

For felt B1-B2 og B6-2 i områdeplanen er det vedtatt detaljreguleringsplaner, disse er under utbygging. De har fulgt opp hovedtrekk fra områdeplanen, men har en litt annen bebyggelsesstruktur, og bebyggelsen er høyere enn områdeplanen forutsatte.

For B4 er tema som ikke er i samsvar med overordnet plan utredet og vurdert. Aktuelle tema som er utredet grundig er blant annet byggehøyde, påvirkning på herregårdslandskapet på Lade og fjernvirkning.

Planområdet er beskrevet i Områdeplan for Lilleby, det vises til denne planen for mer utdypende beskrivelser.

Forhold til / avvik fra gjeldende planer

Høyder

Planforslaget avviker fra områdeplanen ved å foreslå en høyere bebyggelse. Områdeplanen åpner for bebyggelse i maksimalt seks etasjer, og sier at endelig høyde skal fastsettes i detaljregulering.

Planen viser bebyggelse i fire til åtte etasjer med lavere rekkehus sentralt i området og to høyhus på 12 og 16 etasjer.

Ensidige østvendte leiligheter

Det tillates at inntil 16 av leilighetene kan være ensidig belyste mot øst dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig utsyn og lysforhold iht. gjeldende krav, og ellers gode bokvaliteter.

Ettroms leiligheter

I tråd med utredninger i områdeplanen tillates ikke ettroms leiligheter i felt B4 (§ 4.4).

Veiledende terrenghøyder

Illustrasjonsplanen til områdeplanen fastsetter høyder på terreng i de ulike utearealene. I planforslaget er det foreslått å senke terrenget mot nord for å få bedre sammenheng i uterommene og ivareta geotekniske forhold.

Atkomst til naboeiendom i nord

Planforslaget viser ny atkomst til eiendom 414/405 rett nord for planområdet.

Beliggenhet, arealbruk og områdekarakter

Planområdet er ca. 44,3 daa, der ca. 30 daa er vist som boligformål, kombinert bolig/forretning/tjenesteyting og som grønnstruktur/ friområde.

Planområdet ligger ca. 2,5 km nordøst for Midtbyen i Trondheim. Lilleby ligger rett sør for de store handels- og næringsområdene på Lade og ca. 5-600 meter fra Lade idrettsanlegg. Det ligger et fjernvarmeanlegg rett sør for planområdet, ved jernbanen.



Foto fra planområdet, sett fra nord, vår 2015.

Landskap

Planområdet har skrånende terreng fra Stjørdalsveien og nordover mot nytt torg og Ladebekken. Fra lavbrekket i nordvest stiger terrenget variert oppover mot kjøpesenteret City Lade. Etter opprensning av forurenset grunn er stort sett all vegetasjon fjernet.



Foto fra planområdet, sett fra øst og nedover Ladalen, sommer 2016.

Kulturminner og kulturmiljø

Røkeriet

Den eneste bygningen som står igjen i planområdet er Røkeriet, bygget i perioden mellom 1910 og 1930. Bygningen brant høsten 2016, så i dag er det kun den verneverdige fasaden som står igjen. Bygningen er klassifisert i klasse C (antikvarisk verdi) av byantikvaren, og skal i tråd med områdeplanen hensyntas i en detaljplan.

Herregårdslandskapet på Lade

Lilleby B4 ligger i dalen sør for Ladehalvøya. På Ladehalvøya er det et både nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap som omfatter herregårdene Lade, Ringve, Devle og Leangen, samt Lade middelalderkirke og området nordover til Ringvebukta. Herregårdene, også kalt lystgårder, ligger på hver sin kolle og omkranser dalen.

I dag er gårdene på Lade viktige kulturelle institusjoner i regional og nasjonal sammenheng. Herregårdslandskapet på Lade ligger derfor i dag i registret over nasjonale interesser i by (NB!).

Naturmangfold og naturressurser

Det er ikke registrert naturverdier eller naturressurser innenfor planområdet.

Rekreasjon og barns interesser

Området har vært et avstengt område med tung industrivirksomhet i nærmere 100 år. Det har derfor ikke vært tilgjengelig eller tilrettelagt for rekreasjon, eller for barn og unge. Områdeplanen viser store nye framtidige områder for rekreasjon, lek og opphold.

Trafikkforhold

Hovedatkomster til planområdet med bil er i dag fra Jarleveien via Ladebekken i nordvest, eller via Stjørdalsveien i sør.

Stjørdalsveien er en gjennomfartsåre for sykkel- og gangtrafikk i øst-vest-retning, mellom Lilleby og Lademoen, med undergang under jernbanen i sørøst. De gjennomgående forbindelsene med gang-sykkelveg og snarveger til målpunkt som Lade idrettsanlegg, barnehage og lekeområder ved Dalen-Hageby og kjøpesenter både på Ladesletta og Leangen/Cirkus Shopping. Ny supersykkelveg er planlagt langs nordsiden av jernbanen.

Jarleveien har et godt kollektivtilbud med seks avganger i timen i rush-tiden. Bussholdeplasser i Jarleveien; "Stiklestadveien" og "Ladeveien", og ved City Lade, ligger 500-600 meter fra sentrale deler av planområdet. Det er ca. 700 meter til Lilleby jernbanestasjon.

Sosial og teknisk infrastruktur

Levekår

Områdeplanen beskriver Lademoen som en av de levekårssonene som har høyest andel unge aleneboende, 40,5 % av husstandene, og med få barnefamilier sammenlignet med de fleste andre deler av byen. Lademoen har også høyest andel kommunale utleieboliger, høyest utflytting og høyest intern flytting, ut i fra tall fra 2011. En slik sammensetning av husstander og befolkning er med på å gi ustabilitet i bomiljøet.

Sosial infrastruktur

Områdeplanen viser tomt for offentlig tjenesteyting rett øst for boligfelt B4. Det er planlagt en barnehage her, men utover den er det ikke besluttet hvilke funksjoner som skal inn.

Utbyggingsprosjekt for Lilleby skole er omtalt i vedtatt handlings- og økonomiplan slik at det nå kan vurderes å være tilstrekkelig skolekapasitet på barnetrinnet. Rosenborg ungdomsskole har ikke kapasitet per 10.1.2018 for nye elever.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som skal tas hensyn til er vist i områdeplanen. Det er først og fremst gate- og ledningsnett, og kulvert for Ladebekken nord i planområdet.

Det er etablert avfallssug i Ladebekken som skal ivareta renovasjon for B4.

Forretning og tjenesteyting

Områdeplanen for Lilleby tillater en viss andel forretning og tjenesteyting innenfor enkelte av boligområdene.

Grunnforhold og miljøfaglige forhold

Geoteknikk

Geotekniske undersøkelser er gjennomført i forbindelse med områdeplanen og senere i forbindelse med utbygging av flere felt. Samlet sett er det svært god oversikt over grunnforholdene i og omkring planområdet.

I Ladalen ligger en nedsenket kulvert for Ladebekken, 3-5 m under terrenget nederst i dalen. Det er utført en stabilitetsvurdering av planområdet i henhold til NVEs retningslinje 1/2008. Som resultat av stabilitetsvurderingen er det etablert en motfylling. Ved videre utbygging må det tas hensyn til ulike sikkerhetsfaktorer for å opprettholde stabilitet.

Forurenset grunn

Forurenset masse skal fjernes iht. "Overordnet rammeplan, håndtering av forurensete masser" godkjent av Trondheim kommune. Store deler av området er allerede ryddet.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er laget en omfattende ROS-analyse for områdeplanen. De mest relevante temaene som er nevnt er forurenset grunn og naturgass/fjernvarmeanlegget rett sør for planområdet. Opprydding i grunnen er et eget prosjekt som utføres i samarbeid med Trondheim kommune. Angående fjernvarmeanlegget er det i områdeplanen gitt bestemmelser om avbøtende tiltak som er utredet nærmere, og som videreføres som bestemmelser i denne detaljplanen.

Beskrivelse av planen

Hovedtrekk i planen

Planen inneholder leilighetsbebyggelse i fire-åtte etasjer i tillegg til rekkehus og to høyhus i 12 og 16 etasjer. Det er foreslått et større mangfold av boligtyper og størrelser innenfor planområdet.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål og grad av utnyttning

Planlagt arealbruk følger områdeplanen. Innenfor boligformålet er planforslaget detaljert ytterligere. Bevaring av Røkeriets fasade er sikret med hensynssone i plankart.

I tabellen under er de ulike delfeltenes formål og størrelse vist.

Feltbetegnelse	Formål	Størrelse (ca. daa)
B1,B2, B4, B5	Bolig	20,4 daa
KBA1, KBA2, KBA3	Bolig, forretning, tjenesteyting og bevertning	4,7 daa
FV	Fjernvarmeanlegg	0,2 daa
o_R	Renovasjon	0,1 daa
f_G	Grønnstruktur, felles	2,8 daa
o_T	Torg, offentlig	5,1 daa
f_T	Torg, Felles	1,7 daa
o_Fri	Friområde, offentlig	1,5 daa
Annen infrastruktur og samferdselsanlegg	(resten av planområdet)	7,8 daa
Planområdet totalt		44,3 daa

Grad av utnyttning

Felt B4 er avgrenset i områdeplanen og er ca. 30 dekar, og er vist med 51 400 m² BRA som gir en tomteutnyttelse på ca. 173 %. Illustrasjonsplanen viser et boligtall på til sammen ca. 700 boliger (snitt 67 m²).

Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjonsplanen viser forslag til bebyggelse og følger opp hovedintensjonene i landskapsplan fra områdeplanen (innfelt øverst til høyre).

I planforslaget er utnyttelse definert i områdeplanen videreført. Byggegrenser, maks bruksareal (BRA) og maks kotehøyder er sikret i plankart.

Langs Stjørdalsveien mot øst er byggegrensen lagt i formåls grensen mellom bolig og fortau, det er tillatt at balkong kan gå utover byggegrensen med inntil 2 meter fra andreetasje og over.

Bebyggelsens høyde

Rekkehus planlagt i to-tre etasjer utgjør ca. 17 % av det totale fotavtrykket i planforslaget.

Leilighetsbebyggelsen langs Stjørdalsveien har varierende høyde med fire og fem etasjer i sør og fra fem til sju etasjer i øst. I nord, mot Ladebekken, er det foreslått tre leilighetsbygg/punkthus i åtte etasjer og to høyhus med 12 og 16 etasjer i nordøstre hjørne.

Antall boliger, leilighets- og forbruksfordeling

Leilighetsfordeling og boligstørrelser

Det planlegges ca. 700 boliger totalt, familieboliger på opptil ca. 160 m² i rekkehus, og to- og treroms leiligheter i blokkbebyggelse. Det tillates ikke ettroms leiligheter. 10-30 % av leilighetene skal være toroms og minst 20 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

Illustrasjonsplanen viser en boligfordeling med ca. 50 rekkehus, og leilighetsbygg med ca. 530 leiligheter. Høyhusene rommer ca. 120 leiligheter til sammen.

Forretning, tjenesteyting og bevertning

Innenfor felt KBA2 og KBA3 mot o_T planlegges det etablert utadrettet virksomhet i første etasje. Maks størrelse per bruksenhet er sikret i bestemmelsene. I tillegg tillates det etablert utadrettet virksomhet/fellesskapsfunksjon i tilknytning til Røkeriet, innenfor felt KBA1. Her tillates maksimalt 650 m² areal for forretning/tjenesteyting.

Bomiljø/kvalitet

Planforslaget viser en bymessig boligbebyggelse med variert byggehøyde fra 2-16 etasjer. Fasaden på Røkeriet skal tas vare på og integreres i ny bebyggelse.

Planen gir rom for en brutto etasjehøyde på 3,2 meter, og bygningsbredde på maksimalt 14 til 17 meter. Dette gir muligheten for god innendørs takhøyde og gode dagslysforhold i boenhetene. Der hvor bebyggelse står tettere enn 8 meter vil boenheter alltid ha tilgang til annen fasade.

Trafikkløsninger for atkomst, parkering og kollektiv

Planforslaget viser samme trafikksystem men lavere trafikkmengder enn i områdeplanen. Det er beregnet en turproduksjon fra områdeplanen totalt på ca. 100 ÅDT i Stjørdalsveien på sørsiden av planområdet og 800 i Ladebekken ved innjøring til parkeringskjeller. Dette er beregnet ut ifra en turproduksjon på 2,5 turer og 0,5 parkeringsplasser per boenhet.

Atkomst til parkeringskjeller er fra Ladebekken der det forventes primært privatbiltrafikk til boligene, bortsett fra en næringseiendom, Stena recycling, som har mulighet til å snu på egen tomt. Renovasjonsbiler har snuløsning med vendehammer i tilknytning til stasjonært avfallssug vest for nytt boligområde.

Atkomst for besøkende til området, varelevering og annen tilbringertransport kan skje fra Stjørdalsveien, der det planlegges offentlig korttidsparkering for hente/bringetjenester til barnehage. Det er sikret snumulighet på Fesiltorget.

Stjørdalsveien sør er vist som o_KV2 og o_KV12 på plankartet, slik som i områdeplanen. På denne strekningen viser illustrasjonsplanen forhager som også er sikret i bestemmelsene.

Det etableres flere gjennomgående passasjer, med minimumsbredde på 3 meter, fra Stjørdalsveien mot torget og friområdet i øst og nord. Det sikrer også framkommelighet for utrykningskjøretøy (rednings- og servicetransport) internt i området.

Parkering

Alt parkeringsbehov for boligene vil bli dekket i en sammenhengende parkeringskjeller med adkomst fra Ladebekken. Det settes av minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per 70 m² boligareal eller per bolig, som i områdeplanen. Det tillates noe offentlig parkering i Stjørdalsveien. I bestemmelsene sikres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, halvparten av disse skal være i kjeller.

Kollektivtilbud

Planforslaget viderefører løsninger fra områdeplanen der kollektivholdeplasser for buss og tog ligger i Jarleveien og ved City Lade, ca. 400 meter fra de nye boligfeltene eller ved Lilleby stasjon for tog, ca. 700 meter unna. Områdeplanen sikrer et godt gang- og sykkelvegnett fram til kollektivtilbudet. Det er ikke lagt opp til kollektivårer inn til planområdet.

Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Det er regulert ca. 35 dekar offentlige friområder, parker og grønnstruktur i områdeplanen. Felles og privat uteareal innenfor planområdet kommer i tillegg.

Nordøst for nye boliger ligger Fesiltorget, som skal være et offentlig åpent torg for bydelen. Fra torget og vestover planlegges det mulighet for åpne overvannsløsninger eller andre muligheter for vannelement, i samarbeid med Trondheim kommune som eier av friområdene.

Mellom boligene vil det være både felles og privat uteareal. En bebyggelsesstruktur med rekkehus i tillegg til leilighetshus gir en variert skala på de felles uterommene.

Ny bebyggelse som bevarer fasaden til Røkeriet, kan gi området en forankring i historien og en egen identitet. Utenfor Røkeriet reguleres det felles torg.



Illustrasjon som viser mulig utforming av torgareal ved Røkeriet.

Deler av bebyggelsen har felles og privat uterom på tak. På bakkenivå har rekkehusene private uterom. I leilighetshusene har boliger på bakkenivå private uteareal med hage, mens leiligheter oppover i etasjene har privat balkong i tillegg til felles uteareal på tak.

Krav til uteoppholdsareal iht. KPA og anbefaling i Trondheim kommunes illustrasjonsveileder for plansaker

Max tillatt BRA innenfor planområdet	51 400
Krav til uteareal (50% av regulert BRA)	25 700
Krav til felles uteareal på terreng	12 850
Krav til solfylt uteareal 15. mars kl 15:00 og 23. juni kl 18:00 (50%)	12 850
Krav til solfylt uteareal på terreng	6 425

Uteromsregnskap for Lilleby B4

	Alternativ 1 // Uteareal total	Alternativ 1 // Sol 21. mars kl 15:00	Alternativ 1 // Sol 23. juni kl 18:00	Alternativ 2 // uteareal total	Alternativ 2 // Sol 21. mars kl 15:00	Alternativ 2 // Sol 23. juni kl 18:00
Total tomteareal	29 500			29 500		
- Bebygd areal	-10 290			-10 560		
- Sykkelparking, avfall, støy	-1 300			-1 300		
= Total uteareal på terreng på B4	17 910			17 640		
Felles						
+ Friområde fra tilgrensende områder	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
+ Felles uteareal på terreng innenfor B4	13 210			12 940		
= Total felles uteareal på terreng	14 710			14 440		
Øvrig						
+ Takterrasse (ca. 50% av tak på blokker)	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
+ Balkonger (8% av tot BRA)	4 112	2 056	2 056	4 112	2 056	2 056
+ Hager og forhager	4 700			4 700		
= Total øvrig uteareal	12 312			12 312		
= Total	27 022			26 752		
Solfylt uteareal på terreng (felles og privat)		7 303	10 532		7 013	10 049
Totalt solfylt areal (felles og privat)		14 359	17 588		14 069	17 105
Krav	25 700			25 700		
Uteareal i plan	27 022			26 752		
Differanse på totalt areal	1 322	1 509	4 738	1 052	1 219	4 255
% oppfyllelse av krav	105 %	112 %	137 %	104 %	109 %	133 %
Krav solfylt areal på terreng	6 425			6 425		
Solfylt uteareal på terreng (felles og privat)		7 303	10 532		7 013	10 049
Differanse		878	4 107		588	3 624
% oppfyllelse av krav		114 %	164 %		109 %	156 %

Kvalitetskravet til uteoppholdsareal vurderes til å være oppfylt i planforslaget. Sammenhengende uterom med god kvalitet oppfylder krav om solforhold på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00.

Det legges opp til gjennomgående gangareal internt og igjennom bydelen, det gir god tilgjengelighet til offentlige grøntareal og til boligområdene rundt. Gangarealene kan også benyttes som skoleveg.

I tråd med bestemmelser i områdeplanen er deler av nærmiljøanlegg o_FRI1 og o_FRI2, inkludert i fellesuteareal i planforslaget. I videre prosess med detaljutforming av offentlige utearealer skal barn og unge få være med å påvirke utformingen av leke- og aktivitetsarealer i friområdene.

Teknisk og sosial infrastruktur

Teknisk infrastruktur, inkl. planlagte offentlige anlegg

Ny bebyggelse i planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett.

På plankartet er det vist eget område for returpunkt for papp og glass/metall. I bestemmelsene er det stilt krav om at planer for teknisk infrastruktur, inklusiv lokalisering av nettstasjoner, skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Felles overordnet landskapsplan med designmal for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg. En utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse for første bygg innenfor planområdet.

Universell utforming

Bestemmelser om tilgjengelighet fra områdeplanen videreføres i planforslaget og vil bli ivaretatt ved detaljprosjektering av uteareal og boliger. Uterom og bebyggelse følger prinsippene om universell utforming for stigningsforhold på gangveger, ledelinjer og orientering, beplantning, o.l. På grunn av stedvis eksisterende bratt terreng og høydeforskjeller mellom målpunkt, er enkelte gangveger noe brattere enn anbefalte retningslinjer. Til alle målpunkt finnes det alternative atkomster som er universelt utformet.

Grunnforhold

Det er utført geotekniske vurderinger og undersøkelser på Lilleby i forbindelse med områdeplanen. Senere er det utført nye undersøkelser som er dokumentert i geotekniske rapporter, de siste undersøkelsene er utført 2017, i forbindelse med fundamenteringer for høyhus nordøst i planområdet. Planforslaget viser en bebyggelse med punkthus, og ikke en sammenhengende bebyggelse mot nord. En slik struktur er anbefalt som godt egnet for å ta hensyn til grunnforhold og stabilitet.

I dagens situasjon er det lagt en motfylling i Ladebekken som skal sikre stabilitet mot skråningen i nord. Denne fyllinga må ikke fjernes, og utbygging inn mot fyllinga må gjøres på en måte som ivaretar stabiliteten. Det er i bestemmelsene sikret at det skal følge geoteknisk prosjektering med byggesøknad, og at det dersom det er påkrevet i prosjekteringen, skal være geotekniker tilstede under utbygging.

VA

Ved opparbeidelse av utomhusarealer planlegges det åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) innenfor feltene, som skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Overvannet vil føres inn i Ladebekken kulvert. De åpne løsningene skal være fordrøyningsbasseng eller vannspeil med avløp gjennom hevede sandfang. I bestemmelsene er det stilt krav om beregning av vannmengder og Ladebakkens mottakskapasitet, dersom det ikke lages systemer for fordrøying av overvannet.

Fjernvarmeanlegg

Statkraft, som driver fjernvarmeanlegget sørøst i planområdet, vil videreføre driften ved anlegget innenfor dagens driftsmodell og eksisterende tillatelser. Etter initiativ fra utbygger er det vurdert muligheter for sikring / ombygging av anlegget. Planbestemmelsene sikrer at sikringstiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til nye boliger innenfor faresonen til varmesentralen.

I rapport hensynssoner for Lilleby varmesentral er det beregnet hensynssoner for eventuell gasslekkasje med antenning. Følgende tiltak må vurderes for å få sikkerheten opp på et akseptabelt nivå:

- Forhøyede vegger omkring anlegget
- Gjøre vegger til fangdam høyere
- Se om antall lekkasjepunkt kan reduseres

- Se om utstyrsdimensjon kan reduseres for å begrense maksimal strømningsrate ved brudd på utstyr
- Besørge at eksterne årsaker til lekkasjer (inntrengning av uvedkommende) elimineres
- Gå gjennom barrieren for tennkildekontroll på anlegget for å besørge at objekter som potensielt kan resultere i antenning er redusert til et absolutt minimum.
- Vurdere effekten av et system som sprayer vann ned i fangdam og eventuelt innenfor areal definert av foreslåtte omkringliggende vegger
- Øke avstand mellom anlegg og nærmeste bebyggelse

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget åpner for inntil 2000 m² forretning/tjenesteyting/bevertning innefor planområdet. Arealene er langs Stjørdalsveien og i KBA1 (røkeriet). Forretningene skal ikke overskride 650 m² per bruksenhet. Riktig virksomhet basert på kundekretsen i lokalbefolkningen på Lilleby, vil kunne gi noen lokale arbeidsplasser i området. Nye virksomheter vil også gi liv til bomiljøet og skape attraksjoner langs gater og uterom.

Miljøoppfølging (forurenset grunn og støy)

I forbindelse med detaljplanen er det utarbeidet et miljøprogram, som viderefører intensjoner og føringer i miljøprogrammet for områdeplanen. Miljøprogrammet inneholder en oversikt over mål og tiltak for utbyggingen. Ved søknad om tiltak for hvert byggetrinn skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan med miljøtiltak og ivaretagelse av disse i bygge- og driftsfasen.

Forurenset grunn

Det pågår et eget prosjekt i samarbeid med Trondheim kommune om opprenskning av grunnen på Lilleby. Områdeplanens bestemmelser videreføres i planforslaget og sikrer at det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser, og at forurensninger i grunnen blir fjernet/behandlet før igangsettingstillatelse gis.

Støy

Ny støyfaglig vurdering datert 9.2.2018, basert på reviderte trafikk tall, beskriver støysituasjonen innenfor planområdet. Beregninger som er gjort tilsier at det ikke er behov for å regulere særskilte støyskjermingstiltak. I bestemmelsene er det stilt krav om å dokumentere at alle boliger får tilfredsstillende støyforhold iht. gjeldende regelverk.

Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)

Områdeplanen har rekkefølgebestemmelser som har betydning for utbygging av boligområdene innenfor planområdet. Disse videreføres i bestemmelser i planforslaget.

Virkninger av planforslaget

I forbindelse med områdeplanen ble det utført konsekvensutredning. I beskrivelse av virkninger av detaljplanforslaget er derfor virkninger som følge av avvik fra områdeplanen, eller virkninger som følge av mer detaljerte føringer og ny kunnskap som berører detaljplanområdet, beskrevet. For øvrig vises det til Områdeplan for Lilleby med konsekvensutredning.

Levekår og befolkningssammensetning

I planforslaget er det lagt vekt på å sikre en stor variasjon i boligtyper. En god demografisk miks gir bedre bomiljø, hindrer opphoping av kun én kategori beboere, en blanding av eldre, barnefamilier, enslige og par, som gir mulighet for variasjon. Spesielt er det lagt vekt på å få inn typiske familieboliger, som rekkehus.

Planforslaget vurderes å være et positivt bidrag til at området kan utvikle seg til å bli en demografisk livsløpsbydel med et botilbud til alle aldergrupper, og med færre levekårsulemper enn tidligere.

Stedets karakter, byform og estetikk

Utnyttelsesgraden i planen legger opp til en tett boligutbygging med store høyder på bebyggelsen. Felles grønnstruktur ivaretar sammenhenger i grønnstrukturen til andre boligområder og friområder rundt. Planforslaget vurderes å gi positive bidrag til at Lillebyområdet kan bli et attraktivt boligområde med identitet og rom for mangfold.

Røkeriet er bevart i planen og ny bebyggelse skal utformes for å fremheve den gamle fasaden. Sammenbygg med Røkeriet skal gjøres i samråd med byantikvaren i Trondheim.

Det er gjort egne vurderinger av virkninger av høyhusene for stedets karakter og by- og landskapsform, og spesielt herregårdslandskapet på Lade med lystgårdene Lade, Ringve og Devle.

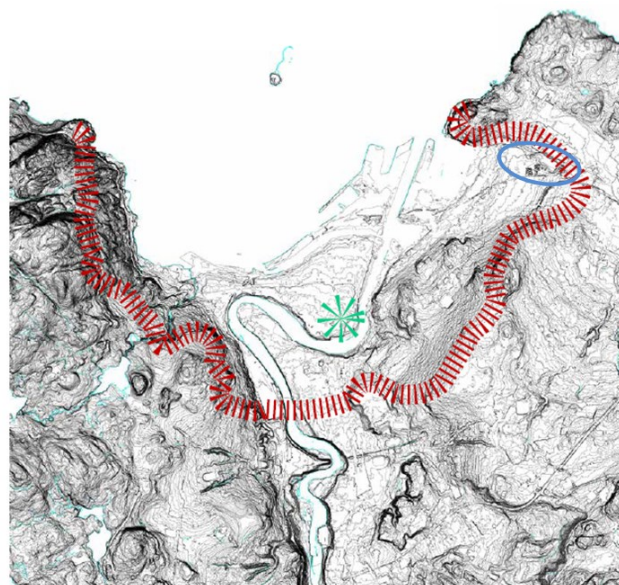
Høyhus og virkninger på bylandskapet.

Trondheim kommunes veileder for høyhus, sier at Trondheim ikke skal utvikles til en høyhusby. Eksisterende høyhusområder kan allikevel videreføres, og det kan innpasses høyhus som gjennom fjernvirkning signaliserer en ny bydel, et større senter eller en annen viktig samfunnsmessig verdi.

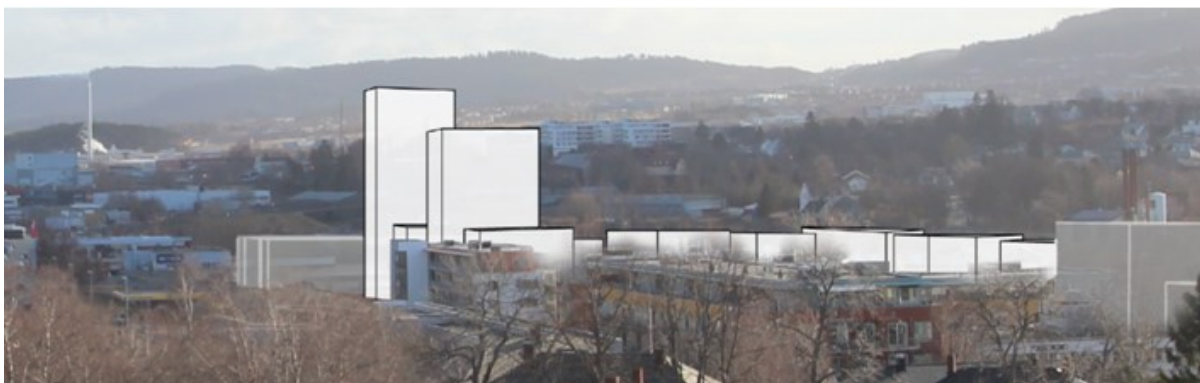
Veilederen presiserer at større, moderne sentra og bydeler i Trondheim i prinsippet bør kunne markeres med høyhus som signalbygg for å oppnå en synlighet på langt hold. Høyhusets størrelse og form må i så fall forholde seg til stedskvaliteten. Hensynet til sentermarkering bør imidlertid underordnes viktige landskapsmessige og kulturhistoriske verdier, fordi disse er mer bestandige og derfor bør veie tyngre. I dette tilfellet ligger Lilleby innefor landskapsrommet rundt midtbyen der Nidarosdomen skal være det mest dominerende landemerket. Høyhus på Lilleby vil også påvirke det historiske herregårdslandskapet på Lade. Lilleby er ikke avsatt som et lokalt sentrum som skal markeres med høyhus, og Rådmannen mener at Lilleby ikke er et område som skal markeres som lokalt sentrum.

Områdeplanen åpner for maksimalt seks etasjer, men det er både i naboplanen Lilleby B1-B2 og denne vurdert at åtte etasjer ikke utfordrer landskapet og området. Innenfor B4 er foreslått to høyhus på inntil 12 og 16 etasjer nordøst i planområdet.

Til førstegangsbehandling argumenterte plankonsulentene med at høyhus er bevisst valgt byplangrep siden høyhus vil kunne bli et tydelig identitetsbærende element i den nye bydelen. Det høyeste boligårnet er lagt ved Fesiltorget, som skal bli det nye samlende torget i bydelen. Høyhuset kan gi torget og det store grøntarealet med Ladebekken en tydelig markering. Ved torget ligger også en stor kommunal tomt som vil kunne få en viktig funksjon i bydelen på lang sikt.



Figur fra veileder for byform og arkitektur: Innenfor landskapsrommet rundt Midtbyen skal Nidarosdomen være det mest dominerende landemerket. Lillebyområdet er markert med blå oval sirkel.



Området sett fra Tingsteinen

Illustrasjon viser to høyhus i 12 og 16 etasjer ved det nye Fesiltorget. Midt i bildet er den nye bebyggelsen på Sirkus Shopping godt synlig. Illustrasjonen viser tydelig konsekvensen av høyhusene.

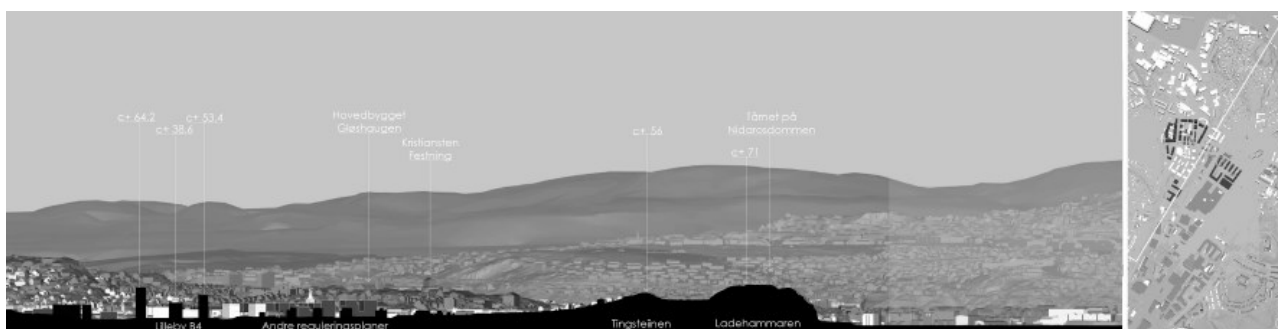
Redegjørelse av høyhusenes påvirkning på bylandskapet:

Fjernvirkningen av planforslaget er utredet basert på samme standpunkt som er benyttet i områdeplanen, samt med nye standpunkt som viser sikt fra Lade kirke, Lade gård, Ladeparken, Festningen og lystgårdene på Ringve og Devle.

Illustrasjonene under viser landskapssnitt tatt gjennom høyhusene i planforslaget (vist svart).



Snittet er sett fra sør mot nord, mot herregårdslandskapet der lystgårdene ligger på hver sine koller i horisonten.



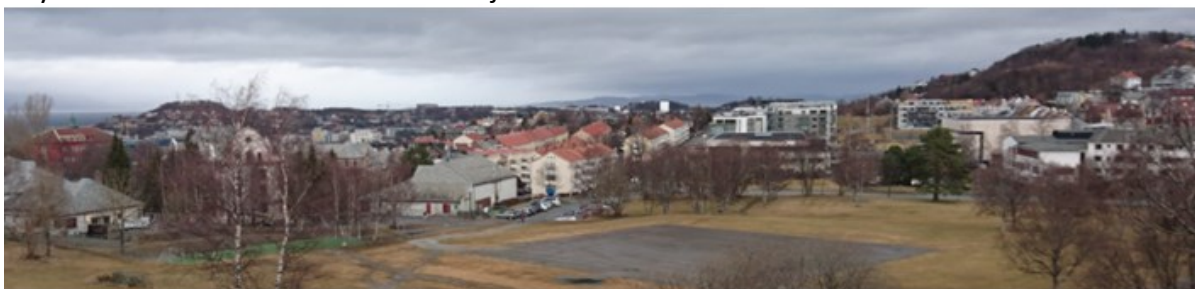
Snitt sett fra nord mot sør, mot kuhaugen, festningen og midtbyen, med Bymarka i horisonten. Snittene viser at høyhusene på 12 og 16 etasjer vil bryte silhuetten mot nord, og at de vil være synlig fra flere plasser i byen, også i det store bylandskapet.

Snittene viser at de to nye høyhusene vil markere Lilleby som ny bydel, de vil derimot utfordre herregårdslandskapet med lystgårdene på kollene. I det store bylandskapet underordner de seg de omkringliggende høydedragene, men vil samtidig være godt synlig i landskapet.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra utsikten på Byåsen

Illustrasjonen over viser de to nye høyhusene sett fra Utsikten på Byåsen. Andre høyhus på Lade er også godt synlig, de tre ved Djupvika (til venstre) og det ene ved Devlebukta (til høyre). Nye høyhus har tilnærmet samme dimensjon som de eksisterende.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra festningen

Illustrasjonen over viser de nye høyhusene sett fra Festningen. Høyhuset på 16 etasjer er vist med hvit farge, og sett fra denne delen av muren vil høyhuset konkurrere med det historiske herregårdslandskapet på Lade. Her ligger høyhuset rett foran kollen med Ringve gård.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra Sirkusparken på Lade

Illustrasjonen over viser de to nye høyhusene sett fra Sirkusparken på Lade. Herfra brytes horisonten med Estenstadmarka i bakgrunnen. De nye høyhusene er godt synlige mot horisonten. Dimensjonen kan oppleves større og mer markant i nærvirkning enn i fjernvirkning.



Foto av Lilleby Smelteverk før det ble revet. Pipene viser at bebyggelse på Lilleby historisk sett har hatt en tydelig vertikalitet.

Høyhus og virkninger på kulturmiljø med herregårdslandskapet på Lade

Vurdering av høyhusenes påvirkning på herregårdslandskapet på Lade er gjort for planen.

Redegjørelse av tiltaket opp mot landskapets verdi:

Ladehalvøya har en strategisk beliggenhet, med Ladehammeren som dominerende høyde med utsikt både innover og utover Trondheimsfjorden. På høydedrag mellom fjorden og Ladesletta ligger lystgårdene Lade, Ringve og Devle på hver sin høyde omkranset av store trær og annen vegetasjon. Fra høydene er det utsikt mot fjorden i nord, og mot sør er det utsyn over Ladesletta og landemerker som Kuhaugen og Kristiansten festning, og også Nidarosdomen kan skimtes. Ved Lade gård ligger også Lade kirke, en middelalderkirke fra ca. 1180.

Lystgårdenes funksjon som landsteder og mest dominerende element i landskapet, mistet sin betydning da byens bebyggelse med industri, verksteder og boliger utvidet seg nordover på gårdenes innmark rundt og mellom gårdsanleggene. I dag er det delvis åpent jordbrukslandskap nord for gårdene, mot fjorden, og i sør gjør Lade idrettsanlegg og Sirkusparken at det oppleves en viss åpenhet mot Midtbyen. Riksantikvaren har uttalt i forbindelse med utbygging på Lade idrettsanlegg, at sett utenfra framstår fremdeles lystgårdene Lade, Rognli, Ringve og Devle som betydningsfulle anlegg. Riksantikvaren har også frarådet høyhus i området på det sterkeste.

Redegjørelse av tiltakets virkninger på herregårdslandskapet:

De to nye høyhusene som inngår i planforslaget ligger ca. 5-900 meter unna lystgårdene i luftlinje, og høyhuset på 16 etasjer er i ca. samme høyde som lystgårdene.



Planområdet sett fra Skyåsvegen på Kuhaugen. Tiltaket er vist i hvitt



Planområdet sett fra Rønningen gård. Tiltaket er vist i hvitt

Illustrasjonene over viser bebyggelse i planforslaget sett fra Skyåsvegen på Kuhaugen øverst, og fra Rønningen gård nederst. Fra begge ståstedene ser man det opprinnelige herregårdslandskapet, men høyhusene, spesielt 16-etasjeren, stiger over eksisterende bebyggelse og bryter opp vegetasjonen som følger landskapsformen, selv om den ikke bryter horisonten fra disse utsiktspunktene.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra Tingsteinen

Fra Tingsteinen bak Lade skole kan de store linjene i herregårdslandskapet fortsatt oppleves, med den flate Ladesletta, kollene som hever landskapet mot nord og åsene som omkranser byen i øst, sør og vest.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra Ringve Botaniske hage

Illustrasjonen over viser nye høyhus sett fra Ringve Botaniske hage, med utsyn rett mot sør. Fra akkurat dette ståstedet vil høyhuset i 16 etasjer være lavere enn Kuhaugen, og følge horisonten til de nedre delene av Skyåsparken. Høyblokkene på Valentinlyst er godt synlig mot horisonten til venstre, og også den nye fotballhallen på Lade idrettsanlegg er godt synlig fra hagen.

Utsynet fra hagen endres, og fra et lavere ståsted vil nok landskapssilhuetten brytes.



Bilde med illustrasjon av høyhusene i hvitt sett fra hovedporten på Lade gård

Illustrasjonen over viser nye høyhus sett fra hovedporten til Lade gård. Virkningen er forholdsvis lik som fra Sirkusparken, men her er ståstedet ca. 5 meter høyere. Også herfra bryter de nye høyhusene landskapssilhuetten og linjene i det fjerne landskapet. Alternativ 2 med åtte etasjer vil ikke synes fra dette punktet og fremstår som uproblematisk.

Illustrasjonene viser at høyhus i 12 og 16 etasjer kan ses fra alle ståstedene nær- og fjernvirkning er vurdert fra. Det varierer i hvilken grad husene bryter landskapssilhuetten, men de kommer i konflikt med siktlinjer mot herregårdslandskapet og bryter med bebyggelse i området.

Lokalklima

Det er utarbeidet en lokalklimaanalyse i forbindelse med mulighetsstudier for alternative utbyggingsmønstre på Lilleby. En viktig del av analysen er vindsimuleringer. Vindhastighet

oppleves forskjellig og opplevelsen er subjektiv, og at hver og en opplever vind ulikt, avhengig av årstider også.

Dominerende vindretning er forskjellig sommer og vinter, og det er derfor gjort analyser av begge årstider. Planen er vurdert opp mot områdeplanen, og hvordan disse påvirker lokalklima i uterom i og omkring planområdet. Det brukes forskjellige metoder for å oppnå best mulig klima innenfor planområdet som for eksempel orientering av, og forhold mellom bygninger.

Det vil være mulig å få god vindkomfort i planområdet ved å etablere vindavbøtende tiltak der vindanalysen viser den er dårlig. Tiltak kan etableres i bakkeplanet, og det kan da oppnås gode forbedringer, spesielt ved vindutsatte hjørner, inngangspartier, gårdsplasser og i åpninger mellom bygningene. Det er viktig at de områdene som har gode solforhold også har gode vindforhold. Dette vil bli fulgt opp i videre planlegging og prosjektering av utearealene.

Sol og skygge

Med tre punkthus i åtte etasjer, et hus på 12 etasjer og ett på 16 etasjer i nord vil skyggene blir mer oppdelte og gir samlet sett noe mindre skygge på bakkeplan enn områdeplanen. Høyhusene på 12 og 16 etasjer gir lange, men samtidig smalere skygger enn alternativ to. Sol- og skyggediagrammer viser at felles utearealer får tilstrekkelig med sol, både ved vår- og høstjevndøgn og om sommeren. Planforslaget vil ikke gi vesentlige negative virkninger for solforholdene på bebyggelse for naboer.

Solstudier

21. mars

Alternativ 1



kl. 12.00

kl. 15.00

kl. 18.00

23. juni

Alternativ 1



kl. 12.00

kl. 15.00

kl. 18.00

Klimapåvirkning (påvirkning av ytre miljø)

Planforslaget inneholder ingen endringer i forhold til områdeplanen vedrørende klimapåvirkning. Det er et sterkt redusert areal som faktisk bidrar til en eventuell flom gjennom utbyggingsområdet. Flomvegen vil etter utbygging følge veg øst for utbyggingsområdet, deretter over Ladebekken kulvert nord for området. Innkjøringen til p-kjeller må bygges slik at det ikke vil renne inn vann ved eventuell flom. Dette løses ved fallforhold på veg og terreng.

Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

Planforslaget viser felles gjennomgående grønnstruktur som sikrer et tett nettverk for fotgjengere og syklister gjennom planområdet og tilgang til de omkringliggende offentlige uteområdene og torget. Byggegrenser for ny bebyggelse sikrer at det opparbeides tilstrekkelig privat og felles uteoppholdsareal i tråd med gjeldende bestemmelser. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at detaljert utomhusplan for alle uteareal skal følge med til rammesøknad.

Adkomst

Planforslaget viser ny atkomst til Ladebekken 21, gnr. 414/405, rett nord for planområdet. Planlagt atkomst sikrer atkomst i eksisterende og framtidig situasjon.

En liten del av friområdet vist i områdeplanen omreguleres til vegformål for å ivareta atkomst til eiendommen.

Støy

Trafikkberegninger i forbindelse med KU Lilleby viste at området var støyutsatt.

Etter at planleggingen av nye boliger har kommet lengre og parkeringsdekningen er satt ble det gjennomført nye trafikkberegninger 28.4.2017, og ny oppdatert støyberegning ble laget.

De nye beregningene viser at støysituasjonen er bedre enn først antatt og bare et begrenset antall leiligheter i blokk A og D blir utsatt for støy høyere enn 55 dB.

Enkelte leiligheter kommer innenfor gul støysone, disse må utføres gjennomgående, og må ha tilfredsstillende støynivå på uteplass og ved fasade. Dette sikres i bestemmelsene til planen.

Barns interesser

Planforslaget følger opp intensjoner og krav i områdeplanen for Lilleby, og viser en variasjon av leke- og oppholdsarealer som er egnet for ulike aldersgrupper.

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. For økt trygghetsfølelse er det tilrettelagt for god oversikt og stilt krav om god belysning i områder der folk ferdes.

Skolekapasitet

Lilleby skole er vedtatt økt i elevantall slik at det blir tilstrekkelig skolekapasitet. Det er sikret i rekkefølgekrav til planen at tilstrekkelig skolekapasitet må sikres før brukstillatelse til nye boliger kan gis.

Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Kommunen vil, som framtidig eier av en større tomt og de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA, samferdselsanlegg, friområder og avfallssuganlegg, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold av disse anleggene. Kommunen må også bidra til felleskostnader som tomteeier.

Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjort en ROS-analyse basert på ROS-analysen fra områdeplanen, datert 3.10.2011. I tillegg er det gjort supplerende vurderinger på de tema der forholdene er eller kan være endret siden 2011, eller der det var stilt krav om nærmere vurderinger i bestemmelser til områdeplanen. I samarbeid med planmyndigheten er det vurdert at følgende tema er relevante å vurdere på nytt: geoteknikk, støy, trafiksikkerhet, brann- og eksplosjonsfare og forurenset grunn. Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for utvikling av planområdet til boliger.

Det vises til ROS-analysen som dokumenterer at det gjennom planlegging og risikoreducerende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingen starter med utbygging av parkeringskjeller for alle boligene i planområdet. Deretter vil feltene bygges ut over en lengre periode som avhenger av ulike forhold.

Innenfor områdeplanens avgrensning er det store arealer for offentlig infrastruktur som veger og friområder. Det er stilt rekkefølgekrav til alle disse anleggene, og utbygger er pålagt å gjennomføre disse før og samtidig med utbyggingen.

Innspill til planforslaget

Igangsatt planarbeid ble varslet 6.9.2016. Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 10.9.2016.

Planen ble, i PS 0111/17 i bygningsrådet, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden fra 27.6.2017 til 26.8.2017. Det kom inn seks merknader. I tillegg har Riksantikvaren vurdert planforslaget.

Medvirkning

Det var gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i områdeplanen. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Byplankontoret, og det har også vært flere møter og befaring med Byantikvaren og gjennomført kreativt verksted med barn og unge ved Lilleby skole. Ved planoppstart i september 2016 var det få direkte berørte beboere rundt planområdet. Høsten 2016 er det flyttet inn flere beboere i nabofeltet rett vest for planområdet.

BaneNOR, datert 3.8.2017

Ingen merknader til planen.

Statens vegvesen, datert 10.8.2017

Ingen merknader til planen.

Posten datert 17.8.2017

Ønsker dialog for å planlegge postkassestativ.

Trønder energi, datert 18.7.2017

Informerte om høyspentkabler i området. Høyspentkablene er flyttbare.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 21.8.2017

Fylkesmannen vektlegger viktigheten av å finne gode avveininger mellom hensynet til utvikling og kvalitet i fortettingen. Planforslaget har behov for endringer som fremmer denne balansen ytterligere. Vurdering av byggehøyder, uteoppholdsareal, samlet utnyttelse, leilighetsstørrelser, sollys og støy og luftkvalitet er viktige element i det videre planarbeidet.

Fylkesmannen ber om at det tas inn en bestemmelse som sikrer minimum 10 boenheter per dekar.

Fylkesmannen mener alternativ 1 har større ulemper enn fordeler, ved å øke høydene til 12 og 16 etasjer vil planen avvike betydelig fra gjeldende praksis i utbyggingen på Lade og innvirke negativt på landskapssilhuetten og på det viktige herregårdslandskapet med nasjonal verneverdi. Ut fra kulturlandskaps hensyn anbefaler de at det arbeides videre med alternativ 2. I Alternativ 1 økes høyden for å forbedre situasjonen inne i planområdet på bekostning av ytterligere skyggelegging av de offentlige arealene i nord og nordøst.

Fylkesmannen er enig med Rådmannen og bygningsrådet om at ensidig nord- og østvendte leiligheter og ettroms leiligheter bør tas ut av bestemmelsene til planen før sluttbehandling.

Fylkesmannen vurderer at arealutnyttelsen i prosjektet med fordel kan reduseres noe for å sikre bedre lokale miljø og helsemessige forhold.

Med bakgrunn i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, og for å sikre tilfredsstillende støyforhold og god bokvalitet har Fylkesmannen vilkår for egengodkjenning til planen inntil det foreligger dokumentasjon som viser hvordan leiligheter i blokk A, B, C og D kan få tilfredsstillende støyforhold, jf. merknader under miljøvern i uttalelsen. Nødvendige tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

Med bakgrunn i T-1520 ber Fylkesmannen om at det gjøres en vurdering av luftkvalitet før sluttbehandling av planen.

Kommentar:

Planforslaget forholder seg til områdeplanens utnyttelse. Bestemmelsene tillater ikke ettroms leiligheter. Etter en grundig vurdering tillates det en liten del ensidig øst- eller nordvendte leiligheter. For disse sikres det andre kvaliteter i bestemmelsene som kompensasjon. Planforslaget legges frem med to alternativer, som ved førstegangsbehandling. Rådmannen anbefaler alternativ 2.

Bestemmelsene sikrer at området bygges ut med minimum 10 boliger per dekar. Maksimal utnyttelse styres av maks BRA per delfelt i plankart.

Fylkesmannen hadde vilkår for egengodkjenning inntil det forelå dokumentasjon som viste hvordan leiligheter i blokk A, B, C og D kan få tilfredsstillende støyforhold. Etter møte med fylkesmannen 12.2.2018 ble det enighet om at dette er løsbart med bakgrunn i revidert trafikkanalyse som viser generelt mindre støy i området enn det som var forutsatt til førstegangsbehandling. Fylkesmannen bekrefter i brev datert 03.05.2018 at vilkår for egengodkjenning er imøtekommet.

Rådmannen mener at luftkvaliteten ikke skal være problematisk i dette området ettersom trafikken er såpass lav og det er lite industriaktivitet igjen i området. Det er høyest trafikk i Ladebekken i nordvest, med ca. 800 ÅDT.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 25.8.2017

Sør-Trøndelag fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, varslet innsigelse til alternativ 1. Innsigelsen ble trukket etter behandling i fylkesrådet.

Fylkeskommunen skrev i sin uttalelse at alternativ 2 med maks åtte etasjer kan sies å være i tråd med områdeplanen og hvordan denne er praktisert i andre deler av Lilleby. Alternativ 1 med 16 etasjer er derimot et helt nytt grep, både i Lillebyområdet og på Lade for øvrig.

I Fylkeskommunens uttalelse mener de at alternativ 1 bryter med tidligere planer og utbyggingsprinsipper, og er i strid med nasjonale landskapsinteresser, nedfelt blant annet i Riksantikvarens NB-register. Høyden er også i strid med kommunes egen høyhusveileder fra 2007. Det foreligger ikke tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier en så høy bebyggelse. Det kan oppnås samme tetthet ved lavere bebyggelse, slik som i alternativ 2.

Ut ifra lokalklimaanalysen som følger planen krever høyhusalternativet flere avbøtende tiltak enn det lavere alternativet for å få et godt utemiljø, ikke minst på vinterhalvåret.

Kommentar:

Lade med sine herregårder, Lade middelalderkirke og med sine andre kvaliteter er et nasjonalt viktig kulturlandskap. Lade-området er med i Riksantikvarens NB-register over kulturmiljøer av nasjonal viktighet i byer og tettsteder i Norge. Lilleby ligger innenfor dette landskapsrommet. Rådmannen er enig i at alternativ 1 bryter med tidligere vedtatte planer, kommunens høyhusveileder og herregårdslandskapet på Lade. Med bakgrunn i dette så anbefaler rådmannen at alternativ 2 vedtas.

Det er gjort en vurdering av konsekvensene for herregårdslandskapet, og virkninger er beskrevet. Rådmannen mener det kommer tydelig frem av illustrasjonsmaterialet at høyhusene i alternativ 1 bryter for mye med herregårdslandskapet og landskapssilhuetter til å kunne tillates. Lilleby er ikke beskrevet som et område som skal markeres med høyhus i høyhusveilederen.

Det vil bli mer vind rundt høyhusene i alternativ 1 enn det vil bli rundt de åtte etasjes husene i alternativ 2.

Ove Øien, datert 8.8.2017

Stiller seg undrende til støykart til planen med tanke på støy fra jernbane og hvorfor det ikke er mer støy knyttet til jernbanen i fremtiden.

Lurer på om det tas hensyn til sprutsikring (stein og is) fra jernbanen?

Ber om at det kommer klart og tydelig frem hvilke retningslinjer som gjelder for arbeid som medfører støy og støv og rystelser og hvilke arbeidstider som gjelder.

Kommentar:

Støy fra jernbane er basert på tall fra jernbaneverket og fartsgrenser i jernbaneverkets kartvisning. Trafikktallene er ikke fremskrevet med grunnlag i at jernbaneverkets prognoser viser at fremtidig situasjon vil ha tilsvarende trafikk, men med elektrifisering av nordlandsbanen. Det er ikke beregnet støy fra dobbeltspor for jernbane.

Sprutsikring fra jernbane er et ansvar som ligger hos BaneNOR.

Bestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Riksantikvaren, datert 24.11.2017

Riksantikvaren fikk saken oversendt fra fylkeskommunen for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag etter at fylkesutvalget frafalt innsigelsen til fylkeskommunen.

Riksantikvaren var på befaring på Lilleby 08.11.2017 sammen med representanter fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Byantikvaren i Trondheim og Trondheim kommune ved byplankontoret.

Herregårdslandskapet på Lade er både et nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap med viktige historisktopografiske kjennetegn. Riksantikvaren ser oppføringen av høyhus på opptil 16 etasjer som et uheldig byutviklingsgrep, men vurderer likevel konflikten med de nasjonale interessene til å ikke være tilstrekkelige for en innsigelse. Riksantikvaren reiste derfor ikke innsigelse til detaljreguleringen, men anbefaler på det sterkeste at det ikke tillates høyhus i planen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.