



Detaljregulering av Forsøkslia 9, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.03.2022

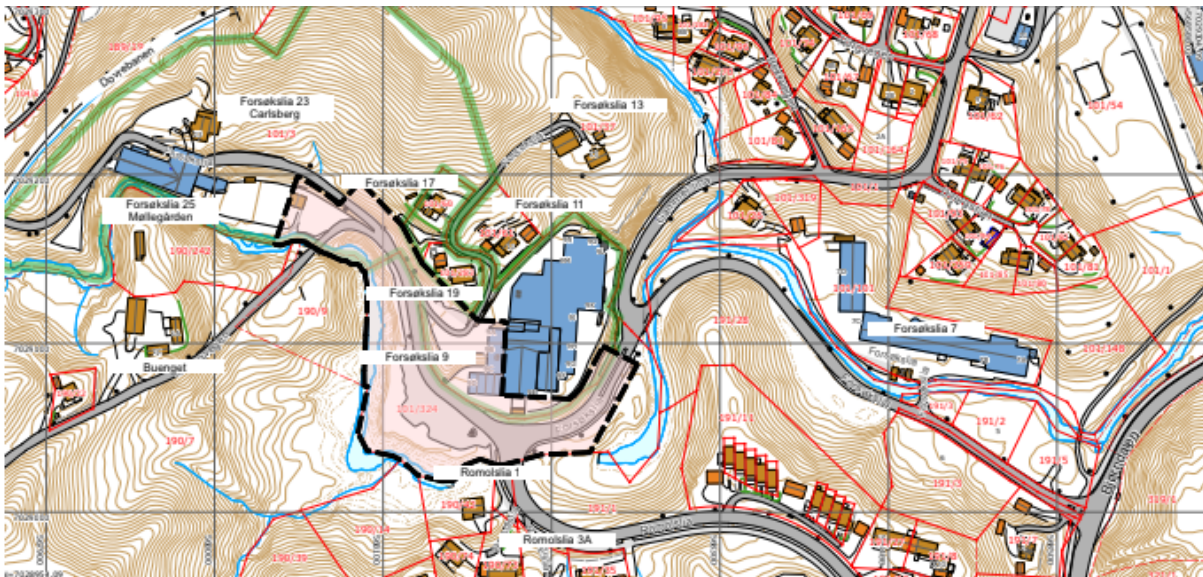
Dato for godkjenning av bystyret : 19.05.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Industriparken Eiendom AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende virksomhet i Industriparken. Planarbeidet tar sikte på utbedring av veg og trafiksikkerhet i området. I tillegg skal grøntdraget langs Leirelva styrkes.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planomriss markert med svart linje.

Planstatus

Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

I kommuneplanens arealdel er deler av eiendommene regulert til boligformål og deler av eiendommene regulert til LNF med hensynssone bevaring naturmiljø.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Planområdet ligger inntil Leirelvekorridoren som omtales i flere temaplaner i Trondheim kommune.

Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner

Reguleringsplan (R154) for arealer tilhørende A/S Selsbakk Fabrikker og A/S Trondhjems Papir og Papfabrikk, stadfestet 15.07.1983. Formålet er industriformål.

Reguleringsplan (R45b) for hovedveg på strekningen Bjørndalen - Damlia (Forsøkslia Nedre del) med tilleggende områder, stadfestet 04.11.1999. Formålet er offentlig trafikkområde og offentlig friområde.

Begge reguleringsplanene er eldre enn KPA som derfor overstyrer reguleringsplanene der det ikke er samsvar med KPA.

Det er igangsatt arbeid med et privat planforslag for eiendommen Forsøkslia 7 som ligger øst og nedenfor Forsøkslia 9.

Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen vedtak i tilknytning til arbeidet med reguleringsplan. Det nevnes likevel at Formannskapet behandlet i møte 28.04.2020, sak 79/20 en prinsipiell avklaring om videre utvikling av virksomhetene ved Industriparken i Forsøkslia.

"Formannskapet legger til grunn at Industriparken på Selsbakk fortsatt skal brukes som industriområde og det er viktig at kommunen har en offensiv holdning for å la virksomhetene på stedet få utvikle seg. Formannskapet ber administrasjonen legge dette til grunn i den videre håndtering av saker som angår eiendommene."

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

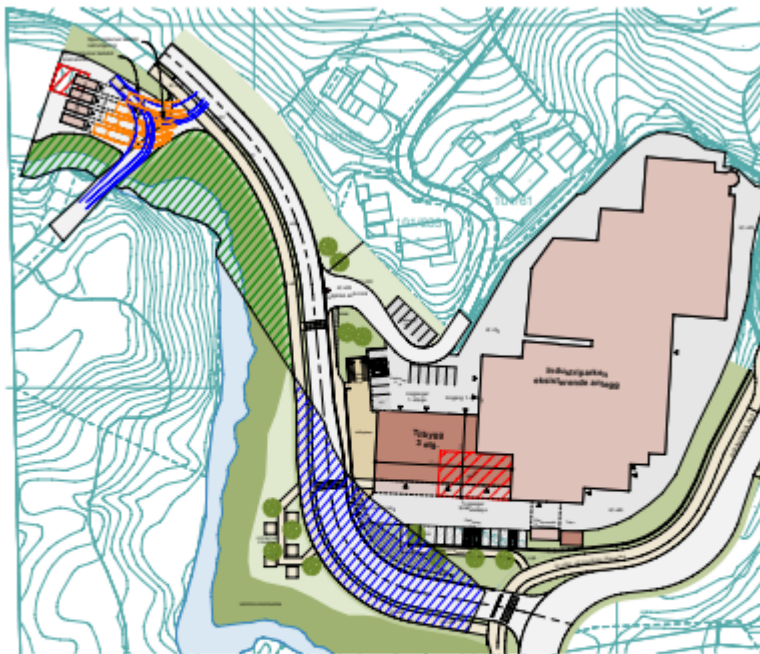
Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet, avklart i oppstartsmøte 26.01.2021. Bevaring av naturmiljø i plan vil imidlertid være en viktig del av planprosess, og skal behandles i ROS-analyse og tas inn i planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser.

Temaplaner

- Plan for friluftsliv og grønne områder, 26.10.2017: Grønn korridor og planlagt hovedturveg.
- Temaplan for naturmiljøet i Trondheim, 24.04.2013: Leirelvkorridoren
- Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2025: Forsøkslia inngår i kart over planlagt hovednett for sykling
- Trafikksikkerhetsplan 2020-2024: Forsøkslia/ Romolslia mangler tilbud for gående

Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget forutsetter et bytte av arealformål avsatt i Kommuneplanens arealdel. I forbindelse med omlegging av veg berører vegformålet areal som i KPA er avsatt til LNFR. For å kompensere inngrepet reguleres et annet areal avsatt bolig i KPA til naturformål i planforslaget. Byttet fører til en reduksjon på 42 m² LNFR- areal i henhold til KPA.



Blå: omdisponeres fra LNFR (KPA) til samferdsel/næring (planforslag)

Grønn: omdisponeres fra bolig (KPA) til naturformål (planforslag)

	AREAL
Areal avsatt til LNF i KPA - Omdisponert til samferdsel i planforslag	-1362
Areal avsatt til Bolig i KPA - Omdisponert til naturformål i planforslag	1320
SUM	-42

Tabellen viser regnskap for arealbyttet.

Øvrige forhold i planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter deler av eiendommene, 101/3, 101/324, 191/1, 190/26 og 190/42.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Forsøkslia 9 ligger i en sørvendt skråning langs nedre del av Leirelva.

Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser langs Leirelva i sør og vest og mot eneboligbebyggelsen nord for tomta. Mot øst følger planavgrensningen avgrensning av offentlig vei.

Planområdet er ca 13,5 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Industriparken eiendom AS driver næringslokaler for ulike små og mellomstore bedrifter hovedsakelig innen ulik håndverks- og verkstedrelatert virksomhet. Planområdet består ellers av vegarealene og grøntdraget langs Leirelva.

Mellom Forsøkslia og Leirelva er det i dag en opparbeidet parkeringsplass som benyttes av virksomhetene i Industriparken. Ovenfor Forsøkslia 9 ligger en annen del av Industriparkens eiendommer.

Øst for planområdet ligger bussholdeplassen Gammel-lina. Det er noe spredt småhusbebyggelse nord og sør for Forsøkslia. Gammel-lina fungerer som atkomst til nedre deler av bydelen Selsbakk mens Romolslia fungerer som eneste kjøreatkomst til bydelen Romolslia.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen langs Leirelva har lange historiske røtter knyttet til nærhet til elva. Den eldste nåværende bygningen i Industriparken er Møllegården som ligger på vestsiden rett ovenfor planområdet. Næringsbebyggelsen bærer preg av utbygging i mange byggetrinn basert på tilpasning til ulike virksomheters behov opp gjennom tiden.

Sørsiden av planområdet preges av grøntdraget som følger Leirelvakorridoren. Sør for elva ligger også en mindre klynge av småhusbebyggelse og atkomstveg til bydelen Romolslia. Nord for planområdet ligger også fire eneboligeiendommer.

Vegstrukturen i området, Forsøkslia, Romolslia og Gammel-lina, preger oppfattelsen av områdets karakter og struktur når man ankommer via hovedatkomsten fra Bjørndalen.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Møllegården (Forsøkslia 25), Forsøkslia jernbanebro og Buenget (gårdsbruk) er alle registrert med antikvarisk verdi C og er lokalisert rett vest for planområdet.

Naturverdier

Leirelva og grøntdraget er registrert som regionalt viktig både med tanke på naturtype og som viltkorridor. Korridoren er en viktig tverrforbindelse gjennom Trondheim som binder sammen markaområdene Bymarka, Nidelva og Estenstadmarka.

Leirelva er det største sidevassdraget til Nidelva og er et svært viktig gyte- og oppvekstområde for laks og sjøørret. Leirelva er registrert som nasjonalt viktig som gyteelv. Det er viktig å bevare eksisterende kantvegetasjon langs elva som utgjør viktige oppvekstvilkår for gytefisk. Kantsonen, i form av trær og busker skaper skjul og muligheter for fisk, og skygge som sikrer at vanntemperaturen ikke blir for høy.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er i dag ikke rekreasjonsbruk innen planområdet. Leirelvakorridoren har stort potensiale som rekreasjonsverdi og det er på sikt ønskelig med turveg langs elva. For å ivareta den økologiske korridoren har kommunen frarådet at det etableres turveg helt nede ved elva på partiet fra Forsøkslia til barnehagen ved Damlia.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Kjøreatkomst til planområdet er primært opp Forsøkslia fra Bjørndalen. Øvre del av Forsøkslia er privat eid bomveg, og eies av Industriparken.

Planområdet omfatter også krysset Forsøkslia – Romolslia. Krysset oppfattes i dag som uavklart og det oppstår ofte vanskelige trafikksituasjoner, spesielt for buss og større kjøretøy.

Forsøkslia mellom Bjørndalen og kryss Romolslia har ÅDT 3600 (NVDB 2019). Forsøkslia gjennom industriområdene og opp til Rydningen har ÅDT 1300. Gjennom bommen ved fabrikk passer ca 1100 kjøretøy på hverdager og 600 på helgedager.

Det er registrert flere ulykkesituasjoner i Forsøkslia, de fleste i krysset Forsøkslia – Romolslia, mest alvorlige skadegrad er lettere skader.

Forsøkslia mangler i dag tilbud for gående og syklende.

Nærmeste kollektivtilbud er holdeplassen Gammel-lina som betjenes av linje 120 til Romolslia. Bussen har fire avganger pr time i rush og to avganger per time utenom rush.

Barns interesser

I temakart *Barnetråkk – barneveg 2014* er det ikke registrert interesser for barn og unge innenfor planområdet.

Universell utforming

Eksisterende arealer innenfor planområdet er ikke universelt utformet. Ut over terrengets naturlige stigningsforhold er det ikke registrert hindringer for at framtidige prosjekter vil ivareta krav til universell utforming iht. TEK17.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Vann: Vannledning følger langs Forsøkslia med dimensjon VL150 ovenfor Romolsliakrysset og VL200 nedenfor Romolsliakrysset. Tilgjengelig brannvannskapitet fra kommunens vannforsyningsnett er 53 l/s.

Avløp: Felles avløpsledning følger langs Forsøkslia med dimensjon AF 400 ovenfor Romolsliakrysset og AF 500 nedenfor Romolsliakrysset.

Overvann: Overvann skal føres til Leirelva og krav om fordrøyning frafalles.

Trafo: Det er i dag en eksisterende trafo i eget bygg innenfor planområdet.

Grunnforhold

Lokalstabilitet

Det er utført mange boringer på og rundt planområdet. Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred ifølge NVE Atlas.

Det er konkludert at lokal stabilitet er ivaretatt ved de planlagte tiltak på tomta.

Områdestabilitet

Kvikkleiresonene Flatåsen nr. 205 og Romolslia nr. 206 ligger sør for Leirelva. Påviste kvikkleiresoner står høyere i terrenget enn Forsøkslia 9. Disse kan ha utløpsområde ned til elven som ligger som laveste punkt mellom kvikkleiresonene og Forsøkslia. Utløpsområder for Romolslia burde i henhold til NVE sin veileder nummer 1/2019 avgrenses. Utløpsområdene er ikke omtalt spesielt i NGIs rapport for kvikkleiresonen, men faresonen er avgrenset ved raviner i landskapet i øst, nord og vest.

I rapport fra NGI for kvikkleiresonen Romolslia er det anbefalt å konservere dagens sikkerhet mot skred i form av plastring og erosjonssikring i elver og bekkeleier der det på befaring er registrert aktiv erosjon. NVE har i 2021 gjort sikringsarbeid med heving av sidebekk til Leirelva og i tillegg erosjonssikring i hovedvannstrengen rett ved planområdet.

Det antas at Leirelva avgrenser utløpsområde for kvikkleiresoner sør for tomten. Ettersom det ikke er påvist kvikkleire på tomten eller ned ved Leirelva kommer de planlagte tiltakene på tomten ikke til å påvirke sikkerhet mot kvikkleireskred i området.

Forurenset grunn

Analysene av grunnundersøkelsene viser rene mineralske masser uten forurensning.

Støyforhold

Støynivået ligger under grenseverdiene for støy fra industri ved de nærmeste boligene.

Luftforurensning

Luftforurensning er knyttet til dagens biltrafikk gjennom området. Det er i dag ikke virksomheter som bidrar til luft- og luktforurensning. Balansert ventilasjon, om nødvendig med partikkelfilter, ivaretar lufting.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhet i eksisterende situasjon er vurdert til: grunnforhold, støv og støy fra trafikk og risiko for trafikkulykker.

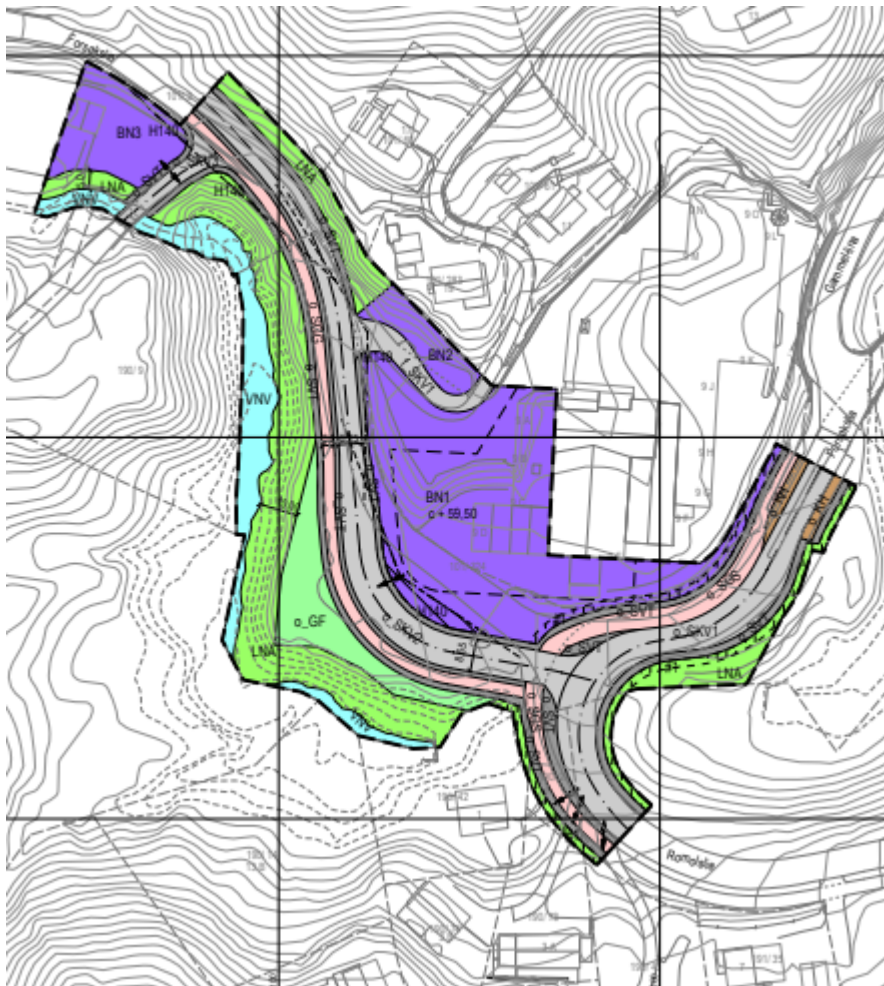
Næring

Industriparken Eiendom AS driver næringslokaler for ulike små og mellomstore bedrifter hovedsakelig innen ulik håndverks- og verkstedrelatert virksomhet som drar nytte av hverandres nærvær.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

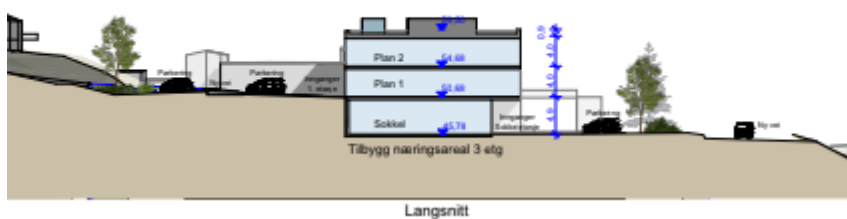
Reguleringsformålene er foreslått til Næringsbebyggelse, Kjøreveg, Gangveg, Gang/sykkelveg, Friområde, Naturformål og Naturområde i sjø og vassdrag.



Plankart

Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse planlegges i to etasjer med sokkel, plasseres i forlengelse av eksisterende næringsbebyggelse og tar opp høydeforskjellen mellom øvre og nedre terrengnivå.



Snitt av bygget sett fra sør

Grad av utnytting

Bygeområdene reguleres til næringsbebyggelse. Tomteareal for ny næringsbebyggelse er ca 3800 m². Grad av utnytting settes til 1200 m² tillatt BYA.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Industriparken Eiendom har i dag ca 30 bedrifter/ leietakere i det samlede anlegget. Det er ca 70 personer som har sitt daglige arbeid på Industriparken. Planforslaget legger til rette for utvikling og utvidelse av eksisterende lokaler. Utvidelsen og fornyelsen av bygningsmassen utgjør BTA ca 2.250 m² næringsarealer.

Parkering

Parkeringsplasser planlegges opparbeidet på bakkeplan innenfor formålet næringsbebyggelse. I henhold til norm er det planlagt opparbeidet inntil 30 plasser for bilparkering, hvorav minimum 2 plasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal anlegges minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Vann: Eksisterende bygningsmasse er tilknyttet vannforsyning på byggets østside. Det legges opp til at samme vannforsyning videreføres til tilbygg. Evt. ny tilknytning til kommunal vannledning vil utløse krav om tilbakeslagsventil på både nytt og eksisterende tilknytningspunkt.

Avløp: Spillvann tilknyttes ny, omlagt AF-ledning i Forsøkslia. Overvann føres ufordrøyd til Leirelva.

Renovasjon: Industriparken har i dag fire store containere for ulike avfallsfraksjoner på bakkeplan. Utviklingen av eiendommen vil ikke endre behovet for renovasjon slik at dagens løsning vil i stor grad beholdes, men det skal opparbeides en ny plassering for renovasjon lenger nord, slik som vist på illustrasjonsplan.



Utsnitt av illustrasjonsplanen viser renovasjonsløsning i nord.

El: Eksisterende el.anlegg vil suppleres med en ny trafo for 400 V anlegg. Plassering vil være ved eksisterende anlegg. Det er også aktuelt å utvide solcelleanlegget til nybygget.

Trafikkløsninger

For å bedre trafikksikkerheten i området ønskes det å oppgradere Forsøkslia på den vegstrekningen som inngår i planområdet.

Krysset Forsøkslia – Romolslia planlegges endret fra tradisjonelt kryss med vikeplikt fra høyre til et forkjørsregulert T-kryss. Av hensyn til blant annet busstrafikken blir det vegen mot Romolslia som har forkjørsrett.



Strekningen Romolslia – Buengvegen foreslås justert ut i svingen mot Leirelva. Dette grepet gir bedre plass for trafikksikre og oversiktlige avkjørsler til Forsøkslia 9, samt at krysset mot Romolslia utformes slik at farten på vegen reduseres. På grunn av ÅDT < 2000 er det planlagt at syklende og kjørende benytter samme veg, men det er planlagt egen gangveg langs elvesiden av vegen.

Kjørevegen forbi Forsøkslia 9 er regulert 6,25 meter bred. Ned mot krysset til Romolslia er det i tillegg 1,2 m breddeutvidelse på hver side av vegen. Det settes i tillegg av plass til tilstrekkelig sideareal/ annet vegareal, 1,6 meter på hver side av samlet vegtrase. Gangvegen er regulert 3,0 meter bred. Stigningsforhold er maksimalt 1:10.

Det er forutsatt at vegtraseen langs Forsøkslia 9 opparbeides i forkant av utbygging av eiendommen for å gi nødvendig plass til nytt tilbygg.

Det planlegges tre avkjørsler: Avkjørsel fra Forsøkslia til nedre nivå av Forsøkslia 9. Avkjørsel fra Forsøkslia til øvre nivå av Forsøkslia 9 og til fire boligeiendommer på oversiden av Industriparken. Avkjørsel fra Buengvegen til nedre nivå av Forsøkslia 25 (Møllegården).

Planlagte offentlige anlegg

Miljøpakken har et pågående prosjekt for etablering av sykkelveg på strekningen Romolslia – Bjørndalen.

Universell utforming

Situasjonen utendørs er ukomplisert og lett å orientere seg i. Stigningsforhold er 1:10 på kjøreveg, men oppdeling av parkeringsplasser på ulike terrengnivå gir likevel universell utforming av utearealene. Det skal etableres en universelt utformet snarveg fra nærmeste bussholdeplass og til Industriparken.

Nye tiltak innenfor planområdet skal sikre universell utforming i henhold til gjeldende forskrifter. Fornyelse av eksisterende bygningsmasse skal også vektlegge universell utforming så langt dette er mulig.

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen legger til rette for et offentlig friområde. Av hensyn til vernebestemmelsene for Leirelvavassdraget er det valgt å ikke tilrettelegge med turveg langs elva på denne strekningen. Derimot er gangvegen lagt inntil friområdet slik at denne kan inngå i en framtidig turveg langs hele vassdraget.

Kollektivtilbud

Bussholdeplassen Gammel-lina ligger innenfor planområdet. Atkomst til kollektivtilbud styrkes med trafiksikker gangatkomst til holdeplass både for næringsarealer og boligeiendommer i området.

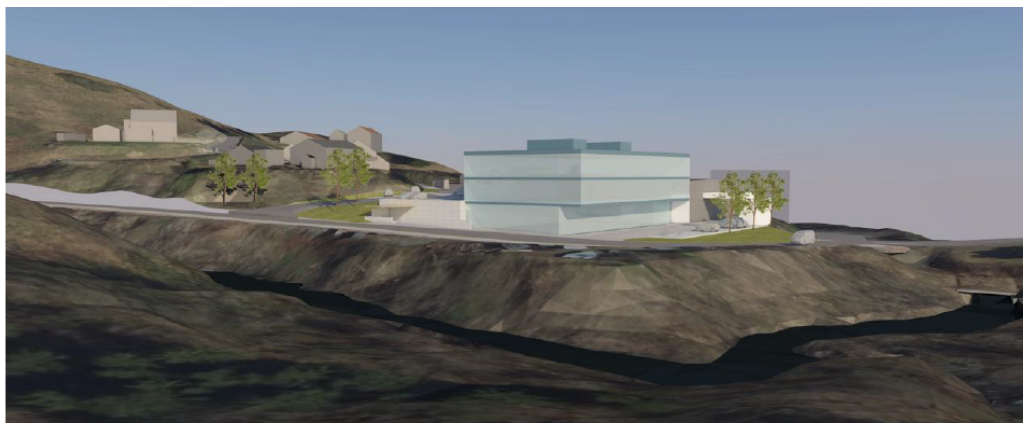
Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

I ROS-analysen er naturvernområde, vassdragsområde, støyforurensning fra næringsvirksomhet og trafikk, samt risiko for ulykker i forbindelse med trafikk vurdert. Det er foreslått egne reguleringsbestemmelser som sikrer at sannsynlighet og konsekvens for disse tema reduseres til akseptabelt nivå.

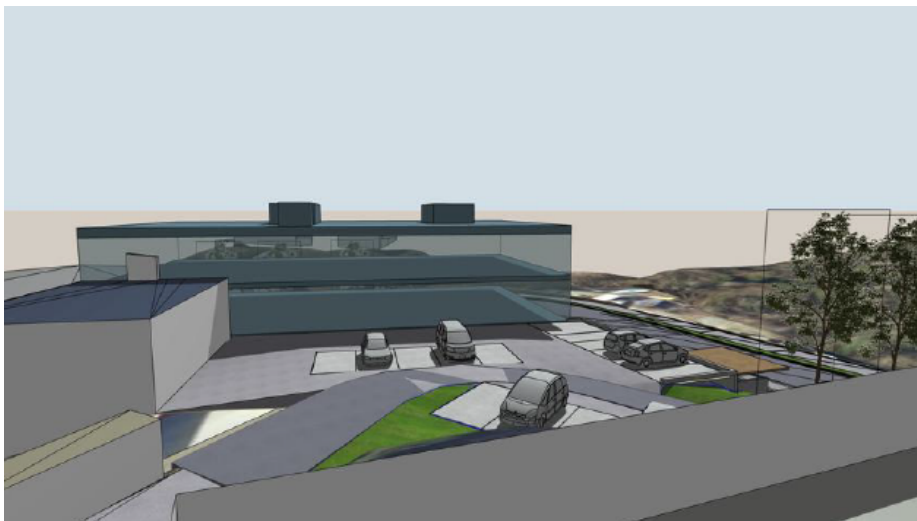
Virkninger av planforslaget

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Industriparkens bygningsmasse er fremtredende i landskapet. Planforslaget søker å ivareta landskapet både med tanke på nær- og fjernvirkning. Følgende illustrasjoner viser virkningene for de mest berørte naboene.



Sett fra Leirelva (sør-vest)



Sett fra enebolig Forsøkslia 19



Sett fra enebolig Romølslia 1



Sett fra enebolig Forsøkslia 11

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Ny bebyggelse tilpasses til eksisterende terreng ved at bygningen ligger inn mot terrenget og sokkeletasjen tar opp en hel etasjes høydeforskjell.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensning i grunnen)

I henhold til geoteknisk vurdering vil det planlagte tiltaket ikke ha virkninger for grunnforhold eller forurensning i grunnen.

Naturverdier

Planforslaget sikrer kantvegetasjonen gjennom naturformål i plankartet og med tilhørende bestemmelser om at vegetasjon ikke skal fjernes, men at det kan tilplantes med stedegen vegetasjon. Ved nødvendige tiltak i planområdet som kan berøre vassdraget eller kantvegetasjonen skal det utarbeides en tiltaksplan for sikring av vassdragets kvaliteter. Det er ikke tillatt å gjøre ovennevnte tiltak i laksens eller sjøørettens gyteperiode.

Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder)

På sikt er det ønske om etablering av turveger langs Leirelvakorridoren. Av hensyn til ovennevnte naturverdier anbefales det å unngå turveg og rekreasjonsareal ned mot elva innenfor planområdet. Planforslaget legger derfor til rette for at egen gangveg langs naturformålet som i framtida kan kombineres med et offentlig turvegnett.

Beredskap og ulykkesrisiko

Beredskap for utrykningskjøretøy er ivaretatt. Det er kjøreatkomst på begge sider av nybygg.

Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Planforslaget reduserer antallet parkeringsplasser, og vil kunne føre til mindre personbiltrafikk til planområdet. Renovasjon og varelevering skal foregå innenfor industriparkens arealer, og skal ikke være til hinder for skolevegen. Det er regulert inn gangveg ned Forsøkslia, men det er ikke stilt rekkefølgekrav til denne.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Naturlig stigning i terrenget medfører at bratteste vegtrase blir med stigning 1:10. Ut over dette tilrettelegger planen med tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveg. Det tilrettelegges for en universelt utformet snarveg mellom bussholdeplass og industriparken

Forurensning

Planforslaget skal ikke medføre forurensning, det skal utarbeides en tiltaksplan som hindrer partikkelavrenning fra tiltaksområdet og ut i Leirelva. Videre drift av Industriparken skal forholde seg til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Kapasitet på vannforsyning og avløp er vurdert som god. Nytt tilbygg utgjør kun en mindre utvidelse av samlet bebygd areal i Industriparken og dette vil ikke endre kapasitetsbehovet.

Kapasitet på eksisterende nettstasjon er tilstrekkelig.

Konsekvenser for næringsinteresser

Industriparken har lang historie som industri- og næringsforetak i Trondheim. Virksomheten har endret seg i takt med tiden og det er et uttrykt ønske om å videreutvikle dette i framtiden.

Planforslaget legger derfor vekt på utvikling av næringsinteressene i området og tilrettelegger for fornyelse og utvikling i framtida.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder

Areal for sykkelrute i Forsøkslia og Romolslia ivaretas. Løsningen i planforslaget har lagt vekt på å skille gående og syklende, samt etablere god forbindelse til kollektivholdeplass.

Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1)

Tiltaket ligger svært sentralt for utvikling av håndverksrelatert næring i Trondheim. Nærhet til sentrum med godt kollektivtilbud, og mulighet for sykkeltrase gjør området ettertraktet blant næringsaktørene i Industriparken. Områdets nærhet til boligområdene Romolslia, Buenget, Rydningen og Selsbakk legger også til rette for at tilsatte kan bo i nærheten av arbeidsplassen. Med tanke på varetransport har området kort forbindelse ut til E6.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

NVE har kartlagt fare for flom i Leirelva og maksimal vannstigning er angitt til 5,2 meter. Dette vil i utgangspunktet kun berøre kantvegetasjon langs elva og ikke nå inn til planlagte tiltak for veg eller bebyggelse. Det planlegges ikke nye tiltak som kan skape hindringer ifm. flom.

Vannmiljø

Planområdet omfatter eller grenser opp mot en ca. 400 meter lang strekning av Leirelva, vannforekomst ID 123-649-R. Elva er registrert med god økologisk tilstand og ukjent kjemisk tilstand (Vann-Nett den 12.08.2021). Fastsatt miljømål etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan er god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Reguleringsplanen har flere bestemmelser som skal sikre at miljøtilstanden i elva opprettholdes eller forbedres, jfr. § 5-6. Det skal ikke gjennomføres fysiske inngrep i elva som kan forringe miljøtilstanden. Situasjonen knyttet til avløp og overvann blir omtrent som i dag, og det forventes ikke økt negativ påvirkning i form av forurensning. Vilkårene i vannforskriftens § 4 er dermed oppfylt.

Nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Følgende forhold vurderes å legge til rette for redusert biltrafikk og miljøvennlige løsninger for transport:

- a. Tilrettelegging av trafiksikker atkomst fra kollektivholdeplass til Forsøkslia 9. Gjennom planforslaget blir det enklere å ta buss til og fra jobb.
- b. I planforslaget inngår en delstrekning av Miljøpakkens prosjekt for etablering av sykkelveg på strekningen Forsøkslia - Bjørndalen. Når Miljøpakkens samlede prosjekt er gjennomført vil det være tilrettelagt for å benytte sykkel til og fra jobb.
- c. Etablering av sykkelparkering. I tillegg vil antall parkeringsplasser for bil reduseres noe. Tabellen nedenfor viser antall plasser for bil og sykkel i eksisterende situasjon sammenliknet med nytt planforslag. Gode forhold for syklist og færre parkeringsplasser for bil kan bidra til redusert biltrafikk.

	Parkering i planområdet: eksisterende situasjon	Parkering i Planområdet: nytt planforslag
Bilparkering	40	30
Sykkelparkering	0	20

Tabellen viser antall parkeringsplasser for sykkel og bil i eksisterende og planlagt situasjon.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Planen er at arbeidene med oppgradering av veg kan starte våren 2022. Etter at veg- og infrastruktur er reetablert kan nytt tilbygg til Industriparken starte. Byggeperiodene blir mellom 2022-2023.

Økonomiske konsekvenser

Miljøpakkens prosjekt for etablering av sykkelveg fra Romolslia til Bjørndalen inngår som del av planen. Miljøpakkens prosjekt kan gjennomføres uavhengig av utbygging i Forsøkslia 9.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planen vurderes som realistisk med tanke på gjennomførbarhet. Spesielt er det gjort grundige undersøkelser av geoteknikk og grunnforhold, vegprosjektering og samordning med Miljøpakkens vegprosjekt.

Innspill til planforslaget

Planoppstart, medvirkningsprosess

Kunngjøring av oppstart ble annonsert i Adresseavisen 16.03.2021 med frist for innspill til planarbeidet 09.04.2021. Naboer og berørte parter ble orientert med brev via Altinn.

Det er holdt flere møter med blant annet Miljøpakken i forbindelse med planprosessen.

Offentlig ettersyn

Reguleringsforslaget har vært på høring og til offentlig ettersyn i perioden 15.12.2021 til 07.02.2022. Forslaget har også vært på begrenset høring i perioden 03.03.2022 til 24.03.2022. Det er kommet inn ti merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.

Statens vegvesen:

Ingen merknad

Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)

1. Vareleveringslommer/biloppstillingsplasser må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke skapes farlige situasjoner ved trilling over sykkelfelt.
2. Nødvendig areal for varetransport må sikres

Kommentar

1 og 2. Varelevering er planlagt med kjørbare atkomst inn til hver inngang i Forsøkslia 9. Kjøreatkomst til bygningen er via de to regulerte avkjørslene med tilhørende frisiktsoner. Det er ikke planlagt at vareleveranser skal stoppe ute i kjørevegen eller på gang- og sykkelveg. Vi anser derfor at innspillet til LUKS er ivaretatt i gjeldende løsning.

Bane Nor:

Opptatt av skredfare med tanke på at Dovrebanen passerer ovenfor planområdet. Det må dokumenteres at det planlagte tiltaket ikke kan øke skredfare for jernbanen.

Kommentar:

Geoteknisk vurdering har avklart forhold til kvikkleire og rasfare. Planlagte tiltak innenfor planområdet fører ikke til økt rasfare.

Trøndelag brann- og redningstjeneste:

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektivt rednings og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Innspillene omfatter:

- Tilgjengelighet for innsatsmannskapene mtp. brannkummer, vannkapasitet, atkomst og oppstillingsplasser.
- Avstand mellom bygninger.
- Lading av elbil og elsykkel.
- Oppbavaring av brannfarlig gass.
- Brannalarm, alarmorganisering.
- Solcelleenergi og tilgjengelighet for mannskap.
- Håndtering av farlig stoff

Kommentar:

Planarbeidet legger til rette for god manøvrering og tilkomst for brann- og redning både for ny og eksisterende bebyggelse. Avstand mellom bygg er ivarettatt.

Øvrige avklaringer på detaljnivå vurderes i samråd med brannrådgiver fm. søknad om tiltak.

Trøndelag fylkeskommune:

Ingen merknad

AtB:

Ingen merknad

Herman Olsen, nabo

1. Senk gesimshøyden på tilbygget med 0.5 m til kote 59,0 m i henhold til NN2000. En slik kompromiss-løsning vil være å gi noe kompensasjon for det verditap på bolig og utsikt for de mest berørte naboene.
2. Stiller spørsmål ved støyrapporten og om støy er sikret godt nok i planen.

Kommentar

1. Det er mulig å redusere den generelle gesimshøyden til kote + 59,0, men branntekniske løsninger krever at nybygg skal brannseksjoneres fra eksisterende bebyggelse. Dette krever en løsning hvor seksjoneringsveggen føres min. 50 cm over taket og vil ha en kotehøyde på min. kote +59,3. For at man skal ha tilstrekkelig ramme for detaljprosjektering beholdes på kote +59,5. Bestemmelse om at tekniske installasjoner skal plasseres bort fra naboer tas inn.
2. Støyrapporten er utformet etter gjeldende regelverk. For å sikre hensynet til tekniske installasjoner endres støybestemmelsen til: *Støygrenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2, gjelder for planen. Støyende næringsvirksomhet tillates ikke på natt (kl 23-07) og søndager og helligdager. Tekniske installasjoner på utsiden av bygningsmassen skal tilfredsstillende teknisk forskrift (TEK-17) ved at NS8175:2019, tabell 5 skal være oppfylt*

Statsforvalteren i Trøndelag:

1. Synes parkeringsdekningen er for høy.
2. Støybestemmelsene viser til feil tabell
3. Tiltak i ROS-analysen og Geoteknisk rapport må følges opp

Kommentar:

1. Parkeringsdekningen for bil er redusert ut i fra dagens situasjon, samtidig er antallet parkeringsplasser for sykkel økt. Sammen vil dette kunne redusere bilbruken i området.
2. Bestemmelsen er rettet opp
3. Det er fulgt opp

NVE:

1. Anbefaler at skredfaren fra Romolslia kvikkleiresone presiseres ytterligere i planbeskrivelsen, den kunne med fordel også vært omtalt i geotekniske notat som følger plansaken.
2. NVE har i 2021 gjort et sikringsarbeid med heving av sidebekk til Leirelva og i tillegg noe erosjonssikring i hovedvannstrengen rett ved planområdet. Dette kan med fordel også omtales i planbeskrivelsen.

Kommentar:

1. Det geotekniske notatet og planbeskrivelsen er oppdatert.

Arturas Domarkas, nabo

1. Skoleveg er ikke nevnt i ROS-analysen. De har to barn som vil benytte områder som skoleveg i fremtiden, og er bekymret for deres sikkerhet ved økt trafikk.
2. Det nye bygget vil føre til tap av utsikt, og siste åpning mot naturen vil stenges igjen ved det nye påbygget.

Kommentar:

1. Det er i dag fire boligeiendommer, Forsøkslia 11-19, som har atkomst og mulig skoleveg forbi Industriparken. Området tilhører i utgangspunktet Hallset barneskole, men Romolslia ligger nærmere. Hensikten med planen er blant annet å etablere trafikksikre løsninger, gode siktforhold og legge til rette for myke trafikkanter. Planforslaget tilrettelegger med egen gangveg, o_SGG, langs Forsøkslia. Ny gangveg kobles sammen med eksisterende gangveg opp mot Romolslia. Dette medfører at boligene Forsøkslia 11-19 får tilgang til sammenhengende gangveg helt fra egen atkomstveg og opp til Romolslia. Felles atkomstveg, f_SKV1 er uendret i forhold til dagens situasjon. Antall parkeringsplasser i det nye anlegget reduseres i forhold til dagens situasjon slik planforslaget ikke skal medføre økt trafikk til eiendommene.
2. Det er mulig å redusere den generelle gesimshøyden til kote + 59,0, men branntekniske løsninger krever at nybygg skal brannseksjoneres fra eksisterende bebyggelse. Dette krever en løsning hvor seksjoneringsveggen føres min. 50 cm over taket og vil ha en kotehøyde på min. kote +59,3. For at man skal ha tilstrekkelig ramme for detaljprosjektering beholdes på kote +59,5. Bestemmelse om at tekniske installasjoner skal plasseres bort fra naboer tas inn.

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.