

VEDLEGG 04  
Stedsanalyse



Travbaneveien  
3-5

STEDETS  
KVALITETER  
OG HISTORIE



## Innhold

Tomten er avgrenset av Innherredsveien (riksvei 706) og Travbanevegen i henholdsvis nord og sør. På sidene er det to nyere bygg.

Planområdet domineres av harde flater og funksjoner som næringsbygg og parkeringsplass.



Tomten ligger ved innkjøringen til Trondheim, og er godt synlig som noe av den første bymessige bebyggelsen man kommer til når man kommer med bil eller buss fra Værnes Lufthavn. Den representerer derfor overgangen fra det landlige Rotvoll og Leangen, et område som er under urbanisering og transformasjon.

Analyseområdet oppleves idag som variert, med et næringsområde med stor mengde overflateparkering og lite samordnet utbyggingsmønster i nord og vest, et småhusområde i sørvest, og transformasjonsområdet Leangen Travbane i sør.

Det er tydelig at stedets karakter er formet av bilens og industriens krav til bruk. Eksisterende bygningsmasse er delvis ordnet etter gateløpene, men bidrar i liten grad til lesbarhet av gatestrukturen.

Det er regulert og påbegynt bygging av bolig og noe næring i tilstøtende områder

## TEGNBESKRIVELSE

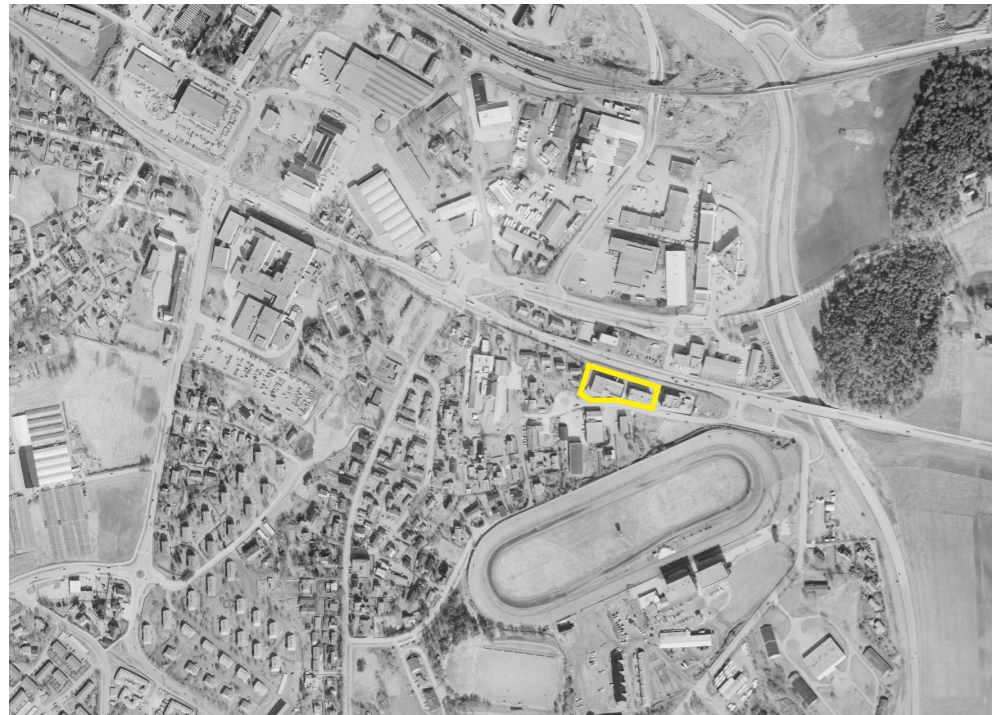
-  Planområde
-  Analyseområde



1937 - Landlige Leangen. Leangenbekkens historiske løp ligger nært tomta.



1957 - Etablering av eksisterende gatestruktur.



1993-



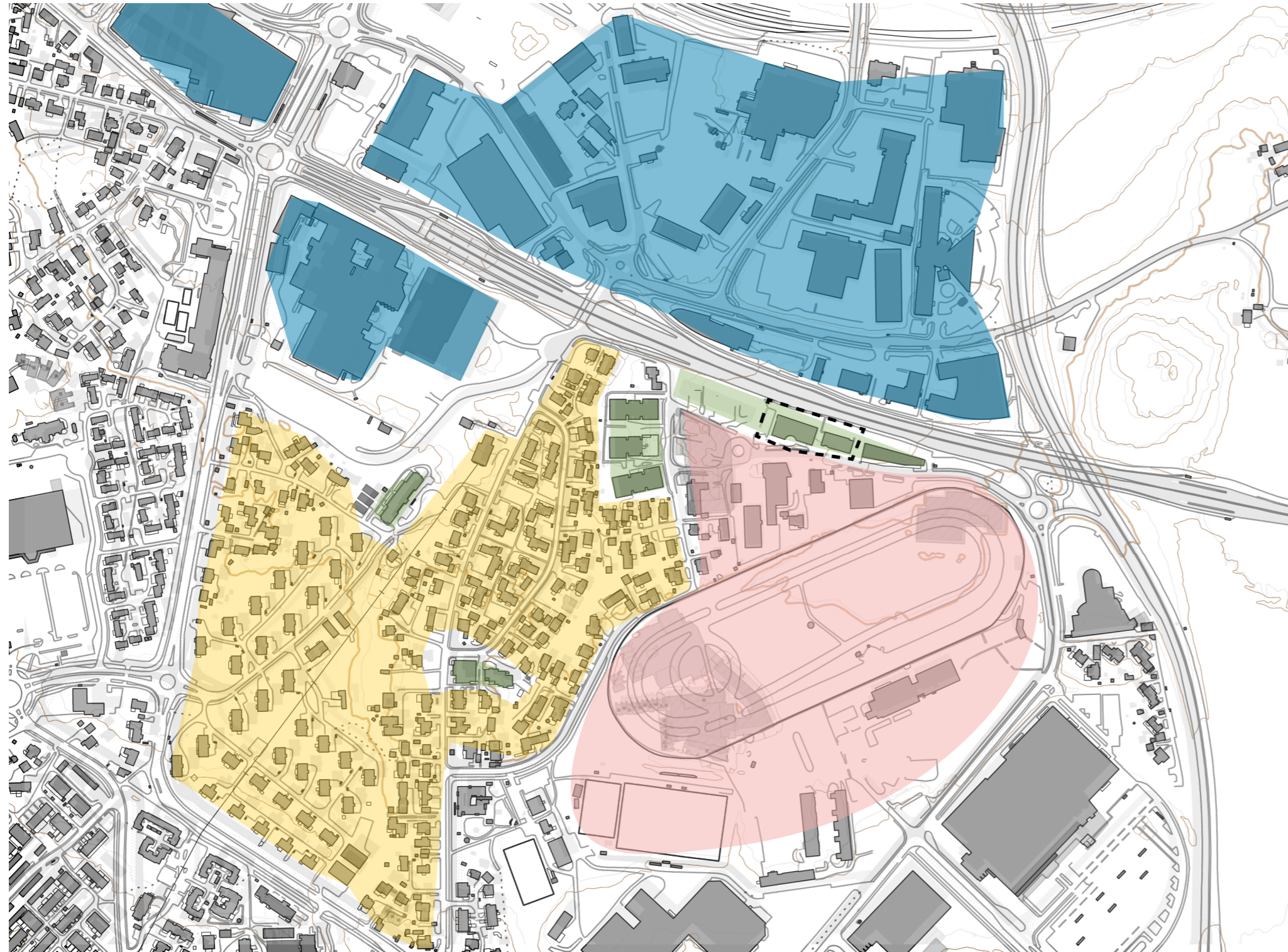
2013 - Strindheimstunellen er nært ferdigstilt, åpnes 2014.

## Tomtens historie

Leangen søndre, også kjent som Leangenspannet, ble fradelt Leangen nordre i 1864, etter ekteparet Musts død. Gården ble overdratt til distriktslege Erik Must Angell. Leangen søndre svarer omtrent til gården Ekren, som ble innlemmet i Leangen gård av Erik Must. I 1881 solgte Angells enke gården til Hans Wingaard Finne, og den ble senere slått sammen med Tunga. I 1920 ble eiendommen, sammen med Tunga nedre og Tunga søndre, solgt til Finnes sønn. Han solgte Leangen søndre i 1931 til A/S Trøndelag travbane, og store deler av eiendommen brukes i dag av Leangen travbane, og huser bortsett fra selve travbanen også staller og andre bygninger. Andre deler av gården ble utparsellert, delvis til boliger.

I forbindelse med at okkupasjonsmakten anla flyplass på Lade under annen verdenskrig, ble det bygget et nytt boligområde på Leangen, Leangsletta. Bygningene ble overtatt av Strinda Kommune i 1947, området ble i 1949 festet bort til A/L Boliglaget Leangsletta.

I 2014 ble travbanetomta kjøpt for 600 millioner til eiendomsutvikler Ivar Koteng travbanen sammen med Jenssen Invest og Sparebank 1 SMN. 15. februar 2022 gikk de siste travløp på denne travbanen. Området er under utvikling til boligområder, men planen legger også til rette for dagligvareforretning, treningssenter, kantine, møteplasser og ulike aktivitetstilbud inne og ute. I området inngår også ny offentlig barnehage og helse- og velferdssenter.









## Gate- og byromsstruktur

Planområdet ligger i skjæringen mellom tre distinkte områder med hvert sitt preg. I vest ligger det et småhusområde, i nord ligger et stort næringsområde og i sør ligger gamle Leangen travbane.

Leangen Travbane og Gildheim er omregulert og under massiv transformasjon. Her vil det komme boliger i 4-8 etasjer. Mot Travbanevegen er det planlagt kontor- og næringsbygg i 5-7 etasjer.

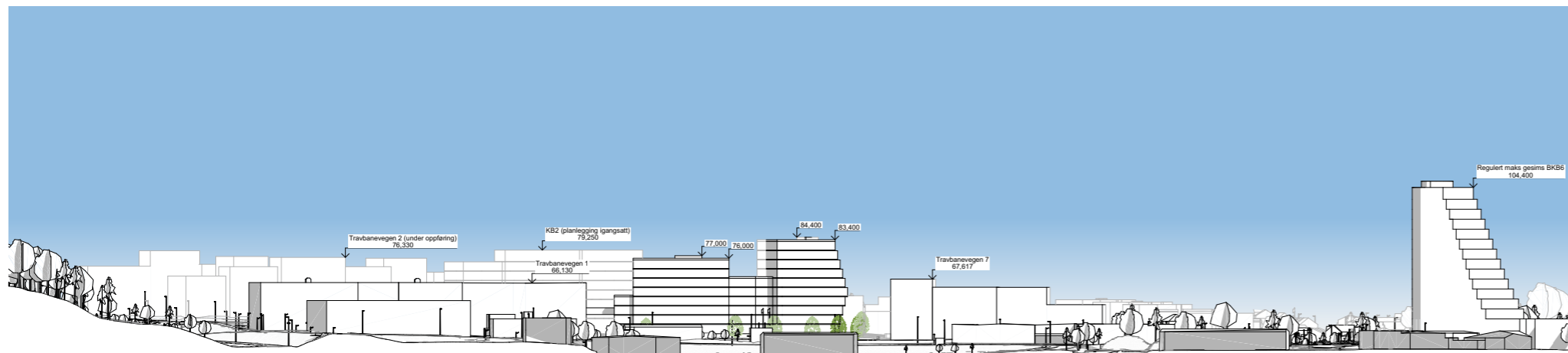
Innherredsveien skiller næringsområdene i nord fra bolig- og transformasjonsområdene i sør. Langs Travbanevegen vil det over tid bli et en betydelig mer urbant preg, med bymessig bebyggelse og definerte gateløp. Øvrig bebyggelse mellom Travbanevegen og Innherredsvegen lager en skjerm mot Innherredsveien i Nord, som planen vil komplettere.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR - TEGNBESKRIVELSE

-  Planområde
-  Planlagt bebyggelse
-  Småhusbebyggelse
-  Transformasjonsområde - kommende kvartalsstruktur/bymessig bebyggelse
-  Punkthus / Lameller
-  Næringsbebyggelse og komplekse bygg



## Eksisterende



## Framtidig situasjon

## Høyder

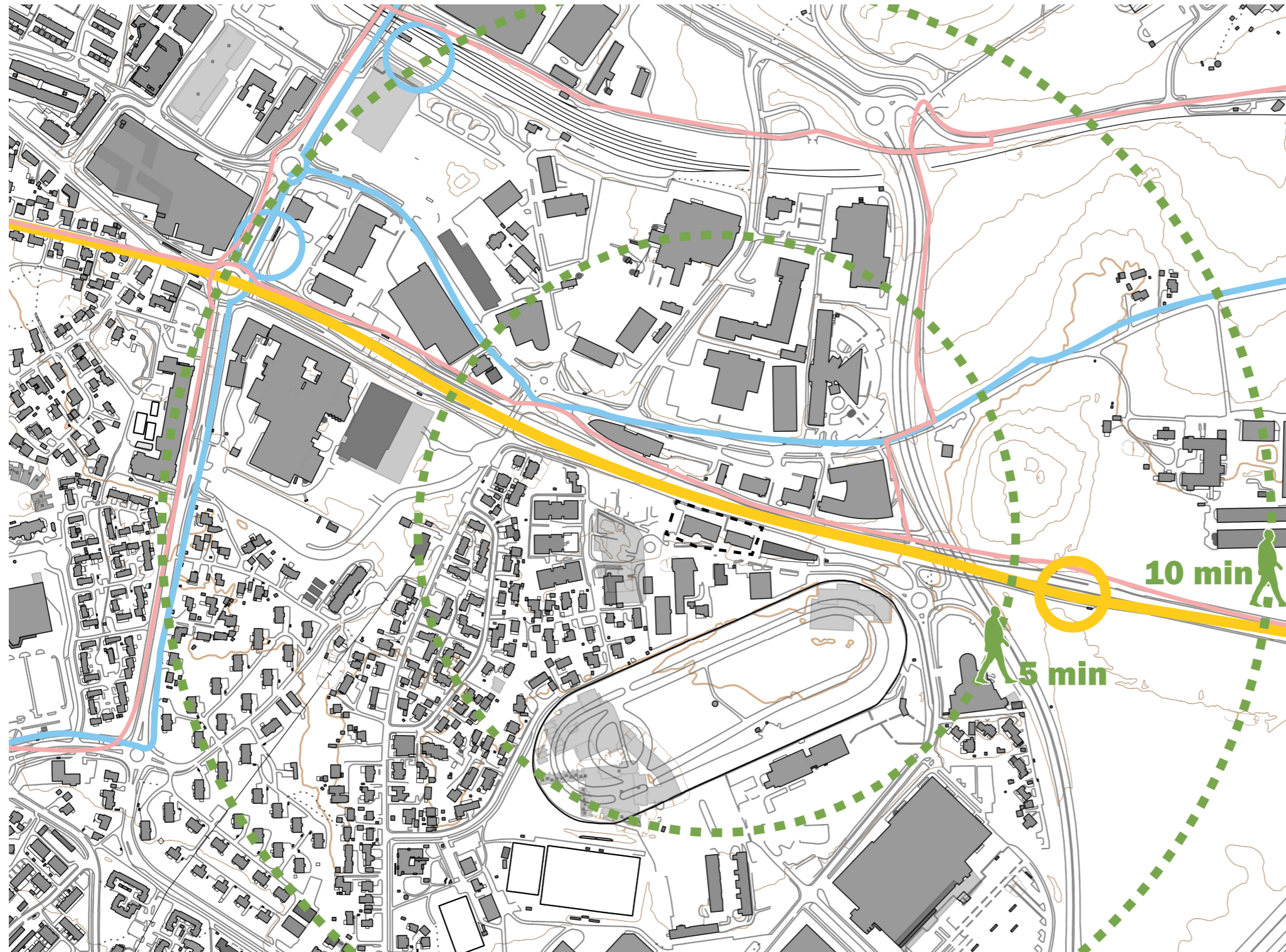
Analyseområdet er idag preget av variert, men forholdsvis lav bebyggelse. I øst er det bebyggelse i 6-7 etasjer, ellers er det 2 til 3 etasjer som vanligst langs Innherredsveien og parallell-gatene.

Langs Innherredsveien og innenfor transformasjonsområdet Leangen Travbane er det imidlertid flere høyere bygg under oppføring og planlegging. Kontorbygget i Travbanevegen 2 har varierte høyder med 5-7 etasjer og en maks gesimshøyde kote +76,3, klatrehallen i Travbanevegen 7 har en maks høyde på kote +66,7.

I framtiden kommer bildet til å bli enda mer sammensatt og variert.

Leangen Travbane er regulert for boliger og kontorbygg mellom 4-8 etasjer. Planen for kontorbyggene langs Travbanevegen er ikke vedtatt, men per dags dato ligger det ann til et forslag med opp mot 7 etasjer og en maks gesimshøyde på kote +79,3.

Langs Innherredsveien er det varierte høyder. Ved Gildheimskrysset er det regulert et tårn med høyde opp mot 104 meter over havet, omtrent 17 hotelletasjer.



## Mobilitet







Planområdet ligger omtrent 6 minutters gangavstand fra nærmeste metrobuss-holdeplass - Leangen

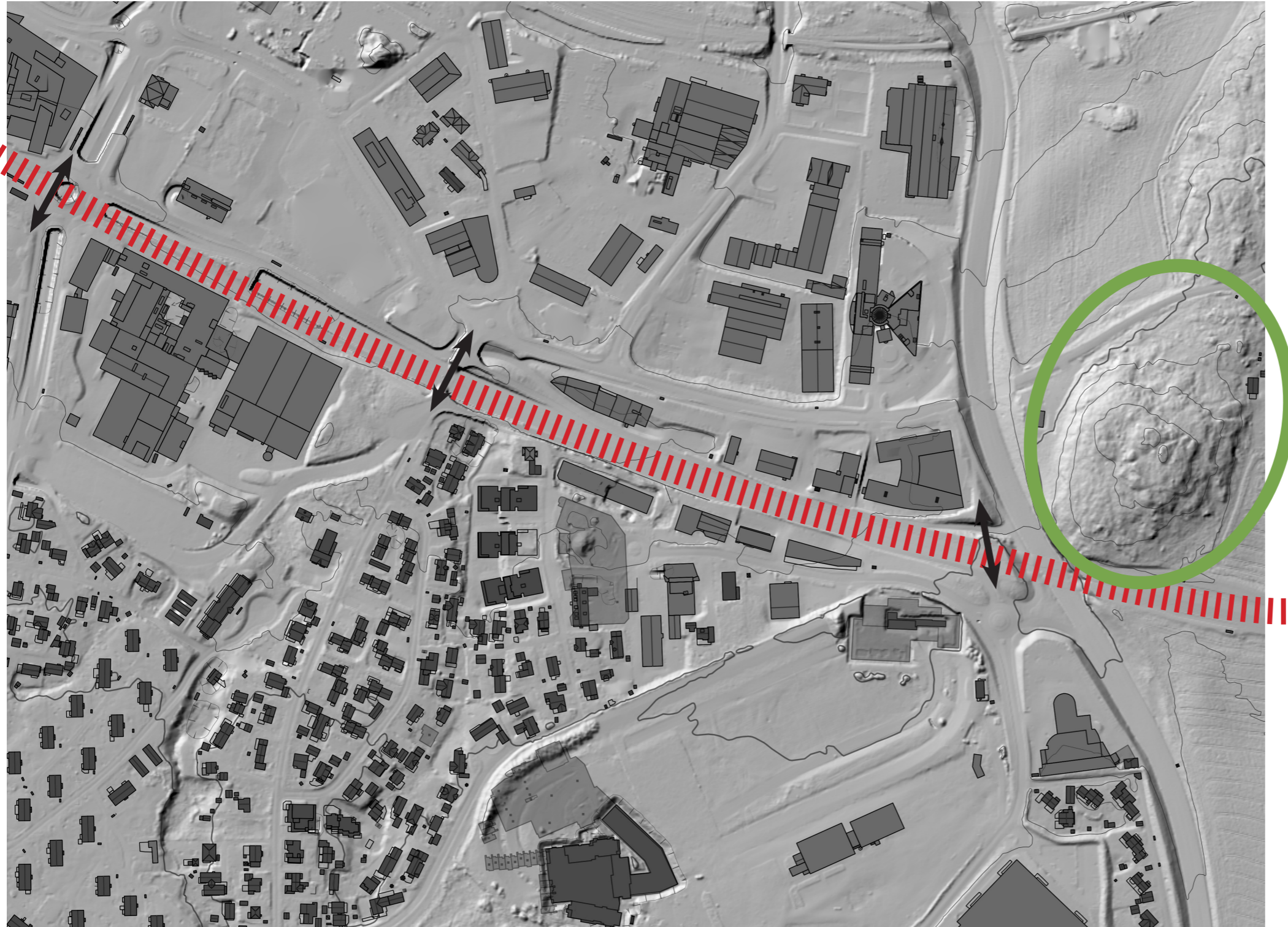
Planområdet ligger nær hovedsykkelnettet, og 10 minutt gangavstand fra Leangen jernbanestasjon.

Fra Leangen bussholdeplass og Leangen jernbanestasjon er det forbindelse til Værnes lufthavn.

Det er få dagligvare-, kiosk og serveringstilbud innen gangavstand.

## TEGNBESKRIVELSE

-  Planområde
-  Metrobuss
-  Metrobussholdeplass
-  Jernbane
-  Hovedsykkelnett
-  Gangavstand



## Topografi og landskap

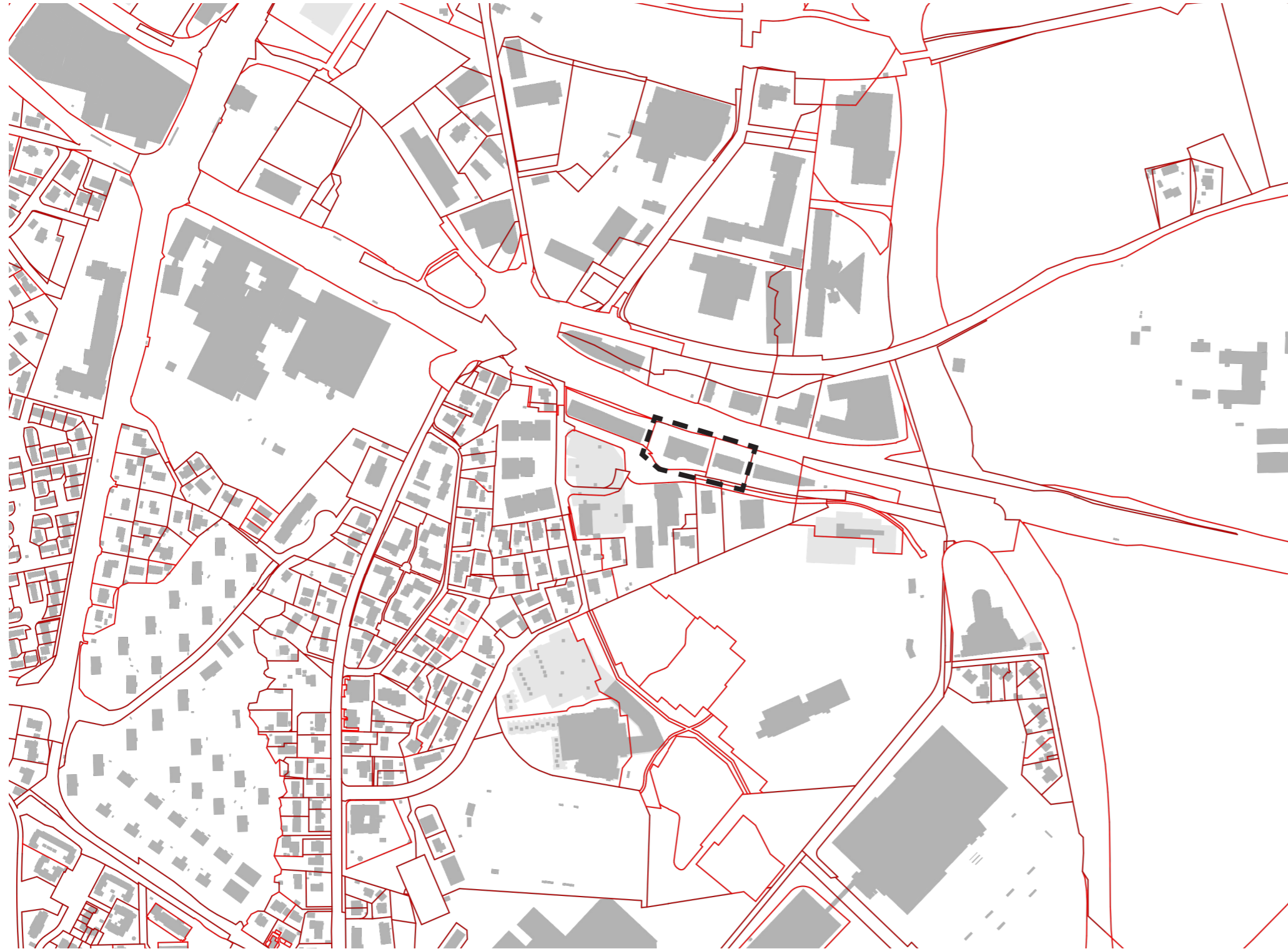
Analyseområdet er en del av det store landskapsrommet øst for byen, som avgrenses av Kuhaugen i vest, Vikåsen / Strindamarka i sørvest og sjøen og Rotvoll i nord.

Til forskjell fra det mer tydelig avgrensede landskapsrommet rundt Midtbyen, er dette et mindre tydelig avgrenset landskap, som primært kjennetegnes av den slake hellingen mot nord og sjøen som definerer området. Lokale topografi og bygde forhold er viktigere enn det store overordnede landskapet.

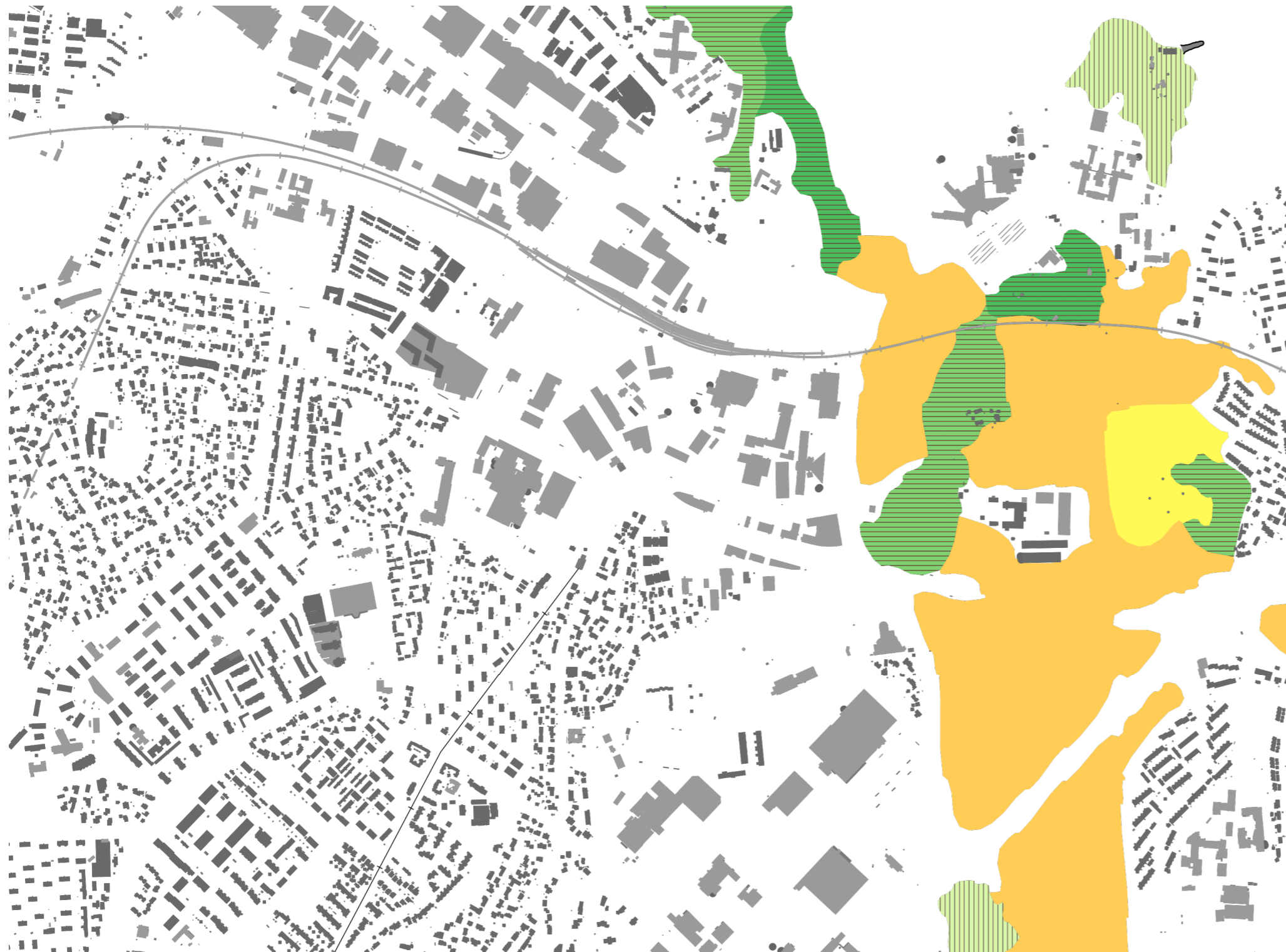
De mest fremtredende lokale landskapselementene er Rotvollskogen, og det slake fallet fra Rotvollhaugbrua mot Strindheimstunellen og mot Leangenbukta.

Innherredsveien utgjør en barriere i området, som bare kan krysses via broer.





Tomtestruktur



## Grønne strukturer

Analyseområdet er preget av harde overflater som i liten grad forholder seg til landskap, med lave grønne og estetiske verdier.






På motsatt side av Haakon VII's gate ligger det et skog- og jordbrukslandskap.

## TEGNBESKRIVELSE


### Treslag

-  Barkskog
-  Lauvskog
-  Blandingsskog

### Skogbonitet

-  Høg og særs høg bonitet
-  Middels bonitet
-  Låg bonitet
-  Impediment
-  Ikke registrert bonitet

### Jordbruk

-  Fulldyrka og overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite