

**Innspill ved offentlig ettersyn og høring, 11.06.2025 - 27.07.2025**

Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
Overordnede myndigheter				
19.06.2025	Statens Vegvesen	<p>Kun merknad/faglig råd Minner om kommentarer fra 23.06.2022 og 21.12.2023.</p> <p>Påpeker at prosjektet i en nullvekstberegning i trafikkanalysen får et dårlig resultat i metoden <i>Potensial for miljøvennlig transportmiddelvalg</i>. Området har lavt potensial for gange, sykling og kollektivtrafikk og havner på skalaen "Vanskeligst å leve uten bil". Påpeker at hvis innsigelsesmyndigheten hadde vært våken i innledende fase av planarbeidet ville en innsigelse blitt vurdert på bakgrunn av dette.</p>	<p>Planområdet har etter forslagsstiller sin vurdering god beliggenhet i forhold til arbeidsplasser, daglige gjøremål og sosial infrastruktur. By- og arealplanmessig, vurderes området å ha god tilgjengelighet i forhold til både gange, sykkel og kollektiv. I tillegg er det egen kollektivholdeplass nær planområdet sin hovedatkomst. At området omtales som «vanskeligst å leve uten bil», er en påstand vi er uenig. Det er også slik at metoden som benyttes til å kategorisere området som vanskelig å leve uten bil, vektlegger avstanden til Trondheim Torv med hele 40%. Dette mener vi er en skjev vektning, da de fleste <u>ikke</u> har daglige gjøremål i Midtbyen.</p> <p>Avstand fra planområdet til kollektivknutepunkt og framtidig sentrumsområde på Sluppen er ca. 1,5km, til regionalt handelstilbud på Tiller ca. 2,5 km og avstand til Midtbyen ca. 5 km. Tatt i betraktning alle arbeidsplasskonsentrasjonene på Sluppen, Tempe, Gløshaugen, Øya, og sørover mot Tiller, mener vi Leirfossvegen 71 har en beliggenhet hvor det er fullt mulig å leve uten bil.</p>	



TRONDHEIM KOMMUNE

27.06.2025	NVE	Kun merknad/faglig råd Generell tilbakemelding	Uttalelsen tas til etterretning.	
------------	-----	---	----------------------------------	--



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
16.07.2025	Statsforvalteren i Trøndelag	<p>Landbruk Kritisk til omdisponering av næringsareal til boligformål i kommunen. Planforslaget medfører et tap av 35 dekar næringsareal, noe som er utfordrende i lys av presset på slike arealer, og som kan føre til ytterligere press på jordbruksarealer. Understreker at jordvernet er skjerpet og at omdisponering av dyrka mark vil være svært krevende. Kommunen anbefales å gjenbruke og kreve en mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringstomter. Det argumenteres med at boligfeltbasen viser at det samlede boligpotensialet etter vedtak av KPA er på over 43 000 boliger og at vedtatte planer tilfredsstillende behovet på 21 000 boliger fram mot 2050. Det pekes også på at kommunen ikke har vurdert konsekvensene av omdisponeringen.</p> <p>Med bakgrunn i dette fremmer Statsforvalteren et <i>faglig råd</i> om å ikke omdisponere næringsarealet til bolig.</p>	<p>Det planlegges for en ny fabrikk i Malvik kommune. Dette arealet er allerede avklart, og går ikke på bekostning av jordbruksareal. Den nye lokasjonen for betongrørelementer er i et regionalt perspektiv, en bedre lokalisering av næringsareal enn i Leirfossvegen.</p> <p>Leirfossvegen 71 har en god beliggenhet for boligareal, også i et perspektiv hvor boligreserven vurderes å være relativt stor. Planområdet ligger relativt nær det ene av to store satsningsområder i Trondheim (Nyhavna og Sluppen). Vi vurderer derfor området langs Nidelva, til å være en god lokalisering i forhold til daglige gjøremål. Sammenlignet med boligpotensialet som ligger i de såkalte randsonene av Trondheim kommune, har Leirfossvegen 71 en undervurdert beliggenhet.</p> <p>Planarbeidet har pågått i flere år, og er utarbeidet etter den forrige KPA. Grunnet egen konsekvensutredning, ble Leirfossvegen 71 opprettholdt som fortsatt næringsområde i ny KPA. Dette ble også opplyst om i kommunen sine saksdokumenter i forbindelse med utarbeidelsen av KPA. Når vi også tar med det regionale perspektivet i forhold til lokalisering av nye næringsareal, ønsker vi fortsatt boligformål i denne detaljreguleringsplanen.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Det fremmes også et <i>faglig råd</i> om at det sikres begrensninger for overflateparkering i bestemmelsene.</p> <p>Klima og miljø Statsforvalteren mener at planforslaget som nå er på høring vil medføre inngrep i naturverdier som vil være utfordrende å godta. Det er sannsynlig at arealene nord for planområdet mister sin funksjon som viltkorridor hvis boligbebyggelsen trekkes nordover slik det foreslås.</p> <p><i>Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til områdene BB16 og UTE 8.</i></p> <p>Statsforvalteren mener det er positivt at turvegen trekkes bort fra elva for å sikre kantsonen, men mener det ikke kommer tydelig fram hvorvidt den eksisterende stien skal fjernes eller ikke. Det er i tillegg uklart hvor adkomst til Kroppanhølen og TOFA sin hytte skal</p>	<p>Overflateparkering vil begrenses til et minimum, og i forslag til alternativ 2_rev. settes det av enda mindre areal til kjøreveg / parkering. Det betyr at området blir enda mindre tilrettelagt for bil.</p> <p>Planforslaget har gått bort fra ønsket om grønt «makeskifte», da det er innsigelser knyttet til utbygging i grøntområdet mot nord. Alternativ 2_rev forholder seg derfor nå til formåls grensene for grøntareal i KPA. Dette innebærer at naturinteressene ivaretas i enda sterkere grad.</p> <p>BB16-BB20 og UTE6-UTE8 er bearbeidet i planforslaget som nå sendes på høring. Dette innebærer at KPA ivaretas. Innsigelsen vurderes løst i det reviderte planforslaget.</p> <p>Turvegen er trukket tilbake fra elva for å sikre kantsonen. Det planlegges også for at den eksisterende turvegen revegeteres, slik at tilkomst til elva blir via enkelte stiforbindelser vinkelrett mot elvebredden.</p> <p>Adkomst til TOFA-hytta sikres gjennom egen avkjørselspil og som bestemmelsesområde i plankartet.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>legges. Dette må framgå av plankartet. Også uklart hvor det skal være fremkommelig for utrykningskjøretøy. Avstikkere til elva og sosiale soner må vises i plankart.</p> <p><i>Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til at kantsonen ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget.</i></p> <p>Klima og miljø og Helse og omsorg Det argumenteres for at området har et relativt ukomplisert støybilde og at det bør være mulig å oppnå stille side med plangrep, som utforming og inndeling av bygninger.</p> <p><i>Med hjemmel i pbl § 5-4, og henvisning til rundskriv T-2/16 kapittel 3.1 støy, fremmer Statsforvalteren som folkehelse- og støymyndighet innsigelse til planen, inntil det er vist at støy er ivaretatt i tråd med krav i T- 1442/21, og inntil</i></p>	<p>Planforslaget er tilpasset med et enda sterkere hensyn i forhold til kantsonen.</p> <p>Det er utført støyberegninger i forhold til det reviderte plangrepet. Støyberegningene viser at bebyggelsen vil ha tilgang til stille mot vest, og dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene og mulige planløsninger er illustrert i planbeskrivelsen.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p><i>bestemmelser og planbeskrivelse er oppdatert i tråd med dette.</i></p> <p>Klima og miljø og Helse og omsorg Det argumenteres for at planforslaget grenser til byggesone 3 og at planforslaget må forholde seg til kvalitetskrav for byggesone 3.</p> <p>Det pekes på strid med følgende bestemmelser: §10.4 - uteoppholdsareal §10.3 - fellesarealer innendørs §14.3 - bilparkering for personer med nedsatt bevegelsesevne Skolekapasitet</p> <p>og det fremmes tre innsigelser: <i>Statsforvalteren har som sektormyndighet for folkehelse og barn og unges interesser innsigelse inntil bestemmelsene sikrer tilstrekkelig uteoppholdsarealer og fellesarealer i samsvar med gjeldende KPA, byggesone 3. Hjemmel er pbl § 5-4 og med bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og planlegging samt veileder om systematisk folkehelsearbeid utgitt av Helsedirektoratet gjeldende bestemmelser i KPA.</i></p>	<p>Planområdet er formelt avsatt til næringsformål, og det er derfor ikke avklart hvilken byggesone dette området ville vært. Gitt området sitt utgangspunkt som industri, helhetlig transformasjon og en relativt stor eiendom, ville det vært naturlig å vurdere eiendommen også som byggesone 2. Men; uavhengig av hvilken byggesone det ville blitt i KPA, etterstreber planforslaget kvalitetskravene som gjelder for byggesone 3. Det betyr at det tilrettelegges for bl.a. 60m² uteoppholdsareal per. 100m² bolig, fellesareal innendørsareal, parkering for personer med nedsatt bevegelsesevne, og skolekapasitet.</p> <p>Arealoversikt over uteoppholdsareal og fellesareal, viser at planforslaget tilfredsstiller krav i samsvar med KPA og byggesone 3. Innsigelsen svares ut.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p><i>Med bakgrunn i overstående fremmer Statsforvalteren med sektoransvar for universell utforming innsigelse til planen fordi den ikke sikrer universelt utformet parkeringsmulighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Hjemmel er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. H 2/14 og veileder fra Helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid.</i></p> <p><i>På bakgrunn av overstående fremmer Statsforvalteren med sektoransvar for barn og unges oppvekstvilkår Innsigelse til planen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, med bakgrunn i gjeldende KPA og med henvisning til RPR-BU inntil planbestemmelsene sikrer tilstrekkelig skolekapasitet gjennom rekkefølgekrav.</i></p> <p>I tillegg fremmes det et <i>faglig råd</i> om å stille kvalitetskrav til leilighetsstørrelser i m², og ikke bare i antall rom.</p> <p>Samfunnssikkerhet</p>	<p>Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne, vil ivaretas i planforslaget sin utforming og tilhørende reguleringsbestemmelser.</p> <p>Det er tatt inn en egen reguleringsbestemmelse vedr. skolekapasitet ved Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at skolen er nyåpnet, og har meget god kapasitet.</p> <p>Planforslaget stiller krav til leilighetsfordeling. I tillegg benyttes krav i teknisk forskrift vedr. brukbarhet og bokvalitet. Det sikrer etter vårt skjønn en tilfredsstillende bokvalitet, enn å kreve at leilighetene skal forholde seg til en konkret minimumsstørrelse. Det er tatt inn krav om minimumsstørrelse på leilighetene over to plan i BB20.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer flomfare og tiltak, men detaljreguleringsplanen følger ikke opp den reelle flomfaren og identifiserte tiltak med planfaglige virkemidler. Plankart og bestemmelser stiller ikke krav til bestemte terrenghøyder mot flomfaren. Det er ikke satt bestemmelser knyttet til utforming av bygg/kjellere for flomfaren.</p> <p>Vi opprettholder derfor vår innsigelse til planen inntil tiltak mot flomfare er ivaretatt i reguleringsplanen med tilknyttede bestemmelser.</p> <p><i>Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5.4 og § 4-3, samt med henvisning til retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse (DSB 2010), fremmer statsforvalteren som samfunnssikkerhet og beredskapsmyndighet innsigelse til planen inntil det er avklart og innarbeidet konkrete avbøtende planfaglige virkemidler mot flomfare; formål, bestemmelser og hensynssoner.</i></p> <p>I tillegg fremmes det et faglig råd om geoteknikk. I vedlegg; «oppsummering innkomne</p>	<p>Det er utarbeidet egen flomsoner rapport som bl.a. dokumenterer framtidig situasjon, herunder 200-årsflom og evt. dambrudd.</p> <p>I tillegg vil plankart og de reviderte bestemmelsene foreslå en minimumshøyde på bakkeplan, slik at dette ivaretas i framtidig prosjekteringsarbeid og opparbeidelse. Det vil også foreslås en høyde på kjellerplan, som vil være tilnærmet lik dagens fabrikkgulv som foreslås brukt om igjen.</p> <p>Det foreslås egen hensynssone og tilhørende bestemmelser, for å sikre det framtidige boligområdet på en tilfredsstillende måte i forhold til flom. De avbøtende tiltakene er utarbeidet med utgangspunkt i Sweco sin rapport vedr. flomfare og dambrudd.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>merknader» står det at det er lagt inn en egen hensynssone i plankartet. Den omtalte hensynssonen er ikke lagt inn og det faglig råd om at det etableres hensynssoner med tilknyttede bestemmelser opprettholdes, for å sikre at planen hensyntar fareområdene for kvikkleireskred tilstrekkelig.</p> <p>NVE er sektormyndighet på skred og flom, og vi ber vi kommunen rådføre seg med NVE, slik at deres retningslinjer og anbefalinger blir tilstrekkelig hensyntatt i planen.</p>	<p>Ta til etterretning, i likhet med høringsuttalelsen fra NVE.</p>	
21.08.2025	Trøndelag Fylkeskommune	<p>Bynære naturområder Naturområdet nord for planområdet er en del av et større sammenhengende vegetasjonsbelte langs Nidelvkorridoren, som er vurdert som svært verdifullt og verdifullt. FK gir <i>faglig råd</i> om å bygge ned så lite natur som mulig og anbefaler at planen holder seg på allerede nedbygd areal. Viser til uttalelse ved forrige høring.</p> <p>Barn og unges interesser</p>	<p>Det reviderte planforslaget forholder seg til allerede nedbygd natur, slik det også framgår av gjeldende KPA. Det er også slik at det tilføres grøntareal mot elva, da kantsonen vil bli vesentlig større enn i dag. Forslagsstiller ber om at netto arealgevinst for naturverdiene i området opplyses i kommunen sitt fagnotat. Det fortjener oppmerksomhet hva endringen av dagens situasjon vil gi til området, både for natur og samfunn.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Faglig råd om at lekearealer bør etableres på terreng, og at dette sikres gjennom bestemmelser.</p> <p>Vannmyndighet Mener det parklignende landskapet mot elva ikke er en tilfredsstillende kantsone mot vassdrag.</p> <p>Peker på tvetydig beskrivelse av kantsonen i planbeskrivelsen, der det uklart om Nidelvstien flyttes eller går i sin gamle trase. Gir et <i>faglig råd</i> om at kommunen vurderer konsekvensene og betydningen av mer ferdsel i områdene nært elva som følger av forslaget, og etterlyser bestemmelser som sikrer naturrestaurering i kantsonen bedre.</p> <p>Vegforvaltning Støtter kommunens vurdering om at det er behov for etablering av sykkelveg med fortau langs Leirfossvegen - for å sikre trygg skoleveg og for å oppfordre til mer bruk av sykkel og gange i tråd med nullvekstmålet.</p> <p>Eldre tids kulturminner Det bør føyes til en henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter</p>	<p>Fellesareal og lek, sikres gjennom plankart og bestemmelser. Enten på naturlig terreng eller med jordoverdekning over p-kjeller.</p> <p>Det reviderte planforslaget vil forsterke kantsonerepreget. Det er derfor mindre parklignende landskap nå, enn hva det har vært i tidligere planforslag.</p> <p>Det vil bli mindre ferdsel langs elva, da den eksisterende Nidelvstien på deler av strekningen vil legges lenger unna elva. Samtidig som det blir mindre ferdsel langs elva, blir det økt grad av naturrestaurering i kantsonen.</p> <p>Det reguleres sykkelveg med fortau i planforslaget. Forslagsstiller mener at det vil være et urimelig rekkefølgekrav å opparbeide dette i en lengde på 700 meter, og ikke minst i forhold til at det er et tilbud her allerede i dag.</p> <p>Det tas inn en egen bestemmelse vedr. aktsomhets- og meldeplikten etter KML.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		kulturminneloven § 8 planens i reguleringsbestemmelser. Kommer med forslag til bestemmelse.		
Private og offentlige organisasjoner og selskaper				
08.07.2025	TBRT	<p>Viser til uttalelse 15.01.2024 med følgende innspill:</p> <p>Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:</p> <ul style="list-style-type: none">• kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer• vannforsyning til brannslukking <p>Legg merke til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg.• Høye byggverk er en utfordring for innsatsmannskapene. Det må gjøres ekstra tiltak for å lette innsatsen i slike byggverk.	<p>Adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, ivaretas i planforslaget.</p> <p>VA-notatet vurderer tilgang til brannvann og dokumenterer at dette er tilstrekkelig for området. VA-notat er oppdatert i forbindelse med alternativ 2_rev.</p> <p>Detaljprosjektering vil ha nærmere fokus på vannforsyning, brannsikkerhet mm. Alle løsninger som prosjekteres skal godkjennes av kommunen i forbindelse med teknisk plangodkjenning.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<ul style="list-style-type: none">• Parkeringskjeller eller andre rom under bakken utenfor bygningskroppen må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.• Solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.• Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofylt og derfor må brannfarlig gass ikke lagres i kjeller og/eller på loft. Vi viser til forskrift om håndtering av farlig stoff. <p>De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.</p>	<p>Prosjektering vil dimensjonere kjellerdekke i forhold til utrykningskjøretøy.</p> <p>Skiltplan vil utarbeides i samsvar med retningslinjer for TBRT.</p> <p>Hvis det etableres solcelleanlegg, vil dette gjøres i samsvar med gjeldende forskrifter og retningslinjer.</p> <p>Gjennomføring av prosjektet vil være i samsvar med forskrift om håndtering av farlig stoff.</p> <p>Brannteknisk rådgiver vil involveres i forbindelse med detaljprosjektering. Reguleringsplanen planlegger løsninger som er gjennomførbare i praksis</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
10.07.2025	Statkraft	<ul style="list-style-type: none">- Prosjektet er planlagt gjennomført i et område med fjernvarme.- Det er kapasitet i området til å forsyne prosjektet med termisk varme.- Statkraft ønsker å involveres tidlig og tett i planarbeidet for å kunne vurdere eventuelle behov for tiltak og være en rådgiver til prosjektet vedrørende gode løsninger og rørtraséen.	Det er naturlig at den framtidige utbyggeren tar initiativ til et møte med Statkraft. Det vil være naturlig å vurdere tilknytning til fjernvarmen, men grunnet nærheten til Nidelva, kan det også ligge til rette for annen energiform.	
24.07.2025	LO i Trondheim og omegn	<p>Etterspør gode erstatningsareal for dagens industri.</p> <p>Mener det må bygges store nok leiligheter som passer for familier.</p> <p>Mener det må gås i drøfting med verneombud og tillitsvalgte i busselskap for å finne de beste løsninger for syklistene og bussjåfører, med henvisning til punkt 3 i BU 070525. Peker på at sykkelfelt går inn i bussholdeplass.</p>	<p>LO har uttalt seg til planforslaget helt siden oppstart, og har vært positive til både transformasjon av eiendommen og til ny lokalisering av fabrikk i Malvik / Muruvik.</p> <p>Det vil gjennomføres detaljprosjektering av ny busslomme i forbindelse med gjennomføring av planforslaget. Reguleringskartet har optimalisert løsningen i forhold til å ivareta de ulike interessene, både buss, kjørende, syklende og gående.</p>	
30.07.2025	Naturvernforbundet	Det pekes på at Nidelva har en karakteristisk meander med tre øyer som er viktige for byens identitet. Leirøya er en av disse og må tilbakeføres til opprinnelig tilstand når muligheten byr seg. Dette kan bli	Planforslaget tilpasser seg naturmiljø på en god måte. Det er ikke realistisk at eiendommen tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Hvis det ikke åpnes opp for transformasjon, vil det fortsatt bli industri / næring på eiendommen.	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>et forbilde for de andre øyene langs elva.</p> <p>Det påpekes at Nidelkorridoren ikke kan styres etter KPA sitt tiårsperspektiv, men at det må tenkes på tusenårsbasis. Setter som hovedkrav at planprosessen utsettes inntil en helhetlig plan for Nidelvkorridoren er på plass. Naturvernforbundet mener ingen endringer i Nidelvkorridoren bør tillates før det foreligger en konkret helhetsplan som setter prinsipper for inngrep, naturrestaurering og byggeforbud.</p> <p>Alternativt kan det tillates en minimal utbygging, med krav om et samfunnsregnskap basert på hvilke verdier en total naturrestaurering ville gitt, og maksimalt i tråd med planens alternativ 3.</p> <p>Mener kun alternativ 3 med redusert utbygging i grøntstruktur er diskuterbart, mtp naturvern, klima og bærekraftig utvikling og kommer med følgende innspill til planen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Området ligger i Nidelvkorridoren, der natur,	<p>Det er positivt hvis det utarbeides en helhetsplan for Nidelva, og forslagsstiller anbefaler at Naturvernforbundet sender inn dette ønsket til kommunen sin planstrategi som bl.a. avklarer hvilke planoppgaver som skal prioriteres.</p> <p>Planforslaget er utarbeidet i samsvar med gjeldende regelverk for planprosesser, og vil behandles etter plan- og bygningsloven på vanlig måte.</p> <p>Det kan være positivt å utarbeide et samfunnsregnskap i enkelte plansaker, men denne planprosessen har pågått i mange år og det er ikke riktig tidspunkt å utføre et slikt regnskap nå.</p> <p>Det reviderte planforslaget forholder seg til gjeldende KPA, og vurderes å bli en vesentlig forbedring av naturmiljøet i området.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>landskap og rekreasjonsinteresser skal være førende. Alternativ 3 er det eneste alternativet som gir forutsetninger for å følge disse føringene. Alternativet reduserer fotavtrykket og gir rom for å bevare eksisterende vegetasjon som en del av byutviklingen og er bedre for helhetlig planlegging for overvann, flomfare og klimatilpasning. Mener alternativet er det eneste alternativet som er i tråd med klimakontrakten. Å gå for alternativet gir rom for naturrestaurering, mindre nedbygging og støtter opp om klima- og miljømål som kommunen selv har satt for Nidelvkorridoren, i miljøavtaler, og KPA.</p> <ul style="list-style-type: none">- Alternativ 1 legger opp til en tett og massiv bebyggelse som vil bygge ned eksisterende grøntareal. Det argumenteres for at en utvidelse av elvekanten og at det dermed kan bygges ned i øst, noe som er uakseptabelt,	<p>Det er stort fokus på naturinteressene i reguleringsplanen som utarbeides, og det er viktig å minne om at eiendommen faktisk er avsatt til næring i KPA og benyttes i samsvar med godkjent industrivirksomhet.</p> <p>Planforslaget og den framtidige situasjonen vil ivareta både samfunn og natur. Planområdet sin beliggenhet langs Nidelva, gjør at det ligger til rette for naturbaserte løsninger når området transformeres.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		da hele området ligger i Nidelvkorridoren.		
Velforeninger og pensjonistforeninger				
DATO				



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
Berørte private parter				
17.06.2025	Nina Valmyr Wikmark	<p>Minner om tidligere merknader i forbindelse med planforslaget.</p> <p>Prosjektet vil framstå som en massiv vegg mot Nidelva og ha visuell og fysisk påvirkning på omgivelsene, og stenge for lys, luft og utsikt for naboer og allmennheten. Etterlyser mer hensyn til omgivelsene, estetisk og funksjonelt, i utformingen av prosjektet. Oppfordrer kommunen til å legge større vekt på kvalitet, tilpasning til omgivelser og hensyn til naturverdier og sikkerhet. Viktig å gjøre Nidelva tilgjengelig og vakker for hele byens befolkning.</p> <p>Peker spesielt på følgende bekymringer:</p> <ul style="list-style-type: none">- trafiksikkerhet og vinterforhold- skolekapasitet- natur og dyreliv- estetikk og tilpasning- geoteknikk	<p>- Hensynet til Nidelva som landskaps-element er vurdert gjennom byggegrenser mot elva, og forslag til byggehøyder. Det foreslås tiltak for å forsterke kantsone-vegetasjon mellom nye bygg og Nidelva.</p> <p>- Sammenlignet med dagens situasjon vil det bli en betydelig endring, både for natur og samfunn. Den nye bebyggelsen foreslås med varierende avstand til Nidelva. Avstand mellom hushjørner og elvekanten, vil være 25 meter eller mer på hele strekningen, og for det aller meste vil avstanden til nye bygg være betydelig lengre. Ny bebyggelse innenfor BB16-BB19 foreslås med en større høyde enn på elvesletta, da det landskapsmessige rommet vurderes å tåle dette. Sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, tåles det også større høyder for BB16-BB19. Når det gjelder eksisterende naboer nærmest dagens fabrikk, tas det hensyntas til både sol, skygge og utsyn. Det nye planforslaget forholder seg også til kvalitetskrav som gjelder for kommunen.</p> <p>- Det er utført geotekniske vurderinger som dokumenterer hvordan utbyggingen forholder seg grunnforholdene i området.</p> <p>- Drift og vedlikehold av vegarealene vil forholde seg til vanlige prosedyrer for glatt vegbane mm.</p> <p>- Skolekapasitet og hensyn til dyreliv ivaretas i planforslaget.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
01.07.2025	June Helen Karlsen	<p>Ønsker å bli bedre skjermet fra en mer trafikkert og støyende veg som konsekvens av planforslaget - og fra eventuell tursti som legges i nærheten av berørtes hus.</p> <p>Det bes spesielt om følgende tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gjerde mellom eiendommen i Haugnessvingen 6B og Leirfossveien/bilvei- Bedre isolering av husveggen som vender mot bilvegen- Skjerming mot evt. natursti dersom den legges nedenfor huset. <p>Det ytres også et ønske om at fotballbanen som tidligere var i skogen kan opparbeides på nytt.</p>	<p>- Støyrapporten som følger planforslaget, har vurdert støysituasjon for Haugnessvingen 6B. Her går støyforholdene fra gul- til rød støysone, men endringen i støynivå er ikke større enn ca. 1dB. Dette er ikke en stor nok endring med tanke på å etablere ny støyskjerm.</p> <p>- Punktstøy for eiendommen vil redegjøres nærmere for med tanke på situasjonen før- og etter utbygging.</p> <p>- Fotballbane i grøntstrukturen var tidligere en del av planforslaget. Som følge av de sterke prioriteringene av grøntstruktur, vil ikke en oppgradering av tidligere fotballbane være gjennomførbart.</p>	
30.06.2025	Jørgen Dahlberg	<p>Det ønskes at det vurderes støydemping/støyskjerm i Leirfossvegen, spesifikt for bnr/gnr 92/156. Dette er utsatt for støy og ligger i rød støysone langs Leirfossvegen. Den foreslåtte utbyggingen i Leirfossvegen 71 vil medføre økt trafikk og støy og det etterspørres derfor støyreduserende tiltak for denne eiendommen.</p>	<p>- Det er uheldig at eksisterende boliger allerede ligger i rød støysone. Den nye utbyggingen i LF71 vil ha liten innvirkning på det samlede støybildet, og utbyggingen forsvarer ikke etablering av støyskjerm. Det er mange steder i Trondheim hvor støysituasjonen er tilsvarende, og behov for evt. støyskjerming må sendes til kommunen som ansvarlig vegeier for evt. vurdering.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
15.07.2025	Asbjørn Stenberg	<p>Ønsker å senke byggehøyden med en etasje på felt BB1.</p> <p>Ønsker å bevare naturen og eksisterende bebyggelse i området.</p> <p>Mener konsekvensutredningen for naturmangfold i for stor grad er basert på data fra nett og i mindre grad fra befaring. Nevner flere fuglearter som er observert i området som ikke er registrert i Sweco sin konsekvensutredning.</p>	<p>- De foreslåtte høydene forholder seg til gjeldende regelverk, og ivaretar kravet om sol og uteoppholdsareal for både prosjektet og naboer. Det er derfor ikke ønskelig å gå ytterligere ned på byggehøydene som har vært på høring. Det er også tatt ned høyder i tråd med bygningsrådet sitt tidligere vedtak.</p> <p>- Det blir bedre bevaring av naturen enn i dagens situasjon, og ikke minst gitt utgangspunktet som industriområde.</p> <p>- Sweco har både vært på befaring for å gjennomføre naturkartlegging og benyttet seg av eksisterende kunnskap om dyreliv i området. Det har også vært gjennomført nasjonal naturkartlegging, uavhengig det private planforslaget for LF71.</p>	



26.07.2025	Peter Molesworth, Maria Gellein, Harald Storflor, Vigdis Storflor, Anne Mari Hansen (naboer)	<p>Skuffet over politisk beslutning med å høre alternativ 3 med bygging i grøntområdet. Følgende merknader til forslaget:</p> <p><u>Byggehøyder</u></p> <p>Bekymret for høyden på bygningene og peker på at det vil ha konsekvenser for sol og utsikt for naboer, særlig ettermiddag i sommerhalvåret. Foreslår at BB1 til BB8 erstattes med rekkehus, eller lave blokker på maksimalt 23 moh. Da kan eventuelt BB9, BB10 og BB11 endres til blokker, da dette ikke vil ha den samme innvirkning på naboer, eller ved å øke antall etasjer på BB12-BB15.</p>	<p>- De foreslåtte høydene er dokumentert med tanke på naboene sine interesser. Ellers er høydene på enkelte bygg tatt ned, i samsvar med bygningsrådet sitt vedtak fra 2023.</p> <p>- For å ivareta akseptable høyder vest for eksisterende bebyggelse, foreslås det heller en høyere bebyggelse nord for de eksisterende boligene. Dette vil ikke påvirke sol eller utsikt. I tillegg er det lagt inn bestemmelser om at det ikke tillates balkonger mot sør innenfor felt BB19, og at det skal etableres vegetasjon mellom BB19 og gnr/bnr. 92/92.</p> <p>- Planforslaget vurderes i forhold til sine omgivelser. Det er derfor ønskelig å bygge i samsvar med de høydene som har vært hørt for elvesletta tidligere, og som kommunen har akseptert.</p>	
------------	--	--	---	--



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Grøntområdet i nord (ved BB16) Rystet over at det nå sendes forslag med bygging i grøntområdet på høring.</p> <p>Peker på at det medfører en "betydelig miljøskade" på Nidelvkorridoren og viltkorridoren. Gjør oppmerksom på at plen har minimal verdi for dyrelivet og at utearealene ikke må forveksles med grøntareal.</p> <p>Utsikt fra Nidelvstien</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at fabrikken ikke er synlig fra Nidelvstien på sommertid, da trærne er høyere enn bebyggelsen, og det foreslås at byggehøydene reduseres til 23 moh, eller begrenses til den eksisterende trekronelinjen.</p> <p>Sammenheng med annen utbygging</p> <p>Peker på at utbyggingen må sees i sammenheng med andre prosjekt i området og at det vil føre til en større belastning på skolekapasitet, trafikk, infrastruktur, grøntområder og Nidelvkorridoren.</p> <p>Effekter i kommunen</p> <p>Det stilles spørsmålstegn rundt forslagsstillers argumentasjon for at</p>	<p>Det reviderte planforslaget har tatt ut boligformål i grøntområdet. De avsatte grøntarealene i KPA vil derfor ivaretas med hhv. o_N1 og o_N2.</p> <p>Det stilles krav om skolekapasitet før området kan bygges ut, selv om det er god kapasitet på skolene etter kommunen sin utbygging som ble ferdigstilt i 2024.</p> <p>I framtidig situasjon vil det bli mer vegetasjon i kantsonen mot Nidelva, noe som vil bidra til å dempe synligheten av boligprosjektet. Samtidig vil hensynet til naturinteressene føre til at Nidelvstien trekkes lenger vekk fra elva.</p> <p>- Boligprosjektet vil føre til mertrafikk, men andelen tungtransport forventes å gå ned. Flere beboere i området vil bidra til at sosial infrastruktur kan opprettholdes, og det er god kapasitet på både skole og barnehager i bydelen.</p> <p>- Det er naturlig å vurdere klimagassutslipp i forhold til eksisterende situasjon (0-alternativet). Spørsmålet om kommunalt kjøp av eiendommen med tanke på tilbakeføring til grøntstruktur virker urealistisk, men kommunen må evt. Vurdere innløsning. Dette har ikke vært et aktuelt tema i planprosessen.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>prosjektet vil medføre lavere klimagassutslipp og argumentasjon med bakgrunn i økt antall arbeidsplasser. Det foreslås at kommunen kjøper området og tilbakefører det til natur.</p> <p>Erstatning Forbeholder seg retten til å kreve erstatning for redusert solforhold, utsikt og økt innsyn.</p> <p>Gang- sykkelveg Mener det er unødvendig med breddeutvidelse av G/S som medfører store inngrep.</p> <p>Spørsmål til utbygger/kommune: Maks høyde som ikke kan overskrides foran oss? Planlagt byggeperiode er ikke nevnt eller oppgitt. Fabrikkens representanter selv har sagt ca 10 år med trinnvis bygging. Hvordan skal naboene og dyre/naturmangfold beskyttes i disse 10 årene?</p>	<p>Planforslaget tar hensyn til naboene i tråd med gjeldende kvalitetskrav i Trondheim kommune.</p> <p>Det er kommunen som stiller krav om bredde på fortau og sykkelveg. Det er allerede gjort tilpasninger i forhold til gjeldende normkrav, for å hensynta beboerne sine interesser og eiendommer.</p> <p>Maks byggehøyder framgår av plankartet som følger reguleringsplanen. Det er stor usikkerhet knyttet til byggeperiode, men 5-10 år virker som et sannsynlig tidsestimat. Det er utarbeidet en egen gjennomføringsplan for planforslaget.</p>	
Interne enheter				



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
10.07.2025	Kommunalteknikk	<p>Veg:</p> <ul style="list-style-type: none">- Plankart regulerer bort Haugnessvingen som er adkomstveg.- Bestemmelsene (og plankart) må si noe om NMA er offentlig eller privat eid.- Nettstasjon(er) kan reguleres inn med formål.- §6.1 bør gjennomgås, kan splittes opp og regulere flere formål.- Rekkefølgekrav på samferdselsanlegg FO, SA, KH og KV må ordnes med opparbeidelse. Pr nå ikke sikret. Må sikres med "teknisk plangodkjenning før IG og opparbeidelse før brukstillatelse"- Mangler avkjøringspil til private veger fra KV1.- Det er illustrert med parkering i UTE4. Dette tillates ikke. Reguler med formål, eller la planen utgå.- FO4 og FO5 stemmer ikke overens med illustrert materiale. Viktig at det kommer en god tilkobling mellom de to. Bredden bør også reguleres til 3m.	<ul style="list-style-type: none">- Endres i plankartet.- Det er naturlig at NMA blir offentlig formål.- Det vurderes enten frittliggende nettstasjon eller integrert i bebyggelse / plan 1.- Naturområde er delt opp i to formål med henholdsvis bevaring og naturrestaurering.- Rekkefølgekrav må sees i sammenheng med utnyttelse i planforslaget. Det vurderes som urimelig å måtte opparbeide 700meter med fortau og sykkelvei, når det er et velfungerende tilbud allerede i dag.- Tas inn i plankartet.- Endres.- Plankart endres	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<ul style="list-style-type: none">- Kjørbar adkomst til TOFA bør reguleres og beskrives bedre. Pumpehuset fremkommer ikke i illustrert materiale. Det er heller ikke regulert adkomst til denne til tross for at bestemmelsene krever dette.- Kobler man sammen tilkomst til BB3 og BB4 får man en bedre flyt på området i forbindelse med varelevering. Da minker også faren for at det blir rygget over grøntområdet. Internvegene har mer potensial og kan bidra til mindre slitasje på området.- Øker man plan for overvann i dagen, kan man trolig også lede takvann til tiltaket.- KV1 er beskrevet størst mulig grad uendret, men med tanke på utbyggingens størrelse bør det være rom for å stille krav om å skifte slitelag og vegmerking. <p>Renovasjon:</p> <p>Generell tilbakemelding om at våre innspill til komplett og forrige</p>	<p>- Avkjørselspil og bestemmelse om kjørbare atkomst vurderes å være godt nok til TOFA. Det tas likevel inn et bestemmelsesområde (#3), som kan sikres i samsvar med løsning i illustrasjonsplanen.</p> <p>Pumpehuset må pga. terrengmessige forhold, få adkomst via Nidelvstien (fra øst).</p> <p>- Illustrasjonsplanen justert.</p> <p>- Meanderdalen viser overvannshåndtering i dagen. Detaljprosjektering vil vurdere endelig løsning for overvann.</p> <p>- Prosjektet sin bæreevne for samferdselsanlegg er begrenset. Det synes også urimelig å ta ansvar for delvis rehabilitering av Leirfossvegen.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>offentlige høring, ikke har blitt svart ut eller begrunnet hvorfor de ikke har blitt innarbeidet i planforslaget.</p> <ul style="list-style-type: none">- § 10.5: Legg til bestemmelse "Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis." § 4.5 tredje ledd, første punktum: "Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune." kan strykes fra denne bestemmelsen, da det skal stå som et vilkår for gjennomføring.- § 4.5: o_RA kan kanskje defineres bedre da det er et offentlig avfallsug, men det er tiltenkt en del andre funksjoner som både kan ses på som offentlige og private. Heis blant annet bør være offentlig tilgjengelig, men bør driftes av private, sykkelverksted bør være helprivat. Vi ser ingen bestemmelser som sier noe om drift av øvrige funksjoner. Vi er skeptiske til at det skal tillates mange andre	<p>- OK, bestemmelse justeres.</p> <p>- Bestemmelse oppdateres. Det foreslås å ta ut forslaget om heis i det reviderte planforslaget, da universell utforming vil ivaretas i o_FO4 og o_FO5. Forslaget om sykkelverksted integreres heller i den nye bebyggelsen, og da som fellesareal innendørs i felt BB20.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>funksjoner innenfor arealet o_RA, da avfallssuganlegget krever et betydelig areal og manøvreringsareal.</p> <ul style="list-style-type: none">- § 4.5: Legg til bestemmelse: "Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall."- Trafikkanalysen er ikke oppdatert siden desember 2022, så denne viser feilaktig sporing for renovasjon. Det må oppdateres med ny og riktig sporing.- Det er ikke tilstrekkelig med kun ett returpunkt for planområdet. Det må etableres et returpunkt som er mer tilgjengelig for BB16. Det er kanskje planlagt en heis fra bussholdeplassen o_KH2 ned til o_RA som tilgjengeliggjør returpunktet for boligene innenfor BB16, men dette blir en stor omvei for brukerne, og ikke en del av den naturlige gangaksen deres.- § 11.4: Det kan kun tillates midlertidig renovasjonsløsning opptil 50 boenheter. Endre bestemmelsen til:	<p>- OK</p> <p>- Sporing er kontrollert ved o_RA er utført i forbindelse med endret avslutning av f_KV3.</p> <p>- Det vil bli mange nedkastpunkt for vanlige fraksjoner, som vil kobles til avfallssuganlegget. Når det gjelder returpunkt for fraksjoner som ikke har egne nedkastpunkt, er det naturlig at dette etableres sentralt i området og nær avfallssugterminalen. Avstand vil variere fra 10-150 meter, som vurderes å være en akseptabel gangavstand for fraksjonene som skal leveres returpunkt.</p> <p>- Bestemmelsen er endret til 100 boenheter, slik at området kan komme ordentlig i gang med utbygging før et så kostnadskrevenne tiltak må gjennomføres.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>“Stasjonært avfallssug skal være etablert i henhold til godkjente planer før brukstillatelse. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. Midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.”</p> <p>Vann og avløp:</p> <p>Det er i planbeskrivelsen vist til at overordnet VA-plan ikke er revidert, da utnyttelsen i forslaget som nå ligger til høring/offentlig ettersyn er mindre enn tidligere forslag. Det vurderes til at planforslaget slik det nå foreligger ved ny høring, ikke er tilstrekkelig gjennomarbeidet med hensyn til vann og avløp, samt overvannshåndtering, og det bes om at tidligere innspill til planen blir vurdert og innarbeidet.</p>	<p>- VA oppdateres i forbindelse med revidert alternativ 2.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
24.07.2025	Klima- og miljøenheten	<p>Natur, naturforvaltning</p> <p>Positivt at tidligere innspill om å flytte Nidelvstien lenger inn på land er blitt hørt. Kantsonen er styrket i forhold til forrige plan og dagens situasjon. Positivt at almetrær er lagt inn i plankartet. Peker på at det er avgjørende at revegeteringen av kantsonen blir tilstrekkelig tett.</p> <p>Det pekes på at det kan virke som konsulentene har blandet sammen Funksjonsområde 1 og 2 for fugl i Konsekvensutredning for naturmangfold. Det bes om at de øvrige funksjonsområdene for fugl bør inkluderes og det pekes på at den økte revegeteringen av kantsonen vil være mer positiv enn i tidligere alternativ.</p> <p><u>Naturområde</u></p> <p>Det er positivt at §6.1 sikrer naturrestaurering av naturområde, men det anbefales å dele opp naturområdet i flere områder slik at det blir tydeligere hvor det skal revegeteres og hvor det skal utvikle seg naturlig. Nordområdet bør framstå uberørt. Kommer med forslag til bestemmelser.</p>	<p>- Sweco har utarbeidet et supplerende notat, som vurderer naturmiljø i forhold til revidert alternativ 2. Forøvrig vises til egen KU om naturmangfold.</p> <p>Vi mener det beste for naturområdene er å regulere alt LNF-areal til samme formål. Det er derimot delt opp LNF-arealene i o_N1 og o_N2, slik at det differensieres på bevaring og naturrestaurering. Ellers mener vi det er riktig å regulere til naturområde, også avklares detaljering gjennom dialog med Trondheim kommune. Vi minner om at grøntområdene skal gjennom teknisk plangodkjenning.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Kritisk til en utbygging i nord. Særlig vil bygging av parkeringskjeller under BB16/UTE8 medføre et stort graveutslag som vil ta en større del av o_N1 i nord enn det framgår av plankartet. Mener dette er uheldig og peker spesielt på tre punkter:</p> <ul style="list-style-type: none">- Den økologiske funksjonen i området i nord vil bli permanent forringet. Det vil ta mange år før kantvegetasjonen vokser til og oppnår en økologisk funksjon som kan sammenlignes med området i nord. Planen vil føre til netto tap av naturverdier på relativ lang sikt (opptil 40 år) ved utbygging i nord.- Området i nord er regulert til grønnstruktur i KPA. En nedbygging/omregulering vil sette presedens som vil bidra til en uthuling av arealformål og bestemmelser i nylig vedtatt KPA. Inngrepet er spesifikt i strid med §6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren og §11.2 Vegetasjon.- Viser til kommunens kommunedelplan for	<p>Det er ikke lenger utbygging i naturområdene mot nord.</p> <p>Det nye feltet BB16 viser lite graveutslag. Det er utarbeidet egen gjennomføringsplan som følger reguleringsplanen. Det åpnes i bestemmelsene opp for at det tillates terrengmessig arrondering innenfor o_N2, øst for BB20. Dette vil sammen med naturrestaurering, bidra til en fin framtidig utforming av området.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>naturmangfold (vedtatt oktober 2023) som tydelig vektlegger at man skal unngå å bygge ned natur og prioritere å restaurere natur. KDP sier at naturmangfoldet skal være et hovedpremiss i arealforvaltningen. Planen slik den foreligger er i direkte strid med overordnede strategier i KDP naturmangfold og bestemmelser i KPA.</p> <p><u>Adkomst til Kroppanhølen og tursti</u> Avsnitt om adkomst til TOFAs fiskehytte bør vurderes flyttet til §9.2 Tursti (#2) hvis det er her adkomsten er tenkt. Skal det være som i dag må dette synliggjøres i plankartet og legges som et eget bestemmelsesområde. Uheldig å ha formuleringen i bestemmelsen om naturområde. Kommer med forslag til bestemmelse for tursti (§9.2).</p> <p><u>Fremmede arter</u> Ikke alle fremmede arter er problematiske og må fjernes. Siste setning i bestemmelse §3.5 kan sløyfes.</p>	<p>- Planforslaget er bearbeidet og naturmangfold prioriteres i større grad enn tidligere.</p> <p>Det foreslås ikkje bebyggelse i grøntområdet mot nord, og det tilføres et betydelig areal ut mot kantsonen og Nidelva.</p> <p>- Bestemmelse flyttes og bestemmelsesområde sikres i plankartet, slik at det er juridisk sikret med adkomst til TOFA-hytta.</p> <p>- OK</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p><u>Habitatforbedrende tiltak for fisk i Nidelva</u></p> <p>Det bør sikres en bestemmelse om at det må i forbindelse med anleggsarbeidet gjennomføres habitatforbedrende tiltak i Nidelva. Det gjelder spesielt i et område av elva (merket i kart). Foreslår formulering.</p> <p>Klimatilpasning</p> <p>ROS-analysen må vurdere overvann. I ROS-analysen står det at temaet ikke er vurdert som relevant pga. at det er "løsbart gjennom god planlegging". Dette er ikke i tråd med metodikken for en ROS-analyse, da det blir å ta konklusjonene på forhånd. ROS-analysen skal vurdere hvilke hendelser som kan inntreffe, og deretter vurdere avbøtende tiltak.</p> <p>VA-plan refererer til gammel VA-norm angående håndtering av overvann (punkt 3.3.2). Overvann skal håndteres i tråd med tre-trinnsstrategien. Dette må sikres i planbestemmelser.</p>	<p>- Det utarbeides en egen bestemmelse, slik at anleggsarbeidet ikke gjør skader for fisken sitt habitat.</p> <p>- ROS-analyse oppdateres i forbindelse med sluttbehandling. På generelt grunnlag minner vi om at alle VA-løsninger skal detaljprosjekteres og godkjennes gjennom teknisk plangodkjenning hos kommunalteknikk. Det er detaljprosjekteringen som vil avklare overvannshåndteringen i praksis.</p> <p>- Bestemmelsen oppdateres. I utgangspunktet burde det være tilstrekkelig å si at teknisk plan for vann og avløp inkludert plan for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen. Vi endrer likevel dette i det reviderte planforslaget.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Det må beskrives hvordan forslaget om utbygging i naturområdet i nord påvirker overvannshåndtering på planområdet.</p> <p>Når det gjøres terrengendringer på planområdet, må det planlegges og sikres trygge flomveier.</p> <p>Det må sikres i planbestemmelsene og vises i utomhusplan.</p> <p>Det mangler dokumentasjon på hvordan krav til blågrønn faktor kan oppnås. Dette må kompletteres, og krav til bfg skal sikres i bestemmelser.</p> <p>Illustrasjonene viser ca. 10 meter (3 etasjer) høye trær på terreng over parkeringskjeller. Hvis det planlegges så høy vegetasjon så må det sikres tilstrekkelig jorddybde i bestemmelsene. Hvis man ikke planlegger å realisere dette, så må illustrasjonene endres slik at de viser hva som er realistisk å få til.</p> <p>I illustrasjonene har de fleste bygninger tilsynelatende grønne tak. Hvis dette er planen, så må gjennomføring av dette sikres i planbestemmelsene.</p>	<p>Utbygging i grøntområdet utgår. Gjennomføringsplan vedlegges saken.</p> <p>Kotehøyde defineres.</p> <p>Blågrønn faktor er et tema som har blitt innarbeidet i ny KPA. Det ble likevel utarbeidet et blågrønt regnskap i 2023, som viste en faktor på ca. 1,28. PKA har utarbeidet et notat om klimaambisjoner, som har kontrollert at tidligere utførte beregninger står seg godt. I tillegg er det gjort en vurdering i forhold til klimaveilederen, og hvilke føringer som planforslaget legger opp til. For øvrig mener vi at høringsmaterialet også må ta hensyn til at plansaken har pågått i 5 år, og at det er krevende å forholde seg til nye dokumentasjonskrav som kreves.</p> <p>Det er tatt inn en egen bestemmelse om blågrønne tak. Hvis dette skal fravikes på enkelte bygg, må det dokumenteres at blågrønnfaktor tilfredsstilles uten blågrønne tak, både på enkeltfelt og for området som helhet. Overvannshåndtering vil lede regnvann mm til bakkenivå, og deretter</p>	



		<p>I §4.2, avsnitt 5, bør "Det tillates planting av større trær i opphøyde felt/områder eller kasser med totalt 1,0 m jordoverdekning over p-kjeller" endres til "ved planting av større trær over p-kjeller skal det være minst 1,0 meter jordoverdekning i rotsonen".</p> <p>Vanlig krav til rotvolum for gatetrær er 15m³. Dette bør sikres i bestemmelsene.</p>	<p>naturlig avrenning til Nidelva. Det kommunale vann- og avløpsnett vil derfor i beskjeden grad bli berørt av planforslaget. Ellers skal slike løsninger godkjennes av kommunen i forbindelse med teknisk plangodkjenning. For øvrig er VA-dokumentasjonen oppdatert.</p> <p>- Bestemmelse endres.</p>	
--	--	--	---	--



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Klimagassutslipp og energi Trafikkanalysen viser at området har lav måloppnåelse for nullvekstmålet, og at området ligger i dårligste kategori: "Vanskeligst å leve uten bil". Dette er hovedsakelig begrunnet med avstand til sentrum, butikker og tjenester.</p> <p>Konsekvensutredningen for klima og miljø anbefaler to tiltak for å bøte på dette:</p> <ul style="list-style-type: none">(1) rekkefølgebestemmelser om etablering av skole, barnehage og nærmatbutikk, og(2) samarbeid med kommunen for å etablere forsterket kollektivtilbud og sykkeldelingstilbud i området. <p>Disse anbefalingene er ikke innarbeidet i planforslaget. Så fremt det ikke reguleres inn areal til disse formålene (barnehage, skole, butikk), kan de nok neppe løses gjennom rekkefølgekrav uansett. Vi legger til grunn at man har vurdert å regulere inn slike funksjoner, men at det ikke er vurdert som hensiktsmessig.</p>	<p>- Egen bestemmelse tas inn.</p> <p>- Se kommentar lenger opp.</p> <p>- Det er tatt inn bestemmelse vedr. skolekapasitet. Det har ikke vært vurdert ny skole i forbindelse med planforslaget, og kommunen har konkludert med at det ikke er ønskelig med egen barnehage her. Dagligvarebutikker er i dag på Sluppen, Okstad og Fossegrenda. Dette vurderes å være en overkommelig avstand i hverdagen, også da handelstilbudet enkelt kan kombineres med andre evt. reiser som beboerne skal gjennomføre i hverdagen.</p>	



Dato	Høringspart	Oppsummering	Forslagsstillers kommentar	Byplankontorets kommentar
		<p>Planforslaget er lite forenlig med nullvekstmålet og byvekststrategien, og de anbefalte avbøtende tiltakene i konsekvensutredningen er ikke innarbeidet/lar seg ikke innarbeide. På bakgrunn av dette synes det som det fortsatt er lagt opp til en for høy utnyttelse.</p> <p>Forurensning Tiltaket må ikke føre til partikkelavrenning eller annen negativ påvirkning på Nidelva, verken under anleggsperioden eller etter ferdigstilling. Dette må sikres i bestemmelsene.</p>	<p>- Vi er ikke enige i at planforslaget er lite forenlig med nullvekstmålet og byvekststrategien. Etter vår vurdering er metodikken som ligger til grunn, i for stor grad, avhengig av nærhet til Midtbyen / Torvet. At folk sin hverdag foregår i bydelene, med aksjonsradius inntil 2-3 km bidrar også til å nå nullvekstmålet.</p> <p>Anleggsperioden vil planlegges i samsvar med gjeldende retningslinjer for Trondheim kommune, og habitatsforbedrende tiltak for fisk.</p>	



TRONDHEIM KOMMUNE