



Detaljregulering av Gisle Johnsons gate 5, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.09.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 23.11.2023

Ved sluttbehandling av planen i bystyrets møte 23.11.2023 ble det gjort følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gisle Jonsons gate 5 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur senest datert 01.09.2023 med bestemmelser senest datert 04.09.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 04.09.2023.

Krav til leilighetsstørrelse

§ 3.7 første setning endres til følgende: Maksimum 20 prosent av samlet antall leilighet kan ha et areal (BRA) på 40 m² eller mindre, dog ikke under 25 m² og disse leilighetene skal ha gode vindusareal.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Planbeskrivelsen avviker derfor fra dette i kapittelet som omhandler blant annet boligstørrelser.

Innledning

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

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



Gisle Johnsons gate 5 ligger på Lademoen. 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 kulturmiljø Voldsminde.

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 dekar.

Dagens arealbruk

Eksisterende bebyggelse består av et toetasjes bolighus bygd sammen med et næringslokale i en etasje. Bygningene er av ulik alder, med forskjellig takform, og bærer preg av lengre tids manglende vedlikehold. Naboeiendommene består i all 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 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 for deler av eksisterende bygning innenfor planområdet, men det er ingen informasjon knyttet til registreringen. Det er registrert bygninger med antikvarisk verdi kategori C, som grenser til planområdet. Hensynssone 12.6 Voldsmindesområdet 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 i de områdene.

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. Planområdet ligger nært Lademoen park som er et viktig rekreasjonsområde.

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. Retten 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 gatene 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 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 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 tre meter brede, men fortauet på nordsiden av Nidarholms gate er cirka en meter bredt på det smaleste.

Sosial infrastruktur

Planområdet faller under skolekrets for Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke kapasitet på Rosenborg ungdomsskole. 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

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planlagt arealbruk er boliger med tilhørende adkomst- og uteoppholdsareal, offentlig 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_FO	89
3. Grønnstruktur		
Turveg	o_TV	68
Samlet		1 788

Bebyggelsens plassering og høyder

Boligbebyggelsen er regulert som leilighetsbygg i tre og fire etasjer, fordelt på to fløyer. Maks gesimshøyde for bebyggelsen vil variere avhengig av henvendelse, og reguleres til maksimalt kote 24,1 meter mot Gisle Johnsons gate, maksimalt kote 25,9 meter mot sør langs samme fløy, og maksimalt kote 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.



Perspektiv av den foreslåtte bebyggelsen sett fra nord.

Grad av utnytting, antall nye boliger og leilighetsfordeling

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

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

Det skal avsettes maksimalt én parkeringsplass for bil per bolig/per 70 m² BRA bolig, men det skal avsettes minimum fem prosent og minimum én parkeringsplasser for bil til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum to sykkelparkeringsplasser per bolig/per 70 m² BRA bolig. Parkering skal løses i 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 bredde 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.

Planlagte offentlige anlegg

Veg (o_V), fortau (o_FO) og turveg (o_TV) 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 tilfredsstillt krav i teknisk forskrift til universell tilgjengelighet og tilgjengelig boenhet. Terreng innenfor planområdet muliggjør tilgjengelig adkomst og universell utforming på turveg 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 tomte til felles leke- og uteoppholdsareal. Terreng et skråner svakt ned mot nord. Det skal etableres 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 østover og 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

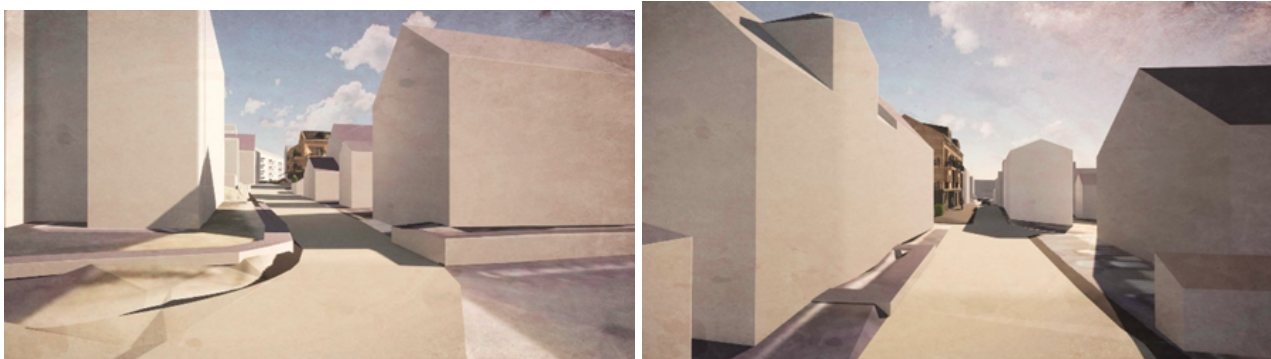
Eksisterende bygning med SEFRAK-registrering i planområdet planlegges revet.

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 møneretningen i Gisle Johnsons gate, men det vil være noe mer synlig på avstand på grunn av større høyde enn de nærmest tilgrensende trehusene.

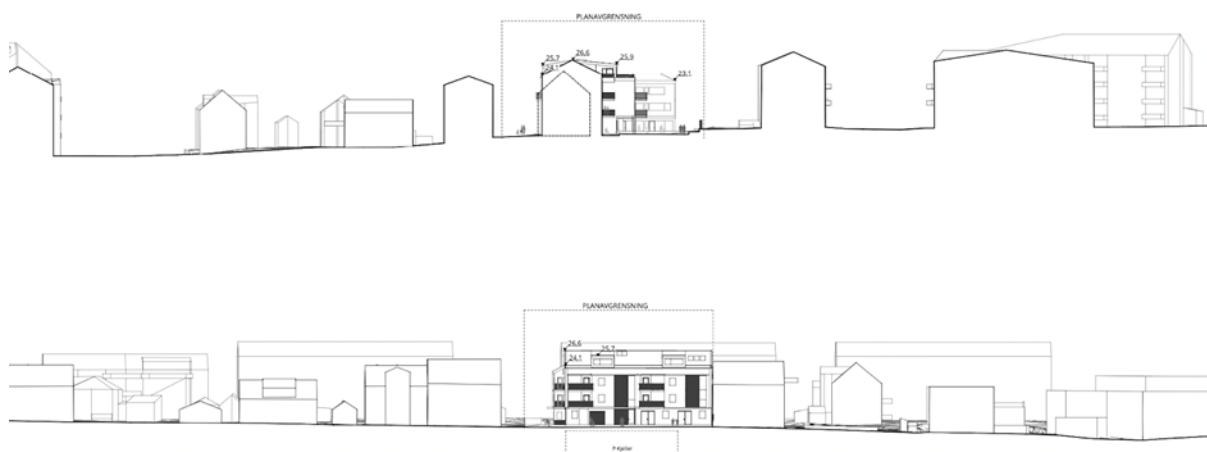
Tiltaket åpner opp siktlinja fra Mellomveien til Voldsminde i større grad enn i dag. Tiltaket vil sikre snarvegen som knytter disse områdene sammen.



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 gateopprikk fra Gisle Johnsons gate.

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

Bebyggelsen i planen er tilpasset eksisterende terreng. Terrenget heller svakt oppover mot Lademoens kirkeallé. For å oppnå universell tilgjengelighet til uteareal og adkomster vil det kunne medføre etablering av lave støttemurer, til dels til erstatning for eldre, eksisterende støttemurer i dårlig stand. Planen medfører ellers ingen vesentlige endringer av terrenget.

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: Eksisterende forurenset masse på tomta må 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: Trafikkanalysen 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 vegnettet. 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: Planen sikrer tilgjengelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy og fortau langs ny bebyggelse. Dette innebærer mindre justeringer på enkelte eiendommer.

Beredskap og ulykkesrisiko

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

Barn og unges interesser

Det legges 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 trafikksikkerhet for barn og unge som ferdes gjennom området.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planen medfører potensielt høyere trykk på nærliggende skoler og barnehager. Området sogner til Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke ledig skolekapasitet innenfor Rosenborg ungdomsskole. 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

Turveg o_TV 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 at tilkobling til eksisterende trafo kan skje 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 område uten støybelastning, med gode solforhold og luftkvalitet med tanke på den sentrale plasseringa. Det reguleres et skjermet 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.

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

Planen 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 tomta vil planforslaget trolig ikke medføre 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 byvekstavtalen.

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 det 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 blant annet sikres trafikkavvikling, trafikksikkerhet, midlertidige ferdselsveier, skilting og andre nødvendige sikringstiltak.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart ble sendt ut 23.05.2021. Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 24.01.2023 til 13.03.2023. Byplankontoret mottok en innsigelse og åtte merknader.

Planen er endret som følge av høringen.

Følgende innspill ble mottatt fra offentlige myndigheter:

Statsforvalteren i Trøndelag i brev datert 03.03.2023

1. Det fremmes innsigelse til planen inntil det er sikret tilstrekkelig store og kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Hjemmel er pbl § 5.4. jf. folkehelseloven § 4, RPR BU, SPR-BATP samt veileder om systematisk folkehelsearbeid utgitt av Helsedirektoratet.
2. Bestemmelsen §9.1 bør oppdateres til å vise til tabell 4 og 5 i T-1442/21 og tabell 1 i T-1520.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Bestemmelsen er endret, og bekreftelse på at innsigelsen er imøtekommet ble gitt i brev datert 16.08.2023
2. Bestemmelsene er endret i henhold til dette.

Trøndelag fylkeskommune i brev datert 21.03.2023

1. Kvalitet på uteoppholdsarealet sikres.
2. Bygningsvolumet bør brytes opp
3. Bestemmelsene bør sikre at byggets fasader utformes med tradisjonelle fasadekledninger for en god tilpasning til bygningsmiljøet.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Bestemmelsen er oppdatert slik at det nå er blant annet sikret, størrelse, plassering, sammenheng, beplantning og lek.
2. Det har ikke vært ønskelig å sikre dette fra forslagsstiller, men det er sikret at det skal redegjøres for visuell virkning med spesielt hensyn til kulturmiljøet og verneverdig bebyggelse, og at utformingen, materialbruk og fargesetting skal fastsettes i samråd med Byantikvaren. Kommunedirektøren mener dermed at arkitektoniske kvaliteter er godt nok sikret.
3. Se svaret over.

Norges vassdrags og energidirektorat i brev datert 27.02.2023

1. Viser til sine veiledere og generell tilbakemelding på hensyn som skal ivaretas.

Kommunedirektørens kommentar

1. Kommunedirektøren har vurdert at planen tar nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.

Trøndelag brann- og redningstjeneste i brev datert 14.02.2023

1. Planforslaget må ikke være til hinder for slokkeinnsats på egen og naboens bebyggelse. De viser til sine retningslinjer for tilrettelegging.

Kommunedirektørens kommentar

1. Planen er ikke til hinder for en tilfredsstillende slokkeinnsats. Dette må videre dokumenteres i byggesaksbehandlingen.

Kirkelig fellestråd i epost datert 21.03.2023

1. Viser til uttalelse gitt i forbindelse med oppstart
2. Ønsker at Lademoen kirkegård ikke beskrives som uteområder og rekreasjonsverdi.

Kommunedirektørens kommentar

1. Viser til tidligere svar på uttalelsen, geoteknikk er ivaretatt gjennom geoteknisk prosjektering og kjøreadkomst til planområdet er fra Mellomveien/Gisle Johnsons gate og Gruntvigs gate/Gisle Johnsons gate
2. Lademoen kirkegård er tatt ut av avsnittet som beskriver uteområder og rekreasjonsverdi i planbeskrivelsen.

Innspill fra naboer

Sameiet Lademoen Kirkealle 8-18, i brev datert 18.2.2023

1. Ønsker ikke å ha snarveien da det er et problem med uønsket aktivitet på stien. Ønsker å

- etablere nye parkeringsplasser nå når ikke eiendommen trenger adkomst lengre.
2. Ny bebyggelse er for høy og bør være i maks tre etasjer. Dette for å redusere skyggevirkningene og at den hindrer utsikt.
 3. Hvorfor skal ikke denne bebyggelsen tilpasse seg strøkets art?

Kommunedirektørens kommentar

1. Snarveien vurderes som en viktig forbindelse mellom Innherredsveien, Mellomveien og til Nyhavna. Dette er et område med få snarveier og denne er derfor ekstra viktig. For å unngå å regulere sameiets eiendom er det gjort en tinglyst avtale om at allmenn ferdsel over parkeringsplassen er greit. Det er også sikret tiltak som gjør at stien ikke føles like utrygg og for tilholdssted for lyssky virksomhet. Den er bredere, det vil bli boliger med vinduer mot stien og det sikres belysning.
2. Området egner seg godt for boliger da det er lite støy og trafikk og veldig sentralt. For å nå byvekstavtalen må det fortettes i slike områder. Ny bebyggelse vil ha noe negativ virkning for solforholdene, men er vurdert som akseptable for sameiet. Utsikt er ikke noe som sikres gjennom plan- og bygningsloven og er derfor ikke vurdert i saken.
3. Bebyggelsen vil bli noe høyere enn eksisterende bebyggelse, men skal tilpasse seg strøket med tanke på material og fargevalg.

Sameiet Ladelaugget i epost datert 13.03.2023

1. Bekymret for at byggesaken på deres eiendom ikke lenger kan gjennomføres da en del av utearealet eksproprieres bort til vegareal.
2. Synes bygget er i overkant høyt og burde vært lavere med tanke på solforholdene.
3. Byggets arkitektoniske stil bryter med de andre byggene i gaten, og dette prosjektet og det planlagte bygget rett over gata bør utformes helhetlig.

Kommunedirektørens kommentar

1. Ekspropriasjonen vil ikke påvirke byggesaken. Det er lagt inn en bestemmelse om at den nye bebyggelsen kan bruke felles renovasjonsløsning som Gisle Johnsons gate 5 som vil gjøre det lettere å gjennomføre byggesaken.
2. Kommunedirektøren er enig i at skyggevirkningene er uheldige, men bygget er plassert slik at det skal gi minst mulig skyggevirkning.
3. Kommunedirektøren er enig i at de to prosjektene bør sees i sammenheng. Denne planen kan ikke styre hvordan bebyggelsen i byggesaken utformes, men Byantikvaren skal uttale seg når dette bygget skal bygges og gi føringer for hvordan det skal utformes.

Aurora Scønfeldt Larsen og Ola Bakken Hoem i brev datert 13.3.2023

1. Hele gata bør reguleres til gatetun og utvidelse av vegen vil føre til høyere fart.
2. Høyden på bebyggelsen bør gjøre at det stilles krav til god utforming og materialbruk på bebyggelsen. Karnappene bør være kortere enn vist i illustrasjonsmaterialet og fargebruk bør sikres.

Kommunedirektørens kommentar

1. Vegen utvides for at det skal kunne bli plass til renovasjonsbilen, dagens renovasjonsbil

er mindre da renovasjonsløsningen i dag er små søppeldunker, i dette prosjektet kreves det nedgravde containere og renovasjonsbilen må derfor være større og trenger litt ekstra plass. Planforslaget sikrer at det i fremtiden skal være mulig å etablere et fortau dersom det er behov, men det er ikke sikret opparbeidet og gata vil fremstå slik den er i dag.

2. Bestemmelsen er endret slik at karnappene maksimalt kan utgjøre maksimalt 33 prosent av takflatene. Ideelt sett burde fargebruk vært sikret, men dette har forslagsstiller ikke ønske å spesifisere i denne fasen. Kommunedirektøren mener at tilpasningen er godt nok sikret da utforming, fargebruk og materialbruk skal gjøres i samråd med Byantikvar.

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.