



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190014

Arkivsak:20/134

Detaljregulering av Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.10.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 09.12.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Skanska Norge.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Saken ble avvist i bygningsrådet i sak 0031/20, 17.3.2020, og på nytt førstegangsbehandlet og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring 16.02.2021, sak 15/21.

Hensikten med planen

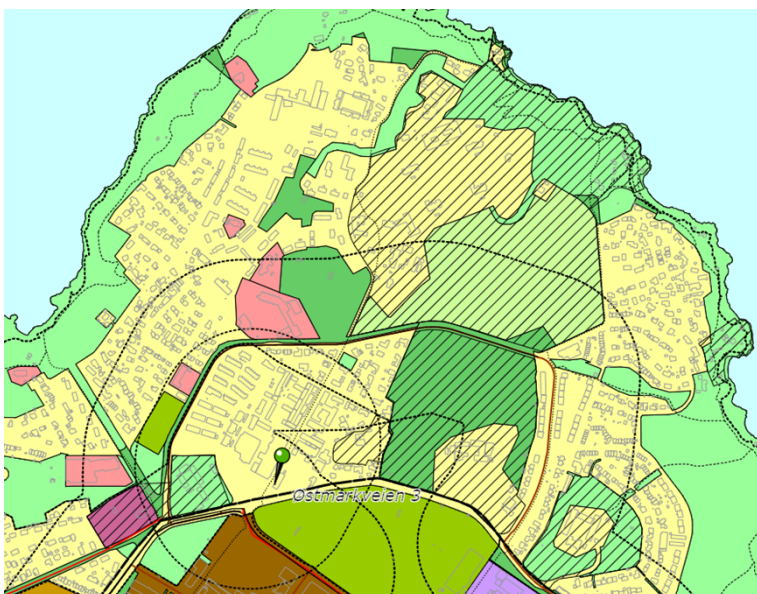
Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger og torg i tilknytning til et lokalt sentrum, samt oppgradere anlegg for gående og syklende langs Lade allé. Det legges til rette for boligbebyggelse, sentrumsformål, felles torg og offentlig trafikkareal; kjøreveg, fortau og sykkelveg med fortau.



Planområdet er markert med svart linje.

PLANSTATUS

OVERORDNEDE PLANER (KOMMUNEPLANER, FYLKESKOMMUNALE PLANER)



Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Det er vist som eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen har tidligere vært benyttet til næringsformål.

Figur til venstre viser utdrag av kommuneplanens arealdel, hvor planområdet er markert med grønn nål.

Lokalt sentrum: Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde lokalsenter. I bestemmelsene for lokale sentrum anføres det at lokale

sentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlige torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Det anføres også at tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som lokalsentre. KPA angir at det skal være minimum 6 boliger per daa innenfor bestemmelsesområde lokalsentre.

Kollektivåre: Hoveddelen av planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivåre. Dette viser at planområdet har god kollektivdekning. KPA angir at det skal være minimum 6 boliger per daa innenfor bestemmelsesområde kollektivåre.

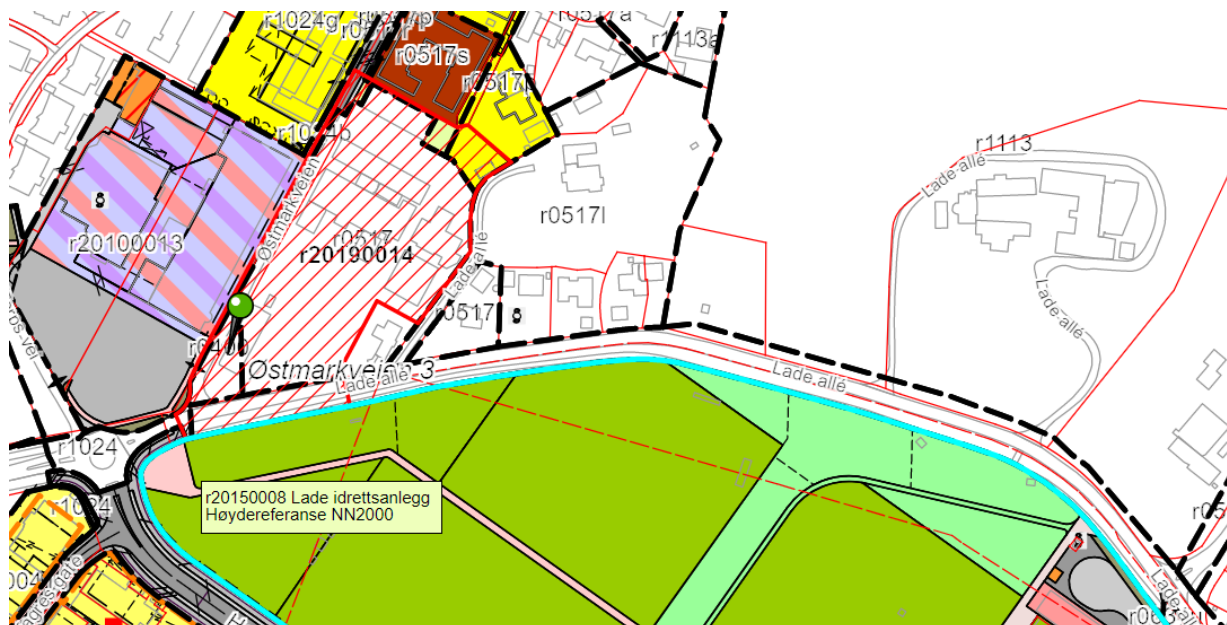
Kommunen arbeider med en tematisk kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkter. Østmarkveien 3 og 5 er en del av Lade lokale sentrum. I planprogrammet til dette planarbeidet heter det at fortetting må styres mot lokale sentrum og at lokale sentrum må løftes frem.

Byvekstavtalen: Kommunene Trondheim, Melhus, Malvik og Stjørdal, fylkeskommunen og staten signerte en ny byvekstavtale 25. juni 2019. Det overordnede målet for byvekstavtalen er å sikre at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Løsningene som velges må bidra til å sikre bedre fremkommelighet totalt sett, spesielt ved å tilrettelegge for attraktive alternativer til privatbil. Byvekstavtalen skal bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentre og tettsteder.

Handlingsprogram energi og klima 2017-2020 anfører at arealutvikling skal bygge opp under vedtatt rutestruktur for kollektivtrafikk og utvikling av kollektivknutepunkt og lokale sentrum.

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan for utbyggingsområdet er r0517, Østmarka, Ringve, Fagerheim, Devle m fl, stadfestet i 1952. På plankartet er området vist som Ladesletta gartneri. Planområdets nordøstre hjørne omfattes av r0517s - Østmarkveien 7 der området er avsatt til gartneri. Ellers er planområdet en del av reguleringen for Lade allé og Lade idrettsanlegg r20150008.



Figuren viser reguleringsplaner i området.

TILGRESENDE REGULERINGSPLANER

Tilgrensende planer er:

r0517I Rognli og tilliggende eiendommer, vedtatt 26.9.1991. Formålet er bolig, og hele hovedeiendommen på Rognlieiendommen, inklusiv den gamle adkomstvegen, er regulert til spesialområde bevaringsområde. I tillegg skal bjørkealleen bevares. Planens hensikt er å bevare det arkitekturhistoriske og kulturhistoriske villa-anlegg med tilhørende park og bjørkeallé, og innregulere fremtidig ny bebyggelse på eiendommen Rognli ut fra hensynet til villa-anlegget og parklandskapet.

r0517p - Østmarkveien 7, vedtatt 21.3.2001. Formål hovedsakelig allmenntilrettelagt formål – omsorgsboliger, og bestemmelsene krever maks høyde to etasjer og gesimshøyde c+ 39 og maksimumshøyde c+45.

r0517s – Østmarkveien 7, vedtatt 6.4.2005. Mindre vesentlig reguleringsendring/fradeling av parsell (grensejustering)

r1024g – Østmarkveien 6c, vedtatt 24.4.2003. Formål boliger. Høyde på eksisterende bebyggelse som inngår i planen skal ikke overskrides, og maks etasjer er fire. Takoppbygg for heishus i maks 1,7 m høyde tillates.

r20100013 – Østmarkveien 2 og 4 (Ladetorget), vedtatt 25.8.2011. Formål hovedsakelig forretning/kontor/tjenesteyting og parkeringsplass. Makshøyde på bygningen nærmest Østmarkveien er begrenset til +39,8, mens det i andre felt tillates høyder opp til cote + 45,5.

r1113 – Ringve gård, vedtatt 17.02.1972. Formål er botanisk hage og musikkhistorisk museum.

STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.9.2009

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkutvikling. Det skal i tillegg legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med fokus på utvikling av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 20.09.1995

Gjennom arealplanleggingen skal man sikre at arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Nærmiljøer for målgruppen skal ha arealer for utfoldelse og for at de skal kunne skape sitt eget lekemiljø.

Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunen 28.9.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringer.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Arealet som i ny plan blir regulert til bolig og torg omfattes i all hovedsak av eiendommen gnr/bnr 414/381. Areal avsatt til samferdselsformål ligger på flere gårds- og bruksnummer som eies av kommunen.

BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på gartneritomta, på Lade, ca. 3,7 km fra Trondheim torg, i umiddelbar nærhet til Ladetorget og Lade idrettsanlegg.

Det omfatter gang- og sykkelvegen og en stripe av idrettsanlegget langs Lade allé mellom Østmarkveien og Olav Engelbrektssons allé. Mot øst avgrenses planområdet av Villa Rognli-eiendommen og eneboligeiendommer, og mot nord av lav blokkbebyggelse, boligeiendommer, samt Ringve museum og botaniske hage.

Størrelsen på planområdet er cirka 26 000m².

DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Det har vært drevet gartneri i planområdet. Bygningsmassen står pr i dag tom. Nord og øst for planområdet er det boliger samt Ringve museum og botaniske hage. Vest for planområdet drives handels- og tjenesteyting med stor parkeringsplass mot sørvest. I sør ligger Lade idrettsanlegg.

STEDETS KARAKTER

Ladehalvøya nord for Lade allé preges av småhusbebyggelse, lystgårdene med sine tilhørende anlegg, og Østmarka, som med sine bygninger og åkerlandskap utgjør et stort areal. Langs Østmarkveien står en allé av edelløvtrær, og to av allétrærne står i planområdet. Sør for Lade allé er det en bebyggelse av en annen skala, med næringsbygg for storhandel, leilighetskomplekser og et større idrettsanlegg. Planområdet ligger i overgangen mellom disse ulike strukturene.

Fra å ha vært jordbruksland, ble nærområdet utbygd for industriformål på begynnelsen av 1900-tallet, med Nobø, norsk bøttefabrikk, og Foki, sardinfabrikk. Østmarkveien var allerede etablert, og industribebyggelsen ble orientert etter denne. Nobøtomta ble på slutten av 1990-tallet omgjort til boligområde.

Den karakteristiske sardinfabrikken er bevart og brukes i dag til handel. Det er i senere tid tilført et større bygningsvolum som innehar storhandel og tjenesteyting. Sammen utgjør disse lokalsenteret Ladetorget. Mot sør har Ladetorget en stor parkeringsflate. Den har vegareal på tre sider og

mangler definerende vegger, og oppleves derfor som en stor grå, utflytende flate, dominert av biltrafikk.

Området som utgjør planområdet har siden 1936 vært gartneri. Området i dag er bebyggt med tre større drivhus og en driftsbygning, samt lagerbygninger og et åpent areal som har vært benyttet til utsalg av planter i sommerhalvåret, samt parkering og kontainerlagring. Bebyggelsen er spredt, og tomte oppleves i stor grad som en fortsettelse av trafikkarealet rundt Ladetorget.

Mot øst grenser området til småhusbebyggelse med store tomter med mye stor trevegetasjon. Nærmest ligger villa Rognli med park og allé, samt Lade allé 46, en bungalow som ble brukt som gartnerbolig.



Planområdet sett fra sør-vest markert med svart stipla strek.

LANDSKAP

Ladehalvøya har et karakteristisk trekledt kollelandskap. Fra kollene skrår landskapet ned mot fjorden i nord. Mot sør skrår det ned mot idrettsanlegg og bebyggelse. Mot vest avsluttes det med Ladehammeren og i øst med høyden med bygningsanlegget på Devle gård. Det særskilte med kollelandskapet er at det er liten høydeforskjell mellom toppen på høydene og de utbygde slettene omkring.

Selve utbyggingsområdet ligger på et relativt flatt parti, som i øst møter høyden med Villa Rognli på kote c+ 43. Utbyggingsområdet heller svakt mot sør, fra kote c+ 36 ved boligene i nord, til kote c+ 32 sør ved Lade allé.

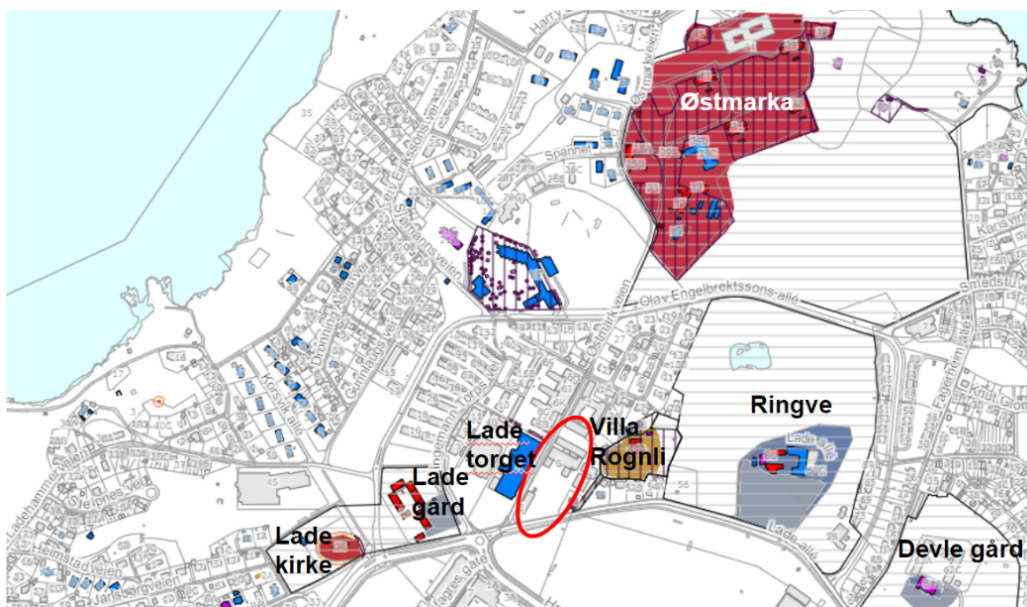
Det er svært gode solforhold i planområdet. Lade har et godt lokalklima, våren kommer tidlig. Fra bakkenivå i planområdet er det god sikt til bylandskapet mot sør og sørvest.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet omfattes ikke av noen hensynssone for kulturmiljø i KPA, men det ligger sentralt i herregårdslandskapet, mellom Lade gård og kirke, Villa Rognli og Ringve gård.

Herregårdslandskapet på Lade omfatter de om lag 200 år gamle lystgårdene. Disse gårdene, sammen med enkelte andre bevarte eldre gårdsanlegg på Ladehalvøya, står i nært samspill med det dels ubebygde grønne landskapet. En vesentlig del av landskapet er kollene på Lade, der blant annet gårdene Ringve og Devle er plassert. Herregårdslandskapet kan fremdeles oppleves som et uavbrutt landskap sett fra viktige ståsted, og utgjør et nasjonalt viktig kulturmiljø.

Herregårdslandskapet er en verdifull del av bybildet og den visuelle sammenhengen mellom lystgårdene og Lade kirke, og Lade gård. Dette landskapet er viktig for å kunne lese og oppleve byens historiske landskap.



Kartet viser antikvariske verdier på Ladehalvøya. Utbyggingsområdet er merket med rød oval.
Kilde: Kommunens aktsomhetskart for kulturminner

Vernestatus for rekken av aktuelle kulturminner som planlagt utbygging kan/vil påvirke:

- Monumentale Lade gård er sammen med Lade kirke avsatt i KPA til hensynssone kulturmiljø Lade kirke og Lade gård. Bygningene er vernet og er klassifisert i klasse A med svært høy antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart.
- Villa Rognli er avsatt i KPA til hensynssone kulturmiljø 2.5 Rognli. Bebyggelsen er klassifisert i klasse A, svært høy antikvarisk verdi.
- Ringve botaniske hage og museum er avsatt i KPA til hensynssone 2.4. Bebyggelsen er klassifisert i klasse A, svært høy antikvarisk verdi.
- Gammel industribebyggelse på Ladetorget er klassifisert i klasse C, antikvarisk verdi.
- Lade allé 46, omtalt som en bungalow, er klassifisert i klasse B, høy antikvarisk verdi.

I planområdet langs Østmarkveien står to omlag hundre år gamle almetrær. De er en del av den opprinnelige alleen som går fra Lade allé og til Østmarka gård.

NATURVERDIER

De store allétrærne i planområdet er alm. Alm er en sårbar art, det vil si en art som er i ferd med å dø ut i Norge, jamfør Norsk rødliste. Det står også en klynge av store trær, alm og platanlønn, ved innkjøringen til Ringve sør for Lade allé.

REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Det er svært god tilgang på offentlige og tilgjengelige uteområder for rekreasjon. Det er ca. 200 m til de grønne områdene på Østmarka, og ca. 600 m til Korsvika og Ladestien med tilhørende naturområder, hvor det blant annet er muligheter for å gå tur, klatre, bade og spille ball. Tilrettelagte lekearealer finner man både i Ladeparken og på Lade skole. Lade idrettsanlegg er tilrettelagt for mange ulike idretter; fra fotball og tennis til lacrosse og rugby. Fotballbaner finnes også på Ringvebanen ved Lade skole. Stille rekreasjonsområder som Ringve botaniske hage, er i umiddelbar nærhet.

TRAFIKKFORHOLD; KJØREADKOMST, VEGSYSTEM, TRAFIKKMENGDE, ULYKKESSITUASJON, TRAFIKKSIKKERHET FOR MYKE TRAFIKANTER, KOLLEKTIVTILBUD

Lade allé er kommunal og har ensidig gang- og sykkelveg på sørsiden forbi planområdet. Østmarkveien er en smal kommunal to-felts veg uten fortau.

Planområdet har i dag kjøreadkomst fra Lade allé og Østmarkveien. Østmarkveien er stengt ved bom ved Victoria Bachkes vei, og borettslagene Lade Entré og Ladesletta Hage har adkomst fra Østmarkveiens sørlige del. En del av kjørende til Ladetorget benytter også den sørlige delen av Østmarkveien, men kun en kort strekning nærmest Lade allé.

Det omkringliggende vegnettet til planområdet har et godt tilbud for myke trafikanter. Skolevegsrapport 2012 for Trondheim kommune viser at det ikke er meldt inn utrygge punkt eller strekninger i forhold til Lade skolekrets.

Ingemann Torps vei er den nærmeste bussholdeplassen, og avhengig av hvor du bor i planområdet, er avstanden mellom 200-250 meter. Metrobuslinje 2 Lund/Heimdal – Strindheim betjener denne, og har mellom ni og seks avganger i timen. Linje 20 Grillstad – Romolslia har holdeplass ved Ringve gård, og har også hyppige avganger, med hvert 10. og 15. minutt om morgenen og ettermiddagen, og hvert 15. til 30. minutt midt på dagen.

BARNES INTERESSER

Utbyggingsområdet brukes ikke av barn og unge i dag. Lade idrettsanlegg er intensivt brukt av barn og unge.

SOSIAL INFRASTRUKTUR; SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEDEKNING, ANNET

Planområdet tilhører Lade barne- og ungdomsskolekrets, hvor det ikke er tilstrekkelig kapasitet i dag. (Kilde: <https://kart.trondheim.kommune.no/skolekapasitet>).

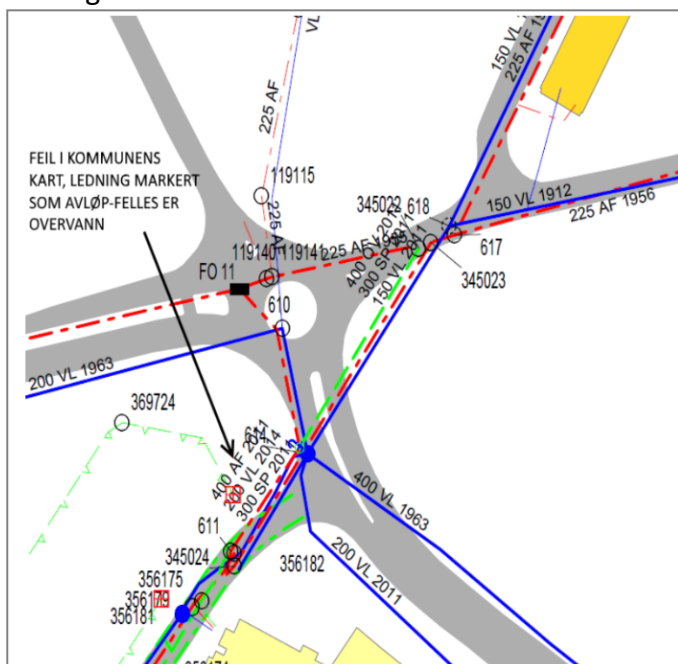
Lade barnehager, Stabburet barnehage, Nobø familiebarnehage og Marihøna familiebarnehage ligger i nærheten av planområdet.

UNIVERSELL UTFORMING

Utbyggingsarealet er dårlig tilrettelagt i dag.

VANN OG AVLØP

Det ligger eksisterende kommunale vannledning og felles avløpsledninger i Lade allé og Østmarkveien. Kommunal overvannsledning har endekum i krysset mellom Lade allé og Østmarkveien. Det er én brannkum i Østmarkveien og én brannkum i Lade allé som ligger innenfor 50 meters avstand fra planområdet. Det er ingen kjente kapasitetsproblemer på aktuelle ledninger.



Vann- og avløpsledninger som kan betjene planlagt bebyggelse.

FJERNVARME

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

GRUNNFORHOLD; STABILITETSFORHOLD, LEDNINGER, RASFARE

Utførte undersøkelser viser at løsmasser i hovedsak består av et topplag av fyllmasser, sand og grus over leire med enkelte innslag av silt og gruskorn før antatt berg ble påtruffet. Det er også registrert et lag med grove masser over bergoverflaten. Dybden til berg varierer mellom berg i dagen i nordøstre del av tomte til over 20 m i søndre del av tomte. Prøver viser fast til middels fast leire. Helt sør på tomte er det påvist et lag med bløt leire i dybden. Poretrykksmålingene indikerer grunnvannstand ca. 1,2 m under terreng.

STØYFORHOLD

Figur under viser støysonekart for området, L_{den} , beregnet i 1,5 meters høyde over terreng. Støysonekartet viser at støyen i hovedsak kommer fra Lade allé.



Beregnet støy L_{den} på planområdet i dagens situasjon, beregnet i høyde 1,5 m over terreng.

LUFTFORURENSNING

Planområdet ligger ikke i eller nær rød eller gul luftforurensningsone. Det ligger i grønn sone for NO₂ og PM₁₀.

NÆRING

Planområdet ligger tett ved lokalsenteret Ladetorget/Østmarkveien.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2083)

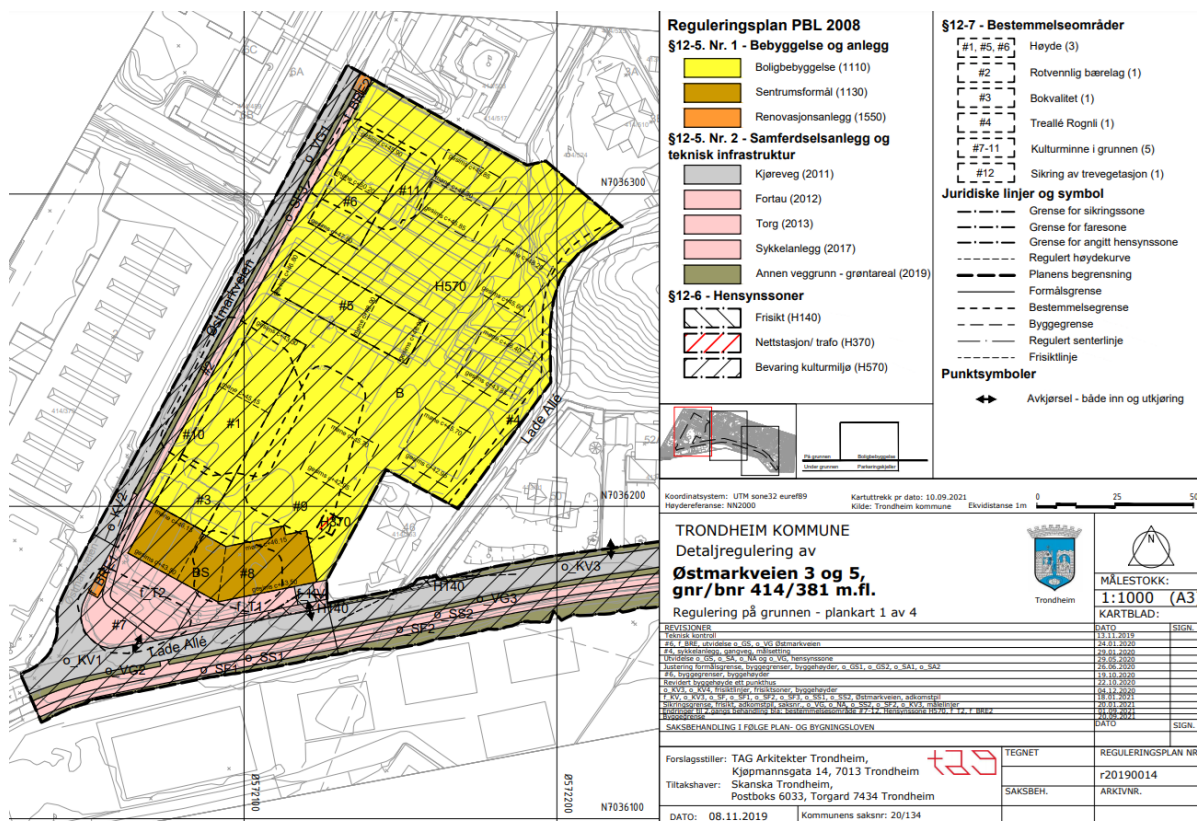
HENSYNSSONER

- Nettstasjon-trafo (370)
- Sikringsone – frisikt (140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER

- #1 Høyde
- # 2 Rotvennlig bærelag
- # 3 Bokvalitet
- # 4 Treallé Rognli

- # 5 Høyde
- # 6 Høyde
- # 7 Kulturminne i grunnen – id 277748
- # 8 Kulturminne i grunnen – id 277750
- # 9 Kulturminne i grunnen – id 277753
- # 10 Kulturminne i grunnen – id 277762
- # 11 Kulturminne i grunnen – id 277763
- #12 Bevaring trær



Figuren viser boligformålet i reguleringsplanen. I tillegg reguleres sykkelveg med fortau fra Østmarkveien i vest til Olav Engelbrektssons allé i øst.

BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING / BEBYGGELSENS HØYDE



Planområdet med foreslått bebyggelse sett fra sørvest.

Det planlegges åtte leilighetsbygg, med p-kjeller under bebyggelsen. Maksimum byggehøyder er angitt på plankartet. Det foreslås en variasjon i høyde på mellom tre og fire etasjer. Planforslaget spiller på to ulike typologier; en bymessig, tettere struktur langs Østmarkveien og Lade allé, og fire punkthus mot eksisterende småhusbebyggelse i øst og en blokk mot nord. Langs Østmarkveien og Lade allé er boligblokkene satt sammen til en lengre sammenhengende bebyggelse, som er med på å definere gateløpene.

Blokkbebyggelsen er i tre til fire etasjer langs Lade allé og Østmarkveien. De fire punkthusene er på tre etasjer, mot Rognli (Lade allé 48) og småhusbebyggelsen i øst. Maksimum tillatt høyde på bebyggelsen (mønehøyde) innenfor planområdet fremkommer av plankartet.

Mot småhusbebyggelsen i øst har planforslaget punkthus med pulttak og trekledning. Dette bidrar til å skape en overgang mellom de ulike typologiene.

All bebyggelse foreslås med forma tak.

Langs Østmarkveien foreslås flere saltak i østvest retning. Dette bidrar til variasjon i høyde langs gateløpet, og en underdeling av volumene. Bebyggelsen skal også underdeles i mindre enheter ved skifte i farge/struktur/material i fasadene, som ulike bygårder i et kvartal. Fasadene skal være

av høy kvalitet, det stilles krav om bruk av tegl, som en videreføring av materialbruken i den gamle sardinfabrikken, nå Ladetorget. Fasader forøvrig er foreslått med tegl- og trekledning.

Utenfor bebyggelsen i Østmarkveien er det foreslått et fortau og felt med plass til gatetrær. Mellom fortau og bebyggelsen er det satt av areal som kan nyttes til markterrasser for boligene, avgrenset fra fortauet ved hjelp av vegetasjon og høydeforskjeller.

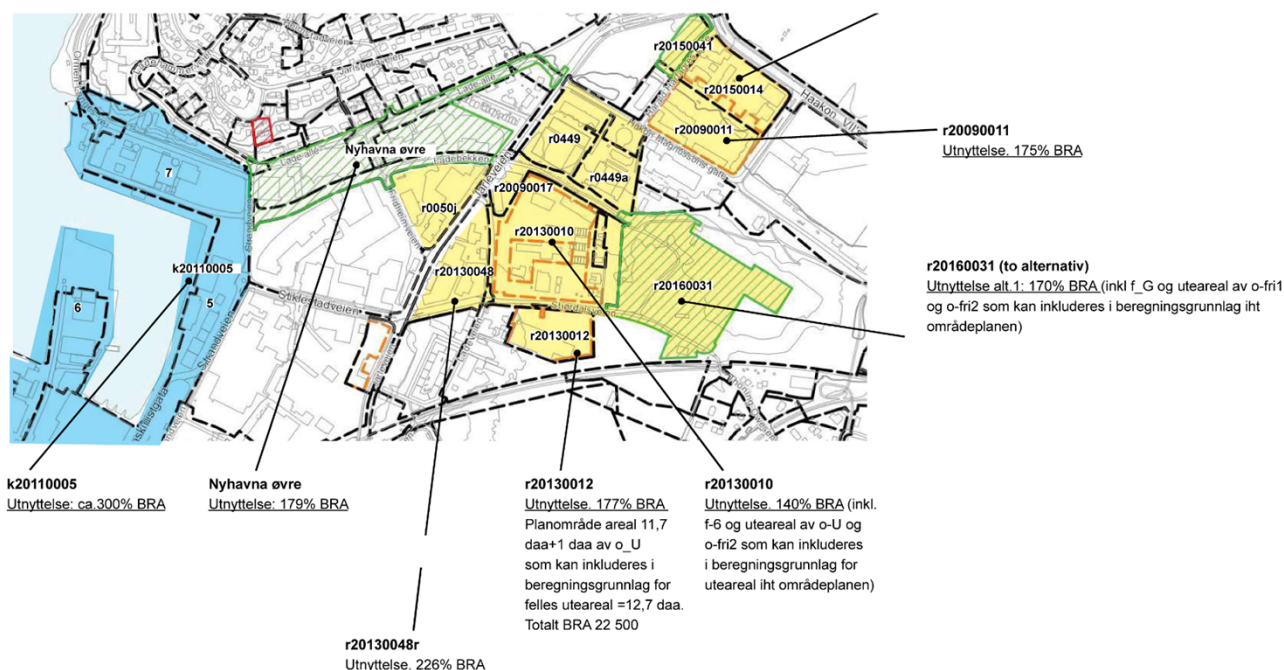
Mot sør avsluttes bebyggelsen i samme linje som Ladetorget's inngangsfasade. Helt i sør foreslås et torg. Torget blir sørvendt med gode solforhold. Torget skal være felles for beboerne innenfor planområdet, men det foreslås at planlagt fortau langs Østmarkveien videreføres gjennom torget og videre langs Lade allé.

Det stilles krav om at bygningsfasaden i første etasje skal ha minimum 50 % vindusareal og minimum to innganger. Slik vil fasaden gjenspeile virksomhetene innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene gjennom vinduer og innganger direkte fra gaten. På den østlige delen av torget foreslås nedkjøring til parkeringsanlegget og en trerekke.

GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15 500 m² BRA.

Nylige vedtatte reguleringsplaner og prosjekter som er under bygging i nærområdet sør for Lade allé har en utnyttelse på mellom 175 og 226 %, se illustrasjon under. Med bakgrunn i at planområdet ligger innenfor et lokalt sentrum, vil det i utgangspunktet være naturlig med en tilsvarende høy tetthet. Fordi planområdet grenser opp mot eksisterende småhusbebyggelse og hensynssoner kulturmiljø, foreslås en lavere utnyttelse for å hensynta disse. Tillatt foreslått BRA i denne planen tilsvarer en utnyttelse på ca. 106 %.



Illustrasjonen viser utnyttelse i nærområdet, sør for Lade allé. Utarbeidet av PKA i forbindelse med reguleringsplan for Nyhavna øvre.

ARBEIDSPASSER / STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL

Bebyggelse mot det foreslåtte torget reguleres til sentrumsformål. Illustrert næringsareal er på 250m² i første etasje, og her kan det innpasses næring og/eller tjenesteyting. Hvor mange arbeidsplasser som vil komme er vanskelig å anslå.

ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Det stilles krav til minimum 10 boliger per dekar.

Det stilles krav til at minimum 50% av leilighetene skal ha tre eller flere oppholdsrom. Disse leilighetene skal være større enn 51 kvadratmeter. Maksimum 2% av leilighetene skal være ettroms.

BOMILJØ/BOKVALITET

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand, ca. 3,7 km, fra Trondheim torg. Planområdet har også svært god kollektivdekning, med holdeplass for metrobuss i umiddelbar nærhet, noe som vil gjøre det mulig å bo her uten å være avhengig av bil. Dette understøttes i planforslaget med gode løsninger for sykkelparkering.

I nærområdet, innenfor en sirkel med radius 400 m, har man alt man trenger i hverdagen av handel og tjenester, skoler og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Det er gode muligheter for lek og rekreasjon i nærliggende parker og friområder som Ringve botaniske hage, Ladeparken, Ladestien, Korsvika, Grønnlia.

Den foreslåtte bebyggelsesstrukturen mot Østmarkveien/Lade allé gir planlagte uteoppholdsarealer skjerming mot støy, og bidrar samtidig til lune arealer mot sørvestlig vind. Mot øst er bebyggelsesstrukturen åpnere, noe som gjør at uteområdene oppleves større og luftigere. Det dannes grønne koblinger som knytter uteområdene på planområdet til det tilstøtende hagelandskapet. Siktlinjene gjennom området gir kvalitet i form av lys og utsyn, både for leilighetene og uterommene. Leiligheter over andre etasje mot vest og sør har vid utsikt, men også leiligheter lengre inn i feltet kan på denne måten få gløtt ut av området.

Det er en intensjon at alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal, balkong eller markterrasse, slik som vist på illustrasjonene. Det er ikke et krav i bestemmelsene at balkonger skal etableres, men for å få tilstrekkelig uteareal må det etableres balkongareal. Planlagte uterom i varierende størrelse kan benyttes for ulike typer aktiviteter. Det foreslås et torg.

Blokkene er plassert for å gi mest mulig sol både på uterom og fasader. Bebyggelsesstrukturen gir uterom som varierer i størrelse og funksjon, og som har sol til ulik tid. Det skal gis mulighet til dyrking i fellesarealene, og det skal plantes nyttevekster. Det er tenkt oppført minimum ett drivhus i fellesarealene, som både kan nyttes til dyrking og som fellesrom for boligene.

PARKERING, ANTALL P-PASSER FOR BIL OG SYKKEL

Bilparkering skal etableres i kjeller. Det skal avsettes maksimum 0,5 per boenhet eller per 70 m² BRA. Det skal etableres ladepunkter for elbil. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.

Det skal avsettes minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. Disse skal etableres fortrinnsvis i p-kjeller eller på bakken, men minst 50% av plassene skal plasseres på areal under tak. Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller.

Sykkelparkering, sykkelboder og drivhus er medregnet i BRA.

TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Spillvann og overvann fra planområdet tilknyttes kommunalt ledningsnett i Østmarkveien. Det legges nye kommunale ledninger fra eksisterende kummer i krysset mellom Lade allé og Østmarkveien og fram til tilkoblingspunkt for planområdet. Overvann skal fordrøyes lokalt på planområdet iht. Trondheim kommunes VA-norm.

Planområdet tilknyttes kommunal vannledning i ny kum som settes i Østmarkveien. Fra denne fordeles vann internt på planområdet til forbruksvann, sprinklersentraler og uttakspunkter for slokkevann. Antall og nøyaktig plassering av slokkevannspunkter avklares ved utarbeidelse av detaljplan for VA.

Det skal sikres tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse på planområdet og eksisterende VA-anlegg i Østmarkveien.

Plan for avfallsløsning

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal etableres dokkingpunkt og nedgravde containere for papp/papir innenfor felt f_BRE2 nordvest i området, ved Østmarkveien og nedgravde containere for papp/papir i felt f_BRE1, ved torg f_T2.

Det tillates etablering av midlertidige avfallsløsninger ved trinnvis utbygging av området.

Returpunkt for glass/metall og papp finnes på Ladetorget.

Trafo

Det stilles krav til at det skal etableres ny trafo innenfor hensynssone nettstasjon – trafo. Plasseringen skal godkjennes av netteier.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

TRAFIKKLØSNINGER FOR GÅENDE, SYKLENDE OG KJØRENDE

Gangadkomst skjer via portal fra torget i sør, eller via en av de tre åpningene mot Østmarkveien. For boligene foreslås hovedinngang fra felles uteareal.

Det foreslås et 2,5 meter bredt fortau langs bebyggelsen mot Østmarkveien, som videreføres over det felles torget f_T2 og videre langs Lade allé mot øst. Fra f_T2 vil det kunne etableres gangfelt som forbinder planområdet både til gang- og sykkeløsning langs Lade allé og til Ladetorget.

Det foreslås sykkelveg med fortau sør for Lade allé mellom Østmarkveien frem til Olav Engelbrektssons allé (øst). Kjørevegen i samme utstrekning tas med i planområdet for å samle hele samferdselsanlegget i en plan.

Kjøreadkomst til prosjektet er via p-kjeller. Denne foreslås lagt i sørøstre ende av torgområdet. Boligområdet og torget skal være bilfritt, men det tilrettelegges for kjørbare gangveger for utrykningskjøretøy og flyttebil/varelevering.

Bredden på kjørefeltet i Østmarkveien foreslås redusert fra seks meter til fem meter. Dette vil bidra til redusert hastighet i forhold til dagens situasjon. Østmarkveien opprettholdes som blindveg ved bruk av bom, men det tillates gjennomkjøring for renovasjonsbil. For å unngå påkjørbar bom av hensyn til arbeidsmiljøet til renovatørene, skal dagens bom erstattes med automatisk bom eller pullert.

PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det foreslås opparbeidet offentlig kjøreveg, fortau, sykkelveg med fortau og annen veggrunn med trerekke.

MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

Det er utført miljøgeologisk undersøkelse på planområdet. Undersøkelsene avdekket masser med forurensningsnivå over tilstandsklasse 1. Dette gjelder hovedsakelig tungmetaller og oljeforbindelser. Påviste nivå av plantevernmidler er svært lave.

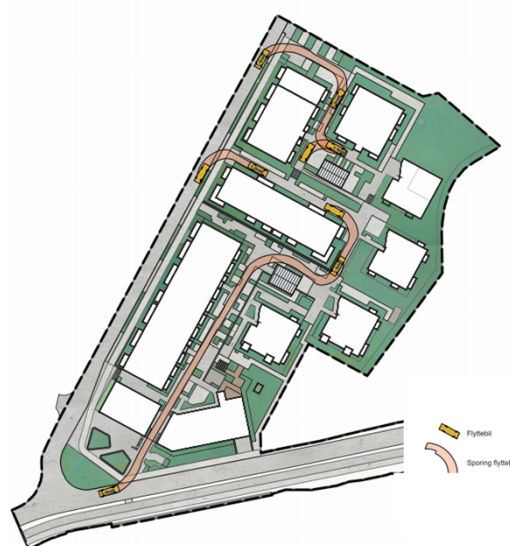
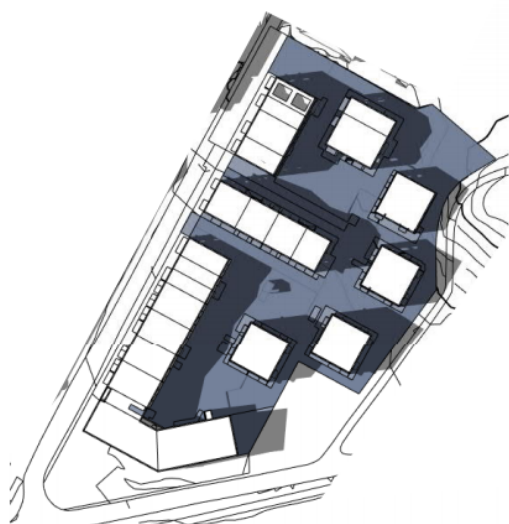
I bestemmelsen § 7.4 stilles det krav om at før igangsettingstillatelse gis må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

UNIVERSELL UTFORMING

Det følger av teknisk forskrift at både offentlige og private utearealer må gis universell utforming. Det er ingen større utfordringer med å kunne løse universell utforming innenfor planområdet. Tomten har relativt lite helning. I hovedsak vil universell utforming løses gjennom god terrengbearbeiding og bevisst materialbruk. Det legges ikke opp til særløsninger for universell utforming.

Alle leiligheter over 50 m² vil være tilgjengelige leiligheter i tråd med teknisk forskrift.

UTEOPPHOLDSAREAL



Figur over til venstre viser uteoppholdsarealet som er regnet med i regnskapet for uteareal. I tillegg

regnes torget med som uterom. Figur til høyre viser planlagte interne kjørbare gangveger.

Regulert BRA	Illustrert boligareal m ² (unntatt næring, balkong, nedkjøring osv.)	Krav til uteoppholdsareal: 50m ² pr 100 m ² bolig	Felles kvalitativt uteoppholdsareal på bakken	Balkonger/ takterrasser/ markterrasser	Tilgjengelig samlet uteoppholdsareal
15500 m ²	Ca. 14 000 m ²	7000 m²	6170 m ²	1725 m ²	7895 m²
Solfylt areal 21.mars kl. 15			3220 m ²		
Solfylt areal 23.juni kl. 18			2760m ²		

Tabellen over viser regnskapet for uteoppholdsareal for planlagte boliger. Torget regnes med som uterom.

Kravet til uterom er 7000m². Oversikten viser at det er tilstrekkelig felles uteoppholdsareal i henhold til antallet enheter som planlegges. Interne kjørbare gangveger for nød- og nyttetransport er imidlertid regnet med som uterom, og det er ikke i tråd med kommunens veileder for uterom. Når arealet for disse trekkes fra vil ikke solfylt areal være tilstrekkelig oppfylt innenfor felt B, men muligheten til å bruke torget vil kompensere for dette. Alt felles uteoppholdsareal er på bakken. Det åpnes for drivhus i uterommet.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

OVERORDNET PLAN

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder formål og bestemmelser om lokalt sentrum og areal til boligformål.

LANDSKAP; GEOLOGISK OG GEOGRAFISK OG DEMOGRAFISK

Planforslaget vil forårsake utgraving av forurensede masser. Det stilles krav til at det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

Planområdet ligger geografisk gunstig til med hensyn til tilgjengelighet til service, tjenester, sosial infrastruktur, kollektivtilbud og Trondheim sentrum. Dette legger til rette for lite bruk av privatbil.

Utbyggingen vil styrke og videreføre den aldersmessige, kulturelle og sosiale utviklingen i området.

STEDETS KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK

Planlagt utbygging vil ha en positiv virkning på stedets karakter, byform og estetikk ved at det følger opp bebyggelsesstruktur og materialbruk i området, og bidrar til å definere gateløp og plassrom.

Det reguleres et nytt offentlig fortau gjennom felles torg (f_T2).

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

KULTURMINNER I GRUNNEN

Det er registrert bosetnings- og dyrkingsspor som er automatisk fredet. Det må derfor foretas arkeologisk granskning før tiltak etter planen skal realiseres, slik at kunnskapsverdier blir ivaretatt.

KULTURMILJØ

For å dokumentere virkningene av planforslaget, er det utført både fjern- og nærvirkninger av foreslått bebyggelse.

Fjernvirkninger

Fra Pinebergsvingen, Devle gård og Ringve gård/botaniske hage er planområdet ikke synlig grunnet terreng og vegetasjon. Fra Rønningen gård og Tingsteinen er planlagte bygninger innenfor silhuetten av kollelandskapet på Lade. Fra Tingsteinen vil planlagt utbygging redusere det grønne sammenhengende beltet som utgjør herregårdslandskapet på Lade, men sikten til bygningsanlegget på Ringve gård vil opprettholdes. Sikten til hovedbygningen på Rognli vil forringes ved at kun deler av takkonstruksjonen vil være synlig over foreslått bebyggelse.

Nærvirkninger

Det er laget nærvirkninger fra Lade kirke, Lade gård, Ladeparken, Lade allé, samt Haakon VII's gate.

Lade kirke

Planområdet er ikke synlig fra selve Lade kirke. Man kan se Lade kirke i sammenheng med planområdet fra Tingsteinen, hvor man får Lade kirke i forgrunnen, og planområdet i bakgrunnen.

Lade gård

Når man kommer i Lade allé fra vest mot krysset til Olav Engelbrektssons allé, og møter Lade gårds hovedfasade, vil planområdet ligge i bakgrunnen. Ny bebyggelse ligger så langt bak Lade gård, at den vil oppleves som lavere enn Lade gård. Lade gård vil derfor fortsatt fremstå som et storslagent anlegg. Ved å bruke litt mørkere naturfarger vil ny bebyggelse lettere gå i ett med bakgrunnen, mens det lyse anlegget Lade gård får stå frem. Det er stilt krav i planen om at byantikvaren skal involveres i valg av fasadematerialer og farger.

Når det er løv på trærne vil planområdet være lite synlig fra det omtalte standpunktet. Deler av bebyggelsen på Lade gård vil også ligge bak vegetasjon.

Når man kommer østfra i Lade allé, ser man baksiden av Lade gård. Man ser lite av selve bebyggelsen før etter at man har passert planområdet. På lengre avstand er det man ser trærne i parken som er en del av gårdsanlegget. Den foreslåtte bebyggelsen er avsluttet i samme linje som Ladetorget. Dette betyr at man reduserer sikten til parken noe, men man har fortsatt et grønt fondmotiv.



ILLUSTRASJON FRA SØRØST

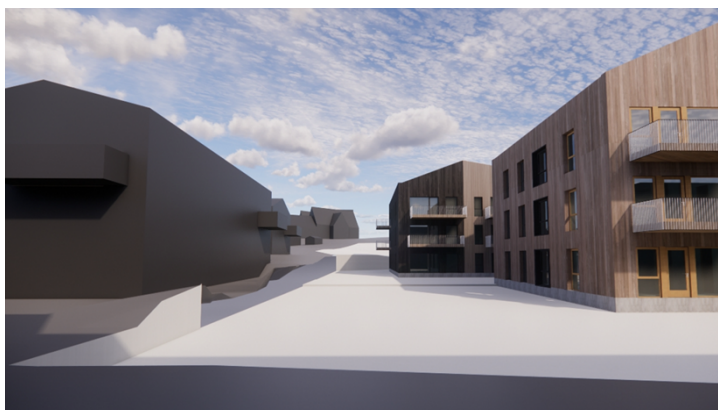
Planlagt bebyggelse sett fra sørøst. Rognli med parkområdet ses til høyre, bak småhusbebyggelsen langs Lade allé.

Illustrasjonen viser hvordan Rognli henvender seg mot Lade allé. Utsikt fra stuerom og hageanlegg er vendt mot sør, og mange opplever anlegget fra Lade allé. Rognli oppleves også fra Østmarkveien.

Med siktlinjen som er lagt inn nord i planområdet, fra Østmarkveien mot Rognli, vil det opprettholdes sikt opp til Rognli.



Dagens situasjon



Ny situasjon

Til venstre ses bilde av boligene nord for planområdet og siktlinjen mellom eksisterende bygninger mot huset og Rognli. Illustrasjonen til høyre viser samme siktlinje med ny bebyggelse til høyre.

Utbyggingsområdet grenser mot adkomsten til Rognli. Det er en smal grusveg med bjørkeallé som ender i en gårds plass på toppen av Rognlihøyden, som ligger på cote +43. Foreslått fotavtrykk og mønehøyder som varierer fra 45,8 til cote + 48,5, vil bli godt synlig fra adkomstvegen og Rognlis inngangsfasadeside.



Dagens situasjon



Ny situasjon

Illustrasjonen viser endret utsikt mot vest fra gårds plassen på Villa Rognli.

Sørvest på Rognlis tomt er et lite skogholt som skiller Rognli fra planområdet, og som gjør at den sørlige delen av utbyggingsområdet i begrenset omfang oppleves fra hovedhuset på Rognli. Dette skogholtet, som er en del av hageanlegget på Rognli, vil i svært liten grad ses fra Østmarkveien etter utbygging.

Bjørkealleen langs adkomstvegen ivaretas med eget bestemmelsesområde der det ikke tillates graving i grunnen som kan skade rotsystemet. Dette arealet er positivt med tanke på aktuell replanting av nye trær fordi eksisterende trær etter hvert dør grunnet alder. Visuelt vil alleen påvirkes av de foreslåtte bygningene. Med foreslåtte bygningshøyder vil det være bare øverste halvdel av trekronene som blir synlige fra Tingsteinen.

Ringve

Planområdet er ikke synlig fra Ringve gård eller den botaniske hagen.

Fra Rønningen gård ser man at den foreslåtte utbyggingen ikke bryter vegetasjonen i landskapet.



Bebyggelsen vil bli svært lite synlig fra Rønningen. Ny bebyggelse (markert med hvitt omriss) bryter ikke vegetasjonssilhuetten.



Sett fra idrettsområdet ved Haakon VII's gate kan prosjektet ses til venstre i bildet. Ladetorget synes ikke på grunn av vegetasjon fra dette ståstedet. Eneboligene øst for prosjektet er i stor grad skjult bak vegetasjonen. Ringvehaugen stikker opp bak stadionbygget til høyre i bildet.

Fra Tingsteinen er ikke bebyggelsen på Ringve synlig når det er løv på trærne. Den foreslåtte bebyggelsen i planforslaget ligger innenfor silhuetten til den trekledde kollen, men den vil skjule deler av trevegetasjonen i bevaringsområdet som i dag framstår som en grønn ramme rundt kulturminnemiljøet.

Når det ikke er løv på trærne, kan Ringve gård skimtes.



Prosjektet sett fra Tingsteinen på tidlig høst. Bebyggelse vist med hvit omriss stikker opp over låven på Lade gård. Ny bebyggelse vil dekke mye av den grønne kollen som i dag er rammer inn Lade gård. Ny bebyggelse vil ikke bryte silhuetten mot Ringvehaugen. Kun det høyeste taket på Rognli vil kunne skimtes.

Nabobygninger med antikvarisk klasse:

Lade allé 46 (klasse B)

Boligen er ikke inkludert i planarbeidet. Den vil fortsatt være godt synlig for allmennheten fra Lade allé. Den er hensyntatt med tanke på skygge fra ny bebyggelse. Lade allé 46 vil kunne se mellom foreslåtte bygninger og inn i det felles utearealet for den nye nabobebyggelsen.

Mot småhusbebyggelsen i øst har planforslaget mindre blokker med pulttak og trekledning. Dette bidrar til å skape en overgang mellom de ulike typologiene.

Ladetorget (klasse C)

Ny bebyggelse får samme orientering som Ladetorget. Østmarkveien blir et bedre definert gateløp ved hjelp av den nye bebyggelsen, og understreker slik også Ladetorget. Ny bebyggelse avsluttes mot sør i samme fasadelinje som Ladetorget, og dette fremhever Ladetorget's hovedfasade. Videre planlegges det at den nye bebyggelsen mot Østmarkveien/Lade allé viderefører bruk av tegl som fasademateriale.

REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planområdet har en optimal plassering for nye boliger, med hensyn til rekreasjonsinteresser og folkehelse. Nærhet til parker, friområder og idrettsanlegg gir mulighet for rekreasjon og trening.

Nærhet til skole, barnehage, service og tjenester bidrar til redusert transportbehov og økt aktivitet i form av gange og sykling.

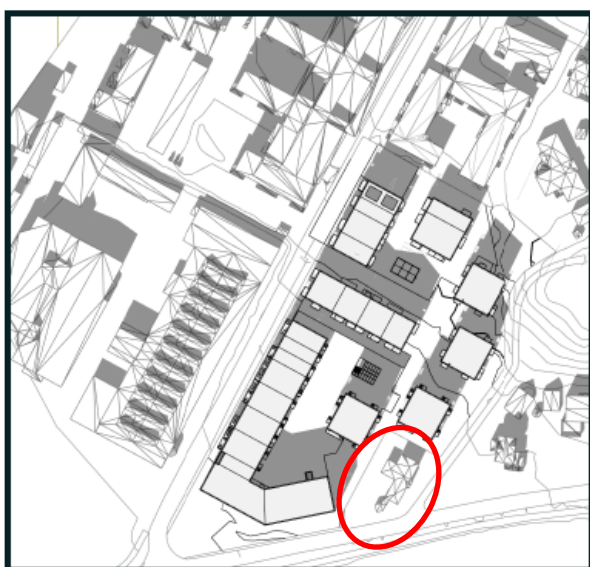
Planen åpner for å etablere innendørs fellesareal for boligene i første etasje, mot felt o_T1 og o_T2. Felles utearealer vil gi mulighet for å møtes og dermed motvirke ensomhet.

UTEOMRÅDER

Uteområdene mellom boligene foreslås utformet og programmert med rekreasjonsmuligheter for alle aldre. Det legges opp til et felles torg.

Uterommene, med det interne vegsystemet, vil være private og felles private, og ikke fritt tilgjengelige for allmennheten. Dette gjelder også torget som reguleres til felles.

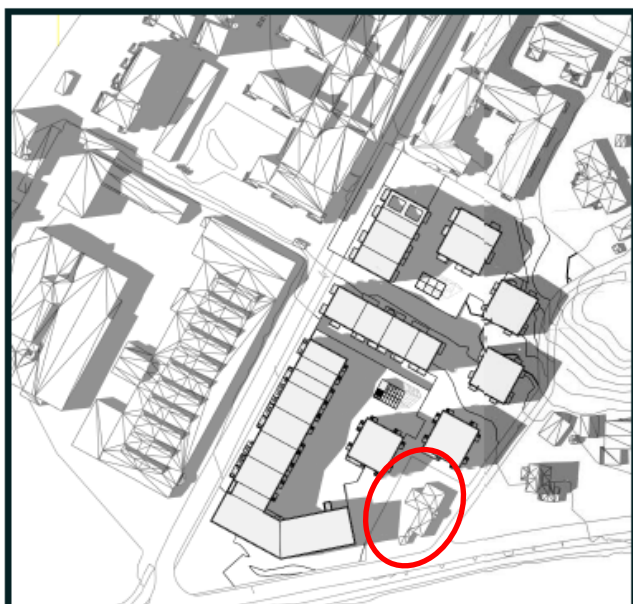
Ny bebyggelse vil ikke gi vesentlig skygge på naboers uteareal, med unntak av nabo i Lade allé 46. Solforholdene som er dokumentert i illustrasjonene under viser at ny bebyggelse er plassert slik at ulempen vurderes som liten. Lade allé 46 vil kunne se mellom foreslåtte bygninger og inn i det felles utearealet for den nye nabobebyggelsen.



21. Mars klokken 15.00



22. April klokken 18.00



23. Juni klokken 18.00



23. Juni klokken 20.00

Figuren viser solforhold for planlagt boligområde. Lade allé 46 er markert med rødt.

TRAFIKKFORHOLD, VEGFORHOLD, TRAFIKKØKNING, KOLLEKTIVTILBUD

Nytt fortau langs Østmarkveien vil øke trafiksikkerheten, og sykkelveg med fortau på sørsiden av Lade allé vil gi bedre tilbud til gående og syklende enn i dag.

Nedkjøringen er lagt til ytterkant av torget (f_T1), og gir tilstrekkelig trafiksikkert.

Ved bruk av maksimumstall vil utbyggingen gi en netto trafikkøkning på ca. 360 kjøreturer per dag. Omkringliggende vegnett har kapasitet til dette.

Avstand fra tomta til nærmeste metrobussholdeplass er 100 – 200 meter. Etablering av boliger vil gi et større kundegrunnlag og slik styrke kollektivtransporten.

BARNES INTERESSER, RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer for å sikre barns interesser. Opparbeidelse av støy og trafikkfrie uteområder med lekearealer vil gi barn og unge beboere i planområdet gode betingelser. Utbyggingen vil også bidra til bedre trafiksikkerhet. Opparbeidelse av fortau langs Østmarkveien, som videreføres over torget, vil gi sikrere kryssing av Lade allé og Østmarkveien mot Ladetorget for barn og unge som ferdes i området.

SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEKAPASITET, ANNET

Det er god barnehagedekning, men ikke ledig skolekapasitet, verken på barne- eller ungdomstrinnet, i skolekretsen. Bestemmelsene sikrer at tiltak for boligbygging ikke skjer før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket potensielle uønskede hendelser. Tomten har forurenset grunn, og bestemmelsene sikrer tiltak for å ivareta dette. Det er ikke kjent at det er spesielle stedlige utfordringer som kan ha betydning for etablering av boliger på tomta.

RENOVASJON

Det planlegges dokkingpunkt for mobilt avfallssug, samt nedgravde containere for papp/papir nordvest i planområdet, og nedgravde containere for papp/papir på felles torg i sørvest.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Økonomiske konsekvenser for kommunen vil være økte kostnader ved drifting av nytt fortau langs Østmarkveien og oppgradert anlegg for gående og syklende langs Lade allé, og drift av ny automatisk bom eller pullert i Østmarkveien.

KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

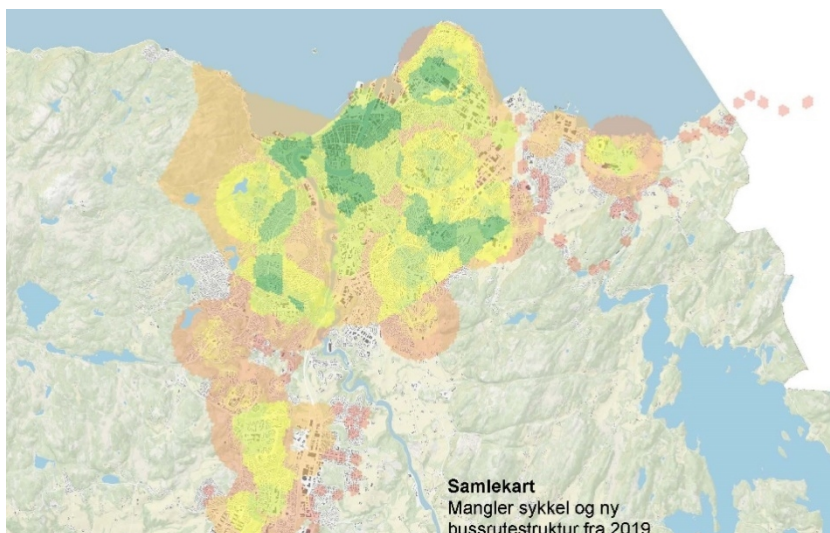
Deler av planområdet som grenser mot torget reguleres til sentrumsformål. Dette vil gi mulighet for etablering av forretning eller tjenesteyting, og kan i så måte bygge opp under Ladetorget/Østmarkveien som et lokalt sentrum.

INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ikke meldt inn behov for andre formål enn det som er medtatt i planforslaget.

KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planforslaget er i tråd med kommunens fortettingsstrategi, og er i så måte positiv. Tettheten er høy, noe som kan være med å underbygge lokalservice og redusere utbygging i mindre sentrale områder. Høy tetthet er også gunstig for å oppnå nullvekstmålet.



Grønn farge viser hvor det helst skal bygges ut for å kunne nå nullvekstmålet. Østmarkveien 3 og 5 ligger i grønt område.

Forslagsstiller har høye miljøambisjoner for prosjektet. Det er innsendt søknad til Enova for konseptutredning for innovative energi- og klimaløsninger. Det skal blant annet BREEAM sertifiseres til minst "very good". Disse miljøambisjonene er ikke mulig å sikre i reguleringsplanen.

GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN

Det vurderes ikke å være utfordringer i forbindelse med gjennomførbarhet for planforslaget. Bebyggelsen er planlagt utviklet fra sør mot nord for å sikre boliger og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Ved å starte i sør vil man også få etablert nedkjøring til p-kjeller i første byggetrinn. Før iverksettingen av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner.

AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget legger opp til en bærekraftig byutvikling med sentrumsnær fortetting i tilknytning til lokalt sentrum og kollektivare metrobuss. Sosial og teknisk infrastruktur er i all hovedsak allerede etablert, og det ligger derfor godt til rette for utvikling av planområdet.

Planforslaget vil bidra til en fortetting av området og gi en tryggere trafikksituasjon, med nytt fortau i Østmarkveien og Lade allé med tilkoblinger til eksisterende gangvegsystem, samt oppgradert anlegg for gående og syklende langs Lade allé.

Etablering av sykkelveg med fortau bidrar til et lengre sammenhengende gang- og sykkelnett i området, og dermed bedre forhold for gående og syklende. Den planlagte traséen er 600 meter. Ny sykkelveg skal kobles på eksisterende sykkelveg med fortau ved rundkjøring, mot sørvest. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til dette anlegget.

Sykkelveg med fortau østover vil føre til terrenginngrep med skjæringer og fyllinger. Dette hovedsakelig som følge av krav til universell utforming av planlagte overganger til Ringve museum. Der dette påvirker idrettsanlegget planlegges det sittemur som et avbøtende tiltak. Etablering av anlegget vil også medføre at noen eksisterende trær må fjernes, samt deler av hekken som avgrenser idrettsanlegget.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Planen er å realisere første byggetrinn, bygninger og torgplassen lengst mot sør, så fort reguleringsplanen vedtas. Markedet er avgjørende for neste byggetrinn, men det antas at de vil tas fortløpende. Midlertidig bruk av utbyggingsarealet vurderes som uaktuelt som annet enn riggplass for planlagt byggevirksomhet.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 277748, 277750, 277753, 277762 og 277763 som er markert som bestemmelsesområde nr. #7, #8, #9, #10 OG #11 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

PLANPROSESS OG INNSPILL TIL PLANFORSLAGET PLANOPPSTART

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 21.3.2019. Kunngjøring av oppstart av planarbeid ble annonsert i Adresseavisen 10.4.2019. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 9.4.2019. Frist for å gi merknad var 1.5.2019.

Det har vært avholdt mange møter med Byplankontoret og byantikvaren. Det har vært utfordrende å avveie forventet høy tetthet i et lokalt sentrum opp mot kulturminneinteressene i området. Dette har ført til en lang planprosess

MEDVIRKNINGSPROSESS

Det er avholdt dialogmøter med eiere av følgende eiendommer:

Victoria Bachkes vei 3A
Tpc Eiendom AS / Østmarkveien 2
Lade allé 50
Ladesletta Hage BRL, Østmarkveien 7
Lade Entrè BRL, Østmarkveien 6A
Lade allé 46
Lade alle 48A (Rognli)

SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Det er kommet mange merknader fra overordnede myndigheter og private og offentlige organisasjoner.

Vedlagt saksfremlegget er sammendrag av innkomne merknader med tilsvar.

I de fleste merknadene holdes kulturlandskapet av nasjonal verdi fram som unikt og verdifullt. Mange av merknadene fokuserer på Ladehalvøya som boligområde og som rekreasjonsområde for alle byens innbyggere, og at det er av folkehelsemessig betydning at det verdifulle kulturlandskapet på Lade styrkes og ivaretas. Mange mener at prosjektet slik det forelå til høring reduserer kvaliteter i dette landskapet. Det vises stor interesse for at prosjektet skal tilpasses eksisterende strøkskarakter, at viktige siktlinjer og sammenhengen i herregårdslandskapet ikke skal brytes.

Flere naboer er bekymret for skyggevirkning, utsikt og innsyn. De ber om bedre visualisering av konsekvenser for naboer, og om vurdering av tiltak for å dempe ulemper for naboene. Naboer er også bekymret for trafiksikkerheten.

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.