



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20210027

Arkivsak:20/72239

Detaljregulering av Gisle Johnsons gate 5, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 03.01.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Eiendomsselskap 1 AS.

Komplett planforslag forelå 13.05.2022.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging med parkerings- og uteoppholdsareal og adkomst til tomt gnr/bnr 411/179.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

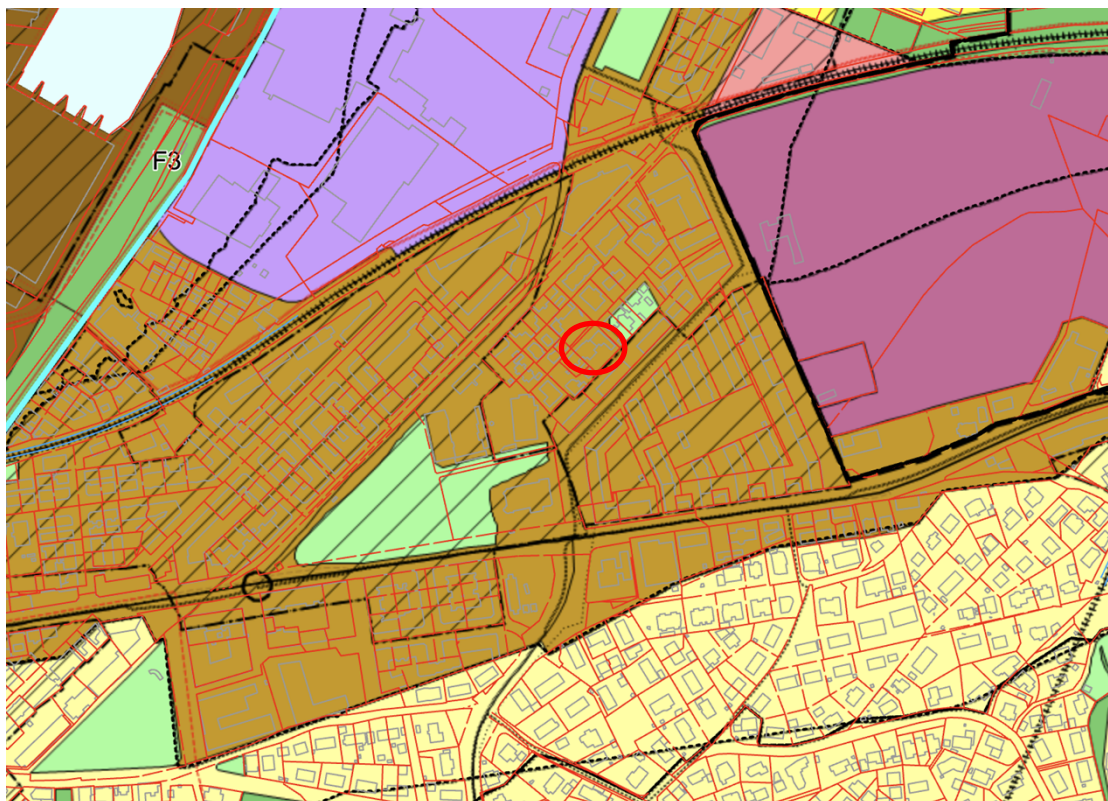


Planområdet er markert med rød, stiplet strek.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som nåværende sentrumsformål. De tilgrensende eiendommene i sørøst omfattes av hensynssone for kulturminne Voldsminde.



Kartutsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024. Planområdet er markert med rød sirkel.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i sin helhet omfattet av reguleringsplan r0606, *Thomas V. Westens gate – Lademoen Kirkeallé – Anders Buens gate – Mellomveien* (ikrafttredelsesdato 12.06.1961). Arealet er her regulert til boligblokk i fire etasjer med garasjebygg og fellesanlegg samt del av kjøreveg.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Som byggeområde for nye boliger berøres Gisle Johnsons gate 5, gnr./bnr. 411/179. Følgende eiendommer berøres fordi de er en del av eksisterende kjørebane som reguleres videreført: gnr./bnr. 411/180, 411/130, 411/133, 411/145, 411/146, 411/174, 411/176, 411/177, 411/270, og 411/281.

Følgende eiendommer berøres i tillegg av nødvendig breddeutvidelse for fremkommelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy i Gisle Johnsons gate og Testmanns gate: gnr./bnr. 411/123, 411/124, 411/175, 411/178, 411/222, 411/223, 411/270 og 411/282.

Gnr./bnr. 411/181 berøres i tillegg av foreslått regulert fortau.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lademoen i Trondheim cirka 1 km øst fra Trondheim sentrum. Planområdet inklusive vegareal og snarveg er cirka 1,75 daa.

Dagens arealbruk

Eksisterende bebyggelse består av et eldre toetasjes bolighus bygd sammen med et én-etasjes, sammensatt næringslokale. Bebyggelsen har en fasade som fyller hele tomtas bredde mot vegen. Bygningene er av ulik alder, forskjellig takform og bærer preg av lengre tids manglende vedlikehold. Naboeiendommene består i alle hovedsak av bolighus med tilhørende uteoppholdsareal og parkering.

Stedets bygde karakter

Planområdets nærmeste omgivelser framstår som et storkvartal, omkranset av lavblokker og flere institusjonsbygg, alle i mur. Innvendig i storkvartalet, langs Gisle Johnsons gate, ligger en sammensatt bebyggelse, hovedsakelig bestående av mindre saltakshus fra flere tidsperioder, med ulik avstand til veg og med en rekke tilføyelser og tilbygg. Flere av de mindre bygningene er registrert med antikvarisk verdi. Noe nyere leilighetsbebyggelse med flatt tak grenser også til planområdet. På tilstøtende side av Gisle Johnsons gate er det nylig godkjent, men ennå ikke oppført, et treetasjes boligbygg med oppbrutt saltaksform.

Landskap, terreng og solforhold

Planområdet heller svakt mot nord. Planområdet har gode solforhold.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en SEFRAK-registrering på deler av eksisterende bygg innenfor planområdet, men det er ingen informasjon knyttet til registreringen. Det er bygninger registrert med *antikvarisk verdi kategori C*, som grenser til planområdet. Hensynssone 12.6 Voldsminde-området i kommuneplanens arealdel grenser til planområdet i sørøst.



Utsnitt av Kulturminnekartet/Aktsomhetskart kulturminner fra Trondheim kommune.

Naturverdier

Lademoen park og Lademoen kirkegård er registrert som viktig parklandskap, og her er det gjort en rekke artsregistreringer.



Utsnitt av Miljødirektoratets kart naturbase.no om naturverdier og kulturminner.

Rekreasjonsverdi og uteområder

Ubebygde areal innen byggeformålet i planområdet er preget av at eiendommen har vært næringseiendom i mange år. Den sørvendte hagen er i dag parkeringsplass og i ytterkant av eiendommen vokser ustelte busker og trær som kratt. Lademoen park og Lademoen kirkegård er store grøntområder i umiddelbar nærhet av planområdet.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst: Kjøreadkomsten til planområdet er todelt, kunder til næringsarealet har tidligere parkert i Gisle Johnsons gate. Innkjøring dit går via Testmanns gate, eller Grundtvigs gate. Beboere og ansatte har derimot kjørt inn til tomten fra Lademoens Kirkeallé og over grunnen til gnr./bnr. 411/206. Innkjøringen var en tinglyst rett de forrige eierne hadde og opphørte med nye eiere.

Vegsystem: Testmanns gate og Gisle Johnsons gate er kommunale veger og er utformet som adkomstveger for boligområdet planområdet er en del av. Vegbredde varierer mellom cirka 4 og 5 meter. Det er ikke opparbeidet fortau. Begge gater har fartsgrense 30 km/t. Gisle Johnsons gate og Testmanns gate går i en enveiskjørt sløyfe. Dette gjør at området er uten gjennomgangstrafikk. Gisle Johnsons gate er smal, det er trangt i flere av kryssene og det parkeres biler på relativt uryddig vis, mer eller mindre i kjørevegen. Dette hindrer til en viss grad framkommelighet for større kjøretøy.

Trafikkmengde: Det er gjort en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som beregner en ÅDT (årsdøgnstrafikk, det vil si biler i døgn) på 60 i disse gatene.

Ulykkessituasjon og trafiksikkerhet for myke trafikanter: Det er i NVDB registrert én trafikkulykke i området de siste ti årene (august 2011-august 2021). Ulykken er kategorisert som ulykke med uklart forløp mellom to enheter på gang- og sykkelveg på sørsiden av Mellomvegen.

Tunge kjøretøy: Vogntog med Bruksklasse 10–50 tonn, med maks vogntoglengde på 19,5 meter har tilgang til planområdet fra Thomas von Westens gate via Grundtvigs gate. Det er ikke anbefalt å kjøre i Testmanns gate med slike kjøretøy.

Skolevei og gående/syklende: Skolevei til Lilleby barneskole går både gjennom Gisle Johnsons gate og i Lademoens kirkeallé. Det er ingen egne sykkelfelt eller sykkelveger i området. Det er for det meste tosidig fortau, både langs Mellomveien, Abels gate og Lademoens kirkeallé. Det er varierende bredde på fortauene. For det meste er de mer enn 3 meter, men fortauet på nordsiden av Nidarholms gate er cirka 1 meter på det smaleste.

Sosial infrastruktur

Planområdet faller under skolekrets for Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er kapasitet på begge skoler i årene framover. Det finnes flere barnehager i nærområdet til planen.

Universell tilgjengelighet

Planområdet har adkomst fra Gisle Johnsons gate og stigningsforhold som er universelt tilgjengelige.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp: Eiendommen har eksisterende tilkobling til kommunal vann- og avløpsledning med kum i enden av Gisle Johnsons gate. Spillvann er håndtert i eksisterende avløpskum, også i Gisle Johnsons gate. I Gisle Johnsons gate og Testmanns gate ligger vann og avløp-system for området. Det er nylig etablert separatsystem for spill- og overvann i Lademoens kirkeallé.

Trafo: Tensio AS har montert nettstasjon nordvest for planområdet. Kabler ligger i Testmanns gate, Gisle Johnsons gate samt i snarveg langs den østre delen av eiendommen med adresse Gisle Johnsons gate 5.

Fjernvarme: Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Eksisterende bygg innenfor planområdet er ikke koblet til fjernvarmenettet.



Kartet til venstre viser kabler for Telenor markert med grønn strek og Tensios kabler med rød strek. Kartet til høyre viser vann og avløp i området.

Grunnforhold

Geoteknikk: Planområdet ligger under marin grense, og innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Det finnes flere borepunkter i nærheten av planområdet med påvist kvikkleire. Et område i Innherredsvegen har påvist kvikkleire. Grunnforholdene på eiendommen består av et cirka 2 meter tykt lag av grove masser over middels fast leire til stor dybde. Undersøkelser utført i nærheten antyder at grunnen i området er noenlunde homogen, med tilsvarende løsmassesammensetning og lagdeling.

Støyforhold

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner i Trondheim kommune. Trafikk tilknyttet transport til og fra småhusområdet antas ikke å skape sjenerende støy.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planlagt arealbruk er boliger med tilhørende adkomst- og uteoppholdsareal, offentlig gangveg (snarveg) samt kjøreveg med fortau.

Reguleringsformål og arealer	Kode	Sum grunnareal
1. Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse	B	769
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	o_KV	862
Fortau	o_F	89
Gangareal (snarveg)	o_GG	68
Samlet		1 788

Bebyggelsens plassering og høyder

Boligbebyggelsen er regulert som leilighetsbygg i henholdsvis tre og fire etasjer, fordelt på to fløyer. Maks gesimshøyde for bebyggelsen vil variere avhengig av henvendelse, og reguleres til maksimalt k+24,1 meter mot Gisle Johnsons gate, maksimalt k+25,9 meter mot sør langs samme fløy, og maksimalt k+23,5 meter for øvrig areal innenfor felt B. Det tillates kobbhus, ark og takopplett mot Gisle Johnsons gate. Høyde og antall begrenses gjennom bestemmelsene.



Det foreslåtte bebyggelsen sett fra nordvest.

Grad av utnyttning, antall nye boliger og leilighetsfordeling

Grad av utnyttning for felt B (boligbebyggelse) er maksimalt 1 320 m² BRA. Areal for anlegg under terreng og fiktive plan regnes ikke med i grad av utnyttning.

Bestemmelsene sikrer at minimum 40 prosent av leilighetene skal være 70 m² eller større og at maksimalt 20 prosent av leilighetene skal være 40 m² eller mindre.

Parkering

Bestemmelsene regulerer parkeringsdekning i planområdet slik:

- Mellom null (0) og én (1) parkeringsplass per bolig/per 70 m² BRA bolig
- Minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per bolig/per 70 m² BRA bolig
- Det skal avsettes minimum 5 prosent og minimum én (1) parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne

Parkering planlegges løst som parkeringskjeller med bilheis.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp (VA): Eiendommen har eksisterende tilkobling til kommunal vann- og avløpsledning med kum 1139 i enden av Gisle Johnsons gate. I VA-planen foreslås det å tilknytte ny bebyggelse til ny kum utenfor Gisle Johnsons gate 5, med ny ledning fra eksisterende kum. Eksisterende kum må på grunn av alder erstattes med en ny. Spillvann er håndtert i eksisterende avløpskum 30165. I VA-planen foreslås det å koble spillvann og overvann til nytt separatsystem i i Lademoen kirkeallé. Hvor det skal kobles til samt dybde på ny kum må undersøkes i detaljprosjekteringsfasen.

Overvann: Takvann og vann fra overflater innenfor planområdet håndteres lokalt og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på overvannsledning. På grunn av begrenset plass på tomta vil den beste løsningen trolig være et nedgravd magasin, men dette vil suppleres med åpen fordrøyning.

Fjernvarme: Det regulerte byggetiltaket oppfyller kriterier for tilknytning til fjernvarme.

Renovasjon: Reguleringsplanen sikrer plassering av renovasjonsløsning innenfor felt B, i tilknytning til Gisle Johnsons gate. Foreslåtte plassering er avhengig av at beholderne løftes over fortauet.

Elektrisitet: Tensio er nettleverandør i området, og opplyser at de forventer å kunne levere forventet effekt til det regulerte tiltaket.

Kjøreatkomst og utforming av veger

Dagens kjøreveg og atkomst til boligene i Gisle Johnsons gate har ikke tilstrekkelig breddeutvidelse i svinger og inn- og utkjøring. Det reguleres nødvendige breddeutvidelser og fortau utenfor byggefelt i planen. Kjørevegen tar utgangspunkt i dagens vegtrasé og foreslås regulert med en kjørebane på 4 meter og fortau på 2,5 meter nord for felt B i planen.

4.8 Planlagte offentlige anlegg

Veg (o_V), fortau (o_FO) og snarveg (o_GG) reguleres som offentlige formål. Bestemmelsene sikrer at planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim Kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

Forurenset grunn

Det er forurenset grunn innenfor planområdet. Det er utarbeidet en tiltaksplan for forurenset grunn. Oppfølging av tiltaksplanen er sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Uteoppholdsareal og boliger utformes slik at de tilfredsstiller krav i TEK17 til universell tilgjengelighet og tilgjengelig boenhet. Terreng innenfor planområdet muliggjør tilgjengelig adkomst og universell utforming på snarveg og annet samferdselsareal. Bestemmelsene sikrer tilrettelegging for HC-parkering for beboere, og fokus på universell utforming i opparbeidelse av uteområder.

Uteoppholdsareal

Det er regulert at bebyggelse skal plasseres slik at det frigjøres uteareal sør-vest på tomta til felles leke- og uteoppholdsareal. Terreng skråner svakt ned mot nord. Det er foreslått private balkonger og terrasser i tillegg til felles uteoppholdsareal på sørsiden av boligvolumene. Minst halvparten av uteområdet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Kollektivtilbud og grønn mobilitet

Planområdet ligger sentralt i Trondheim, cirka 800 meter fra Solsiden og cirka 2 kilometer fra Torvet. Det er god kollektivdekning i området. Det ligger også nært overordna sykkelvegnett i Innherredsvegen og planlagt hovedsykkelveg som skal gå langs jernbaneskinnene øst-/vestover. Området har også jernbanestopp (Lilleby stasjon) noen minutter unna, med togavganger cirka hver halvtime til Trondheim om morgenen, og fra Trondheim om ettermiddagen.

Kulturminner

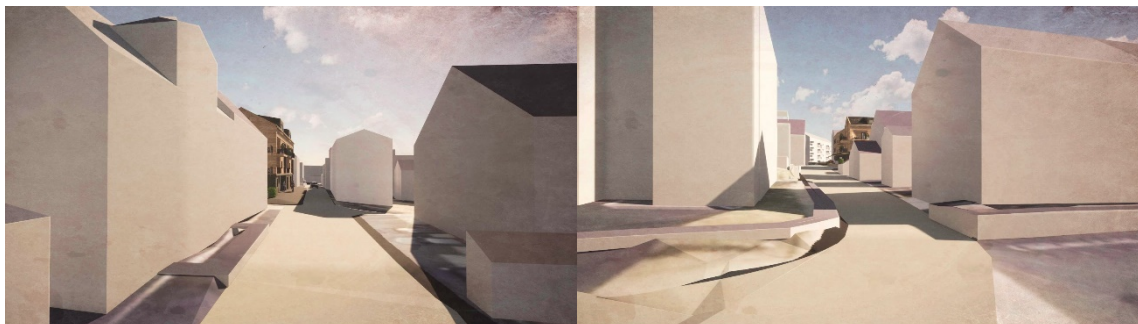
Eksisterende bygning med SEFRAC-registrering i planområdet planlegges revet.

Virkninger av planforslaget

Landskap, nær- og fjernvirkning, og virkning på kulturmiljø Voldsminde-området

Byggetiltaket vil bli delvis synlig langs gateløpet. Tiltaket følger fasadelivet, gateløpet og den utbredte møneretninga i Gisle Johnsons gate, og vil føye seg inn i bebyggelseslinja langs gata, samtidig som det vil være noe mer synlig på avstand på grunn av større høyde enn de nærmest tilgrensende trehusene.

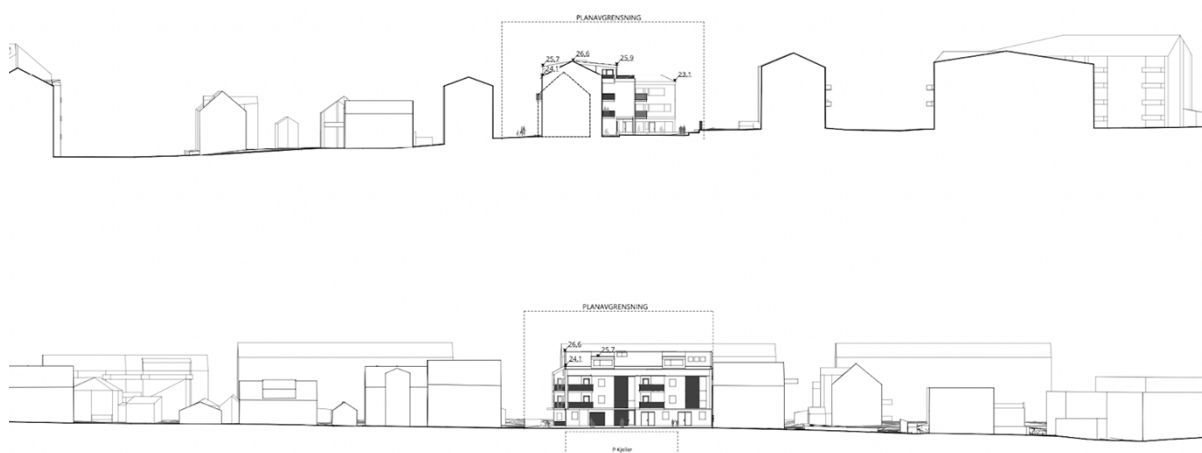
Tiltaket åpner opp siktlinja fra Mellomveien til Voldsminde i større grad enn i dag. Tiltaket vil sikre snarvegen som knytter disse områdene sammen.



Illustrasjon til venstre er sett fra Gisle Johnsons gate mot sør-vest. Illustrasjon til høyre er sett fra hjørnet av Testmanns gate og Mellomveien mot planområdet.

Byform og steds karakter

Tiltaket er formet slik at det følger byggemønster og fasadeliv i Gisle Johnsons gate, med en mindre justering for å gi rom for ønsket gatesnitt med fortau. Bestemmelsene fastlegger rammer for takform og materialbruk som forutsettes å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil være en etasje høyere enn de fleste nabohusene. Steds karakteren vil som følge av disse faktorene dermed være i en viss forandring, samtidig som en rekke trekk ved bygningsutforminga videreføres og ivaretas i nye tiltak.



Øverste snitt viser et snitt fra Mellomveien til Lademoens kirkeallé. Nederste snitt viser gateoppriss fra Gisle Johnsons gate.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Bebyggelsen i planforslaget er tilpasset eksisterende terreng. Terrengtet heller svakt oppover mot Lademoens kirkeallé. For å oppnå universell tilgjengelighet til uteareal og adkomst vil planforslaget kunne medføre etablering av lave støttemurer, til dels til erstatning for eldre, eksisterende støttemurer i dårlig stand. Planforslaget medfører ellers ingen vesentlige endringer av terrengtet.

Kulturminner og kulturmiljø

Utbygging i planområdet vil trolig medføre at det er nødvendig å grave ut eksisterende kjeller i Gisle Johnsons gate for riving. En slik løsning vil ikke undergrave kjeller i Gisle Johnsons gate 3, men det er usikkert om kjellervegg i Gisle Johnsons 3 har konstruktive egenskaper til å stå fri. Det må derfor vurderes oppstøtting av kjellerveggen i byggefasen. Hensyn til sikring av eksisterende bygg i både Gisle Johnsons gate 3 og andre naboeiendommer er fastlagt i bestemmelsene.

Grunnforhold

Forurenset grunn: Planforslaget innebærer at eksisterende forurenset masse på tomta fjernes i tråd med tiltaksplan.

Geoteknikk: Geoteknisk rapport og undersøkelser viser at leire på tomta kan belastes noe utover dagens nivå. Med forutsetning i føringene gitt i geoteknisk rapport og regulerte krav til videre geoteknisk prosjektering forventes det ikke vesentlige konsekvenser for geoteknisk sikkerhet av planforslaget.

Naturverdier, biologisk mangfold og verdifull vegetasjon

Forslaget vil innebære at eksisterende uteareal med parkering og krattvegetasjon erstattes av opparbeidet uteareal. Omfanget er lite og det vil avhenge av gjennomført beplantning om dette vil ha noen effekt for dyre-, fugleliv eller insekter og om en slik eventuell effekt vil være positiv, nøytral eller negativ.

Trafikkøkning og vegforhold

Trafikkøkning: Trafikkanalyse estimerer en moderat økning i antall daglige reiser fra planområdet med bil på 25 ÅDT, noe som ikke forventes å gi vesentlige konsekvenser for sikkerhet eller kapasitet i vegnett. Det skal noteres at dette regnestykket baserer seg på en midlertidig situasjon der bygningen i hovedsak står tom. Sammenlikner man reguleringa med næringsvirksomheten som fram til 2019 har vært drevet på tomta, verksted og tannlegepraksis med tolv medarbeidere, bolig og 50-60 konsultasjoner per dag, vil reguleringa innebære en *nedgang* i trafikkmengde.

Vegforhold: Planforslaget sikrer tilgjengelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy og fortau langs ny bebyggelse. Dette innebærer mindre justeringer på enkelte eiendommer. Dette er redegjort for i vedlegg 2.0 Illustrasjoner, side 15.

Beredskap og ulykkesrisiko

Reguleringsplanen sikrer nødvendig breddeutvidelse i svinger som ivaretar tilkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for at det etableres boliger tilpasset familier, og vil omfatte uteareal for lek på egen eiendom. Nye fortau i Gisle Johnsons gate og Testmanns gate samt snarveg mellom

Gisle Johnsons gate og Lademoens kirkeallé forventes å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for barn og unge som ferdes gjennom området.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planforslaget medfører potensielt høyere trykk på nærliggende skoler og barnehager. Området sogner til Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ledig skolekapasitet innenfor grunnskoleløpet på begge skoler. Bestemmelsene sikrer at boligbygging ikke kan settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet. Det er flere barnehager innenfor kort gangavstand fra planområdet.

Universell tilgjengelighet

Snarveg o_GG kan utformes slik at man får universell tilgjengelighet. De regulerte boligene vil utformes etter gjeldende krav til universell tilgjengelighet.

Kapasitet for infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Strøm: Det forventes å kunne kobles til eksisterende trafo uten vesentlige konsekvenser for kapasiteten.

Vann og avløp: Eksisterende kum 1139 må skiftes ut på grunn av alder, og det kan etableres ny kum i Gisle Johnsons gate. Vannledning VL 100 1931 må skiftes ut med Ø150 kommunal VL frem til krysset Testmanns gate/Gisle Johnsons gate. Det er planlagt tilknytning til nytt separatsystem i Lademoens kirkeallé. For å gjennomføre det må det søkes dispensasjon for å grave i nyetablert gate. Disse forholdene blir ivaretatt gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Snarvegen mellom Gisle Johnsons gate og Voldsminde sikres som en trygg forbindelse for gående. Fortau etableres foran nye boliger.

Virkninger som følge av klimaendringer

Forslaget forventes ikke å ha vesentlige konsekvenser på evne til å håndtere klimaendringer.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

De regulerte boligene vil være plassert i et rolig område, uten støybelastning, og med gode solforhold og luftkvalitet med tanke på den sentrale plasseringa. Det reguleres for solfylte og skjermede uteareal på egen tomt, og planområdet ligger nær større offentlige parkareal samt et rikt service- og kulturtilbud. Det planlegges for varierte boligstørrelser, inkludert boliger for familier, noe som er etterspurt i sentrale strøk. Planforslaget vurderes på denne bakgrunn å legge til rette for boliger med positiv virkning for folkehelse. Å etablere ny og tettere bebyggelse innebærer samtidig en endring av eksisterende nabolag, og for enkelte eiendommer vil det medføre redusert utsikt og tidspunkt med skygge.

Byveksttalen, inkludert nullvekstmålet for personbiltrafikken, og planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget omfatter fortetting av boliger i et sentralt byområde med godt tjenestetilbud og god kollektivdekning. Forslaget øker utnyttingsgraden i bydelen, noe som samsvarer med mål for samordnet arealplanlegging. Forslaget innebærer trafikk tilknyttet nye boliger. Trafikkomfanget vil være relativt beskjedent, sammenliknet med den nylige næringsvirksomheten på tomte medfører forslaget trolig ikke vesentlig vekst i trafikkmengde. Restriktiv parkeringsdekning og beliggenhet forventes å stimulere til at miljøvennlig transport vil utgjøre en vesentlig del av transportbehovet.

På denne bakgrunn forventes forslaget å bidra nøytralt eller positivt til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikken i byveksttalen.

Anleggsperioden

Støv, støy og rystelser: Anleggs- og byggefasen vil medføre noe støv og støy til omgivelsene. Bestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Det er også fastlagt i bestemmelsene at det skal foreligge en plan for å unngå setningsskader eller annen mekanisk skade på omkringliggende bebyggelse i byggeperioden.

Trafikksikkerhet: I nærheten av planområdet er det registrert barnetråkk langs sørsiden av Mellomvegen og nordsiden av Lademoens kirkeallé. Langs eiendommen går i dag en snarveg som kan brukes for å komme mellom Lademoens kirkeallé og Mellomvegen. Denne er ikke registrert som barnetråkk, men det er sannsynlig at barn ferdes mellom disse to barnetråkk-årene. Bestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Der skal det sikres blant annet trafikkavvikling, trafikksikkerhet, midlertidige ferdselsveier, skilting og andre nødvendige sikringstiltak.

Planlagt gjennomføring

Tidsplanen er at rammesøknad planlegges innsendt sammen med planforslag til 2. gangs behandling. Tiltak i felt B, o_FO og o_GG planlegges startet i 2023.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart ble sendt ut 23.05.2021 og frist for merknader og innspill ble satt til 20.05.2021. Oppsummering av innkomne innspill ligger vedlagt planforslaget.

Følgende innspill ble mottatt ved oppstart av planarbeidet:

Statens vegvesen i brev datert 26.04.2021

Statens vegvesen (SVV) slutter seg til føringene i brev fra Trondheim kommune datert 09.04.2021. SVV presiserer at det må legges til rette for gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Det må også være tilstrekkelig areal til at utrykningskjøretøy har mulighet til å komme fram.

Forslagsstillers kommentarer:

- Universell utforming sikres gjennom TEK17. Snarveg som reguleres nordøst i planområdet kan utføres med helning 1:20 fra fortau i Testmanns gate til terreng ved parkeringsplass mellom Lademoens kirkeallé 12 og 14.
- Tilkomst for utrykningskjøretøy sikres gjennom arbeid med trafikkanalyse. Spring for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy er førende for valg av gateutforming med fortausareal og kjøreareal. Dette sikres gjennom plankartet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste i brev datert 03.05.21

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden.

Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk (blant annet skal eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet,

adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).

Forslagsstillers kommentarer:

- Dimensjonering av slukkevannskapsitet og brannkummer sikres gjennom arbeid med VA-plan og bestemmelse som sikrer godkjenning fra Trondheim kommune av VA-plan før igangsettingstillatelse gis.
- Videre brannprosjektering sikres gjennom TEK og videre byggesaksbehandling.
- Hovedtilkomst for rednings- og slokkemannskap ivaretas gjennom prosjektering av tilhørende samferdselsanlegg.

Norges vassdrags- og energidirektorat i brev 19.05.2021

- **Grunnforhold:** Planområdet ligger under marin grense og omfattes av aktsomhetsområde mulighet for sammenhengende marin leire. Det forutsettes at det utføres nødvendige geotekniske vurderinger av en slik kvalitet at det oppfyller kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.
- **Overvann:** Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. Dette må hensyntas i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentarer:

- Geoteknisk notat vil følge plansaken. Bestemmelsene sikrer at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.
- VA-plan følger planforslaget. Bestemmelsene sikrer at VA-plan skal godkjennes av Trondheim Kommune før igangsettingstillatelse gis. Overvannshåndtering planlegges med naturbasert fordrøyning i tillegg til et nedgravd fordrøyningsanlegg før eventuelt overskuddsvann slippes ut på offentlig overvannsnett.

Trøndelag fylkeskommune i brev datert 21.05.2021

- **Barn og unges interesser:** Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1 Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.
- **Ytre miljø:** Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Fremtidens klima vil ha flere episoder av styrtregn.
- **Nyere tids kulturminner:** Planområdet omfatter både Gisle Johnsons gate 5, en bolig- og næringseiendom som delvis dateres tilbake til slutten av 1800-tallet, men strekker seg også sør-østover inn i kulturmiljøet ved Voldsminde, reist på 1930-tallet (Hensynssone 12.6 Voldsminde). En stor grad av omliggende bebyggelse er vurdert med antikvarisk verdi. Trehusmiljøet ved Gisle Johnsons gate, Testmanns gate med flere fremstår delvis godt bevart med hovedsakelig boliger i 2 etasjer og saltak, samt delvis bevart uthusbebyggelse. Gatesnittet er smalt og opprinnelig i sitt preg. Ny tilført bebyggelse bør søke å tilpasse seg til både størrelsen og utforming samt fasadepreget på det eksisterende trehusmiljøet og bør med fordel søke variasjon ved fasadelivet langs Gisle Johnsons gate. Det vil si at en sammenhengende ensartet bebyggelse langs hele tomtens lengde vil trolig virke fremmed for strøket. Å plassere nye bygningsvolum/bygningsvolumer langs gatelinjen/ fortau vil

vurderes som positiv og urbant. Tiltak mot Lademoens kirkeallé og mulig visuell påvirkning innenfor hensynssonen ved Voldsminde vil måtte vurderes.

Forslagsstillers kommentarer:

- Det reguleres en snarveg langs planområdes nordøstre del.
- Samferdselsareal og felles uteoppholdsareal utformes i tråd med bestemmelser i TEK om universell utforming.
- Overvannshåndtering planlegges med naturbasert fordrøyning i tillegg til et nedgravd fordrøyningsanlegg før eventuelt overskuddsvann slippes ut på offentlig overvannsnett.
- Bestemmelsene sikrer at utforming, materialbruk og fasader skal fastsettes i samråd med Byantikvaren.
- Bestemmelsene sikrer beskyttelse av omkringliggende bebyggelse som kan bli berørt av byggearbeidene.
- Illustrasjoner som følger planforslaget redegjør for fjernvirkning fra Lademoens Kirkeallé/Voldsminde.

Kirkelig fellesråd i Trondheim

Kirkelig fellesråd i Trondheim minner om at planforslaget ligger mellom Lademoen gravlund, Lademoen kapell og Lademoen kirke. Dette medfører flere forhold som må sikres og ivaretas i plansaken. Det er allerede en anstrengt situasjon på samtlige plasser grunnet utbygging og nye planer rundt omtalte områder. Når det gjelder Lademoen kirke ligger denne på kvikkleire, noe som har ført til setningsskader på kirken. Det er viktig at prosjektet kan kvalitetssikre at områdestabiliteten ikke påvirker Lademoen kirke. Når det gjelder vegstruktur rundt, er KFIT i diskusjoner med SVV i forbindelse med at de har tatt kirkens areal til sitt eget vegformål ved Andreas Buens gate. Det er en situasjon SVV ikke har mandat til å gjennomføre, slik at ytterligere belastning på veg forbi kirken må unngås.

Våre kirker har for øvrig en stor belastning på parkeringsareal som er avsatt til kirkelig bruk og handlinger, især parkering ved våre bykirker. Ved en utbygging som allerede får knapt med areal når det gjelder logistikk, uteområder, trafikk og parkering, ønsker KFIT ingen økt belastning på våre områder i denne forbindelse. For øvrig minner vi om vårt omfattende lovverk som skal ivareta våre kirkelige eiendommer og interesser, samt at det blir viktig å tenke på høyder og siktlinjer. Det må også tas hensyn til seremonier i kirken, med tanke på selve byggeprosessen når det gjelder støy og støv. KFIT ønsker å være samrådspart for dette prosjektet med tanke på geotekniske utfordringer i området.

Forslagsstillers kommentarer:

- Innspillet er vurdert og legges til grunn for det videre planarbeidet.
- Geoteknisk notat vil følge plansaken. Bestemmelsene sikrer at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.
- Tilkomst til planområdet med bil er fra Mellomveien/Gisle Johnsons gate og Gruntvigs gate/Gisle Johnsons gate.
- Planen er i tråd med nullvekstmålet og har lav parkeringsdekning. Dette for å oppfordre til bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Man har slik sett lite behov for egen bil om man bor her. Det antas at planforslaget ikke vil påvirke parkeringssituasjonen til kirken.
- Beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen sikres gjennom bestemmelsene.

Sameiet Lademoens Kirkeallé 8-18 i brev datert 25.05.2021

Ser også at deler av Sameiet Lademoens Kirkeallé 8-18s eiendom er tatt med i avgrensning av planområdet. Styret og noen av beboerne i sameiet sendte inn merknader til byggesøknad som nå har utløst kravet om regulering. Ser av mottatte dokumenter at disse merknadene skal bli hensyntatt når planen oversendes kommunen for første gangs behandling.

Da sameiet skal avholde sitt årsmøte 01.06.21, vil denne reguleringsprosessen bli behandlet som sak der eierne i sameiet kan komme med sine merknader.

Til info, foreligger det fra før detaljregulering av arealet mellom nr. 12 og 14 i forbindelse med at Johan Helgesen har over flere år søkt og fått godkjent plan for etablering av leiligheter i våre byggs loftsetasje. Etter årsmøtet vil vi kommentere saken ytterligere, ut fra hva som fremkommer/vedtas der.

Forslagsstillers kommentarer:

- Det er ikke mottatt ytterligere innspill i etterkant av sameiets årsmøte. Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18s eiendom ble tatt med i varslingsområdet, men vil planen vil ikke omfatte dette området.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.