

Kommunedelplan Lade og Leangen

Bestemmelser

Planen er datert: 21.08.13

Dato for siste revisjon av plankart: 21.08.13

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 28.08.13

Dato for bystyrets vedtak:

Formålet med planen

Planen skal sikre bystruktur og gi et fleksibelt utviklingspotensial i et langsiktig perspektiv. Planen skal gi gode rammebetingelser for næringsinteressene, samtidig som det legges til rette for et økt innslag av boliger. Omforming av forretning/næringsareal til å ha større innslag av boliger forutsetter at endret bruk er aktuelt for et større område, at området ligger i naturlig tilknytning til eksisterende boligområder og at området har god tilgjengelighet til friområder/friluftsområder og skole/barnehage.

Planen legger vekt på fremkommelighet for alle brukergrupper, tilrettelegging for fotgjengere og syklister, og et godt kollektivtilbud. Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets historiske betydning. Nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester skal etableres samtidig med utbyggingsprosjekt.

§1 Forholdet til andre planer

1.1 Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel. Der ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder fortsatt bestemmelser og retningslinjer gitt ved kommuneplanens arealdel. Eldre bebyggelsesplaner og reguleringsplaner vil fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommunedelplanen. I områdene B1, Lilleby og Leangen senterområde (sør for jernbanen) gjelder områdeplan foran kommunedelplanen.

1.2 Kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 28.04.05 gjelder fortsatt for de områdene som er utenfor denne planavgrensningen.

§ 2 Plankrav

2.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400m² BRA.

2.2 Det skal utarbeides en felles reguleringsplan for området BI.

§3 Rekkfølgekrav

3.1 Før første utbygging i BI og FB2, skal det utarbeides en overordnet VA plan samlet for feltene. Før første utbygging i F2 skal det utarbeides en overordnet VA plan for feltet. Før første utbygging i B2, BK3, TK, N2, FK1 og FK2 skal det utarbeides en overordnet VA plan samlet for feltene. For alle feltene må det foreligge godkjente tekniske planer før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Det skal foreligge godkjent teknisk plan og alt kommunalt og privat avløpsvann skal være koplet fra eksisterende kulvert og omlagt til nye kommunale avløpsledninger før første igangsetting i BI. Det skal foreligge en helhetlig plan for vedlikehold av kulvert som bortleder av sigevann fra deponiet ved regulering.

3.3 Bebyggelse i BI og S2 nordside jernbane kan ikke tas i bruk før turvegtrase, grøntdrag og supersykeltrase langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.

3.4 Bebyggelse nord for jernbanen i S2 kan ikke tas i bruk før bydelspark P3 er etablert.

3.5 Uterom for ny boligbebyggelse skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

3.6 Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet.

3.7 Bebyggelse i S2 på sørside jernbane, B2, TK, FK1 og OT kan ikke tas i bruk før turvegtrase og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med Lademoen kirkegård til Leangen alle er opparbeidet.

3.8 Bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før turvegtrase og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordside av område Lilleby og gjennom område S1 er opparbeidet. Før bebyggelse i S1 kan tas i bruk skal også turvegtrase og grøntdrag fra Ladebekken gjennom Lilleby og til jernbanen være opparbeidet.

3.9 Nye boliger i senterområde Leangen kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker atkomst til bydelspark.

3.10 Avfallsug skal etableres før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BI, FB2, B2, BK3 og Senterområde Leangen.

3.11 I forlengelse av lokalgate mellom Senterområde Lade og FB2 skal det etableres planskilt kryssing av Haakon VIIs gt. for gående og syklende før bebyggelse i felt BI, FB2, BK1, BK2 og ny ungdomsskole på Lilleby kan tas i bruk.

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

3.13 Bebyggelse i BK1 kan ikke tas i bruk før det er etablert turveg med et tilhørende grøntdrag på minimum 10 meter bredde mot Idrettsanlegget på Lade.

3.14 Bebyggelse i Leangen senterområde kan ikke tas i bruk før Bromstadveiens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VIIs gate er etablert.

3.15 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i områdene BK1, FB1, FB2, FB3, BI og S2 – C skal det etableres filterfelt for høyresvingende trafikk fra Haakon VIIs gate mot Bromstadvegen. Holdeplasser som muliggjør omstigning mellom bussruter skal samtidig vurderes.

3.16 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i område SF skal gata Ladebekken opparbeides og forlenges mellom undergang under Jarlevegen og Strandvegen. Kryssløsning for krysset mellom gata Ladebekken og Strandvegen må vurderes ved regulering.

§ 4 Felles bestemmelser; estetikk og miljøkvalitet

4.1 Ved all planlegging og utbygging skal visuelle kvaliteter i forhold til landskap, natur, byform og bygningsmiljø ivaretas. Dette skal dokumenteres gjennom illustrasjoner og modeller. Ny bebyggelse skal tilpasses overordnede landskapstrekk slik at steds karakteren bevares.

4.2 Det skal legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon og etableres klart definerte og avgrensede gaterom, parker, plasser og parkeringsareal. Lokalklimatiske forhold skal inngå i planleggingen.

4.3 Utbyggingsområdene skal gis en bymessig form og god arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal ved regulering følge formålsgrenser mellom byggeområde og trafikkareal for å forsterke gaterom og uterom.

4.4 Reguleringsplaner skal definere typer og størrelser på boliger.

4.5 Atkomster til turveger skal ivaretas i alle regulerings-, dele- og byggesaker. Turveger skal opparbeides som attraktive turtraseer med kantvegetasjon. Turveger skal tilpasses terrenget.

4.6 I områdene med bløt leire kreves geoteknisk sakkyndig prosjektering. Dette gjelder på østsiden av Ladebakkens utløp og i de vestre deler av planområdet mot Jarleveien og Lademoen kirkegård (Lillebyområdet).

4.7 VA anlegg skal planlegges med hensyn på å takle ekstremnedbør.

4.8 Kollektivfremkommelighet og holdeplasstilbud skal sikres i kollektivtraseer vist i plankartet. Der det er nødvendig, skal det ved regulering settes av areal til holdeplasser og egne kollektivfelt.

4.9 Ved regulering i felt BI og regulering til bolig i felt FB2 skal det vurderes avsatt areal til grønnsstruktur, eventuelt i kombinasjon med uorganisert idrett i felt BI. Plassering og størrelse skal avklares i reguleringsplan.

4.10 Ved regulering til bolig i felt B2 og BK3 skal det avsettes areal til grønnsstruktur/nærmiljøanlegg. Plassering og størrelse skal avklares i reguleringsplan.

4.11 Krav til parkering og uterom innenfor planområdet skal være i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel for indre sone.

§ 5 Sentrumsformål

5.1 I senterområde Lade og senterområde Leangen tillates blandet formål; bolig, kontor, forretning, tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner, samt etablering av kjøpesenter. Det skal etableres torg/park/grønnsstruktur i tilknytning til funksjonene.

5.2 Bebyggelse i senterområde 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 maks kotehøyde:

S1-A: maks kote 38

S1-B: maks kote 36

Grad av utnyttning: % BRA = 130. Det skal være et minimum andel boliger på 30 %

5.3 Bebyggelse i senterområde 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.

Grad av utnyttning: % BRA = 200. Det skal være en minimum andel boliger på 60%.

5.4 Ved detaljplanlegging i område SF skal framtidig grønnstruktur og hovedsykkelrute i Lade allè planlegges i samråd med Trondheim kommune langs strekningen fra krysset Lade allè og Strandveien til krysset Lade allè og Jarleveien. Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i område SF skal planlagt løsning være opparbeidet.

§ 6 Bolig og Idrett

6.1 I område BI tillates etablert bolig og idrett. %BRA = 120. Maks byggehøyde 4 etasjer eller 14 meter. Minimum 30 daa skal avsettes til idrettsformål.

Stedvis kan det tillates 5 etasjer. I vestre del av feltet tillates maks kotehøyde 39, og i østre del av feltet tillates maks kotehøyde 49. Høydene skal være basert på terrengforhold og landskapsvurderinger og avklares i reguleringsplan.

6.2 Ved regulering av område BI skal det undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter til omkringliggende miljø, og om endret arealbruk vil føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak iverksettes før området eventuelt utbygges med boliger.

6.3 Ved regulering av område BI skal det utarbeides en helhetlig plan mot gassinntrenging i bygg og eksplosjonsfare. Planen skal omfatte både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak. Planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene. Nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i felles reguleringsplan.

6.4 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønn overvannsløsning vurderes etablert som et positivt element for nærmiljøet.

§ 7 Boligbebyggelse

7.1 område B2 tillates etablert bolig. Ved regulering skal det settes av plass til terminal for stasjonært avfallssug. Det tillates også midlertidig terminal for avfallssug innenfor området. %BRA = 160. Maks høyde 5 etasjer eller kote 56. I tilgrensende område til Louise-lyst må bebyggelsens høyde nedtrappes med tanke på solinnslipp og skyggeeffekter.

7.2 I område BK1, tillates etablert bolig og kontor. Byggehøyde skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. % BRA = 120.

7.3 Innenfor BK1 skal det etableres et helse- og velferdssenter. Alternativt kan helse- og velferdssenteret etableres innenfor BK3 eller B2, og da bortfaller kravet innenfor BK1. Behov for kulturarena skal sees i sammenheng med helse- og velferdssenteret eller ny

ungdomsskole på Lilleby. Ved regulering skal det vurderes ytterligere trafikksikkerhetstiltak i Lade Allé.

7.4 I område BK3 tillates etablert bolig, kontor, tjenesteyting og forretning. Det tillates ikke bolig i 1. etg. Boliger ut mot gate skal være gjennomgående. Det tillates ikke etablert forretninger under 2000m². Det tillates maks 30 % forretning av utbyggingspotensialet. Forretningsareal skal etableres i 1.etg og ha inngang mot gater eller uteplass.

Det skal settes av areal til offentlig parkering som "park and ride" tilknyttet kollektivknutepunktet på Leangen. Byggehøyde skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. I tilgrensende område til Louiselyst må bebyggelsens høyde nedtrappes med tanke på solinnslipp og skyggevirksomheter.

% BRA = 200.

7.5 I område TK tillates tjenesteyting og kontor. Byggehøyde skal ikke overskride 5 etasjer eller kote 56 I tilgrensende områder til Louiselyst må bebyggelsens høyde nedtrappes med tanke på solinnslipp og skyggevirksomheter.

% BRA = 160.

På Louiselyst gård tillates ikke videre utbygging, men deler av eksisterende bebyggelse kan ha forretningsvirksomhet. Bygningsmiljøet skal i bevarer inntakt, med et så stort ubebygget rom omkring som mulig. Fremtidig tilstøtende bebyggelse skal ta hensyn til gårdsanleggets behov for lys og utsyn, og for øvrig plasseres og dimensjoneres slik at gårdsanlegget også sett utenfra sikres god eksponering i nærmiljøet.

7.6. Ved detaljregulering innenfor B1 skal det vurderes ytterligere trafikksikkerhetstiltak i Lade Allé.

§ 8 Forretningsområder

8.1 Forretningsareal skal etableres i 1.etg og ha inngang mot gater eller uteplass.

8.2 I områdene FB1, FB2 og FB3 tillates bolig, kontor, forretning og tjenesteyting. Maks tjenesteyting 10 %. Det tillates ikke bolig i 1. etg. Boliger i øvrige etasjer skal være gjennomgående. Byggehøyde skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. % BRA =120.

8.3 I FB1, FB2 og FB3 kan etableres maks 50 % forretning av samlet utbyggingspotensial for hvert felt. Det tillates ikke etablert forretninger under 1500m², og ikke kjøpesenter.

8.4 I område F2 tillates forretninger kun for plasskrevende varegrupper, ikke kjøpesenter. Byggehøyde skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 m. % BRA: 120.

8.5 I område FK1 og FK2 tillates forretning for plasskrevende varegrupper og kontor. Byggehøyde skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. % BRA:160

8.6 I områder uten boliger skal 10 % av tomtearealet avsettes til uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold.

Begrepsavklaring

Kjøpesenter: forretningssenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendige handlegater/torg, og bør lokaliseres til senterområde Lade og senterområde Leangen

Forretninger for plasskrevende varegrupper: større forhandlere av biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggvarer samt planteskoler/hagesenter.

§ 9 Næringsbebyggelse

9.1 Område N1 og N2 kan benyttes til industri/lager.

9.2 Byggehøyde for N1 skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 m. % BRA = 120.

9.3 Byggehøyde for N2 skal ikke overskride 4 etasjer eller 14m.

§10 Offentlig tjenesteyting

10.1 Innenfor området OT tillates forsamlingshus. Maks byggehøyde skal være 2 etasjer.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det legges vekt på å sikre gode og trafikksikre krysningspunkt i plan over vegger og gater.

11.2 Sykkelparkering og parkering for bevegelsehemmede skal etableres i nær tilknytning til inngangssone.

11.3 I planforslag og søknader om tiltak som berører areal inntil 50m på hver side av dagens jernbanespor skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbeltspor. Ny jernbanestasjon plasseres innenfor S0. Kontor- og forretningsvirksomhet kan integreres i

stasjonsanlegget. Maks forretning: 2800m².

11.4 Det kan ikke, uten etter avtale med kjøreveiens eier, oppføres bygning eller annen installasjon, foretas utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

§ 12 Grønnstruktur

12.1 Områder vist som grønnstruktur skal ikke bebygges. Stedegen vegetasjon skal bevares eller reetableres, og vedlikeholdes. Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldlovens kap. II.

12.2 Bydelsparker P1, P2 og P3 skal opparbeides med høy kvalitet og brukes som offentlige lek - og rekreasjonsområder og parker for alle brukergrupper. De skal sonedeles med tanke på både støyende og stille aktiviteter, med slitesterk vegetasjon og områder med benker. Det skal etableres lekeapparater. Det skal være god tilgjengelighet og trafikksikker atkomst.

§13 Husholdningsavfall og næringsavfall

13.1 Krav til avfallsløsning for nye husholdninger jfr. kommuneplanens arealdel.

§14 Kulturminner

14.1 Kulturminner innenfor hensynssone skal bevares, og ved endringer underlegges Byantikvarens vurdering og uttalelse. Ny bebyggelse skal tilpasses i form, dimensjon, materialbruk og farger og ikke redusere den kulturhistoriske og estetiske verdi.

14.2 I byggeområder skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bevaringsverdige og vernede bygninger og kulturmiljø.

§ 15 Faresone avfallsdeponi

15.1 Innenfor faresone avfallsdeponi stilles krav om grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering samt miljøgeologisk vurdering av tiltak.

§16 Hensynssone kulturlandskap

16.1 Grønnstruktur med hensynssone er landskap med særlig kulturhistorisk verdi. Landskapet skal bevares, og karakteren som åpent herregårdslandskap styrkes.