

Vedlegg 15

ØSTMARKVEIEN 3 OG 5

Sammendrag av merknader med **forslagsstillers** tilsva

DATO: 08/11/2019 | revidert: 04/12/2020

## OVERORDNEDE MYNDIGHETER / KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTNERE / PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER

Trøndelag Fylkeskommune, seksjon plan, 03.05.2019

### 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 ivarettatt i videre planarbeid i forhold til tilpasning av bebyggelse og viktige historiske siktakser.

### **Tilsvaer:**

*Bygget i Østmarkveien 3 er ikke antikvarisk klassifisert.*

*Byantikvaren har kommet med sin uttalelse til planarbeidet. Bygningen er ikke nevnt.*

*Tiltakshaver eier ikke eiendommen 414/363. Det har derfor hittil ikke vært naturlig å ta det inn i planområdet. I utarbeidelsen av planforslaget er det søkt å hensynta boligen, ved å gi tilstrekkelig rom rundt boligen, og ta ned høyden på bebyggelsen mot eiendommen.*

*Det vil før sluttbehandling gjøres en ny vurdering om hvorvidt eiendommen skal inkluderes i planforslaget.*

*For opplevelsen av kulturmiljøet, vises det til byantikvarens innspill, datert 23.11.20, samt vedlegg 5 nær- og fjernvirkninger.*

### 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 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.

*Tilsvar: Det foreslås en bestemmelse på at arkeologiske myndigheter skal varsles før gravearbeider igangsettes.*

### **Trøndelag brann og redningstjeneste IKS, brev 24.05.2019**

TRBR viser til forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning gjennom byggesaken. De 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.

*Tilsvar: Tilkost for brannbil og brannoppstillingsplasser er i varetatt i planforslaget.*

### **Fylkesmannen, brev av 26.04.2019**

#### **Landbruk**

FM 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.

*Tilsvar: Planforslaget er i tråd med KPA. Det stilles krav i planbestemmelsene om minimum 10 boliger per dekar.*

*Illustrasjonsprosjektet viser en utnyttelse på ca 13 boliger per dekar.*

#### **Klima og miljø**

Det er satt i gang en planprosess med ny kommunedelplan for Lade-Leangen. 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.

*Tilsvar: Det ble i Formannskapsmøte 18.6.2019 gjort vedtak om at arbeidet med kommunedelplanen legges i bero og at videre overordnet planlegging tas i forbindelse med kommende rullering av kommuneplanens arealdel (KPA). Arbeidet med mobilitetsplan er derfor igangsatt, men ikke ferdigstilt. Det er derfor ikke aktuelt å se til denne i denne saken.*

#### **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.

Fylkesmannen som miljømyndighet mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for bakkeparkering.

Utearealene må utformes slik at de er trafikksikre og attraktive å bruke og oppholde seg på.

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.

**Tilsvar:**

*Krav til bilparkering i KPA er minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> boligareal (midtre sone) . Planforslaget foreslår å redusere p-dekningen, og legger opp til maksimum 0,5 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> boligareal. Krav til sykkelparkering i KPA er minimum 2 plasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> boligareal. Planforslaget legger opp minimum 3 plasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> boligareal.*

*Det medtas krav i bestemmelsene om at minst 50% av sykkel plassene skal plasseres i låsbart areal under tak, at det skal tilrettelegges for parkering for transportsykler samt at det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken.*

*I planbestemmelsene stilles det krav om at det skal tilrettelegges for ladepunkter for elbil.*

*All parkering er foreslått lagt til p-kjeller.*

*Felles uteoppholdsarealer for boligene og offentlig torg foreslås som bilfrie. Utearealene for boligene er lune, støyfrige, har tilstrekkelig sol og er tilrettelagt for ulik bruk og ulike aldersgrupper.*

*Deler av planområdet reguleres til sentrumsformål. I planbestemmelsene stilles det krav til at denne bebyggelsens sørvestlige hjørne, mot Østmarkveien og torget, skal ha aktive vindusflater i 1. etasje. Tilgjengelighet ivaretas av lovverket.*

**Overvann**

Det er viktig å sikre gode løsninger for å håndtere overvann. I stedet for å føre alt overvann til eksisterende overvannsnett bør det vurderes åpne overvannsløsninger.

**Tilsvar:** *Planforslaget muliggjør lokal overvannshåndtering, og dette er vist i illustrasjonsplanen. Dette er koordinert med VA-plan.*

### **Klima og miljø og helse og omsorg**

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 fortetningsområder. Det må i den videre planleggingen fokuseres på gode bomiljø og folkehelse, hvor det sikres store nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

***Tilsvare:** Ivaretas i planforslaget.*

### **Støy**

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. I støyrapporten må det redegjøres for hvilke støyreduserende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. 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. 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.

***Tilsvare:** Det vises til vedlagte støyrapport, samt bestemmelse §6.4.*

### **Barn og unge**

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. 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. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12.

***Tilsvare:** Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer for å sikre barns interesser. Opparbeidelse av støy og trafikkfrie uteområder med lekearealer vil styrke barn og unges plass i området. Planforslaget vil også bidra til bedre trafiksikkerhet ved opparbeidelse av bredt fortau langs Østmarkveien, og sikrere kryssing av Lade allè og Østmarkveien. Dette vil sikre trygg ferdsel til skole og barnehage.*

### **Helse og omsorg**

Når planen kommer på høring, må det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. I Meld. St.15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

***Tilsvare:** Ivaretas i planforslaget.*

## **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).

*Tilsvare: Se vedlegg 05; ROS-analyse*

## **Byantikvaren, brev av 29.05.2019**

Byantikvaren anfører at 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 gårds plass, vurderes også som gode kvaliteter.

Det vises til virkningsstudier både fra nært og fjernere hold, og deres kommentarer til disse i merknaden, som viser at høydene i prosjektet utfordrer vesentlige landskapskvaliteter på Lade, herunder sammenhengen mellom kollene og de historiske anleggene Lade gård og Ringve.

Det hevdes at prosjektet slik det foreligger svekker 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 mønerydene på Lade gård.

## **Byantikvaren, brev av 23.11.2020**

Det vises til at 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 de har spilt inn fra planoppstart. Men etter en samlet vurdering mener de nå at en plan kan anbefales, så fremt at kvalitetene i prosjektet sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.

Det vises til at de 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 gårds plass, vurderes også som gode kvaliteter.

Det anføres at det 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 deres vurdering at det må sikres bruk av teglstein som alle illustrasjoner til nå har vist. Videre bør det etter deres vurdering ikke tillates glassrekkverk på verandaer/balkonger. Også trær og plassering av disse bør sikres i planen, som kompenserende tiltak i dette grønne landskapet.

**Tilsvaer:**

*Med hensyn til materialbruk, farger, høyder og glassrekkverk vises det til bestemmelse §3.7;*

**§3.7 Utforming, material- og fargebruk**

*Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.*

*All bebyggelse skal ha takform. Bebyggelsen skal underdeles i mindre enheter ved skifte i farge, struktur og material i fasadene. Bebyggelsen skal ha fasader i tegl og tre, og fargepaletten skal være dempet.*

*Det tillates ikke glassrekkverk på utenpåliggende balkonger.*

*Plan for fasadematerialer og fargebruk skal oversendes til byantikvaren for uttalelse.*

*Innenfor felt BS tillates svalgang mot gårdsrom, med inntil 6 innganger per etasje.*

*Det er ikke tillatt med svalgang innenfor felt B, men det åpnes for etablering av svalgang mot gårdsrom innenfor felt BS. Denne bebyggelsen er støyutsatt, og derfor må samtlige leiligheter være gjennomgående.*

*Dette betyr at omfanget av svalgang i prosjektet vil være begrenset, og det vil dermed være få leiligheter som har adkomst via svalgang. Svalgangen vil heller ikke være synlig fra offentlig vei.*

*Med hensyn til ventilasjonskasser på tak vises det til bestemmelse §3.6. Her tillates det ikke oppbygg over tak.*

*Med hensyn til å sikre trær og plassering av disse vises det til bestemmelse §4.7 som sikrer trerekke langs Østmarkveien og §4.5 som sikrer trerekke langs Lade allè:*

**§4.7 Annen veggrunn - grøntareal**

*Annen veggrunn grøntareal o\_VG skal være offentlig, og skal opparbeides med trerekke i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.*

**§4.5 Torg**

*(...) Torg f\_T skal være felles for boliger innenfor planområdet. Innkjøring til p-kjeller skal etableres over torget, som vist med avkjørselspil på plankartet. Innenfor felt f\_T skal det etableres en trerekke. Denne skal ha rotvennlig bærelag.*

## NABOER

### **Ladesletta Hage BRL, brev av 13.08.2019**

Ladesletta Hage BRL har følgende innspill til planutkastet:

Maks 2 etasjer på samtlige bygg i planen for å opprettholde sol/dagslys på dagens nivå i samtlige leiligheter i Østmarkveien 7.

De er positive til ny gang- og sykkelstier langs Østmarkvegen, men mener at ny bebyggelse må vurderes og trekkes lengre inn på tomteområdet for å få bedre plass til grøntareal med beplantning, noe som vil ha positiv estetisk og visuell effekt.

Unngå at dagens siktlinjer og kulturlandskap i området forringes, slik at man også i framtiden visuelt skal kunne oppleve sammenhengen mellom koller, grøntareal og fredede anlegg. Innkjøring til p-kjeller må etableres fra Lade allé av hensyn til myke sårbare trafikanter i området. Farlig og komplekst trafikkbilde må unngås.

Fasaden ut mot Østmarkvegen må gjøres `mykere` og mer variert slik at den ikke fremstår så dominerende og ruvende som fremvist på montasjen. Det etterlyses flere illustrasjoner fra gateplan med en så dominerende fasade, så nær gata, selv om det er prosjektert en åpning.

**Tilsvare:** På bakgrunn av innspill er foreslått bebyggelse i nord trukket lengre unna borettslaget enn opprinnelig foreslått. Det er foreslått et uteoppholdsareal mellom ny bebyggelse og borettslaget i nord, som vil være en betydelig oppgradering fra dagens situasjon. Terrenget mot borettslaget planlegges også senket noe i forhold til dagens situasjon.

Planforslaget representerer en utbygging av det som i dag er Ladesletta gartneri, et areal som i dag er bebygd med tre større drivhus og en driftsbygning, samt lagerbygninger og et åpent areal som har vært benyttet til utsalg av planter i sommerhalvåret, samt parkering og kontainerlagring. En utbygging her vil derfor kunne bidra til en oppgradering mer enn en forringing av området. Det er utført nær- og fjernvirkninger som viser at planforslaget ikke vil påvirke opplevelsen av kollelandskapet med de kulturhistoriske viktige anleggene i vesentlig grad. Foreslått bebyggelse følger byggelinjen til Ladesletta hage BRL mot Østmarkveien. Planforslaget legger opp til et fire meter bredt fortau langs Østmarkveien. Innenfor denne bredden foreslås også etablert gatetrær. I sonen mellom bebyggelse og fortau planlegges opparbeidet som en grønn buffersone mellom privat uteoppholdsareal for leiligheter i 1. etasje og fortauet.

Ønsket om innkjøring fra Lade allé ivaretas i planforslaget. Det er tegnet en trafiksikker løsning.

Bebyggelsen som planlegges langs Østmarkveien er på 3-4 etasjer og har saltak. I tillegg til en ulik farge og materialbruk i fasadene, vil dette gi en variasjon i gateløpet.

Det reguleres også flere åpninger i bebyggelsen mot Østmarkveien, som vil gi lys og siktlinjer gjennom området. Det vises til illustrasjonsmateriale som følger planforslaget.



### **Løvaas, e-post 12.06.2019**

De reagerer negativt på høyde på bygningene som skal bygges, og anfører at ved en slik høyde mister de fullstendig utsikt.

#### **Tilsvaer:**

*Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjektet som ble presentert for naboene: Punkthuset som ligger nærmest Løvaas har fått et kvadratisk fotavtrykk og er redusert med en etasje. Jevnt over er høydene på hele prosjektet redusert.*

### **Lade Entrè BRL, brev av 07.06.2019**

Borettslaget har følgende innspill:

#### **Høyde/utforming**

Bebyggelse i fremlagt planutkast med blokker på 6.etg. virker på generell basis fullstendig mistilpasset dagens bebyggelse.

Maks 3 etasjer mot Østmarkveien. Maks 4.etg bebyggelse som ligger tilbaketrukket fra vei. 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 Sirkustak unødvendig

***Tilsvaer:** Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjekt ble presentert i nabomøtet. Hele prosjekter er redusert i høyde fra 6 og 5 etasjer, til 4 og 3 etasjer.*

*Det foreslås at bebyggelsen i nord plasseres med god avstand til eksisterende bebyggelse. Dette for å optimalisere solforhold og opplevelsen av `luftighet` for beboerne på begge sider av Østmarkveien. Det reguleres også flere åpninger i bebyggelsen mot Østmarkveien, som vil gi lys, luft og siktlinjer gjennom området. I bestemmelsene anføres det bla plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvaren, men det er i illustrasjonsmateriale vist fasader med ulik fargebruk og ulike høyder, for å skape variasjon i gateløpet.*

*Takformene på alle bygg er omarbeidet.*

#### **Trafikksikkerhet/nærmiljø**

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. Ønske om langt flere illustrasjoner fra gateplan tatt både fra Lade Allé og Østmarkveien i begge retninger, og hvordan nybygget vil se ut for gående langs Østmarkveien for å illustrere hvordan den nye bebyggelsen vil skape disharmoni med eksisterende bebyggelse. Nærmere redegjørelse for solforhold hvor sola står lavere på himmelen etterlyses.

**Tilsvar:** Det foreslås etablering av gatetrær i fortau på linje med eksisterende trær i Østmarkvegen. I sonen mellom bebyggelse og fortau planlegges opparbeidet som en grønn buffersone mellom privat uteoppholdsareal for leiligheter i 1. etasje og fortauet. Planforslaget legger opp til innkjøring til eiendommen, og ned i p-kjeller, fra Lade allé. Bebyggelsen er trukket tilbake fra gateløpet slik at man ikke kjører rett ut i gata. Utformingen av avkjørsel vil bli gjort i tråd med Statens vegvesens standarder, og vil dermed ikke bidra til et farlig trafikkbilde. Med nytt fortau og den offentlige plassen, vil det nå bli en trafiksikkerløsning for de myke trafikantene. Det sikres trygg ferdsel fra Østmarkveien til Ladetorget og Lade allé. Det vises til illustrasjonsmateriale som følger planforslaget, inkludert sol/skyggestudier.

### **Opøien, brev fra Immer advokat AS, datert 31.05.2019**

#### **1-Planarbeid må ivaretas slik at formål bak omkringliggende hensynssoner og eksisterende omgivelser med historiske, arkitektoniske og annen kulturell verdi ivaretas.**

Det følger av PBLs formålsbestemmelse at prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas ved utarbeidelse av planer. Det vises til PBL §3-1 med hensyn til sikring av kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer, §29-2 med hensyn til utforming som innehar gode visuelle kvaliteter.

Videre vises det til KPA §9.6 og 9.7 med hensyn til arkitektonisk utforming og tiltak inntil eksisterende bygning som har historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi. Det anføres at Opøiens eiendom har en historisk, arkitektonisk og kulturell verdi, og at de særskilte verdiene ved Opøiens eiendom må ivaretas ved utforming av reguleringsplan på naboeiendommen, jf PBL §§1-1,3-1, 29-2 og KPA §9.7.

Det anføres at ut i fra de skissen som ble fremlagt på dialogmøte 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.

**Tilsvar:** Det vises til pkt. 5.5 i planbeskrivelsen; virkninger kulturmiljø og kulturminner og pkt. 4.2 i planbeskrivelsen; bebyggelsens plassering og utforming.

#### **2-Sol og skyggeforhold**

Slik det fremgår av skissene er avstanden kun 10 m fra vegglivet på Opøiens eiendom til vegglivet på de planlagte blokkene på planområdet. Dette aksepteres ikke. Blokkene som er planlagt oppført 10 m fra Opøiens bolig vil forringe boligkvaliteten betydelig. Blokkene vil ta all kveldssol og gjøre det svært mørkt på eiendommen.

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

Opøien aksepterer ikke at høyhus etableres tilliggende hennes eiendom.

**Tilsvar:** Endringer er gjort siden prosjektet ble presentert for naboene; Det er arbeidet med å åpne opp rundt Lade allé 46, høydene på planlagt bebyggelse er vesentlig redusert og nærmeste ny bebyggelse ligger nå 12 meter nord for boligen.

Boligen har i dag eksepsjonelle solforhold med kveldssol til kl.23:00 på sommers tid. Enhver bebyggelse på planområdet vil komme til forringe denne situasjonen. Det er søkt å optimalisere solforhold for nabo Lade allé 46. Det vil være sol på terrassen utenfor stua fram til klokka 20, 23. juni.

Det vises til vedlegg 04; illustrasjonsmaterialet og sol/skyggestudier.

Lade allé 46 nærmeste bebyggelse er tatt ned med to etasjer og er nå 3 etasjer. Det foreslås en variasjon i høyde på mellom 3 og 4 etasjer. Vi mener at foreslått bebyggelse, sett ifht omgivelsene, ikke kan defineres som høyhus.

### **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. Adkomstretten er en særrett gnr. 414 bnr. 363 har over gnr 414 bnr. 381. 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.

**Tilsvar:** Det har tidligere vært en heftelse på eiendom, 414/381, som utgjør planområdet, ved at Lade allé 46 har veirett over eiendommen. Denne heftelsen ble slettet 03.05.2012.

### **4-Asluttende merknader**

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

### **Helge Røkke og Turid Ertzaas, brev av 27.05.2019**

Det anføres at 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. De nevner også at de har for øvrig et av de bevaringsverdige bøketrærne (i alt 7 stk.) på sin eiendom.

De ønsker at de 2 nærmeste blokkene til deres eiendom trekkes lengre fra deres nabogrense og reduseres i antall etasjer. De anfører at ut i fra skisse/tegninger blir det blokker på 4 og 5 etasjer pluss røsting på takkonstruksjon og grunnmur. Slik som tegningene viser så kommer de til å se rett inn i enorme vegger.

De kan ikke se at dette prosjektet på noen måte er stedstilpasset.

**Tilsvar:** Det er utført nær- og fjernvirkninger som viser at planforslaget ikke vil påvirke opplevelsen av kollelandskapet med de kulturhistoriske viktige anleggene i vesentlig grad. Kollene og den frodige vegetasjonen vil fremdeles være de fremtredende elementene i

landskapsrommet. Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjekt ble presentert for naboene: Bebyggelsen er omarbeidet med det formål å få mer sikt gjennom området. De frittliggende punkthusene mot øst det her refereres til, er nå 3 etasjer og har fått et mer kvadratisk fotavtrykk. Takformen er omarbeidet, slik at den nå fremstår som et mer tradisjonelt saltak, mer tilpasset takformen på eksisterende småhusbebyggelse.

### **Berit Høyem og Ivar Sognli, brev av 12.05.2019**

Merknaden beskriver tanker og gir innspill til bla følgende forhold;

Nasjonale og historiske kulturlandskapsverdier og sikring av disse, siktlinjer, byggeskikk og byggehøyder, ankomsten fra Trondheim sentrum til Ladehalvøya og lystgårdlandskapet nord for Lade allé.

Det poengteres at deler av Lade har skiftet preg da det allerede er gjennomført store byggeprosjekter, men at området nord for Lade allé derimot er fortsatt relativt urørt. Det anføres at det er av stor nasjonal og lokal interesse at det gjenværende kulturlandskapet på Ladehalvøya bevares i sin nåværende form.

**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 Østmarkeien 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.

**4-Siktlinje - byggehøyde:** Boliger mot Østmarkveien 7 (eldresenteret) må ha maksimum to etasjer.

**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 ubebygde 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).

### **Tilsvaer:**

**1-** I planprosessen har virkningene av planforslaget og siktlinjer vært et viktig tema. Det er derfor utført nær- og fjernvirkningsstudier. Studiene viser at den planlagte bebyggelsen vil underordne seg lystgård- og kulturlandskapet.

En bebyggelse i en og to etasjer for samtlige bygg innenfor planområdet vil ikke være i tråd med KPA der det ligger overordnede føringer om høy utnyttelse i områder definert som lokalt

sentrum og kollektivåre. Trondheim kommune har også gjennom Byvekstavtalen forpliktet seg til å bidra til mer effektiv arealbruk ved at tyngden av arealutviklingen legges i sentrale byområder, lokale sentra og langs hovedårer for høyfrekvent kollektivtransport. En bebyggelse i en til to etasjer vil heller ikke være i tråd med Fylkesmannens forventninger om effektiv arealutnyttelse i området. For å sikre Rognlis bjørkeallé, foreslås et bestemmelsesområde langs alléen der det ikke tillates tiltak i grunnen. Det vises til vedlegg 05: fjern og nærvirkningsstudier

**2-** Det vises til punkt over med hensyn til høyder og arealutnyttelse. Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjekt ble presentert for naboene: De frittliggende punkthusene mot øst og mot Rognlis bjørkeallé, er nå 3 og 4 etasjer. Bebyggelsen er plassert noe lengre fra Rognlis bjørkeallé, og det foreslås en hensynssone å ivareta denne.

**3-** Det vises til punkt over med hensyn til høyder og arealutnyttelse. Det foreslås en variasjon i høyde på bebyggelsen mot Østmarkveien.

**4-** Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjekt ble presentert for naboene: Mot Ladesletta Hage borettslag i nord er bebyggelsen omformet for å optimalisere naboens solforhold.

**Avstand mellom foreslått bebyggelse og naboen er nå ca 1,5 ganger byggenes høyde.**

Det er foreslått et uteoppholdsareal mot naboen i nord, som vil være en betydelig oppgradering fra dagens situasjon.

**5-** Viktige endringer er gjort i forhold til det prosjekt ble presentert for naboene: Bebyggelsen er omarbeidet med det formål å få mer sikt gjennom området, ved at bebyggelsen langs Østmarkveien er ytterligere delt opp, og punkthusene har fått et mer kvadratisk fotavtrykk. Vi får siktlinjer gjennom området flere steder, blant annet fra Østmarkveien til Rognli.

**6-** Ivaretatt i planforslaget. Den foreslåtte bebyggelsen følger gateløpet langs Østmarkveien og Lade allé, og avsluttes i samme linje som Ladetorget's inngangsfasade. Helt i sør foreslås et offentlig torg, for å knytte prosjektet opp mot Ladetorget og området forøvrig. Byggehøyder mot torget er 4 og 3 etasjer.

**7-** Det vises til punkt over. Mot sørvest ligger det gamle ekspedisjonsbygget 17 meter fra Lade allé. Ny bebyggelse vil bli liggende 28 meter fra Lade allé i dette punktet, lagt i linje med fronten av Lade Torg. Mot sørøst er bebyggelsen plassert med avstand til Lade allé tilsvarende Lade allé 46, ca 8 m.

Det kan i tillegg nevnes at Byantikvaren har kommet med en tilbakemelding på at en plan kan anbefales. Viser til merknad fra byantikvaren, datert 23.11.20.

For merknadene i sin helhet, se vedlegg 12; Innkomne merknader.