

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl. r20190014, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/134 (231419/20)

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:100, merket TAG Arkitekter AS, plankart er datert 8.11.2019, plankart under grunnen er sist endret 4.12.2020, plankart over grunnen senest endret 20.1.2021, i bestemmelser sist endret 25.1.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.1.2021.

Før andre gangs behandling skal:

1. høyden reduseres på bygg merket # 5 og de to nordligste punkthusene, merket B og C på plankartfigur, for å ivareta siktsonen mellom Villa Rognli og Lade gård og Lade kirke.
2. høyden reduseres på de to nordligste boligblokkene merket #6 og A på plankartfigur, for å oppnå bedre stedstilpassing både til nabobebyggelsen i Østmarkveien 6 og 7, og kulturlandskapet generelt.
3. eksisterende allétrær i Østmarkveien innmåles og verdivurderes av fagkyndig, og vurderes regulert til bevaring for å sikre et historisk landskapselement og en sårbar rødlisteart.
4. hele planområdet avsettes til hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570) med bestemmelse om at alle tiltak som berører trær, uteområder og bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.
5. planlagt sykkelveg med fortau tilpasses idrettsanlegget og opplevelsesverdiene for alle som ferdes i området.
6. alt bruksareal på bakken inkluderes i oppgitte BRA-tall.
7. kjørbare gangveger for nød- og nyttekjøring i felt B tas ut av beregnet uteromsareal.
8. det finnes en løsning som gir tilstrekkelig plass til nye gatetrær i Østmarkveien.
9. det søkes en løsning der overflateparkering unngås.
10. det finnes/vises alternativ plassering av dokkingpunkt for avfallssug. Det skal søkes en løsning der midlertidige avfalls løsninger unngås.
11. omfanget av taket som skal skrås på vestre hjørne av BS spesifiseres, slik at størrelsen på skrådd takareal blir kjent.

Før andre gangs behandling skal det vurderes om:

12. bygningene merket B og C på plankartfigur skal trekkes bort fra Villa Rognli-eiendommen, slik at opplevelsen av kulturminnet bedre ivaretas.
13. det lange sammenhengende bygningsvolumet mot Østmarkveien merket #1 og #3 samt BS, skal deles i flere enheter.
14. det skal stilles krav om en høyere andel av tilgjengelige leiligheter enn det som gjeldende teknisk forskrift krever.

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

## Bakgrunn

### **Tidligere politisk behandling**

Planforslaget for Østmarkveien 3 og 5 ble førstegangsbehandlet i bygningsrådet 17.3.2020 i sak 31/20, og følgende vedtak ble gjort:

«Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Østmarkveien 3 og 5.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter, plankart over og under grunnen er datert 8.11.2019, plankart over grunnen er senest endret 29.1.2020, i bestemmelser sist endret 4.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.2.2020.

Før ny behandling skal:

1. bebyggelsens høyde reduseres for å hensynta herregårdslandskapet.
2. uteromskrav for planlagt bebyggelse oppfylles og offentlig torg kan inkluderes i uteromskrav.
3. sykkelveg med fortau østover til Olav Engelbrektssons allé skal reguleres i planen.
4. planen ivareta rotsystemer og vekstforhold for trær langs Østmarkveien og i den vernede alleen opp til Villa Rognli.

Før ny behandling skal det vurderes:

5. en alternativ plassering av dokkingpunkt for avfallssug.
6. å redusere antall p-plass, forbeholde p-plasser for delebiler og etablere ladepunkter for el-bil.
7. Lade allé 46 skal innarbeides i planen som utbyggingsområde

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

Følgende flertallsmerknad fra partiene H, Ap, Sp, MDG, V, Rødt, PP følger saken:

Det er positivt at Østmarkveien 3 og 5 utvikles og får økt utnyttelse. Tomten ligger i et av Trondheims viktigste kulturlandskap, lystgårdslandskapet på Lade, og mellom de to viktigste elementene i dette landskapet som er Lade gård/kirke og Ringve. Tomten grenser også til den fredede Villa Rognli som er en del av lystgårdslandskapet og som må hensyntas.

I forbindelse med utbyggingen av NOBØ-tomten ble hensynet til Lade gård avgjørende og man valgte en grønn buffer mellom gården og bebyggelsen, samt å trappe ned bebyggelsen mot Lade gård. Også for tomten nord for planområdet i Østmarkveien er høyden dempet for å tilpasse seg strøket. Siden utbygging av nabotomtene er kravet til fortetting økt generelt i Trondheim, og tomtene sør for Lade Allé har derfor høy utnyttelse. Lystgårdslandskapet på Lade, og hvordan nabotomtene til planområdet har tilpasset seg dette, tilsier at bebyggelsen i planområdet må dempes. Det kan ikke bebygges bare med referanse til det høyeste bygget på NOBØ-tomten.

En fremtidig bebyggelse for planområdet må bygges lavere, ivareta siktlinje mellom Villa Rognli og Lade gård/kirke. Det må vises at det er satt av nok areal til at en allé langs innkjøringen til Villa Rognli er levedyktig. Det må stilles ekstra strenge krav til utformingen av fasader mot alleen. Fasaden mot Lade Allé i sør må trappes ned slik at den får mindre dominerende uttrykk.

Bygningsrådet er kjent med at det er diskutert om villaen på Lade Allé 46 kan innlemmes i planområdet. Bygningsrådet er positiv til dette hvis grunneier ønsker det.

På dette grunnlag avvises forslag til detaljregulering av Østmarkveien 3 og 5."

I bygningsrådsmøtet 19.5.2020 ble det presisert at avvisningen ikke betyr at saken avsluttes, men at det ønskes at det legges frem et nytt planforslag i tråd med vedtakspunktene og flertallsmerknaden.



Planområdet er markert med svart heltrukket strek. Det omfatter utbyggingsområdet og Lade allé mellom Østmarkveien og Olav Engelbrektssons allé i øst.

Vedlagt planbeskrivelse bygger på plankonsulentens beskrivelse, men endringer er gjort for å belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Skanska Norge.

Komplett planforslag forelå 8.12.2020. Det har tatt lang tid å komme fram til et planforslag som kan legges fram til ny politisk behandling grunnet ulikt syn på hvor mye herregårdslandskapet på Lade tåler av ny bebyggelse. Det er særlig planlagte bygningers volum, høyder og fotavtrykk, som har vært tema. Kollelandskapet er særlig sårbart fordi høydeforskjellene er så små. For eksempel er høyden som Villa Rognli ligger på bare sju meter høyere enn den nordligste delen av utbyggingsområdet.

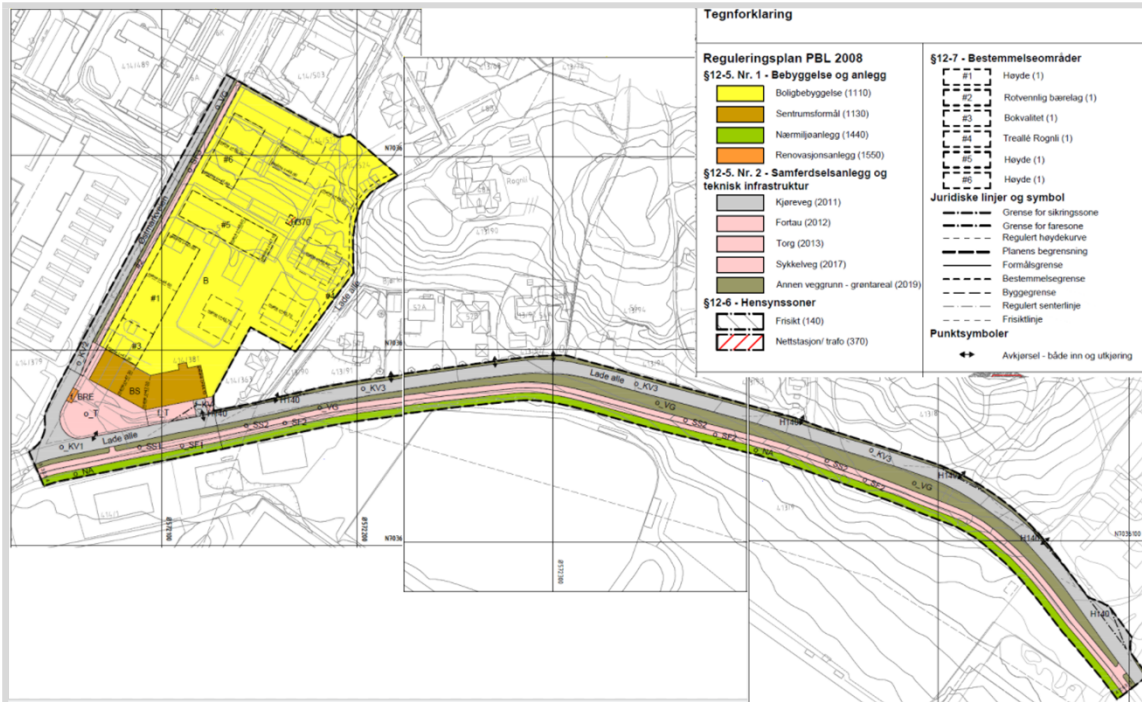
Forslagsstiller er kjent med at kommunedirektøren fremdeles problematiserer høydene og forholdene rundt eksisterende og planlagte trær i Østmarkveien. Flertallsmerkningen fra sak 31/20 vurderes ikke å være imøtekommet uten de foreslåtte vedtakspunktene 1 og 2.

# Trondheim kommune

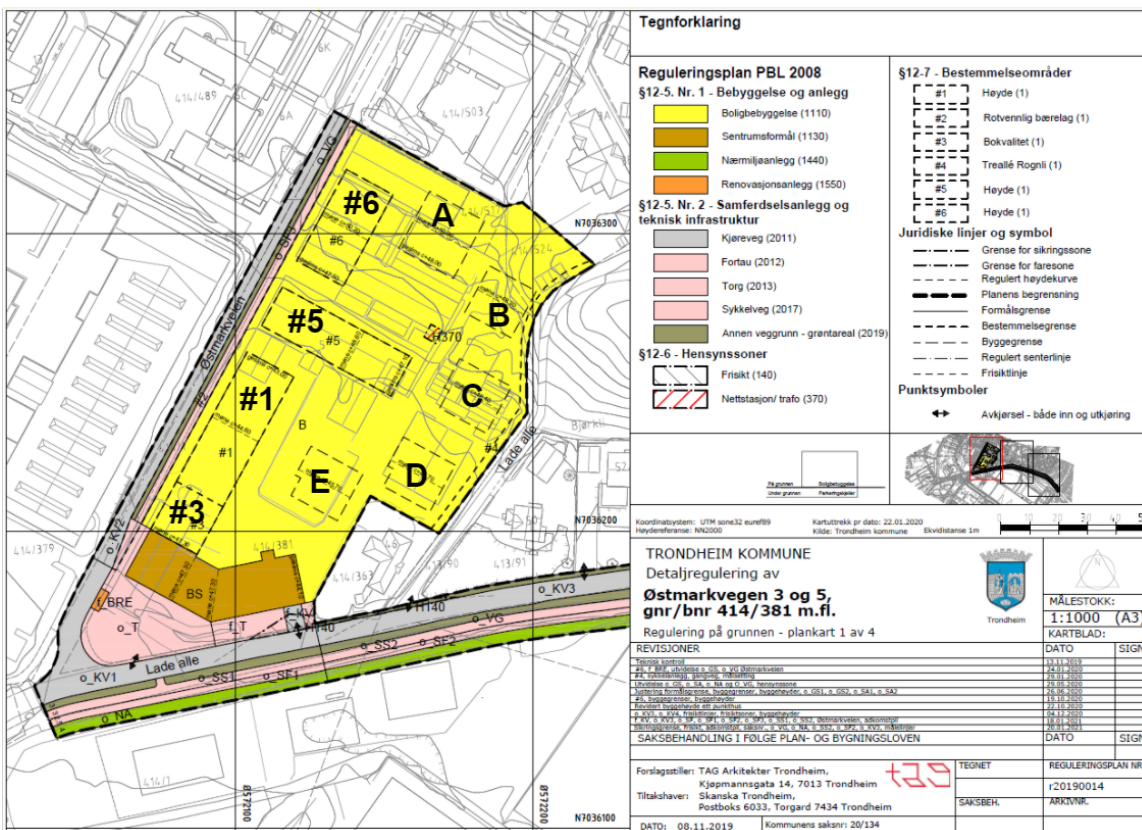
## Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA) og ligger innenfor bestemmelsesområde lokalsenter. Hoveddelen av planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre.

Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger, noe næringsareal og et torg ved det lokale sentret Ladetorget. Det avsettes også areal til sykkelveg med fortau langs Lade allé.



Plankart på grunnen viser utbyggingsområdet ved i Østmarkveien 3 og 5 og deler av Lade allé som er inkludert for å oppgradere anlegg for gående og syklende.



Plankartfigur der bygninger som omtales er merket med #X eller bokstav

## Trondheim kommune

### **Hva som er gjort i henhold til vedtakslisten fra bygningsrådssak 0031/20, mars 2020**

1. Bygningenes høyder er redusert, bortsett fra bygget nærmest Østmarkveien 7, merket A på plankartfiguren over, der makshøyde er økt med en liten meter. De fire punkthusene, merket B, C, D og E på plankartfiguren, har fått redusert mønehøyden med mellom 1,5 til 4,8 m. Gesimsen på bygg merket #1 og #3, ut mot Østmarkveien, er redusert med 7,2 m til c+ 43, for å bedre siktsonen mellom Lade gård og Ringve sett fra Tingsteinen. I tillegg har alle bygningene nå formede tak. Bruk av tegl og tre i fasadene, og at fargepaletten skal være varm og dempet, er sikret. Balkonger ut mot Lade allé er trukket inn i bygningen, slik at det blir plass til trær langs Lade allé.
2. Nærhet til offentlig torg og store, varierte friområder i området, gir grunnlag for at uteromskravet i reguleringsplanen reduseres noe, jf. krav i KPA. Sykkelveg med fortau er inkludert i planen. Endelig utforming må avklares før sluttbehandling.
3. Planen ivaretar rotsystem og vekstforhold for den vernede alleen opp til Villa Rognli, og delvis for trær langs Østmarkveien.
4. Alternativ plassering av dokkingpunkt for avfallssug er vurdert, men ikke endret.
5. Maksimum antall parkeringsplasser for bil er redusert og etablering av ladepunkter for elbil er sikret. Ingen p-plasser forbeholdes delebiler.
6. Lade allé er ikke innarbeidet i planforslaget.

### **Planlagt prosjekt**

Prosjektet er planlagt med blokkbebyggelse i tre til fire etasjer langs Lade allé og Østmarkveien, og fem mindre boligblokker på tre til fire etasjer øst i planområdet, mot Rognli (Lade allé 48) og småhusbebyggelsen i øst. Grunnet etasjeantall, terrenghøyder og planlagte saltak er bygningshøydene nå høyest i nordlig del av utbyggingsområdet. Maks tillatt mønehøyde på bebyggelsen innenfor planområdet varierer fra kote 50,3 til 44,6. Figur under viser høyder på planlagt og eksisterende bebyggelse, samt terrenghøyder.

Det planlegges uterom for beboerne mellom blokkbebyggelsen, og offentlig og privat torg ut mot Lade allé, fortau med trerekke i Østmarkveien og sykkelveg med fortau sør for Lade allé fram til Olav Engelbrektssons allé.

### **Hovedutfordringen i planarbeidet**

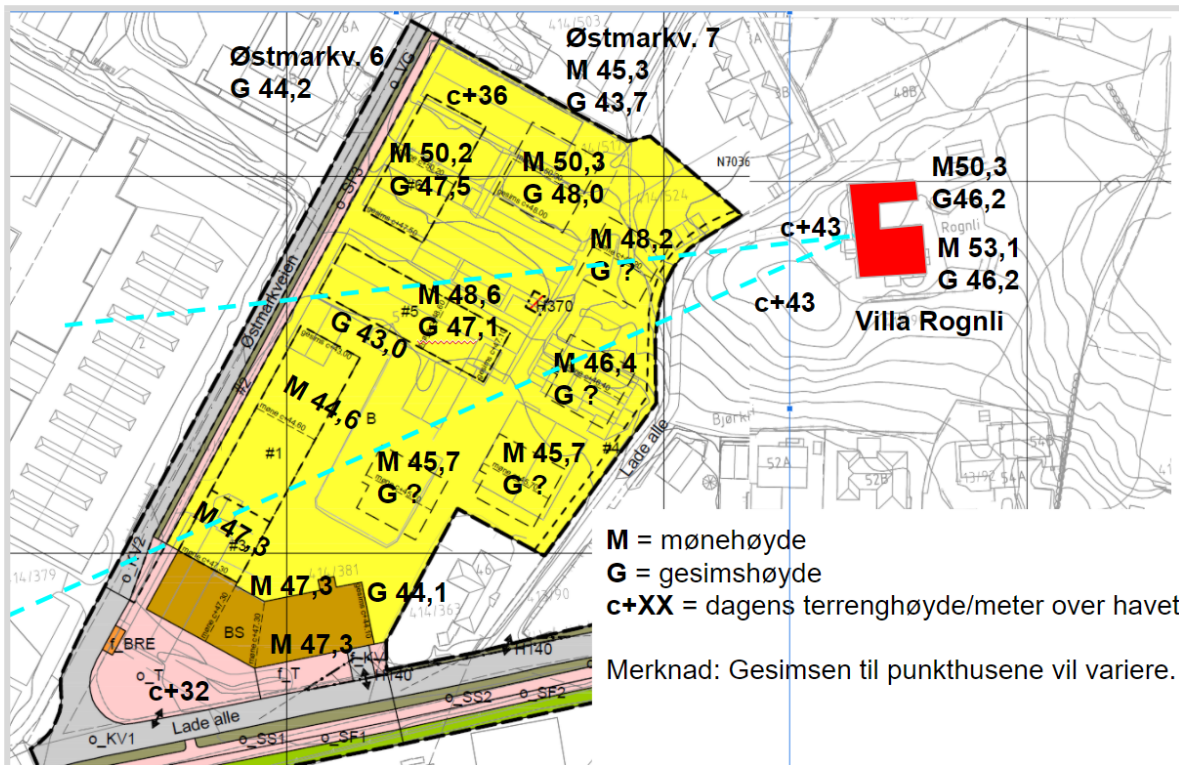
Hovedutfordringen i planarbeidet har vært hensynet til herregårdslandskapet på Lade, med de over 200 år gamle lystgårdene. Lade gård, Lade kirke og Rognli står i nært samspill med det dels ubebygde grønne landskapet. En vesentlig del av landskapet er kollene på Lade, der blant annet gårdene Ringve og Devle er plassert. Gjennom hele planfasen har det vært diskutert høyder og volum opp mot dette hensynet. Bygningsrådet ga klare føringer ved behandling i mars 2020 (0031/20), og forslaget er justert etter det, men avveiningen mellom utnyttelsen i et lokalt senter og hensynet til kulturlandskapet har vært vanskelig. Bygningshøydene er redusert, og det stilles krav til utforming av og materialvalg i fasader.

### **Antikvariske verdier**

Herregårdslandskapet kan fremdeles oppleves som et uavbrutt landskap sett fra viktige ståsted, og utgjør et unikt nasjonalt viktig kulturmiljø. Kollene er en svært verdifull del av bybildet, og den visuelle sammenhengen mellom lystgårdene, Lade kirke og Lade gård, er vesentlig for å kunne lese og oppleve det historiske landskapet.

## Trondheim kommune

Planforslaget ligger sentralt i herregårdslandskapet, nord for Lade allé, og mellom hensynssone for kulturmiljø og landskap i KPA omkring Lade gård og kirke, og Rognli, der hele eiendommen med hage og allé er regulert til bevaring/hensynssone i gjeldende reguleringsplan. Kulturlandskapet på Lade er også omfattet av Riksantikvarens NB-register over nasjonalt viktige kulturlandskap i by. Mange eiendommer i nærheten av planområdet har antikvarisk verdifull bebyggelse.



Figuren viser planlagte høyder på foreslått bebyggelse og høyder på bebyggelsen som grenser inntil utbyggingsområdet. Lyseblå strek illustrerer siktlinjen fra Rognli mot Lade gård.



Utbyggingsområdet er vist med rød oval figur. Bygninger med verneklasse er vist med rødt for verdi A, lilla for verdi B og blått for verdi C. Lade kirke, Lade gård og en bygning på Ringve er i tillegg fredet. Fredning er vist med svart skravur på bygningene. Hensynssone kulturmiljø Lade kirke og Lade gård er vist med liggende grå skravur. Bevaringsområdet Rognli er vist med stående svart skravur.

### Tegnforklaring

- Fredet bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

## Trondheim kommune

### Virkning

Under er utdrag av vedlegg 9 Fjern og nærvirkning, som viser virkning av planlagt bebyggelse i kulturlandskapet. Byantikvaren har med utarbeiding av kommunedelplan for Lade-Leangen pekt ut konkrete ståsted for fjernvirkningsmontasjer på Lade. For dette prosjektet har virkningen fra kollen ved Lade skole (Tingsteinen) vært svært viktig. Med ståsted på Tingsteinen er den visuelle sammenhengen mellom anleggene i dagens situasjon tydelig og ubrutt. Lade gård har fra dette ståstedet en silhuett mot det grønne, med de historiske anleggene Rognli og Ringve i bakgrunnen.



*Eksisterende situasjon sett fra Tingsteinen på tidlig høst. Rød oval markerer driftsgården med klokketårn. Den lyse stripa rett bak er eksisterende drivhustak på utbyggingsområdet, og over den er Villa Rognli. Ringve dekkes av trevegetasjonen i sommerhalvåret. Ny bebyggelse vil bli synlig innenfor den røde ovalen.*



*Prosjektet sett fra Tingsteinen på tidlig høst. Midt i bildet kan man se foreslått bebyggelse stikke opp over låven på Lade gård. Ny bebyggelse vil fremdeles dekke mye av den grønne kollen som i dag er rammen for Lade gård. Ny bebyggelse vil ikke bryte silhuetten mot Ringvehaugen. Siktsonen til Rognli gård vil reduseres betraktelig, ettersom det er kun det høyeste taket som vil kunne skimtes.*



*Prosjektet sett fra Tingsteinen på vinteren. Midt i bildet kan man se at ny bebyggelse stikker opp over Lade gård. Silhuetten mot Ringvehaugen brytes ikke, men vegetasjonsbeltet som er marginalt i dag reduseres betraktelig.*

## Trondheim kommune

Sett fra Tingsteinen er prosjektets øvre etasjer synlige bak bygningene på Lade gård. Siktsonen til Ringve gård er ivaretatt, men sikten til Villa Rognli vil bli sterkt redusert.



Planområdet, markert med rød oval, sett fra idrettsområdet ved Haakon VII's gate. Ladetorget's lave bebyggelse kan skimtes til venstre i bildet. Eneboligene øst for prosjektet er skjult bak vegetasjonen, med unntak av Lade allé 50's hvite fasade. Villa Rognli er skjult bak vegetasjon.



Prosjektet, markert med rød oval, sett fra idrettsområdet ved Haakon VII's gate. Ladetorget ligger bak prosjektet fra denne vinkelen. Eneboligene øst for prosjektet er skjult bak vegetasjonen, med unntak av Lade allé 50 sin hvite fasade. Makshøyde på blokkbebyggelse er høyere enn terrenget på Rognlihaugen. Fra denne vinkelen ser det ut som planlagt bebyggelse blir en fortsettelse av haugen. Figuren viser planlagt trevegetasjon langs Lade allé og en nyetablert allé opp til Rognli. På lang sikt, 15-25 år, vil ny foreslått bebyggelse dempes av planlagt trevegetasjon.

Illustrasjoner fra Haakon VII's gate viser at prosjektet er høyt og har et stort volum der det ligger mellom Ladetorget, småhusene langs Lade allé, øst for prosjektet, og Ringvehaugen.



Dagens situasjon



Ny situasjon

Illustrasjonen viser situasjon sett fra Lade allé i øst. I sommerhalvåret vil deler av foreslått bebyggelse dekkes av de store eksisterende bøketrærne langs Lade allé. Ny situasjon viser også velvokste framtidige trær som på lang sikt delvis vil skjule ny bebyggelse. Fargetonen som ny bebyggelse er illustrert med viser hvordan bevisst fargesetting av ny bebyggelsen kan bidra til å dempe virkningen i landskapet. Man vil tydelig se den høye bebyggelsen når man kommer østfra langs Lade allé



## Trondheim kommune



*Dagens situasjon*



*Ny situasjon*

*Illustrasjonen viser at ny bebyggelse vil skjule sikten til Rognli fra Sirkusparken. Ny bebyggelse vil dominere i forhold til den lavmælte bebyggelsen på Ladetorget til venstre i bildet.*



*Dagens situasjon*



*Ny situasjon*

*Illustrasjonen viser virkning sett fra Lade kirke. Planlagte bygning ut mot Lade allé kan skimtes bak trærne midt i bildet. Eksisterende vegetasjon og bevisst fargesetting gir at Lade gårds lyse fasade fremdeles kommer tydelig fram.*

## Vurdering

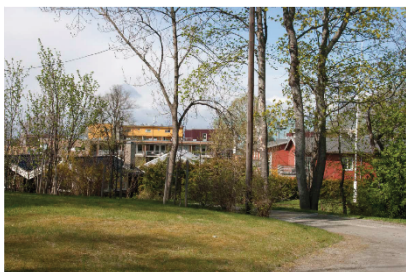
### **Kulturminner**

Herregårdslandskapet er i praksis hele området nord for Lade allé. Det er et lavmælt landskap med små høydeforskjeller mellom haugene og de slake slettene rundt. Gårdsanleggene med parklignende hageanlegg og alléer er viktige deler av dette landskapet. Byutviklingen har medført at slettene med landbruksjord mellom gårdene nå i stor grad er bebygget, med unntak av Østmarkjordet.

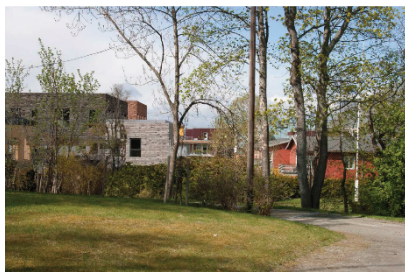
Til tross for reduserte høyder mener kommunedirektøren fremdeles at foreslått bebyggelse utfordrer landskap og kulturminner av svært høy antikvarisk verdi i området. Likevel mener vi nå at det totale herregårdslandskapet kan tåle bebyggelsen slik den er foreslått, fordi siktsonen mellom Tingsteinen og Ringve ikke brytes. Denne historiske sammenhengen er dermed bevart og det grønne preget mellom de to anleggene er opprettholdt. Selv om prosjektet fremdeles bryter mønet på fjøset på Lade gård, og det medfører en negativ konsekvens, vurderes forslaget nå som akseptabelt i forhold til Lade gård.

Tiltak som demper ny bebyggelse slik som formede tak, inntrukne balkonger mot Lade allé, og dempet fargepalett vil bidra til å dempe boligkomplekset noe, men vil ikke erstatte reduksjon i høyde når det gjelder å dempe nær- og fjernvirkning.

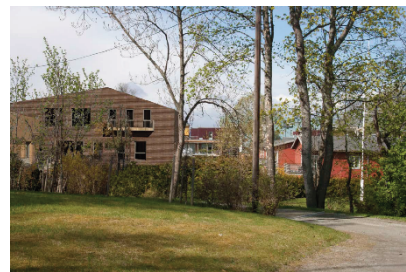
## Trondheim kommune



Dagens situasjon

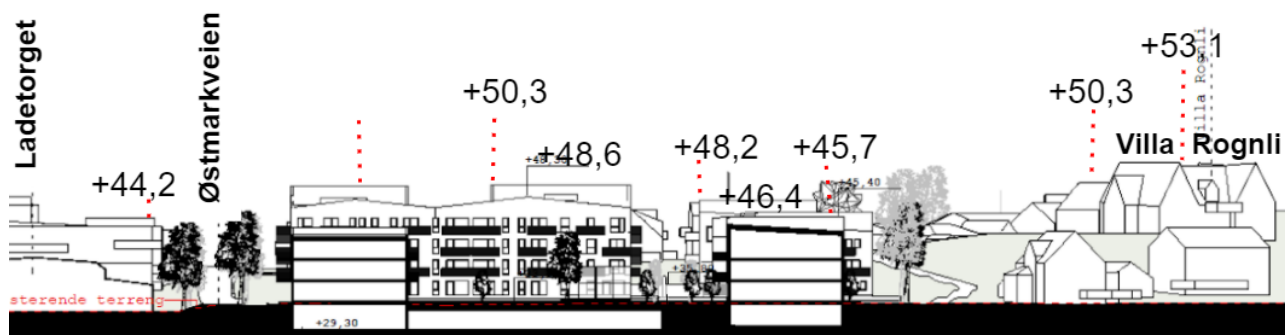


Avvist situasjon



Ny situasjon

Illustrasjonen viser utsikt mot vest fra gårdsplassen på Villa Rognli. Det er svært liten forskjell på avvist og ny situasjon. Villa Rognli mister den visuelle kontakten med omgivelsene i vest.



Situasjonssnittet viser tværssnitt mot nord-øst med mønehøyder i byggeområdet og omkring. Nye bygg er foreslått svært nært haugen som Villa Rognli ligger på.

Når det gjelder Villa Rognli er forslaget fremdeles utfordrende. Høydeforskjellen mellom haugen og tomte som bebygges er på det minste kun seks til sju høydemeter. Snittet over viser at høydene på ny bebyggelse fremdeles er høyere enn høyden på haugen som Villa Rognli står på, og bebyggelsen konkurrerer dermed med det vernede anlegget. I tillegg er de to nordligste punkthusene plassert tett inntil haugen, og dette gir lite rom rundt anlegget. Opplevelsen av Villa Rognli vil bli redusert når anlegget betraktes fra omgivelsene omkring. Villa Rognli vil også i stor grad miste den visuelle kontakten med omgivelsene mot vest og sørvest, og opplevelsen av at anlegget ligger på en høyde vil reduseres betraktelig. Kommunedirektøren mener derfor at siktsonen mellom Villa Rognli og Lade gård/kirke ikke er ivaretatt, og anbefaler at høyde og plassering på den nordligste delen av byggeområdet bearbejdes på nytt før sluttbehandling.



Figuren viser siktsonen mellom Rognli og Lade gård/kirke

Reduserte bygningshøyder mot nord vil også gi en bedre overgang til boligkompleksene nord for planområdet hvor høydene i sin tid ble avpasset kulturlandskapet.

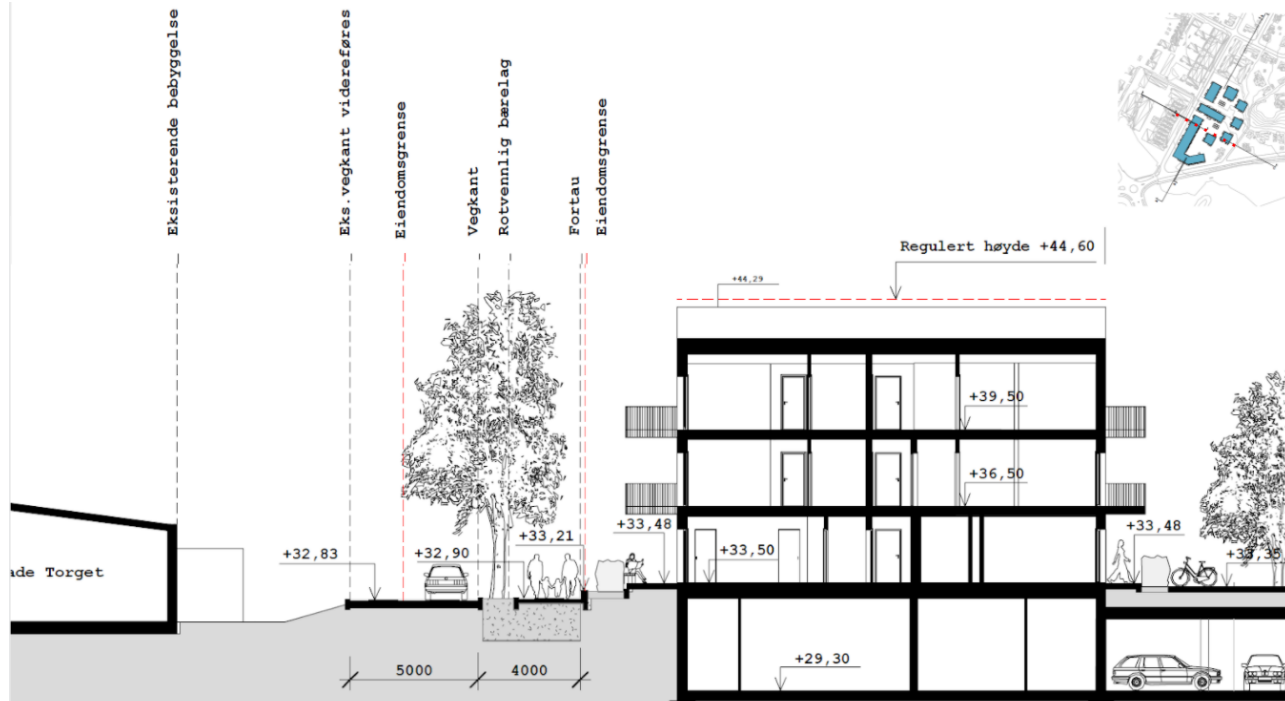
Det vil ha betydning for helheten at det stilles krav til høy kvalitet på materialbruk og andre bygningsmessige tiltak, samt at taklandskapet holdes fritt for tekniske installasjoner mv. Derfor foreslår kommunedirektøren at hele planområdet avsettes til hensynssone for bevaring

## Trondheim kommune

kulturmiljø (H570) med bestemmelse om at alle tiltak som berører trær, uteområder og bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

### Trær

Planen ivaretar rotsystemer og vekstforhold for trær langs adkomsten til Rognli, Lade allé og for etablering av ny trekke ut mot Østmarkveien. Det må nevnes at det er satt av knapt med plass til nye allétrær langs Østmarkveien. Snittet under viser at det ikke vil bli plass til fullvokste allétrær. For å unngå at greinene kommer i konflikt med planlagte balkonger, må det påregnes jevnlig beskjæring av trærne. Snittet viser også at planlagt plassering av det rotvennlige bærelaget vil gi treet ei usymmetrisk rotsone, og dermed et ustabil gatetre. Dette vurderes som lite ønskelig, og det må derfor finnes en løsning der dette unngås.



*Gatesnitt D Østmarkveien viser hvordan framtidige gatetrær må beskjæres for å ikke være til sjenanse for nye beboere langs vegen.*

Det reguleres fortau langs Østmarkveien for å gi god trafiksikkerhet. En konsekvens av dette er at to trær vil bli fjernet. Dette er hundre år gamle almetrær med historisk verdi og naturverdi, alm er definert som sårbar art i Norge. Dette har dessverre ikke fått tilstrekkelig oppmerksomhet tidligere i planprosessen, men kommunedirektøren mener at før neste behandling må trærne innmåles og vises på kart. Det må også gjøres en trefaglig vurdering av trærnes tilstand før det tas endelig stilling til om trærne skal stå og reguleres til hensynssone bevaring før andregangsbehandling. Det må vurderes om trærne har god tilstand og om de derfor må bevares. Hvis det blir aktuelt må både fortau og ny bebyggelse langs Østmarkveien tilpasses slik at dette er gjennomførbart.

### Uterom

Kjørbare gangveger er regnet inn i oppgitt uteromsareal. Når kjørbare gangveger fjernes oppfylles ikke krav til soltilgang innenfor felt B. Det åpnes derfor for noe redusert uteromskrav, jf. KPA. Med nærhet til det offentlige torget og god tilgang på store og varierte friområder like i nærheten, anses ikke dette som et problem, men det må redegjøres for før sluttbehandling.

Det er positivt at det kan etableres eget uteoppholdsareal i tilknytning til boligene på bakken, og at boliger i øvrige etasjer har tilgang til privat uterom. Kravet om anbefalt støynivå innfris. Det er gunstig at alt felles uteareal er på bakken og lett tilgjengelig for alle, og positivt at bestemmelsen sikrer etablering av nyttevekster og drivhus. Vedlagt illustrasjonsplan, vedlegg 10 og

## Trondheim kommune

illustrasjonsmateriale, vedlegg 11, viser uteareal med stor variasjon i tråd med kravet i bestemmelsene. Det er uheldig at utearealet stykkes opp av kjørbare gangveger for utrykningskjøretøy og servicetransport, fordi dette vil påvirke hvordan utearealet kan brukes. En liten knapphet på solfylt og støyskjerma uterom vurderes som akseptabelt, fordi det er god tilgang på store og varierte friområder like i nærheten av planområdet.

Foreslått bebyggelse vil gi reduserte, men akseptable solforhold på uterom til Lade allé 46, og øvrig nabobebyggelse. Ytterligere reduksjon av høydene, jamfør vedtakspunktene, vil gi økt tilgang på sol og lys for naboene.

### **Veg og trafikkforhold**

Sykkelveg med fortau østover til Olav Engelbrektssons allé er tatt med i planforslaget. Det viser seg at standard utforming av nytt anlegg for gående og syklende vil komme i konflikt med eksisterende verdifulle trær ved Ringve og med idrettsanlegget sør for Lade allé. Det betyr at sykkelveg med fortau må få en utforming tilpasset slik at kvalitetene ved idrettsanlegget ikke blir redusert og opplevelsesverdiene for alle som ferdes i området opprettholdes. Endelig utforming må avklares før sluttbehandling.

Se også omtale av planlagt fortau i Østmarkveien under punktet om trær over.

### **Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal løses med mobilt avfallssug og nedgravde containere for papp og papir, næringsavfall skal håndteres innendørs og det skal etableres eget rom for farlig avfall. Alternativ plassering av dokkingpunkt for avfallssug er nøye vurdert, men forslagsstiller holder på plasseringen ved Østmarkveien på det nye torget. Ved ordinær tømming vil det stå en avfallsbil i kjørebanelen i kort avstand fra fotgjengerovergangen mellom forplassen på Ladetorget og planlagt torg og avkjøringen til Lade allé. Hver tømming tar fra femten til seksti minutter en gang ukentlig, og mer ved uforutsette hendelser. Plasseringen vurderes fremdeles som krevende for ønsket rekreasjonsfunksjon på det nye torget og trafikksituasjonen som oppstår ved tømming i område med mye ferdsel. Kommunedirektøren viderefører derfor vedtakspunkt seks fra tidligere behandling: Før ny behandling skal det vurderes en alternativ plassering av dokkingpunkt for avfallssug.

Under § 8.3 Avfallsløsning i bestemmelsene står følgende:

*Det tillates etablering av midlertidige avfallsløsninger ved trinnvis utbygging av området.*

Etter kommunedirektøren vurdering er det svært lite ønskelig med midlertidige avfallsløsninger, og det må finnes en varig løsning fra og med første byggetrinn.

### **Parkering**

Vi kan ikke stille krav om plasser for bildeleordninger, da vi ikke har hjemmel til å styre organisering/drift av parkeringsplasser gjennom en reguleringsplan. Dersom det skal avholdes plasser for dette, må disse reguleres offentlig slik at kommunen kan styre bruken. Antall parkeringsplasser er redusert fra maksimum 0,8 til maksimum 0,5 per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Parkering for øvrig omtales i punkt om nullvekst under. Antall parkeringsplasser vurderes som tilfredsstillende tatt i betraktning nærheten til Ladetorget, øvrig handels- og tjenestetilbud på Lade og kollektivtilbudet.

Under §4.7 Parkering står følgende:

*Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.*

Kommunedirektøren vurderer at det er nok overflateparkering i strøket, og ber om at det må finnes en løsning der overflateparkering unngås.

## **Trondheim kommune**

### ***Lade allé 46***

Det har ikke lyktes å innarbeide Lade allé 46 i planen som utbyggingsområde. Grunneier av eiendommen ønsker ikke dette. Det kan det jobbes videre med til sluttbehandling, men etter kommunedirektørens vurdering bidrar den enetasjes boligen i Lade allé 46 til en god ramme for avkjøringen til Villa Rognli.

### ***Forming av tak i felt BS***

Under §3.6 Bebyggelsens høyde står følgende:

*Taket på bebyggelse innenfor felt BS skal skrås ned til tre etasjer i sørvestre hjørne.*

Omfanget av taket som skal skrås må spesifiseres, slik at størrelsen på skrådd takareal blir kjent.

### ***Bruksareal på bakken***

Under §3.4 Grad av utnytting står følgende:

*Sykkelparkering, sykkelboder og drivhus skal ikke medregnes i BRA.*

Det er kun tillatt å unnta arealer helt eller delvis under bakken. Sykkelparkering, sykkelboder og drivhus på bakken skal medregnes i BRA. Tall for bruksareal må oppgis i henhold til dette.

### ***Oppdeling av lang sammenhengende fasade***

Det sørligste bygget ut mot Østmarkveien, merket #1 og #3 samt BS, er nærmere 90 meter langt. Det anbefales at dette deles opp i mindre enheter. På den måten vil beboere og andre brukere bli spart for unødig lange gangavstander. Flere åpninger i bygningsmassen vil også gi mere lys og bedre solforhold på utearealene og noen av de planlagte fasadene. Det må vurderes om omtalte bygningsvolum kan deles opp i mindre enheter.

### ***Andel tilgjengelige boliger***

Det er ønskelig å få så mange tilgjengelige leiligheter som mulig. Det er særlig aktuelt her fordi terrenget er et godt utgangspunkt for å etablere uterom med stor grad av universell tilgjengelighet, og fordi planlagte boliger ligger tett på Ladetorget med et bredt tilbud av service og forretninger. Det må vurderes å stille krav om en høyere andel av tilgjengelige leiligheter enn det som gjeldende teknisk forskrift krever.

### ***Utnytting***

Fra forrige behandling er maksimum samlet bruksareal, BRA, redusert fra 21 000 m<sup>2</sup> til 16 500 m<sup>2</sup>. Med utgangspunkt i 250 m<sup>2</sup> til næringsareal og med gjennomsnittlig leilighetstørrelse på 70 m<sup>2</sup>, vil antall boenheter per daa ligge på 13,5. Bestemmelsene har krav om minimum 10 boliger per daa. Kravet til tetthet i lokalsenter i KPA er minimum seks boenheter per daa. Kommunedirektøren vurderer at foreslått tetthet fremdeles er høy, og at det er rom for en reduksjonen for å oppnå bedre stedstilpassing.

### ***Nullvekst***

Planområdets plassering er gunstig for å bidra til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Planområdet vil ligge i et lokalt sentrum, og ligger nært metrobussholdeplass og hovedsykkelveg. Det er kun avstanden på 3,7 km til Trondheim torg som trekker noe ned ved bruk av nullvekstmetoden. Området ligger også tett ved avlastningssenteret for handel på Lade. Antall parkeringsplasser for bil satt til maksimum 0,5 plasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål, og antallet sykkelparkingsplasser er 3 per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål, og ti prosent av disse skal tilrettelegges for transportsykler. Minimum femti prosent av sykkelparkeringen skal plasseres i kjeller eller under tak. Det avsettes areal for vedlikehold og vask av sykler, fortrinnsvis i parkeringskjeller eller på bakken. Kravene i KPA er minimum 1,2 parkeringsplasser for bil, og minimum 2 plasser for sykkel per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA

## Trondheim kommune

boligformål. Nullvekstmetoden viser at fremtidige beboere vil få bedre mulighet til å bruke miljøvennlige transportmidler, og kommunedirektøren mener derfor at området kan ha lavere parkeringsdekning enn kravene i KPA.

### **Framdrift og gjennomførbarhet**

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet er gjennomførbart og kan igangsettes så fort nødvendige tillatelser er gitt.

### **Medvirkning**

Konsulent og utbygger har gjennomført dialogmøter med sju naboer. Totalt er det innkommet elleve merknader. Merknadene er vedlagt i samlet dokument. Et sammendrag av merknader med tilsvarende fra konsulent er også vedlagt. Det har vært flere avisartikler/kronikker i Adresseavisen som har vært negative til prosjektets omfang. Oppsummert mener fortidsminneforeningen og naboer at høydene i prosjektet er for høye, og at de utfordrer områdetets kvaliteter. Det er også flere innspill om sol, trafikk og sikt.

Byplankontoret hadde møte med eiere av Rognli, Berit Høyem og Ivar Sognli den 15.12.2020, se vedlegg 17.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til sykkelveg med fortau langs Lade allé. Kommunen vil få økt driftsansvar for utvidet offentlig samferdselsanlegg og torg, samt nye gatetrær.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener nå at prosjektet er tilstrekkelig avpasset til herregårdslandskapet til å legges ut på offentlig ettersyn, men forslaget må fremdeles endres slik at siktsonen mellom Lade gård/kirke og Villa Rognli opprettholdes, og den nordligste bebyggelsen må tilpasses eksisterende bygningshøyder på nabotomtene.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringer som er foreslått i innstillingen. Samtidig påpekes at det presser grensene for hva som kan godtas av utnyttelse i et område med så store kulturverdier. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 1.2.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Solrunn Jørgine Paasche  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Trondheim kommune

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse 25.1.2021
- Vedlegg 2: Reguleringskart under grunnen, datert 8.11.2019, sist endret 4.12.2020
- Vedlegg 3: Reguleringskart over grunnen, datert 8.11.2010, sist endret 20.1.2021
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, sist endret 25.1.2021
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: VA-notat og VA plan
- Vedlegg 9: Fjern- og nærvirkning
- Vedlegg 10: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 11: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 12: Miljøgeologisk rapport
- Vedlegg 13: Trafikkanalyse
- Vedlegg 14: Innkomne merknader
- Vedlegg 15: Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentar, datert 4.12.2020
- Vedlegg 16: Referat fra møtet den 15.12.2020 med Berit Høyem og Ivar Sognli