



Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., (2023/8396), offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 23.11.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

Bygningsrådet vedtok i møte 21.11.2023 å legge ut reguleringsplanen for Leirfossvegen 71 på høring i tråd med kommunedirektørens innstilling. Et område i nord er tatt ut av planen etter kommunedirektørens anbefaling, men planbeskrivelsen er ikke endret etter politisk behandling. Planbeskrivelsen omtaler derfor fremdeles bebyggelse i planens nordlige del.

Innledning

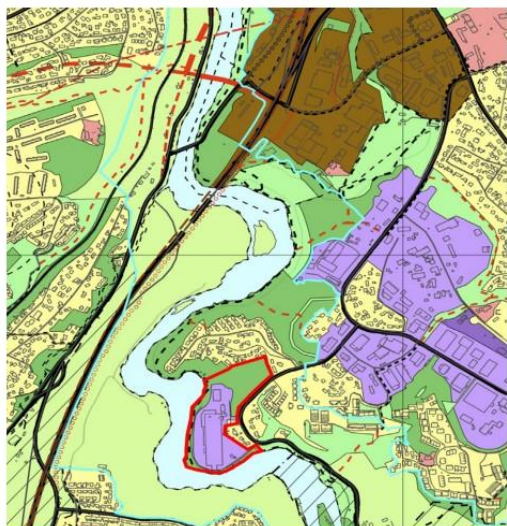
Plankonsulent er Byggherrerådgiveren på vegne av Loe Rørprodukter AS. Reguleringsarkitekt for planforslaget er Per Knudsen Arkitekter AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å omregulere eiendommen fra industriformål til boligformål, med tilhørende uterom, grønstruktur og infrastruktur. Det er en målsetting om å sikre en bredere korridor for både natur- og rekreasjon i et belte langs Nidelva, som viderefører kvalitetene nedstrøms elva.

Planstatus

Eiendommen har formålene næring og grøntområde i gjeldende KPA 2012 - 2024. Området har ikke fått nytt formål i forslag til ny KPA grunnet bygningsrådets vedtak (PS172/21) fra 25.08.2021 og 16.11.2021 der det åpnes for å omregulere eiendommen fra næring/industri til boligformål.



Figur 1: KPA 2012-2024



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan Lerøyen m.fl. (R1011b) stadfestet 03.02.66

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan fra 1966 med formålet “areal for industri, lager, handverk, service anlegg”.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger i Trondheim kommune, i bydel Lerkendal. Planområdet er avgrenset av Leirfossvegen i øst, Haugnessvingen i nord og Nidelva som slynger seg langs tomte i sør og vest. I tillegg er Leirfossvegen tatt med i planområdet videre nordover til veien Fossegrenda. Hele planområdet utgjør ca. 92 daa.



Figur 3: Planavgrensning ved varsel om oppstart

Eiendommen ligger sør for Trondheim sentrum, ca. 5 km i luftlinje fra sentrum. Ved å velge raskeste kjørerute fra sentrum (Torget) til planområdet er avstanden ca. 5,5 km. Avstanden fra sentrumsområdet på Sluppen/Nidarvoll er ca.1,5 km langs offentlig veg med g/s-vei langs hele strekningen.

Berørte eiendommer:

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
92/104	Leirfossvegen AS
92/4	Statkraft Energi AS
92/103	Leirfossvegen AS
92/570	Trondheim kommune
92/137	Trondheim kommune
92/112	Leirfossvegen AS
92/39	Trondheim kommune
92/569	Trondheim kommune
92/100	Trondheim kommune
75/24	Trondheim kommune
92/29	Trondheim kommune
92/101	Trondheim kommune
85/105	Trondheim kommune

Tabell 1: Berørte eiendommer

Eiendommene 92/92, 92/93, 92/86 og 92/58 bestående av tre eneboliger er omringet av planavgrensningen, men er tatt ut av planområdet.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk:

Den aktuelle eiendommen benyttes i dag til industri og kontorer for fabrikken. De tilstøtende arealene benyttes til bolig, vegformål (Leirfossvegen / Haugnessvingen), grøntareal, tursti og rekreasjon. Nidelva avgrenser planområdet mot vest.

Stedets karakter:

Eksisterende bebyggelse er fabrikken med sine tilhørende kontorer og lagerareal utendørs, og definerer stedets hovedkarakter. Eksisterende tursti langs Nidelva passerer fabrikken på vestsiden.

Landskap:

Planområdet kan deles inn i to områder, Elvesletta og grøntdraget i nord. Elvesletta har en svak stigning fra sør mot nord, med kotehøyde ca +13 til +18. Videre er det en stigning fra Elvesletta mot nord- /nordøst, opp i grøntdraget hvor terrenget ender opp på ca. +48 ved Haugnessvingen, lokalisert nord i planområdet. Høydeforskjellen fra søndre- til nordre del av eiendommen er ca. 35 meter.

Naturverdier:

Det aktuelle arealet ligger innenfor Nidelvkorridoren, som vurderes som et viktig vassdrag og økologisk korridor for Trondheim.

Vest for Leirfossvegen er det registrert gråor-heggeskog med verdi «svært viktig». Øst for Leirfossvegen er det registrert naturtypen gråor-heggeskog med verdien «viktig». Nidelvkorridoren med Nidelva og omkringliggende kantvegetasjon har et rikt naturmangfold. Nidelvkorridoren er et viktig område som oppholds- og hekkeområde for mange fugler og vilt.

Vegetasjonen langs elva fungerer som buffer mellom elva og omkringliggende tettbebyggelse. Selve Nidelvvassdraget er også et nasjonalt laksevassdrag, og en viktig lokalitet for laks og sjørørret. Elvas lakseførende strekning er kort, ca. 8 km, opp til Nedre Leirfoss. Beskyttelse av tilgjengelige gyteplasser og oppvekstområder i elva er avgjørende for naturlig reproduksjon. Elva er også oppholdssted for arter som bl.a. oter og elvemusling. Elva er til dels sterkt regulert, og kjøring av kraftverkene styrer vannføringen i elva.

Rekreasjon:

Området langs Nidelva med Nidelvstien er et populært utfartsmål for mange, i tillegg til de som driver laksefiske i elva. Nidelvstien har også status som pilegrimsled. Det er under planlegging en sammenhengende Nidelvsti til Klæbu. Like sør for planområdet, ved Leirfossen kraftverk, er Leirfossparken opparbeidet med gressplen, badeplass med brygger og benker, utsett for kajakk og benker, og er et attraktivt målpunkt for mange. Nord for tomte, i elvesvingen ligger en fiskeplass med gapahuk.

Atkomstforhold:

Atkomstveg til planområdet er fra Leirfossvegen, som starter etter rundkjøring i Bratsbergvegen ved Sluppen/Nidarvoll. Leirfossvegen har fra avkjørselen i Bratsbergvegen ÅDT5600, med tungandel på 10%. Trafikkmengde fra T-krysset ved vegen Fossegrenda, og fram til planområdet har ÅDT4100 med tungandel på 3%. Fartsgrense for Leirfossvegen er 50km/t. Det er egen gang- og sykkelveg langs Leirfossvegen på hele strekningen fra rundkjøringen i Bratsbergvegen og helt fram til planområdet.

Kollektivtransport:

Området har per i dag god tilrettelegging av kollektivtrafikk og holdeplass Leirøya ligger inntil planområdet. Leirøya holdeplass betjenes av bussrute 24 som har ca. 4-5 avganger i timen i rushtid.

Sosial infrastruktur:

Til Nidarvoll skole er det ca. 1,7 kilometer i gangavstand. Det pågår utbygging av Nidarvoll og Sunnland skole med ferdigstilling i januar 2024. Trondheim kommunes kartløsning viser at det er skolekapasitet på både barne- og ungdomstrinnet. Det er gang- og sykkelvei hele veien mellom planområdet og skolene. Det er fem barnehager innenfor en avstand på 1 km fra planområdet og Haugnessvingen familiebarnehage ligger nærmest, og er ca. 350 meter unna. Nidarvoll rehabiliteringssenter er under bygging med 72 korttidsplasser.

Kulturminner og kulturmiljø:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området.

Forurenset grunn:

Det er ikke funnet forurenset grunn innenfor planområdet. Industrivirksomheten her har i hovedsak bearbeidet råvarene sand, vann og sement, med sluttproduktet betong. Det er derfor ingen grunn til å mistenke forurensning fra virksomheten, men andre forhold som nedgravde tanker, tiltransporterte masser og lignende kan ha bidratt til forurensning i grunnen. Det er utført miljøgeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet, det ble avdekket urene masser i 3 av 25 borepunkt.

Barns interesser:

Det har tidligere vært en ballbane i den nordlige delen av eiendommen. Området vurderes å ha en verdi for barn- og unge sine interesser, også for de som aktivt benytter naturområdene.

Universell utforming:

Nidelvstien fra Kroppanhølen til Leirfosssparken tilfredsstiller kravene til universell utforming, da det er lite terrengfall på denne strekningen. Selve fabrikktomta er relativt flat, men stiger mot nord hvor universell utforming er mer utfordrende.

Teknisk infrastruktur:

Dagens industrivirksomhet på eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning i Leirfossvegen. Avløpsanlegget er et separat system. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold:

Planområdet ligger i et område hvor grunnforholdene er varierende, og den nordre del av eiendommen ligger innenfor kvikkleiresone 197 Tvereggen. Multiconsult har utført grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet i forbindelse planarbeidet som viser at området er egnet for utbygging forutsatt diverse tiltak.

Støyforhold:

Støy er ikke ansett som problematisk innenfor planområdet. Stort sett ligger uteoppholdsarealene i hvit støysone, men enkelte arealer nærmest Leirfossvegen ligger i gul støysone 55-59 dB. Hovedkildene til støy er Leirfossvegen og E6.

Luftforurensning:

Eksisterende situasjon vurderes å være relativt god, basert på avstand til hovedvegnett som er en hovedkilde til luftforurensning. Selve fabrikkvirksomheten skaper i dag en del støv, og spesielt på dager med tørr værtype.

Risiko- og sårbarhet:

Risiko- og sårbart innenfor planområdet i dag er først og fremst knyttet til fabrikkens drift og da ved manøvrering av større kjøretøy. Trafikk til og fra fabrikkens er også med på å generere trafikk i Leirfossvegen, og representerer også økt risiko i forhold til trafiksikkerhet. I dag er det minst 50

turer til/fra fabrikken daglig, med tunge kjøretøy (lastbil, trailer). I tillegg representerer Nidelva en fare, selv om elverommet er en positiv ressurs for både turgåere, laksefiskere, kajakkpadlere m.fl.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål:

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)

Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Vann- og avløpsnett (2140)

Renovasjonsanlegg (1550)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

§ 12-5 nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde (3020)

Turveg (3031)

§ 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Naturformål (5120)

§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

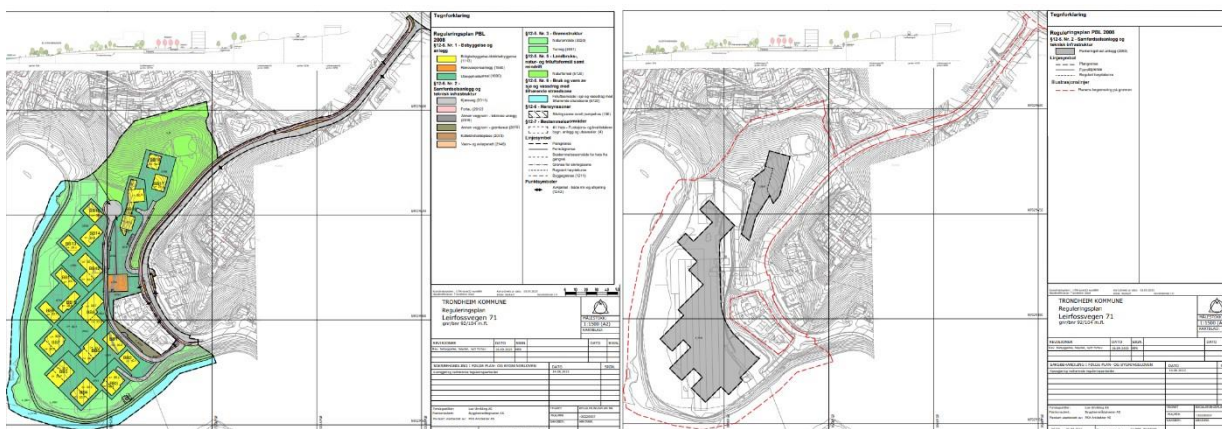
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)

§ 12-6 - Hensynssoner

Sikringssone rundt pumpehus

§ 12-7 Bestemmelsesområder

Heis - Funksjons- og kvalitetskrav bygn. anlegg og utearealer



Figur 4. Plankart over grunn, under grunn

Planlagt bebyggelse og bebyggelsesstruktur:

Det planlegges ca 525 boliger fordelt på ett - roms, to - roms, tre - roms og fire - roms leiligheter av ulik størrelse. Det planlegges også 10 enheter i rekkehus og totalt er det planlagt 18 bygg fra 2 - 8 etasjer innenfor planområdet. Det reguleres til bolig, grønnstruktur med areal for lek og opphold og naturområde innenfor planavgrensningen. Parkering løses i to kjellere under bakken. Det er planlagt å videreføre turveien langs elva og opparbeide møteplasser. Det planlegges ikke butikk eller barnehage innenfor planområdet.

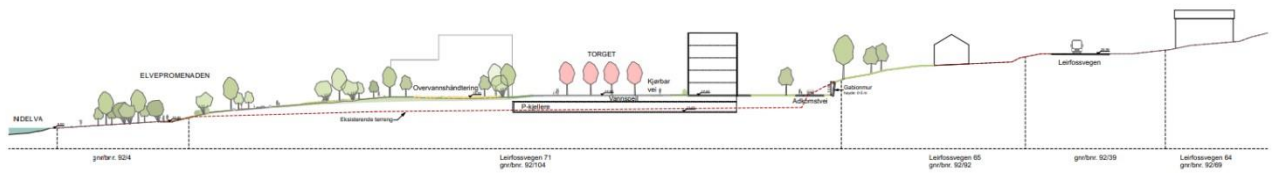


Figur 5: situasjonsplan

Bebyggelsesstrukturen hensyntar siktrom og utsyn, etablerer nye fysiske forbindelser, og tilfører kvaliteter som store sammenhengende uterom med varierende grad av offentlig/privat karakter. Bebyggelse er lagt med en avstand mellom 20 og 100 meter til elva. Opparbeidelse av turvei og vegetasjon langs elva vil styrke biologisk mangfold i henhold til dagens situasjon. Revegetering langs Nidelva vil fungere som en buffer mellom offentlig og halvprivat areal, i tillegg til å ivareta avstand fra elva med tanke på sikkerhetshensyn. Det søkes etter å tilføre nye kvaliteter til brukerne av elva og stien.

Det planlegges å heve terrenget på elvesletta med 3 meter fra dagens asfaltflate.

Snitt AA



Figur 6: Snitt



Figur 7: Nidelvstien fra nord



Figur 8: Nidelvstien vest langs planområdet og tuftepark



Figur 9: Sitteplasser langs nidelvstien



Figur 10: Nidelvstien fra sør og inn i planområdet



Figur 11: Nidelvstien langs sør

Planlagt arealbruk:

Areal til boligbebyggelse og uteoppholdsareal utgjør til sammen ca. 31 daa, og fordeler seg som i tabellen under.

	BOLIGBEBYGGELSE	UTEOPPHOLDSAREAL	TOTALT
Grunnareal (daa)	11,1	19,9	31

Arealer til samferdselsanlegg, grønnstruktur, LNF og areal i Nidelva, fordeler seg slik.

	NR 2 SAMFERDSELSANLEGG	NR 3 GRØNNSTRUKTUR	NR 5 LNF	NR 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
Grunnareal (daa)	14,9	20	14,9	7,4

Tabell 2: Arealfordeling

I planforslaget fordeler arealer til grønnsstruktur og naturområder seg som i figuren under.

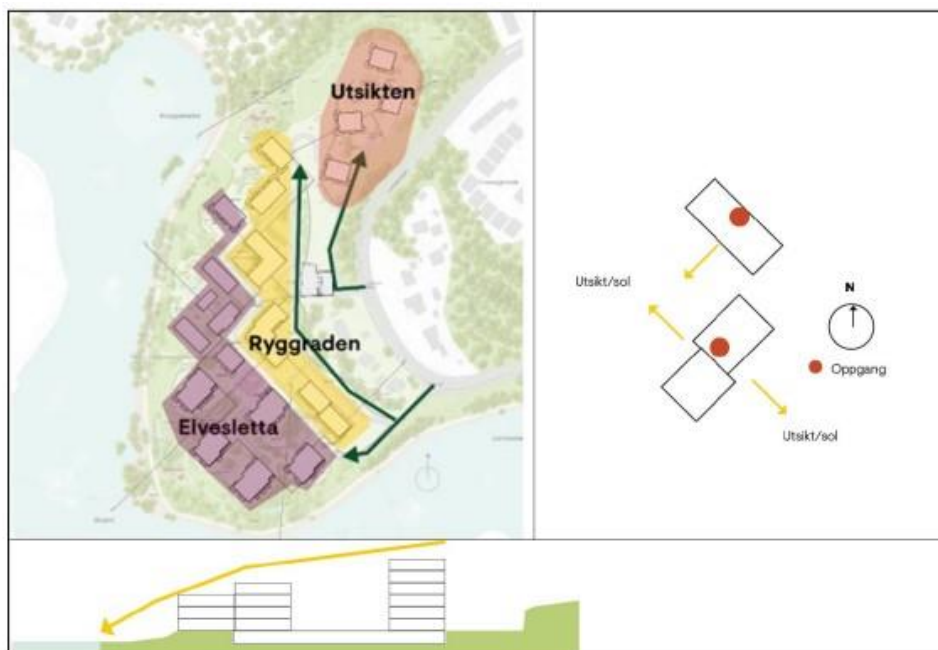


Figur 12. Fordeling av areal til grønnsstruktur og naturområder

Sammenlignet med KPA 2012 - 2024, vil det bli ca. 12.500m² mer til grønnsstruktur og naturformål. Prosjektet benytter seg av ca. 5.430m² som i gjeldende KPA er avsatt til grønt mot nord til bebyggelse av boliger (bygg B16, B17 og B18).

Bebyggelsens plassering og utforming:

Den foreslåtte bebyggelsesstrukturen er plassert og orientert for å gi gode sol- og utsiktsforhold, og legge til rette for sammenhengende uteoppholdsareal og grønnsstrukturer. Det er vektlagt at boligbebyggelsens fotavtrykk er relativt lite, slik at de omkranses av grønnsstrukturer, og danner siktlinjer gjennom planområdet. Planområdet delt inn tre hovedområder; «Utsikten», «Ryggraden» og «Elvesletta».



Figur 13. Prinsipp plassering av bebyggelse

Overgangen mellom boligområdet og det offentlige naturområdet langs Nidelva, er utformet som en skråning med en tydelig romdannende overgang mellom offentlig grøntområde og de nye boligområdene. Terrengforskjellen mellom turstien og boligfeltene blir ca 3 meter.

Bebyggelsen består av lukkede kvartaler, lameller, punkthus og rekkehus der de fleste husene har innvendig trapp og heis. Det er planlagt gabionmurer fra 0,2 til 6,0 meters høyde langs adkomstvegene som strekker seg gjennom boligområdet langs adkomstvegen i sørøst til gabionhuset i 3. etasjer lenger nord, som er base for punkthusene i Utsikten. Basen med bakenforliggende p-kjeller er også en ekstra områdesikring når det gjelder å stabilisere grunnen ytterligere. Basen skal inneholde boliger.

Solforhold:



Figur 14 Solforhold 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18

Området har i henhold til figur 14 gode solforhold på nøkkeltidspunktene. Det vil bli noe skygge på eksisterende ballbane i skogen i nordøst og enkelte uterom.

Arkitektur og utforming:

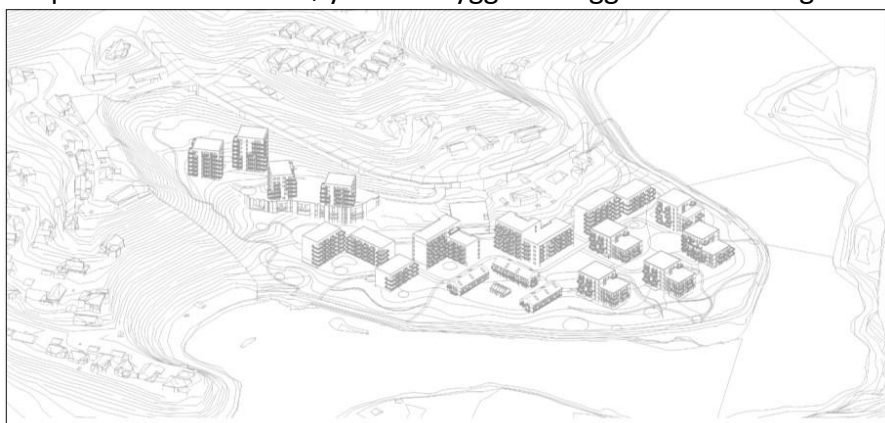
Ved å benytte ulike bygningstypologier, skaper det en variert karakter i både bygningsvolum og arkitektur.

Med utgangspunkt i landlige omgivelser er bebyggelsens fargepalett og materialbruk planlagt i tradisjonelle varme jordfarger som trønderrød, oker og brunt og mye bruk av treverk. Bebyggelsen underdeles med sprang i fasaden og bruk av ulik utforming av balkonger og rekkverk for å skape variasjon og menneskelig skala. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Inngangspartier for boligbebyggelsen er vendt inn mot de åpne tunene, og vil tilføre boligfeltene møtesteder. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Høydene varierer mellom 2.-8. etasjer der den laveste bebyggelsen er mot sør og Elvepromenaden. Den høyeste bebyggelsen ligger mot nord og Leirfossvegen.



Figur 15. Oversiktsbilde over området, fra terrengmodellen.

Elvesletta omfatter de urbane lukkede kvartalene som er utviklet til mer rurale frittstående bygninger organisert rundt tun som åpner seg mot elverommet. Bebyggelsen i 3-6. etasjer trapper seg ned mot de offentlige naturområdene. Nord i planområdet langs elva er det planlagt et familietun. Tunet er tilrettelagt familier, da to av de tre bygningene er planlagt som 2. etasjes rekkehus og med mulighet for et felleshus i tunet.

Ryggraden bidrar til å skape en skjermet situasjon mot Leirfossvegen. I sør og nord er bebyggelsen delvis en del av tunene med frittstående hus, supplert med to vinkelhus i 4.-7. etasjer og begrenset bruk av svalgang. Plassering av husene og siktrommene hensyntar bakenforliggende eneboliger.

Utsikten inneholder punkthus i 5.- 8.etasjer plassert i den sørvendte skråningen, med store åpne siktrom og med gabionhuset som base. Husene har relativt lite fotavtrykk, har en mer fri innbyrdes plassering som hensyntar trafikkstøy og utsikt.

Uterom:

Det er prosjektert 11126m² felles uterom på terreng i planen og 7875m² på balkong (15m²) som gir et samlet uterom på 19001m².

21.mars kl.15.00		23.juni kl.18.00	
KPA 2012-2024	Per 100 m2 BRA	KPA 2012-2024	Per 100 m2 BRA
Minimumskrav til samlet uterom (50 m2Xboenhet)	18353	Minimumskrav til samlet uterom (50 m2Xboenhet)	18353
Krav til felles uteoppholdsareal	9177	Krav til felles uteoppholdsareal	9177
Krav til areal med sol	4588	Krav til areal med sol	4588

PROSJEKTERTE UTEAREAL	
Prosjektert felles uteoppholdsareal på terreng, Elvesletta	9176
Prosjektert felles uteoppholdsareal på terreng, Utsikten	1950
Prosjektert felles totalt	11126
% Prosjektert/krav	
Prosjektert private balkonger (anslått 15 m2 per boenhet)	7875
Prosjektert totalt	19001
Sol 21.03 kl 15	5700
Sol 23.06 kl 18	7050
Uteoppholdsareal på terreng i friområde	8812

PROSJEKTERTE UTEAREAL	
Prosjektert felles uteoppholdsareal på terreng, Elvesletta	9176
Prosjektert felles uteoppholdsareal på terreng, Utsikten	1950
Prosjektert felles totalt	11126
% Prosjektert/krav	
Prosjektert private balkonger (anslått 15 m2 per boenhet)	7875
Prosjektert totalt	19001
Sol 21.03 kl 15	5700
Sol 23.06 kl 18	7050
Uteoppholdsareal på terreng i friområde	8812

Figur 16: Uteromsregnskap

Uterom- og solforhold kategoriseres som gunstig for eiendommen, da tomte grenser mot Nidelva i sør og vest og med en syd- og vestlig orientering. Uteområdene og areal tilrettelagt lek/aktivitet er i all hovedsak lokalisert i boligområdene i planen. Store deler av uterommet er planlagt som fellesareal, mens foran boliger i første etasje skal det være en overgang mellom privat og felles uterom. Det er noe begrenset aktivitetsareal mellom bebyggelsen og elva, blant annet en tuftepark, men den er ikke sikret i bestemmelsene. Det er bestemmelser som sier det skal opparbeides kvartalslekeplasser innenfor uterommene til boligfeltene.

Det er avsatt flere areal som tilrettelegger for småbarnslek, og lek og spill for større barn. Sammen med oppholdssonene skaper disse en rekke steder for sosialt samvær, aktivitet og tilfeldige møter. Småbarnslekeplassene er plassert jevnt utover boligområdet, slik at det er kort vei til nærmeste lekeområde fra alle boligene.

Arealet mellom elva og bebyggelsen er satt av til grønnstruktur og er en del av et sammenhengende tur- og rekreasjonstilbud for turveg fra Trondheim til Klæbu. Samtidig som det tilrettelegges for turvegforbindelse, sikres det at viktig kantsonevegetasjon mot elva bevares og opparbeides. Det legges til rette for noe møteplasser, aktivitetsareal og sitteplasser i grønnstrukturen langs elva.

Grad av utnyttning:

Gnr/bnr. 92/104 har en størrelse på ca 61.000m² og planlagt bebyggelse er på ca. 39.000m² BRA, som gir en utnyttelse på ca 57% BRA av tomtens totale areal. Ved å ekskludere areal avsatt til naturformål og grønnstruktur og kun se på areal som skal bebygges får man en tetthet på ca.

110%. Ved ca. 525 boenheter planlagt gir det en tetthet på ca. 14,8 boliger per daa dersom grønnstruktur og naturformål er utelatt.

	2-ROMS	3-ROMS	4-ROMS ELLER STØRRE	REKKEHUS	TOTALT
Antall	271	163	81	10	525
Andel	52%	31%	15%	2%	

Tabell 3: Boligfordeling

Bomiljø/bokvalitet:

Planen legger til rette for at boenhetene har utsyn, dagslysforhold, varierte leilighetsstørrelser og material- og fargevalg. Grunntypen er punkthus.

Boliger innenfor planområdet vil ha adkomst til utendørs rekreasjon, blant annet langs turvegen, offentlige og felles uteoppholdsareal, og leke-/aktivitetsområder av ulik karakter. Boenhetene har privat uteoppholdsareal som vender mot sør eller vest og det skal være et tydelig skille mellom privat og offentlig uteareal utenfor boligene i første etasje.

Vann og avløp:

Det planlegges for både naturlig løsning og rør/grøft for håndtering av overvann. Det er beregnet kapasitet på både vann og spillvann, og det dokumenteres at det er ledig kapasitet innenfor eksisterende ledningsnett. Det foreslås et nytt pumpehus i området, for å være sikker på spillvannet blir håndtert på tilfredsstillende måte. Eget VA - notat følger som vedlegg.

Renovasjon:

Det er planlagt avfallssugterminal felles for hele planområdet og nedkastpunkter innenfor en radius på 50 meter fra hvert bygg. Avfallssugterminalen er planlagt langs hovedadkomstvegen til planområdet.

Brannplan

Det er utarbeidet et temakart for brann som viser oppstillingsplass for stigebil, som for bygg som etter høyde og trappeløp stiller krav til dette.

Fjernvarme:

Planområdet ligger innenfor konsensasjonsområde for fjernvarme og skal kobles på dette dersom det ikke kan dokumenteres at andre energikilder er mer miljøvennlige for dette prosjektet. Det planlegges en ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til det nye boligområdet.

Bilparkering:

Det er lagt opp til parkeringsdekning på minimum 0,6 og maksimum 1,0 plasser pr. 70 m² BRA bolig i parkeringskjeller under boligbebyggelsen. Det er planlagt to parkeringskjellere og de har hver sin adkomstveg. Det kan legges til rette for en bildeleordning.

Sykkelparkering:

Det skal være minimum 1,5 plass pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller. Det er planlagt flere adkomster for sykkel til p-kjeller og det planlegges for sykkelverksted med vaskemuligheter ved den sentralt plasserte heisen, ved avfallssugterminalen.

Trafikkløsninger:

Den interne trafikkavviklingen er konsentrert til to adskilte adkomstveger med direkte innkjøring til p-kjeller. Interne veger er kun tilgjengelig for utryknings- og nyttekjøretøy og det reguleres ensidig fortau langs adkomstvegene. Det planlegges egen gang- og sykkelveg fra kollektivholdeplass og til nedre platå.

Det skal være egen heis fra det nedre platået og opp til Leirfossvegen for å tilrettelegge for universell utforming. Selve heisen planlegges plassert inn mot avfallssentralen, sentralt i forhold til det nye boligområdet, bussholdeplass, de interne adkomstvegene.

Det reguleres fortau og sykkelveg fra krysset nord for planområdet langs vestsiden av Leirfossvegen og forbi planområdet til søndre adkomstveg. Sykkelveg og fortau mellom vestlig bussholdeplass og søndre adkomstveg vil være smalere for å hindre store inngrep på privat eiendom hos eksisterende boliger.

Langs internvegen f_KV3 planlegges det for noe langsgående gjesteparkering.

Støy:

Området er ikke spesielt støyuutsatt og planlagt bebyggelse og uteareal er hovedsaklig lokalisert i hvit sone. Enkelte fasader ligger i nedre gul sone og dette løses gjennom støydempende tiltak eller tilgang på stille side i henhold til T-1442/21. Støyskjerm for eksisterende boliger bevares.

Elva og turstien:

Langsmed elva er den eksisterende elvepromenaden bevart og videreutviklet. Elvepromenaden skal være et mest mulig grønn, frodig og som et allsidig belte, godt tilgjengelig for både mennesker, flora og fauna. Turstien er i planforslaget i stor grad bevart der den ligger i dag, samtidig som det vektlegges å ta vare på eksisterende vegetasjon, stedeagne arter og biotoper, i tillegg til å utvide grøntkorridorens areal til det dobbelte. Elvepromenadens attraktivitet styrkes med møteplasser og koblinger, samt fordi et økt vegetasjonsbelte gir enda bedre levekår for små og store skapninger.

Bebyggelsen er plassert høyere i terrenget enn turstien som gir en tydelig overgang mellom uteområdene rundt boligene, og den offentlige elvepromenaden. Opp mot bebyggelsen er det planlagt en overgang fra naturen langs elva, til en mer bearbeidet park og hagelandskap inntil husene. Avstanden fra elvebredden til ny bebyggelse varierer fra 20 meter og til nærmere 100 meter.

Over p-kjelleren og i det som vil bli uteoppholdsareal for den nye bebyggelsen, vil det legges til rette for jordoverdekning som sikrer ulik type vegetasjon og større trær.

Universell utforming:

Det planlegges for et universelt tilbud for sti langs elva, og med minst én adkomst til stien fra boligområdet med stigningsforhold 1:15 – 1:12.

Møblering i området skal bestå av fastmonterte installasjoner, slik at det ikke ligger til rette for å kaste dette på elva. Selve boligområdet planlegges for universell utforming med adkomst til alle inngangspartier. I tillegg vil det bli direkte tilkomst til heis fra parkeringskjeller til de fleste husene.

Sosial infrastruktur:

Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole er under rehabilitering med ferdigstillelse høsten 2024. Dette gir økt kapasitet i framtidig situasjon, og området har per i dag tilgjengelig skolekapasitet. Det er en eksisterende gjengrodd fotballbane i nord som vil oppgraderes slik at den kan benyttes som et felles nærmiljøanlegg.

Klima og miljø:

Planforslaget gir en forbedring for grønne kvaliteter, fordi deler av eksisterende industriområde tilbakeføres til grøntareal. Tungtransport reduseres betraktelig i området og det opparbeides større grønne lunger og turveien oppgraderes. Det planlegges ombruk ved å benytte eksisterende asfalt som grunnlag i p - kjellerne og det opparbeides nye gang- og sykkelveier. Naturverdiene nord i planområdet vil svekkes som følge av utbygging av "Utsikten".

Virkninger av planforslaget

Landskap:



Figur 17: 3D illustrasjon fjernvirkning tidlig fase fra vest



Figur 18: 3D illustrasjon fjernvirkning tidlig fase fra nord



Figur 19: 3D illustrasjon nærvirkning fra nord

Nærvirkningen vil først og fremst merkes ved at fabrikkens rives og asfalterte flater med betongelementer, erstattes med ny boligbebyggelse, tilhørende uteareal med en høyere andel vegetasjon. Den grønne sonen mellom Nidelva og det nye boligområdet blir vesentlig utvidet sammenlignet med i dag, og vil tilhøre allmennheten i mye større grad enn i dag. Dette vil bli et viktig bidrag til den sammenhengende Nidelvstien som går mellom Trondheim og Klæbu. Planforslaget legger opp til nye forbindelser og siktlinjer gjennom planområdet, som legger opp til at området vil ha en høyere estetisk kvalitet enn i eksisterende situasjon.

Planområdet ligger lavt i terrenget, med mye åpne arealer i vest, sør og øst og vil derfor være godt synlig fra mange standpunkt i terrenget, spesielt Okstad/Selsbakkliå, Leirfossen og Sjetnemarka, da planområdet henvender seg mest mot sør, sørvest. Det vil være tydelig at det kommer ny bebyggelse i dette området, som tidligere har vært preget av fabrikk/industri. Terrenget stiger både mot vest og nord, som igjen er gunstig for de omkringliggende skyggevirkningene som normalt oppstår ved høyere bebyggelse.

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer:

Med utgangspunkt i dagens situasjon, hvor området framstår som et velbrukt industriområde, vil steds karakteren endres til et tett boligområde.

Det etableres siktlinjer og fysiske forbindelser tilrettelagt for myke trafikanter gjennom området, som gir åpenhet og kontakt mellom Leirfossvegen og Nidelvkorridoren. Internt mellom uterommene i planområdet vil det også tilrettelegges for forbindelser på bakkeplan, som ivaretar overgangen mellom offentlige- og private arealer på en god måte.

Planforslaget legger opp til mer oppbrutte volumer, med en stor andel vegetasjon langs Nidelva og i uteoppholdsarealene. Bebyggelsen trapper seg gradvis ned mot Nidelva, noe som bryter opp volumene og bidrar til å gi bebyggelsen en menneskelig skala.

Tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser:

Planforslaget legger opp til en større sone langs elven og vil forsterke det grønne preget i Nidelvkorridoren. Tiltaket vil ha en betydelig virkning på det eksisterende terrenget, samtidig som gjennomføring av et boligprosjekt kan bidra til en bedre terrengtilpasning enn hva eksisterende virksomhet og bebyggelse har i dag. Terrenget heves fra elva og turstien mot planlagt boligområde, som gir en mykere overgang mellom offentlig areal og halvprivat areal innenfor boligfeltene.

Grunnforhold:

Planområdet ligger i kvikkleiresone 179 Tvereggen, som har middels faregrad. Som det framgår av de geotekniske rapportene, er det utløpsområde for kvikkleireskred i løsneområde C og løsneområde D.

For løsneområde C er det dokumentert at tidligere utført nedplanering på plataet har medført tilstrekkelig forbedring av områdestabilitet iht. NVE veileder 7/2014. Videre er det dokumentert ved stabilitetsberegninger at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred i løsneområde D (beregnet sikkerhetsfaktor $F > 1,4$). Ut ifra dette må det planlegges for at bebyggelsen ved elvesletta må motstå en flodbølge, både som følge av at skredmassene fra kvikkleiresoner som ligger oppstrøms Leirfossvegen 71 flommer ut i Nidelva, og for en situasjon med dambrudd gjennom rasmassene. Det planlegges for at slike hendelser ikke skal skje, og slik at evt. hendelser ikke utgjør en fare for byggverk og/eller fare for menneskeliv.

Det konkluderes i de vedlagte geotekniske rapportene at de planlagte tiltakene har tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred, og at samfunnssikkerheten er ivare tatt i planforslaget.

Vurderingene i ovennevnte rapport er kvalitetssikret av uavhengig geoteknisk foretak (Rambøll).

Naturverdier:

Det er utført en samlet konsekvensvurdering for naturmangfold. Samlet konsekvensgrad for planforslaget er "middels negativ konsekvenser". Grøntområdet nord i planen er kategorisert med stor naturverdi og ved bygging vil naturverdiene bli "middels svekket". Området har flere arter, eksempelvis fugl som hekker og flere planter og trær av stor verdi (alm og mandelpil). Grøntdraget er også en viltkorridor av stor verdi ettersom det er et av få skogdekket krysningspunkt for hjortevilt i bynære strøk.

Eksisterende naturverdi på industritomta er kategorisert som lav og opparbeidelse av dette fører med seg store positive konsekvenser. Det samme gjelder opparbeidelse av grøntdrag og videreføring av dagens tursti langs elva.

Trafikkøkning:

Det vil bli økt personbiltrafikk til området, som følge av at boligprosjektet erstatter industriformål. Dagens trafikkmengde ligger er ca 4100 ÅDT, mens forventet vekst er på ca 1500 ÅDT når boligprosjektet er ferdig. Planforslaget foreslår en egen sykkelveg fra krysset Leirfossvegen og Fossegrenda, og helt fram forbi planområdet. Dette er en strekning på ca. 700 meter. Det tilrettelegges derfor for både syklist og gående, på veg til skole, arbeidsplasser og byen.

Det er viktig å tilrettelegge for økt bruk av kollektiv, sykkel og gange i et nytt boligområde som Leirfossvegen 71. Internt i planområdet planlegges det for minst mulig bilkjøring, ved at innkjøring til p-kjeller planlegges så tidlig som mulig.

Forurensning:

Miljøgeologisk undersøkelse har avdekket urene masser i 3 av 25 borepunkt. Dette vurderes å være lite, og vil følges opp i det videre arbeidet med planen. I tillegg vil det gjennomføres supplerende undersøkelser under den eksisterende fabrikken, når det nærmer seg riving.

Virkinger som følge av klimaendringer:

Ved eksempelvis å heve bebyggelsen på elvesletta med 3 meter, tar man hensyn til både de geotekniske forholdene og 200 - årsflom fra elva.

Overvannshåndteringen vil også planlegges i forhold til mest mulig naturlig fordrøyning, samtidig som overvann kan ledes inn på Nidelva.

Folkehelse:

De samlede konsekvensene for folkehelse vurderes å være gode i det nye boligområdet. Støy- og luftforurensning er ikke ansett som problematisk. Planområdet sin henvendelse mot sør og vest gir gode lys- og solforhold på fasader og utearealer. Kollektivtilbudet er middels godt, med 5-6 avganger i rushtid, hvor behovet for arbeidsreiser mm. er størst og man passerer matbutikk på vei hjem fra sentrumskjernene. Forbedring av tursti og grønne arealer langs elva bedrer attraktiviteten for gående som igjen fremmer helse.

Risiko og sårbarhet:

Det følger en egen ROS-analyse med planforslaget. Her er temaene trafikkforhold/ulykker, brann, flom/dambrudd og grunnforhold/skred, løftet fram som spesielt viktige. For å minimere risikoen innenfor disse temaene, planlegges området med separatsystem for sykkel og fortau, terrenget heves på elvesletta, geotekniske vurderinger er gjennomført og områdestabiliteten forbedres, og prosjektering vil ha særskilt søkelys på brann.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tursti, møteplasser og pumpehuset langs elva må vedlikeholdes av kommunen. Gang- og sykkelnettverket langs veien må vedlikeholdes av kommunen.

Innspill til planforslaget

Varsel ved oppstart:

Det ble kunngjort planoppstart og planprogram sendt på høring 13.06.2022, med høringsfrist 19.08.2022. Til sammen kom det inn 13 uttalelser fra naboer og sektormyndigheter.

<p>Statsforvalteren i Trøndelag (SF), datert 09.08.22 <u>Overordnede føringer</u> Statsforvalteren har over tid uttrykt bekymring knyttet til at næringsareal transformeres til andre formål. Sett i lys av mangelen på næringsareal er det uheldig å omdisponere dette til bl.a. bolig.</p> <p><u>Landbruk</u> Omdisponering av næringsformål har tradisjonelt gitt økt press på jordressursene rundt byen. Nå har derimot jordvernet blitt innskjerpet, slik at omdisponering av dyrka mark skal veldig mye til. For å ha en effektiv og rasjonell arealbruk for det nye planområdet, er SF opptatt av at det settes minimumskrav i reguleringsbestemmelsene i forhold til arealutnyttelse, samtidig som nødvendig kvalitet ivaretas i planarbeidet.</p> <p><u>Klima og miljø</u> Referat fra oppstartsmøte og foreliggende planprogram danner et godt grunnlag for videre planlegging av området. En kantsone langs elva vil være positivt med tanke på både vannkvalitet, naturmangfold og friluftsliv. Det bes om at tursti må trekkes et stykke bort fra elvekanten, men at avstikkere inn mot elva fra opparbeidet sti vil være akseptabelt. Det vises også til gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og metodikk for det forestående utredningsarbeidet.</p> <p>Det vises også til SPR-BATP og nullvekstmålet, som skal legges til grunn for arealplanlegging. Det fremheves at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Høy utnyttning må ikke gå på bekostning av viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.</p> <p><u>Helse og omsorg, barn og unge</u> En blanding av boligtyper kan være positivt og kan gi et mer sammensatt bomiljø, samt rom for unge etablerere og</p>	<p>Kommentar Planforslaget vil i planbeskrivelsen vurdere konsekvensene ved en omdisponering av næringsareal til boligformål.</p> <p>Det vurderes som positivt at jordvernet er innskjerpet, noe som vil bidra til en effektiv og rasjonell arealbruk i bynære områder. Minimumskrav for arealutnyttelse vil ivaretas i planen sin utforming og nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder ny tomt for eksisterende virksomhet, er den under etablering i Malvik kommune med god tilgjengelighet til hovedvegnettet. Det vil ikke gå med en eneste m² med landbruksareal verken i Malvik eller Trondheim. Nytt næringsareal i tråd med ABC-prinsippet i IKAP.</p> <p>Planforslaget vil jobbe med å ivareta vannmiljø, naturmangfold og friluftsliv. Det planlegges for å etablere en kantsone slik som merknaden beskriver.</p> <p>Området har en sentral og god beliggenhet for boliger, og det ligger meget godt til rette for at persontransport kan foregå med kollektivtransport, sykkel og gange. Det er spesielt grunn til å fremheve sykkeltransport, da planområdet ligger i et område med gunstige reisetider til andre målpunkt / arbeidsplasskonsentrasjoner mm. Det er derfor grunn til å forvente at den totale bilførerandelen vil gå ned som følge av at dette området bygges ut. SPR-BATP legges inn som eget avsnitt i planprogrammet.</p>
---	--

<p>småbarnsfamilier. En oversikt over sentrale plantema innen folkehelseområdet ligger på Helsedirektoratet sin nettside.</p> <p>Ved fortetning slik det planlegges for, vil det være særlig viktig å vise hvordan tiltaket vil påvirke sikt og solforhold for eksisterende bebyggelse samt for nye boliger. Planen må i tillegg beskrive og sikre folkehelserelevante tema som trafiksikkerhet, støy, solfylte uteoppholdsarealer, samt tilgang til/avstand til sosiale møteplasser og idrettsanlegg.</p> <p>Planen må til offentlig ettersyn vise hvordan trafiksikker skoleveg skal ivaretas, både til Nidarvoll og Okstad skole.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u> Statsforvalteren støtter Trondheim kommune sin anbefaling om oppstart av privat reguleringsarbeid datert 06.04.2022, hvor det beskrives at ROS-analysen skal omfatte tema som er foreslått fra plankonsulenten, men i tillegg må flom og dambrudd inkluderes.</p>	<p>Planforslaget vil inneholde en redegjørelse for boligsammensetningen som foreslås, og forankres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Tema som sikt og solforhold vil beskrives i forbindelse med innsendelse av komplett planforslag. Tema som trafiksikkerhet og støy vil også være en del av selve konsekvensutredningen, hvor vurderingene også vil framgå av planforslaget.</p> <p>Dette vil følges opp i KU-rapporten for trafikk.</p> <p>ROS-analysen vil suppleres med flom og dambrudd i tråd med innspillet.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune (TFK), datert 19.08.22</p> <p><u>Arealvurdering</u> Planområdet er i byutviklingsstrategien for Trondheim kommune lokalisert utenfor «Bymessig fortetting og transformasjon», og planområdet bør fortettes med hensyn til eksisterende karakter. «Terrassen N» legges innenfor arealformål grønnstruktur og er blant de høyeste blokkene i planen. Fylkeskommunen er svært skeptisk til en slik omdisponering, selv om det er signalisert at punkthusene er områdestabiliserende. Det bes om at forholdet må belyses spesielt. Fylkeskommunen gir faglig rad om å vurdere alternativ bruk som kan gi noe tilbake til hele bydelene.</p> <p><u>Planprogram</u> Temaene kulturmiljø og landskap er ikke nevnt i planprogrammet og bes vurdert inntatt som egne utredningstema. Det etterspørres også en betraktning rundt metoder og tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, planavgrensning og evt. influensområde, samt hvordan problematikken med omdisponering av næringsareal boligformål tenkes belyst.</p> <p>Det bes om en bedre beskrivelse av involvering av barn og unge, og hvordan dette er tenkt i planprosessen. Det anbefales å legge dette inn som et eget punkt i beskrivelsen av medvirkningsopplegget under kapittel 4 eller evt. sikre involvering som eget punkt under utredningsbehov i utredningstema «3.3 Friluftsliv». Det bes også om at viktige nasjonale og regionale føringer som legges til grunn for</p>	<p>Eksisterende karakter i området er enebolig/småhusbebyggelse. Selv om planområdet ligger utenfor avgrensningen for bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien, legges det til grunn en volumoppbygging som gir en effektiv utnyttelse av planområdet. Det vil redegjøres nærmere for utnyttelse i forbindelse med innsendelse av planforslaget til offentlig ettersyn, og hvordan kvalitetskravene for Trondheim kommune ivaretas. Bebyggelsen som foreslås vil belyses og begrunnes i forhold til den samlede grøntstrukturen i området.</p> <p>Kulturmiljø vurderes som lite relevant i forbindelse med endret arealbruk for planen. Landskap kan inntas i planprogrammet, men fjernvirkning og illustrasjonsmateriale vil også dokumenteres på vanlig måte i en slik type plansak. Når det gjelder planavgrensning, influensområde, metode mm., vil dette følges opp i det videre planleggingsarbeidet.</p> <p>Det gjennomføres kartlegging i forhold til friluftsliv/tursti, som vil redegjøre for eksisterende situasjon innenfor planområdet. Her vil det fremkomme hvordan området benyttes i dag. Det planlegges ikke noe eget medvirkningsopplegg for barn- og unge i forbindelse med dette planarbeidet, men barnehage og barneskole vil kontaktes for informasjon vedr. dagens bruk av området.</p>

<p>Planarbeidet, legges inn i planprogrammet som eget avsnitt i innledningen. Dette gjelder bl.a. «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», «Statlige planretningslinjer for barns rettigheter i planleggingen», «Regional plan for arealbruk 2022 - 2030», «Byvekstavtalen 2019-2029», IKAP og i tillegg til generell planstatus i kommuneplanens arealdel.</p> <p><u>Universell utforming, barn og unge</u> Det oppfordres til at alle uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig. Kartlegging av barnetråkk vil være en nyttig vurdering for plassering av turveger, snarveger, gang- og sykkelveger mm.</p> <p>Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. Det er positivt å se at planinitiativet har fokus på tilrettelegging for gode uteområder med kvalitet internt, på tvers av området og langs elveslyngen.</p> <p><u>Folkehelse, friluftsliv</u> Tilrettelegging av en turvei langs Nidelvkorridoren er et viktig folkehelse- og miljøtiltak og må sikres offentlig tilgang. Buffersonen mellom bebyggelse og Nidelva må være tilstrekkelig og gjeldende byggeforbudssone på 100 m innenfor Nidelvkorridoren bør opprettholdes.</p> <p><u>Klima og blågrønne løsninger</u> Det bes om at det videre planarbeidet tar høyde for mer nedbør, slik at overløpsnettet ikke overbelastes. TFK er positive til at det legges opp til grønne tak som en del av overvannshåndteringen.</p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u> Ny bebyggelse bør i størst mulig grad ta hensyn til at Nidelvkorridoren bevarer sin rolle som attraktivt grøntområde, og at vegetasjon bør videreføres for å ivareta det historiske landskapsbildet før industrialisering på stedet.</p> <p><u>Eldre tids kulturminner</u> Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten, selv om potensialet for funn vurderes som liten.</p> <p><u>Vilt</u> TFK støtter at fugler og vilt inngår i utredningstemaet naturmangfold.</p> <p>Det er viktig at Nidelva som økologisk korridor styrkes, og at turstien bør plasseres slik at området økologiske kvaliteter ivaretas best mulig.</p> <p><u>Vannforvaltning</u></p>	<p>Planprogrammet suppleres med nasjonale- og regionale føringer, som eget avsnitt i innledningen.</p> <p>Planområdet analyseres i forhold til barnetråkk / barn sin bruk.</p> <p>Det vil jobbes videre med dette temaet.</p> <p>Planforslaget vil bli et viktig bidrag til folkehelse, og en avvikling av eksisterende tiltak vil være et viktig miljøtiltak. Buffersonen mellom bebyggelse og Nidelva vil ha en variert utforming, og med variabel avstand til elvebredden. Det vil bli offentlig tilgang til disse arealene, som vil gi en betydelig oppgradering av allmennhetens interesser. I dag ligger søndre del av industribebyggelsen ca. 15 m fra elva, og 7-8 meter fra turstien.</p> <p>Området skal planlegges på en måte som ivaretar mer nedbør og blågrønne løsninger, i tillegg til å tilføre Trondheim kommune et flott boligprosjekt.</p> <p>Planområdet vil tilføre Nidelvkorridoren mer areal enn i dagens situasjon. Det planlegges for å ivareta mest mulig vegetasjon innenfor planområdet, samtidig som kantsonen mot Nidelva vil få vesentlig bedre forutsetninger i framtidig situasjon.</p> <p>OK</p> <p>Tas til etterretning</p> <p>Planlegging av tursti og økologiske kvaliteter følges opp i det videre arbeidet.</p>
--	---

<p>Det vises til vannressursloven §2, vannforskriften §4, og at det ikke skal planlegges for tiltak i vassdragsbeltet til Nidelva. Det bes også om at KU for vannmiljø, at Nidelva sin 10årsflom blir utredet og lagt ved høringsdokumentene.</p>	<p>Tas med i det videre planleggingsarbeidet.</p>
<p>Statens vegvesen (SVV), datert 23.06.22 Statens vegvesen viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vises konkret til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet må samordnes for å oppnå effektive løsninger slik at transportbehovet reduseres, og at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.</p> <p>Det vises også til Nasjonal transportplan 2022-2033 (NTP) og FNs bærekrafts-mål. I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling fram mot 2030. Bærekraftsmålene gjelder for alle land. NTP skal bl.a. bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål gjennom å redusere klimagassutslipp, arealbeslag, støy, lokal luftforurensning og forringelse av naturmangfold.</p> <p>Ellers vises det til at planprogrammet inneholder beslutningsrelevante tema, som bør følges opp videre.</p>	<p>Tas til etterretning</p> <p>Området planlegges i forhold til overordnede målsettinger, og på en bærekraftig måte.</p>
<p>AtB, datert 19.08.22 AtB betjener holdeplassene Leirøya og Haugnessvingen som ligger innenfor planområdet.</p> <p>Holdeplassene betjenes av linje 10, 24, 51 og 103 AtB har konkrete forslag til utforming av de aktuelle holdeplassene, som beskrives i uttalelsen. Det bes om at det blir kortest mulig gangavstand fra planområdet til holdeplassene, og aller helst utformet snarveier med universell utforming så langt det lar seg gjøre.</p>	<p>Kollektivdekningen for området vurderes å være relativt god.</p> <p>Utforming av holdeplassene følges opp i det videre planarbeidet. Prosjektet vil jobbe videre med tilgjengelighet i forhold til gangforbindelser, også fram til holdeplassene innenfor planområdet.</p>
<p>NVE, datert 13.07.22 Det anbefales å benytte NVE sin kartbaserte veileder for reguleringsplaner, som leder gjennom alle fagområdene som skal ivaretas i reguleringsplanen.</p>	<p>Den aktuelle veilederen er en del av kunnskapsgrunlaget som benyttes av rådgiverne for geoteknikk og VA-faget, og som er nyttige premissgivere for de utredningene og det planforslaget som sendes inn til kommunen for behandling.</p>
<p>Tensio, datert 21.06.22 I området må det settes av plass for ny nettstasjon/er. En sentral plassering kan gjøre at utbyggingen kan forsynes fra kun en.</p>	<p>Tas med videre i planarbeidet.</p>
<p>Asbjørn Stenberg, mottatt 11.08.22 De har blitt gjort kjent med at utbygger planlegger terrassehus/blokker på naboene sine eiendommer. Ber om at deres eiendommer tas ut av planforslaget.</p> <p>Det bes om prosjektet benevnes Leirøya, som gjenspeiler navnet på eiendommen/området.</p>	<p>Det var i en innledende fase sett på en mulig utnyttelse også av naboeiendommen mot Leirfossvegen. Dette er ikke lenger aktuelt, og kan tas ut av planen hvis ønskelig. Det er derimot nødvendig å ta med vegareal som omfatter Leirfossvegen, slik at det i så fall vil bli et «hull» i reguleringskartet. Hvorvidt naboene sine eiendommer tas ut av planen avklares nærmere.</p>

<p>Foreslått fortetting er ikke i tråd med KPA 2012-2024, hvor området er merket som «fortetting med hensyn til eksisterende karakter».</p> <p>Området som benevnes «Terrasse nord» ligger i et naturtypeområde kategori A.</p> <p>Planen tar ikke hensyn til at det kan komme opp mot 1500 ekstra mennesker som skal bo i området, og hvilken negativ effekt dette kan ha på dyrelivet.</p> <p>Planen foreslår bygging innenfor Nidelvkorridoren sin 100meters grense, og det beste hadde vært om området ikke blir bebygd i det hele tatt.</p> <p>Det stilles spørsmålstejn med samsvaret mellom parkeringsdekning, kollektivtilbud og avstand til sentrum / store arbeidsgivere.</p> <p>En stor andel eldre vil legge press på offentlig transport. Planen tar ikke høyde for økt antall barn i området, med tilgang til barnehage og kapasitet ved skole.</p> <p>Utbyggingsområdet ligger i Nidelvkorridoren og har status som viltkorridor, og med referanse til Zoologisk notat 2012-3 av Per G. Thingstad og Marc Daverdin. Området beskrives som verdifullt for dyre- og fugleliv.</p> <p>Kritisk til de høydene som foreslås med hus inn til 8-9 etasjer.</p> <p>Når betongfabrikken legger ned virksomheten, er dette en gylden anledning til å tilbakeføre området til grøntområde. Det refereres til Adressa 14/1-1966 hvor Holebukta beskrives som Trondheims største badeplass, som et bevis på hvilke som var en populær badeplass før betongfabrikken ble etablert. Nå er det store muligheter til å legge til rette for folk og dyr i samsvar med intensjonene i Nidelvkorridoren.</p> <p>Det bes om at en utbygging med høyhus blir stanset til fordel for både folk og dyr, og at utbyggingen kan begrenses til det allerede utbygde området på tomten. Med boliger som tar hensyn til eksisterende karakter, vil småhus passe mye bedre i forhold til at man «bor på landet».</p>	<p>Prosjektnavnet «SPOR» er et resultat av den avholdte mulighetsstudien. Det formelle navnet i kommunen sin behandling vil være Leirfossvegen 71 m.fl.</p> <p>Utnyttelse, arealbruk, naturtypeområde og konsekvenser for nærområdet vil utredes nærmere i det forestående arbeidet. Iht. SSB 2022 bor det i gjennomsnitt ca. 2,1 personer / husholdning, og det kan bli ca. 1000 personer som blir bosatt innenfor eiendommen.</p> <p>Området har hatt ulik bruk opp gjennom årene. Det har tidligere vært landbruksareal, industri, og nå forslag om omdisponering til boligformål. Det er naturlig at eiendommen utvikles til boligformål.</p> <p>En lav parkeringsdekning vil gi økt etterspørsel etter kollektivtilbudet i området. 1000 nye innbyggere forsvaret erfaringsvis én ekstra avgang i timen.</p> <p>Ny barnehage vurderes innenfor planområdet, til glede for både området sine nye beboere og eksisterende bydel for øvrig.</p> <p>Det vil utarbeides en egen konsekvensutredning som redegjør for utbygging i forhold til naturmangfold og vannmiljø.</p> <p>Planen sin utnyttelse herunder byggehøyder, vil vurderes i planarbeidet.</p> <p>Planforslaget har en tydelig målsetting om å tilbakeføre en bred ubebygd sone langs Nidelva, som vil gi mye tilbake til både allmennheten og dyreliv. Innspillet om Holebukta tas med videre i planarbeidet. Når en industrieiendom som Leirfossvegen 71 foreslås omdisponert fra industri- til boligformål, med økt andel grøntareal, vil dette bli en flott oppgradering av området. Planområdet har en god beliggenhet med gunstig avstand til målpunkt som arbeidsplasskonsentrasjoner mm., og det planlegges for en effektiv bruk av eiendommen. Det vil redegjøres nærmere for arealbruk og volumer i det videre planarbeidet.</p> <p>Når en industrieiendom som Leirfossvegen 71 foreslås omdisponert fra industri- til boligformål, med økt andel grøntareal, vil dette bli en flott oppgradering av området. Planområdet har en god beliggenhet med gunstig avstand til målpunkt som arbeidsplasskonsentrasjoner mm., og det planlegges for en effektiv bruk av eiendommen. Det vil redegjøres nærmere for arealbruk og volumer i det videre planarbeidet.</p>
<p>Anne Marie Hansen, datert 17.08.22</p>	<p>Se kommentar over</p>

(Uttalelsen er likelydende som de øvrige naboene)	
Petter Molesworth og Maria Gellein, datert 18.08.22 Uttalelsen er likelydende som de øvrige naboene)	Se kommentar over
Vigdis og Harald Storflor, datert 17.08.22 (Uttalelsen er likelydende som de øvrige naboene)	Se kommentar over
Marcin Lukasc Wietoszko, datert 21.06.22 Ingen kommentar til planmaterialet	Se kommentar over

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.