

Saksframlegg

Detaljregulering av Lade allé 73, r20140047, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/24734

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lade allé 73 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket JST Arkitekter AS og Plansmia AS senest datert 29.5.2018 med bestemmelser senest datert 29.5.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.5.2018.

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

Saken gjelder

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

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

Å løse adkomst for varelevering og flyttebiler har vært utfordrende i planarbeidet, siden bakkeplanet har vært planlagt helt uten kjøreareal eller parkering, og Lade allé ikke egner seg for gateparkering. Planforslaget ivaretar nå en løsning med snumulighet for lastebiler på tomte.



Planavgrensning og tilliggende gater.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Tidligere vedtak

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

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

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

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

Et endret planforslag ble i delegasjonsvedtak 1479/17 den 13.10.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, samtidig med at ny planavgrensning ble varslet.

Planstatus

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

Planområdet

Planområdet er på ca 14 dekar, og inkluderer Lade allé 73 og vegarealene langs tomte og ned til rundkjøring med Haakon VII's gate. Planområdet har ny boligbebyggelse i vest, varehuset Lade Arena i sør, helse- og velferdssenter med barnehage i Lade allé 80 i nord, og den gamle Forsvarsbyggtomte i øst, hvor det også planlegges for framtidig boligbebyggelse og barnehage. Området har nær tilgang til rekreasjonsområder i Ladestien og Leangbukta, og til sentrumsbebyggelse på Strindheim med framtidig togstasjon og kollektivknutepunkt. Skolekapasiteten for området er god, med Lade skole for 1.-10. trinn.

Beskrivelse av planen

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

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

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

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

Trondheim kommune

Virkninger

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

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

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

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

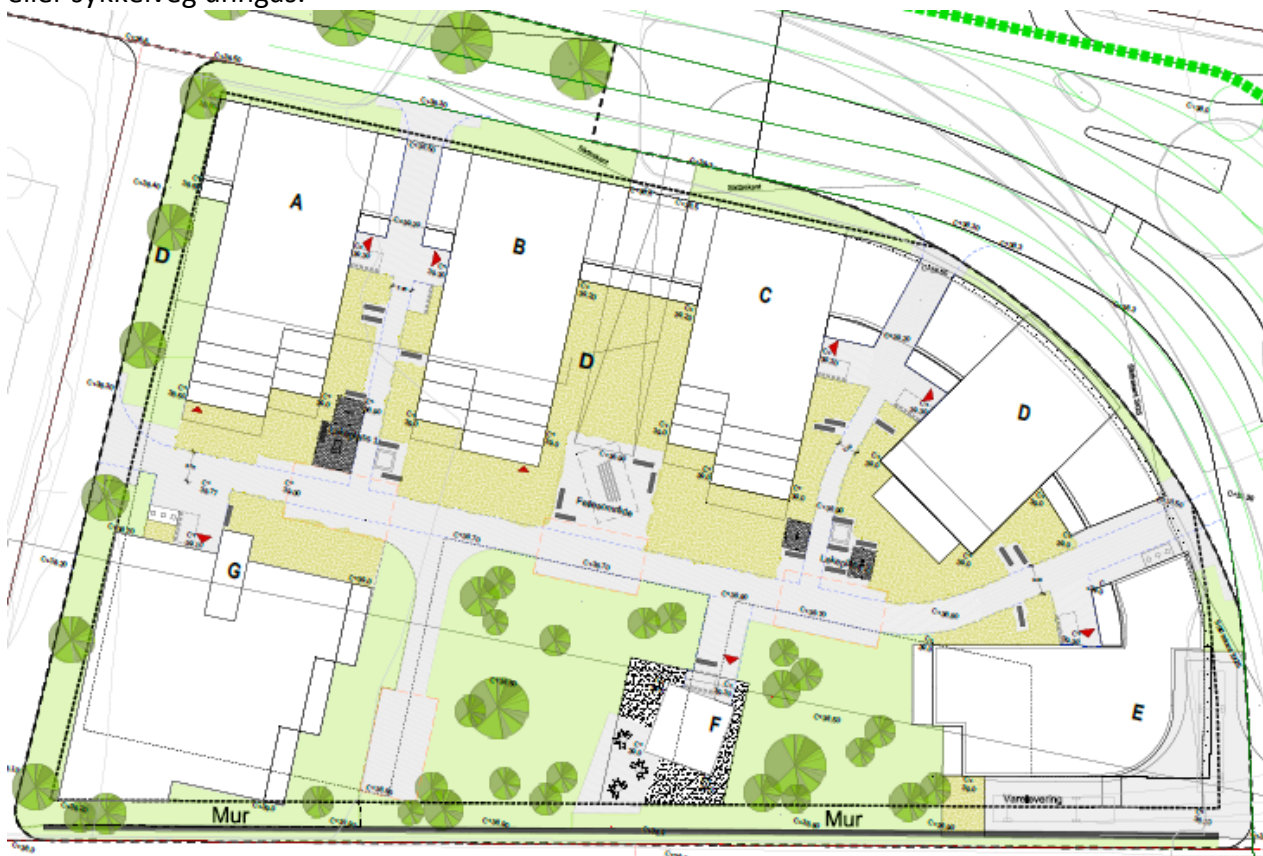
Planområdet ligger i et relativt flatt område i byen og med liten høydeforskjell til sentrum. Sammen med god tilrettelegging av sykkelparkeringsplasser på planområdet vil dette kunne medføre økt bruk av sykkel. Fortetting langs kollektivåre og i sentrumsnære strøk, med god tilgjengelighet til handel og friområder, vil bidra til å skape en bærekraftig byutvikling og bidra til mindre transportbehov i tråd med nullvekstmålet og bymiljøavtalen av 12.2.2016.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Kjøreadkomst og varelevering

Lade allé 73 ligger omkranset av gangareal, og har valgt at avkjørselen fra offentlig veg kun går rett ned i p-kjeller. Varebiler har tilgang i kjeller, mens flyttebiler og varelevering i lastebiler løses ved egen avkjørsel fra Lade allé mot øst (ved bygg E), og med vendehammer slik at rygging over fortau eller sykkelveg unngås.



Illustrasjonsplan med navnsetting av bygg

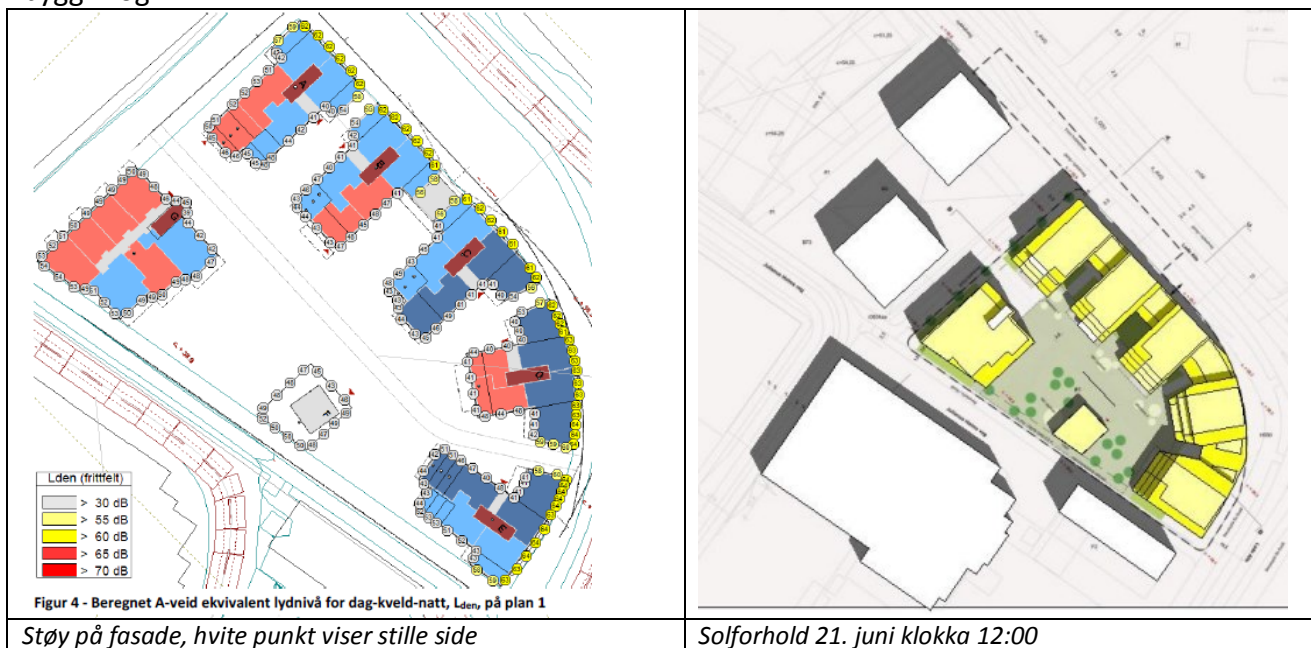
Trondheim kommune

Bebyggelse

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

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

Støyrapporten viser at leilighetene mot Lade allé har støy på fasadene i alle plan. Fasade på stille side har mye skygger, og da særlig de ensidige leilighetene mot nordvest i bygg G og leiligheter i bygg D og E.



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

Avveining av konsekvenser

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

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

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

Trondheim kommune

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

Medvirkningsprosess

Innspill fra samrådspartene og høringsparter er i hovedsak ivaretatt. Alle vilkår til høringsforslaget er imøtekommet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 8.6.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Torres Mollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på bakken
- Vedlegg 3: Reguleringskart under bakken
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser (med juridisk vedlegg)
- Vedlegg 5: Juridisk vedlegg. Støyvurdering datert revidert 23. november 2016, Brekke & Strand
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan med løsning for varelevering
- Vedlegg 7: Perspektiver og fjernvirkning
- Vedlegg 8: ROS- analyse
- Vedlegg 9: Geoteknisk notat
- Vedlegg 10: VA- notat
- Vedlegg 11: VA- ledningsplan