fult synlig med tanke på høyde og at det er

tilbaketrukket med tanke på lav bebyggelse og skaper frie og ikke sjenerende siktlinjer.

7. Lade entre borettslag etterlyser også arkitektskissene for hvordan nybygget blir fra gangperspektiv oppover Østmarkveien for å påpeke og illustrere hvordan høyhusbebyggelsen så nært gaten vil skape disharmoni med eksisterende bebyggelse.

Bilder











TAG Arkitekter
Kjøpmannsgata 14
7013 Trondheim

Sendes kun pr e-post til:
trondheim@tagarkitekter.no

IMMER
A D V O K A T

IMMER ADVOKAT AS

Org.no: 914 562 562
Klientkonto: 8601.56.04346
Eiendomskonto: 8601.51.78940

(+47) 73 49 18 60
www.immer.no

Verftsgata 4
7042 Trondheim

Bomvegen 3
7725 Steinkjer



DERES REF:

VÅR REF:
12487 / 50117

ANSVARLIG ADVOKAT:
Ingrid Therese Hopsø

Trondheim,
31.05.2019

(+47) 930 36 400
ith@immer.no

INNSPILL TIL OPPSTART PLANARBEID PÅ ØSTMARKVEIEN 3 OG 5

1 INNLEDNING

Undertegnede representerer Anne Karin Opøien, eier av gnr. 414 bnr. 363, Lade allé 46. Opøiens eiendom er nærmeste nabo til planområdet, og er følgelig den eiendom som vil bli mest berørt av hvilke tiltak som iverksettes her. Det er derfor av stor viktighet for Opøien at hennes innspill blir hørt, og at disse hensyntas i tilstrekkelig grad ved reguleringsarbeidet. Den fremtidige reguleringsplanens innhold vil påvirke både bruksverdien og den økonomiske verdien av Opøiens eiendom.

På møtet som ble avholdt 14. mai 2019 mellom TAG arkitekter og naboene, ble det gitt frist for innspill til 1. juni 2019.

Det følger av forskrift av 8. desember 2017 nr. 1950 § 5 første ledd at varselet om at planarbeidet starter opp skal ha vedlagt referatet fra oppstartsmøtet. Opøien kan ikke se å ha mottatt dette. Det anmodes om at referatet snarest oversendes undertegnede.

2 MERKNADER

2.1 Planarbeidet må utarbeides slik at formål bak omliggende hensynssoner og eksisterende omgivelser med historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi ivaretas

Det følger av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse at prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene **skal** ivaretas ved utarbeidelse av planer. I henhold til plan- og bygningslovens § 3-1 skal reguleringsplaner sikre kvaliteter i landskapet og **vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer**, og legge til rette for god forming av bygde omgivelser og gode bomiljøer.

Videre følger det av plan- og bygningslovens § 29-2 at ethvert tiltak skal utformes slik at det etter innehar **gode visuelle kvaliteter** både i seg selv og i forhold til dets funksjon **og** dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dette lovfestede vilkåret er også særskilt inntatt i den juridisk bindende arealdel av gjeldende kommuneplan for Trondheim. Kommuneplanens arealdel § 9.6 foreskriver at arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten **og** være i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Kommuneplanens arealdel § 9.7 foreskriver at tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Planområdet ligger inntil Opøiens eiendom – som er en eksisterende bygning av historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi. Opøiens eiendom er bebygd med Trondheims første hus i bungalow-stil, altså en bolig med alt på ett plan, og med stor veranda. Huset er arkitekttegnet og bygget i 1939, og er et av Lades eldste hus..

Eiendommen har landskapsarkitekttegnet hage som inneholder hardføre og planter og trær, blant annet "Ornas Bjørk" ca 50 år gammel, og tårebjørk. Hagen inneholder også basseng og nedfelt fuglebad. Huset med ca et mål tomt er godt skjermet og har så godt som intet innsyn, med strategisk oppbygging av hekkplanter og husets byggestil. Hagen inneholder også pergola. Pergolaen er et av mange eksklusive detaljer som preger huset og tomten, Huset er det eneste huset på Lade som ikke ble okkupert under krigen.

De særskilte verdier ved Opøiens eiendom må ivaretas ved utforming av reguleringsplanen på nabotomta, jf. plan- og bygningslovens §§ 1-1, § 3-1 og § 29-2 og kommuneplanens § 9.7.,

Videre bemerkes at både Rognli, Lade kirke, og Lade gård er avsatt som hensynssoner med kulturmiljø med kulturhistoriske verdier i gjeldende kommuneplans arealdel, jf. plan- og bygningslovens § 11-8. Planområdet ligger midt mellom disse hensynssonene.

I – og ved – denne type hensynssoner er det grunn til å utvise stor varsomhet med hensyn til alle endringer av miljøkvalitetene. Hensikten med hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap er at den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og særpregede områder skal søkes bevart. Ved planlegging av nye tiltak på planområdet må de nye tiltakene tilpasses og underordne seg de eksisterende kulturminnene; dette er særskilt nedfelt i kommuneplanens § 9.3. De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, skal dessuten legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-6 første ledd.

Ut fra de skisser som ble fremlagt på møtet 14. mai, er ikke de eksisterende kulturmiljøene i umiddelbar nærhet til planområdet ivaretatt. Bebyggelsen på planområdet fremstår som dominerende, og er ikke tilpasset arkitekturen i området. Et godt arkitektonisk resultat fordrer samspill mellom volumene også utenfor planområdet – planområdet kan ikke ses isolert, hvilket synes å være utgangspunktet for de skisser som er fremlagt pr i dag. Dette er i strid med prinsippet i § 29-2, om at også eksisterende bygde omgivelser skal hensyntas ved planleggingen, jf. også kommuneplanens § 9.6 og § 9.7..

2.2 Sol- og skyggeforhold

Slik det fremgår av skissene er avstanden kun 10 meter fra vegglivet på Opøiens eiendom til vegglivet på de planlagte blokkene på planområdet. Opøien aksepterer ikke dette. Blokkene som er planlagt oppført 10 meter fra Opøiens bolig vil forringe bokvaliteten betydelig. Blokkene vil ta all kveldssol, og gjøre det svært mørkt på eiendommen. Bygningen på gartneritomta vil danne en svært høy vegg på to sider av Opøiens eiendom.

Reguleringsplanen vil bli i strid med bestemmelsene nevnt under punkt 2.1 dersom planarbeidet fortsetter i tråd med de skisser som er fremlagt.

Bestemmelsene i kommuneplanens kapittel 9 er utdypet i kommunens veileder for byform og arkitektur i plan- og byggesaker, vedtatt av bygningsrådet 20. august 2013. Det følger av veilederens forord at veilederen er kommunens viktigste arkitekturpolitiske dokument. Veilederen definerer høyhus i Trondheim som mer enn 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

Opøiens bolig er på kun én etasje. Det fremgår av skissene at blokkene på planområdet planlegges å være opp mot seks etasjer. Tilsynelatende er en av de nærmeste eiendommene fire etasjer. Det planlegges altså høyhus i umiddelbar nærhet til Opøiens eiendom, slik dette er definert av kommunen.

Opøien aksepterer ikke at høyhus etableres tilliggende hennes eiendom. Slik Opøien ser det kan bygningene nærmest hennes eiendom ikke overstige to etasjer, såfremt plan- og bygningslovens og kommuneplanens bestemmelser skal overholdes. Dette basert på veilederen for byrom og arkitektur som foreskriver at høyhusenes konsekvens for sol- og skyggeforhold for eksisterende bebyggelse skal hensyntas.

2.3 Opøiens eiendom har adkomstrett over planområdet

Ut fra det materialet som ble fremlagt på møtet 14. mai, fremstår det som om det ikke er hensyntatt til at Opøiens eiendom har adkomstrett over gnr. 414 bnr. 381. Adkomstens trasé pr i dag er i skissene avsatt til andre arealformål. Adkomstretten er en realservitutt, altså en særrett gnr. 414 bnr. 363 har over gnr 414 bnr. 381. Rettigheten reguleres av servituttloven, og kan ikke slettes uten Opøiens samtykke.

Dersom adkomstretten er planlagt omlagt forutsetter Opøien at adkomsten opprettholdes med en trasé og løsning som for hennes eiendom er minst like god som dagens trasé, jf. servituttlovens § 5 første ledd siste setning. Opøien imøteser snarlig forslag til hvordan adkomsten er tenkt løst.

3 AVSLUTTENDE MERKNADER

Som det fremgår motsetter Opøien seg planarbeidet slik det fremstår i dag. Opøien forventer at hennes krav hensyntas i det videre planarbeidet. Opøien viser for øvrig til innspill inngitt 14. mai 2019 fra Berit Høyem og Ivar Sognli, og stiller seg i sin helhet bak disse.

Eventuelle henvendelser i anledning saken bes rettet til undertegnede.

Med hilsen

Ingrid Therese Hopsø
advokat

Helge Røkke og Turid Ertzaas
Bjørkli, Lade alle 50
7041 Trondheim

Trondheim 27.05.19

TAG Arkitekter
Kjøpmannsgata 14
7013 Trondheim

Innspill til planarbeidet for Østmarkveien 3 og 5

1.1 Innledning

Dette dokumentet beskriver hvilken tanker og innspill som vi av eiendommen Bjørkli, Lade alle 50 gjør oss i forbindelse med det påbegynte planarbeidet for utbyggingen av Ladesletta gartneri, Østmarkveien 3 – 5.

Vi er ikke kjent med detaljene, antall leiligheter som skal bygges, høyde på hver enkelt bygg (fra bakkenivå og til ferdig tak) og heller ikke til detaljene rundt utbyggers målsetting.

1.2 Motivasjon bak våre kommentarer

Denne saken dreier seg om nasjonale og historiske kulturlandskapsverdier og sikring av disse. Et nasjonalt og lokalt vern av den eksisterende bebyggelse og kulturlandskap på Ladehalvøya er krevende og det fordrer at vi alle må kjenne til forpliktelsene som må gjelde i slike saker. Vi har for øvrig et av de bevaringsverdige boketræene (i alt 7 stk.) 1 av disse på vår eiendom.

1.3 Litt historie

Vi kjøpte vår eiendom i 2001 og har i den tid totalrenovert hel huse, garasje uteområdet og tilstøtende gjerdet. Vi har hatt innspill fra byantikvar og byggesakskontoret. Vi har støtt på mange utfordringer underveis og er ennå ikke til veis ende på vårt prosjekt. Vi håper og tror at Dere tar hensyn til dette.

1.4 Konklusjon

Dette gjelder først og fremst for oss, plassering og høyde på de 2 nærmeste blokkene til vår eiendom. Vi ønsker at de trekkes lengre fra vår nabogrense og redusere antall etg. Ut i fra skisse/tegninger blir det blokkes på 4 og 5 etg. pluss røsting på takkonstruksjon og grunnmur. Slik som tegningene viser så kommer vi til å se rett inn i enorme vegger. Jeg hadde også en kommentar til dette på digitalmøte hos Dere.

Blokkenes fasade og totale høyde, fra bakkenivå til ferdig tak har vi ikke noe kjennskap til. Jeg kan ikke se at dette prosjektet på noen måte er **stedstilpasset**.

mvh.
Helge Røkke
Lade alle 50
93227222

Trondheim 12.05.19

TAG Arkitekter
Kjøpmannsgata 14
7013 TRONDHEIM

- Kopi til Trondheim kommune, Plan og bygningsenheten
- Kopi til Trondheim kommune, Byantikvaren
- Kopi til Trøndelag fylkeskommune, Avdeling for lultur og regional utvikling
- Kopi til Riksantikvaren, Distriktkontor nord
- Kopi til Fortidsminneforeningen

Innspill til planarbeidet for Østmarkveien 3

Fra eierne og beboerne på Rognli

1.1 INNLEDNING

Dette dokumentet beskriver tanker og innspill vi som eiere av Rognli gjør oss i forbindelse med det påbegynte planarbeidet for utbygging av Østmarkveien 3. Dette er et første innspill og er skrevet uten at vi kjenner til detaljene rundt utbyggers målsetting.

Vedlegg: Vi viser også til dokument «*Midt på Ladehalvøya - Et historisk lystgårdlandskap*», som gir en oversikt og historisk oppsummering av hvordan dette området har sett ut og ser ut i dag.

Referanse: Plandokument fra Byplankontoret ifm utbygging av Lade idrettsanlegg.

1.2 KONKLUSJON

1. **Siktlinje - byggehøyde:** Skal siktlinjene i det nasjonalt sett, svært viktige og godt bevarte lystgård- og kulturlandskapet på Ladehalvøya nord for Lade allé sikres, må utbyggingen i Østmarkveien 3 **ikke overstige én etasje** mot Lade allé og Rognlis bjørkeallé. Forøvrig må resten av den nye bygningsmassen **ikke overstige to etasjer**.
2. **Siktlinje - byggehøyde:** Nye boliger langs bjørkealléen til Rognli må ha **maksimum én etasje** og være med røstet tak. Høyden på mønet må **ikke overskride mønehøyde på tvillingstabbur** som grenser til alléen opp til Rognli i dag (ref område I på kartskissen under).
3. **Siktlinje - byggehøyde:** Boliger langs Østmarkveien må ha **maksimum én og to etasjer** blandet om hverandre (ref område III på kartskissen under).
4. **Siktlinje - byggehøyde:** Boliger mot Østmarkveien 7 (eldresenteret) må ha **maksimum to etasjer** (ref område IV på kartskissen under).
5. **Siktlinje – byggeavstand mellom hus:** Det må være god luft mellom bygningene, slik at det er **tydelige og gode siktlinjer ut av, inn i og tvers igjennom området**.
6. **Siktlinje – byggeavstand til Lade allé:** De sørligste husene i området må **trekkes godt unna Lade allé**, slik at det ikke kommer en høy mur av hus som vil ødelegge alt det som er beskrevet i vår kommentar. De hensyn som allerede er tatt når ny bebyggelse ble reist i dette området, må videreføres og påvirke de beslutninger som skal tas når dette og andre nye områder planlegges.
7. **Siktlinje – byggeavstand til Lade allé:** Det må være en **stor fri, grønn ubebygd sone på minst 25 m mot Lade allé**. Den må ha samme bredde langs hele Lade allé og det må være lik avstand fra Lade allé som til sørvestre hjørne på det gamle «ekspedisjonsbygget» for Ladesletta gartneri (ref område II på kartskissen under).



Figuren viser innspill til byggehøyder ved utbygging av Gartneritomta i Østmarkveien 3

1.3 MOTIVASJONEN BAK VÅRE KOMMENTARER

Denne saken dreier seg om nasjonale og historiske kulturlandskapverdier og sikring av disse. Et nasjonalt og lokalt vern av den eksisterende bebyggelsen og kulturlandskapet på Ladehalvøya er krevende og det fordrer at vi alle må kjenne til forpliktelsene som må gjelde i slike saker.

Sett fra vår side er det slik at hensynet til de eiendommer og anlegg som allerede er vernet, må veie svært tungt når naboeiendommer skal bebygges. Vi ser ingen grunn til at også området nord for Lade allé, skal være en arena for fortetting med boligbebyggelse i massivt volum, slik vi ser det i fullt monn andre steder på Lade og i byen forøvrig. Derfor blir det et poeng når det gjelder Østmarkveien 3, å forhindre repetisjon av tidligere tabber mot kulturminner gjennom virkelig å ta på alvor den historiske arven det her er snakk om.

Det offentliges og kulturvernets involvering og grensesetting i planene om utbygging nord for Lade allé gir en unik sjanse til å vise at noen nasjonale verdier er så betydelige at det, som i dette tilfelle, ikke kan tas mest hensyn til fortetting og utbyggerens interesser. Utbygger har kjøpt området, vel vitende om at tomte er plassert midt inne i et av de viktigste nasjonale kulturlandskapminnene vi har og at dette strekker seg på tvers av hele Ladehalvøya.

1.4 KOMMENTARER OM SIKTLINJER, BYGGESKIKK OG BYGGEHØYDER

Et nasjonalt sett så viktig kultur- og lystgårdlandskap som det vi finner på Ladehalvøya nord for Lade allé, stiller derfor tydelige og ufravikelige krav til byutviklingen i dette området av Trondheim. Skal kvaliteten i denne historiske arven kunne spille rollen som Trondheims åpne og grønne lunge, er sikring av siktlinjener som framhever den visuelle tilgangen til kulturlandskapet helt avgjørende.

Derfor må også en utbygging i Østmarkveien 3 underlegges langt strengere krav enn prosjektene som er gjennomført og gjennomføres på sørsida av Lade allé. Dette gjelder særlig

sikring av siktlinjer inn mot og mellom de sentrale eiendommene i kulturlandskapet. Det gjelder også byggehøyder, volum på bygningsmassen og plassering av ny bebyggelse, slik at landskapet fortsatt kan oppleves transparent og tilgjengelig for omgivelsene rundt.



1.4.1 Ankomst fra Trondheim sentrum til Ladehalvøya og lystgårdlandskapet nord for Lade allé

Hovedporten til Ladehalvøya når en kommer fra sentrum av Trondheim er opp gjennom Ladalen langs Jarleveien. Når en kommer opp til Lade kirke, åpner hele prospektet med Lades kulturlandskap seg. Lade kirke og Lade gård oppleves nært og sterkt, mens Ringve gård og Devle gård troner på toppen av hver sin høyde. Før disse skimter vi Rognli som ligger omkranset av sitt eget parkanlegg.

Vi har de siste årene vært vitne til at deler av Lade har skiftet preg da det allerede er gjennomført store byggeprosjekter. Dette gjelder, enn så lenge, hovedsaklig sør for Lade allé. Områdene som har blitt bebygget til nå, ligger stort sett uavhengig av gammel og historisk bebyggelse. De nye boligområdene har erstattet gammel etterkrigs industribebyggelse.

Området nord for Lade allé er derimot fortsatt relativt urørt. Området grenser til idrettsanlegget i sør og Strindfjorden i nord. Her finner vi Ladestien, Ringve botaniske hage, Østmarka sykehus med luftig og spredt bebyggelse og sist, men ikke minst, finner vi Lade kirke og de store lystgårdene med bygninger som ligger fritt og usjenert omkranset av store grønne områder.

Lade har svært sterke røtter til Norges og Trondheims historie, og denne forankringen til norgeshistorien gjør at området både har nasjonal og lokal interesse. Nordsiden av Lade allé er på mange vis en skatt både for byens befolkning, men også for hele Norge. Dette er også understreket i mange planverk som allerede finnes for andre utbyggingsprosjekter på Lade. Videre er den nasjonale interessen bekreftet også ved TV-program som «Herskkelig» eller i praktbøker som «Lystgårdene på Lade».

Hensyn som må tas nå

Det er av stor nasjonal og lokal interesse at det gjenværende kulturlandskapet på Ladehalvøya bevares i sin nåværende form. Særlig må områdets karakter og miljø på nordsiden av Lade allé tas vare på og beskyttes, slik at ny bebyggelse ikke får en påtrengende og dominerende effekt som ødelegger preget og sammenhengen til en svunnen tid.

Dette inntrykket vil forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.2 Fra Grønnlia

En særlig kvalitet ved Ladehalvøya er de mange offentlige friområdene som gir befolkningen i byen og turistene som strømmer til bydelen enkel tilgang til opplevelser av gammel og ny tid på Lade. Den østvendte bakken opp mot toppen av Grønnlia er kanskje det stedet vi kan oppleve de grønne åsene på Lade aller best. Herfra er nærkontakten sterk og tydelig med Lade kirke og Lade gård. Over taket av låven på Lade gård ses dragestilvillaen Rognli med sin historiske hage, Ringves bygninger og hage, den botaniske hagen med arboretet og de grønne kollene. Samtidig er også den viktige hovedbygningen på Devle gård godt med i synsfeltet.

Hensyn som må tas nå

Dette inntrykket vil forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.3 Fra Lade gård og Lade kirke

I krysset mellom Lade gård og Lade kirke, starter Olav Engelsbrektssons allé sin bue fra Lade allé nordover og etter hvert østover i kulturlandskapet. I dette krysset er den visuelle kontakten med Ringve gård og Devle gård intakt, siden hele området er preget av sammenhengende lav bebyggelse. Det historiske parkanlegget rundt Lade gård er grønt og gjennomsynlig, bare brutt av velvoksne trestammer. Derfor er det god visuell kontakt i alle retninger fra gateplan, ikke minst opp mot Rognli, Ringve og Devle.

Hensyn som er tatt

Da det skulle bygges ny skole på Lade, ble plassering og høyder på den nye skolen tilpasset nærheten til Lade kirke og kirkegård, og også til Lade gård. Da området på Nobø-tomta skulle anlegges, ble det etter tydelige krav fra byplankontoret og byantikvaren gjort avgjørende endringer, og de nærmeste planlagte husene ble trukket bort fra Lade gård og byggehøyden ble betydelig redusert. De nærmeste husene ble også holdt lave og bebyggelsen fikk en gradvis opptrapping nordover. Dette betyr at vi i dag fortsatt kan betrakte kirka og gården som flotte, frittstående eiendommer uten forstyrrende synsintrykk fra moderne tid.

Hensyn som må tas nå

De to karakteristiske anleggene av nasjonal betydning, Lade kirke og Lade gård, må beholde forbindelsen til den grønne, åpne sonen østover i Lade allé uten at denne forstyrres av moderne, påtrengende bebyggelse. Dagens opplevelse av de historiske bygningene på Lade kirke og Lade gård og sammenhengen med resten av kulturlandskapet langs Lade allé, er en kvalitet en skal lete lenge etter for å finne andre steder.

Denne opplevelsen vil forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.4 Fra Ladeparken

Enda i dag kan man stå i Ladeparkens sørlige del og ta hele området langs Lade allé i skue uten at synsfeltet blir forstyrret av ny blokkbebyggelse.

Hensyn som ikke ble tatt

Da det ble planlagt en ny boligblokk som nå er under bygging nord for Ladeparken tett mot rundkjøringa ved Foki, ble det desverre ikke tatt tilstrekkelig hensyn til nærheten til Lade gård. Den pågående utbygginga nordøst for Ladeparken, vil med den meget prominente blokka i sentrum i dette synsfeltet, stenge kontakten med kulturlandskapet bak når man kommer opp Jarleveien eller går gjennom parken mot Lade fra sør.

Hensyn som må tas nå

Dersom det bygges enda flere høye hus på andre siden av rundkjøringa ved Foki, vil de høye husene på hver side av krysset lage en sammensnevring og skape et brudd i synsfeltet. Dermed vil opplevelsen av landskapet endres totalt. Det viktige, sammenhengende grønne preget vil være borte for alltid.

1.4.5 Fra FOKI – Lade stormarked

Industribebyggelsen på tomta til gamle «Foki» har lav bebyggelse på de deler av Ladesletta som grenser til Lade allé, Østmarkveien og dermed gartneritomta. Den store og åpne parkeringsplassen i sør gir gode siktlinjer opp til de viktigste bygningene og kulturlandskapet på de sørvendte åsene på Lade.

Hensyn som må tas nå

Siktlinjer opp til de viktigste bygningene og kulturlandskapet på de sørvendte åsene på Lade vil forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.6 Fra Idrettsanlegget

Idrettsanlegget på Lade er en gave til idretten og den fysiske fostringa i byen. Samtidig spiller det store og åpne området en svært viktig rolle i opplevelsen av Lade. Området er et svært benyttet område for allmennheten og mange opplever Lades kulturlandskap fra smørsida herfra.

Hensyn som er tatt

Ved planlegging og bygging av servicebygg, garderobebygg og bygg for innendørsaktivitet, ble kravet om hensyn til lystgårds- og kulturlandskapet beskrevet, framhevet og ivarettatt.

Hensyn som må tas nå

Dette inntrykket vil imidlertid forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.7 Fra Rognli

Rognli, den historiske hagen og bjørkealléen opp til Rognli har siden 1991 vært underlagt spesialregulering med formål bevaring og er plassert i verneklasse A. Eiendommen Rognli grenser til Østmarkveien 3, som gjør hele gartneritomta meget godt synlig fra hagen og husene på Rognli.

Rognli har i dag gode siktlinjer i alle retninger. Kontakten med Ladeanlegget og siktlinjene sørover er ubrutt, siden eiendommen har en høyde som gjør dette mulig. I øst er det en lang felles grense med arboretet og den botaniske hagen på Ringve, slik at hagene omtrent flyter inn i hverandre. Bygningene på de to eiendommene har god visuell kontakt gjennom det bølgende kulturlandskapet. I nord er det god sikt og fin overgang til småhusbebyggelsen i

Victoria Bachkes vei og de store villahagene der. Dermed befinner Rognli seg på en haug midt i et grønt landskap med gode siktlinjer.

Østmarkveien 3 har en lang felles grense med Rognli i vest og det er svært gode og åpne siktlinjer over til Lade gård, Lade kirke og Grønnlia. Dette er referanser det er viktig å beholde for fremtiden, ikke minst fordi Grønnlia og Lade kirke er offentlige områder der folk ferdes fritt. Hovedadkomsten opp til Rognli har en fin akse der spiret på Lademoen kirke ligger i siktlinja i sentrum av alléen. Denne siktlinja har en kvalitet som ikke skal forstyrres av en mur i vest. Det vil derfor være av avgjørende betydning for opplevelsen av å gå på knastrende grus opp til eller bort fra en svunnen tid, om ikke også gode siktlinjer gjennom Østmarkveien 3 sikres.

Hensyn som ikke ble tatt

Da Ladesletta gartneri skulle gjenreise en én-etasjes lagerbygning på grensa mot Rognli etter en brann på 70-tallet, ble denne erstattet med en ulovlig oppsatt lagerbygning på to høyloftede etasjer med en dominerende vegg i bølgeblikk mot alléen opp til Rognli. Dette bygget har vært og er fortsatt svært skjemmende for dette området på Lade og for adkomsten til Rognli, særlig sett fra vestre del av eiendommen. Graving og asfaltering rundt lagerbygget og helt inntil grensa mot Rognli, og stabling av store containere inn til grensa, har forringet bjørkealléen opp til Rognli ved å spjære trær, skade trekroner og hindret vanntilførselen til de gamle bjørkene.

Hensyn som er tatt

All privat boligbebyggelse som grenser til Rognli, har forholdt seg til nærheten til Rognli på en god måte. Ingen store, prangende garasjebygg har blitt tillatt og de som er bygd har blitt plassert i god avstand fra grensa til Rognli.

Da det i 2004 skulle bygges på tomta rett sør for Rognli, ble det bestemt at huset skulle være lavt. Det ble også lagt vekt på at det skulle finnes grønne «sluser», eller siktlinjer, på hver side av nybygget, slik at Rognli fortsatt skulle være godt synlig, ikke bare fra Lade allé, men også fra Håkon den VII gate og Rydningen. Da det skulle bygges eldreboliger i Østmarkveien 7 tidlig på 2000-tallet, ble også disse holdt i to etasjer for ikke å ødelegge preget fra lavhusbebyggelsen i Victoria Bachkes vei og for å sikre trærne i almealléen i Østmarkveien.

Hensyn som må tas nå

Det vil være ødeleggende for idéen om, og for eierne, motivasjonen for fortsatt vern av Rognli, med den historiske hagen og bjørkealléen, dersom ny bebyggelse i vest og sørvest får gå opp i høyden og danne en fremmed og ugjennomtrengelig vegg mellom Rognli og det omkringliggende gamle kulturlandskapet. Det må, også av den grunn, ikke bli tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

Eiendomsgrensa langs Østmarkveien 3 er gjennom år blitt utsatt for oppfylling av rask og drivhusrester, terrengheving og annen ytre påvirkning. Gjerdet som ble satt opp av gartneriets grunnlegger er i dag i svært dårlig forfatning. Med utbygging og dermed flere beboere i området, vil det selvsagt øke sjansene for ferdsel og snarveier gjennom eiendommen Rognli. Vårt krav er derfor at utbygger bekoster og setter opp et nytt gjerde og oppgraderer grenseskillet, slik at det blir pent og glir godt i hop med den grønne hagen på Rognli-eiendommen. Dette arbeidet og valg av gjerdetype, pluss eventuell oppfylling og graving, skal gjøres i samråd med oss som er eiere av Rognli.

1.4.8 Fra Ringvehøyden og Ringve gård

Ringve føyer seg inn i rekken av kulturminner langs Lade allé. Ringve ligger høyt og luftig og er i dag isolert sett, uforstyrret av påtrengende bebyggelse i nabolaget. Men opplevelsen av Ringve som en del av et større kulturlandskap vil bli svært forstyrret om ny og høy bebyggelse får reise seg langs aksene mellom Ringve og Lade gård som vil gjøre at viktige sammenhenger i kulturlandskapet brytes.

Den mye brukte gang- og sykkelveien langs Lade allé i sør, er et kjerneområde for opplevelsen av lystgårdene og kulturlandskapet på Lade. Står vi på toppen av veiens høyeste punkt og ser vestover mot Lade gård og Lade kirke, opplever vi en åpen siktlinje som gir god og sterk kontakt med et av de aller viktigste nasjonale sentra i norsk middelalder med regional og periodisk kongsmakt og med jarlesetet og steinkirka som ble påbegynt og bygd i kristendommens viktigste kirkebyggingsperiode i Europa. Vi ser også inn i den alderstegne hagen og gårdsanlegget på Lade gård, som også representerer viktige sider av Ladehalvøyas historie. Også en del av lokal industrihistorie ser vi i Foki-bygget.

Nøbo-tomta, som ble bebygd rundt milleniumskiftet, skaper ikke unødig visuell støy. Det totale inntrykket av åpne siktlinjer er en uvurderlig kvalitet, sett fra foten av hovedadkomsten til Ringve musikkhistoriske museum.

Hensyn som må tas nå

Det må ikke reises høy bebyggelse langs Lade allé som gjør at den visuelle sammenhengen mellom Ringve gård, Rognli og Lade gård brytes. Det må ikke bli tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.9 Fra Devle gård

Devle gård er et langt viktigere utgangspunkt for visuell kontakt østover åsene på Lade, enn man tenker på til vanlig. Devlehøyden er en lett tilgjengelig kolle. Den har en høyde som gir flott utsikt vestover mot Ringve, men også mot Lade kirke, Lade gård og Rognli. Ved en fullt ut gjennomførbar og sterkt ønsket restaurering og rydding av den sørvendte historiske, delvis terrasseoppbygde hagen på Devle, vil dette området kunne brukes av Trondheims befolkning og gi en svært god visuell opplevelse av lystgårdlandskapet tvers over Ladehalvøya.

Hensyn som må tas nå

Denne opplevelsen vil forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

1.4.10 Fra Østmarka via Østmarkveien og Victoria Bachkes vei

Det er en ofte brukt og fin opplevelse å gå eller sykle i det flotte anlegget på Østmarka gård forbi de gamle sykehusbygningene og forbi åkrene og de store hagene. Kornåkrene og kulturlandskapet på Østmarka leder sørover inn mot villabebyggelsen i Victoria Bachkes vei og almealléen i Østmarkveien. Turen forlenges ofte fra Østmarka langs Østmarkveien til Lade allé. Selv om Nobø-utbyggingen kan virke noe påtrengende, er det fortsatt de lave villaene og det grønne preget som dominerer sanseintrykkene.

Hensyn som må tas nå

Dette inntrykket vil imidlertid forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området langs Østmarkveien og mellom Lade gård og Rognli.

1.4.11 Fra Rønningsbakken og Rydningen gård

Ladehalvøyas grønne preg der møtet mellom jord, himmel og fjord defineres av landskapet og ikke av høyhus, er godt synlig fra Rydningen gård i sør. Kollene er ikke høye, men lever sitt uforstyrrete liv sammen med godt plassert eldre bebyggelse. I dag er det fortsatt et flott syn å se over mot historiske Lade fra Rydningen gård og fra toppen av Rønningsbakken.

Hensyn som må tas nå

Dette synet vil imidlertid forrykkes og ødelegges dersom det blir tillatt å bygge en mur av høye hus i området mellom Lade gård og Rognli.

«Midt på Ladehalvøya»

Et historisk lystgårdlandskap

En beskrivelse av det åpne landskapet nord for Lade allé
fra Lade kirke, via Lade gård og Rognli til Ringve gård,
slik det framstår våren 2019



Innhold

1. INNLEDNING	1-4
2. «DET STORE KVARTALET»	2-5
2.1 Lade kirke	2-5
2.2 Lade gård.....	2-6
2.3 Østmarkveien 2 (Foki - Ladetorget)	2-7
2.4 Østmarkveien 3 (Ladesletta Gartneri).....	2-7
2.5 Rognli og nærliggende villabebyggelse	2-8
2.6 Ringve gård	2-8
2.7 Øvrige bebyggelse	2-8
3. ROGNLI OG DEN LILLE GRENDA.....	3-9
3.1 Rognli, Lade allé 48	3-10
3.2 Lade allé 46.....	3-11
3.3 Lade allé 50.....	3-11
3.4 Lade allé 52a.....	3-12
3.5 Lade allé 52b	3-13
3.6 Lade allé 54.....	3-13
3.7 Victoria Bachkes vei 3	3-14
4. PARKER, ÅPNE OMRÅDER OG BEPLANTNING	4-15
4.1 Lade kirkegård	4-15
4.2 Parken rundt Lade Gård	4-16
4.3 Ladeparken	4-16
4.4 Plassen foran «Østmarkveien 2» (Ladetorget - FOKI).....	4-17
4.5 Plena foran «Østmarkveien 3»	4-17
4.6 Bjørkealléen fra Lade allé til Rognli.....	4-18

4.7	Hagen rundt Rognli	4-19
4.8	Bøketrærne langs Lade allé	4-20
4.9	Hageanleggene rundt Lade allé 46, 50, 52, 54 og Østmarkveien 5.....	4-21
4.10	Ringve Botaniske hage	4-22
4.11	Parken rundt Ringve Gård.....	4-23
5.	SIKTLINJER LANGS LADE ALLÉ	5-24
6.	KILDER	6-30

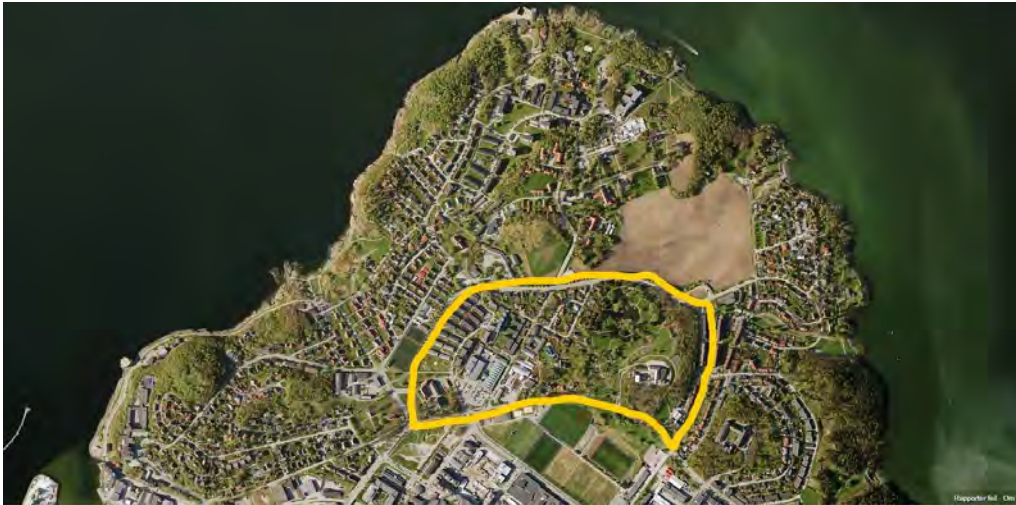
1. INNLEDNING

Området som hovedsaklig omtales i dette dokumentet grenser til Lade allé i sør og strekker seg fra Lade kirke til Ringve gård. Det ligger midt i hjertet av Ladehalvøya og representerer en del av en strekning med flere kulturhistoriske bygninger og hageanlegg. Av disse kan vi nevne Lade kirke, Lade gård, Rognli og Ringve gård. I forlengelsen av Lade allé østover finner vi også Devle gård, Leangen gård og Rotvoll. Alle disse er omkranset av parklignende hageanlegg som delvis er i offentlig og delvis i privat eie. Alle er underlagt kulturhistorisk vern.

Andre private og delvis vernete eiendommer som grenser inn til det samme området og som er med på å skape et avdempet og rolig miljø for de større historiske bygningene, er også beskrevet. En av disse eiendommene har adresse til Victoria Bachkes vei og fem av dem har adresse til Lade allé. Det er også sagt noe om hvordan dette området er plassert i en større sammenheng avgrenset av Olav Engelbrektssons allé og Lade allé. Hele området preges av et åpent, tilbaketrukket og døsigt landskap med store grønne arealer, lav bebyggelse og gode siktlinjer mellom de høyestliggende eiendommene. På den andre siden av Lade allé ligger Lade idrettsanlegg som forsterker inntrykket og minnene fra det opprinnelige grønne lystgårdlandskapet.

Å bevege seg langs Lade allé fra Lade kirke til Ringve gård gir en følelse av å bevege seg i en stor historisk park, med store flotte bygninger, høyreiste gamle trær og mye grønt. Bebyggelsen og dette grønne landskapet fungerer sammen i god harmoni. Både turister på vei til og fra Ringve museum, og turgåere som bruker Lade allé som et supplement til turstien rundt Ladehalvøya, har stor glede av det åpne, sammenhengende, grønne rommet med god utsikt til de vernete bygningene.

2. «DET STORE KVARTALET»



Flyfotoet er hentet fra «Gule Sider» og «det store kvartalet» er vist med en gul strek.

«Det store kvartalet» som beskrives her er avgrenset av Olav Engelbretssons allé i vest, nord og øst og Lade allé i syd. I tillegg er Lade kirke i områdets sørvestre hjørne tatt med. Innenfor dette området finner vi den vestre delen av lystgårdlandskapet på Lade. Det starter med Lade gård i vest, etterfulgt av Rognli (Villa Schüren) som ligger midt i området og Ringve gård mot øst. Om vi beveger oss videre østover fra Ringve vil vi snart også se Devle gård, Leangen gård og Rotvoll, som alle ligger langs samme akse på Ladehalvøya.

2.1 LADE KIRKE



Lade kirke er en langkirke. Kirka er av stein og har 140 sitteplasser. Dagens kirke er fra noe før år 1200. Før dette har det vært minst en steinkirke og en stavkirke på stedet. Kirka antas også å stå i nærheten av den gamle hovplassen på Lade. Mot slutten av 1600-tallet ble mye av murene tatt ned og satt opp igjen, og årstallet 1694 er å se på sørmuren. Det er en nyrestaurert kirkegård ved kirka. Den nybygde Lade skole er trukket godt vekk fra kirka og skolens bygninger er gitt en trinnvis opptrapping i høyden mot Grønli.

2.2 LADE GÅRD



Lade gård (eller Lade Gaard) var i vikingtida sete for Lade-jarlene og var et betydelig maktsentrum i Norge. Gården var krongods gjennom middelalderen, men etter reformasjonen gikk gården over i privat eie. Det var Hans Ovesen Rød-Lunow som overtok og gjorde den om til adelsgård, etter et makeskifte med Norges daværende konge, Fredrik II. Dagens bygninger er for det meste oppført i 1810-1811 da gården var eid av den trondheimske grossererfamilien Meinecke. De er oppført i empirestil og er sammen med den restaurerte hagen det mest komplette og bevarte empireanlegget i Norge. Lade gård eies i dag av Odd Reitan.

Omkringliggende nyere bebyggelse på «Nobø-tomta» er satt opp i god avstand fra gårdsbygningene. De nærmeste husene har lav høyde og ligger lavt i terrenget for deretter å trappes noe opp mot nord. I sør finner vi den nyanlagte Ladeparken som også bidrar til at Lade gård ikke forstyrres av påtrengende bebyggelse fra nyere tid. Det er i dag i gang byggevirksomhet i nordøstre hjørne av parken tett inn mot Lade allé. Dette er en boligblokk på fire etasjer som desverre vil virke svært skjemmende for Lade gård og den øvrige siktlinjen langs Lade allé.

2.3 ØSTMARKVEIEN 2 (FOKI - LADETORGET)



Bygningen ble satt opp i 1916 i forbindelse med etableringen av hermetikkfabrikken A/S Foki på Lade. Foki ble den største og viktigste hermetikkbedriften i byen ved siden av Trondhjem Preserving Company (TPC) fra 1898. Navnet Foki var forbokstavene i bedriftenes fulle navn: «Fiske- og Kjødhermetik Industri». Tomta på 43 mål ble kjøpt av Holst på Lade gård. En av landets største industrihaller for konserverindustri ble reist etter tegninger av Bergensarkitekten Schak Bull. Foki huser i dag en stor dagligvarebutikk og flere andre mindre butikker og et spisested.

2.4 ØSTMARKVEIEN 3 (LADESLETTA GARTNERI)



Bebyggelsen knyttet til det opprinnelige Ladesletta gartneri har gjennomgått mange endringer siden i 1936 da Ola Alsing Høeg kjøpte 20 dekar for å starte gartnerivirksomhet. I dag finnes fortsatt den opprinnelige enetasjes kontor-, butikk- og lagerbygningen langs Østmarkveien med endegavl mot Lade allé. Forøvrig finnes det et antall drivhus, en større lagerbygning (jordfabrikk), et fyringsanlegg og diverse uryddige oppbevaringsplasser på området. Lagerbygningen ble satt opp i to etasjer etter at den opprinnelige enetasjes bygningen brant på 1970-tallet. Byggehøyden ble ikke gjort kjent for naboer før bygging, men ble påklaget

underveis, uten at klagen førte fram. Bygningen er skjemmende for omkringliggende bebyggelse og for inntrykket av bjørkealléen opp til Rognli.

2.5 ROGNLI OG NÆRLIGGENDE VILLABEBYGGELSE

Rognli og villabebyggelsen rundt Rognli i sør og vest er beskrevet i et eget kapitel «*Rognli og den lille grenda*».

2.6 RINGVE GÅRD

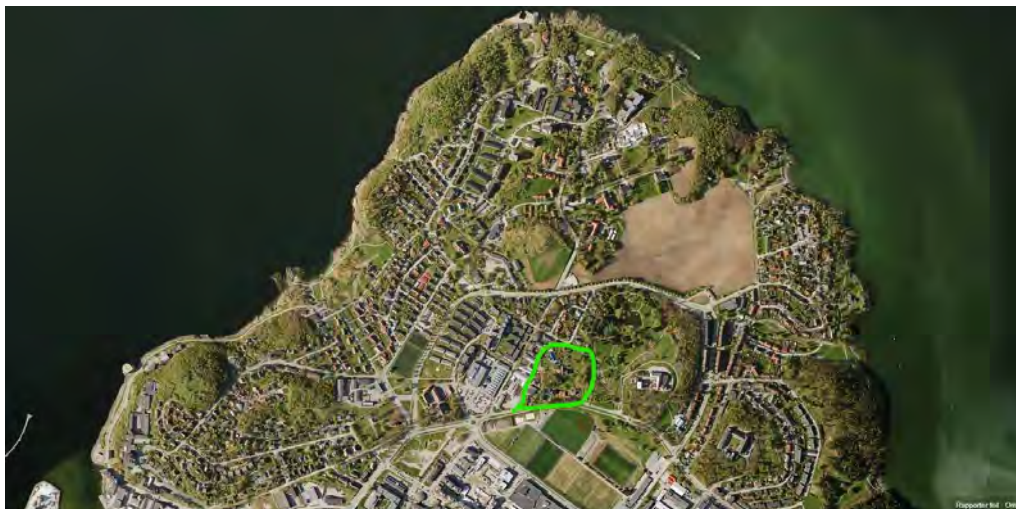


Ringve gård er en gammel storgård. Gården tilhørte i middelalderen Bakke kloster, og hadde fra 1559 felles eier med Lade (Hans Ovesen Rød-Lunov og senere slektene Bjelke og Schøller). Gården var deretter i slekten Wessel og senere i slektene Schjelderups og Knoffs eie til den i 1878 ble solgt til bergmester Anton Sophus Bachke. Hans sønn Christian Anker Bachke overtok Ringve 1917, og testamenterte i 1942, eiendommen med hus og innbo til stiftelsen Ringve Museum. Gårdsbygningene er gruppert rundt et langt firkanttun. Hovedbygningen, på sørsiden av tunet, er oppført i sveitserstil omkring 1870, mens deler av Wesselbygningen, en lang og smal trønderlån på tunets nordside, skriver seg fra 1600-tallet. Gården ligger fritt på en høyde godt synlig fra alle kanter og er vakkert omkranset av grønne områder på alle sider.

2.7 ØVRIGE BEBYGGELSE

På vest og nordsiden i «Det store kvartalet» er det i løpet av årene etter 2. verdenskrig etablert en del ny bebyggelse. I Victoria Bachkes vei mellom Østmarkveien, Rognli og Olav Engelbrektssons allé finner vi lav villabebyggelse som skråner ned mot Olav Engelbrektssons allé i nord. I området mellom Østmarkveien og Olav Engelbrektssons allé er det også noen enetasjes og toetasjes bolighus. De fleste av disse ble bygd på 50-tallet. Alle husene ligger på relativt store tomter med grønne villahager. På den gamle Nobø-tomta mot vest og nord ble det på slutten av 90-tallet satt opp lave rekkehus i god avstand fra Lade gård. Mot nordvest trappes denne bebyggelsen noe opp i høyde. Det er også skilt ut en tomt fra det opprinnelige Ladesletta gartneri, der det omkring 2000 ble bygd et toetasjes leilighetsbygg med tun i midten.

3. ROGNLI OG DEN LILLE GRENDA



Flyfotoet er hentet fra «Gule Sider» og «den lille grenda» er vist med en grønn strek.



Flyfotoet er hentet fra Google Maps.

Eiendommene som beskrives ligger hovedsaklig langs Lade allé, men en av eiendommene har adresse til Victoria Bachkes vei. Boligeiendommene i denne lille grenda danner et tverrsnitt av byggeskikken fra 1881 til 2005. Bebyggelsen består av villaer og en tomannsbolig. Den lave bebyggelsen danner en beskjeden og fin ramme rundt den vernede eiendommen Rognli med sitt store, historiske hageanlegg og en vernet adkomstallé med bjørketrær. Området framstår med et uttrykk som tydelig oppfyller de intensjoner som ligger til grunn for vern av bygninger og hageanlegg i området.

3.1 ROGNLI, LADE ALLÉ 48



Eiendommen ble utskilt fra Ringve i 1880/81 under navnet Lille-Ringve. Elise Finne, datter på Devle gård og gift med konsul Vilhelm Schüren, oppførte den sørvendte historismevillaen i dragestil på den vestlige delen av «Ringvehaugen». Hovedhus og drengestue er tegnet av Karl Norum, som står bak andre sentrale bygninger i Trondheim som Mathesongården, Britannia hotell, Posthuset, Regionsykehuset og Tollboden. Bygningen bar ektemannens navn de første årene; Villa Schüren. I dag heter eiendommen Rognli.

Herredssingeniør i Strinda, Hallfred Høyem kjøpte Rognli i 1914. Siden har familien Høyem eid Rognli, da sett bort fra mellomspillet med offiserene i den tyske flykommandoen, som rekvirerte husene og eiendommen i de fem årene krigen varte. Torbjørn Høyem, født på Rognli i 1916, startet en omfattende, kulturhistorisk fundamentert restaurering i 1970, noe hans datter Berit Høyem og hennes familie har fortsatt med fram til i dag.

Trondheim kommune, gjennom daværende byplansjef Børre Skaslien og tidligere byantikvar Gunnar Houen, foreslo i 1985 å spesialregulere eiendommen til formål bevaring. Vedtak om vern ble gjort i 1991. Rognli har i dag verneklasse A; fredningsverdi. Dette er understreket i gjeldende Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll og også i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2013 – 2025. Hovedårsaken til at eiendommen er plassert i øverste verneklasse, er at husenes eksteriør omtrent er intakt og at den omkransende historiske hagen viser tydelig de opprinnelige ideene om hagerom med flere funksjoner, luft og gode siktlinjer opp til husene fra alle sider.

3.2 LADE ALLÉ 46



Mye tyder på at eneboligen i Lade allé 46, plassert i den sørvestre delen av den lille grenda, er Trondheims første bungalow, tegnet av arkitekt Arvid Johnsen. Bungalowen er et frittliggende énetasjes hus i en enkel konstruksjon med sørvendt hage, patio og pergola. Opprinnelsen til navnet bungalow er et engelsk uttrykk for hus bygd under kolonialismen i Bengali i India. Noe misvisende er det i resten av verden blitt brukt som betegnelse på alle lave eneboliger på ett plan. Boligen ble oppført i 1938/39 av Ola Alsing og Ella Høeg som selv bodde i huset. Lade allé 46 ble ikke okkupert av tyskerne under krigen. Det sies at de tyske soldatene nytte gartnerfamilien bli boende, slik at de kunne drive gartneriet og tilby tobakksplanter og grønnsaker som tyskerne gjerne ville bytte til seg. I 2012 ble huset solgt til Anne Karin Opøien og Anders Derås. Fra 2018 er det eid av Anne Karin Opøien. Sammen med eneboligene innenfor den opprinnelige eiendommen på Rognli, ligger Lade allé 46 harmonisk og vel tilpasset den lave bebyggelsen i området mellom Lade gård og Ringve gård.

3.3 LADE ALLÉ 50



Eiendommen ble utskilt og solgt fra Rognli i 1914 og en villa ble oppført noen år senere i en lett nyklassisistisk stil i to etasjer. Nyklassisismen, og spesielt den måten den kom til uttrykk gjennom villaarkitekturen i årene etter 1905, peker i Norge omtrent hundre bakover i tid, til perioden da empire og klassisisme dominerte. Lade allé 50 gir et symmetrisk og

forseggjort inntrykk. Historismens krysspostvinduer er erstattet med smårutete overvinduer inspirert av fransk syttenhundretall. De dekorative eksteriørelementene ellers er hentet fra et klassisk formspråk, og rette linjer og symmetri dominerer. Søylor rundt inngangen er brukt på en forseggjort måte, noe som viser at ennå er det et stykke fram til funksjonalismens enkelhet.

Husets nåværende eier, Helge Røkke, har gjennomført en betydelig restaurering og oppgradering av hus og hage, noe som gjør at eiendommen framstår i fordums prakt der den ligger vakkert til nede ved Lade allé. Eiendommen har fått et nytt stakittgjerde i tidsriktig stil.

3.4 LADE ALLÉ 52A



I 1948 ble dette toetasjes huset tegnet av siv.ing. Torbjørn Høyem og bygd på flatt terreng innenfor den opprinnelige hagen på Rognli. Eiendommen ble ikke utskilt, men ble et nytt hjem for Torbjørn og Solveig Høyem med familie. Det var strenge krav når det gjaldt utnyttelse av boligarealet i perioden mellom 1945 og 1960, og det var et klart krav fra myndighetene om at huset måtte ha to leiligheter og at det måtte bygges med kjeller og loft. Siden funksjonalismens påvirkning var sterk, skulle husene være enkle, men gode boliger. Dagens eier, Egil Krogstad, har restaurert og modernisert huset, slik at det i dag framstår i svært god stand. Hagen og uteområdet er velstelt med et stakittgjerde som flukter med naboens gjerde i vest og nord. Eiendommen og huset glir godt inn sammen med de andre husene langs Lade allé.

3.5 LADE ALLÉ 52B



Den sist oppførte eneboligen innenfor den opprinnelige hagen på Rognli ble bygd i 2004 og er et moderne hus med antydninger til to sidefløyer, noen klassiske detaljer som søyler foran stuen og en empireknekk over hoveddøra. Bygningen er oppført på støpt underlag. Huset har valmtak og er tekket med teglstein. En garasje trukket inn foran huset i sør gir god sikt mot Rognli fra Lade allé. Huset er tatt godt vare på av nåværende eier og den lave byggehøyden forsterker inntrykket av å være omtenksomt plassert i et grønt kulturlandskap.

3.6 LADE ALLÉ 54



På 1970-tallet ble denne eiendommen i Lade allé skilt ut fra Rognli. Karstein Botten tegnet en enebolig som var innflyttingsklar i 1975. Ingrid og Karstein Botten bor i huset også i dag. I 2006 ble en ekstra boenhet sammenføyd med og oppført på østsiden av det opprinnelige huset. Huset er lavt, men romstort, fint fargesatt og tilpasset terrenget på en elegant måte. Det er fint trukket inn i og mot det stigende terrenget opp mot Ringvehøyden. Huset og eiendommen er i svært god stand. Eiendommen avslutter rekka av eneboliger langs Lade allé på en måte som forsterker et samlet inntrykk av harmoni i bebyggelsen sør for Rognli.

3.7 VICTORIA BACHKES VEI 3



Denne eneboligen, med boligadresse Victoria Bachkes vei 3, ligger innenfor den opprinnelige gartneritomta i Østmarkveien i den nordøstlige delen. Huset ble oppført av Ola og Wenche Gundro Høeg i 1975, og har en rommelig og åpen hage rundt seg. Det er gode solforhold og lange siktlinjer. Eneboligen er i én etasje, i bungalowstil, med hollandsk glasert tegl i blågrønt på taket. Huset og garasjen ligger tilbaketrukket og er nærmeste nabo til Rognli i nordvest. Bygningene står i god avstand fra Rognli og gir rom for lys og luft mot inngangspartiet på Rognli. Dagens eiere har oppgradert eiendommen og uterommene, slik at eiendommen framstår i svært god stand.

4. PARKER, ÅPNE OMRÅDER OG BEPLANTNING

Ladehalvøya er karakteristisk preget av grønne, delvis sammenhengende historiske parker i et kulturlandskap med sterk tilknytning til de viktige lystgårdene. Lokale og nasjonale planer har gjort vedtak for å sikre bevaring av den arven dette kulturskapte landskapet utgjør. Med den romstore botaniske hagen på Ringvehøyden i sentrum for området, forholder andre grøntområder på Ladehalvøya seg visuelt og faktisk til denne. Dette sammenhengende parklandskapet utgjør en elegant helhet av ei grønn og tiltalende Ladehalvøy. De mange parkene, kulturlandskapet, de åpne friområdene, de majestetiske, aldersstegne trærne og beplantningen rundt de gamle lystgårdene, står i dag for sjeldne kvaliteter og skaper opplevelser av uvurderlig verdi for alle som bor i eller besøker området. Landskapet har kjennetegn og verdier som er sjeldne å finne i Norge. De grønne, sammenhengende områdene på Ladehalvøya, med den bølgende flyten i kulturlandskapet, er derfor av svært stor nasjonal verdi.

4.1 LADE KIRKEGÅRD



Bildet viser Lade kirke med Lade kirkegård og deler av den opprinnelige Lade allé med Lade gård i bakgrunnen.

Lade kirkegård er en gravlund for Lade sogn. Kirkegården ble anlagt allerede i middelalderen, trolig samtidig med vigslingen av den første kirken på Lade. Kirkegården er omgitt av tørrmurte steinmurer og området preges av store grønne plener med store, gamle og enkeltstående bjørketrær i forlengelsen av det grønne området i Grønnlia.

4.2 PARKEN RUNDT LADE GÅRD



Bildet viser deler av parken rundt Lade gård sett fra Lade allé

Parken rundt Lade gård er, sammen med hagen på Rognli og parken rundt Ringve gård, godt bevarte eksempler på hvordan lystgårdshagene på Lade i sin tid ble anlagt. Parken på Lade gård består i dag av grønne plener, hageganger, bugnende blomsterbed og svale sittegrupper under store gamle trær.

4.3 LADEPARKEN



Ladeparken.

Ladeparken, ofte kalt Sirkusparken på folkemunne, er en stor og fargerik park med mange bruksområder. Parken er tilrettelagt for mange aktiviteter, og inneholder blant annet en kunstig dam, en vannrenne med vannfall, kuperte områder for sykkel, lekeapparater, områder for ballspill og klatring, scene og amfi for konserter og arrangementer, store gressområder og store og små busker og trær. Parken er svært godt benyttet. Byggekrana står på tomte til en 4-etasjes blokk som er under bygging.

4.4 Plassen foran «ØSTMARKVEIEN 2» (LADETORGET - FOKI)



Parkeringsplassen foran Foki

Dette er en stor, åpen plass mot Lade allé som i dag benyttes som parkeringsplass. Plassen er avgrenset mot Lade allé med en stripe gress og et stort tre.

4.5 PLENA FORAN «ØSTMARKVEIEN 3»



Det åpne «rommet»

Foran den gamle butikken, lageret og kontorbygget som huset Ladesletta Gartneri finnes en grønn plen. Her sto også tidligere en flott gammel blodbøk som desverre ble tatt ned for noen år siden.

4.6 BJØRKEALLÉEN FRA LADE ALLÉ TIL ROGNLI



Bildene er tatt før rehabiliteringen startet.

Den over 140 år gamle og 50 meter lange vernet hovedadkomsten med bjørkeallé opp til Rognli er i privat eie. Alléen har de siste årene vært svært utsatt for vær og vind, noe som har ført til skader og trefall. En helt nødvendig rehabilitering er påbegynt ved at skadete, råtne og veltete trær er fjernet. Dette arbeidet er planlagt fortsatt, men er foreløpig satt på vent av økonomiske og praktiske hensyn. Bebyggelsen nært opp til alléen består av den nyklassisistiske villaen Bjørkly (Lade allé 50) i øst, som ligger godt tilpasset alléen uten å forstyrre trærne og deres behov for rom og luft. Den lave bungalowen Lade allé 46 og Ladesletta Gartneri sin jordfabrikk/lagerbygning ligger på vestre side. I de senere år er det gjort gravearbeider som har ført til at store røtter er kappet som igjen har redusert levealderen på bjørkene. Det er også lagt asfalt på store deler av området rundt lagerbygningen, noe som gjør at røttenes mulighet for henting av vann er sterkt begrenset.

4.7 HAGEN RUNDT ROGNLI



Rognli, eller Villa Schüren som den også ble kalt den gangen, ble skilt ut fra Ringve i 1881. Det utskilte området var omtrent 19 mål, siden de fire eiendommene i sør også har vært en del av den opprinnelige hagen. I dag består den spesialregulerte eiendommen med formål bevaring av i underkant 13 mål. Med sin lange grenselinje i øst mot den botaniske hagen på Ringve, flytter lystgårdlandskapet på Rognli og Ringve sammen på en åpen og fin måte, slik at det sentrale området på Ladehalvøya oppleves helgrønt.





Hagekunsten i 1880-årene var preget av idéene fra datidens svært populære engelske landskapshager, der landskapet rundt husene ikke skulle omformes, men bevares slik det var med sine opprinnelige naturlige formasjoner. Den engelske landskapshagen ble inndelt i flere hagerom med forskjellige funksjoner. Hagen på Rognli er utviklet nettopp etter dette hovedprinsippet. Under den kontinuerlige skjøtselen og restaureringen av den historiske hagen, er ideen om disse hagerommene holdt ved like og delvis forsterket. Derfor finnes det en allé som adkomst, et tydelig parkområde, en stor frukt- og bærhage, en nyttehage, en brønn, en bleikeplass for lintøyet, en «grotte» i kilmuring og mange trivelige sitteplasser. Det eneste som er borte, men som finnes nedtegnet på gode kart, er de mange hagegangene. Til sammen er hagen på Rognli et levende historisk uttrykk for en hagekunst som har kvaliteter, særlig fordi husene på eiendom er omkranset av idéen om landlig idyll.

4.8 BØKETRÆRNE LANGS LADE ALLÉ



Bildet er tatt vestover mot Lade gård



Bildet er tatt østover mot Ringve gård

Langs Lade allé vokser sju vakre 140 år gamle bøketrær og ei flott eik. Disse er forsøkt sikret gjennom bestemmelser i spesialreguleringsplanen for Rognli. Dette er trær som utgjør et sterkt visuelt kjennetegn for denne delen av Lade og som er med på å lede besøkende og fastboende langs et grønt miljø fra Lade kirke og Lade gård i vest, forbi Rognli og mot Ringve og Devle i øst. Trærne ble plantet som grensemarkering mot Rognli tidlig i 1880-årene og er derfor en viktig del av historien og kulturlandskapet på Lade.

4.9 HAGEANLEGGENE RUNDT LADE ALLÉ 46, 50, 52, 54 OG ØSTMARKVEIEN 5



Fra hagen i Lade allé 46

Bygningene på disse eiendommene omkranses av luftige, grønne hager fra ulike tidsperioder. Flere av eiendommene har bevart noen av de opprinnelige, gamle trærne. Hagen rundt Lade allé 46 er tegnet av landskapsarkitekt og inneholder blant annet rebjørk (hengebjørk). Hagen inneholder også et basseng, et nedfelt fuglebad og en pergola. Beplantningen rundt alle husene er godt synlig for turgåere langs Lade allé og er med på å forsterke inntrykket av den sammenhengende grønne linjen fra Lade kirke til Ringve gård.

4.10 RINGVE BOTANISKE HAGE



Ringve Botaniske hage grenser til Lade allé i sør



Deler av hagen er under rekonstruksjon

Ringve botaniske hage ble opprettet som universitetshage i 1973. Hagen ligger ved Ringve musikkhistoriske museum på Ladehalvøya i Trondheim, og består i dag av vel 130 dekar. Plantene i den botanisk hagen er levende samlinger som brukes til forskning, undervisning og bevaring av truede planter. Samtidig formidler hagen kunnskap om det botaniske mangfoldet og om plantenes betydning for mennesker og dyr. Hagen strekker seg fra Lade allé i sør til Olav Engelbretssons allé i nord. Som mange andre botaniske hager er den åpen for publikum.

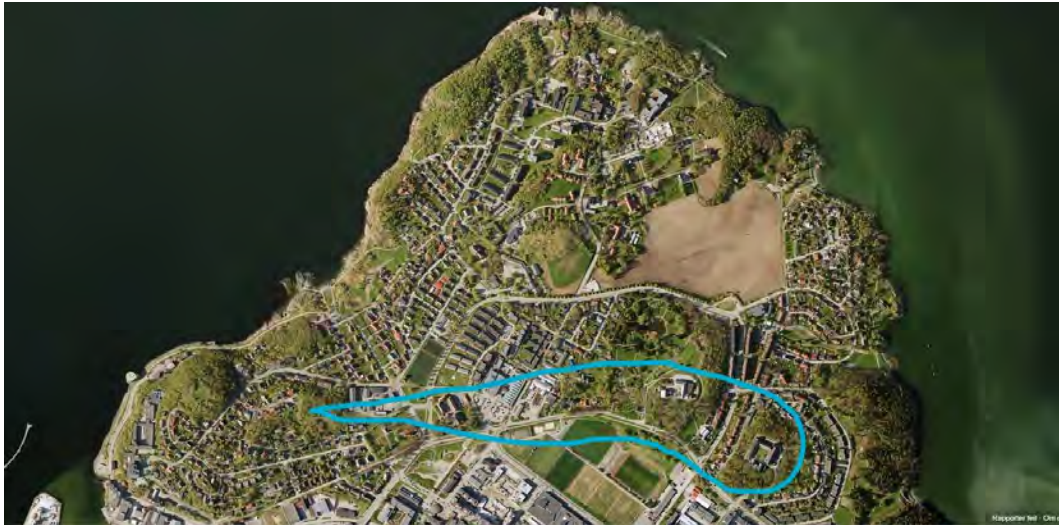
4.11 PARKEN RUNDT RINGVE GÅRD



Parken på Ringve med den store «Ringve-bøka»

Hagemoten fra 1800-talet er levende i landskapparken på Ringve. Ærverdige trær fra den tiden siler fortsatt lyset gjennom kronene og ned på tepper av vårbloster i april. Parken er et tidsminne fra Ringves lystgårdshistorie. Gårdshagen ble anlagt på 1850-tallet i datidens hagestil, landskapparken. Denne stilen hadde det nordeuropeiske beitelandskapet som forbilde. Parken domineres av store løvtrær, som bøk, lind, alm, hestekastanje og platanlønn, og har et nettverk av slyngende stier. De gamle "Ringvebøka" er parkens eldste og største tre, og vitner om at gårdshagens historie går ennå lenger tilbake enn til da landskapparken ble anlagt. Parken er åpen for publikum.

5. SIKTLINJER LANGS LADE ALLÉ



Flyfotoet er hentet fra «Gule Sider» og området som inneholder siktlinjene som beskrives er markert med en turkis strek.

På veien fra Trondheim sentrum til lystgårdene på Lade krysset man Ladebekken (Labekken) i Ladalen i sør og kom deretter opp til Lade kirke før man vendte nesene østover mot Rognli, Ringve, Devle eller kanskje til og med Leangen og Rotvoll. Allerede opp bakken fra Labekken møtte man Lade gård, men man kunne samtidig se de ulike gårdsanleggene som tronet på hver sin kolle langs veien østover. Også i dag finnes disse siktlinjene bevart. Det er nettopp den visuelle sammenhengen som gjør denne strekningen ekstra spennende.

Dersom vi gjør en liten avstikker til Grønnlia, vest for Lade kirke, blir dette veldig synlig. Flotte byggverk viser seg fram, men er også delvis skjult av store grønne trær før de titter fram så snart et vindpust trekker bladverket til side. Fra Lade gård ser vi Lade kirke i vest og snur vi oss 180 grader, ser vi Rognli på en liten høyde øst for tårnet på Lade gård. Tar vi turen videre østover og går opp alléen til Rognli, ser vi tårnet og takene på Lade gård mot vest og går vi rundt husene på Rognli og titter østover, skimter vi den staselige nabogården, Ringve i øst.

Tilbake til Lade allé fortsetter vi østover. For hvert hus vi passerer, kan vi vende blikket og få øye på Rognli som troner på høyden bak. Videre får vi snart øye på parken rundt Ringve og bygningene inne i parken. Ser vi enda lenger mot øst, skimter vi også bygningene på Devle bak trekronene. På hele vandringen kan vi snu oss og konstatere at vi fortsatt ser Rognli, Lade gård og Lade kirke. Å vandre langs Lade allé er en vandring med glimt tilbake til tider vi ellers bare hører og leser om i TV-program som «Herskapelig» eller i praktbøker som «Lystgårdene på Lade».



Fra Grønliia mot Rognli og Ringve gård. Bildet viser tydelig hvordan Lade skole er plassert i forhold til Lade kirke og hvordan ny bebyggelse nord for Lade gård ikke forstyrrer gårdsbebyggelsen.



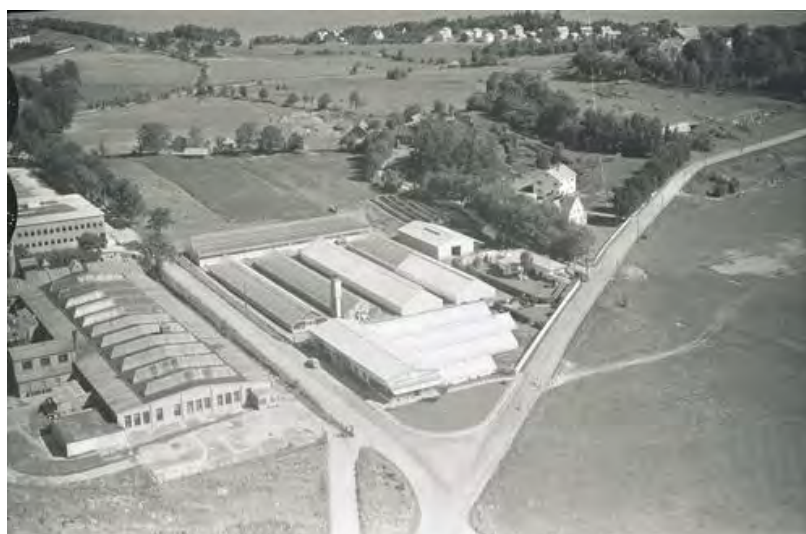
Forstørret bilde fra Grønliia østover mot Ringve Gård. Til høyre i forgrunnen ligger Lade kirke. Midt i bildet ligger Lade Gård. Til høyre for spiret på uthuset på Lade gård ser vi Rognli og helt bakerst midt i bildet ser vi Ringve Gård. Til høyre for Ringve Gård skimtes take på bygningene på Devle Gård.



Bildet viser Lade allé sett fra Lade kirke og østover. Lade gård ligger bak trærne til venstre. Ringve gård ligger inne i skogen midt i bildet. Devle gård ligger inne i skogen til høyre i bildet. En ny blokk inntil Lade allé vil dominere og bryte den grønne linjen fra Lade kirke til Ringve og videre til Devle.



Bildet viser Lade allé 46 sett mot Ringve. Den store lagerbygningen skjuler Rognli som var godt synlig den gangen lageret bare hadde en etasje



Bildet kan være fra tidlig 50-tall og viser den opprinnelige en-etasjes, lave lagerbygningen mot alléen opp til Rognli.
Bildet er hentet fra «Spesialsamlinger ved NTNU Universitetsbiblioteket»



Bildet viser sikten fra steingjerdet på Rognli til Ringve gård som skimtes mellom trærne midt i bildet.



Lade allé sett østover mot Ringve fra Lade allé 50



Lade allé sett fra Ringvehaugen vestover mot Rognli.



Bildet er tatt fra husene på Ringve og vestover.
Inne blant trærne bak den botaniske hagen skimtes husene på Rognli.
Mellom grenene på trærne midt i bildet kan vi se tårnet på Lade gård



Bildene viser sikten fra Rognli til Lade gård som skimtes med tak og tårn midt i bildet.
De grå feltene midt i bildene er takene på drivhusene på gartneritomta.



Bildet viser Lade allé sett vestover fra Lade allé 46

6. KILDER

- Wikipedia
- NTNU Vitenskapsmusset
- Visit Trondheim
- Strinda Historielag
- WikiStrinda
- Lademoen Historielag
- Bratberg, Terje. (2016, 7. februar). Ringve. I Store norske leksikon. Hentet 1. mai 2019 fra <https://snl.no/Ringve>
- Trondheim bys historie
- Spesialsamlinger ved NTNU Universitetsbiblioteket

REVIDERT PROSJEKT ØSTMARKVEIEN 3-5 - INNSPILL FRA BYANTIKVAREN

Byantikvaren har hatt tett dialog med byplankontoret og forslagsstiller, og det er nå lagt frem et materiale som viser reduserte høyder, særlig i utvalgte soner. Det nye materialet er utarbeidet i dialog, for å sikre de vesentlige landskapskvalitetene.

Ideelt sett burde det i dette landskapet vært et prosjekt som holdt seg innenfor 2-3 etasjer, slik vi har spilt inn fra planoppstart. Men etter en samlet vurdering mener vi nå at en plan kan anbefales, så fremt at kvalitetene i prosjektet sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.



Fugleperspektiv, revidert 19.11.2020

Vi velger å kommentere montasjer, oppriss og snitt punktvis:

Virkning sett fra Tingsteinen



Montasje, revidert 19.11.2020

NY SITUASJON



Oppriss Østmarkveien, revidert 19.11.2020

I en prioritering har vi vurdert at det har vært viktigst å få ned høyden i siktsonen mellom Lade gård og Ringve, både for å bevare denne historiske sammenhengen, tydeliggjøre kollelandskapet, og slik at grøntpreget mellom de to anlegget fortsatt fremdeles skal kunne oppleves som vesentlig. De fire volumene langs Østmarkveien er redusert til 3 etasjer, og punktboligene mot Rognli er redusert til 3 etasjer. Selv om prosjektet fremdeles bryter mønet på fjøset på Lade gård, og det slik gir en negativ konsekvens, vurderer vi at forslaget som nå foreligger er akseptabelt.

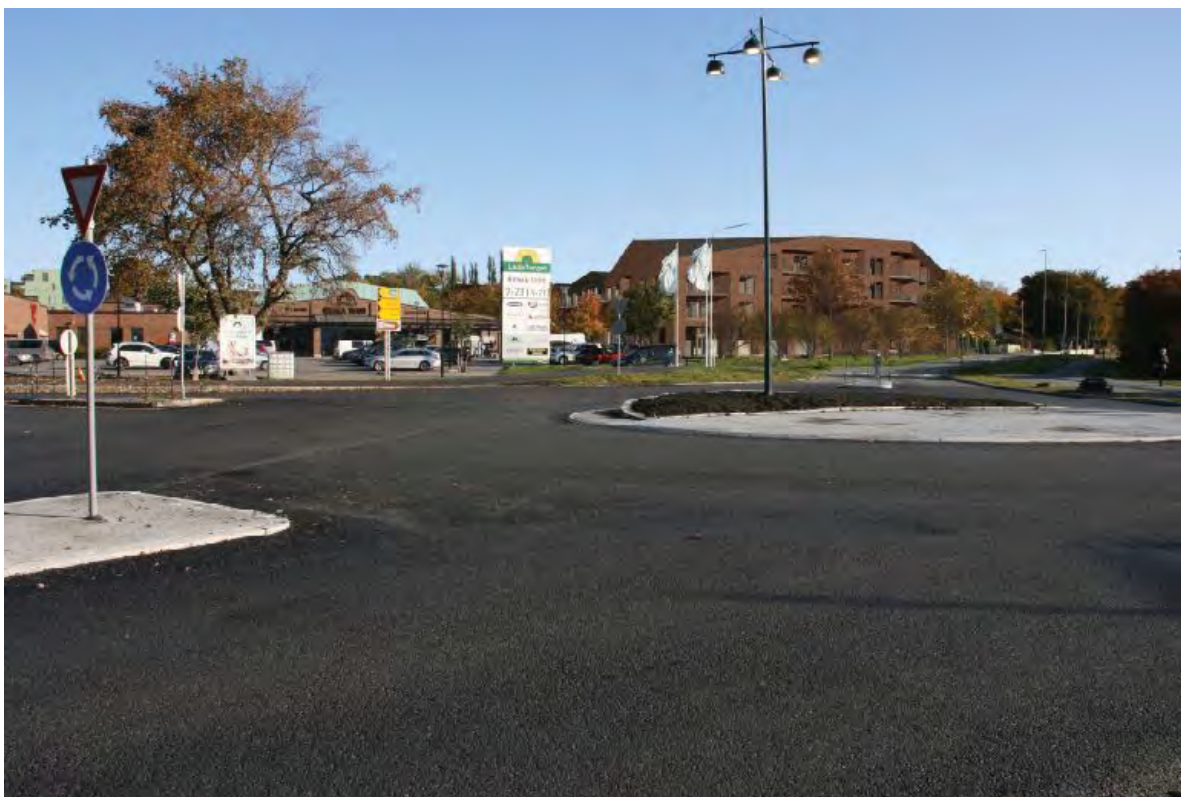
Virkning sett fra Haakon VII's gate



Montasje, revidert 19.11.2020

Fra dette ståstedet har det vært viktig at prosjektet i størst mulig grad følger terrenget og at sammenhengen mellom Lade gård og landskapet østover ikke blir vesentlig svekket. Ved å redusere punktboligene mot Rognli og flere av volumene mot Østmarkveien bryter prosjektet etter vår vurdering i langt mindre grad med landskapet. I tillegg er volumet nærmest det nye torvet redusert til 3- 4 etasjer. Vår vurdering er at virkningene nå er akseptable.

Virkning sett fra Sirkusparken



Montasje, revidert 19.11.2020

Jamfør virkning fra Haakon VII's gate, fra ståsted Sirkusparken er de nærmeste volumene tatt ned, og

vi vurderer at høydene her nå er akseptable.

Virkning sett fra Villa Rognli



Fugleperspektiv, revidert 19.11.2020

NY SITUASJON



Snitt, revidert 19.11.2020

Det er ikke laget nærvirkingsmontasjer pt, men vi har vurdert oversendte snitt, oppriss og fugleperspektiv. Alle volum langs alleen mot Rognli er tatt ned til 3 etasjer, også de volumene som ikke berører fjernvirkningen fra Tingsteinen. Høydene, med formet tak, vurderes samlet sett som akseptabelt.

Øvrige innspill

Byantikvaren har til nå i hovedsak vurdert høyder og høydevirkninger. Som vi tidligere har pekt på har prosjektet flere kvaliteter. Det er bygningsvolum med formede tak, med bevisst materialbruk og fargesetting. Formasjonen av bygningene som hovedgrep, med volumer langs gate og med grønt oppholdsareal i en skjermet gårdsplass, vurderes også som gode kvaliteter.

I dette landskapet er det essensielt at prosjektets kvaliteter nedfelles i planbestemmelsene, slik at det sikres at det ikke kommer et prosjekt med vesentlig lavere kvalitet, når byggesaken skal behandles. Presise bestemmelser som sikrer materialbruk, farger og takform er nødvendig, videre at det ikke åpnes for svalganger, ventilasjonskasser på tak mm. Helt konkret er vår vurdering at det må sikres bruk av teglstein som alle illustrasjoner til nå har vist. Videre bør det etter vår vurdering ikke tillates glassrekkverk på verandaer/balkonger.

Også trær og plassering av disse bør sikres i planen, som kompenserende tiltak i dette grønne landskapet.

Byantikvaren den 23.11.2020

Mette Bye og Roy Åge Håpnes