



## LADE, LEANGEN OG ROTVOLL – KOMMUNEDELPLAN

### FORSLAG TIL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planen er datert: 27.11.2003  
Dato for siste revisjon av plankartet: 27.11.2003  
Dato for siste revisjon av bestemmelsen: 27.11.2003  
Dato for Bystyrets vedtak:

#### § 1 HOVEDMÅL

##### § 1.1 Omforming/levende byområde

Området som i dag preges av storskala industri-, lager, handel og trafikk, skal omformes til et attraktivt byområde med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet. En fleksibel og varig bystruktur etableres, med høy kvalitet i det offentlige rom og mer vegetasjon. Boliger innpasses, og området skal avlaste Midtbyen for arealkrevende virksomheter det ikke er plass til der.

##### § 1.2 Bedre tilgjengelighet for alle

Alle skal få bedre tilgjengelighet til området og innen i området, med størst vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister. Det legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming. Det skal satses på kollektivknutepunktet ved nye Leangen stasjon, for å utnytte og forbedre tilgjengeligheten regionalt og lokalt.

##### § 1.3 Bevaring av kulturlandskap og bygninger

Kulturlandskap og eldre gårder med parkanlegg og verneverdige bygninger skal bevares for ettertiden og tas hensyn til ved utviklingen av området. Ny bebyggelse skal tilpasses viktige landskapstrekk.

##### § 1.4 Helhetlige løsninger og forutsigbar saksbehandling

Området skal 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.

#### § 2 FORMÅL

##### § 2.1 Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

**Bygeområder** med underformålene bybebyggelse, boligområder, senterområder, næringsområder, offentlige bygninger, grav- og urnelund, bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål, friområder og grønnstruktur.

**Landbruks-, natur- og friluftsområder**

**Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag**

**Viktige ledd i kommunikasjonssystemet** med underformålene veg- og gateareal, jernbanearreal, hovedveg, hovedveg tunnel, samleveg, gang- og sykkeltraséer og turveger.

**Områder som er båndlagt** etter naturvernloven og kulturminneloven.

**§ 3 RETTSVIRKNING**

- § 3.1** Arealbruken innenfor planens avgrensning med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jf. plan- og bygningsloven § 20-4). Retningslinjene er veiledende.
- § 3.2** Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2001-2012. Bebyggelsesplaner og reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen faller bort i den grad de ikke er i samsvar med kommunedelplanen.
- § 3.2-1** Der hvor gjeldende reguleringsplaner viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt områder for naturvern, gjelder reguleringsplanen foran arealdelen for disse områdene.

*Retningslinjer til § 3*

*Kommunedelplanen innebærer en detaljering og konkretisering av den overordnede byutviklingsstrategien som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel 2001-2012.*

*Kommunedelplanen er likevel en overordnet plan som avklarer rammer og prinsipper for den langsiktige utviklingen av området. Organisering av ny bebyggelse, plassering, volumer og utforming må avklares nærmere gjennom bebyggelsesplan eller reguleringsplan for de enkelte delfelt/kvartaler, jf. § 4.*

**§ 4 PLANKRAV OG KRAV TIL DOKUMENTASJON**

**§ 4.1 Plankrav**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd kan bare settes i gang hvor arealet inngår i ny bebyggelsesplan eller reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for tiltak som ikke er søknads- eller meldepliktige eller for fortetting i nåværende boligområder, forutsatt at kriteriene i § 9.1 er oppfylt.

- § 4.1-1** Før tiltak innenfor felt S2 kan igangsettes, kreves ny reguleringsplan. For tiltak innenfor øvrige felt kreves ny bebyggelsesplan.
- § 4.1-2** Nye bebyggelses- og reguleringsplaner skal omfatte hele kvartaler og tilstøtende gater; inkludert viktige gang- og sykkeltraséer. For felt S2 skal reguleringsplanen omfatte hele senterområdet.
- § 4.1-3** Dersom planområdet i første omgang ikke utnyttes maksimalt, skal bebyggelses- eller reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet. Planen skal da vise at hvert byggetrinn bidrar til å oppfylle kommunedelplanens intensjoner.

*Retningslinjer til §4.1*

*Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealbruk, tomteutnyttelse og intensjoner, forutsettes avklart ved reguleringsplan og ikke bebyggelsesplan.*

*Eventuelle dispensasjoner fra plankravet betinges av at tiltaket omfattes av tidligere vedtatt reguleringsplan og som samtidig er i samsvar med kommunedelplanens intensjoner og ikke vanskeliggjør framtidig utnytting av arealene i tråd med kommunedelplanens bestemmelser om arealbruk, byform og tomteutnyttelse.*

**§ 4.2 Dokumentasjon**

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

*Retningslinjer til §4.2*

*Ved eventuelle søknader om dispensasjoner (midlertidige og varige) fra*

*kommunedelplanens arealbruk og/eller bestemmelser, skal det dokumenteres hvordan intensjonene i kommunedelplanen er ivaretatt i utbyggingsprosjektet.*

**§ 5 BYGGEOMRÅDER, FELLESBESTEMMELSER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)**

**§ 5.1 Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal ha bymessig karakter, høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Bebyggelsen skal organiseres og utformes ut fra en helhetlig analyse av form- og volumoppbygging, fasadeuttrykk, materialvalg og farger. Bebyggelsen skal fremme gode uterom ved at den organiseres slik at gater og byrom blir understreket og forsterket.

**§ 5.2 Utforming av ubebygde areal**

Innenfor hvert byggeområde skal det avsettes nok ubebygde areal til å få gode byrom og uterom med tilstrekkelig oppholdsareal, vrimleareal og møteplasser jf. § 5.6 og eventuell bakkeparkering jf. § 5.7.

§ 5.2-1 Innenfor byggeområder for senterområde og bybebyggelse skal alt ubebygde areal utformes som bymessige parkanlegg og/eller byrom. Bymessig utforming innebærer bl.a. høy opparbeidelsesgrad og høy materialkvalitet. Det skal 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 som underbygger kvartalsstrukturen og gir området en mer bymessig karakter.

§ 5.2-2 Innenfor næringsområder skal det minimum etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. I områder med kontorvirksomhet skal også øvrige ubebygde arealer opparbeides parkmessig.

*Retningslinjer til §5.2*

*I senterområder og områder for bybebyggelse bør oppholdsareal, møteplasser, lekeplasser og parkeringsanlegg utformes og organiseres som fellesanlegg for hvert felt/kvartal.*

**§ 5.3 Tilgjengelighet**

Ved all planlegging og utbygging i området skal det tas hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

**§ 5.4 Kunst og kultur**

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

**§ 5.5 Boligkvalitet**

§ 5.5-1 I alle områder med boliger skal det legges til rette for variasjon i boligstørrelser og boligtyper, for å sikre gode og stabile bomiljø.

§ 5.5-2 Bebyggelsen skal organiseres slik at alle boliger får gode lysforhold og i tiltrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy.

§ 5.5-3 I bebyggelse som grenser til viktige trafikkåreer 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 skal være gjennomgående.

§ 5.5-4 Alle boliger skal ha tilgang på hensiktsmessige uteboder og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangsoner.

**§ 5.6 Krav om lek- og uteoppholdsareal**

§ 5.6-1 Alle boliger skal ha tilgang på minimum 4 m<sup>2</sup> privat uteareal i form av balkong, terrasse

## Trondheim kommune

eller privat del av gårdsrom. I tillegg skal det pr. bolig avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> fellesareal til uteopphold. I tillegg skal det anlegges felles sandlekeplass for hver boliggruppe med fra 4 til 25 boliger. Sandlekeplassen skal være minimum 100 m<sup>2</sup>.

### *Retn.linjer til § 5.6-1*

*I områder med tett og bymessig bebyggelse kan kravet om felles lek- og oppholdsareal dekkes i form av felles terrasser/takterrasser/takhager.*

### § 5.6-2 Kvartalslekeplass

Ved utbygging av boliggrupper på mer enn 200 boenheter i kreves i tillegg opparbeidet kvartalslekeplass på minimum 1000 m<sup>2</sup>. Kravet om kvartalslekeplass gjelder ikke senterområdene S1, S2 og BY1 hvor behovet for slike lekearealer forutsettes dekket i bydelsparkene, jf. § 22.1.

§ 5.6-3 Kvalitetskrav til lek- og uteoppholdsareal: Alle private og felles utearealer skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lek- eller uteoppholdsareal. Lek- og rekreasjonsområder skal plasseres i direkte tilknytning til boligene og være skjermet for trafikk.

§ 5.6-4 Lek- og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

### *Retningslinjer til §5.6*

*Også områder uten boliger bør minimum 10 % av tomtearealet/feltet/kvartalet avsettes til møteplasser, uteopphold og lek.*

*For utforming av lekearealer over 200 m<sup>2</sup> skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.*

*Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.*

## § 5.7 **Parkering**

Parkeringsdekningen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt- og norm for Trondheim. For senterområder og områder for bybebyggelse skal det benyttes norm for sentrale bydeler, mens det i øvrige områder skal benyttes vedtekt for ytre bydeler.

Innenfor senterområder og områder for bybebyggelse kan maksimalt 25% av samlet areal i felt/kvartal tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus. Denne begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for inntil 10 parkeringsplasser.

Det skal legges godt tilrette for sykkelparkering og parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i nær tilknytning til inngangssoner.

### *Retningslinjer til §5.7*

*I områder med god tilgjengelighet for fotgjengere/syklister og kollektivtrafikanter, skal mulighetene for parkering for arbeidsreiser begrenses.*

## § 5.8 **Varmeanlegg, tilknytning til fjernvarme**

I ny utbygging og/eller større rehabilitering med samlet golvareal over 1000 m<sup>2</sup>, skal det installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme.

### *Retningslinjer til §5.8*

*Det kreves dispensasjon fra byggeforskriftenes §9-23 dersom det velges annet varmeanlegg enn fjernvarme. Ved eventuell søknad om dispensasjon fra*

*tilknytningsplikten skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap og gjøres rede for alternative varmeanlegg.*

### § 5.9 Geotekniske undersøkelser

§ 5.9-1 For område langs Ladebekken fra Trondos til Bromstadveiens forlengelse er det krav om grunnundersøkelser og geotekniske sakkyndig prosjektering ved tiltak over fyllingen.

§ 5.9-2 Det skal ikke gjøres inngrep uten geoteknisk prosjektering i områder med bløt leire:  
- i vest-enden av planområdet, mot Jarleveien og Lademoen kirkegård  
- og øst for Leangenbekken, på land sør for Leangenbukta.

## § 6 BYGGEOMRÅDE SENTEROMRÅDER

### § 6.1 Formål

§ 6.1-1 I senterområdene S1 og S2 kan det etableres forretninger (detaljhandel) inkl. dagligvarehandel, kontorer, boliger, offentlige og allmennyttige servicefunksjoner (lokalsenterfunksjoner), servering og overnatting samt undervisnings- og forskningsvirksomhet.

§ 6.1-2 For S2 kan det ikke etableres boliger nord for jernbanen på grunn av forurensning i grunnen.

§ 6.1-3 I senterområde S1 (Lade) skal samla areal for dagligvarehandel ikke overskride følgende arealgrenser:

Felt/kvartal A: 1000 m<sup>2</sup>

Felt/kvartal B: 2000 m<sup>2</sup>

Felt/kvartal C: 7000 m<sup>2</sup>

§ 6.1-4 I senterområdene tillates ikke etablering, utvidelse eller større ombygging av forretninger for særlig arealkrevende varegrupper slik som større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Etablering, utvidelse eller større ombygging av tyngre industri- eller lagervirksomhet tillates ikke.

§ 6.1-5 Kulturinstitusjoner rettet mot lokalmiljøet kan ligge innenfor senterområdene. Institusjoner for kulturformidling som har større deler av byens befolkning som målgruppe (for eksempel kino) tillates ikke.

#### *Retningslinjer til §6.1*

*Senterområde S2 påLeangen har betydelig bedre kollektivtilgjengelighet og bedre tilknytning til det overordna vegsystemet enn senterområde S1 påLade. Forretninger og servicefunksjoner som henvender seg til et større omland (for eksempel hele østsiden av Trondheim) bør derfor lokaliseres til S2. Utvidelse av forretningsvirksomhet og servicetilbud i S1 bør være av mer lokal karakter, fortrinnsvis med bydelen Lade som handels- og serviceomland.*

*Senterområdene skal ha et bredt tilbud av servicefunksjoner, forretninger, kaféer og lignende. For åskape grunnlag for et levende bymiljø og for å redusere transportbehovet, bør senterområdene ha minimum 30 % boliger og en viss andel kontorvirksomhet.*

*Senterområdene utgjør en del av "avlastingssenteret Lade/Leangen" og skal derfor gi plass for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, tepper og hvitevarer og lignende), for å avlaste Midtbyen for spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede finnes der, eller som sentrum av Trondheim av miljømessige grunner ikke kan romme. Det bør imidlertid ikke etableres forretning- eller servicetilbud som ikke allerede*

*finnes i Midtbyen. At disse områdene defineres som en del av avlastningscenteret innebærer for øvrig at etablering av forretninger eller kjøpesenter med bruttoareal større enn 3000 m<sup>2</sup> kan tillates.*

### § 6.2 Byform

Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form, jf. § 5.1, og organiseres fortrinnsvis i en kvartalsstruktur med åpne fellesarealer inne i kvartalene. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense langs offentlige gater. Ubebygde arealer skal gis høy kvalitet og bymessig preg, jf. § 5.2. For senterområde S2 skal byform avklares nærmere i reguleringsplan, jf. § 4.1.

### § 6.3 Kollektivknutepunkt i område S2 (Leangen)

Det skal etableres et kollektivknutepunkt med utgangspunkt i en ny Leangen stasjon for å bedre lokal og regional kollektivtrafikk til senterområdet. Kollektivknutepunktet skal tilrettelegges for gode overganger mellom ulike transportmidler. Utforming av kollektivknutepunktet skal avklares i reguleringsplan, jf. § 4.1.

### § 6.4 Grønnstruktur i område S2 (Leangen)

§ 6.4-1 Innenfor senterområde S2 skal det etableres bydelspark. Bydelsparken skal ha en størrelse på minimum 6 daa. Bydelsparken skal dekke behovet for rekreasjonsareal og kvartalslekeplass for senterområdet. Plassering og utforming av bydelsparken skal avklares i reguleringsplan, jf. § 4.1.

§ 6.4-2 Innenfor senterområde S2 skal det også etableres et sammenhengende grøntdrag som knytter grøntarealer fra Strindheim til Lade og Rotvoll sammen, og som ivaretar behovet for turvegforbindelse. Plassering og utforming av grøntdraget skal avklares i reguleringsplan, jf. § 4.1.

### § 6.5 Byggehøyder og tomteutnyttelse

#### § 6.5-1 Område S2 (Leangen):

Ny bebyggelse skal ha minimum 2 etasjer og bør ikke overskride 6 etasjer. Eventuelle høyere bebyggelse kan vurderes nærmere i reguleringsplan, jf. § 4.1

Område S2 skal planlegges slik at det ved full utbygging får en samla tomteutnyttelse (TU) på minimum 160% og maksimum 200%.

#### § 6.5-2 Område S1 (Lade):

Ny bebyggelse skal ha minimum 2 etasjer og bør ikke overskride 4 etasjer. For feltene A og B gjelder i tillegg følgende krav til maksimale cotehøyder på ny bebyggelse:

Felt/kvartal A, delfelt A1: maks kote 36

Felt/kvartal A, delfelt A2: maks kote 38

Felt/kvartal B, delfelt B1 og B2: maks kote 38

Felt/kvartal B, delfelt B3: maks kote 43

I senterområde S1 skal hvert delfelt planlegges slik at det ved full utbygging får en samla tomteutnyttelse (TU) på minimum 100% og maksimum 120%.

## § 7 OMRÅDER FOR BYBEBYGGELSE

### § 7.1 Formål

§ 7.1-1 De ulike områdene for bybebyggelse skal ha følgende funksjonssammensetning:  
Område BY1: Forretning (detaljhandel), kontor, boliger. Boligandelen skal være minimum 60%.

Område BY2: Forretning (detaljhandel) og kontor.

Område BY3: Forretning (detaljhandel), kontor og boliger. Boligandelen skal være minimum 60%.

Område BY4: Kontor og boliger. Boligandelen skal være minimum 50%.

Område BY5: Forretning (detaljhandel) og kontor.

Område BY6: Kontor og boliger. Boligandelen skal være minimum 40%.

Område BY7: Kontor.

- § 7.1-2 I områdene for bybebyggelse er etablering av dagligvareforretninger, offentlig tjenesteyting, kulturtilbud og overnatting (hotell og lignende) ikke tillatt. Unntatt fra denne regelen er etablering mindre dagligvareforretninger, dvs med bruttoareal mindre enn 500 m<sup>2</sup>, og annen nærservice i områder hvor etablering av boliger er tillatt.
- § 7.1-3 I områdene for bybebyggelse er etablering, utvidelse eller større ombygging av tyngre industri- eller lagervirksomhet ikke tillatt.

### Retningslinjer til §7.1

*Områdene BY1, BY2, BY3 og BY5 utgjør en del av "avlastingssenteret Lade/Leangen" og skal derfor gi plass for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, tepper og hvitevarer og lignende), for å avlaste Midtbyen for spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede finnes der, eller som sentrum av Trondheim av miljømessige grunner ikke kan romme. Det bør imidlertid ikke etableres forretning- eller servicetilbud som ikke allerede finnes i Midtbyen. At disse områdene defineres som en del av avlastingssenteret innebærer for øvrig at etablering av forretninger med bruttoareal større enn 3000 m<sup>2</sup> er tillatt.*

*I områder BY5 bør det avsettes areal til offentlig parkeringsanlegg tilrettelagt for "Park'n Ride" for transportknutepunktet på Leangen. Anlegget kan inngå i bebyggelse for annen virksomhet og bør plasseres nært bussholdeplass.*

*Det er viktig at det i områdene for bybebyggelse, i tillegg til forretninger, også etableres kontorvirksomhet og boliger (der hvor dette er spesifisert i § 7.1-1). Dette for å oppnå god arealutnyttning og en bymessig bebyggelse og samtidig begrense kapasitetsproblemer og miljøbelastningen på gatenettet.*

*I områdene for bybebyggelse bør det ikke tillates etablering, utvidelse eller større ombygging av forretninger for særlig arealkrevende varegrupper slik som større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.*

## § 7.2 Byform

Bebyggelsen i områder for bybebyggelse skal gis en bymessig form, jf. § 5.1, og organiseres fortrinnsvis i en kvartalsstruktur med åpne fellesarealer inne i kvartalene. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense langs offentlige gater. Ubebygde arealer skal gis høy kvalitet og bymessig preg, jf. § 5.2.

## § 8 Byggehøyder og tomteutnyttelse

Ny bebyggelse i BY1, BY2, BY3 og BY4 skal ha minimum 2 etasjer og bør ikke overskride 4 etasjer.

Ny bebyggelse i BY5, BY6 og BY7 skal ha minimum 2 etasjer og bør ikke overskride 6 etasjer.

Områdene for bybebyggelse BY1, BY2, BY3 og BY4 skal planlegges slik at det hvert felt/kvartal ved full utbygging får en samla tomteutnyttelse (TU) på minimum 80 % og maksimum 120 %. Områdene for bybebyggelse BY5, BY6 og BY7 skal planlegges slik at det hvert felt/kvartal ved full utbygging får en samla tomteutnyttelse (TU) på minimum

## Trondheim kommune

120 % og maksimum 160 %.

### § 9 BOLIGOMRÅDER

#### § 9.1 Eksisterende boligområder

På Dalen Hageby, Falkenberg, Fykhaugen og på Rotvoll skal det ikke fortettes. I øvrige boligområder kan det tillates fortetting av småhus forutsatt at hensynet til eksisterende boligmiljø og steds karakter ivaretas.

#### § 9.2 Bolig, B1 Falkenberg

Eksisterende bevaringsverdige bygninger skal bevares og tillates ikke revet. De skal gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør ved skade eller brann. Vegetasjon, hage og tun skal bevares og holdes i hevd. Rundt hagen skal det være tradisjonelt utformet trestakitt.

#### § 9.3 Fremtidig boligområde, B2

§ 9.3-1 Feltet skal utbygges til boliger. Barnehage kan etableres innenfor feltet.

§ 9.3-2 Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer. Området skal ha en utnyttelse på 3-5 boliger pr. daa.

§ 9.3-3 Eksisterende kulturlandskap i vestre del av planområdet skal bevares og forvaltes i samsvar med den tidligere bruk av arealet. For å oppnå et ytterligere fysisk og visuelt vern av området skal det etter en nærmere utarbeidet plan, opparbeides et beplantingsbelte i kulturlandskapets østre ende.

#### § 9.4 Bolig, B3 Rotvoll

Eksisterende bevaringsverdig bygning skal bevares og tillates ikke revet. Tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

### § 10 NÆRINGSOMRÅDER

#### § 10.1 Formål

§ 10.1-1 Arealbruk for de ulike næringsområdene er spesifisert på plankartet med følgende betegnelser;

I = industri, L = lager, F = forretning, K = kontor

§ 10.1-2 I næringsområdene er etablering av boliger ikke tillatt.

§ 10.1-3 I de feltene hvor forretning er tillatt (merket F/L), kan det etableres forretninger for særlig arealkrevende varegrupper slik som større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Annen detaljhandel tillates ikke.

#### § 10.2 Utforming

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Ubebyggt areal skal opparbeides parkmessig, jf. § 5.2-2.

#### § 10.3 Tomteutnyttelse og høyder

For næringsområder merket I, L og F tillates en tomteutnyttelse (TU) på maksimum 120%, og en byggehøyde på maksimum 4 etasjer.

#### § 10.4 Næring, N Louiselyst

Eksisterende bevaringsverdige bygninger skal bevares og tillates ikke revet. De skal gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør ved skade eller brann. Vegetasjon,



## Trondheim kommune

hage og tun skal bevares og holdes i hevd.

§ 10.4-1 Det tillates ikke dagligvarehandel, tyngre industrivirksomhet, tyngre transportvirksomhet eller utelagring av gjenstander eller oppstilling av kjøretøy. Boliger kan tillates.

### § 10.5 **Kontor, K1, K2 og K3 Rotvoll**

Bebyggelsen kan benyttes til kontor. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer.

## § 11 **OFFENTLIGE BYGNINGER**

### § 11.1 **Bo- og servicesenter, O1**

Bygningene kan benyttes til aktivitetssenter, boliger og tjenester. Maks. gesimshøyde skal være kote 32.

### § 11.2 **Fremtidig barnehage, O2 Lade**

Feltet skal benyttes til barnehage. Parkering, henting og bringing skal løses på egen tomt. Maks gesimshøyde skal være kote 32.

### § 11.3 **Fremtidig barnehage, O3 Dalen**

Feltet skal benyttes til barnehage. Parkering, henting og bringing skal løses på egen tomt.

### § 11.4 **Kontor undervisning, O4 Strindheim skole**

Bygningene kan benyttes til undervisning og kontor.

### § 11.5 **Fremtidig barnehage, O5 Leangen**

Feltet skal benyttes til barnehage. Parkering, henting og bringing skal løses på egen tomt.

### § 11.6 **Leangen gård, O6**

Eksisterende bevaringsverdige bygninger skal bevares og tillates ikke revet. De skal gjenoppbygges på samme sted og med samme eksteriør ved skade eller brann. Vegetasjon, hage, allé og tun skal bevares og holdes i hevd. Boliger kan tillates.

### § 11.7 **Kontor og undervisning, O7 (HiSt Rotvoll)**

Bebyggelsen kan benyttes til undervisning og kontor. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Maksimal byggehøyde er 3 etasjer.

## § 12 **ALLMENNYTTIG FORMÅL**

### § 12.1 **Kontor og undervisning, A1 Dalen (Dronning Mauds Minne)**

Bebyggelsen kan benyttes til undervisning, kontor og barnehage. Hovedbygningen og Kapellangården skal bevares og tillates ikke revet. Max TU = 50%.

### § 12.2 **Fremtidig kontor, undervisning, A2**

Det kan etableres bebyggelse for undervisning og kontor. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer.

### § 12.3 **Barnehage, A3 Rotvoll**

Feltet skal benyttes til barnehage. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer.

### § 12.4 **Barnehage, A4**

Bebyggelsen skal bevares og tillates ikke revet. Eksisterende bebyggelse kan benyttes til barnehage.

#### *Retningslinjer til §12.4*

*Bebyggelsen bør ikke gjenoppbygges etter brann. Arealet bør i såtilfelle innlemmes i friområdet.*

### § 12.5 **Skole, Steinerskolen, Rotvoll nedre, A5 og A6**

Eksisterende bebyggelse kan benyttes til undervisning.

**§ 13 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

**§ 13.1 Grav- og urnelund, GU**

Området kan benyttes til kapell, grav- og urnelund.

*Retningslinjer til § 13*

*Det bør utarbeides skjøtselsplan for kirkegården som ivaretar kirkegårdens historie, kulturverdier og særegne plante- og dyreliv. Området skal sikres god atkomst- og parkeringsmuligheter.*

**§ 14 GRØNNSTRUKTUR**

For ivaretagelse av landskapskvaliteter, biologisk mangfold, rekreasjon, lek og turdrag skal grønnstrukturen ikke bebygges. Tiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk, kan tillates.

**§ 14.1 Framtidig grønnstruktur, G1**

Området kan brukes til turveg. Markante edelløvtrær skal bevares.

**§ 14.2 Framtidig grønnstruktur, G2 Dalen**

Området skal beholdes ubebygd og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

**§ 14.3 Framtidig grønnstruktur, G3 Leangen og Rotvoll**

Området skal bevares som et åpent ubebygd kulturlandskap for å opprettholde sammenhengen mellom sjøen og herregårdslandskapet. Dette skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Skogsområdenes landskapskarakter og den verneverdige vegetasjonen skal bevares. Markante edelløvtrær skal bevares. Det er ikke tillatt med hogst, unntatt dersom gamle trær blir en fare for ferdsel.

**§ 14.4 Framtidig grønnstruktur, G4 og G7 Allé**

Rotvoll allé, Ranheimsveiens allé og Schmettows allé skal ivaretas som viktige landskapselement med det treslag og struktur de har i dag. Alléene skal skjøttes og styrkes etter skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med grunneier og godkjent av Trondheim kommune. Skjøtselsplanen skal vise hvordan alléene skal ivaretas, restaureres og skjøttes. Innenfor G7 tillates jordbruk som ikke kommer i konflikt med alléen.

**§ 14.5 Eksisterende grønnstruktur, G5 Ladestien**

Området skal brukes til turvei. Utover dette tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med viltet i området.

**§ 14.6 Eksisterende grønnstruktur, G6 Rotvollbukta**

Området skal brukes til park og badeområde. Nødvendige bygg og anlegg for dette kan tillates.

*Retningslinjer til § 14*

*Byggeområde grønnstruktur kan reguleres til andre formål, forutsatt at det ikke tillates byggetiltak innenfor området; som byggegrense.*

*Det kan vurderes unntak fra denne retningslinjen dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes, at biologisk mangfold ivaretas og at økologiske funksjoner for større sammenhengende naturområder og viltkorridorer opprettholdes.*

**§ 15 FRIOMRÅDE**

**§ 15.1 Bydelspark, F1 Lade**

Området skal opparbeides som park. Bydelsparken skal ivareta behovet for rekreasjons-

og lekeareal (kvartalslekeplass) for beboere i senterområde S1 og BY1.

§ 15.1-1 Parken skal gi plass til sirkus i parkens søndre del.

**§ 15.2 Idrettsanlegg, F2 Lade**

Anlegget er offentlig idrettsanlegg og skal være allment tilgjengelig. Området skal beholdes ubebygd.

**§ 15.3 Park, F3 Leangen gård**

Parken er offentlig park og skal være allment tilgjengelig. Området skal beholdes ubebygd og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

**§ 16 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)**

Spredt boligbygging og ervervsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

*Retningslinjer til § 16*

*De opprinnelige landbruksbyggenes uttrykk og form skal opprettholdes i ev. ny bebyggelse.*

*Området skal bevares som åpent, ubebygd kulturlandskap for å opprettholde sammenhengen mellom sjøen og herregårdslandskapet. Dette skal ikke være til hinder for jordbruk.*

*Skogsområdenes landskapskarakter og den verneverdige vegetasjonen (edelløvtrær) skal bevares. Det er ikke tillatt med hogst, unntatt dersom gamle trær blir en fare for ferdsel.*

*Hensynet til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap skal legges til grunn for landbruk, vern og allmenn rekreasjon. Kantvegetasjon og økerholmer som er viktig for naturmiljø og landskap skal bevares og utvikles. Skjøtsel av kantsoner i henhold til landbrukets krav kan gjennomføres når disse hensynene er ivaretatt.*

**§ 17 BÅNDLEGGING (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)**

**§ 17.1 Områder båndlagt etter naturvernloven: Alléen ved Falkenborg gård**

Alléen ved Falkenborg gård er fredet etter naturvernloven. Det kan ikke foretas inngrep som berører trærne i alléen eller deres voksested utover nødvendig vedlikehold og etterplanting. Området langs alléen skal gis en parkmessig utforming og kan ikke nyttes til lager- eller parkeringsplass.

**§ 18 SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)**

**§ 18.1 LNF-område i sjø, Leangenbukta**

Det tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med viltet i området.

**§ 18.2 Fremtidig LNF-område i sjø, Rotvollbukta**

Området skal brukes til badeområde. Nødvendige anlegg for dette kan tillates.

**§ 19 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)**

**§ 19.1 Jernbaneareal**

Arealet skal brukes til jernbaneformål, og dobbeltsporet jernbane kan tillates.

**§ 19.2 Bruk og utforming av offentlige vegger og gater**

§ 19.2-1 E6

E6 skal brukes til fjerntrafikk og hovedvegtrafikk.

### *Retn.linjer til § 19.2-1*

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

### § 19.2-2 Bromstadveiens forlengelse

Bromstadveien skal brukes til hovedvegtrafikk, kollektivtrafikk og hovedtrasé for gang- og sykkeltrafikk. Bromstadveien skal være avkjørselsfri. Kryss med tilknytning til lokalgatene i senterområde S2 kan vurderes i reguleringsplan.

### *Retn.linjer til § 19.2-2*

*Bromstadveien bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig trottoarsoner med trekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebane. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres, f.eks som sykkelbane med fortau. Busslommer og busskur bør plasseres i trottoarsonen.*

### § 19.2-3 Ranheimsveien

Vegen skal brukes til lokaltrafikk og kollektivtrafikk. Ranheimsveien skal stenges for gjennomkjøring for ordinær kjøreftrafikk, men være åpen for kollektivtrafikk når Bromstadveiens forlengelse er etablert.

### § 19.2-4 Lade allé

Vegen skal brukes til lokaltrafikk og kollektivtrafikk. Vegen skal nedgraderes til boliggate.

### § 19.2-5 Haakon VII's gate

Gata skal brukes til hovedvegtrafikk, lokaltrafikk og kollektivtrafikk, samt hovedtrasé for gang- og sykkeltrafikk. Haakon VII's gate skal være avkjørselsfri.

### *Retn.linjer til § 19.2-5*

*Haakon VII's gate bør utformes som bygate med 4 kjørefelt, allébeplantning (tosidig trottoarsoner/grøntsoner med trekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebane. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres, f.eks som sykkelbane med fortau. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebane. Busskur bør plasseres i trottoarsonen/grøntsonen. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formåsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser. Alle kryss i Haakon VII's gate som ikke er vist med rundkjøring, bør lysreguleres.*

### § 19.2-6 Håkon Magnussons gate/Håkon Magnussons gates forlengelse

Gata skal brukes til lokaltrafikk, kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

### *Retn.linjer til § 19.2-6*

*Håkon Magnussons gate og denne gatas forlengelse mot øst, bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig trottoarsoner med trekke) og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltraséen bør legges i kjørebane. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebane. Busskur bør plasseres i trottoarsonen. Det kan vurderes langsgående parkering i trottoarsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmd. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formåsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser.*

### § 19.2-7 Lokalgater i bybebyggelse og senterområde

Gatene skal brukes til lokaltrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

### *Retn.linjer til § 19.2-7*

*Lokalgatene bør utformes som bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Der gatebredden tillater det, bør det etableres tosidig trottoarsoner med*

*trerekke. Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanelen. Langsgående parkering kan vurderes på deler av gatenettet i tilknytning til viktige publikumsmål. Trottoarsoner kan brukes til et ekstra svingefelt dersom dette er nødvendig for trafikkavviklingen i kryssene med Haakon VII's gate. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formåsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser.*

### Retningslinjer til §19.2

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

### § 19.3 Turveger

Turvegene skal opparbeides som attraktive turtraséer og snarveger som del av grønnstrukturen.

### Retningslinjer til §19.3

*Turvegene skal tilpasses terrenget/landskapet. Der dette er naturlig skal stiene opparbeides på en måte som muliggjør skiløype om vinteren.*

## § 20 FORURENSNING

### § 20.1 Luftforurensing og støy

Støy, støv- og forurensingsforhold skal vurderes og hensyntas i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklimate legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter dette, for hele planens influensområde. Detaljerte støyberegninger må foreligge samtidig med plan og byggesøknad.

### Retningslinjer til §20.1

*Nasjonale mål for luftforurensing ble vedtatt høsten 1998 av regjeringen. For mååret 2010 er de nasjonale målene sammenfallende med EUs minimumsstandard gitt i direktiv 1999/30/EC for uteluft i byområder.*

*Bakgrunnstøy på lekeareal skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene, dvs ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB (A) for eksisterende områder.*

### § 20.2 Forurenset grunn

Områder med antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes nærmere i samråd med forureningsmyndighet. Før eventuelle tiltak igangsettes skal det foreligge tillatelse fra forureningsmyndighet.

§ 20.2-1 I området over fyllingen tillates ikke boliger.

### Retningslinjer til §20.2

*Innenfor aktsomhetsområder, vist på Aktsomhetskart for forurenset grunn, er det behov for videre undersøkelser og eventuelt tiltak mot forurenset grunn og sedimenter før graving, bygging og omdisponering til mer følsomt arealbruk.*

*Statens Forurensningstilsyn er i de fleste tilfeller forureningsmyndighet, men søker skal først ta kontakt med kommunen (Miljøavdelingen) for å klarlegge hvilke undersøkelser som skal gjennomføres.*

*Avgrensningen for forurenset grunn er en antatt grense. Innenfor markerte områder er det begrunnet mistanke om gamle avfallsfyllinger eller forurenset grunn pga. søle og spill.*

**§ 21 TEMAKART KULTURMINNER**

**§ 21.1 Bygninger og anlegg**

§ 21.1-1 Søknad om tillatelse etter pbl. § 93, 1. og 2. ledd som berører kulturminner og kulturlandskap vist på temakart kulturminner skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

§ 21.1-2 Ved planlegging og iverksettelse av tiltak som vil berøre bygninger og anlegg som er angitt på temakart kulturminner, skal objektene/områdenes antikvariske, kulturhistoriske eller arkitektoniske verdi, legges til grunn og tillegges vekt.

§ 21.1-3 Ved endring av bestående eller oppføring av ny bebyggelse skal den historiske strøkskarakteren og bygningskarakteren i størst mulig grad opprettholdes og gjenskapes der den er gått tapt. Ny bebyggelse skal tilpasses de historiske omgivelsene og antikvarisk verdifull bebyggelse i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

**§ 21.2 Kulturlandskapet på Rotvoll**

Området skal opprettholdes som et åpent kulturlandskap med jordbruksdrift. Strukturen i jordbrukets kulturlandskap med kombinasjon av åpne produksjonsarealer, åkerholmer, tuntrær, trerekker, alléer, bekkedaler og randvegetasjon og bebyggelse i jordbrukets kulturlandskap skal opprettholdes. Områdets rike dyreliv skal ivaretas.

*Retningslinjer til § 21*

*Kulturminner vist påtemakart for kulturminner, bør reguleres til spesialområde bevaring.*

*Ny bebyggelse skal underordne seg og spille sammen med områdets viktige landskapstrekk; høydedragene ved Ringve museum og Ringve botaniske hage, Lade kirke, strandsonen, elve- og bekkedaler, åsene, skrentene, det gamle herregårdslandskapet ved Lade gård, Leangen gård og Rotvoll gård, det åpne jordbrukslandskapet på Rotvoll, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med siluettvirkning og markante enkelttrær.*

*Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets posisjon som historisk maktsentrum.*

**§ 22 KRAV TIL REKKEFØLGE  
OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR OG SAMFUNNSTJENESTER**

**§ 22.1 Etablering av bydelspark**

§ 22.1-1 Utbygging innenfor senterområde S1 og BY1 kan ikke tillates før bydelspark F1 er opparbeidet og sikret jf. § 15.1.

§ 22.1-2 Utbygging innenfor senterområde S2 kan ikke tillates før Bydelspark er opparbeidet og sikret jf. § 6.4-1.

§ 22.1-3 Det skal opparbeides trafikksikker gangatkomst til kvartalslekeplassene/bydelsparkene fra de respektive boligene.

**§ 22.2 Skolekapasitet**

Nye boliger kan ikke godkjennes før skolekapasiteten er avklart.

*Retningslinjer til §22.2*

*Igangsettingstidspunkt og utbyggingstakt må styres.*

**§ 22.3 Etablering av barnehage**

Nye boliger kan ikke godkjennes før barnehagekapasiteten er avklart.

## Trondheim kommune

§ 22.3-1 Boliger i S1 og BY1 kan ikke tas i bruk før barnehage er etablert i O2.

§ 22.3-2 Boliger i BY3 og BY4 kan ikke tas i bruk før barnehage er etablert i O3.

§ 22.3-3 Boliger i S2 og BY6 kan ikke tas i bruk før barnehage er etablert i O4.

### § 22.4 Offentlige veger og gater

#### § 22.4-1 Oppgradering av Haakon VII's gate

Haakon VII's gate skal opparbeides i tråd med § 19.2-5 før ny bebyggelse i områdene S1, BY1, BY2, BY3 og BY4 kan tas i bruk.

#### § 22.4-2 Bromstadveiens forlengelse

skal være etablert før ny bebyggelse i S2 kan tas i bruk.

#### § 22.4-3 Lokalgater

I senterområder og område for bybebyggelse skal tilstøtende lokalgatenett opparbeides i tråd med § 19.2-6 og § 19.2-7. før ny bebyggelse i det enkelte felt/kvartal kan tas i bruk.

#### § 22.4-4 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg

Gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, øst for område I (Fesil), over jernbanen til Dalen (Dronning Mauds Minne), skal være etablert før ny bebyggelse i S1, felt/kvartal B og C, BY2 felt/kvartal A, B og C kan tas i bruk.

#### § 22.4-5 Øvrige turveger

Turvegrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen allé, skal være opparbeidet før bebyggelse i S2 og BY6 kan tas i bruk.

§ 22.4-6 Turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen skal være opparbeidet før bebyggelse i BY2, felt B og D kan tas i bruk.

§ 22.4-7 Turvegtrasé og grøntdrag gjennom S1, felt/kvartal A og BY1 og fra Ladebekken, langs nordsiden av område I (Fesil) til kryssende gang- og sykkeltrasé (i § 22.4-4) skal være opparbeidet før bebyggelse i S1, felt/kvartal A og BY1 kan tas i bruk.

Før bebyggelse i S1, felt/kvartal A og BY1 kan tas i bruk skal også turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område I (Fesil) til turdrag sør for jernbanen, være opparbeidet.

### § 22.5 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert sikker skoleveg i samsvar med veiledere og retningslinjer som til enhver tid er gjeldene.

§ 22.5-1 Nye boliger i B1 kan ikke tas i bruk før sikker skoleveg langs Sjøveien og langs Ranheimsveien mellom Lykkestien er etablert, og krysset mellom Ranheimsveien og Sjøveien er utbedret.