



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094
Torgarden

7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kristine Tønnesen

Vår referanse
21/19375-9 (266372/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
10.02.2022

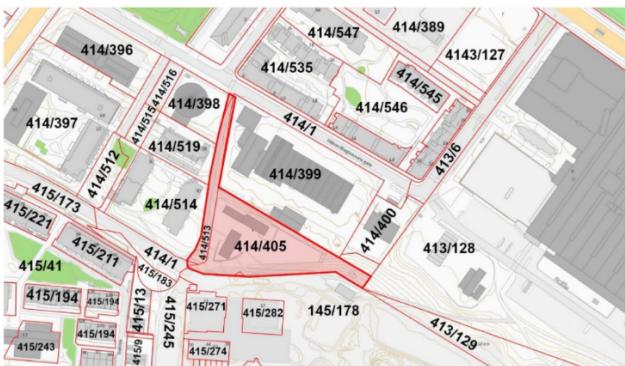
Ladebekken 56

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 24.09.2021 og til møte med kommunen 20.12.2021.

Planarbeidet gjelder Ladebekken 56, gnr./bnr. 414/405 og 414/513. Planområdet ligger i enden av veien Ladebekken, like nord for Lillebyområdet. Planområdet er merket rosa på figuren under. Det har nylig vært oppstartsmøte for Håkon Magnussons gate 9 (gnr./bnr. 414/400), like nordøst for planområdet. Kommunen har planer om en fremtidig etablering av et nytt helse- og velferdssenter på eiendommen rett nord for planområdet, Håkon Magnussons gate 5 (gnr./bnr. 414/399). Dette er de tre siste eiendommene i området som ikke har reguleringsplaner av nyere dato.



Planens navn er Ladebekken 56, og planident skal være r20210055.

Plankonsulent er Selberg Arkitekter AS, Postboks 6094, Postboks 6094, 7434 Trondheim, tlf: 731 88 000, e-post: post@selberg.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Kontaktpersoner hos Selberg Arkitekter AS er:
Grim Almhjell, e-post: grim.almhjell@selberg.no
og Gunnhild Tverdal, e-post: gunnhild@selberg.no

Forslagstiller er NORDR, Postboks 1110, Forneburingen, 1307 Fornebu, tlf: 45 40 90 00 / 934 46 165, e-post: post@nordr.com
Kontaktpersoner hos NORDR er:
Anders Teodorsen, tlf: 934 46 165, e-post: anders.teodorsen@nordr.com
og Torry Eilertsen, e-post: torry.eilertsen@nordr.com

Andre engasjerte er: Advansia AS, Bassengbakken 1, 7042 Trondheim, tlf: 24 10 10 10, ved kontaktperson: Line Snøfugl Storvik, e-post: line.storvik@advansia.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:
Saksbehandler: Kristine Tønnesen, tlf: 415 15 992, e-post: kristine.tonnesen@trondheim.kommune.no
Partner: Pall Tomasson, tlf: 474 41 756, e-post: pall.tomasson@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere til boligformål, med tilhørende vei, gang- og sykkelvei og friområde. Planområdet er på totalt 5,9 daa, og regulert areal til boligbebyggelse er på ca. 4 daa, noe som gir en utnyttelse på ca. 16 boliger pr. daa, totalt 65 boenheter. Det foreslås å bygge bolig varierende mellom fem, sju og åtte etasjer, med felles takterrasse på midten (over femte etasje). To oppganger skal betjene leilighetene og takterrassen, og parkering, boder og teknisk rom foreslås lagt delvis under bygget/delvis som sokkel mot Ladebekken.

Tomta har tidligere vært brukt til metallgjenvinning. I dag benyttes tomta som anleggsområde for utbygging i området.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

KPA

I Kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet hovedsakelig avsatt til *sentrumsformål – fremtidig*. Området faller inn under bestemmelsesområde *parkering og uterom for midte sone*, og bestemmelsesområde for *kollektivåre og handelssenter*.

Vestlige del av planområde (gnr./bnr. 414/513) er avsatt til *gangveg - nåværende*, og sørlige del av planområdet er avsatt til *grønnstruktur - fremtidig*.

KDP

Planområdet inngår også i Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll (28.04.2005). Planområdet er her hovedsakelig avsatt til *senterområde - framtidig*, og inngår i felt S1 - A2. Sørlige del av planområdet er her avsatt til *park/turveg - framtidig*.

Reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig avsatt til formål *industriområde*, i reguleringsplan r0634m - Lade, fra 26.06.1974.

Vestlige delen av planområdet (gnr./bnr. 414/513) er avsatt til *gang-sykkelveg og annen veggrunn* i reguleringsplan r0449a - Håkon Magnussons gate 3, fra 14.02.2006.

Området i sør inngår i reguleringsplan r20160031 - Lillebyområde B4, fra 06.09.2018. Det er her regulert til *offentlig fortau, offentlig friområde* og deler av dette inngår i en *hensynssone (sikringsone kulvert)*.

Området helt sørøst er regulert til *friområde* i reguleringsplan r20090017 - Lillebyområdet, fra 26.9.2013.

Områdene i sør som er regulert i de to sistnevnte reguleringsplanene for Lilleby, r20160031 og r20090017, er av nyere dato og gjelder foran KPA, jf. KPA § 2.3.

Vesentlige avvik

Planforslaget avviker fra overordnet plan ved at det planlegges lagt uterom og adkomstvei over område avsatt til blant annet friområde og fortau i det sørlige område regulert i reguleringsplanene for Lilleby, r20160031 og r20090017.

Planforslaget avviker også fra krav om høyde, parkeringsdekning og uteromskrav.

Viktige utfordringer i planområdet

Tiltakets virkning på, og tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser

Det er utfordrende å planlegge på små punktvis tomter som her hvor en større helhetlig plan ville kunne sikret samordning i byutviklingen. Tomten har i tillegg en del høydeforskjeller og ligger inntil friområde og flere møtende ferdselsårer for gående og syklende.

Området rundt Ladebekken 56 er allerede regulert i nyere planer med unntak av området like nord/nordvest for planområdet; Håkon Magnussons gate 5 og Håkon Magnussons gate 9. Det har nylig vært oppstartsmøte av planarbeid på Håkon Magnussons gate 9 i regi av en privat forslagsstiller (HMG9 Utvikling AS, ESA sak nr. 21/28844). Håkon Magnussons gate 5 er eid av Trondheim kommune, der er planarbeid ikke igangsatt, men tomte er per nå forbeholdt et fremtidig helse- og velferdssenter.

Det er flere faktorer som peker mot at disse tre planområdene bør ses i sammenheng: adkomst, trafikk, sol/skyggevirkninger, grønnstruktur og behandling av terreng er noen av de viktigste.

Byplankontoret anbefaler at det blir utarbeidet en enkel mulighetsstudie samlet for alle tomtene, og oppfordrer forslagsstiller på Ladebekken 56 til å ta kontakt med de andre aktørene og sette i gang en slik mulighetsstudie. Trondheim kommune ved Eierskapsenheten har allerede meddelt at de ønsker å bli tatt med i planleggingen av tomtene i området.

Skolekapasitet

Det er ikke tilfredsstillende skolekapasitet i området, barnetrinnet har ikke kapasitet. Slik det ser ut nå så vil det kunne ta en tid før det blir en løsning på dette.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensning i grunnen)

Rambøll lagde i 2019 en geoteknisk mulighetsstudie på vegne av Trondheim kommune ved Eierskapsenheten og Veidekke AS. Denne sier noe om grunnforholdene og redegjør for både høyder og fundamentering. Mulighetsstudien tar for seg både geotekniske- og miljøtekniske

forhold for eiendommene gnr./bnr. 414/399 «Bilskoletomta» og naboeiendom gnr./bnr. 414/405 (sistnevnte inngår i dette planinitiativet).

Det er markert grunnforurensning på hele planområdet i kommunens kartløsning.

Vann og avløp

Området ligger i/nær flomvei og er berørt av oppstuvning av overvann.

Attraktive og trygge områder (friområde, gående, syklende og øvrig trafikk)

Det er mange kryssende forhold som lett kommer i konflikt med hverandre her. Friområde, kryssende gang- og sykkelveier, inn- og utkjørsel for bil og større kjøretøy kommer alle sammen her. Friområdet og forbindelser for gående og syklende skal være attraktive og trygge. Dette er viktige utfordringer som må løses i reguleringsplanen.

Barns interesser

Hvordan sikre gode og solfylte lekeareal og gode og trygge forbindelser til skole og fritidsaktiviteter er viktige tema.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Dette er utfordrende ettersom det kommer nært eksisterende bebyggelse.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planforslaget har imidlertid ikke fått en tilfredsstillende form, og det anbefales at det gjøres endringer i dette i tråd med anbefalinger i denne tilbakemeldingen før det sendes inn komplett planforslag. Det anbefales spesielt at prosjektet tilpasses bedre til terrenget, og at høye murer reduseres. Det anbefales å utarbeide planforslag i tråd med kommunens overordnede planer, retningslinjer og veiledere.

Det anbefales at forslagsstiller tar kontakt med nabotomtene i nord og nordøst for å undersøke muligheten for en større felles plan for alle de tre resterende tomtene i denne delen av Lade. Vi anbefaler at dere tar kontakt med dem for et møte. Dette kan lede til planløsninger som kan bli omforent og som vil skape mindre konflikter i planprosessen.

Svar på konkrete spørsmål fra forslagsstiller

Forslagsstiller har spesielt ønsket tydelig tilbakemelding angående byggesak, uteromskrav, siktlinjer og kotehøyder. Dette er også gjennomgått en ekstra gang i etterkant av oppstartsmøtet.

- 1) Det anbefales ikke parallell byggesaksbehandling. Det er ikke skolekapasitet, og konseptet må bedre tilpasses tomta.
- 2) Det kan ikke anbefales å fravike kravene om uteromsregnskapet i KPA (KPA-krav er minimum 50 m² per 100 m² BRA eller boenhet, i planforslag foreslås det 30m²). Dakotaparken på Lilleby kan ikke regnes inn i uteromsregnskapet da den allerede er "brukt opp" av Lillebyområdet. Friområde kan ikke brukes til eget uterom.
- 3) Vi ber om at det brukes ståsted for siktlinjer som vist i vedlagte dokument «Punkter for fjernvirkningsanalyser på Lade», vedlegg 6.
- 4) Det kan ikke anbefales å gå ut over høydebestemmelsene i overordnet plan (KDP sier maks kote +38, planforslaget viser opp til kote +42,7).

Parkeringsdekning

Planforslaget avviker fra kravene i overordnet plan når det gjelder krav til parkeringsdekning for bil (KPA krav: 0,8 plasser per 70 m² BRA eller boenhet, planforslag: 0,3). Med bakgrunn i senere politiske vedtak i området kan en lavere parkeringsdekning for bil være aktuelt å vurdere, men dette må utredes i deres planarbeid. Andelen sykkelparkering må i så tilfelle økes. Det anbefales generelt å tilrettelegge for mer bruk av sykkel (også større «transportsykler») og gange, og bedre fasiliteter for dette.

Byrom og grønnstruktur

Det må her sikres god kvalitet på bebyggelsen ettersom planområdet ligger ut mot offentlige gate, offentlig friområde, ulike ferdselsårer, samt Dakotaparken. Ha fokus på en «by i øyehøyde», og god orienterbarhet for gående og syklende i området.

-Tidligere regulert offentlig friområde bør fremdeles være offentlig friområde. Vi forutsetter at friområdet ikke brukes til eget uterom. Det er en økt politisk oppmerksomhet rundt arealnøytralitet (gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer fremfor utbygging av mer natur).

-Det må inn rekkefølgekrav om istandsetting av det offentlige friområdet.

-“Halvoffentlig park” er ikke ønskelig.

-Avkjøringen bør ikke krysse offentlig friområde, og bør heller vurderes lagt lengst vest ved enden av Ladebekken.

Geoteknikk

Det anbefales å bruke kjent kunnskap om området, blant annet fra tidligere nevnte mulighetsstudie fra 2019.

Vann og avløp (VA)

-Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling.

-Kommunens nedbørstasjon må ivaretas i planen og markeres i plankartet. Nedbørstasjonen ligger lengst øst i området GF i forslag til reguleringsplankart, og bør utheves.

-Området ligger i/nær flomvei og er berørt av oppstuvning av overvann. Dette må det tas hensyn til i videre planlegging.

-Nærmere om VA kan sees i vedlagte VA-dokument, datert 03.12.2021 (vedlegg 7).

Barn og unge

Uteoppholdsrommet må styrkes, både med tanke på areal og kvalitet. Aktivitetsareal for barn må i størst mulig grad skjermes for støy og biltrafikk, og etableres i attraktive og mer solfylte omgivelser. Det må sikres gode og trygge gangforbindelser, både innad i planområdet og til sentrale målpunkt i bydelen (Lade skole, Lilleby skole, Lade idrettsanlegg og til fritidstilbud).

Samferdsel og vei

Det anbefales å se på den trafikale situasjonen på nytt. Park og gangvei på tilstøtende areal som innkjøring til p-kjeller ser utfordrende ut med tanke på trafikksikkerhet og siktforhold.

Det bør vurderes om planavgrensningen skal ta med mer areal i sør for å sikre nok areal til sikt og til offentlig snuplass.

Gående og syklende bør skilles, for antakelig er det et så stort potensiale for gående og syklende at de må skilles, særlig viktig fordi dette ligger i en bakke. Plangrensen bør utvides for å kunne romme sykkelvei med fortau mellom Håkon Magnussons gate og Ladebekken vest for prosjektet (i dag er det kombinert gang- og sykkelvei).

Dere bør vurdere muligheten for at det reguleres inn ei gang- og sykkelbru som går over Ladebekken nord-syd mellom planområdet nordvestre hjørne og frem til Dakota, slik at syklende og gående slipper unødvendig opp/ned-bakke, og dermed slipper dagens kryssing. Det vil vesentlig bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende, og utgjøre et løft for hele området.

Det oppfordres til å ha høye ambisjoner for sykkelparkering med romslig anlegg for beboerne, med kort avstand fra inngang i både øvre og nedre plan, mye plass til større sykler, samt besøksparkering.

-Kapasitet og fremkommelighet for buss ved krysset ved EC Dahls bør vurderes/utredes. Utredningen må ta for seg all utbygging i området + tilskudd fra utbyggingen.
-Det skal kun være én avkjørsel. Vurder om den regulerte avkjørselen i områdeplanen mot Ladebekken kan brukes, og vurder å bruke denne også til nabotomten i nord.

-Gang- og sykkelveien i vest må ikke brukes til manøvrering av søppelbil/større kjøretøy.

Når det gjelder samferdsel planområdet og begge nabotomtene sees under ett.
Det bør legges inn et rekkefølgekrav fortau langs Ladebekken.

Det er diskutert bekkeåpning i grøntområdet. Dette bør sjekkes opp.

Renovasjon

Følgende må sikres i bestemmelsene:

-at teknisk plan for renovasjon skal sikres før igangsettingstillatelse. Dette gjelder også midlertidig løsning.

-at de skal koble seg på avfallssug

-avstand til nedkast

-det må legges inn rekkefølgebestemmelse om at avfallsløsningen skal være etablert før brukstillatelse.

Forslag til bestemmelser:

§ Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangveinettet. I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall.

§ Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

Det er behov for et offentlig returpunkt i området. Dette bør reguleres inn i dette planområdet med plass til minimum tre nedgravde containere.

Miljørettet helsevern og forurensning

Sol/skygge-virkning må vurderes for naboprojekt i Håkon Magnussons gate 9, og fremtidig helse- og velferdscenter på Håkon Magnussons gate 5.

Bygg- og anleggsfasen må utredes spesielt ettersom dette kommer nært eksisterende bebyggelse.

Natur og landbruk

Tomta er i dag omkranset av en grønn ramme med busker og trær. Disse kan være lokalt viktige for fugle- og dyreliv. Vurder hvordan dette kan ivaretas i planen eller hvordan planen kan bidra positivt til naturmangfoldet i området.

Vi har en registrering av det rødlistede treslaget ask på dette området. Kartleggingspresisjonen er dårlig og omfatter hele Ladehalvøya, registreringstidspunktet er fra 1989. Vi vet derfor ikke om denne registreringen er riktig. Dette er noe dere lett bør kunne finne ut av ved å få noen til å kartlegge stripa med grønt som omringer eiendommen. Da vil dere også kunne avsjekke om det finnes uønskede fremmede arter på tomta.

Universell utforming

Bør ha trinnfri og lett orienterbar atkomst.

Antikvariske hensyn

Det er ingen direkte kulturminneinteresser innenfor planområdet, annet enn at eiendommen ligger i landskapsrommet som er en del av herregårdslandskapet på Lade. Utover dette vil skalltaksbygningen nord for planområdet (Håkon Magnussons gate 5) bli foreslått i antikvarisk klasse C, når kommuneplanen skal rulleres.

Fra Lade gård utfordrer høydene landskapssilhuetten bak.

Annet

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør ikke overskride 15 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Ved regulering av veier skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Det er gjennomført barnetråkkregistreringer i området, men det er ikke merket av for noe innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet.

Fortau reguleres og bygges langs nye veier der det planlegges 20 eller flere boliger. Fortau reguleres og bygges langs eksisterende veier som etter ferdig utbygging vil betjene 30 eller flere boliger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte tema som vist i oversendte forslag (vedlegg 3):

- Urban flom/overvann.
- Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart.
- Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/reguleringsplan/utarbeide-privat-regplan/illustrasjonsveileder_kpa-12-24_rev-26-8-2021.pdf

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil:

<https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Med planforslaget må det følge en plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021 (endring av KPA-bestemmelser) jamfør <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Kommunen oppfordrer til bruk av tre.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder rivning av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Det anbefales å ta et møte før innsending av komplett materiale.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukersfristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Kristine Tønnesen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- 1: Planinitiativ
- 2: Plankartskisse
- 3: Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
- 4: Adresseliste for samrådsparter
- 5: Utfylt liste med krav til komplett materiale
- 6: Punkter for fjernvirkningsanalyser på Lade
- 7: VA-dokument, datert 03.12.2021

Kopi:
NORDR
Advansia AS
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag