



Detaljregulering av Leangen senterområde, felt B2 og B3, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 21.5.2019

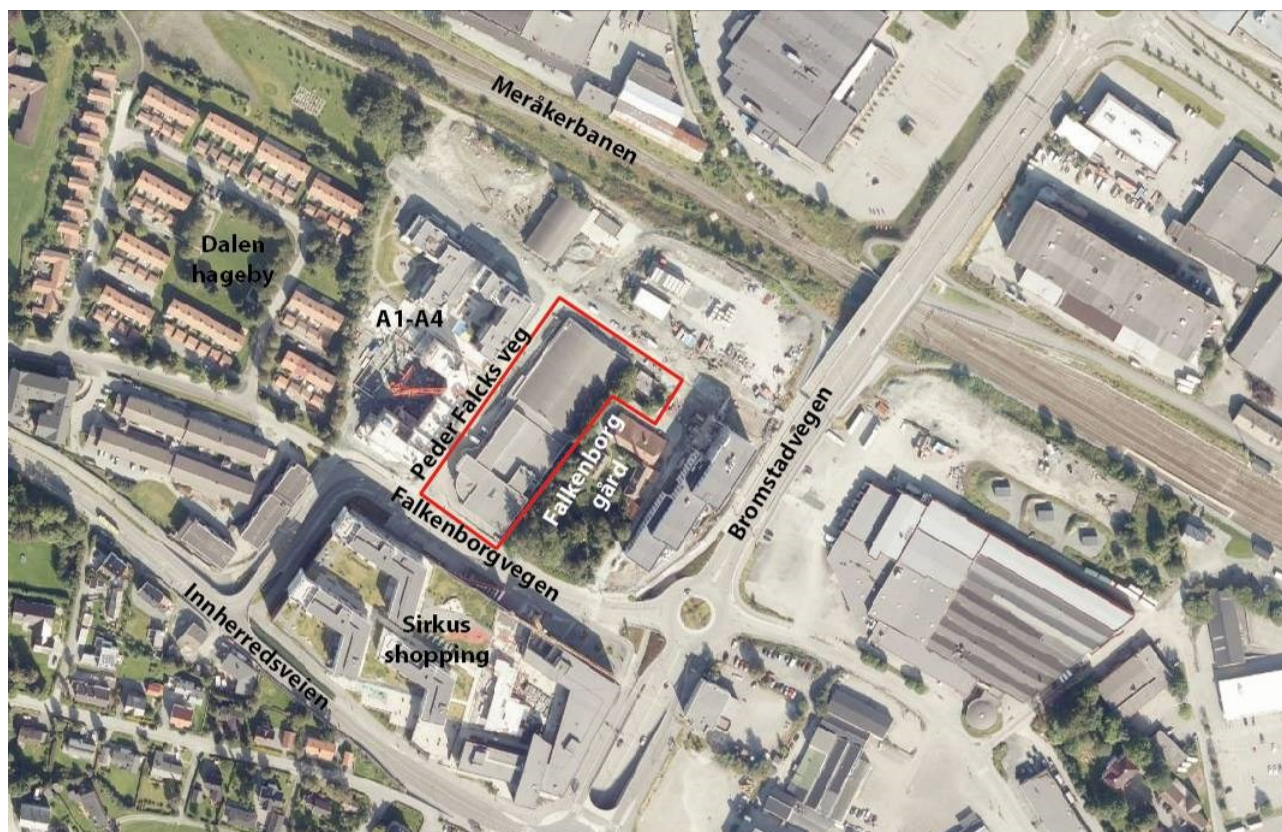
Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig ved datterselskapet Liljendal Utleie AS. Komplette planforslag forelå 5.6.2018. Etter innlevering av komplett planmateriale er planens utforming bearbeidet.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3, i tråd med gjeldende områdeplan. I planen inngår formålene bolig, kontor, tjenesteyting og forretningsvirksomhet med tilhørende infrastruktur.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

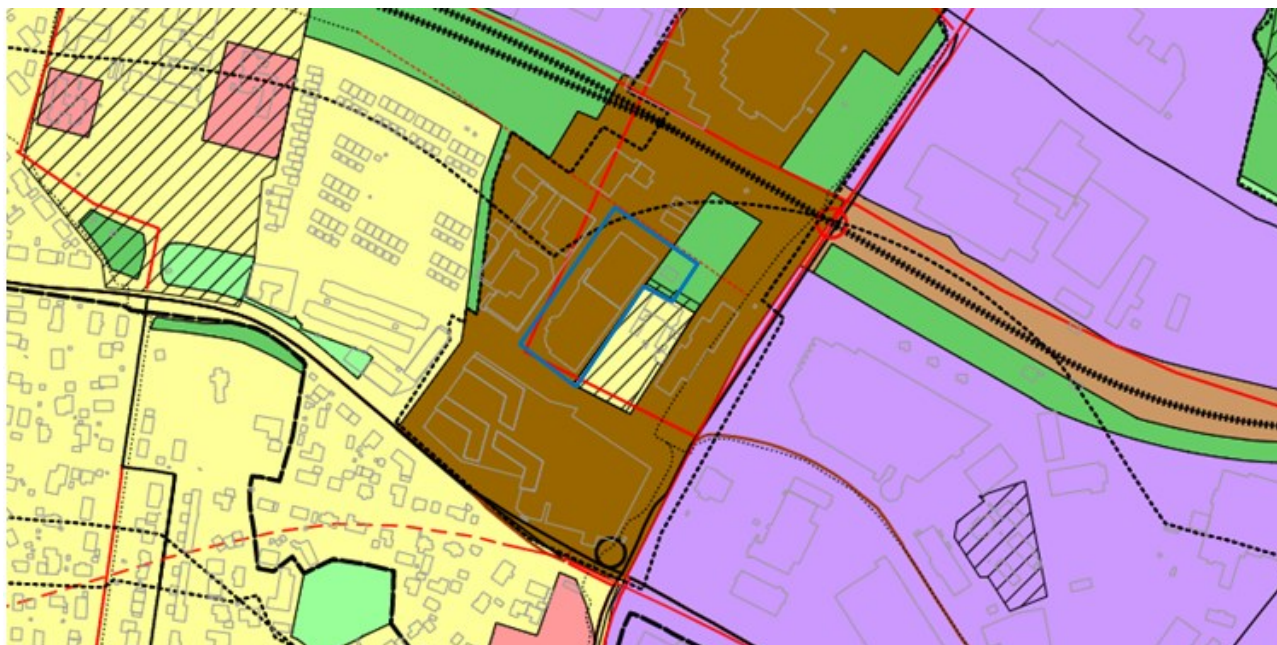


Oversiktskart

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som sentrumsformål og grønnstruktur. Det er vist en fremtidig turveg i nord og fremtidig kollektivveg i vest og sør. Nord for området ligger et fremtidig kollektivknutepunkt (Leangen stasjon), og i sør eksisterende kollektivknutepunkt (Strindheim). I øst ligger Falkenborg gård, som er markert med hensynssone for kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Varslet planområde er markert med blå linje.

Gjeldende reguleringsplan

Områdeplanen for Leangen senterområde ble vedtatt 23.5.2013, og gjelder foran kommuneplanens arealdel. Felt B2-B3 er vist som kombinert formål bolig/forretning/kontor. Hovedhensikten med områdeplanen var å tilrettelegge for en etappevis utbygging av Leangen som bydelssenter.

Områdeplanen stiller krav om detaljregulering av det aktuelle feltet, samt krav til maksimal byggehøyde, parkering, utforming av bebyggelsen, uterom m.m. Planforslaget er i hovedsak innenfor de rammene som er lagt i områdeplanen.



Planens begrensning med utsnitt fra reguleringsplan r1096. Stiplet rød linje viser planområdet.

Tilgrensende planer

Det er flere tilgrensende planer som har betydning for planen, både vedtatte planer og planer under utarbeidelse. Detaljregulering av Leangen stasjon, r20160021, vedtatt 21.6.2018, skal legge til rette for etablering av en ny jernbanestasjon litt vest for dagens Leangen stasjon, i tilknytning til Leangbrua ved Leangen senterområde.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommen med gnr/bnr 6/9, som eies av Liljendal Utleie A/S.

Planområdet grenser til: gnr/bnr 9/42: Trøndelag fylkeskommune, gnr/bnr 9/42 og 6/7: Falkenborg gård A/S, gnr/bnr 6/11: Falkenborgvegen 28 A/S, og gnr/bnr. 6/1: Trondheim kommune.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Området ligger på Leangen, ca. 3 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet er på ca. 7,7 dekar og avgrenses av Falkenborgvegen i sør og Peder Falcks veg i vest. I øst ligger Falkenborg gård. I nord grenser planområdet til et eksisterende næringsområde og jernbanen.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i all hovedsak bebygd av et forretningsbygg. Arealene er i dag utleid på kortsiktige leiekontrakter som forretning og servicevirksomhet.

På sørsiden av Falkenborgvegen ligger Sirkus Shopping. Vest for Peder Falcks veg er det oppført blokkbebyggelse i tråd med områdeplanen for Leangen. I nord ligger Nordlandsbanen/ Meråkerbanen og i øst ligger Falkenborg gård med hageanlegg. Deler av Peder Falcks veg nord og vest for planområdet er prosjektert og etablert i forbindelse med utbygging av feltene A1-A4, B5 og B6 i områdeplanen.

Stedets karakter

På 1900-tallet har området gått fra å være et jordbruksområde til å bli et industri-/næringsareal, for så på 2000-tallet å bli regulert til konsentrert sentrumsbebyggelse. Området har hatt, og har fremdeles, en variert og lite entydig karakter. Sirkus shopping består av ett stort volum med boligblokker på taket og en bygningshøyde på inntil 28 meter. Dalen Hageby består av to-etasjes rekkehusbebyggelse. Som en rest av det historiske kulturlandskapet med store parktrær, ligger Falkenborg gård, omkranset av forretningsbygg av ulik karakter og materialbruk. Gjennom utbygging av områdene A1-A4, B5 og B6 har området gradvis blitt endret til et bydelssenter.

Landskap/universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt med en helning på i underkant av to meter fra øst mot vest (kote +35 - +37). Områdeplanen sikrer god tilgjengelighet fra tiliggende gater til planområdet. Området kunne tidligere betraktes som et "mellomland" med lite definerte byrom hvor utearealene stort sett var forbeholdt bilen. Områdeplanen for Leangen senterområde legger til rette for en ryddig og tett kvartalsstruktur i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet inneholder ikke antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg, men grenser til Falkenborg gård. Gårdsanlegget er u-formet, med to parallelle våningshus forbundet med et uthus. Våningshusene er vist med høy antikvarisk verdi i kommunens aktsomhetskart for kulturminner. Uthuset er erstattet med en nyere bygning i samme stil. I områdeplanen og i kommuneplanens arealdel er hele bygningsanlegget vist med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, hvor Falkenborg gård beskrives som et "Gammelt gårdsanlegg i en mindre have, som er rik på ulike treslag (arboret)".

Naturverdier

Innenfor planområdet er det ikke registrert verdifulle naturtyper eller arter. Planområdet grenser mot alleen opp til Falkenborg gård, som ble fredet som naturminne i 1968. Fredningen gjelder en

80 meter lang allé bestående av ulike treslag. I fredningsvedtaket står det:

I henhold til lov om naturvern av 1. desember 1954, § 1 annet ledd, fredes en ca. 80 m lang allé på Falkenborg gård, gnr 6, bnr 7 ved Innherredsveien, Trondheim. Alleen består av bjørk, ask, eik, alm, kastanje, douglasgran, blågran og lønn.

Det må ikke uten samtykke av departementet eller den det bemyndiger, foretas inngrep som berører trærne i alleen eller deres voksested utover nødvendig vedlikehold og etterplanting.

Alleen er regulert med hensynssone med særlige hensyn – grønnstruktur i gjeldende områdeplan. Deler av rot- og dryppsoner for trærne i alleen ligger innenfor planområdet. Det er derfor innhentet en arboristuttalelse om byggegrenser ved alleens rotsoner. Uttalelsen redegjør blant annet for tidligere anleggsarbeid ved trærnes rotsoner og tiltak ved framtidig anleggsarbeid. Arboristen anbefaler at man i størst mulig grad forholder seg til den gamle gravesonen fra eksisterende næringsbygg, og at det utføres dypgjødsling og kronerensk i forkant av graving/spunting.

Nord for den fredete alleen ligger en 60 meter lang rekke med trær, blant annet bestående av poppel og lind, som ikke omfattes av fredningsvedtaket. De fleste trærne ligger på eiendommen med gnr/bnr 6/9, innenfor planområdet. Et bøketre som antas å være mellom 50 og 60 år gammelt ligger i eiendomsgrensen mellom Falkenborg gårds eiendom og areal regulert til offentlig park o_F4-2 i områdeplanen.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet er i all hovedsak bebygd. Resterende arealer er asfalterte flater. Området er i dag ikke egnet til rekreasjonsformål eller for lek og uteopphold.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, kollektivtilbud

Planområdet avgrenses av og har adkomst fra Falkenborgvegen og Peder Falcks veg. I områdeplanen er det regulert en offentlig veg (o_V3) nord for planområdet og en felles veg (f_V5) øst og sør for felt B3. Falkenborgvegen har sykkelveg med fortau forbi planområdet. Peder Falcks veg er regulert med fortau inn mot planområdet og tosidig sykkelfelt.

Bussholdeplassen Strindheim, i Innherredsveien ved Sirkus Shopping, har hyppige avganger og er definert som et kollektivknutepunkt. Lokaltog mellom Trondheim og Stjørdal/Steinkjer stopper ved Leangen stasjon, ca. 450 m. nordøst for planområdet.

Trafikksituasjonen har endret seg de siste årene rundt planområdet. Dette dreier seg blant annet om forlengelse av Bromstadvegen og Haakon den VII's gate og etablering av Strindheimtunnelen og Sirkus Shopping.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet ligger innenfor skolekretsene for Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Strindheim skole ligger ca. 400 m fra planområdet. Per dags dato er det ikke kapasitet for flere elever på Strindheim skole.

Balders hage barnehage, Dronning Mauds Minne barnehage, Ladestien barnehager, Leangen kulturbarnehage, Rønningen barnehage og Saxenborg barnehage ligger innen en radius på 1 km. fra planområdet. Det er regulert barnehage innenfor felt A5 i områdeplanen.

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

Vann- og avløpsanlegg skal knyttes til eksisterende ledningsnett. Kommunal hovedvannledning

ligger i Falkenborgvegen (Thoning Owesens gate) og avløpsledning er lagt i Peder Falcks veg. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger utenfor fareområder for kvikkleire. Det er gode grunnforhold i området, med fast til meget fast leire under tørrskorpe.

I forbindelse med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll ble det utarbeidet et eget aktsomhetskart, som viser hvor kommunen har opplysninger som tilsier at det er mistanke om grunnforurensning. Det er ikke mistanke om forurensning i grunnen innenfor planområdet.

Støyforhold

Planområdet er utsatt for støy fra veg og jernbane. Vegtrafikk er den dominerende støykilden i området. I gjeldende planer er det gitt rammer for endring av infrastrukturen i området som vil påvirke støysituasjonen, herunder lokk over jernbanen og ny vegforbindelse i forlengelsen av Peder Falcks veg til Haakon VII's gate. Bygging av lokk over jernbanen vil sammen med tilhørende bebyggelse bidra til demping av jernbanestøy i området. Samtidig vil nytt vegsystem gi økt vegtrafikk forbi planområdet.

Det er i forbindelse med detaljreguleringen utarbeidet støyrapport som viser at det kan bygges boliger i området som tilfredsstiller krav i T-1442/2016. Rapporten tar utgangspunkt i at det ikke er bygd lokk over jernbanen. Det er vurdert støy fra veitrafikk når lokk er etablert, ettersom det er situasjonen med mest veitrafikk.

Luftforurensning

Multiconsult har foretatt en vurdering av luftkvaliteten. Beregningene viser at både årsmiddelverdi, vintermiddelverdi og maksimalnivåer for nitrogendioksid NO₂ ligger godt under de respektive grenseverdiene iht. retningslinjen T-1520 og Forurensningsforskriften i og rundt planområdet. Årsmiddelverdi og maksimalnivåer for svevestøv PM₁₀ ligger under forskriftskravene.

Beskrivelse av planforslaget

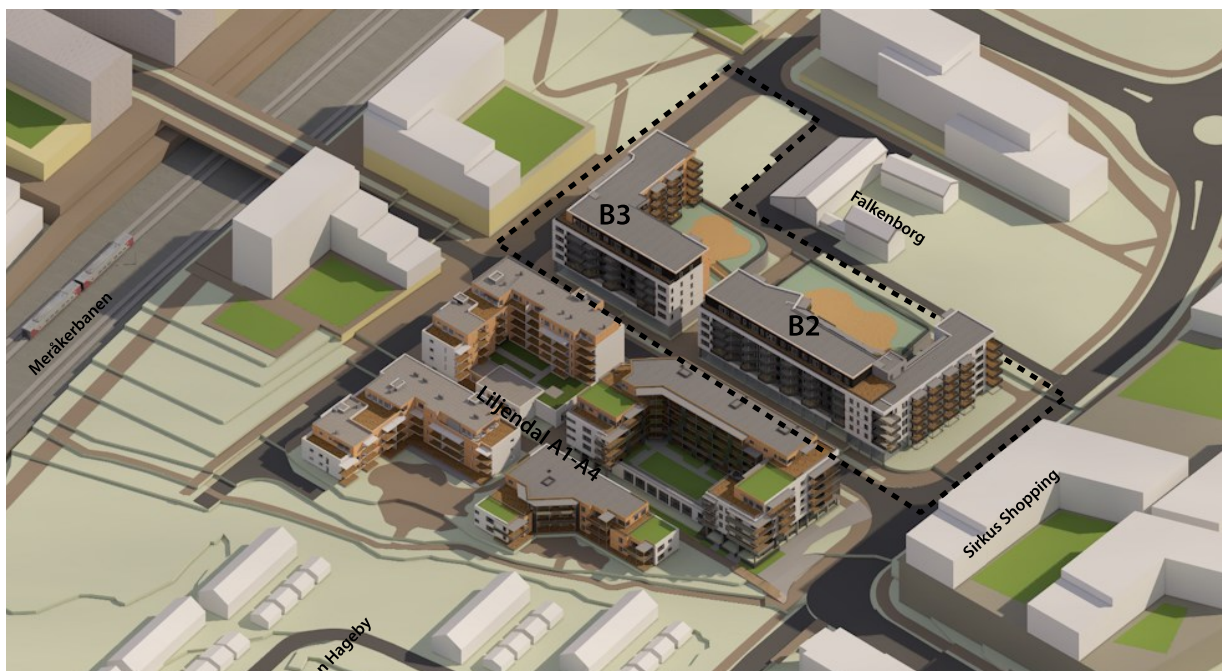
Hovedformål

Planens hovedformål er å omforme et område fra forretning og næringsbebyggelse til konsentrert bebyggelse i tråd med områdeplanen for Leangen senterområde.

Arealbruk og utbyggingskarakter

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur. Planmaterialet viser 10 738 m² BRA bolig og 3195 m² BRA forretning/kontorvirksomhet.

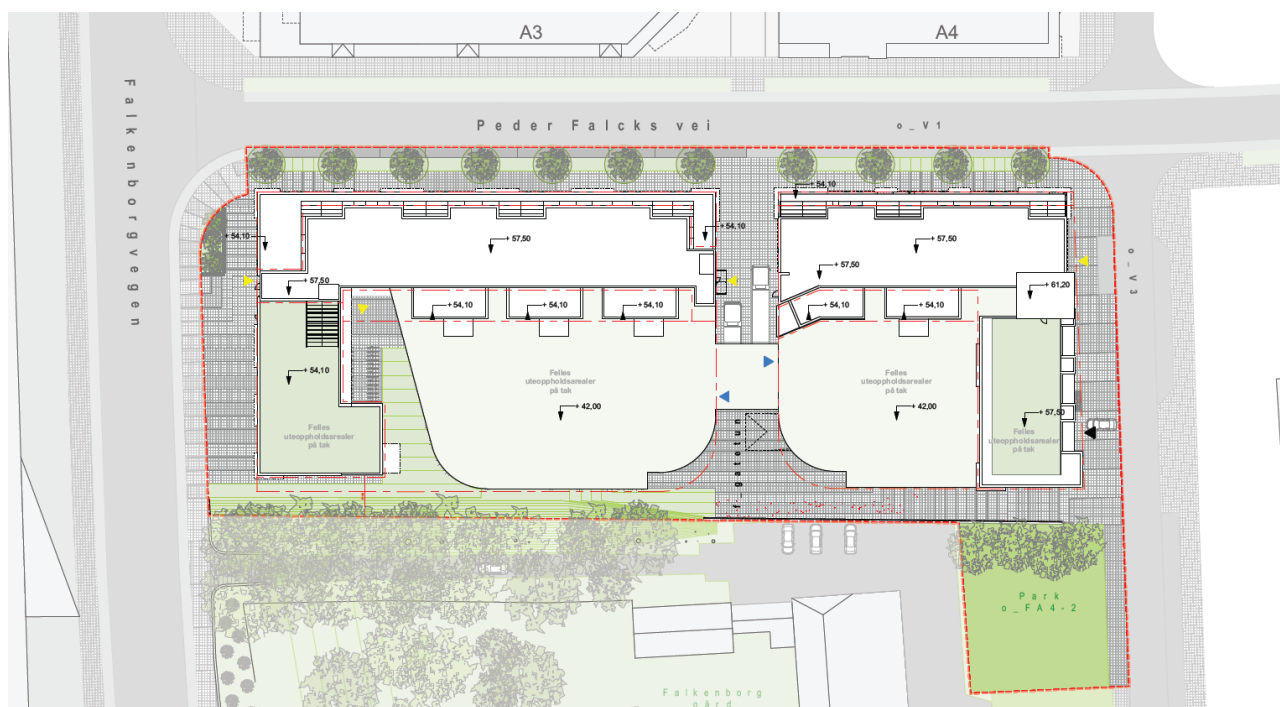
Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Grønnstruktur	Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal	5380 m ²	1765 m ²	495 m ²	7640 m ²



Byggeprosjektet sett fra vest. Detaljreguleringen omfatter felt B2 og B3. Felt A1-A4 vest for planområdet er ferdig bygd.

Forslag til utbyggingsstruktur

Bebyggelsen i planforslaget består av en høy forretningsetasje på gateplan som fyller tomten ut mot tilgrensende samferdselsanlegg. I henhold til reguleringsbestemmelsene for områdeplanen er første etasje trukket tilbake 0,6 meter fra o_FT. Første etasje har avrundede hjørner mot gatetun og gårds plass i øst.



Planforslaget har forhøyet og tilbaketrukket første etasje mot Peder Falcks veg, og nedtrappede etasjer med takhager mot Falkenborg gård.

Over første etasje anlegges boligbebyggelse i fire-fem etasjer og felles uteoppholdsareal. Boligene danner en U-form som åpner seg mot Falkenborg gård i øst. Boligbebyggelsen mot Peder Falcks veg og mot nord er fem etasjer. Mot Falkenborgvegen planlegges boligbebyggelsen i fire etasjer.

Fasadene mot nord, sør og vest følger tilliggende gateløp. Sjette etasje er trukket tilbake 2,0 meter fra Peder Falcks veg, sikret med høydelinjer i plankartet.

Byggegrense mot den fredete alleen er trukket tilbake ca. 2,15 meter i forhold til byggegrensen vist i områdeplanen for bebyggelsen som ligger nærmest Falkenborgvegen. Dette for å gi bedre vilkår for trærne både ved bygging og framtidig vedlikehold av bebyggelsen.

Grad av utnytting

I bestemmelsene tillates maksimalt 126 boliger innenfor planområdet. Dette gir en utnyttelse på 16,6 boliger per dekar. Dersom en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² legges til grunn, tilsvarer dette en utnyttelse på 20 boliger pr. dekar.

Det tillates ikke ett-roms leiligheter, og maksimum 40 % av leilighetene kan være to-roms. Planmaterialet viser 118 leiligheter fra 40 til 120 m². Leilighetene er i hovedsak gjennomgående, og alle boenheter har en fasade mot stille side.

Adkomst og parkering

Alle parkeringsplasser for bil er lagt i kjeller, som skal være felles for hele planområdet. Det skal etableres minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m². For kontor, forretning og tjenesteyting er det stilt minimum- og maksimumskrav for parkering. Atkomst til parkeringskjeller etableres fra offentlig veg nord i området, som vist med pil i plankartet.

Varelevering og avfallshåndtering skjer innenfor felles gatetun f_GT, mellom felt B2 og B3, med innkjøring fra veg i nord og utkjøring til Peder Falcks veg.

Sykkelparkering skjer dels innendørs i første etasje og dels på bakkeplan øst for B2 og ved inngangssoner for boligene. Minimum 5 % av sykkelparkeringen skal være egnet til transportsykel.

Tilknytning til infrastruktur

Boligbebyggelsen skal tilknyttes avfallssuganlegg som er etablert ved utbygging av felt A1-A4. Returpunkt for glass og papiravfall skal være innenfor areal merket o_RA på plankartet.

Det er bygget en ny trafo ved utbygging av felt A1-A4. Denne har kapasitet til å forsyne bebyggelsen i planområdet.

Uteareal

Boligbebyggelsen i planforslaget medfører et behov for 4593 m² utearealer. Minimum 50 % av dette skal være opparbeidet som felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen oppnår ikke tilstrekkelig felles uteoppholdsareal innenfor feltene B2 og B3, men deler av offentlig park o_F4-2 tillates medregnet i uteromsregnskapet, i tråd med områdeplanen. I planforslaget er det vist et uteoppholdsareal på opp til 4668 m², hvor 2688 m² er felles uteoppholdsareal, medregnet areal innenfor o_F4-2.

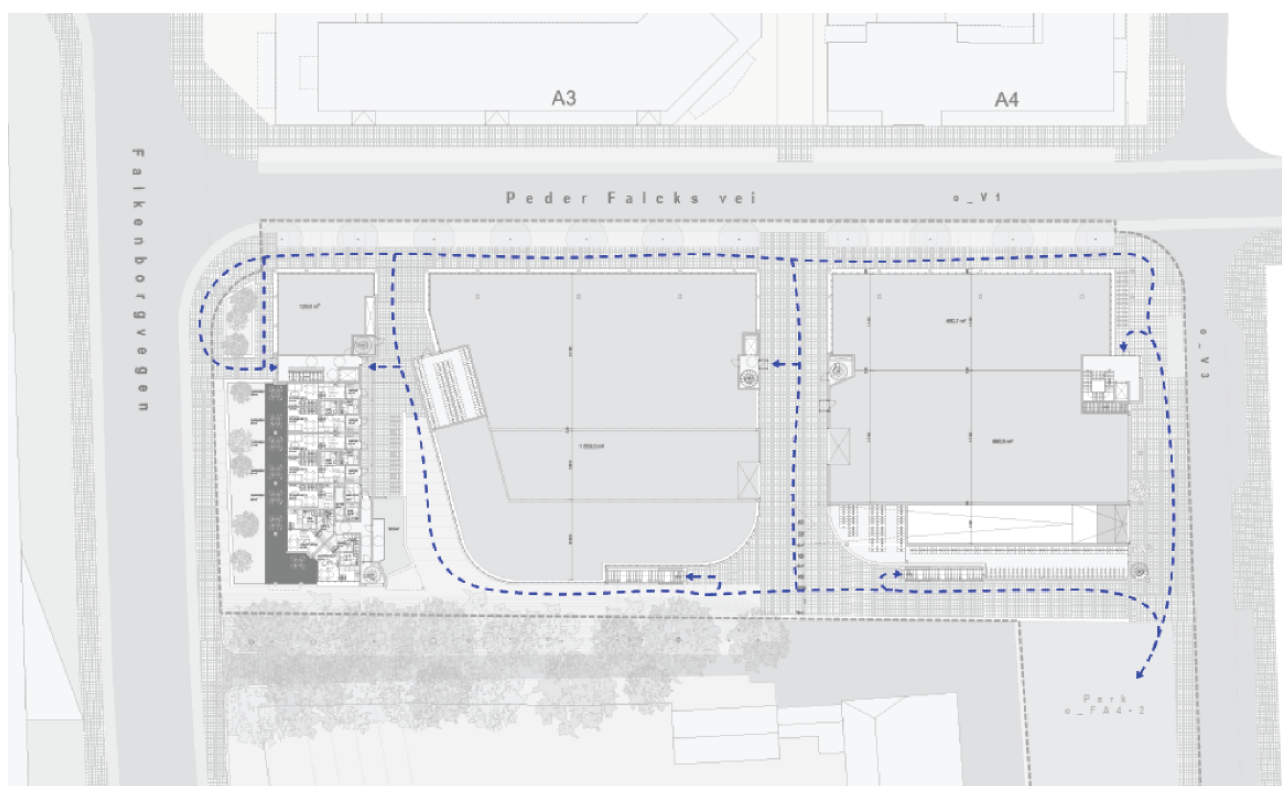
Alle boligene får privat uteareal, enten terrasse eller balkong. På taket over første etasje etableres felles uteoppholdsareal for boligene, med småbarnslekeplass. Dette utearealet skal være tilgjengelig fra felles trapp og heis i bebyggelsen og med åpen trapp fra bakkenivå.

Sykkelveg (o_SF), offentlig fortau (o_FT), gatetun (f_GT) og annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Langs Peder Falcks veg reguleres fortau og sykkelfelt, samt midtrabatt som er egnet til beplantning.

Dette er i henhold til områdeplanen, og grenser opp til allerede prosjekterte veg tilknyttet utbygging av felt A1- A4 (Prosjekt: Leangen lokalgater).

Gangadkomst er via regulerte fortau (o_FT) og gatetun (f_GT). Det legges i tillegg til rette for gangferdsel gjennom B2 fra Peder Falcks veg til gatetun.



Blå streker viser planlagte bevegelseslinjer for fotgjengere.

Gatetun (f_GT)

Gatetunet skal benyttes til varelevering, som gjennomgang mellom B2 og B3 og det skal dimensjoneres og opparbeides med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Gatetunet skal opparbeides på en måte slik at det er skille mellom gangsoner og kjøreareal. Utforming av gatetunet skal inngå som del av utomhusplanen.

Park (o_FA4-2)

Det er til sammen 495 m² offentlig park i planen. Parken inngår som en del av o_FA4-2 i områdeplanen, og som en del av et større grøntområde som strekker seg fra Falkenberg og mot jernbanen. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen.

Virkninger av planforslaget

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der planområdet er vist som sentrumsformål og grønnstruktur. Utbyggingsområdet vil gå fra å ha en lav arealutnyttelse til å ligge innenfor minimumskravene for fortetting i sentrumsområder.

Planområdets gode kollektivdekning og nære tilknytting til kollektivknutepunkt og hovedveg for sykkel vil samordne areal og transport på en hensiktsmessig måte, og forholde seg til kommunens prinsipper om rett virksomhet på rett sted.

Avvik fra områdeplanen

Parkering

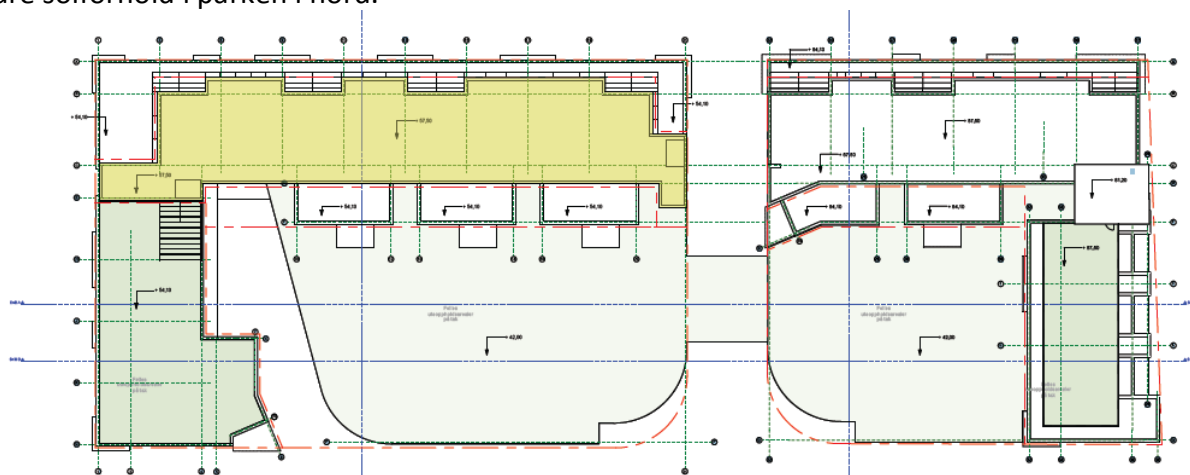
På grunn av nærhet til kollektivknutepunkt, hovedveg for sykkel og gangavstand til et stort utvalg av offentlig/privat service og forretning er det hensiktsmessig å redusere bilparkeringen. Planforslaget tillater derfor en mindre andel parkering for boligbebyggelse enn angitt i områdeplanen, fra minimum 1 plass for hver bolig på tre rom eller mer til minimum 0,8 plasser for alle boligene. Det er også lagt inn et høyere krav til sykkel enn kravet i kommuneplanens arealdel for kontor, forretning og service.

Gatetun

Det som i områdeplanen er regulert til veg (f_V5), samt deler av bolig/forretning og kontor, blir i planforslaget regulert til gatetun. Gatetun er funnet hensiktsmessig for å få et fleksibelt areal som kan inneha oppholdskvaliteter, samtidig som det fungerer som en forbindelse for myke trafikanter mellom B3, B2 og offentlig park. Byggegrensen i B2 og B3 trekkes inn i forhold til områdeplanen, noe som gir en større plassdannelse mellom bebyggelsen og mot Falkenborg gård. Gatetunet tilknyttes trappeforbindelse til felles uterom over første etasje.

Høyder

Gesimshøyden i B2 er enkelte steder regulert 0,76 meter høyere enn i områdeplanen, tilsvarende er B3 redusert opp til 1 meter. Dette gir trinnfri og universell tilkomst mellom B2, B3 og gatetun, og vil lettere tilfredsstille anbefalte krav til varelevering. En reduksjon av høyden i B3 vil også gi bedre solforhold i parken i nord.



Gul flate markerer hva av bebyggelsen som er regulert over områdeplanen (+58). Maksimal høyde ligger 76 cm over områdeplanen.

Svalganger

Reguleringsplanen bryter med områdeplanens bestemmelser for svalganger. Det prosjekteres svalgang i sjettede etasje i felt B3 mot nord, i strid med § 4.1.4 i områdeplanens bestemmelser. Dette for å kunne tilrettelegge for planløsninger med gjennomgående leiligheter og for å tilfredsstille krav til støy og forbedre sol-/skyggeforholdene mot offentlig park. Bestemmelsene sikrer krav til utforming av svalgangsløsningene.



Bebyggelsen sett fra nord. Nærmest vises tiltenkt svalgang. Fasaden deles opp for å unngå monotoni.

Andre avvik

Toppetasjen trekkes inn 2 meter fra Peder Falcks veg. Dette er i samsvar med prosjektert toppetasje i felt A3 og A4, samt i samsvar med de høydelinjene som er vist i områdeplanens plankart. Områdeplanens bestemmelser sier at toppetasjen skal trekkes tilbake minimum 2,5 meter fra fortau i Peder Falcks veg (o_FT).

Rekkverk på toppetasjen trekkes inn 0,4 meter fra fasadeliv. Områdeplanen stiller krav om 0,6 meter inntrekning fra fasadeliv. Dette for å oppnå bedre uteoppholdskvaliteter for toppetasjen mot vestvendt side.

Nedkjøringsrampen til parkeringskjeller trekkes lenger mot vest enn anvist avkjørsel i områdeplanen.

I tillegg til arealformålene i områdeplanen tillates også formålet tjenesteyting i planen, dette for å gi ytterligere fleksibilitet i utforming av bebyggelsens første etasje.



Bebyggelsen sett fra Falkenborg gård.

Stedets karakter, byform og estetikk

Den foreslåtte strukturen viderefører den karakteren det legges opp til i områdeplanen for Leangen senterområde, med en kompakt bymessig struktur med klart definerte byrom, siktlinjer og grønnstruktur. Nåværende bebyggelse innenfor gnr/bnr 6/9 (Falkenborgvegen 24 og 24C) er forutsatt revet.



Dagens situasjon



Regulering

Fotomontasje som viser nåværende situasjon (øverst) og ny bebyggelse (nederst) sett fra sør-øst, ved Sirkus shopping.

Områdets kvaliteter og omkringliggende bebyggelse blir hensyntatt med et utbyggingsmønster med byggegrenser og regulerte høyder mot Peder Falcks veg som trappes ned mot Falkenborg gård i øst. Ny bolig- og sentrumsbebyggelse forholder seg til nyoppført bebyggelse innenfor områdeplanen og vil gi et tydelig byrom i gaten med siktlinjer inn mot Falkenborgvegen. Første etasje i B3 er betydelig senket i forhold til områdeplan for å hindre en høy og monoton veggfasade mot Falkenborg gård.



Avrundning og tilbaketrekning av hjørner i første etasje på B2 og B3 mot Falkenborg gård, gir en mykere overgang mellom planlagt bebyggelse og gården og åpner for plassdannelse i gatetunet.

Grønnstruktur/naturmangfold

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse. Trærne i den fredete alleen sikres med egen hensynssone med bestemmelser om at tiltak som berører trærne skal avklares med Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Planforslaget sikrer også at det blir opparbeidet park i planområdet. Flere eksisterende trær innenfor planområdet mot Falkenborg gård må fjernes.

Trafikkforhold og parkering

Hovedatkomsten for bil vil i all hovedsak skje fra Falkenborgvegen og inn Peder Falcks veg. ÅDT på Peder Falcks veg er beregnet til 3300. Beregnet biltrafikk generert til prosjektet vil ha ÅDT 1800, hvorav 900 er turer inn i kjeller. Denne trafikken vil ha tilkomst til parkering fra nord, som vist med pil i plankartet. Trafikknotat viser beregninger som viser at dagens og planlagte vegsystem er dimensjonert for trafikkøkningen.

Byggegrenser mot Falkenborgvegen er lagt etter det som er fastsatt i områdeplanen, med avstand til vegen på minimum 7 meter. Dette er i samsvar med prosjektert veg i Peder Falcks veg og vil ivareta friskt mot Falkenborgvegen.

Sporing

Det er utført sporing for varelevering, med lastebil med lengde 12 meter som dimensjonerende kjøretøy. Dette er i henhold til krav for varelevering gitt i Statens vegvesens håndbok V126 Byen og varetransporten. Sporingsskurvene viser innkjøring fra veg i nord, kjøring inn på gatetun mellom B2 og B3 og rygging inn i avkjørsel/port på B2. Utkjøring er vist fra gatetun mellom B2 og B3 og ut til Peder Falcks veg. Det er i tillegg sjekket at det er mulig å kjøre ut samme veg som varetransporten kom inn. Det er avsatt tilstrekkelige areal for at varelevering med lastebil skal kunne fungere som forutsatt.

Sikttrekanter

Sikttrekanter er tegnet inn i plankartet, i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Ved inn- og utkjøring av parkeringskjeller må det sikres at de tre meterne nærmest fasaden ikke oppfattes som en del av fortauet. For å unngå at fotgjengere krysser utkjøring fra parkeringshuset i denne sonen nærmest fasaden bør det settes opp hinder i form av bøyler,

gjerd, blomsterkasser eller lignende, med høyde lavere enn 0,5 meter.

Myke trafikanter

Ny boligbebyggelse og arealer for sentrumsformål vil være tilknyttet hovedrute for sykkel. Myke trafikanters interesser ivaretas gjennom fortau langs Peder Falcks veg, i gatetun og langs opparbeidet gangforbindelse i vest. Åpning i bebyggelsesstrukturen vil gi rom for gangferdsel mellom bebyggelsen i B2 og B3. Det skal også opparbeides en gangforbindelse mellom Peder Falcks veg og gatetun gjennom gårdsplass i B2.

Skoleveg

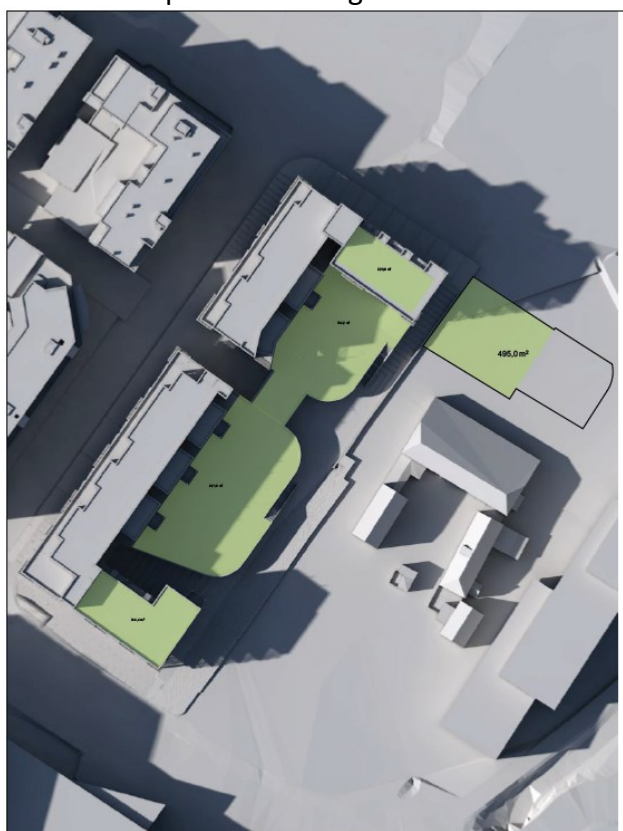
Raskeste skoleveg til Strindheim skole forutsetter kryssing av Falkenborgvegen (ÅDT 7500) og Innherredsveien (ÅDT 400). Kryssing av Falkenborgvegen kan skje enten i undergang eller lysregulert fotgjengerovergang. Aktuell skoleveg har opparbeidet gang- og sykkelveg. Skolevegen vurderes som en trygg ferdselsåre.

Kollektivtransport

Området er svært godt betjent med kollektivtrafikk. Det ligger nært tilknyttet eksisterende kollektivknutepunkt, fremtidig planlagt metrobusstrasé og kollektivknutepunkt med jernbanestasjon.

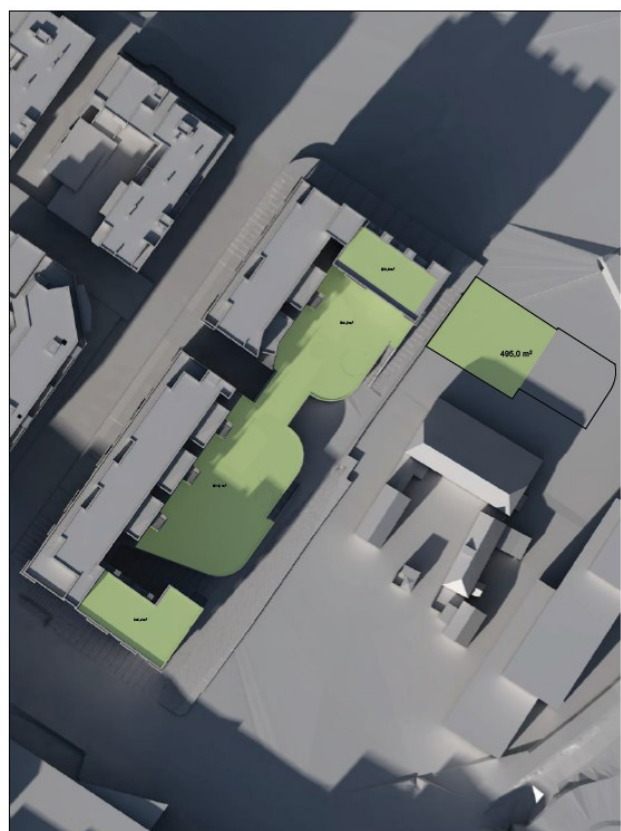
Solforhold

Hensyn til lys og solforhold i de enkelte leilighetene og felles uteoppholdsarealer er vektlagt i utforming av bebyggelsen. Bebyggelsen oppnår tilstrekkelig skyggefritt uteareal på egen tomt på nøkkeltidspunktet 21. mars kl 15. På tidspunktet 23. juni kl 18 oppnås tilstrekkelig skyggefritt uteareal når parken medregnes.



23.juni kl.18

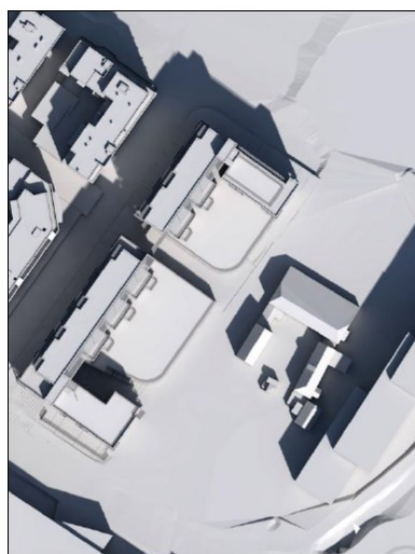
MED SKYGGE på felles uterom	1.458 m2	
SKYGGEFRITT på felles uterom	1.230 m2	> KRAV (1.148 m2) ✓
Felles uteoppholdsareal	2.688 m2	



21.mars kl.15

MED SKYGGE på felles uterom	824 m2	
SKYGGEFRITT på felles uterom	1.864 m2	> KRAV (1.148 m2) ✓
Felles uteoppholdsareal	2.688 m2	

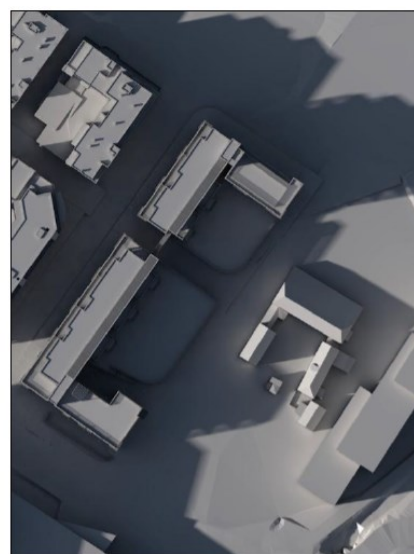
Bebyggelsen vil kaste noe skygge på omkringliggende bebyggelse. Dette gjelder først og fremst på kveldstid mot Falkenborg gård og offentlig park i (øst/nordøst).



22.april kl. 12



22.april kl. 15



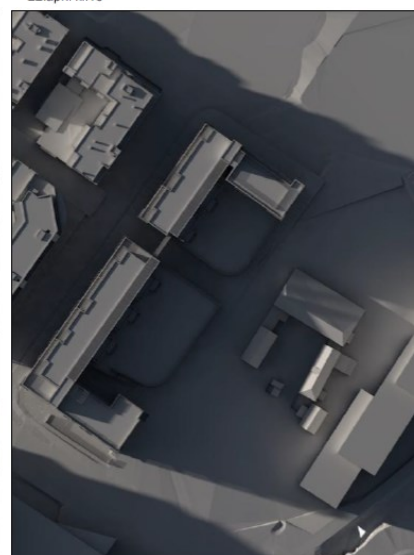
22.april kl. 18



22.juli kl. 15



22.juli kl. 18



22.juli kl. 20

Sol-/skyggediagrammene viser solforholdene 22. april kl 12, 15 og 18 (øverst) og 22. juli kl 15, 18 og 20 (nederst).

Støy

Det må gjennomføres skjermingstiltak for at samtlige boenheter skal ha tilgang til fasader med tilfredsstillende støynivåer iht. grenseverdien i T-1442/2016. Det er også behov for skjerming av private balkonger og felles uteoppholdsareal. Støysituasjonen i området er utfordrende, men prosjektet anses som gjennomførbart med tanke på støy, dersom anbefalinger i støyrapporten gjennomføres.

Barns interesser/rekreasjonsområder/uteområder

Grøntområder, rekreasjons- og uteområder ivaretas gjennom etablering av park og felles uteoppholdsareal. Tilgjengeligheten til uterområdene over første etasje sikres via felles trapp og heis, og med åpen trapp fra bakkenivå. Området har også god tilgjengelighet til andre offentlig frområder i nærområdet og til Leangenbukta og Ladestien. Barnetråkkregistreringer viser at grøntområdene sør for Innherredsveien har mange avmerkinger som "favorittsted".

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen viser at ingen hendelser havner i kategorien høy risiko. Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til naturvernområder, støy og luftkvalitet og trafikale forhold. Planbestemmelsene ivaretar at nødvendig prosjektering og planlegging av gjennomføringsfasen er ivare tatt før igangsettelse. Det er engasjert ekstern konsulent for ivaretagelse av støy, trafikkforhold, vann og avløp, luftkvalitet, samt for innmåling og rådgiving om eksisterende vegetasjon og fredet allé.

Nullvekstmålet

Planområdet ligger i et lokalt sentrum, med kort avstand til bussholdeplass med god frekvens og nært hovedsykkelrute. Avstanden til sentrum for gående og syklende er ca. 3,5 kilometer. Det er derfor gode muligheter for at nye beboere kan velge andre reisemidler enn bil til daglige gjøremål, og at utbyggingen vil bidra til å nå nullvekstmålet.

Planlagt gjennomføring

Bebyggelsen er regulert inn i to hovedbygninger (B2-B3) som er knyttet sammen med gangforbindelser mellom boligdelene, med felles parkeringsanlegg. Dette fordrer at bebyggelsen føres opp i ett byggetrinn. Detaljprosjektering og salgsstart planlegges så snart reguleringen vedtas.

Parkanlegg, gatetun og uteområder skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk. Rekkefølgekrav i områdeplanen for Leangen senterområde om opparbeidelse av offentlige anlegg er videreført i planen. Det er også stilt krav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen. Videre er det stilt flere vilkår for gjennomføring av planen knyttet til beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, geoteknikk, forurenset grunn, sikring av fredet allé, m.m.

Innspill til planforslaget

Varslingsbrev ble utsendt berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 16.10.2017, med frist for innspill 20.11.2017. Varsel om igangsatt planarbeid ble varslet i Adresseavisen 17.10.2017. Plandokumenter ble samtidig synliggjort på plankonsulentens hjemmeside. Det kom inn til sammen seks uttalelser ved varsling av planoppstart.

Eier av Falkenborg gård har senere kommet med skriftlige innspill til planarbeidet, hvor det pekes på fire hovedområder som må ivaretas i planleggingen: Gårdsalleen, grensetrærne i nord, forstøtningsmuren mellom Falkenborg og gatetunet og byggehøyden ved den fredede alleens sørende. Det er gjort justeringer av planen for å imøtekomme innspillene. Byggehøyden mot sør er opprettholdt, men bebyggelsen er i sin helhet trukket 2,15 meter bort fra alleen.

Norges vassdrag – og energidirektorat (NVE), datert 24.10.2017

NVE anbefaler deres karttjenester, veiledere og sjekklister for å kartlegge og vurdere flom og skredfare. Videre viser NVE til detaljreguleringens ROS- analyse, og informerer om at naturfarer skal inngå i analysen.

Kommentar:

Utarbeidelse av planforslaget har forholdt seg til NVEs karttjenester, NVEs sjekklister for reguleringsplaner og veileder (nr. 2/2017). Tema vedrørende naturfarer inngår i ROS-analysen.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter (LUKS), datert 08.11.2017

LUKS minner om at nødvendig areal for forretningers varemottak må legges inn i planen, og

skjermes fra myke trafikanter og parkering.

Kommentar:

Planforslaget er bearbeidet for å sikre en best mulig og hensiktsmessig gjennomføring av varelevering. Blant annet er det gjort endringer i bebyggelsens høyder for å få et mer hensiktsmessig høydeforhold mellom gate og sted for varelevering. Reguleringsplanen er utformet for å følge krav som stilles i TEK10/TEK17.

Bane NOR, datert 17.11.2017

Bane NOR har igangsatt planarbeid for Leangen stasjon 100 meter fra planområdet. Bane NOR anser formålet med reguleringen som positivt da dette bidrar til høy utnytting i områder rundt kollektivknutepunkt.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 20.11.2017

Sør-Trøndelag fylkeskommune forutsetter at detaljreguleringen forholder seg til vedtatt områderegulering.

De vurderer det å være relativt liten risiko for at planen skal komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. De viser samtidig til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8, samt plan- og bygningsloven § 1-1 om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen.

Det vises til Falkenborg gård som en viktig del av "herregårdslandskapet" på Lade. De anbefaler at bebyggelsen høyde, materialbruk og utforming i størst mulig grad forholder seg til gårdsbebyggelsen.

Kommentar:

Planforslaget vil i hovedsak forholde seg til vedtatt områderegulering. Forslaget vil derfor forholde seg til de byggelinjer og høyder som det blir lagt opp til i områdeplanen. Det tilsier en høyest bebyggelse mot Peder Falcks veg, med avtrapping ned mot Falkenborg gård. Det er i planforslaget lagt opp til en lavere første etasje mot Falkenborg gård, og mer oppstykket fasade.

Det er satt krav til at fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk skal bidra til å bevare forholdet til Falkenborg gård i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelsene vil også sikre at fasaden blir oppstykket.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 01.12.2017

Fylkesmannen påpeker den ønskede virkningen av en fortetting av sentrale områder med de fordelene det har for landbruk og bygdeutvikling og miljøvern. Det er derfor viktig at det blir innarbeidet minimumskrav til arealutnyttelsen, herunder antall boenheter. Fylkesmannen påpeker at kravet til parkering for bil med fordel kan reduseres og at kommunens parkeringsnormer må følges.

Fylkesmannen påpeker samtidig at en fortetting må skje med kvalitet og minner om og belyser utfordringer og krav vedrørende støy, sosiale forhold, helse, barn og unge, universell utforming og samfunnssikkerhet.

Kommentar:

Det er satt minimumskrav til arealutnyttelsen i området. Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning enn områdeplanen, ved at kravet legges på gjeldende parkeringsnormer.

Det er utarbeidet støyrapport som viser tilfredsstillelse av kravene i T- 1442/2016. Ved støyberegninger er det tatt høyde for at det ikke er utarbeidet lokk over jernbanen. Forslaget følger kommuneplanens arealdels krav til uteområder. Det er også utarbeidet egen rapport vedrørende luftkvalitet.

Statens vegvesen, datert 20.11.2017

Statens vegvesen påpeker at det er nødvendig at hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet for varelevering og renovasjon blir innarbeidet i planen i en tidlig fase.

Det anbefales at minimumsgrense for sykkel blir satt høyere enn hva parkeringsveilederen til Trondheim kommune tilsier.

Statens vegvesen ønsker en trafikkrapport som tar for seg kapasitet i krysset Falkenborgvegen - Peder Falcks veg. Det må også utarbeides støyrapport i forbindelse med planarbeidet.

Statens vegvesen ber om at miljøpakkens pågående prosjekt i Falkenborgvegen (sykkelveg med fortau) tas med i planen.

Kommentar:

Det er tidlig i fasen samarbeidet med trafikkonsulent for å sikre gode løsninger for varelevering og avfallshåndtering. Tilknyttet reguleringsplanen er det utarbeidet trafikk og støyrapport.

I planforslaget er krav til parkering for bil satt mer restriktivt enn i områdeplanen. Det er også stilt krav til en høyere andel parkering for sykkel enn i kommunens parkeringsveileder.

Plankonsulent har i ettertid vært i dialog med Statens vegvesen vedrørende pågående prosjekt sør i planområdet. I tilbakemelding 4.1.2018 godtar Statens vegvesen at plangrensen grenser mot sykkelveg med fortau.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.