



Detaljregulering av Lade allé 84, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 09.09.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

1. Bakgrunn

Hovedformålet med planforslaget er å legge til rette for boligbygging på eiendommen Lade allé 84 på Lade. Planavgrensningen omfatter eiendommene 412/247 og 412/248.

Lade er på vei til å bli en bydel med et variert tilbud av handel og tjenesteyting, samt en høy tetthet med ulike boliger. De aktuelle eiendommene er bebygget med åtte hus, og har de siste 40 årene vært Frelsesarmeens bo- og behandlingssenter *Furulund*. Senteret har hatt mellom 40 og 15 brukere fordelt på ulike typer hybler og leiligheter. Februar 2019 ble senteret avviklet, og eiendommen ble i oktober solgt til Lade Allé 84 AS. Eiendommen benyttes til utleieboliger i dag.

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Lade Allé 84 AS. Skibnes Arkitekter har hatt ansvar for utforming av bebyggelsen og parkeringsløsninger. Asplan Viak har hatt ansvar for landskapstilpasning, veg, trafikk, VA og renovasjon samt planfaglige vurderinger. Planforslaget vil utføres i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering og Trondheim kommunes egen veileder for utarbeidelse av private planforslag.

1.2 Hensikten med planen

Planarbeidet vil legge til rette for boligutbygging av eiendommen med en høy utnyttning. Dette vil bidra til en videre utvikling av Ladesletta med høyere befolkningstetthet nær de store handelssentrene på Lade og Leangen.

Hensikten er å legge til rette for ca. 170 nye boliger med variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Eksisterende bebyggelse på eiendommen rives. Planforslaget skal legge til rette for et attraktivt boligområde og bidra til en god utvikling i en etablert bydel, med et godt bo- og bymiljø og attraktive møteplasser. Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommene gnr/bnr:

- 412/247 – Boligeiendom
- 412/248 – Boligeiendom
- 412/291 – Annet vegareal
- Del av 412/246 – Vegareal, fortau, annen veggrunn

1.3 Vesentlige utfordringer i planen

Viktige hensyn i utforming av ny boligbebyggelse har vært hvordan den forholder seg til omkringliggende eiendommer, særlig naboen Blå Kors i øst. I tillegg har det vært stort fokus på fjernvirkning og hvordan bebyggelsen inngår i herregårdslandskapet på Lade og Leangen gård.

1.4 Tidligere vedtak i saken

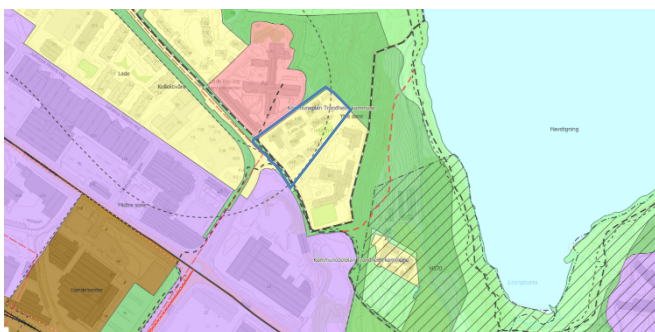
Det er ikke gjort tidligere vedtak i forbindelse med denne plansaken.

1.5 Planprogram - Krav om konsekvensvurdering

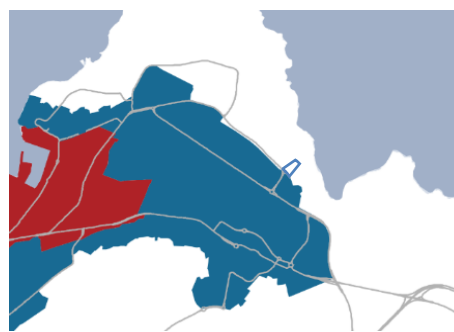
Det er vurdert at det ikke stilles krav om planprogram og konsekvensutredning for denne detaljreguleringen.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplan



Kommuneplanens arealdel utsnitt med tomtens plassering



Sonekart fra parkeringsveileder

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde eksisterende boligbebyggelse (gul farge). I plankartet er det angitt kollektivåre i Lade allé. Nesten hele planområdet inngår i bestemmelsesområde kollektivåre. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter (KPA §27):

Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.

§ 27.4 I områder over 1,5 dekar vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar.

70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter.

Området ligger i ytre sone for uterom, (med krav om 50 m² uterom per bolig eller 100 m² BRA), og helt på grensen til midtre sone for parkering.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene er i dag regulert med detaljplan r0634n - *Haakon VII gt. 6, Lade Alle' 65,67,69,71 Attføringsinstituttet, Devle, Leangen, N.S.B., Haakon VII gt 11C,13C,15,17* (vedtatt 12.3.1974). Området er regulert til «institusjon» med utnyttelsesgrad U= 0.5, og maksimalt fem etasjer.

Trondheim kommune har i flere år hatt pågående arbeid med kommunedelplan for Lade-Leangen som grenser til eiendommen langs sørvestsiden. Dette ble vedtatt stilt i bero i Formannskapet 18.6.2019. Det er nylig vedtatt detaljregulering for eiendommen *Haakon VII's gate 14, r20160019*.

2.3 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Fortetting med mange nye boliger som gir en høyere arealutnyttelse i tettbygde strøk og nær eksisterende infrastruktur vurderes å være i tråd med overordnede planer for byutvikling i Trondheim kommune.

I tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøtet er det gitt åpning for å redusere krav til bilparkering, og midtre sone for parkeingdekning er derfor lagt til grunn i planforslaget (med krav om 0,8 p-plasser per bolig eller 70 m² BRA).

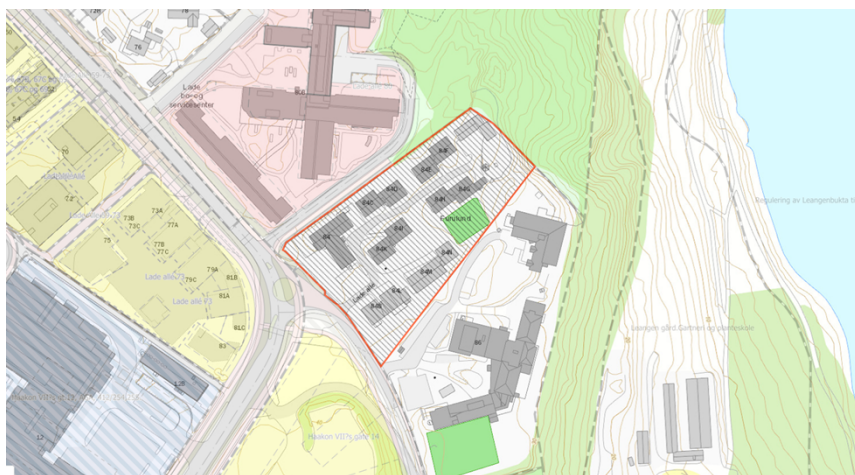
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet. Dagens bruk og karakter

Lade allé 84 ligger på østenden av et landskapsplatå som strekker seg mellom Ladehammeren og Korsvika i vest og Leangbukta i øst. Eiendommen ligger like i ytterkanten av de store handelssenterområdene som karakteriserer Ladesletta.

Bebyggelsen i bydelen er variert og har en mangfoldig arkitektur og bygningstypologi. Mot sørvest ligger Lade Arena kjøpesenterområde med senterbebyggelse og åpne parkeringsarealer. Nærmeste nabo mot nordvest er Ladesletta helse- og velferdscenter, med et institusjonsbygg i fire etasjer. Mot sørøst ligger Blå Kors Lade Rusbehandlingscenter. Mot sør ligger i dag en næringsseiendom Haakon VII's gate 14, tidligere eid og brukt av Forsvaret. Den er nylig regulert og planlegges utbygget som boligbydel med høy tetthet, min. 450 boliger og en barnehage.

Frelsesarmeen bo- og behandlingscenter som tidligere holdt til på eiendommen ble avviklet i februar 2019. Senteret åpnet i 1978 og hadde da 40 beboere. Siden 2016 har senteret hatt 12 korttidsplasser for beboere med sammensatt rusproblematikk. Boligene brukes nå til privat utleie. (Noe av informasjonen er hentet fra Frelsesarmeens nettside <http://www.frelsesarmeen.no>) Planområdet er ca. 9,9 daa.



Planområdet



Skråfoto

3.2 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Eiendommen ligger inn mot et eksisterende grøntdrag i nordøst. Fra eiendomsgrensen faller terrenget markant ned mot Ladestien og sjøen. Eiendommen skråner noe mot nordøst, men det er generelt små høydeforskjeller på tomten. Området fremstår som åpent, parkmessig og grønt. Arealet rundt bolighusene brukes i dag hovedsakelig som drifts- og atkomstzone, med noen fellesoner for opphold. I utgangspunktet har tomten terrengmessig overblikk over Trondheimsfjorden mot nordøst, men høy vegetasjon skjærer for mye av utsikten fra tomten.



Bilde 1 Utsyn fra nordsiden av tomten mot sjøen



Bilde 2 Fra interngate gjennom området

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger inne i et bebygget belte med allerede etablert bebyggelse, med storskala institusjonsbebyggelse som nærmeste naboer. Det er ikke registrert kulturminner inne på selve eiendommen eller i umiddelbar nærhet til tomten.

Ivaretagelse av kulturlandskap:

Eiendommen ligger innenfor kulturmiljøområde kalt *Herregårdslandskapet på Lade (K437)* med kategori *Nasjonal interesse i by* (Kilde: Riksantikvaren). Fra Riksantikvarens database Askeladden:

Beskrivelse: «Langs nordsiden av Ladehalvøya er det bevart fire, mer eller mindre, komplette storgårdsanlegg fra første del av 1800-tallet. Disse, Ringve, Leangen, Devle og Lade, har også gått under betegnelsen «lystgårdene på Lade». I tillegg inneholder området også enkelte andre anlegg, slik som den meget godt bevarte sveitserstilvillaen Rognli og flere mindre gårdsanlegg. I miljøet inngår også det store, kompakte sinnssykehus-anlegget Rotvoll (fra 1872) og det mer paviljongmessige Østmarken (fra 1916). På gården Ringve, og mellom denne og Østmarken, ligger Trondheims botaniske have»

Leangen gård, et stykke sørøst for eiendommen, består av en rekke fredede bygninger.

Planområdet ligger på et terrengnivå som er 10-20 meter høyere enn Leangen gård (20 moh.). Det er et tett belte med høye trær mellom planområdet og Leangen gård, i tillegg til Blå Kors sin eiendom med to-tre etasjes institusjonsbygninger. Dette gir et tydelig skille mellom Leangen gård og planområdet.

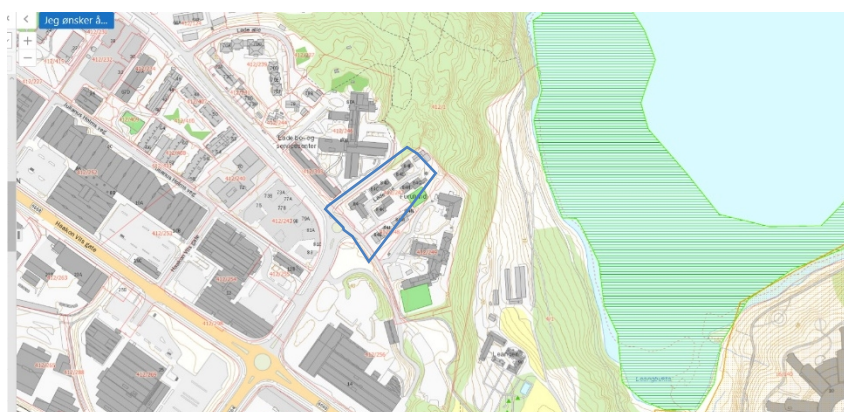


Kulturmiljøområde kalt Herregårdslandskapet på Lade (K437) med kategori Nasjonal interesse i by (Kilde: Riksantikvaren). Fra Riksantikvarens database Askeladden. Planområdet ligger innenfor dette området.

3.4 Naturverdier

Naturtyper med nasjonal forvaltnings-interesse:

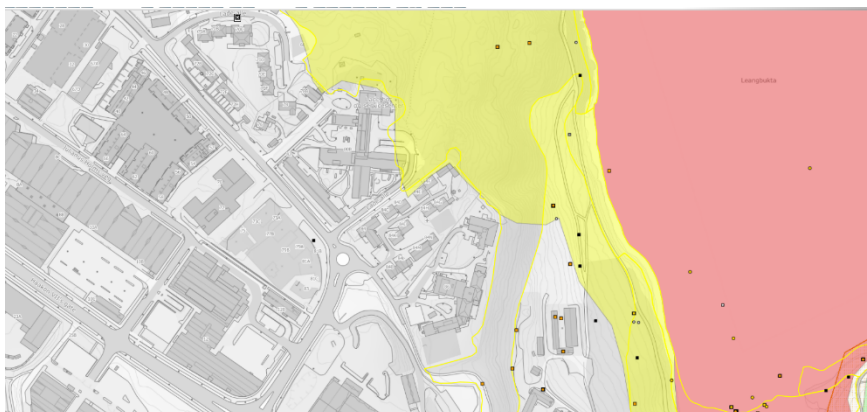
Leangbukta og Devlebukta er markert med verdi; *Svært viktig*, beskrevet som naturtype *Bløtbunnsområder i strandsonen*. (Kilde: Miljødirektoratet)



Truede arter: Artsdatabankens kartlag viser ikke forekomst av truede arter innenfor planområdet, men det er flere observasjoner av nær truede og sårbare fuglearter i grønstrukturen rundt Ladestien og Leangen gård, deriblant stær, kornkråke, gulspurv og ærfugl.

Naturområde lokal interesse:

Skogsområdene langs Ladestien i nordøst er klassifisert som klasse C – lokal interesse. (Kilde: Trondheim kommune) De er også klassifisert som viltområde klasse B – viktig viltområde.



3.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder og barns interesser

Eiendommen grenser til friluftslivområde: Ladestien. Klassifisert som Svært viktig friluftslivområde. (Kilde: Miljødirektoratet).



3.6 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser på eiendommen.

3.7 Adkomst, vegsystem og kollektiv

Området har i dag adkomst via rundkjøring fra Lade allé. Det er to til fire bussavganger i timen fra bussholdeplassene i Lade allé, og fem og ti minutter i avgangsfrekvens på metrobusstrasé i Haakon VII's gate. Det er cirka 800 meter til metrobusstasjonen på Strindheim / Sirkus Shopping som er et omstigningspunkt for flere metrobuslinjer, rutebusser og regionbusser. Leangen stasjon ligger 700 meter fra planområdet og har avganger stort sett hver time.



3.8 Sosial infrastruktur; skole, barnehage

Området ligger innenfor Lade skolekrets, med 1,7 km gangavstand til Lade skole (barne- og ungdomsskole) mot nordvest. Ifølge prognosene har Lade skole manglende kapasitet på barnetrinnet.

3.9 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, det ligger dermed godt til rette for tilgjengelighet for alle.

3.10 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme, renovasjon

Det ligger private VA-ledninger inne på planområdet. Disse går via naboeiendommen ned til kommunal spillvann- og overvannledning ved Leangen gård. Det ligger også kommunale ledninger i Lade allé, oppstrøms planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Løsning for avfallssug finnes i Lade allé hvor det jf. Trondheim kommune er mulig å koble seg til eksisterende ledninger. Nærmeste søppelsentral ligger i Julianus Holms veg, tilknytning til anlegget må avklares med Kommunalteknikk.

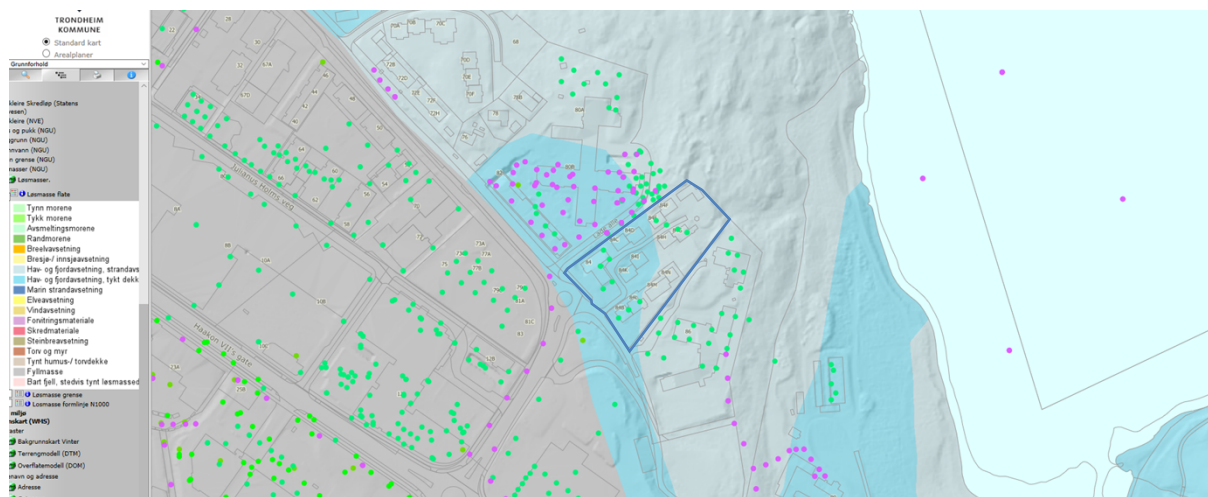
3.11 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Ifølge NGUs digitale kart består grunnen av hav- og fjordavsetninger (silt og leire) som delvis er kartlagt som tykt sammenhengende dekke (blå farge på kartet under) og delvis som tynt og mer usammenhengende dekke (lys blå farge).

Planområdet er ikke avmerket på NVEs aktsomhetskart for ras eller skredfare. Trondheim kommunes Rapport R1503 for Lade alle 80 fra 2011 viser at grunnen består av leire over fjell. Det er registrert mulig flussberg under leire i ett punkt.

Lade allé 84 er undersøkt i forbindelse med denne plansaken. Rapport G-Not-001 1350035973 av Rambøll Norge AS fra 30.09.2019: Geotekniske undersøkelser viser 1 – 3 meter fyllmasse over svært fast leire ned til berg på cirka 4 – 7,5 meter under terreng.

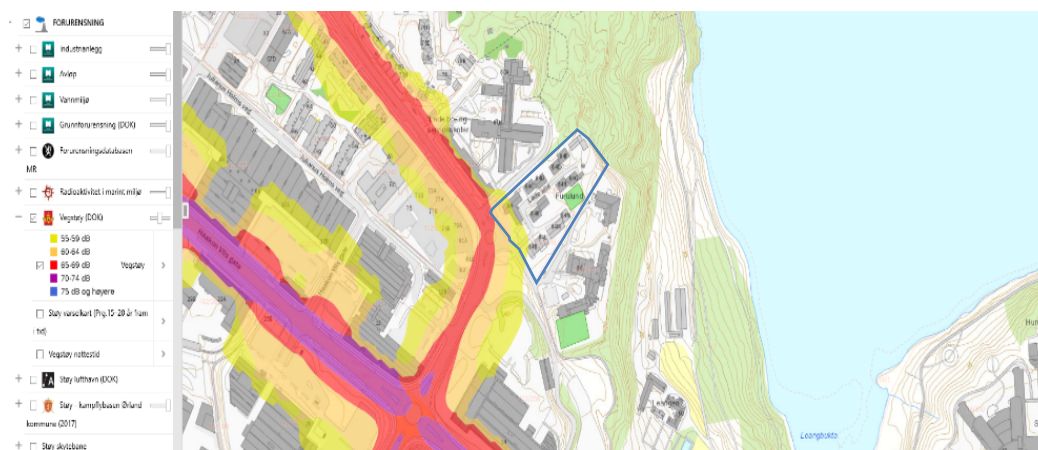
Det kan dermed konkluderes med gode grunnforhold. For nærmere beskrivelse av stabilitet og fundamenteringsforhold henvises det til geoteknisk rapport fra Rambøll.



Ved opparbeidelse av tomten vil det være behov for fjellsprenning som vil gi opptil 3 meter høye fjellskjæringer. Det må foretas en ingeniørgeologisk vurdering av stabiliteten etter utsprenning av disse skjæringene, og om nødvendig utføre fjellsikring for å hindre ras og utglidning av fjellblokker. Det må også utføres sikringstiltak i form av gjerde eller lignende på toppen av skjæringene. Ved planlagt nedkjøring til parkeringskjeller viser totalsondering (Rambøll 2019) 2 m fyllmasser over fast leire til fjell på 4,3 meters dyp (kote 36,4). Det forventes derfor ikke problemer med ustabile løsmasser ved utgraving av denne nedkjøringen, men det kan bli behov for fjellsprenning.

3.12 Støyforhold

Statens vegvesens overordnede støykart viser at sørvestlig hjørne av tomten er berørt av gul støysone (55-65 dB)



boenheter vil ha stille eller skjermet side og tilgang til stille uterom. Innenfor planområdet skal det være muligheter for lek for ulike aldersgrupper med mulighet for variert bruk gjennom året. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det legges opp til varierte høyder på bebyggelsen som skaper variasjon, og grønne, skrå tak på de øverste takflatene for å bryte opp silhuetten.

Det planlegges leilighetsbygg som organiseres rundt to halvåpne tun, med bebyggelse som slipper sol og landskap inn. Mange boenheter vil få utsikt mot fjorden. Parkering planlegges under bakken, med nedkjøring direkte fra Lade allé sørvest på tomten. Den åpne tunstrukturen skal ha halvprivate, avskjermede felles utearealer, samtidig som det åpnes for gode ganglinjer ut mot Ladestien og tilgrensende gang- og sykkelveier.



Illustrasjonsprosjektet viser en bebyggelse med planløsninger som gir 150 leiligheter.

Med en snittstørrelse på 70 m² BRA, iht. kommunens retningslinjer, gir dette 166 boliger. Dette gir en samlet tetthet på cirka 16,7 boliger per daa (planområdet på 9,9 daa).

Det er i illustrasjonsprosjektet vist korte svalgangsløsninger. Dette sikrer gjennomlyste leiligheter med mulighet for stille side. På svalganger som vender mot vest skal det legges til rette for uteoppholdsplasser for minst annenhver bolig med atkomst fra svalgangen. Uteoppholdsplassene utformes som en utvidelse av svalgangens bredde forbi en møbleringssone ved husvegg. Møbleringssonen skal ha en størrelse på minst 1,3 m². Dette kan gi mulighet for oppholdskvaliteter.



Fugleperspektiv fra sør. (Illustrasjoner: Skibnes arkitekter)

Uteromsregnskap:

LADE ALLÉ 84 - UTEROM

TOMT:	9500	m2
-------	------	----

KRAV UTEROM:

BEREGNINGSGRUNNLAG BRA*	11750	m2	
SAMLET UTEROM - 50 m2 / 100 m2	5875	m2	11750 / 2
MINIMUM FELLES PÅ BAKKEN 50%	2938	m2	5875 / 2
SOLFYLTT FELLES PÅ BAKKEN 50%	1469	m2	2938 / 2

VI HAR:

FELLES UTEROM PÅ BAKKEN stille	3650	m2
PRIVAT UTEROM (på bakken + balkonger) stille	1850	m2
TAKTERRASSER 5 stk á 50 m2	250	m2
SUM	5750	m2

BALKONGER HUS A og B1**	440	m2
PRIVAT UTEROM på bakken HUS A og B1**	383	m2
SUM inkl privat uterom på bakken + balkonger HUS A og B1**	6573	m2

SOLFYLTT felles uterom på bakken (stille)	21 mars kl 15	1533	m2	52 %
	23 juni kl 18	1705	m2	58 %

* Oppvarmet BRA inkl. trapperom og andel svalgang

** Privat uteareal på bakken og balkonger i Hus A og Hus B1 som ikke tilfredsstiller krav til stille uterom, dvs. under 55dBA: Lydrapport fra Brekke Strand viser at balkonger med glassrekkverk og absorbenter i himling gir et støynivå fra 56 til 58 dBA, og det samme på bakken.

Med bakgrunn i dette vises til "Krav til uterom - Veileder" i KPA, hvor det åpnes for høyere støynivå på privat uteareal: "For den rent private delen av uterommet bør støymiljøet imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel om solforhold bør prioriteres." I dette tilfellet er balkongene sørvestvendt og har dermed optimale solforhold fra morgen til kveld hele året. Samtidig som bygningene har tilgang til støyskjermede og solfylte felles utearealer umiddelbart fra innganger på motsatt side.



Illustrasjon som viser uterom.

Tabellen viser tilstrekkelig samlet uteareal i illustrasjonsmaterialet. 3d-illustrasjoner og sol/skyggediagram er vist under kap. 5.2 Virkninger.

4.2 Veg og trafikale forhold

Biladkomst:

Det overordnede trafikksystemet opprettholdes i hovedsak som i dag. Planområdet vil ha atkomst til parkeringskjeller fra sør. Dette vurderes som en hensiktsmessig plassering, da det ligger lavest i terrenget. Avkjørselen skjer fra eksisterende atkomstveg (offentlig veg) og det legges til grunn ombygget T-kryss i Lade allé, tilsvarende gjeldende regulering r20160019 Haakon VII's gt. 14. Atkomst til tomten fra nord har vært vurdert i en tidlig fase, men er vurdert som mindre hensiktsmessig på grunn av hensynet til helseinstitusjon mot nord, samt at det her ville blitt en ekstra kryssing over en viktig gangforbindelse til friområdet.

Illustrasjonsplanen legger opp til å etablere tilkomst for ambulerende kjøretøy via en intern, kjørbare trasé på terreng. Intensjonen er ellers at det legges til rette for flere gode gangforbindelser til og gjennom området og at det nye boligområdet vil være tilnærmet bilfritt.



Adkomstprinsipp. Dagens bussholdeplasser vist med bussikon.

Kollektivtransport

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagens bussholdeplass Lade allé 73. Det er cirka 400 meter å gå til metrobussholdeplass i Haakon VII's gate 25, og cirka 700 m til Leangen togstasjon. Planforslaget medfører ingen endring for kollektivtransporten sammenlignet med i dag.

Parkering:

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Midtre sone i KPA stiller krav om minimum 0,8 p-plasser per boenhet. I tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk krever planforslaget at det skal etableres minimum 0,5 og maksimalt 0,8 p-plasser per boenhet, eller per 70 m² BRA for hele planområdet. Det gir krav om til sammen 75-120 parkeringsplasser for 150 boenheter. Ved beregning per 70 m² gir 166 boenheter et parkeringskrav på 83-133 parkeringsplasser.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under den nye bebyggelsen og under en del av utearealene. De nye leilighetsbyggene vil få direkte adkomst med heis og trapp opp til hver etasje.

Skisse til løsning i illustrasjonsmaterialet viser:

- 110 plasser i parkeringskjeller.
- Gjesteparkering forutsettes å bli løst som egen del i parkeringskjeller. I tillegg tre korttidsplasser langs felles adkomstveg Lade allé i nord (arealet reguleres som felles).
- Sykkelparkering: 319 stk enkeltvis (krav $150 \times 2,5 = 375$ - hvorav 56 er vist på bakkeplan) Kan areal-effektiviseres i kjeller ved å benytte tohøydestativ



Trafikksikkerhet

Planen viser gode trafikksikre forbindelser innen og til/ fra planområdet. Lade allé har et

vekslende tilbud for mye trafikanter. Tilbudet veksler mellom å være ensidig og tosidig, og mellom å være fortau, sykkelveg med fortau, og gang- og sykkelveg. Lade allé har fartsgrense 40 km/t og med stedvis innsnevninger til et felt for å oppnå lave hastigheter.

Framtidige skolebarn innen planområdet vil ha den samme skolevegen som dagens skolebarn i omkringliggende område. Skolevegen vurderes som trygg og trafiksikker.

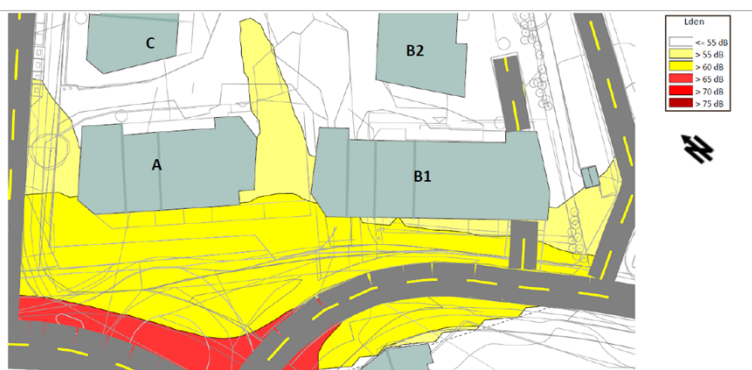
4.3 Støy

Planområdet vil bli påvirket av støy fra Lade allé. Det er laget et eget støynotat som følger detaljplanen.

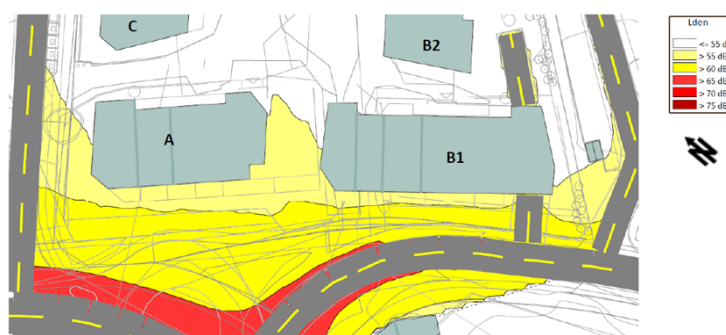
Den foreslåtte bebyggelsen i planområdet i Lade allé 84 vil ligge delvis i gul støysone med støynivå opptil L_{den} 61 dB. For å tilfredsstille §21.2 i KPA må boenheter i Hus A og B1 ha en planløsning som sikrer at alle boenheter har en fasade mot stille side, hvor åpningsbart vindu/balkongdør kan plasseres. Det anbefales at minst ett soverom plasseres mot stille side.

Bebyggelsen er planlagt slik at kravene som er gitt §21.2 i *Kommuneplanens arealdel 2012-2014 (KPA)* vil kunne tilfredstilles med gjennomgående boenheter. T-1442/2021 gir en presisering av begrepet stille side til å være *en side av bebyggelsen som har støynivå som overholder grenseverdiene i tabell uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.*

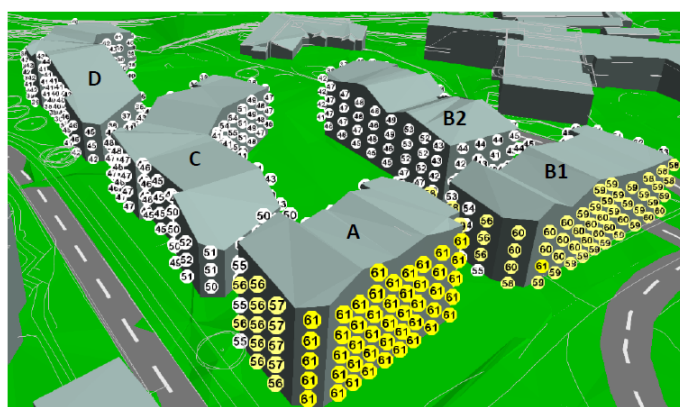
I T-1442/2021 anbefales at boenheter i øvre del av gul støysone har stille side og at minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. For enkelte boenheter i Hus A og B1 har man kun soverom med fasade med støynivåer over grenseverdien på $L_{den} \leq 55$ dB. Her foreslås bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. Bebyggelsen er planlagt slik at oppholdsareal på



Figur 4 - Beregnet støy, L_{den} , på mest utsatt del av planområdet (beregnet i høyde 4,0 m over terreng).



Figur 5 - Beregnet støynivå på uteareal, L_{den} , for veitrafikk. Beregningshøyde 1,5 m over terreng.



Figur 7 - Beregnet A-veid ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt, L_{den} , sett fra vest.

<p>bakkeplan nordøst for Hus A og B1 har tilfredsstillende støynivå uten ekstra skjermende tiltak. Det er i tillegg vurdert effekt av tette gjerder med høyde 1,2 m mot sørvest ved Hus A og B1, som reduserer støynivået ved Hus B1 noe. Store deler av utendørs oppholdsareal på bakkeplan oppnår tilfredsstillende støynivåer, med unntak av areal mellom Hus A og Lade allé.</p>	
--	--

4.4 Skole og barnehage

Det legges ikke til rette for bygging av ny barnehage i området, men det er nylig regulert en barnehage på sørøst-siden av Blå Kors. Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

4.5 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes eksisterende stasjonært avfallssuganlegg i nærområdet (Lade allé 59-73). Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og nedkast skal som hovedregel ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_AA1 for alle boenheter innenfor planen. De første 75 boliger tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning.

Det er avklart med Trondheim kommune, Kommunalteknikk at det er mulig å koble til eksisterende avfallsugsentral som ligger i Julianus Holms veg (mellom nr. 62-64). Dette er ikke et krav ved bygging av cirka 170 boenheter, men er fornuftig når det ligger rør i gaten som er koblet opp mot en sentral.

4.6 Energi

4.6.1 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det vil være krav om å knytte seg til fjernvarmenettet, jf. KPA § 24.1.

Det har vært innledende dialog med Trønder-Energi vedrørende behov for nettstasjon for ny bebyggelse. Det kan bli behov for en ny nettstasjon plassert sentralt i området for ny bebyggelse, da den skal betjene alle de nye byggene pluss parkeringsareal. Plassering av nettstasjonen avklares i senere faser i dialog med Trønder-Energi.

4.6.2 Klimagassutslipp (utført av Trym Bolig)

Prosjektets klimagassutslipp er beregnet av Trym Bolig for et referansebygg i programmet One Click LCA Carbon Designer. Arealene er deretter multiplisert for å tilsvare planlagt utbygging. I beregningen inngår produksjon av byggematerialer, transport til byggeplass, aktiviteter på byggeplass, utskifting og renovering, energibruk i drift, transport i drift (korttransport). I tillegg er det gjort beregninger av utslipp knyttet til utbygging av infrastruktur. Prosjektets totale klimagassutslipp er beregnet til 11 500 tonn CO² over en periode på 60 år.

Byggeprosjektet skal miljøsertifiseres gjennom BREEAM. Strategi for miljøsertifisering sikres ikke i reguleringsplanen.

4.7 Teknisk infrastruktur

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Dette gjelder håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor alle felt i planen. Hvis overvann planlegges håndtert i retning mot Ladestien nordøst må det vurderes om det er behov for erosjonssikring av flomvegen og rør under Ladestien.

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Eksisterende forsyningsledning for vann til gnr./ bnr. 412/249 gjennom området må legges om. Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp samt avfallssug skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk. Kapasiteten i Leangen pumpestasjon med tilhørende ledning fra pumpestasjonen er ikke undersøkt og det må derfor avklares med Trondheim kommune i senere fase om det er god nok kapasitet i pumpestasjonen og ledningen til å koble på planområdet.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Planforslaget bidrar til flere boliger innenfor allerede utbygde områder i tettbygde strøk nær eksisterende infrastruktur og er i tråd med de overordnede føringene. Forslagsstiller anser at det er en ønsket politikk å styrke bydelen rundt Haakon VII's gate/Lade allé med et større mangfold og med boligutbygging. Planforslaget bidrar til å styrke bydelen Lade med flere attraktive boliger.

5.2 Landskap, kulturminner, byform og estetikk samt sol/ skygge

By- og landskapsbilde, visuelle kvaliteter og kulturminner

Ladesletta har allerede både høyhus og voluminøs næringsbebyggelse, og kan dermed tåle ny bebyggelse, uten at dette vil dominere vesentlig i bylandskapet. Planområdet ligger innimellom eksisterende og planlagt bebyggelse med høy tetthet. Fasadelengden mot Lade allé, helse- og velferdssenteret og Blå Kors er brutt opp slik at det blir åpenhet og variasjon til bebyggelsen i ulike retninger.

Bebyggelsen vil inngå i det eksisterende beltet av bebygd bylandskap. Nær- og fjernvirkninger av ny bebyggelse og virkning på herregårdslandskapet og omgivelser er dokumentert i illustrasjonsheftet. Nabotomten Haakon VII's gate 14 er nylig vedtatt med regulert boligbebyggelse.

Fastsetting av høyder i planforslaget har vært gjenstand for nærmere vurdering i planprosessen, for særlig å hensynta virkning på herregårdslandskapet og fjernvirkning sett fra ulike ståsted. Disse er valgt ut i dialog med Trondheim kommune. Etter dialog med Trondheim kommune/byantikvaren er bebyggelsen og høydene blitt redusert og tilpasset for å ivareta hensynet til herregårdslandskapet. Byggehøyder, plassering og form på bebyggelsen i planforslaget er ment å sikre disse hensynene. For å la landskapet komme fram, er det lagt vekt på variert takform, grønne

tak, god materialbruk og avdempede farger på fasadene. Dette er sikret i bestemmelsene. Grepet med formede tak fremfor flate vil gi et særpreg, og bebyggelsen kan oppleves mindre ruvende, både inne i planområdet og utenfra. Formede tak framstår bedre landskapsmessig fra de ulike standpunktene. Høydene på byggene tilpasser seg landskapet, selv om flere av byggene så vidt bryter trekronene og dels helningen i landskapet sett fra Rotvoll-odden. Illustrasjon av visuell virkning sett fra Leangen gård nedenfor viser beskjeden virkning av tiltaket, bak eksisterende bebyggelse for Blå kors og vegetasjonsbeltet.



Illustrasjon sett fra Leangenbukta og Leangen gård



Illustrasjoner sett fra Lade allé og fra rundkjøringen i Haakon VII's gate. Fotocollager av planforslaget

Tomteutnyttelse, plassering av ny bebyggelse

Tiltaket vil gi en økt tetthet på eiendommen og økt byggehøyde sammenlignet med dagens situasjon. Økt tomteutnyttelse er i tråd med målsetting om fortetting i kommuneplanens arealdel.



Foreslått bebyggelse tar sikte på å tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstruktur og skala. Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal gi en god helhet sammen med de regulerte (og utbygde) nabotomtene og slutte opp om disse. Parkering legges under bakken og vil sikre attraktive fotgjengervennlige uterom.



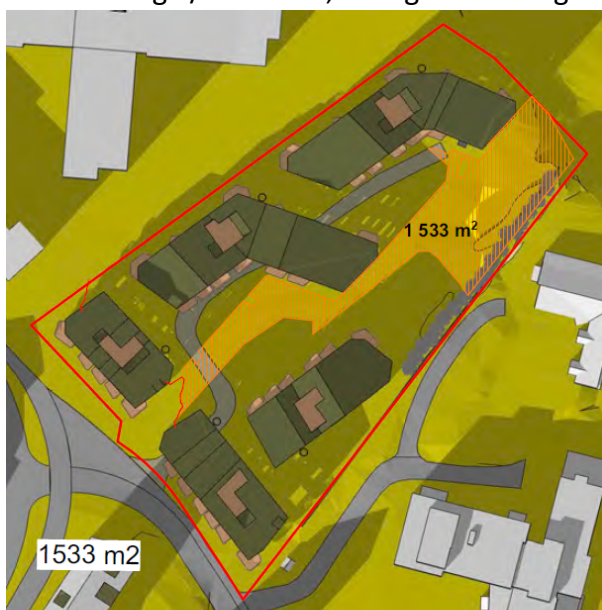
Det er forsøkt å trekke byggene bort fra Blå Kors-eiendommen, for å redusere innsyn, spesielt til uteområdene på Blå Kors. Dette, i kombinasjon med forlengelse av eksisterende voll og gjerde, sikrer at uterom for Blå Kors bevarer en privat og skjermet karakter. Plassering og opparbeidelse er sikret i plankart og bestemmelser.



Perspektiv sett blåkors mot voll

Sol- og skyggevirkninger

Det er laget diagram for å studere sol- og skyggevirkninger av ny bebyggelse. Bebyggelsen vil ha særlig gode solforhold på sen ettermiddag og kveldstid. Ved utvikling av konseptet har det vært et hovedfokus å gi flest mulig boenheter gode solforhold over mesteparten av døgnet på egen privat balkong. Det er også vektlagt å få minst skyggevirkning på uterommene til Blå Kors på ettermiddags-/ kveldstid, særlig det nordligste uteområdet.



Krav: 1470 m² 21. Mars kl 15



Krav: 1470 m² 23. Juni kl 18

5.3 Trafikkforhold, vegforhold og trafikkøkning

Trondheim kommune har nullvekstmål for personbiltrafikken.

Utbygging av boliger ved etablerte lokale sentrum, i sentrumsnære områder og inntil kollektivåre med høy frekvens vil kunne bidra til at gange, sykkel og buss blir de foretrukne transportmidlene.

Det er beregnet at området vil generere i overkant av 400 i årsdøgntrafikk (ÅDT). Dette gir cirka 2,5 bilturer per boenhet i gjennomsnitt per dag.

5.3.1 Parkeringsdekning

Parkeringskravet for nye boliger i planforslaget er 0,5-0,8 plasser pr boenhet eller 70 m², noe som er noe under KPAs krav for midtre sone. Høyere parkeringsdekning enn dette vurderes å ikke være aktuelt ut fra områdets sentrale beliggenhet i forhold til kollektivtransport, metrobuss og togstasjon samt korte avstander til dagligdagse gjøremål. Området har muligheter for god

tilrettelegging for gode gang- og sykkelforbindelser. Reguleringsplan for naboområdet Haakon VII's gate 14 har til sammenligning et parkeringskrav på 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller 100m² BRA, som er vesentlig lavere enn planforslaget for Lade allé 84. Reguleringsplanen for naboområdet Lade allé 73 har et parkeringskrav på 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller 70 m² BRA. Planforslaget har en lavere parkeringsdekning enn krav i KPA, men høyere dekning enn i vedtatte naboplaner. Med bakgrunn i områdets sentrale lokalisering i forhold til mulighetene til å velge miljøvennlige transportmidler vil virkemidlet med en lav parkeringsdekning være med å tilfredsstille nullvekstmålet. Lav parkeringsdekning kan i enkelte tilfeller føre til parkering i omkringliggende gater og veger. I dette området hvor det i stor grad er samlegater og liten andel adkomstgater vil ikke vegnettet framstå som attraktivt for parkering. Det vil etableres gjesteparkering på bakkeplan i gaten mot nord og i parkeringskjeller. Løsningene i reguleringsplanforslaget for Lade allé 84 vurderes å være i tråd med løsninger som vil bidra til nullvekst i personbiltrafikken. Følgende momenter bidrar til å nå nullvekstmålet:

- Utbygging med korte avstander med gode og sikre forbindelser til handelssentra på Lade
- Utbygging med korte avstander med gode og sikre forbindelser til bussholdeplass, 50-300 meter gangavstand.
- Gode kollektivforbindelser med kort avstand til metrobussrute og til kollektivtraseer med høy frekvens.
- Korte gang- og sykkelruter som gjør det lett å gå eller sykle til daglige gjøremål
- Trafikksikker skoleveg som reduserer behov for å kjøre barna til skolen.
- Ligger i direkte tilknytning til rekreasjon (grøntområder og Ladestien).

5.4 ROS- tema

Følgende ROS tema er vurdert i vedlagte ROS-analyse:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Forurensing av farlige stoffer og/ eller avfall - Forurenset grunn	Yellow	Green	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> • Avgrensede miljøtekniske undersøkelser, utarbeidelse av tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn.
Forurensing av farlige stoffer og/ eller avfall - Gasslekkasje fra deponimasser i nærområdet	Red	Red	Red	<ul style="list-style-type: none"> • Ved graving i området må det gjøres undersøkende målinger om deponigass. Hvis det ved måling i byggegrop påvises deponigass må det gjennomføres kartlegging av opprinnelse og migrasjonsveier for gassforekomster.
Løsmasseskred (jordskred)	Yellow	Green	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal gjøres en nærmere geoteknisk vurdering inkl. vurdering av lokalstabilitet, fundamenteringsmetode og setninger av store bygg i forbindelse med detaljprosjekteringen. • Ved eventuell påvisning av eller mistanke om dårlige grunnforhold ved tomtarbeidet, skal arbeidet stoppes og geotekniker kontaktes for vurdering av evt. tiltak.

Brann i bygninger og anlegg				<ul style="list-style-type: none"> • Etablering av tilstrekkelig slukkevannskapasitet. • Prosjektering iht. gjeldende teknisk forskrift. Krav til aktuell brannklasse. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold. • Sørge for at det etableres god adkomst og fremkommelig for utrykningskjøretøy • Beredskapsplaner
-----------------------------	--	--	--	---

Grunnforhold

Lade allé 84 er undersøkt i forbindelse med denne plansaken. Rapport G-Not-001 1350035973 av Rambøll Norge AS fra 30.09.2019: Geotekniske undersøkelser viser 1 – 3 meter fyllmasse over svært fast leire ned til berg på ca. 4 – 7,5 meter under terreng. Grunnforholdene anses som gode for planlagt utbyggelse. Geotekniske vurderinger er utført for å vurdere forutsetninger og gjennomførbarhet av planlagt bebyggelse. Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før det gis tillatelse til tiltak innenfor området. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Stabilitetsforhold (lokalstabilitet): Graveskråninger kan legges med maksimal helning 1:1,5. Utgraving under grunnvannstand kan generelt føre til ustabile overflater i siltige lag, og eventuelle sikringstiltak av overflatestabilitet vurderes fortløpende. Generelt bør gravearbeid utføres iht. arbeidstilsynets forskrift om utførelse av arbeid.

Stabilitetsforhold (områdestabilitet og kvikkleireskred):

Området ligger under marin grense, men med bakgrunn i grunnboringene er det ingen mistanke om forekomst av kvikkleire på planområdet. Basert på påviste grunnforhold, topografi og generelt beskjedne dybde til berg, anses områdestabiliteten som tilfredsstillende. Det må regnes med sprengning.

Planområdet er plassert på toppen av skråningen mot Leangenbukta i øst. Denne skråningen har en gjennomsnittlig helning på 1:4. Belastning på toppen av en skråning vil som regel påvirke (forverre) stabiliteten, men Lidar foto viser berg i dagen langs de bratteste partiene. Derfor antas det at planlagte tiltak på planområdet ikke vil påvirke lokal- eller områdestabiliteten av denne skråningen i noen stor grad.

Konklusjon: Rambøll Norge AS har i rapport G-Not-001 1350035973 vurdert at området er egnet for utbyggingen, forutsatt videre prosjektering og dokumentasjon i senere faser. Blant annet må det gjøres en nærmere vurdering av fundamenteringsmetode og setninger av store bygg. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om geoteknisk dokumentasjon. Rambølls rapport følger reguleringsplanen ved innsending av planforslag, og dokumentasjon av områdestabilitet på reguleringsplannivå vurderes dermed som ivaretatt.

Forurenset grunn

Dokumentasjon av tema forurensning på reguleringsplannivå vurderes som ivaretatt. Rambøll Norge AS har i rapport Lade Alle 84 Miljøteknisk grunnundersøkelse, Datarapport med tilstandsvurdering datert sept. 2019 dokumentert forurensning på eiendommen. Rambølls anbefalinger mht. forurenset grunn tas til følge i den videre plan- og byggeprosessen. Det skal

gjøres oppfølgende miljøtekniske undersøkelser like i etterkant av riving av eksisterende bebyggelse, og med bakgrunn i resultatene av undersøkelsene skal det utarbeides en tiltaksplan for godkjenning av Trondheim kommune.

Deponigass

Multiconsult utførte i mars 2006 og september 2007 målinger av metan, karbondioksyd og oksygen i bygninger ved Haakon VII's gate. Det ble registrert metankonsentrasjoner i bygg og i kum i bygg. Multiconsult konkluderer i *rapporten Ladefyllinga – Gassmålinger i Haakon VII's gate 17b og c, 19b, 23 og 25* at det produseres gass i deponiet og at det fremgår en gassmigrasjon langs ledningsgrøfter i deponiet og i enkelte tilfeller til grunnen under/rundt bygninger på og langs deponiet. NGI konkluderer i sin *rapport nr. 20120465-01-R, Ladedalen deponi, Utarbeidelse av mulighetsstudie* (datert 22.03.2013) at deponiet i Ladedalen er i en gassproduserende fase og at det kan oppstå gassblandinger i kummer og bygninger som er eksplosjonsfarlig. Deponigass utgjør i tillegg en helserisiko ved eksponering for gasser og mulige helseskadelige sporstoffer i gassen i inneluft i bygg på deponiet eller i nærheten av deponiet. Dersom gassproduserende deponiområder penetreres av ledningsgrøfter med pukkt rundt ledningene vil gassen følge ledningsgrøftene. Deponigasser kan også spre seg gjennom andre permeable traseer i grunnen. Trondheim kommune uttaler seg i sammenheng med Folkehelseinstitutt sin nye anbefaling angående bygging av boliger på deponi i *notat om sak 4/19 Haakon VII's gate 14, detaljregulering, datert 16.01.2019* at det er svært viktig å avklare potensialet for gassmigrasjon før reguleringsplanen blir endelig vedtatt.

Det kan være behov for å utrede og vurdere mulige spredningsveger for deponigassmigrasjon fra deponi i Ladedalen til eiendommen Lade allé 84 og å utrede ved behov ev. tiltak. Det er sikret i bestemmelser at det må gjøres undersøkende målinger ved graving i området. Hvis det ved måling i byggegrop påvises deponigass må det gjennomføres kartlegging av opprinnelse og migrasjonsveger for gassforekomster.

Brann

Det planlegges boligbygg innenfor planområdet. Det vil bli stilt høye krav til brannprosjektering av bygg og anlegg jf. byggteknisk forskrift.

5.5 Naturmangfold - Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Naturbasen og Artskart viser at det ikke er registrert spesielt verdifulle naturtyper eller truede arter innenfor det aktuelle planområdet. Området er bebygget i dag og tiltaket medfører ikke tap av natur.

Det foreligger ingen områder som er vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planen. Det er heller ingen kjente områder som har vært vurdert eller vurderes vernet i eller ved planområdet.

Leangenbukta, som ligger i planområdets nærområde (2-400 m unna), er et viktig økologisk funksjonsområde vår/sommer for spurvefugler.

Flere boliger på tomte vil gi noe økt aktivitet og ferdsel, men vil trolig ikke påvirke funksjonsområdet i vesentlig grad. Anleggsperioden kan gi noe støy, men dette vil være en midlertidig påvirkning og bestemmelsene sikrer at omfang av støy begrenses til grenseverdier gitt i T1442/2021 for støyende arbeider. Adkomst til planområdet ligger ikke i retning Leangbukta. Ut fra dette vurderes det at planforslaget ikke reduserer kvaliteten på funksjonsområdet i bygge- og anleggsperioden og i ferdig utbygd situasjon.

Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldloven (Lov 2009-06-19: Lov om forvaltning av naturens mangfold).

Tiltaket er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 8-12) i Naturmangfoldloven. Konsekvenser av tiltaket er vurdert gjennom kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde, innhentet fra Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabankens artskart. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt.

Tiltakshaver vurderer at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer derfor ikke til anvendelse.

Tiltaket anses å være i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§ 4) og arter (§ 5). Ingen naturlig forekommende naturtyper, økosystemer eller arter vil få sitt utbredelsesområde eller sitt mangfold redusert som følge av tiltaket. Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer vurderes heller ikke å være uakseptabel høy (§ 10).

5.6 Universell utforming

Alle boligblokkene er planlagt med universell tilkomst på minst én side.

5.7 Planlagt gjennomføring

Boligene planlegges bygd i en kontinuerlig byggeperiode. Alternativ til gjennomføring er videre bruk av eiendommen som den er.

5.8 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i planforslaget sikrer krav til opparbeidelse av samferdselstiltak, teknisk infrastruktur, utearealer, skolekapasitet og støytiltak skal være etablert.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Varsling av planarbeid - sammendrag av innspill med kommentarer

Planarbeidet ble varslet med brev til berørte parter og myndigheter, samt annonse i Adresseavisen 12.08.2020. Varslingsmaterialet og tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte lå tilgjengelig på Asplanviak.no – kunngjøringer. Følgende merknader kom inn i varslingsperioden: (Merknadene er oppsummert under, men ligger også vedlagt i sin helhet)

6.1.1 Offentlige myndigheter

Fylkesmannen i Trøndelag, (FM) brev datert 03.09.2020

Landbruk

Statsforvalteren har innspill knyttet til mange tema: utnyttelse, herregårdslandskapet, parkering, nullvekstmålet, forurensing, friluftsliv og naturmangfold og barn og unge.

Plankonsulentens kommentar:

Landbruk

Det er tatt inn minimumskrav til antall boliger (100)

Det er samarbeidet nært med Trondheim kommune/ byantikvaren for å sikre hensynet til herregårdslandskapet i planarbeidet.

Redegjørelse for hvordan planforslaget tilrettelegger for nullvekstmålet, samt bestemmelser om sykkelparkering er tatt inn i planmaterialet.

Bestemmelser sikrer at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres. All parkering forutsettes løst i kjeller, med unntak av mulighet for 3 korttids plasser ved renovasjonspunkt i vest. Planen legger ikke til rette for forretning innenfor planområdet.

Forurensning

Det er tidligere gjennomført foreløpige miljøundersøkelser, se Miljøteknisk grunnundersøkelse, Datarapport med tilstandsvurdering av Rambøll Norge AS fra sept. 2019. Det skal gjøres oppfølgende miljøtekniske undersøkelser like i etterkant av riving av eksisterende bebyggelse, og med bakgrunn i resultatene av undersøkelsene skal det utarbeides en tiltaksplan for godkjenning av Trondheim kommune.

Støyrapport er vedlagt planmaterialet, hvor det fremgår at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for bebyggelsen. Bestemmelser sikrer at alle boliger skal ha tilgang til stille side (<55 dBA), og stille uterom. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Friluftsliv og naturmangfold

Kvalitetene langs Ladestien svekkes ikke som følge av planen. Det har i planleggingen vært fokus på å trappe ned bebyggelsen mot friområdet, samt holde avstand til eiendomsgrensene i nordøst. Tilgang til Ladestien er ivarettatt med eksisterende sti vest for tomten.

Bestemmelser sikrer forsvarlig håndtering av eventuell platanlønn.

Barn og unge

Det er planlagt gode utearealer tilrettelagt for lek og opphold for alle aldersgrupper. Direkte medvirkning for barn og unge har ikke vært vurdert i prosessen, da området vurderes å ikke berøre deres interesser i spesiell grad. Kommunen har mulighet til å involvere ungdommens bystyre i sin behandling.

Ladesletta bo og behandlingssenter og Blå Kors Lade behandlingssenter

Det har vært god dialog med LBS (Blå Kors) underveis i prosessen. Skjerming og tilstrekkelig avstand til Blå Kors er sikret i plankart og bestemmelser i form av en skjermende voll med vegetasjon eller gjerde.

ROS-analyse følger planmaterialet, med analyse av relevante tema avtalt med kommunen.

Trøndelag Fylkeskommune, (TFK) brev datert 07.09.2020

Fylkeskommunen viser til at der er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte planen. Herregårdslandskapet på Lade er klassifisert som NB!-område, dvs. nasjonale interesser i by. Ved regulering av arealer innenfor NB!-området må hensyn til fremtidig foreslått utbyggings visuelle virkning på landskapet og kulturmiljø hensyntas. Dette gjelder: Bygningshøyder, materialbruk, bygningers innbyrdes forhold, utearealer, ivaretagelse av siktlinjer og lesbarhet, adkomst for allmennheten til rekreasjon og opplevelse av NB! Området.

Det er viktig å ivareta kulturlandskapet, rekreasjons- og grønnstrukturen i nærområdet. Det er viktig å ivareta:

- Herregårdslandskapet, som gir identitet til området
- Ivaretagelse av friluftsområdet i nord, Ladestien, samt utvikling av adkomst og forbindelser til dette.
- Utforming av uteområder med høy kvalitet i tilknytning til boligene.

Det er viktig å hensynta naboskapet med de sårbare gruppene på naboeiendommene. Skjerming av disse er viktig. Det oppfordres til medvirkning og dialog med Blå Kors gjennom hele prosessen for å finne gode løsninger.

Plankonsulentens kommentar:

Det er samarbeidet nært med Trondheim kommune/ byantikvaren for å sikre hensynet til herregårdslandskapet i planarbeidet. Bestemmelser sikrer god materialbruk, grønne tak og føringer for bygningshøyder for å minimere fjernvirkning av tiltaket.

Friluftsområdet i nord, Ladestien, samt forbindelser til dette kan ivaretas.

Det planlegges uteområder av høy kvalitet ut mot friområdet i nord. Det har vært god dialog med LBS (Blå Kors) underveis i prosessen. Skjerming og tilstrekkelig avstand til Blå Kors er sikret i plankart og bestemmelser i form av en skjermende voll med vegetasjon eller gjerde.

6.1.2 Berørte private

Geir Arild Sivertsvik, beboer Ladehalvøya, epost datert 03.09.2020

Sivertsvik mener det bør utarbeides en reguleringsplan for hele Ladehalvøya nord og øst for Lade allé, samt at området nord for vegen bør utnyttes lavere enn sør for vegen.

Sivertsvik mener «totalverdiene» som området representerer bør vektas over fortetting, nullvekst og transportmessige praktikaliteter, og mener at konsekvenser og muligheter for rekreasjon, barns interesser mfl ikke kan vurderes pr prosjekt. Sivertsvik nevner Ladestien som et eksempel på tiltak som ikke ville blitt noe av uten en overordnet plan, og er bekymret over at historiske områder, skog, friområder og andre mulighetsområder for folks rekreasjon, friluftaktiviteter som lek, trim, sport mv nedbygges istedenfor å utvikles. Sivertsvik mener mye av arealet burde vært tilbakeført til friareal knyttet opp mot Ladestien og Leangen gård og et sammenhengende «parkdrag» fra Nyhavna til Øvre Rotvoll. Sivertsvik mener dette må omgjøres i KPA, og detaljregulering bør avventes til denne er på plass.

Sivertsvik mener dette ikke er riktig sted å bygge blokker, og mener det bør utarbeides en plan som motvirker fortetting i bydelen.

Han mener at planbeskrivelsen må bedre beskrive hvilke muligheter man har til å utnytte tomtene til rekreasjonsformål.

Sivertsvik signerer i eget navn i påvente av at det etableres en interesseorganisasjon for vern av de urbane rekreasjons- og friluftsverdiene på Lade.

Plankonsulentens kommentar:

De grønne verdiene som Sivertsvik viser til langs Ladestien er sikret med eget formål i KPA og tomten inngår ikke i dette området. Tomten inngår heller ikke i hensynssone rundt Leangen gård. Lade allé 84 er i dag bebygget med boliger med lav utnyttelse, og området er vist som boligbebyggelse i KPA. Det er ønskelig med en høy utnyttelse, i tråd med ambisjoner om fortetting ved kollektivårer. Samtidig har det å beholde oppfattelsen av herregårdslandskapet vært et viktig hensyn ved utforming og plassering av ny bebyggelse. Det er samarbeidet nært med Trondheim kommune/ byantikvaren for å sikre hensyn til omgivelsene i planarbeidet. Utbygging av området med høyere utnyttelse vurderes derfor ikke å true eksisterende natur, rekreasjon og friluftsverdier i området i vesentlig grad.

Blå Kors v/Blå Kors Lade Behandlingscenter AS (LBS) og Blå Kors Eiendom AS, brev datert 04.09.2020

Mener området ikke bør regulering til bolig, da dette vil ødelegge et sammenhengende område tilrettelagt for slike sosiale tjenester. De påpeker at en eventuell flytting av LBS er meget tidkrevende og skaper støy i etableringsområdet. De hevder også at planbeskrivelsen beskriver området noe misvisende som regulert til boligformål, da dette bare var en forenkling av benevnelse for «tettbebyggelse» i forrige kommuneplan.

LBS mener at området ligger utenfor det som defineres som senterområde på Lade og at det

derfor ikke bør fortettes for å ikke svekke senterområdet.

Blå Kors mener at hensynet til felleskapets behov tilsier at saken bør stanses politisk før det brukes for mye ressurser på utredninger.

Lade Behandlingssenter som institusjon

LBS tar imot mennesker i en sårbar situasjon, da rus og avhengighet fortsatt er forbundet med skam. Flere etasjer med boliger tett ved eiendomsgrensen er derfor svært problematisk, da det vil gi innsyn på behandlingssenterets utendørs oppholdsarealer. Hensyn til personvern og taushetsplikt vil bli krevende med økt eksponering ved bruk av utearealene. Særlig avdelingen som ligger mot nord som huser tilbudet for gravide og småbarnsfamilier, vil være eksponert mot innsyn fra boligblokker tett på grensen. Eksponerte balkonger med fest og grilling mot LBS vil være en konstant påminnelse om det «vellykkede liv» for sårbare pasienter. LBS har også store vindusflater mot samme side, og med muligheter for innsyn i alt som foregår på spise- og felles stue/oppholdsplass for våre pasienter. De har også nyfødte babyer innlagt, med særlig behov for hvile og ro.

Konklusjon:

Dersom eiendommen tross deres anmodning omreguleres må følgende føringer legges:

- Avstand til tomtegrensen mot LBS må økes til minimum 10 meter. Det må etableres skjermende beplantning inne på det varslede området.
- Blokk nærmest Familieavdelingen må ikke synes over bestående voll / skjerm, noe som tilsier en, maksimalt to etasjer.
- Øvrige blokker mot LBS må ha maksimalt tre etasjer slik at skjerming vil være effektiv, og blokkene må ikke ha uteplasser eller store vindusflater mot LBS.

Andre momenter:

Regulert t-kryss ved dagens rundkjøring ble vedtatt før Haakon VII's gate 14 ble regulert med 700 boenheter. LBS ønsker at rundkjøringen beholdes.

- Rekkefølgekrav må sikre gang- og sykkelsti forbi området.
- Nedkjøring til p-kjeller må ikke gi kø inn på Lade allé. LBS må til enhver tid kunne ta imot utrykningskjøretøy. Trafikale utfordringer under bygging må ha spesielt fokus.
- De opplever at boligantallet innenfor planen har økt fra først opplyste 150 boliger til ca 170 boliger, og de frykter at dette betyr manglende ønske om å respektere innspill fra kommunen. LBS ønsker at boligantallet reduseres vesentlig ift. 150 boenheter.
- De ønsker ikke at det etableres næring/butikk innenfor området. Dette betyr mer publikum i området, samt salg av alkohol.
- LBS ønsker eksempelvis følgende rekkefølgekrav med tanke på støy i byggefasen:
 - o Prefabrikkerte bygningselementer som gir kort byggetid og mindre støy må benyttes i størst mulig grad
 - o De minst støyende maskiner og arbeidsmetoder som kan fremskaffes, må benyttes.
 - o Fremdriften; dager og tider på døgnet det arbeides på eiendommen må tilpasses drift av en regional rusinstitusjon med sårbare barnefamilier, som dels er på tvang.

Plankonsulentens kommentar:

Planforslaget forholder seg til gjeldende overordnede planer som sier at området kan brukes til boligbebyggelse. Området vurderes å ligge så nært sentrumsfunksjoner og svært godt kollektivtilbud at en høy utnyttelse er riktig for eiendommen.

Bebyggelsen er plassert med god avstand (ca 22 m) fra det som er opplyst å være den mest sårbare delen av uterommet for Blå Kors' pasienter (nordlig del). I tillegg videreføres og forsterkes voll og gjerde i eiendomsgrensen i sørøst for ytterligere skjerming. Boligene er trappet ned til tre etasjer

på den nærmeste bebyggelsen.

Planforslaget legger til grunn T-kryss istedenfor rundkjøring, men det er ikke lagt inn rekkefølgekrav knyttet til dette i planforslaget. T-kryss er tidligere regulert i annen reguleringsplan.

Den påpekte økning i boligantallet medfører ikke at bygningsvolumet på eiendommen har blitt større i løpet av prosessen, tvert imot. Snittstørrelsen på boligene har derimot variert noe, og kommunen ønsker at man regner med 70 m² BRA per bolig på dette stadiet av prosessen. Illustrasjonsprosjektet viser ca 150 boliger, men videre prosjektering vil avgjøre hvilket antall man ender opp med, innenfor de rammene planen setter for volum.

Det åpnes ikke for forretning innenfor planområdet.

Bestemmelsene inneholder rekkefølgekrav om plan for anleggsfasen. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

6.1.3 Interesseorganisasjoner, velforeninger, tjenesteleverandører m.m.

Tensio TS (nettleverandør), epost datert 13.08.2020

Eiendommen har begrenset strømforsyning og det kan være aktuelt å etablere en ny nettstasjon. Dette vil være avhengig av ønsket effektbehov og spenningsystem. Vi ber derfor om at det legges til rette for en mulig plassering av ny nettstasjon. Merknaden er vedlagt generelle krav til nettstasjon.

Plankonsulentens kommentar:

Det vurderes i senere faser om det er nødvendig med nettstasjon. Planforslaget muliggjør etablering av nettstasjon, men angir ikke plassering i plankart.