

# Plankonsulentens kommentarer til innspill etter kunngjøring av planoppstart for Leirfossvegen 43

Det er til sammen kommet inn 7 innspill til oppstartsvarselet. Innspillene er kort oppsummert og kommentert i det følgende. For øvrig vises det til planbeskrivelsen.

24.08.2023 - Norges Vassdrags- og energidirektorat

01.09.2023 - Statkraft varme

04.09.2023 - Trøndelag fylkeskommune

04.09.2023 - Magne Mæhre og Ingar Pareliussen

06.09.2023 - Dmytro Kulagin og Iryna Kulagina

09.09.2023 - Beboere i Leirfossvegen 43 B, C og D, samt beboere i Leirfossvegen 39 B

22.09.2023 - Statens vegvesen

<p><u>Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 24.08.2023</u></p> <p>Grunnet manglende kapasitet, har NVE ikke mulighet til å gå inn og vurdere alle varsler om oppstart av reguleringsplaner. Det henvises videre til å benytte NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner og NVEs kartløsninger i det videre planarbeidet.</p> <p>Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.</p>	<p><u>Kommentar:</u></p> <p>NVEs veileder benyttes av rådgiverne for geoteknikk og i VA-faget for å kartlegge mulige skred og flomfare.</p>
<p><u>Statkraft Varme, datert 01.09.2023</u></p> <p>Statkraft Varme bekrefter at planområdet kan forsynes med fjernvarme. Nærmeste forsyningsnett ligger i Leirfossvegen.</p>	<p><u>Kommentar:</u></p> <p>Planforslaget planlegges uten tilkobling til fjernvarmenettet.</p>
<p><u>Trøndelag fylkeskommune, datert 04.09.2023</u></p> <p>Fylkeskommunen bemerker at forslaget legger til rette for en høyere utnyttelsesgrad enn dagens situasjon som vil bidra til fortetting i et etablert boligområde og oppfordrer videre til at kommunen, som plan- og bygningsmyndighet,</p>	<p><u>Kommentar:</u></p>

<p>må finne løsninger som ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte og som ikke går på bekostning av kvalitet i byutviklingen.</p> <p>Det påpekes videre at det må fremgå i planforslaget hvordan universell utforming er ivaretatt og at oppvekstvilkår i alle plan- og byggesaker skal hensyntas, jfr. plan- og bygningsloven §1-1.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at det vil være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen.</p>	<p>Innspillet tas med i videre arbeid.</p> <p>Ok</p>
<p><u>Magne Mæhre og Ingar Pareliussen, datert 04.09.2023</u></p> <p>Naboer i Leirfossvegen 41 er positive til økt utnyttelse av eiendommen, men påpeker at de nye boligene som foreslås er større enn dagens boliger. De er bekymret for potensielle endringer i det enhetlige bygningsmiljøet i tillegg til at større volum vil medføre presedens for fortetting.</p> <p>Det henvises til byggesakskontorets tidligere vurderinger av området i forbindelse med vurdering i byggesak 20/87417-5;</p> <p><i>“Boligfeltet som det tidligere gårdstunet til gården Nedre Tverreggen utgjør, er i dag bebyggt med en- og toetasjes småhus fra 1960- og 70-tallet. Disse har et ensartet arkitektonisk uttrykk med rene linjer, husmorvindu, og trepanel over pusset grunnmur. Mot det bratt stigende terrenget i vest og sør, og industribyggelsen i øst utgjør dette et enhetlig bygningsmiljø, med en viss egenverdi. Nettopp det enhetlige uttrykket og den tydelige avgrensningen gjør at Byggesakskontoret mener at dette boligområdet er sårbart og ikke tåler for store kontraster i arkitektonisk uttrykk.</i></p> <p>Videre påpeker naboene unøyaktigheter i beskrivelsen av etasjeantallet i nabolaget.</p>	<p><u>Kommentar:</u></p> <p>Tas til etterretning. Se beskrivelse av bebyggelsens utforming i plabeskrivelsen.</p> <p>Unøyaktigheter i beskrivelsen av etasjeantallet i nabolaget er rettet opp.</p>

Det foreslås at boligene plasseres i ytterkanten av området på lik linje med de andre boligene i området og at forslaget følger gjeldende bestemmelser for gesimshøyde og takform.

Trafikale forhold, inkludert oppgradering av adkomstveien og bekymring for parkering langs veien, er også nevnt, sammen med behovet for tilstrekkelig snølagringsplass.

En slik plassering er forsøkt løst, men denne plasseringen førte til dårligere solforhold både for nye boliger og for nabo i nordøst. Uteareal vil ved en slik løsning være vendt ut mot parkeringsareal og adkomstvei, grunnet eiendomsgrensene i sør-øst. Løsningen som foreslås tilbyr et skjermet uteoppholdsareal som vender ut mot eksisterende grøntområder i sørøst og som vil bevare gode solforhold.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om etablering av fortau forbi næringstomta i Leirfossvegen 45. Dette vil forbedre trafikksikkerheten i området og sørge for tryggere skolevei blant barn og unge i området. Vi har gått bort fra løsningen med parkering langs adkomstveien, og har i stedet samlet all parkering på et område. Det blir dermed kun én inn- og utkjøring til de nye boligene fra adkomstveien. Det er videre satt av 1.5 meter med snøopplag rundt hele eiendommen.

Dmytro Kulagin og Iryna Kulagina, datert 06.09.2023

#### **Strøkstilpasning**

Naboen mener at to firemannsboliger ikke samsvarer med den nåværende strøkskarakteren og det sosiale miljøet, som hovedsakelig består av familievennlige eneboliger. Det antydes at de nye boligene er rettet mot enslige eller par, og at dette kan endre den eksisterende dynamikken og den sosiale strukturen i området, da det bor flere barnefamilier der.

#### **Adkomst og bilparkering:**

Det påpekes at flere boenheter vil generere økt

#### Kommentar:

Utbygger har som mål å utvikle familievennlige boenheter som er romslige og med planløsninger som både passer for barnefamilier og for par i etableringsfasen. Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at det ikke skal etableres ettroms boenheter, og som sikrer at minimum 50% av boenhetene etableres som treroms eller fireroms.

Se tidligere svar

biltrafikk i området. Naboene er bekymret for at det ikke blir nok parkeringsplasser, og mener at parkering langs veien vil føre til kaos og manglende adkomst for nyttekjøretøy, renovasjonsbil og brøytebil på vinteren. Eksisterende adkomstvei beskrives som for smal, spesielt innerst i blindveien. Naboene er bekymret for trafiksikkerheten for myke trafikanter, hvor barn nevnes spesielt.

**Solforhold:**

Det bes om at tiltakets virkning på solforhold ved Leirfossvegen 43C blir undersøkt, da uteområdet i dag benyttes av barn til lek og opphold.

**Støynivå:**

Naboene opplyser om at beboere i Leirfossvegen 43 B og 43C har gjennom hele sommeren 2023 vært preget av støy fra næringsbygget hvor Tempe Dekkservice AS holder til. Hallen i Leirfossvegen 45 benyttes ifølge naboene til å utvikle løftesystemer for droner og til å teste ulike motorer og propeller. Testene utføres i noen tilfeller 24/7 over lengre perioder. Naboene opplyser videre om at bedriften er varslet, men at det så langt ikke er blitt forbedring.

**Kvikkleire:**

Nabo påpeker at det kan være kvikkleire i området og lurer på hvordan tiltaket vil påvirke sikkerheten til eksisterende bebyggelse.

**Kapasitet på infrastruktur og miljø- og klimahensyn**

Nabo understreker at det er viktig å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på vann-, avløps- og strømmettet i området.

Det oppfordres videre til å vurdere muligheten for å renovere før det besluttes å rive

Planforslaget vil ikke ha noen vesentlig virkning for solforholdene i Leirfossvegen 43C.

Innspillet tas med i videre arbeid.

Geoteknikk AS har gjennomført en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i området som konkluderer med at det ikke er reell fare for skred i og rundt planområdet. Geoteknisk prosjektering er videre sikret i bestemmelsene.

Det er tilstrekkelig kapasitet i området.

Kartlegging av ombruk og gjenbruk av materialer ved riving er sikret i bestemmelsene.

<p>eksisterende bebyggelse, for å bidra til å redusere miljøpåvirkningene.</p>	
<p><u>Anita Dahle og Frode Heggvoll</u>  (Naboene i Leirfossvegen 43 B (Stan og Mafalda Holthe), Leirfossvegen 43 C (Dmytro og Iryna Kulagin), og Leirfossvegen 39 B (Peder Foss og Unni Herjuaune) er enige i og støtter de merknadene som er presentert i dette brevet).</p> <p><b>Trafikksikkerhet:</b>  Naboene uttrykker bekymring for trafikksikkerheten i området dersom 8 nye boenheter tillates. Flere boenheter vil medføre økt trafikk i området og adkomstveien til boligområdet beskrives av naboene som smal og uten gangfelt. Adkomstveien benyttes av barn til lek og ferdsel til og fra skole/barnehage. Naboene minner videre om planlegging for framkommelighet for nyttekjøretøy som renovasjonsbil og brøytebil. Det stilles spørsmål om løsning for gjesteparkering, da det ikke er ønskelig at gjester parkerer i gaten.</p> <p><b>Kvikkleire:</b>  Naboene er bekymret for at setningskader kan oppstå på eksisterende eneboliger ved en eventuell utbygging og ber om at geotekniske undersøkelser av grunnforholdene også vurderer eventuell risiko for skred, ras og skader på eksisterende bebyggelse i boligfeltet.</p> <p><b>Stedstilpasning:</b>  Naboene påpeker at området i dag hovedsakelig består av eneboliger og mener at planlagt bebyggelse ikke passer inn. Det henvises videre til PBL §29-2; «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn inneholder gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»</p>	<p><b><u>Kommentar:</u></b>  Se kommentar over.  Trafikksikkerheten vurderes nærmere i en egen trafikksikkerhetsvurdering (se vedlegg).</p> <p>I henhold til den nye KPA, kreves det mellom 4-9 parkeringsplasser for et prosjekt av denne størrelsen. Vi har planlagt 8 parkeringsplasser innenfor planområdet, noe som er godt innenfor kravet.</p> <p>Se kommentarer over</p> <p>Se kommentarer over</p>

<p>Forslag om utbygging vurderes av naboene til ikke å ha tilstrekkelige visuelle kvaliteter i forhold til sine omgivelser.</p>	
<p><u>Statens vegvesen, datert 22.09.2023</u> Statens vegvesen støtter de vurderingene som kommer fram av Statsforvalterens uttalelse og legger til at det må planlegges for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming og at det må legges til rette for gode snu- og adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy.</p>	<p><u>Kommentar:</u> Innspillet tas med i videre arbeid.</p>