
1 BESTEMMELSER MED HOVEDMÅLSETTINGER, PLANFORUTSETNINGER OG RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER OG BYSTYRETS VEDTAK

Planen er datert:	27.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet og temakart:	8.2.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	28.4.2005
Dato for Bystyrets vedtak:	28.4.2005

Bystyrets vedtak av 28.4.2005 er gjengitt på side 17. Entydige endringer er tatt inn i bestemmelser og retningslinjer. Øvrige endringer er vist til som henvisninger.

Kommunedelplanens hovedmålsettinger

1.1 Byomforming på kort og lang sikt

Planen skal sikre en bystruktur som gir fleksible utviklingspotensialer i et langsiktig perspektiv. Planen skal sikre at industri- og næringsinteressene i området får gode rammebetingelser.

På kort sikt (12 år) bør byomforming konsentreres til de avgrensede senterområdene på Lade og på Leangen. Senterområdene skal kunne utvikles til attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet.

Dersom tilgangen på nye næringsarealer endres, eller eksisterende areal- og transportkrevende virksomheter av andre årsaker flytter ut på lengre sikt (10-30 år), vil deler av områdene avsatt til næringsformål kunne være aktuelt for endret bruk og bymessig omforming. Følgende målsettinger skal da legges til grunn:

- det bør etableres en høy andel boliger
- nye forretninger bør begrenses til virksomheter som er ment å betjene boliger i nærområdet

Omforming av næringsarealer til boligformål må forutsette at:

- endret bruk er aktuelt for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler)
- området ligger i naturlig tilknytning til eksisterende boligområder
- området har god tilgjengelighet til offentlige friområder/friluftsområder, skole og barnehager

Endret bruk av næringsarealer forutsettes avklart enten gjennom revisjon av kommunedelplanen eller gjennom reguleringsplan for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler).

1.2 Bedre tilgjengelighet for alle

Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til- og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom. Det skal satses på å etablere kollektivknutepunkt ved nye Leangen stasjon for å utnytte og forbedre tilgjengeligheten regionalt og lokalt.

1.3 Bevaring av kulturlandskap og bygninger

Det er en særlig viktig målsetting at kulturlandskap og eldre gårder med parkanlegg og verneverdige bygninger blir bevart for ettertiden. Dette hensynet skal vektlegges sterkt ved utvikling av området. Det er en viktig forutsetning at et variert jordbruk holdes i hevd for å opprettholde og bevare det svært verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Det historiske kulturlandskapet på Lade og Rotvoll skal styrkes gjennom etablering av ny grønnstruktur og forbindelseslinjer i aksene nord-sør og øst-vest. Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets historiske betydning.

1.4 Helhetlige løsninger og forutsigbar saksbehandling

Området bør utvikles gjennom et samspill mellom private og offentlige aktører, for å sikre en helhetlig utvikling og forutsigbar saksbehandling. Nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester skal etableres samtidig med utbyggingsprosjektene.

Bestemmelser plan- og bygningsloven § 20-4

§ 1 VIRKNING AV KOMMUNEDELPLANEN

- § 1.1 Arealbruken innenfor planens avgrensning med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jf. pbl § 20-4). Tilhørende retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker er veiledende.
- § 1.2 Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel 2001-2012. Eldre bebyggelses- og reguleringsplaner vil fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommunedelplanen (jf. pbl § 20-6). Reguleringsplaner vedtatt etter 6.1.2004 skal gjelde foran kommunedelplanen.
- § 1.3 Reguleringsplaner som viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt områder for naturvern, skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 2 PLANKRAV

- § 2.1 Utbygging, ombygging og bruksendring etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd, kan bare settes i gang hvor arealet inngår i ny bebyggelsesplan. For område B1 kreves reguleringsplan.

Plankravet gjelder likevel ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

- § 2.2 Utforming av offentlige gater og veger skal avklares gjennom bebyggelsesplan.
- § 2.3 Bebyggelses- og reguleringsplaner skal utformes i samsvar med kommunedelplanens planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan og byggesaker.

§ 3 BYGGEOMRÅDER – FORMÅL OG TOMTEUTNYTTING

§ 3.1 Tomteutnytting (TU)

Tomteutnytting skal beregnes etter gjeldende forskrifter. Parkering under terreng kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.2 Døgnåpne butikker

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 7.

§ 3.3 Senterområder S1 og S2

- § 3.3-1 Senterområdene kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretninger og kontorer.
- § 3.3-2 Det skal avsettes areal for en 4-avdelings barnehage i hvert av områdene S1-B og S2-A. Barnehagene kan integreres i bygninger for andre senterfunksjoner.
- § 3.3-3 Ny bebyggelse i område S1 (Lade) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. Av hensyn til viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård gjelder i tillegg følgende krav til maksimale kotehøyder på ny bebyggelse i delfeltene A, B og C:
S1-A1: maks kote 36

S1-A2: maks kote 38
 S1-B: maks kote 32
 S1-C1 og S1-C2: maks kote 38
 S1-C3: maks kote 43

I senterområde S1 skal hvert delfelt planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 100 % og 130 %.

Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.

- § 3.3-4 Ny bebyggelse i område S2 (Leangen) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. Bebyggelse i delfelt S2-A som grenser til eksisterende boligområde Dalen hageby skal ikke overskride 2 etasjer. Område S2 skal planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 160 % og 200 %.

§ 3.4 Næringsområder med forretning N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16

- § 3.4-1 I områdene kan det etableres kontor, forretning, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet.

Område N16 kan inneholde brannstasjon. I N16 skal det avsettes areal til offentlig parkering som ”park & ride”-anlegg tilknyttet kollektivknutepunktet på Leangen.

- § 3.4-2 I område N16 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.
- § 3.4-3 I øvrige områder er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.5 Næringsområder N1, N3, N7, N9, N11, N13, N14, N15, N17, N19 og N20

- § 3.5-1 I områdene kan det etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet.

I områdene N15, N17, N19 og N20 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

- § 3.5-2 I områdene N3, N7, N9, N11, N13 og N14 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.6 Næringsområde N2, N18

Områdene kan utnyttes til industrivirksomhet.

§ 3.7 Næringsområder N21 og N22 (Rotvoll)

- § 3.7-1 Områdene kan utnyttes til kontor- og forskningsformål tilknyttet petroleumsvirksomhet. I område N21 skal byggehøyden ikke overskride kote 32. I område N22 skal byggehøyden ikke overskride kote 35 og maksimalt 4 etasjer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 1b.

§ 3.8 Eksisterende boligområder

§ 3.8-1 På Dalen Hageby, Falkenberg, Fykhaugen, Rotvoll Nedre (Doktorboligen) og Kvernbakken tillates ikke videre utbygging. I øvrige boligområder tillates ikke fortetting ut over det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner eller tidligere delingsvedtak.

§ 3.8-2 På Falkenberg gård tillates deler av eksisterende bebyggelse benyttet til næringsvirksomhet.

§ 3.9 Fremtidig boligområde B1

§ 3.9-1 Området skal ha en utnyttelse på 3-5 boligenheter pr. daa. Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer. Barnehage kan etableres innenfor feltet.

§ 3.9-2 Reguleringsplanen for området skal sikre et grønt belte mot kulturlandskapet i planområdets vestre del som ikke skal bebygges.

§ 3.10 Offentlig bebyggelse

Områder avsatt til offentlig bebyggelse skal ha følgende bruk:

- O1: Skole
- O2: Barnehage
- O3: Kurs-, konferansevirksomhet og servering
- O4: Undervisning og kontor

§ 3.11 Allmennyttige formål

Områder avsatt til allmennyttige formål skal ha følgende bruk:

- A1: Undervisning, kontor, barnehage og helse- og omsorgsinstitusjon.
- A2: Forsamlingshus. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A3: Barnehage. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A4: Barnehage. Bebyggelsen bør ikke gjenoppbygges etter brann. Arealet bør i så tilfelle innlemmes i friområdet.
- A5 og A6: Skole/undervisning

§ 3.12 Grav- og urnelund, GU

Området kan benyttes til kapell, grav- og urnelund.

§ 4 VILKÅR OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR OG SAMFUNNSTJENESTER SAMTIDIG MED UTBYGGING (REKKEFØLGEKRAV)

§ 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert. Rekkefølgekrav i § 4.1 – 4.3 gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 300 m² BRA. Rekkefølgekravene i § 4.5 gjelder for alle nye boliger.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 3.

§ 4.2 Etablering av bydelspark

§ 4.2-1 Bebyggelse innenfor senterområde S1 kan ikke tas i bruk før bydelspark F1 er opparbeidet.

§ 4.2-2 Bebyggelse innenfor senterområde S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før bydelsparkene F3 og F4 er opparbeidet. Ny bebyggelse innenfor senterområde S2-C, kan ikke tas i bruk før bydelspark F5 er opparbeidet.

§ 4.3 Offentlige veger og gater

§ 4.3-1 Oppgradering av Haakon VII's gate

Bebyggelse i områdene S1 og N3 - N14 kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang- og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-2 Bromstadveiens forlengelse

Bebyggelse i S2 kan ikke tas i bruk før Bromstadveiens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

§ 4.3-3 Lokalgater

Bebyggelse i det enkelt felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-4 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg

Bebyggelse i S1, N3 og N4 kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, øst for område N2, over jernbanen til Innherredsvegen er etablert.

§ 4.3-5 Kryss mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé

Bebyggelse i N21 og N22 kan ikke tas i bruk før det er etablert rundkjøring i krysset mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé.

§ 4.3-6 Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

§ 4.4 Turveger

§ 4.4-1 Bebyggelse i S2-A, S2-B, N15, N17, N19 og A2 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen allé er opparbeidet.

§ 4.4-2 Bebyggelse i N3 og S2-C kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.

§ 4.4-3 Bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Før bebyggelse i S1 kan tas i bruk skal også turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, være opparbeidet.

§ 4.5 Sjøpelsug

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 6.

§ 4.6 Rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye boliger

For etablering av nye boenheter i planområdet, herunder bruksendring til bolig, gjelder i tillegg følgende rekkefølgekrav:

§ 4.6-1 Skolekapasitet

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 4.6-2 Etablering av nye barnehager

Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 4.6-3 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

Nye boliger i område B2 kan ikke tas i bruk før trafikksikker skoleveg langs Sjøveien og langs Ranheimsveien mellom Lykkestien og Sjøveien er etablert, og krysset mellom Ranheimsveien og Sjøveien er utbedret.

§ 4.6-4 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger i S1 kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelspark F1.

Nye boliger i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F3 og F4. Nye boliger i S2-C kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F5.

§ 5 **UTFORMING AV BEBYGGELSE OG UTEROM**

§ 5.1 Alle nye byggetiltak skal bidra til å skape visuelt tydelige uterom med hensyn til romdannelse, avgrensing, sammenbinding og overganger mellom veger, gater, friområder, parkeringsarealer og lignende.

§ 5.2 Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgrænse mellom byggeområde og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

§ 5.3 Bebyggelsen i næringsområdene skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres med minst en fasade i formålsgrænse mellom byggeområde og trafikkareal. Parkeringsarealer og areal for vareleveranser bør organiseres og utformes som klart avgrensede plasser. Ubebygde areal skal opparbeides parkmessig.

§ 5.4 Ny bebyggelse i boligområder skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap slik at stedskarakteren bevares.

§ 5.5 Ved utbygging og bruksendring til boligformål skal det avsettes uteareal for opphold og lek i samsvar med den til enhver tid gjeldende norm/vedtekt for Trondheim kommune.

§ 5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan og tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 5.7 Uterom skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 6 **PARKERING**

§ 6.1 Parkeringsdekningen skal ta utgangspunkt i Trondheim kommunes parkeringsnorm for sentrale bydeler. I samsvar med parkeringsnormen skal det foreligge parkeringsplan sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsbehovet skal vurderes nærmere i bebyggelses- eller reguleringsplan ut ifra formål og tilgjengelighet for kollektive transportmidler.

§ 6.2 Maksimalt følgende andel av samlet eiendomsgrunn (inklusive bebygde areal) tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:
15 % for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet
25 % for handels- og servicevirksomhet
Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for mindre enn 10 parkeringsplasser.

§ 6.3 Det skal legges tilrette for sykkelparkering og parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i nær tilknytning til inngangssonene.

§ 6.4 Parkeringsplasser og -anlegg skal organiseres og utformes slik at tilbakeblokkering av trafikk i offentlig gatenett unngås.

§ 7 MILJØ- OG GRUNNFORHOLD

§ 7.1 Støy- og luftforurensing

Støy- og luftforurensingsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utforming av uterom og bygninger. I forslag til bebyggelses- og reguleringsplaner og søknader om byggetiltak skal det dokumenteres at gjeldende forskrifter og retningslinjer er ivarettatt. Trondheim kommunes bestemmelser om bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

§ 7.2 Geoteknikk

For området over de gjenfylte bekkedalene, Lade- og Leangenbekken, er det krav om grunnundersøkelser og geoteknisk sakkyndig prosjektering. For området over søppelfyllingen i Ladedalen, mellom City Lade og Meråkerbanen/Bromstadveiens forlengelse, er det i tillegg krav om miljøgeologisk vurdering av tiltak.

I områdene med bløt leire kreves geoteknisk sakkyndig prosjektering. Dette gjelder i sjøen i Leangen bukta, på land på østsiden av Ladebakkens utløp og i de vestre deler av planområdet mot Jarleveien og Lademoen kirkegård.

§ 7.3 Forurenset grunn

§ 7.3-1 Områder med antatt betydelig forurenset grunn som vist på Aktsomhetskart forurenset grunn, skal undersøkes nærmere før eventuelle planvedtak. Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.

§ 7.3-2 Bygninger over søppelfylling/deponi må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I området over søppelfyllingen tillates ikke etablering av boliger før forurenset masse er fjernet i henhold til forurensningsloven.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Områdene skal opparbeides og brukes som offentlige lek- og rekreasjonsområder, idrettsanlegg og parker. For eksisterende friområder skal dagens bruk opprettholdes. Framtidige friområder skal ha funksjon som offentlige bydelsparker og opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for variert bruk og opplevelse, for alle brukergrupper.

§ 8.2 Byggetiltak i samsvar med områdets bruk kan tillates. Oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter ny reguleringsplan som avklarer forholdet til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

§ 8.3 Alle friområder skal ha god tilgjengelighet og trafikksikker atkomst.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

Områder vist som framtidig grønnstruktur skal ikke bebygges. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

§ 10 KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP

- § 10.1** I byggeområder skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bevaringsverdige og vernede bygninger og kulturmiljø. Alle tiltak etter pbl skal utformes og lokaliseres slik at bevaringsverdige og vernede bygninger, anlegg og kulturmiljø kan bevares, og slik at nye tiltak ikke reduserer objektenes antikvariske, kulturhistoriske og estetiske verdi. Verneverdige bygninger, anlegg og landskap er nærmere angitt på Temakart kulturminner som følger kommunedelplanen. Spesielt bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø er i tillegg vist med skravur på plankartet.
- § 10.2** Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder bygninger eller som ligger innenfor områder vist på Temakart kulturminner eller innenfor områder som er markert som spesielt bevaringsverdige på plankartet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 11 JERNBANEOMRÅDER**§ 11.1 Jernbaneareal**

Jernbanetraséen kan utbygges til dobbeltsporet jernbane.

§ 11.2 Stasjonsområde SO (Leangen stasjon)

Ny jernbanestasjon skal plasseres innenfor området. Næringsvirksomhet kan integreres i stasjonsanlegget. Jernbanestasjonen med tilhørende bebyggelse og serviceanlegg bør utformes som lokk eller bru over jernbanesporene.

Planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker

1 RETNINGSLINJER OM PLANKRAV FASTSATT I BESTEMMELSENE § 2

- 1.1** Kommunedelplanen innebærer en detaljering og konkretisering av den overordna byutviklingsstrategien som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel 2001-2012. Kommunedelplanen erstatter kommuneplanen som overordnet plan. Kommunedelplanen avklarer rammer og prinsipper for utviklingen av området. Organisering av ny bebyggelse, plassering, volumer og utforming skal avklares nærmere gjennom bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner.
- 1.2** Nye bebyggelses- og reguleringsplaner bør omfatte hele felt/kvartaler og tilstøtende gater; inkludert viktige turveger og gang- og sykkeltraséer.
- Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.
- 1.3** Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. Dette er viktig for å avklare terrenghøyder og sikre at god tilgjengelighet til- og sammenheng over jernbanen blir i varetatt. Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.
- 1.4** Planer i N16 og S2-B bør vise omstigningspunkter for buss og tilgjengelighet til parkeringsanlegg og ny Leangen stasjon.
- 1.5** Dersom et planområde i første omgang ikke utnyttes maksimalt, bør bebyggelses- eller reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet. Hver plan skal da vise at hvert byggetrinn bidrar til å oppfylle kommunedelplanens intensjoner.
- 1.6** Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealbruk, tomteutnyttelse og intensjoner, forutsettes avklart gjennom ny reguleringsplan, ikke bebyggelsesplan.
- 1.7** Offentlige gater, veger, turveger og friområder skal behandles som reguleringsplan dersom dette er nødvendig for gjennomføring.
- 1.8** Det følger av pbl § 28-2 jf. § 27-1 nr 2 at bebyggelsesplaner skal legges fram for fylkeskommunen og statlige fagmyndighet for uttalelse.

2 RETNINGSLINJER OM REKKEFØLGEKRAV

- 2.1** Rekkefølgekravene skal innarbeides og avklares nærmere i bebyggelsesplaner og reguleringsplaner.
- 2.2** Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og lignende.

Utbyggingsavtaler vil ta utgangspunkt i en rimelig fordeling av infrastrukturkostnader ut fra tiltakets størrelse og type arealbruk.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

3 SPESIELLE KRAV TIL DOKUMENTASJON I PLAN- OG BYGGESAKER

3.1 Kommunedelplanens målsettinger

Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge dokumentasjon på hvordan hensynet til kommunedelplanens målsettinger, bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

3.2 Kunst og kultur

Ved alle større utbyggingsprosjekt skal det legges vekt på å fremme kunst og kultur. Dette skal dokumenteres.

3.3 Tilgjengelighet

Ved all planlegging og utbygging i området skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

3.4 Visuelle konsekvenser av tiltak

Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge illustrasjoner og modeller som dokumenterer virkningen av tiltakene i forhold til landskap, natur, byform og bygningsmiljø.

3.5 Anleggsperioden

Det skal sikres at trafikksikkerhet ivaretas under anleggsperioden for utbyggingsprosjekter. Det må utarbeides planer for trafikkavvikling under anleggsperioden som godkjennes av kommunen. Slike planer skal koordineres med andre utbyggingsprosjekter som pågår samtidig.

4 VARMEANLEGG, TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Det følger av kommunens vedtekt om fjernvarme at i de områder det er gitt konsesjon, skal alle nybygg ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. pbl § 66a.

5 LOKALISERING AV HANDEL OG TJENESTER

5.1 Andel forretninger

Andelen forretninger, avgrensning av ulike varegrupper og øvrig fordeling av funksjoner i hvert delfelt skal avklares i bebyggelses- og reguleringsplaner. Det bør fastsettes en maksimal andel forretning, angitt som maks bruksareal (BRA) eller maks % av samla BRA i bestemmelser til bebyggelses- og reguleringsplaner.

5.2 Blanda funksjoner i senterområdene

Senterområdene skal ha et bredt tilbud av servicefunksjoner, forretninger, kaféer og lignende. For å skape grunnlag for et levende bymiljø og for å redusere transportbehovet, bør Senterområde 1 ha minimum 30 % boliger og en viss andel kontorvirksomhet. Senterområde 2 bør ha minimum 60 % boliger. Viktige offentlige og allmenntilgjengelige servicefunksjoner bør lokaliseres til senterområdene.

5.3 Avgrensning av område for forretninger/kjøpesenter

Etablering av kjøpesenter bør lokaliseres til senterområdene. Med kjøpesenter menes forretningscenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendig handlegater/torg.

Det tillates også etablert forretninger i områder benevnt ”næringsområder med forretning”. Dette gjelder en sone langs Haakon VII's gate og et område øst for senterområdet på Leangen. Intensjonen er at disse arealene fortrinnsvis skal gi plass for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (som møbler, hvitevarer og lignende) og ikke kjøpesenter. Alle forretninger skal hovedsakelig ligge i 1. et. og alle forretninger skal ha innganger rettet mot gater el. uteplass. Andelen av forretning i disse

næringsområdene bør ikke være større enn 50 % av samla utbyggingspotensial for hvert felt/kvartal.

I kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 er deler av byggeområdene på Lade og Leangen vist som ”avlastningssenter”. I kommunedelplanen er avlastningssenteret begrenset ytterligere, og omfatter de områdene hvor etablering av forretninger er tillatt, dvs. senterområdene S1 og S2, samt næringsområdene N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16.

5.4 Forretninger for plasskrevende varegrupper

Avgrensningen av område for forretninger som beskrevet i retningslinje 5.3 gjelder ikke for forretninger for plasskrevende varegrupper.

Med plasskrevende varegrupper menes større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Forretninger for plasskrevende varegrupper kan plasseres innenfor alle områder angitt som ”næring”, unntatt N21-23 (Rotvoll).

6 BOLIGKVALITET

- 6.1** I områder med boliger skal det legges til rette for variasjon i boligstørrelser og boligtyper for å sikre gode og stabile bomiljø.
- 6.2** Bebyggelsen skal organiseres slik at alle boliger får gode lysforhold og i tiltrekkelig grad blir skjernet mot innsyn og støy.
- 6.3** I bebyggelse som grenser til viktige trafikkårer som Haakon VII's gate, Bromstadveien og Jarleveien samt jernbanen, tillates ikke boliger i første etasje. Boliger i øvrige etasjer som vender mot slike gater bør være gjennomgående.
- 6.4** Alle boliger skal ha tilgang på hensiktsmessige uteboder og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligenes inngangssoner.

7 UTFORMING AV UTEROM

- 7.1** Innenfor hvert byggeområde skal det avsettes nok ubebygd areal til å få gode uterom og uterom med tilstrekkelig oppholdsareal, vrimleareal og møteplasser og eventuell bakkeparkering. Uterom bør tilrettelegges for alle brukergrupper og opparbeides med grøntanlegg, benker, lekeapparater, ha gode solforhold og være belyst.
- 7.2** Uterom og parkeringsanlegg bør utformes som fellesanlegg for hvert felt/kvartal.
- 7.3** I senterområdene skal alle ubebygde arealer opparbeides med bymessig karakter, høy opparbeidelsesgrad og materialstandard.
- 7.4** I hele planområdet skal det legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon i form av gatetrær og parkmessige grøntanlegg. I utforming av det ubebygde arealet og gjennom bruk av vegetasjon, skal det etableres klart avgrensede gaterom, parker og plasser.
- 7.5** For utforming av lekearealer over 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.
- 7.6** Også i områder uten boliger anbefales minimum 10 % av tomtearealet/feltet/kvartalet avsatt til uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold.

8 UTFORMING OG BRUK AV FRIOMRÅDER

8.1 Framtidig bydelspark, F1 (Lade)

Området skal opparbeides som bydelspark. Minimum 8 daa av området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Øvrige deler av parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I sonen langs Jarlevegen, Lade allé og Haakon VII's gate skal det etableres en flersjiktet vegetasjonssone, eventuelt kombinert med støyskjermer/støyvoller. Bydelsparken bør ha belysning.

8.2 Framtidig bydelspark, F3 (Leangen v/jernbanen)

Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Bydelsparken bør ha belysning.

8.3 Framtidig bydelspark, F4, F5 (Leangen senterområde)

Områdene skal opparbeides som bydelspark. Områdene skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Områdene skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, aktivitetsarealer (for eksempel ballspill), lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Bydelsparkene bør ha belysning.

8.4 Eksisterende idrettsanlegg, F2 Lade

Hoveddelen av området skal nyttes til ballbaner med tilhørende anlegg. Området skal være offentlig tilgjengelig. Terrengskrånningen langs Lade allé skal videreutvikles til en parkpreget flerbrukssone tilrettelagt for rekreasjon og lek. Området kan ha både natur- og parkmessig slitasjesterk beplantning som styrker det helhetlige landskapsbildet mot Ringve botaniske hage og museum. Det bør etableres trekke langs Lade allé. Området bør ha belysning.

8.5 Eksisterende park, F6 Leangen gård

Området skal beholdes ubebygd og opparbeides og utvikles som parkanlegg med høy kvalitet.

8.6 Eksisterende friområde, F7 Leangenbukta

Området skal brukes til turveg og rekreasjonsområde. Ut over dette tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med plante- eller dyrelivet i området. Det bør etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte langs strandlinja for å skjerme fuglelivet mot ferdsel på turstien.

8.7 Eksisterende friområde, F8 Rotvollbukta

Området skal brukes til rekreasjonsområde og badeplass, og kan tilrettelegges for slik bruk. Skogområdene skal bevares. For å opprettholde et åpent kulturlandskap bør åpne arealer ikke tilplantes.

8.8 Eksisterende friområde F9

Friområdet skal være offentlig naturpark. Den parkmessige karakteren med innslag av både naturlig og kultivert vegetasjon skal beholdes.

8.9 Framtidig friområde F10

Området skal brukes til friområde. Området bør sonedeles i et område med balløkke og sideareal med vegetasjon og tilrettelegging for robust lek.

9 SIKRING AV GRØNNSTRUKTUR I DETALJPLANLEGGING**9.1 Grønnstruktur som ikke forutsettes å være offentlig tilgjengelig, kan i**

bebyggelsesplan/reguleringsplan avsettes til andre formål enn offentlig friområde. Aktuelle formål er for eksempel spesialområde parkbelte i industriområde, friluftsliv eller privat fellesareal. Grønnstruktur kan og avsettes til andre utbyggingsformål. Avgrensing av grønnstruktur forutsettes da på bebyggelsesplan/reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

9.2 I grønnstrukturen bør stedegen vegetasjon bevares.

10 BEVARING AV KULTURMINNER

10.1 Bygninger, anlegg og kulturmiljøer som er vist på Temakart kulturminner, og som ikke er sikret formelt vern gjennom fredning eller regulering, skal vurderes regulert til spesialområde bevaring.

10.2 For bygninger og anlegg som er fredet i medhold av Lov om kulturminner gjelder bestemmelser i de aktuelle fredningsvedtak. Tiltak som kan komme til å endre fredet kulturminne betinger godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

10.3 Ved nye byggetiltak som berører verneverdig bygninger, anlegg eller miljøer, bør bygningskarakteren og strøkskarakteren bevares og styrkes. Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til verneverdige bygningsmiljø bør tilpasses denne i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

11 SÆRLIG BEVARINGSVERDIGE KULTURLANDSKAP OG KULTURMILJØ

11.1 Grønnstruktur, friområder og LNF-områder som er angitt med skravur på plankartet, utgjør landskap og miljøer med særlig stor kulturhistorisk verdi. Bevaring, utvikling og bruk av disse områdene bør ivareta og styrke karakteren som åpent herregårdslandskap. Verneverdige bygninger, anlegg og kulturmiljøer bør synliggjøres som viktige elementer i kulturlandskapet.

11.2 LNF-områder

I LNF-områder er det forbudt å oppføre ny bebyggelse eller fradeling til andre formål enn landbruksdrift. Kun byggetiltak som er nødvendig i landbruket er tillatt. Dette følger direkte av pbl § 20-4 nr 2. For vurdering av eventuelle nye byggetiltak knyttet til landbruksformålet skal det legges stor vekt på estetikk og plassering for å ivareta områdets kulturhistoriske verdi, jf. pbl § 74 nr 2.

Strukturen i jordbrukets kulturlandskap med åpne produksjonsarealer, åkerholmer, tuntrær, alléer, trekker, randvegetasjon, tilhørende gårdsbebyggelse og områdenes rike plante- og dyreliv bør opprettholdes og styrkes. Skjøtsel av randsoner i tråd med landbrukets krav kan gjennomføres når hensynene til helhetlig kulturlandskap ivaretas.

11.3 Parkanlegg i framtidig grønnstruktur

Området G2 (park ved Dalen/Dronnings Mauds Minde) skal beholdes ubebygde og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

Området G6 (Øverparken) skal brukes til park. Verneverdig vegetasjon skal ivaretas.

11.4 Alléer

Alléen G4 (ved Leangen gård) bør ivaretas og utvikles som viktig landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

Alléen ved Falkenborg gård er fredet i medhold av naturvernloven.

Alléene G5 og G7 (Rotvoll allé, Ranheimsveiens allé og Schmettows allé) er verneverdige og det er svært viktig å ivareta disse som historiske landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

12 NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

12.1 Leangenbukta Na

Leangenbukta er regulert til naturområde. Det tillates ikke tiltak som endrer områdets topografi, oppføring av bygninger eller tekniske innretninger eller bruk som kan komme i konflikt med reguleringsformålet.

12.2 Rotvollbukta NaF

Natur- og friluftsområdet Rotvollbukta er disponert til blandet formål, og skal brukes til rekreasjons-/badeområde og leveområde for sjøfugl. Tiltak som er strid med nevnte formål er ikke tillatt.

13 UTFORMING AV TRAFIKKANLEGG, GATER OG VEGER

Prinsipp for trafikkanlegg er vist på temakart trafikk med tilhørende eksempler på mulig fremtidig utforming gatenettet. Alle hovedgater bør være avkjørselsfri. God tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres i detaljutformingen av gatenettet.

Endelig plassering og utforming av offentlige gater, veger og turveger, og avklaring om behov for tverrsnitt og kollektivfelt, forutsettes endelig avklart i bebyggelsesplan el. reguleringsplan.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

13.1 E6

Ny E6, inklusive tunnelportaler og andre konstruksjoner, skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Større, åpne arealer mellom veianleggene skal behandles parkmessig.

13.2 Bromstadvegens forlengelse

Bromstadveien bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsoner med trerekke), tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt) og ev. kollektivfelt. Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebane. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Busslommer og buskur bør plasseres i grøntsonen. Kryss med tilknytning til lokalgatenett i senterområde S2 kan likevel vurderes i bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

13.3 Haakon VII's gate

Haakon VII's gate bør utformes som bygate med 4 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsoner med trerekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebane. Buskur bør plasseres i grøntsonen. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser. Alle kryss i Haakon VII's gate som ikke er vist med rundkjøring, bør lysreguleres.

13.4 Håkon Magnussons gate

Håkon Magnussons gate bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning

(tosidig grøntsoner med trekker) og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges til kjørebane. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebane. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafiksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forplasser/inngangssoner og holdes fri for parkering og kjøreftrafikk.

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.

13.5 Lokalgater

Lokalgatene bør utformes som bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges i kjørebane. Nord-sør-gående lokalgater på Lade bør i tillegg utformes med tosidig grøntsoner med trekker. Grøntsoner kan brukes til ekstra svingefelt dersom dette er nødvendig for trafikkavviklingen i kryssene med Haakon VII's gate. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafiksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk.

13.6 Ranheimsveien

Ranheimsveien skal stenges for gjennomkjøring for ordinær kjøreftrafikk et sted mellom Ladeforbindelsen og Sjøvegen, men være åpen for kollektivtrafikk når Bromstadveiens forlengelse er etablert. Sykkeltrafikk bør legges i kjørebane. Krysset mellom Grilstadvegen og gamle E6 bør vurderes lysregulert før stenging av Ranheimsveien gjennomføres.

13.7 Lade allé

Det bør vurderes trafikkregulerende tiltak for å unngå økt gjennomgangstrafikk. Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.

13.8 Kollektivtrafikk

Det forutsettes etablert et kollektivknutepunkt i tilknytning til ny Leangen stasjon og viktig kollektivtraséer i Strindheimkrysset for å bedre lokal og regional kollektivtilgjengelighet til senterområdet. Kollektivknutepunktet skal tilrettelegges for gode overganger mellom ulike transportmidler. Det skal legges til rette for gode terminal/holdeplassforhold ved nytt park and ride-anlegg i N16 for ruter som kjører dagens E6-trasé videre mot Midtbyen.

Tilbudet for kollektivtrafikanter skal være synlig. Det bør legges opp til god informasjon om kollektivtilbudet, både i kollektivknutepunkt og på andre sentrale steder.

Det skal så godt som mulig tilrettelegges for god flyt i kollektivtraséer som etableres i alle hoved- og lokalveier. Det kan være aktuelt å anlegge egne kollektivfelt i Jarlevegen og i Bromstadvegens forlengelse på sikt.

13.9 Turveger

Framtidige turveger i grønnstrukturen skal opparbeides som attraktive turtraséer. Turvegen skal tilpasses terrenget. Der det er naturlig, skal stiene opparbeides på en måte som muliggjør skiløype om vinteren.

Framtidige turvegtraséer gjennom senter-, nærings- og boligområder, bør opparbeides med trekker for å skape tydelige visuelle sammenhenger i grønnstrukturen. Atkomster til turveger skal ivaretas i alle regulerings-, dele- og byggesaker.

Bystyrets vedtak, 28.4.2005

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll som vist på kart i målestokk 1:5000, merket Trondheim kommune senest datert 8.2.2005 med bestemmelser og planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker senest datert 8.2.2005 med følgende unntak:
 - a) Område N23 skal ikke bygges ut, men sikres som grønnstruktur.
 - b) Til erstatning som kontor- og forskningsformål (forskningspark) bør mulighetene for lokalisering innenfor eksisterende bygningsmasse i O4 vurderes.
2. Det tas inn følgende tillegg i §3.2.3:
Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.
3. Tillegg til § 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelsene for oppgradering av Haakon VIIIs gate skal ikke bidra til at nødvendig og avgrenset utvidelse for eksisterende næringsvirksomheter blir sterkt forsinket eller hindret. Det må derfor etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om utvidelsen kommer i forkant av ferdigstillingen av Haakon VIIIs gate.
4. Tillegg til § 13.7 (*retningslinje 13.7 red.*) Lade allé:
Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.
5. Boligandelen i senter 2 settes til minst 60%.
6. Ved utbygging i området over 1000m² skal det være søppelsug. Det kan gis dispensasjon etter begrunnet søknad.
7. Det tillates ikke døgnåpne butikker der dette vil være til ulempe for boligområder.
8. Til retningslinje 1.3:
 - a) Endring: Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. (endring: skal istf. bør)
 - b) Tillegg: Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.
9. Bystyret ber rådmannen igangsette regulering av Haakon VIIIs gate og vurdere muligheter for oppstartsbevilgning til dette reguleringsarbeidet i budsjettet for 2006.
10. Det må stilles krav til lokalgater der hvor byomforming krever det, i forbindelse med reguleringsplan. Lokalgatene er illustrasjonsmessig angitt på plankartet, endelig plassering og utforming skjer i det videre arbeid, og i samarbeid med grunneierne. Det må etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om byomforming kommer i forkant av ferdigstilling av lokalgatene.

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.
11. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, SV, FrP, PP, KrF, DEM, Sp, V, MDG:

Bystyret mener det må inn offentlig virksomhet og servicefunksjoner for å hindre at S2 blir et rent handelssenter. Bystyret mener utbygging av S2 må prioriteres fordi senteret har stor betydning for området og kan bidra mest til utbygging av infrastruktur.