

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Forsøkslia 9, r20210013, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/57012-51

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

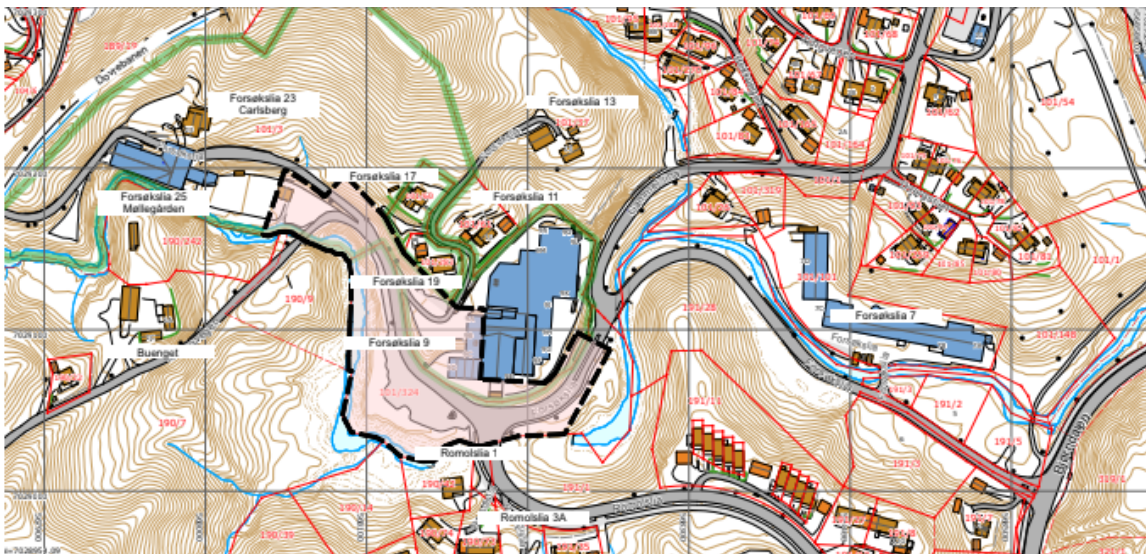
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Forsøkslia 9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen arkitekter senest datert 25.3.2022 med bestemmelser senest datert 25.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.3.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Industriparken Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planen skal legge til rette for utvidelse av eksisterende virksomhet i industriparken. Dette medfører også at trasé for vegen må endres. Hensynet til Leirelva har vært et viktig premiss i planforslaget. Naboene er bekymret for høyden på bebyggelsen, støy og trafiksikkerhet.



Planområdet markert med svart linje.

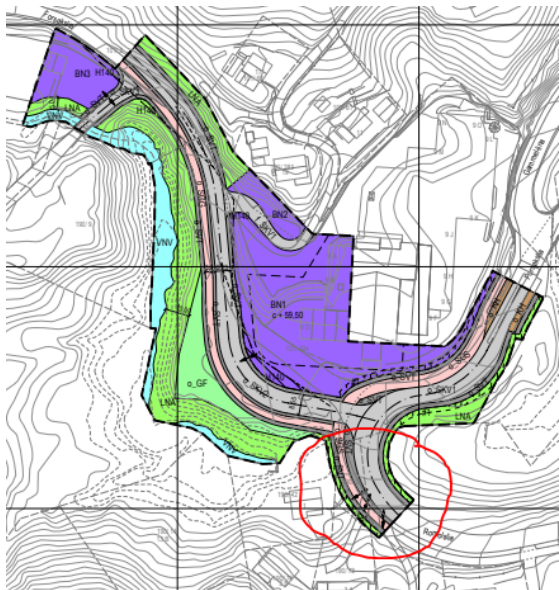
# Trondheim kommune

## Bakgrunn

Saken ble lagt ut på høring 15.12.2021, og begrenset høring 3.3.2022.

Følgende er endret etter høring:

1. Planområdet er utvidet noe i sør for å omfatte hele prosjektet til Miljøpakken, Forsøkslia øvre. Dette er også sendt til berørte naboer på begrenset høring. Det kom ingen merknader til endringen.



*Utvidelse av planområdet markert med rød sirkel.*

2. Det er tatt inn bestemmelser som skal sikre støysituasjonen for naboene ytterligere.

## Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende virksomhet i Industriparken. Planarbeidet legger også til rette for bedre forhold for gående og syklende i området.

## Planstatus

Planforslaget forutsetter et bytte av arealformål avsatt i Kommuneplanens arealdel. Ved omlegging av veg berører vegformålet areal som i KPA er avsatt til LNFR. For å kompensere inngrepet reguleres et annet areal avsatt til bolig i KPA til naturformål i planforslaget. Formålsbyttet samsvarer med dagens bruk av arealet og er bedre tilpasset hensynssone bevaring naturmiljø (økologisk korridor). Byttet fører til en reduksjon på 42 m<sup>2</sup> LNFR- areal i henhold til KPA.

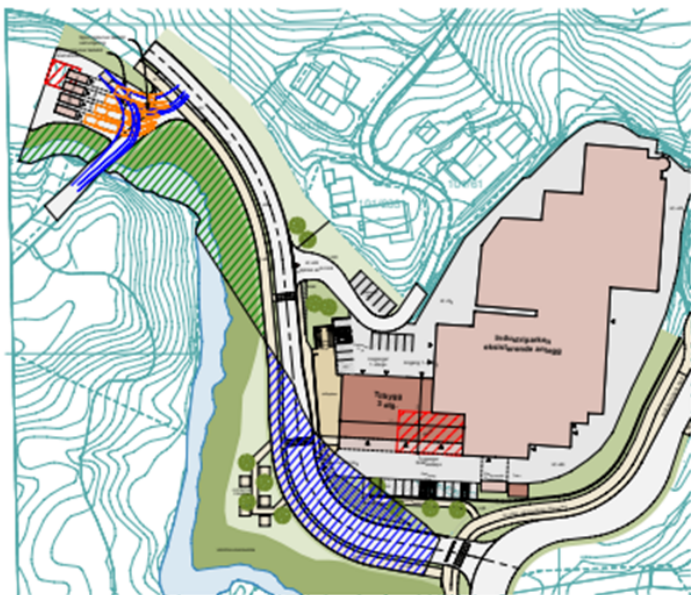
## Vurdering

### **Konsekvenser for klima og miljø og nullvekstmålet**

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

- a. Tilrettelegging av trafikksikker atkomst fra kollektivholdeplass til Forsøkslia 9.
- 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.

## Trondheim kommune



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

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

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

	Parkering i planområdet: eksisterende situasjon	Parkering i Planområdet: nytt planforslag
<b>Bilparkering</b>	40	30
<b>Sykkelparkering</b>	0	20

### ***Konsekvenser for naturverdier***

Grøntdraget langs Leirelva er av regional verdi og selve vassdraget er av nasjonal verdi som gyteelv.

Vegen vil komme nærmere elva enn den er i dag, men vil ikke berøre kantskogen.

Det er i bestemmelsene og plankartet sikret at kantvegetasjonen og Leirelva skal bevares og beskyttes i bygge- og anleggsperioden.

Området avsatt til LNF i Kommuneplanens arealdel er i dag brukt til renovasjon og parkering. Deler av området reguleres til veg, resten reguleres til friområde.

Arbeid med krysset mellom Forsøkslia/Romolslia kan ha negative konsekvenser for laks og sjørørret, det er tatt inn et vilkår om at det må lages en tiltaksplan før arbeidet kan settes i gang.

### ***Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling***

Planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende næringsbygg og vil ha positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutviklingen i området.

## Trondheim kommune

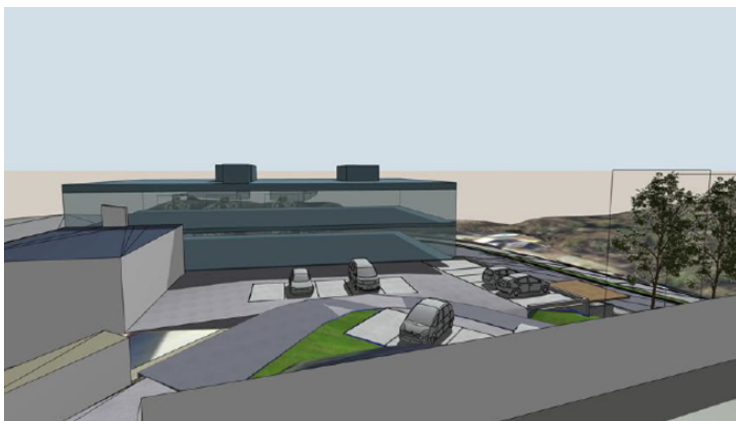
### *Konsekvenser for naboer*

#### *Støyforhold*

Det har kommet merknader fra naboer om sjenerende støy fra virksomheten. Støyrapporten for eksisterende situasjon viser at virksomheten holder seg innenfor tillatte støyverdier, og det er i bestemmelsene sikret at videre drift skal forholde seg til T1442. Det er også etter høring tatt inn en ekstra bestemmelse som skal sikre at støy fra tekniske installasjoner ikke overskrider grenseverdiene bestemt i TEK17. For å hindre støy fra tekniske installasjoner mest mulig, er det tatt inn en bestemmelse at de skal plasseres lengst mulig vekk fra naboene.

#### *Høyder på bebyggelsen*

Det er i høringsperioden kommet innspill fra naboer i nr 11 og 19 angående høydene på bebyggelsen vil ha negative virkninger på utsikten deres.



Sett fra enebolig Forsøkslia 19



Sett fra enebolig Forsøkslia 11

Det er etter høring vurdert om maksimal gesimshøyde kan reduseres fra kote +59,5, det er mulig å senke etasjehøyden, men da vil brannseksjoneringen gjøre at det fortsatt blir behov for minimum kotehøyde +59,0. For å kunne gi litt fleksibilitet i detaljprosjekteringsfasen er det ønskelig å beholde maks tillatt kotehøyde til + 59,5. Det er tidligere vedtatt at det er ønskelig med å tilrettelegge for industri i dette området. Høyden på bebyggelsen vil ikke påvirke solforholdene til naboene.

#### *Konsekvenser for barn og unge*

Det er ikke gjort registreringer som tilsier at området er viktig for barn og unge. Under høringen kom det frem at Forsøkslia i fremtiden vil kunne bli brukt som skoleveg. Grensen mellom Hallset og Romolslia skolekrets går sør for planområdet, og nabobebyggelsen tilhører Hallset skolekrets, men Romolslia barneskole er nærmere. Skolevegen til Hallset skole vil ikke være påvirket av

## Trondheim kommune

planforslaget. Området er ikke godt egnet som skoleveg som det foreligger i dag, men endringene av planen er heller ikke vurdert til å redusere trafikksikkerheten. Planforslaget legger til rette for en gangveg som vil gjøre situasjonene bedre, men den er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er ikke forventet at planforslaget vil føre til vesentlig mer trafikk da antall parkeringsplasser for privatbil er redusert. Renovasjonsløsninger flyttes også vekk fra det som blir brukt som gangareal, noe som også vil forbedre trafikksituasjonen.

### Medvirkning

Det kom inn ti merknader ved høring.

NVE ønsket at planbeskrivelse og geoteknisk rapport skulle beskrive kvikkleiresonene i Forsøkslia.

Naboer er bekymret for høyde, støy og trafikksikkerhet. Det er vanskelig å endre på høyden og fortsatt ha to etasjer, og høyden er derfor ikke endret. Det er tatt inn en bestemmelse om at tillatte tekniske installasjoner skal trekkes lengst mulig vekk fra naboer. Dette vil kunne ha positiv virkning på utsikt, men også på støyforhold for nabo. Planen fjerner parkeringsplasser, noe som vil føre til mindre personbiltrafikk. I tillegg reguleres det en gangveg gjennom området.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke sikret opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav av regulert areal til offentlig friområde, gangveg og gang- og sykkelveg. Kostnader til en eventuell opparbeidelse og videre drift og vedlikehold må da dekkes av kommunen.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

**Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**