



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160019

Arkivsak:15/5501

Detaljregulering av Haakon VII's gate 14, sluttbehandling

Planbeskrivelse

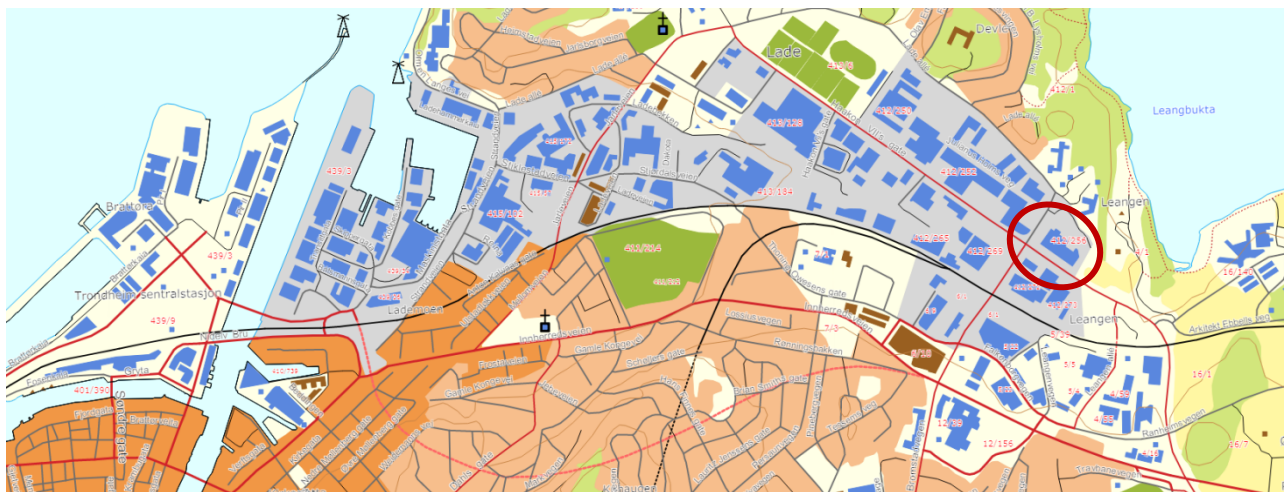
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 01.11.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 31.1.2019

Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Haakon VII's gate 14 AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planen er å utvikle eiendommen fra lager og logistikkvirksomhet til et boligområde, med barnehage og mulighet for innslag av næring. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet.



Planområdets plassering på Lade

Planstatus

Overordnede planer

Eiendommen er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.4.2005, viser næringsformål og offentlig formål (tiltenkt barnehage).

Nytt forslag til kommunedelplan for Lade og Leangen, som var på høring i 2013, viste næringsformål som i KPA. Foreliggende forslag til kommunedelplan viser blandet formål bolig/næring/tjenesteyting.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0634p fra 1976, hvor området er regulert til industriformål og gangvei. Ladesletta er og har vært i transformasjon de siste årene. Det er en

rekke pågående planarbeid og prosjekt i området; MetroBuss, nye Leangen stasjon og mulig lokk over jernbanen ved stasjonen, Strindheim knutepunkt, flere nylig vedtatte og pågående boligplaner i Lade allé, planer om videregående skole og bolig i Falkenborgvegen og forslag om bolig og næring vest for planområdet.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel 2012-2024 på arealformål. Eiendommen ble imidlertid vurdert som egnet til en kombinasjon av bolig og næring ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel, og foreslås nå omregulert fra industri til bolig/barnehage/grøntareal med noe tjenesteyting/kontor langs Lade allé.

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll angir byggehøyden innenfor planområdet til maks fire etasjer eller maks 14 meter. Planforslaget foreslår høyder på opptilseks etasjer, det vil si en mønehøyde på 20,8 meter på deler av tomta.

I høringsforslaget fra 2013 til kommunedelplanen for Lade og Leangen er det lagt til grunn krav for indre sone til tetthet, uterom og parkering. Disse krav er derfor lagt til grunn for planforslaget. Foreslått turvegtrasé er noe endret fra kommuneplanens arealdel 2012-2024, men sammenfaller med trasé i kommunedelplan for Lade/Leangen og Rotvoll fra 2005 og i reguleringsplan fra 1974.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er ca 37,2 daa og ligger ca 3 kilometer øst for Trondheim sentrum, i overgangen mellom bydelene Lade og Leangen. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate og Lade allé i sør, vest og nord. Mot øst ligger grøntområder og Leangen gård. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- gnr/bnr 412/256, eier Haakon VII's gate 14 AS
- gnr/bnr 412/361, eier Haakon VII's gate 14 AS
- gnr/bnr 412/1, eier Trondheim kommune

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med to næringsbygg på ca 10 000 m² BTA. Bygningsmassen benyttes til lager, kontor og garasjer for Forsvaret. Deler av eiendommen er opparbeidet til parkering, mens arealene mot øst og nordvest har et grønt preg.

Stedets karakter

Eiendommen utgjør den østlige avslutningen på byomformingsområdet langs Haakon VII's gate på Lade. Eiendommen ligger i direkte tilknytning til eksisterende og planlagte boligområder langs Lade allé. Planområdet ligger innenfor byomformingsområdet Leangen/Lade senterområde hvor store deler av området transformeres fra næring/handel til bolig. Det er for tiden stor byggevirkksomhet i bydelen.

Landskap

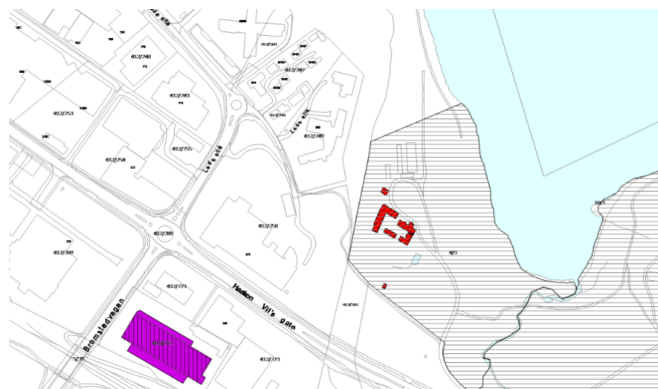
Det er drøyt ti meter høydeforskjell på tomta. Vestre del av tomta er den høyeste delen av planområdet. Den er forholdsvis flat og er en del av Ladesletta. Østre del av tomta inngår i terrengfallet mot Leangbukta.

Store deler av planområdet har gode solforhold. Mot nordøst er det utsikt mot Leangen gård og fjorden. Nærheten til Trondheimsfjorden gir godt lys fra nord.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Lengst nord i planområdet er det en betongkonstruksjon i grunnen som kan være del av en bunkers fra andre verdenskrig (se miljøgeologisk rapport). Eiendommen grenser til Leangen gård, som er en lystgård opprinnelig bygd i 1661. Dagens bygninger i empirestil skriver seg fra 1820. Bygningene med anlegg er fredet og er et kulturmiljø av nasjonal verdi. Det eies av Trondheim kommune og brukes som representasjonssted.

Leangen gård inngår i et større verneverdig kultur-/herregårdslandskap på Lade/Rotvoll. Herregårdslandskapet er registrert i Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljø/landskap med nasjonal verdi. Mange av herregårdene ligger på små høyder, og fjernvirkningen av dette landskapet er viktig å ivareta. Leangen gård ligger ikke på en slik høyde.



Leangen gård markert med rødt

Planområdet ligger på et terrengnivå som er 10-20 meter høyere enn Leangen gård (20 moh), og det er et tett belte med høye trær mellom planområdet og Leangen gård. Dette gir et tydelig skille mellom gården og planområdet. Trærne ligger i hovedsak utenfor planområdet, men noen større trær lengst sørøst i planområdet gir noe skjerming mot landskapet rundt Leangen gård.

Naturverdier

Nordøstre hjørne av planområdet inngår i et større område mellom Leangbukta og Devlebukta registrert som svært viktig lokal naturverdi. Området er et småkupert skogsområde mellom bebyggelsen og sjøen, skrånende ned mot Ladestien. Området er merket nr. 128 i Trondheim kommunes naturdatabase, og registrert som verdifull edelløvskog (botanisk rapport for Lade, NTNU, 2009).



En liten del av planområdet inngår i registrert viktig naturverdi.

Like utenfor planområdet, mellom planområdet og Leangen gård er det tett skog med flere store trær som danner en buffer mellom planområdet og Ladestien/Leangen gård. Disse trærne inngår enten i området registrert med naturverdi eller i fredet hageanlegg ved Leangen gård.

Det er flere store furutrær i planområdet, særlig i sørøstlige del, som ikke inngår i område markert med naturverdi. Disse har likevel verdi som visuell skjerming og som viktige landskapselementer.

Trær i og ved planområdet er innmålt og vurdert som en del av planarbeidet.



Innmålte trær innenfor planområdet

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag inngjerdet og er ikke brukt til rekreasjon.

Planområdet grenser til store sammenhengende grøntområder langs fjorden med Ladestien. Det er opparbeidet sti langs eiendommens nordside som gir adkomst til Ladestien fra Lade allé.

Kollektiv trafikk

Det er flere bussavganger i timen fra Lade allé, men få avganger fra Haakon VII's gate. Det planlegges omstigningspunkt mellom jernbanestasjon og stasjon for MetroBuss ved Leangbrua, 250 meter fra planområdet.

Barns interesser

Planområdet brukes ikke av barn og unge til aktivitet i dag, da området er inngjerdet og ikke tilgjengelig for offentligheten.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet

I følge prognosene har Lade skole skolekapasitet, mens skolekapasiteten ved Strindheim skole og Rosenberg ungdomsskole er sprengt. Skolekapasiteten på ungdomstrinnet i området vil forbedres ved bygging av ny ungdomsskole ved Lilleby, men dette er et prosjekt som ligger frem i tid.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Løsning for søppelsug finnes i Lade allé, og tilknytning til anlegget er avklart.

For informasjon om VA, se Overordnet VA-plan vedlagt.

Grunnforhold

Geoteknikk – Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelsene i og

rundt Haakon VII's gate 14. Generelt på eiendommen ble det registrert gress eller asfaldtekk, fyllmasser av varierende kvalitet og mektighet, og underliggende masser av antatt original leire, eller fjell. Dybde til fjell er varierende fra ca. 0,3-15 meter.

Forurensning i grunn – Det er registrert forurensede masser på tomten. I et punkt er det registrert forurensede masser tilstandsklasse «farlig avfall».

Støyforhold

Planområdet er støyutsatt. Deler av eiendommen ligger i rød støysone ut mot Haakon VII's gate. Arealene langs Lade allé er også så vidt berørt av rød støysone. En smal sone langs Haakon VII's gate har støynivå over 70 dBA. Se vedlagt støyrapport.

Luftforurensning

Konsentrasjonen av NO₂ i hele området ligger under både nasjonale mål og gul sone i henhold til luftretningslinjen T-1520. Konsentrasjon av PM₁₀ nær veg er i gul sone. Se vedlagt rapport om luftkvalitet.



Usnitt av støykart for eksisterende situasjon

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne er vedlagt planen.

Næring

Tomten er i dag bebygd med to næringsbygg på totalt ca. 10 000 m² BTA. Bygningsmassen leies i sin helhet av Forsvarsbygg, og er i bruk til lager og logistikkvirksomhet samt kontorer.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger, samferdselsformål og grønnstruktur.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Barnehage (offentlig)

Uteoppholdsareal (felles for alle boligene innenfor planområdet)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn, grøntareal

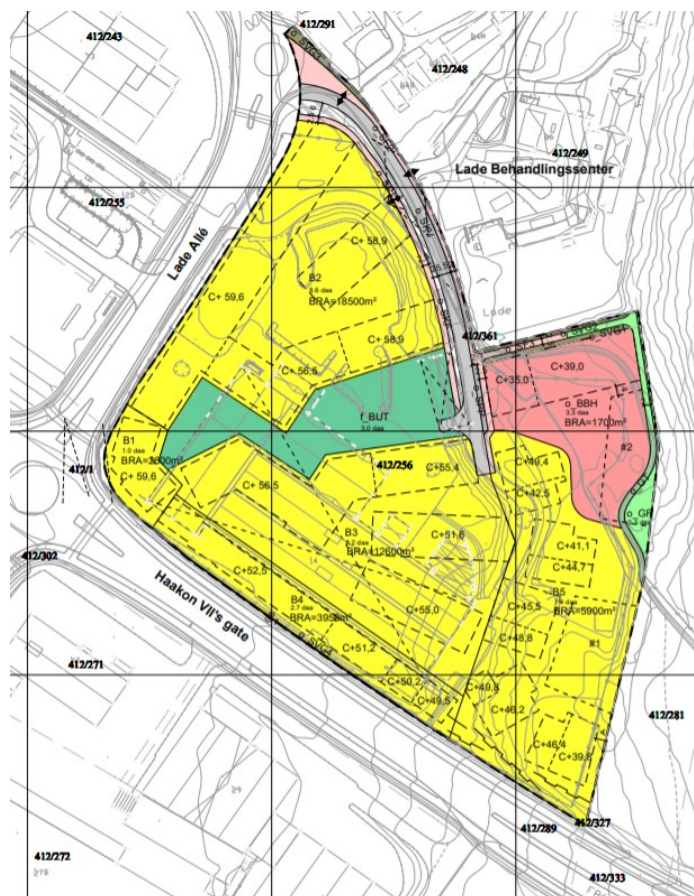
Parkeringsplasser

Kombinerte formål for

samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur: Turveg, Friområde

I tillegg er det to bestemmelsesområder for bevaring av eksisterende vegetasjon.



Plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen langs Haakon VII's gate og Lade allé er plassert parallelt med gatene, og åpner seg ellers mot det grønne og fjorden. Bebyggelsen er organisert slik at det dannes varierte uterom på terreng. I planbestemmelsene sikres takform, som virker dempende på bygningshøyde og positivt på solforhold.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen har varierte høyder og takform. Den høyeste bebyggelsen i planområdet er plassert mot Lade allé med fem etasjer pluss loft. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er vist i plankart.



Illustrasjonsplan

Grad av utnytting

Samlet utnyttelse av planområdet er 120 %.

Maksimal tillatt utnyttelse for hele planområdet skal ikke overskride 45.250 m² BRA og 11.300 m² BYA.

Tabell 1 - Retningsgivende fordeling av BRA og BYA for de ulike feltene:

	Felt B1	Felt B2	Felt B3	Felt B4	Felt B5	Barnehage	Sum
BYA m²	500	3 700	3 030	1 330	1 760	1 000	11 320
BRA m²	2 600	18 500	12 600	3 950	5 900	1 700	45 250

BRA vist for hvert felt på plankartet er retningsgivende og kan justeres med inntil 10 %, så lenge maksimal samlet BRA og BYA ikke overskrides.

Teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Frittstående boder på inntil 15 m² på terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting, men det må dokumenteres at arealkrav til uterom oppfylles. Balkonger på inntil 8 m² tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men innenfor formålsgrenser.

Det tillates etablert tjenesteyting og/eller kontor i første og andre etasje i bebyggelse langs Lade allé i felt B1 og felt B2. Samlet areal til kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 000 m² BRA.

Antall boliger, tetthet og leilighetsfordeling

I planforslaget er det lagt opp til minimum 450 boenheter, som tilsvarer om lag 12 boliger, av variert størrelse, per. daa. Ved beregning med snittstørrelse på 70 m² BRA/bolig og maksimal utnyttelse blir tettheten bort i mot 16,7 boliger/daa.

Det er lagt opp til variert boligstørrelse og typologi, mest blokkboliger med innslag av rekkehus langs Haakon VII's gate. Nærmere leilighetsfordeling sikres i planbestemmelsene.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i en overgang mellom lager- og handelsfunksjoner, framtidige boligområder og kulturlandskapet i øst. Dette gir ulike muligheter og utfordringer i de forskjellige delene av planområdet.

Svalganger er ikke tillatt innenfor planområdet, noe som sikrer bedre lysforhold til boligene og en mer effektiv utnyttelse av fasadene. Fraværet av svalganger vil gi flere innganger og et mer levende bakkeplan i planområdet.

I felt B1, B2 og B3 planlegges blokkbebyggelse i tre-fem etasjer, samt loft med asymmetriske skrå takflater. De skrå takflatene gir også området særpreg, og at bebyggelsen oppleves lavere når man beveger seg inne i planområdet. Takformen gjør også at mer sol kommer ned i uterommene.



Snitt som viser leilighetsbygg

I felt B4, langs Haakon VII's gate, planlegges det rekkehus i tre og en halv etasje (tre etasjer, samt

takstue og takterrasser). Rekkehusene vil være noe støyutsatte mot Haakon VII's gate, men det vil bli stille side mot uterom på andre siden av husene. Det er god plass til å opparbeide privat buffersone mellom fortau ved Haakon VII's gate og yttervegg bolig, hvor det kan etableres boder/skjermer.



Snitt som viser rekkehus i relasjon til leilighetsbygg

Innenfor felt B5 er det planlagt boliger med vesentlig lavere tetthet enn i planområdet som helhet. Det er for å skape en mykere overgang til kulturlandskapet rundt Leangen gård. Foreslått bebyggelse har lite fotavtrykk og mye grønt mellom husene.



Illustrasjon som viser ny bebyggelse i forhold til Leangen gård.

Støy

Bebyggelse mot Haakon VII's gate og Lade allé vil bli noe støyutsatt. Denne er sikret en stille side mot felles uterom. Byggene i indre del av området vil få tilfredsstillende støynivåer. Felles utearealer på bakkeplan mellom husene vil få tilfredsstillende støynivåer.

For den sørlige delen av planområdet benyttes støyskjerm i stedet for bebyggelse for å skjerme mot støykilden.

Det sikres i planbestemmelsene at leiligheter i rød støysone har krav om minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

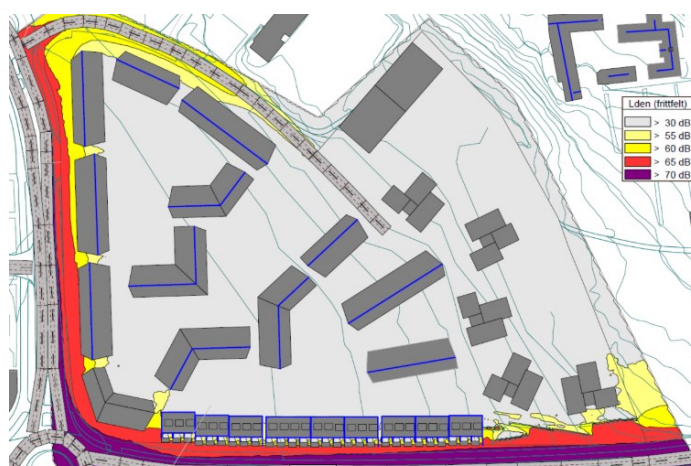
Leiligheter i gul støysone sikres tilgang til uteplass på bakkeplan og på tak mot stille side.

Tilknytning til infrastruktur

VA- plan

Det planlegges at området kan knytte seg til eksisterende vannledninger.

Området er godt dekket av brannkummer. Det er utarbeidet en VA-plan som skal godkjennes av



Utklipp fra støykart i vedlagt støyrapport

Trondheim kommune før utbygging av området.

Renovasjon

De planlegges søppelsug for restavfall, plast og papir og returpunkt med nedgravde konteinere for papp og glass/metall. Søppelsug kan vurderes tilnyttet søppelsugterminal i Lade allé 59-73. Det etableres tre-fem nedkastpunkter innenfor planområdet.

Fjernvarme

Planområdet kobles til fjernvarmeanlegg i Lade allé.

Transport- og trafikk løsninger

Det er utført trafikk tellinger i Haakon den VII's gate forbi planområdet, og gjennomsnittlig trafikkmengde viser seg å være 11.600 ÅDT. Det er gjennomført trafikkutredning i forbindelse med planforslaget.

Adkomst og utforming av veger

Planforslaget har én adkomst, og den er fra nordvest fra Lade allé. Adkomstveg er offentlig og har fortau på begge sider. Det er regulert vendehammer ved enden av adkomstvegen.

Planforslaget er tilpasset framtidige gatetverrsnitt i Lade allé, som har sykkelfelt i to retninger og fortau på begge sider av vegen, i tillegg til annen veggrunn. Lade allé inngår ikke i planområdet, og planforslaget tar derfor ikke stilling til valg av løsning utover at det er satt av tilstrekkelig areal. Adkomst for nyttetraffic og utrykningskjøretøy inne i området løses ved kjørbare gangveger.

Varelevering

Det er tilrettelagt for fire parkeringsplasser på terreng tilknyttet barnehage. Utenfor barnehagens åpningstid vil parkeringsplassene kunne benyttes til varelevering og besøksparkering. Varelevering til boliger og mindre næringsfunksjoner skal skje fra parkeringskjeller.

Parkering for boliger og næring

All bilparkering for boliger og næring planlegges i anlegg under bakken. Det planlegges minimumskrav for bilparkering på 0,5 plass per boenhet eller per 100 m² BRA bolig/næring. Det er lagt opp til gjesteparkering parallelt med adkomstvegen.

Parkering for sykler

Det etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet, eller per 100 m² BRA bolig/næring. Minst halvdel av sykkelparkeringen skal være i parkeringskjeller, og det legges opp til parkering for transportsykler i parkeringskjeller.

Parkering for barnehage

Det planlegges fire parkeringsplasser langs adkomstvegen til korttidsbruk for barnehagen, og god plass til sykkelparkering.

Planlagte offentlige anlegg

Adkomstveg

Adkomstveg fra rundkjøring i Lade allé skal være offentlig.

Barnehage

Barnehagen reguleres offentlig, og gang- og sykkelveg til inngang barnehage skal også være offentlig.

Turveg

Sti som ligger gjennom planområdet i retning Ladestien er definert som offentlig turveg. Stien planlegges tilkoplek framtidig planlagt turveg retning Ladestien.

Uteoppholdsareal

Planområdet ligger opp til Leangen gård og Leangenbukta, med kort avstand til Ladestien. Planlagte uterom innenfor planområdet vil ha lett tilgang til disse turområdene ved et sammenhengende stinett.

Planlagt oppholdsareal

Planområdet skal oppfylle *indre sone*-krav til uteoppholdsareal i KPA 2012-2024 (30 m² per 100 m² boligformål eller per boenhet).

Planforslaget viser over dobbelt så mye felles uteoppholdsareal på terreng som kravet for indre sone.

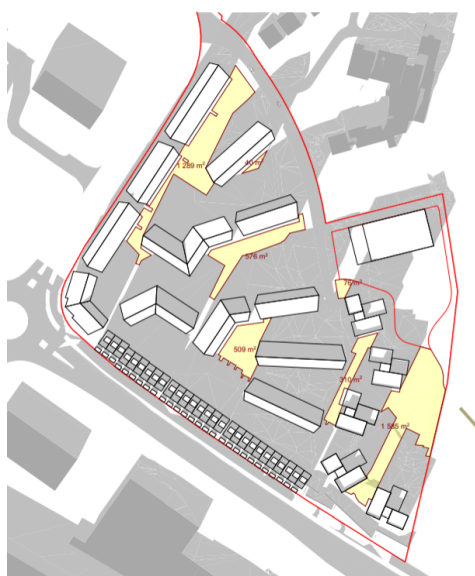


Illustrasjon som viser gangforbindelser gjennom området

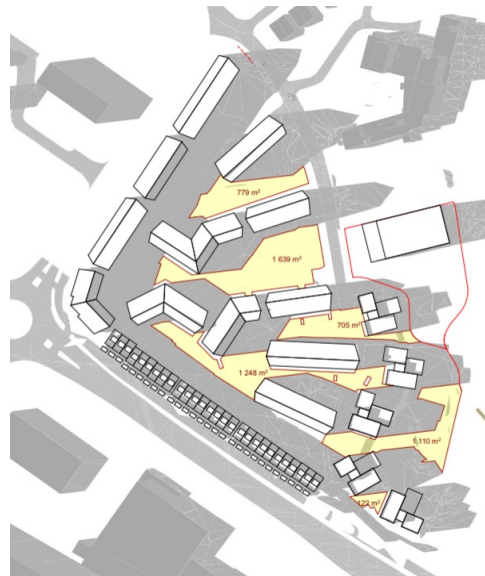
	Totalt	Felles uteareal på bakken	Planlagt privat uteareal på bakken og balkonger	Felles uteareal med sol 21. mars kl 15.00	Felles uteareal med sol 23. juni kl 18.00
Krav	13 455m ²	6 728 m ²	-	3 364 m ²	3 364 m ²
Planlagt	22 710 m ²	14 840 m ²	7 030 m ²	5 610 m ²	4 400m ²

Sol/skygge-forhold

Deler av tomte heller mot nordøst, men ulike grep gir likevel gode solforhold på sammenhengende uterom. Etableringen av et stort felles uterom i øst-vest retning og plassering av bygningskropper, samt løsning med skrå takflater er viktige grep for å sikre gode solforhold.



Solfylt felles uteareal 21. mars kl. 15



Solfylt felles uteareal 23. juni kl. 18

Barnehage

Det planlegges en seksavdelings, offentlig barnehage innenfor planområdet, med direkte adkomst til friluftsområde og grønstrukturen som grenser til planområdet.

Barnehagen har kjøreadkomst fra planområdets adkomstveg. Gående, syklende og kollektivreisende kan benytte nettet av gangforbindelser gjennom planområdet eller fortau langs adkomstvegen for å nå barnehagen.

Planlagt bygg for barnehage vil fungere som skjerm mot uterom til nabo Blå Kors, som er vurdert som følsomt område. Barnehagebygningen skal ikke ha oppholdsrom for barna, og ikke vinduer med direkte innsyn mot nabo LBS (Blå Kors).



Illustrasjon av barnehagen

Barnehagetomten har gode solforhold i barnehagens åpningstid. På vinterstid på ettermiddag har barnehagetomten skygge av betydning på utearealene. På disse tidspunktene er det svært vanskelig å oppnå gode solforhold for uterommet på barnehagetomta grunnet terreng som heller mot nord. Utfordrende solforhold på ettermiddag vinterstid veies opp av at det er meget gode solforhold på morgen/formiddag på de samme datoene, og av at solforholdene samlet sett over året er svært gode.

Kulturminner og antikvariske verdier

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er mulig det er krigsminner innefor området. Eventuelt krigsminne her vil være underlagt den generelle aktsomhetsplikten, og blir fulgt opp i gjennomføringsfasen.

Leangen gård er det viktigste kulturminnehensyn for denne planen. Forholdet til Leangen gård og kulturlandskapet er ivaretatt i planforslaget gjennom:

- Utnyttelsesgraden i området nærmest Leangen gård er betydelig lavere enn i området for øvrig; høydene på bebyggelsen er lavere og volumene mindre enn i resten av planområdet.
- Foreslått bebyggelse er trukket tilbake fra plangrensen mot Leangen gård for å gi større avstand mellom gården og ny bebyggelse. Det tilrettelegger også for bevaring av de store trærne som er på den delen av tomta.
- Regulert bevaringssone for vegetasjon bidrar til visuell skjerming mellom planområdet og Leangen gård.

Virkninger av planforslaget

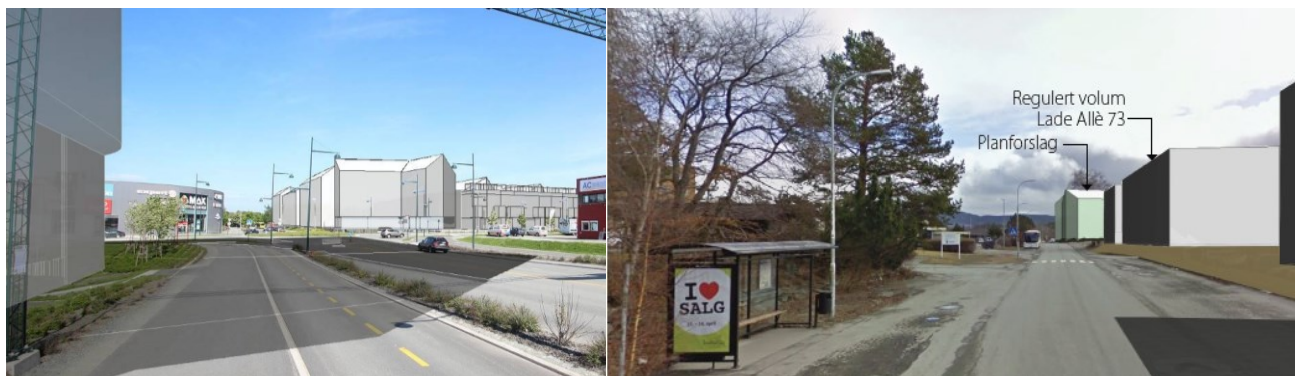
Overordnet plan

Planforslaget legger til rette for en transformasjon fra næring til bolig og barnehage, lik den øvrige utviklingen langs Lade allé.

Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Et grønt sammenhengende drag gjennom planområdet vil ruste opp nærmiljøet sammenlignet med dagens situasjon. Planområdet vil skape forbindelser til de fremtidige boligområdene i Lade allé og Leangen senterområde.

Følgende illustrasjoner viser nær- og fjernvirkninger av planforslaget fra forskjellige retninger. Fjernvirkning av planforslaget er dokumentert fra to standpunkt: Pineberg og Rønningen gård. Fjernvirkning av planforslaget mot Langen gård er minimal fordi det er flere store trær som skjuler den nye bebyggelsen fra gården.



Virkningsperspektiv fra Bromstadvegen forlengelse, og fra Lade allé



Fjernvirkning før utbygging



Fjernvirkning etter utbygging

Naturmangfold

Det er markert naturtype klasse C (lokalt svært viktig) nordøst i planområdet. Markeringen er en

del av et større område som strekker seg langs fjorden og Ladestien. Naturområdet vil reduseres med om lag 200-300 m² grunnet plassering av barnehagen og omlegging av turvegen.

Rekreasjonsinteresser

Planforslaget fremmer folkehelse ved å legge til rette for gode sykkelparkeringsløsninger, og avskjermete uterom. All bilparkering ligger under bakken slik at alle uterom er forbeholdt uteopphold. Området, som tidligere har vært avsperrert, åpnes for gjennomgang og gir enklere tilkomst til Ladestien for Lade/Leangen-området.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Det er én adkomstveg til området, noe hindrer gjennomkjøring, men som gir noen utfordringer med hensyn til vendinger. Det er flere bussavganger i kort avstand fra planområdet, både i Lade allé og Haakon VII's gate.

Barns interesser

Planforslaget er positivt for barns interesser. Planforslaget forbedrer tilgjengelighet til rekreasjonsområdene langs Ladestien. I tillegg etableres det innenfor planområdet nærmiljøanlegg og uterom tilrettelagt for barn og unge.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

En utbygging av bortimot 500 nye boliger vil gi behov for 75 barnehageplasser. Det er i planforslaget tilrettelagt for ny barnehage på inntil seks avdelinger (100 barn) innenfor planområdet. Barnehagekapasiteten i bydelen er per i dag meget god.

Reguleringsplanen antas ikke å komme i konflikt med skolekapasiteten i området på det nåværende tidspunkt.

Risiko og sårbarhet (ROS)

De viktigste ROS-temaene er knyttet til eksisterende forhold; støv og støy fra trafikk og forurenset grunn. Avbøtende tiltak er tatt inn i planforslaget og sikret i bestemmelsene.

Hendelse/situasjon	Kommentar
27. Støv og støy; trafikk	Planområdet er støyuutsatt mot Haakon VII's gate.
29. Forurenset grunn	Området er avmerket på Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn på grunn av tidligere virksomhet (stålindustri). Miljøgeologisk rapport påviser dette.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og søppelsuganlegget ved Lade allé. Det planlegges offentlig barnehage innenfor planområdet, noe som vil gi utgifter for kommunen ved kjøp av tomt, oppføring og drift.

Konsekvenser for næringsinteresser

Lager- og logistikkvirksomhet innenfor området avvikles. Det er i tråd med de overordnede intensjonene for området. Det tillates kontor og tjenesteyting i første etasje langs Lade allé.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Miljøoppfølging	Mål	Tiltak
Transport	Det skal være attraktivt å bruke miljøvennlige transportformer til og fra området, og det skal tilrettelegges for fotgjengere og syklistene.	- Kollektivknutepunkt med holdeplass for tog og fremtidig superbuss ca 250 meter fra planområdet. - Det legges opp til sykkelparkering i kjeller med direkte tilkomst fra de fleste boligene i planområdet. I tillegg suppleres det med sykkelparkering på terreng for besøkende. - Planer om gang- og sykkelforbindelse i Lade allé og eksisterende trasé for myke trafikanter i Haakon VII's gate berøres ikke. - Det legges opp til et nett av snarveger gjennom planområdet. - Planforslaget legger opp til å tilføre kvaliteter til fortau med forhager mot gang/sykkelveger i både Lade allé og Haakon VII's gate.
Nærmiljø og rekreasjon	Området skal oppfattes som attraktivt for beboerne i området.	- Parkeringskjellere frigjør trafikkfrie areal på terreng til opparbeidelse av hager, parkområder, aktiviteter, opphold og samhold. - Det er avsatt tilstrekkelig jordlag over parkeringskjellere til opparbeidelse av grønne gårdsrom, med flersjiktet vegetasjon og private soner langs fasadene, som vist i illustrasjonsplanen. - Det er kort veg til offentlige friområder og nærmiljøområder som er attraktive for barn og ungdom.
Miljøsanering	Forurensset grunn	- Krav til tiltaksplan for behandling av forurensede masser er sikret i planbestemmelsene.
Brukskvaliteter	Inneklima	- Sikret at luftinntak legges bort fra forurensningskilder.

Avveining av virkninger

Planen tilrettelegger for fortetting og boligbygging i tråd med hensikter i vedtatte planer og politikk. Den viktigste avveiningen er knyttet til fortetting versus vern av kulturlandskapet Lade/Rotvoll og Leangen gård.

Det er lokale, regionale og nasjonale mål om høy fortetting ved viktige kollektivknutepunkter, jamfør nullvekstmålet for personbiltrafikken; og Leangen er et slikt knutepunkt. Samtidig er Lade et viktig kulturlandskap nasjonalt, og av den grunn er det i overordnede planer satt en maksimumshøyde for ny bebyggelse på fire etasjer.

I planforslaget er det gjort grundige vurderinger av hvordan en differensiering av høyder på ny bebyggelse kan gjøre denne minst mulig synlig sett fra Leangen gård. Foreslått bebyggelse varierer

fra to etasjer med sokkel til fem etasjer med loft (det vil si at mønehøyden tilsvarer seks etasjer). I tillegg har planforslaget en bebyggelsesstruktur som gir en stram byform langs inntilliggende gater, mens strukturen trappes ned mot kulturlandskapet og det grønne.

Planforslaget oppnår en fortetting i henhold til målsettingen om 120 % utnyttelse og minimum 450 boliger, uten at det går på bekostning av kulturlandskapet eller hensynet til opplevelsen i området rundt Leangen gård.

Tiltaket medfører en generell opprusting av nærmiljøet. Tiltaket gir bedre tilkomst fra Lade-/ Leangen-området til rekreasjonsområdene langs Ladestien ved at det åpnes for flere snarveier gjennom området, og ved at arealbruken endres fra lager til bolig.

Virkningene av planen vurderes samlet sett som positive.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 18.3.2015. Før møtet utførte C-ALCEA/ Arkitekturfabrikken en mulighetsstudie med analyser og fire alternative planskisser. Dette materialet var utgangspunkt for oppstartsmøtet.

Med utgangspunkt i mulighetsstudien ble det i første halvdel av 2015 gjennomført et parallelloppdrag med fire arkitektkontor for utvikling av eiendommen. Parallelloppdraget etterspurte en samlet tomteutnyttelse på ca. 120 %, som for næringsområdet i gjeldende kommunedelplan og forslag til ny kommunedelplan for området. Pir II's forslag ble valgt som utgangspunkt for det videre reguleringsarbeidet, og Pir II fikk oppdraget med å utarbeide reguleringsplan på bakgrunn av dette.

Det er avholdt en rekke arbeidsmøter med utbyggere og Byplankontoret, samt flere møter og en befarings med antikvariske myndigheter.

Innspill til oppstart av planarbeidet

Det er kommet flere innspill fra offentlige instanser:

Fylkesmannen i Trøndelag er opptatt av at omdisponering fra næring til bolig bør belyses i planen, fortetting og støv- og støvsituasjonen.

Statens vegvesen er opptatt av at konsekvenser for trafikksystemet og støvsituasjonen må belyses. Sør-Trøndelag fylkeskommune er opptatt av kulturlandskapet ved Leangen gård og at planen blir utarbeidet i nært samarbeid med dem og byantikvaren.

Andre innspill går på ønsker om å bli oppdatert under reguleringsprosessen.

Kommentar:

Innspill er tatt med i planprosessen og vurdert.

Innspill etter at planforslag er sendt til offentlig ettersyn og lagt ut på høring

Fylkesmannen og Statens vegvesen stiller følgende vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet, må det foretas en vurdering av forslagens

virksomheter for tilgangen på næringsareal. Fylkesmannen er kritisk til et forslag som medfører økt press på jordressurser rundt byen.

2. Med bakgrunn i T-1442 og T-1520 har Fylkesmannen vilkår til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer at det ikke kan etableres nye boliger i områder hvor gul sone for støy- og luftforurensning overlapper. Plankart og bestemmelser må endres slik at B1 og de delene av B4 og B2 som ligger nærmest rundkjøringen, samt de sørøstlige blokkene innenfor B5 reguleres til annet formål (ikke støyfølsom bruk).
3. Byggegrensen mot Haakon VII's gate må endres, slik at det settes av tilstrekkelig areal til trafiksikkerhetstilbud til myke trafikanter.
4. Dersom det vurderes at det vil være behov for fremtidig utvidelse av vegarealet for å muliggjøre kollektivfelt i nordlig retning på Lade allé må det løses gjennom strengere byggegrenser mot veg langs Lade allé. Sykkelveg med fortau skal ikke fjernes på bekostning av etablering av dette.
5. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha minst en billengde mellom rampe og sykkelveg med fortau, for å sikre tilstrekkelig sikt.

Kommentar:

Fylkesmannen og Statens vegvesen har frafalt innsigelser til planen ved at følgende endringer innarbeides:

- Krav om gjennomgående enheter for boliger i rød støysone
- Krav om gjennomgående enheter for boliger med sammenfallende gul støysone for støy og gul sone for luftkvalitet
- Krav om at utearealer skal ha luftkvalitet som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 1 i T1520
- Presisering av bestemmelsene 3.1 om at alle boenheter skal ha egnet uteoppholdsareal, eventuelt andre kvalitetskrav til uteareal.

Bestemmelsene er endret i tråd med Fylkesmannen sine krav.

Faglige råd og anbefalinger fra Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen:

- Flere sykkelparkeringsplasser innendørs med enkel adkomst.
- Endringer i bestemmelser angående utlufting via vinduer på stille sider
- Endringer i plankart angående flere formål.

Kommentar:

Bestemmelsene endres til at det sikres god tilgjengelighet til sykkelparkering i p-kjeller.

Bestemmelse om "luftevindu" tas ut. Det tas inn bestemmelse om at det ikke skal etableres balansert ventilasjon i rom som vender mot støykilden. Siktlinje for innkjøring til p- kjeller tas inn i revidert plankart. Formålet "Torg" er tatt ut av planforslaget og areal mot rundkjøringen er tatt inn som "annen veggrunn".

Sør-Trøndelag fylkeskommune er opptatt av at planen tar hensyn til Leangen gård, og at det blir vist aktsomhet for eventuelle kulturminner som kan vise seg på planområdet. Det anbefales spesielt hensyn til bevaring av vegetasjon.

Kommentar:

Innspill fra Fylkeskommunen er ivaretatt i planen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til gjeldende regler og forskrifter.

Kommentar:

Krav om brannsikkerhet og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy er utredet og sikret i planforslaget.

LUKS (Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter) mener det må legges inn bestemte næringslokaler og at varemottak må klargjøres.

Kommentar:

Det planlegges ikke forretninger eller større næringsarealer som krever vareinntak. Varelevering til boliger og mindre servicefunksjoner kan foregå i p-kjeller og i vareleveringslomme langs adkomstvegen. Varelevering til barnehage kan foregå via adkomstvegen og korttidsparkering ved barnehagen.

Lade behandlingssenter (LBS, Blå kors)

LBS er veldig opptatt av forstyrrelse mot sine pasienter. De påpeker at innsyn til både bygning og uterom som følge av planlagt utbygging er i høy grad uakseptabel. Samtidig er de klar over at de vil få boliger og barnehage som nærmeste nabo. I etterkant av høringen har det vært møter med LBS, utbygger og Trondheim kommune, hvor LBS har lagt fram sine innspill.

Kommentar:

Det er gjort endringer i planen etter høring for å imøtekomme LBS sine krav om tiltak for å redusere ulempene. Bebyggelsesstrukturen er endret, innkjøring til p-kjeller er flyttet, det er lagt inn i bestemmelsene krav om vegetasjonsskjerm. Det sikres i bestemmelsene til barnehagetomta at bebyggelsen skal plasseres slik at den danner skjerm mot uterom til LBS, og at følsomme funksjoner ikke skal legges mot uterom til LBS. Det er vurdert ny plassering av innkjøring til LBS sin tomt, men på grunn av situasjonen med etablerte parkeringsplasser, og at det vil ligge utenfor planområdet, er slikt tiltak ikke tatt med i planen.

Forhold som skal vurderes nærmere før sluttbehandling

Vedtak i bygningsrådet tilsier at før sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. Omregulering til andre formål enn bolig langs deler av Haakon VII's gate og Lade allé for å redusere andel støyutsatte boliger. Gjelder i hovedsak felt B4, B1 og sørligste bygg i felt B2.
2. Reduksjon av høydene nord i felt B2 og øst i felt B3 for å gi en jevnere nedtrapping av høyder fra byen til det grønne.
3. Bedring av solforholdene i barnehagen ved å endre tomtedisponeringen.
4. Opprettholde eksisterende turvegtrasé.
5. Justering av trafikkløsningene innenfor planområdet bl.a.
 - trafiksikkerhet rundt vendehammeren
 - funksjonaliteten for varelevering
 - sykkeltilrettelegging for å øke sykkelandelen og redusere bilbruken
 - tilgjengelighet for HC-parkering

Før sluttbehandling skal det vurderes om ny kryssløsning og rekkefølgekrav for opparbeidelse av den skal tas inn i planen, slik at planområdet sikres en fungerende adkomst.

Kommentar:

Foreslått boligbebyggelse er trukket lenger fra støykilden, og det er lagt inn i bestemmelsene krav om balansert ventilasjon i oppholdsrom. Støyberegninger viser at ved skjermingstiltak vil

boligbebyggelsen komme utenfor rød støysone.

Bygningshøyde er vurdert spesielt opp mot konsekvenser for Leangen gård. Det viser seg at på grunn av terrengsprang og mye vegetasjon (trær), vil negativ virkning på kulturlandskapet og Leangen gård være liten.

Forhold til nabo gjør at forventet barnehagebygg legges lengst nord på tomta. Det gir noe mindre foravtrykk og dermed mer uterom. Solforholdene er optimale om formiddagen, men ikke om ettermiddagen, det skyldes også at tomta heller mot nord.

Det er lagt inn i planen gode turforbindelser til eksisterende turveg i øst og planlagt turveg til Ladestien.

Det er gjort endringer i planen for å imøtekomme mest mulig krav om justeringer i trafikkløsningene innenfor planområdet. Det anses som akseptable løsninger. Det stilles ikke krav til endret kryssløsning i Lade allé.

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.