



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180010

Arkivsak: 20/60

Detaljregulering av Leangen senterområde B2 og B3, gnr/bnr 6/7, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.8.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 30.9.2020

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trym Bolig ved datterselskapet Liljendal Utleie AS.

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.



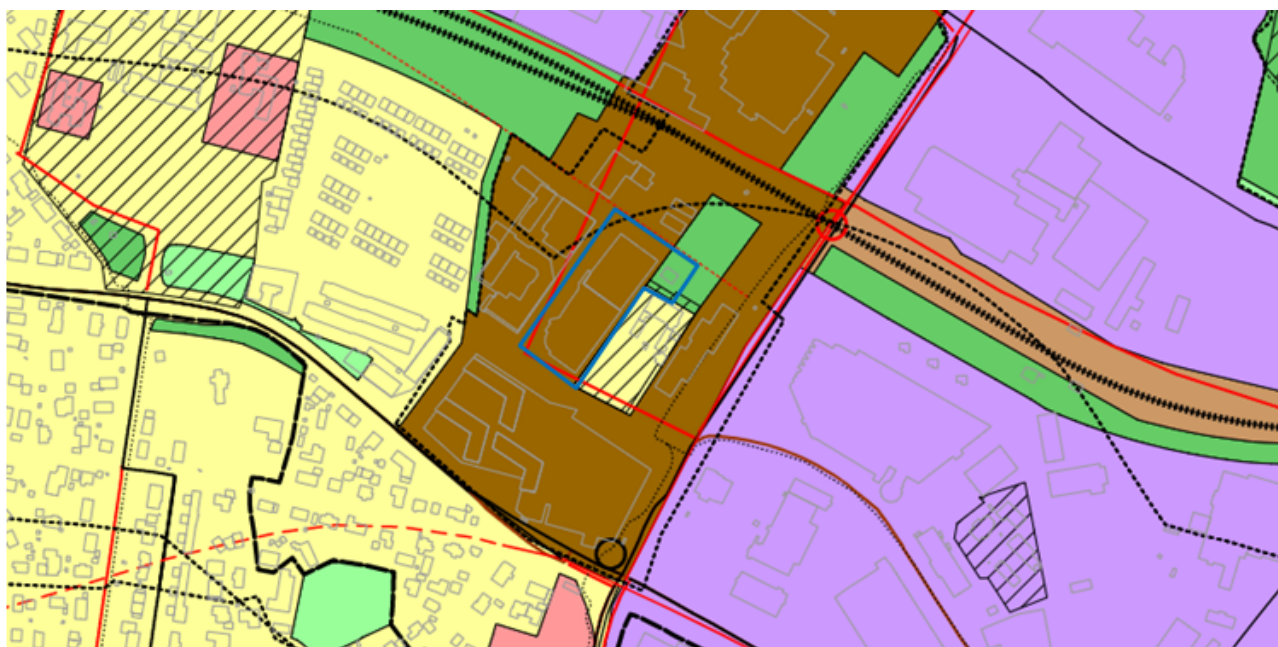
Oversiktskart

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 kollektivtrasé 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.

Tidligere vedtak

Bygningsrådet vedtok 18.6.2019, i sak 122/19, å legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn, med følgende tillegg:

Før saken sluttbehandles skal det vurderes å ta inn krav om bevaring av et bevaringsverdig bøketre i felt o_FA4-2 og presiseringer i bestemmelsene som sikrer utformingen av fasader i første etasje i enda større grad.

Bygningsrådet ber Rådmannen bearbeide planforslaget fram til sluttbehandling og framlegge alternativer som bevarer flere av trærne innenfor planområdet.

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 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 bydelscenter.

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 tilliggende 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 områdeplanen. Deler av rot- og dryppsone 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 bebyggt. 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 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 kulturbarnhage, 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. Det er også gjennomført en undersøkelse av deponigass fra Ladedalen avfallsfylling. I rapporten vurderes det at anleggsarbeidene ved jernbanelinjen i sør utgjør en naturlig grense for utbredelsen av deponigass. Det ble i forbindelse med feltarbeidet vurdert at det ikke var behov for målinger på sørsiden av jernbanen.

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 ny 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.

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur. Maksimalt tillatt BRA er 14 750 m². Maksimalt tillatt forretningsareal er 4400 m² BRA. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Falkenborgvegen og Peder Falcks veg.

Arealbruksformål	Bebyggelse og	Samferdselsanlegg	Grønnstruktur	Sum alle
------------------	---------------	-------------------	---------------	----------

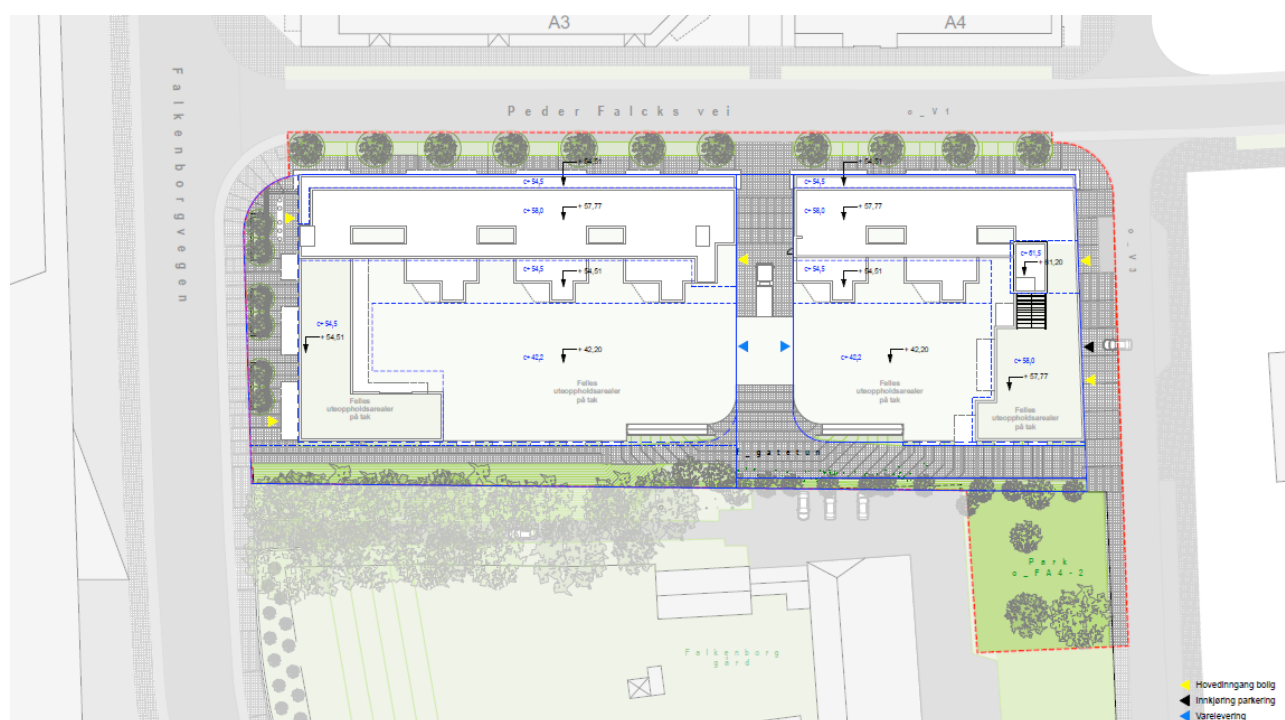
	anlegg	og teknisk infrastruktur		arealbruksformål
Sum grunnareal	5300 m ²	1845 m ²	495 m ²	7640 m ²



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 minimum 0,6 meter fra fortauet, 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 forretningsetasjen 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 formåls grensen mot Peder Falcks veg, sikret med høydelinjer i plankartet. Bebyggelse i felt B2 og B3 mot felles gårdsrom skal deles opp i flere volum.

I forhold til områdeplanen er byggegrense mot Falkenborg gård og den fredete alleen trukket tilbake minst 6,5 meter fra formåls grensen i sør, og 2,6 meter i nord. Dette for å gi bedre vilkår for trærne både ved bygging og framtidig vedlikehold av bebyggelsen, samt gi en større avstand til gårdsbebyggelsen.

Grad av utnytting

I bestemmelsene tillates maksimalt 133 boliger innenfor planområdet. Dette gir en utnyttelse på 17,5 boliger per dekar. Dersom en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² legges til grunn, tilsvarer tillatt bruksareal en utnyttelse på 19,5 boliger pr. dekar.

Det tillates ikke ett-roms leiligheter, og maksimum 40 % av leilighetene kan være to-roms. Planmaterialet viser 133 boenheter fra 35 til 120 m². Leilighetene er i hovedsak gjennomgående, og alle boenheter har tilgang til stille side.

Adkomst og parkering

Alle parkeringsplasser for bil er lagt i kjeller, som skal være felles for hele planområdet. Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² boligareal. 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 overdekket 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 4525 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_FA4-2 tillates medregnet i uteromsregnskapet, i tråd med områdeplanen. I planforslaget er det vist et uteoppholdsareal på opp til 4546 m², hvor 2783 m² er felles uteoppholdsareal, medregnet areal innenfor o_FA4-2.

Alle boligene får privat uteareal, enten terrasse eller balkong, med unntak av de 14 boenhetene i etasje 1,5 mot Falkenborg gård som er illustrert med «fransk balkong». På taket over forretningsetasjen 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.

Hensynssone for bevaring av alleen mot Falkenborg gård

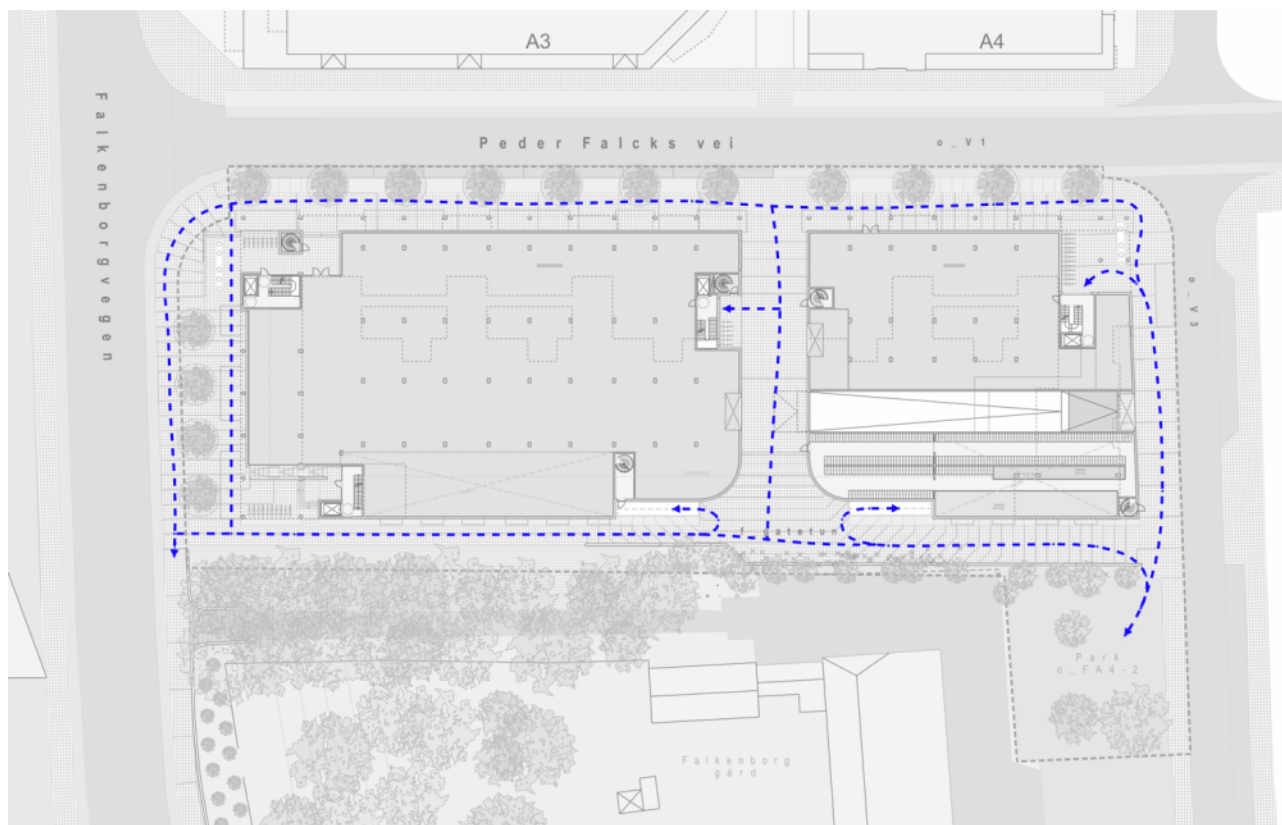
Bevaring av alleen sikres gjennom tilbaketrekking av byggegrense, innarbeiding av en hensynssone for bevaring av rot- og dryppsonen til trærne, samt bestemmelser som skal sikre at nødvendige hensyn tas for å ivareta trærne. I bestemmelsene presiseres det at tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kun kan skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Grensen for hensynssonen er lagt 70 cm fra byggegrensen.

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 (o_AVG) med krav om etablering av gatetrær. 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 gatetun til Falkenborgvegen.

Langs gatetunet ved felt B3 er det avsatt areal til annen veggrunn, f_AVG, i en bredde på 2,2-2,6 meter. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at dette arealet skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård og skal beplantes med trær.



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 Falkenborg og mot jernbanen. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen. Et bøketre innenfor den offentlige parken skal bevares, og det er innarbeidet bestemmelser i § 6.1 som sikrer at det ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom eller skade må det vurderes beskjæring, og i siste instans felling. Dersom treet felles eller dør skal det erstattes med et av tilsvarende sort.

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 0,5 og maksimum 0,8 plasser for alle boligene. Parkeringskravet for forretning og kontor er redusert til kravene for indre sone for parkering. Det er 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 forretningsetasjen.

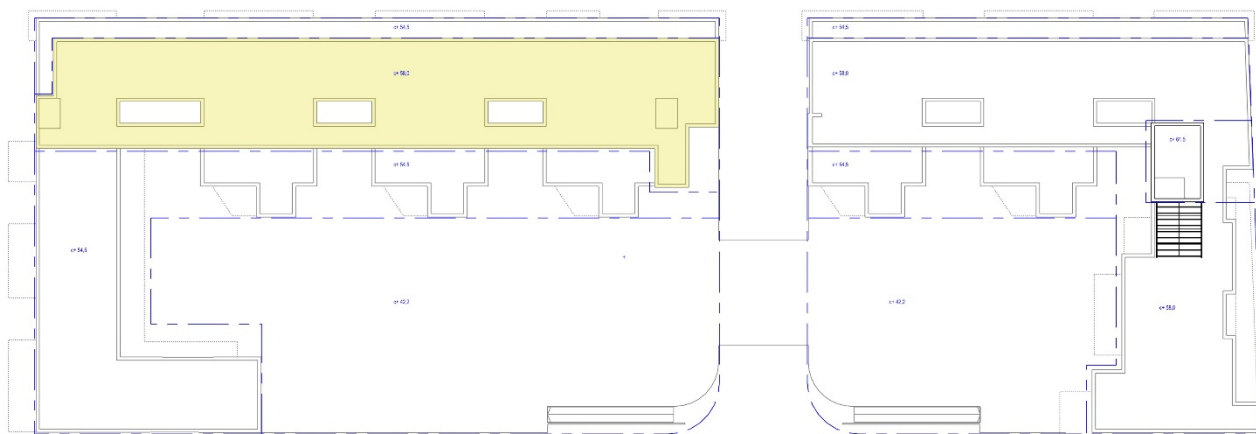
Høyder og byggegrenser

Toppetasjen trekkes inn 2 meter fra formålsgrensen mot 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.

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.

Det er foreslått justeringer av høydelinjer i planen for å gi bedre lysforhold i gårdsrom, blant annet ved at bygningskroppene gjøres smalere.

Byggegrense mot Falkenborg gård er foreslått trukket tilbake, både for felt B2 og B3, opp mot tre meter. Med dette er bebyggelsen trukket lenger unna Falkenborg gård enn dagens bebyggelse.



Illustrasjonen viser avvik fra områdeplanen i byggegrenser og høydelinjer. Grønne felt er trukket inn, røde er utvidet.

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.



Bebyggelsen sett fra Falkenborg gård.

Balkonger

I områdeplanen tillates det ikke sammenhengende balkongfasader utover 5 meter mot Peder Falcks veg. Bestemmelsen er justert, slik at det nå ikke tillates sammenhengende balkongrekker på over 10 meters lengde. Det er i tillegg presisert at hver balkongrekke skal tydelig adskilles fra

hverandre, og at andel fasade med balkong ikke skal overstige 60 % av fasadens lengde. Bestemmelsen vurderes å i større grad sikre at det ikke etableres en sammenhengende balkongfasade, men samtidig gi større fleksibilitet i utformingen.



Bebyggelsen sett fra krysset Peder Falcks veg.

Det foreslås også å utkrage balkonger mot Falkenborgvegen maksimum 2,5 meter utenfor byggegrensen, men innenfor arealformålet. Dette tilsvarer utkraging av balkonger på allerede oppført bebyggelse innenfor felt A3 i områdeplanen.

Andre avvik

14 av de illustrerte boenhetene har ikke tilgang på privat uterom, men mulighet for etablering av franske balkonger.

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.

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.

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, og at et bøketre innenfor parken blir bevart. Flere eksisterende trær innenfor planområdet mot Falkenborg gård må fjernes, men det er stilt krav om ny beplantning både mot Falkenborg gård og langs Peder Falcks veg.



Avrunding 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.

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 frisikt 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. Sporingskurvene 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, gjerder, 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

trafikanter 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 gårds plass 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.

Støy

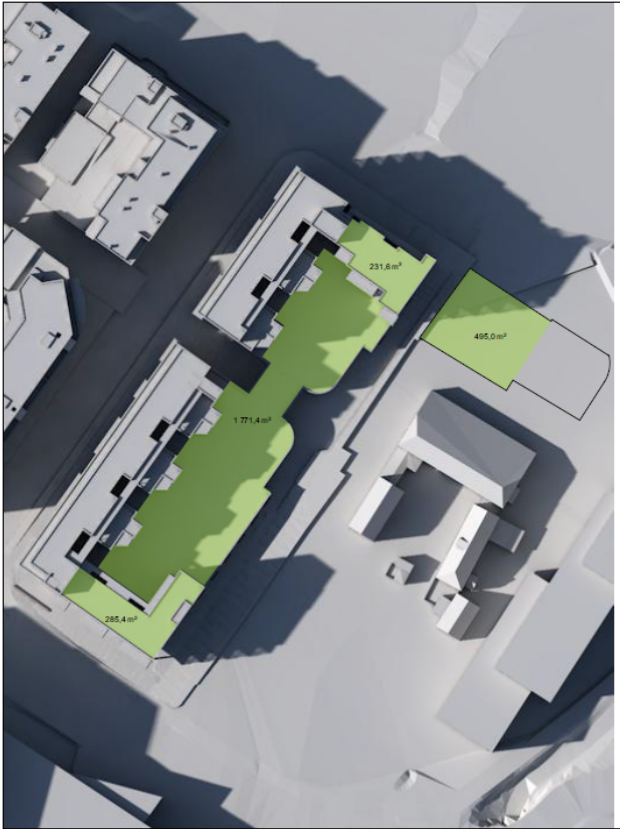
Det må gjennomføres skjermingstiltak for at samtlige boenheter skal ha tilgang til fasader med tilfredsstillende støy nivåer iht. grenseverdien i T-1442/2016. Det er også behov for skjerming av private balkonger og felles uteoppholdsareal. Støysituasjonen i området er utfordrende, men prosjektet anses 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 offentlige friområder i nærområdet og til Leangenbukta og Ladestien. Barnetråkkregistreringer viser at grøntområdene sør for Innherredsveien har mange avmerkinger som "favorittsted".

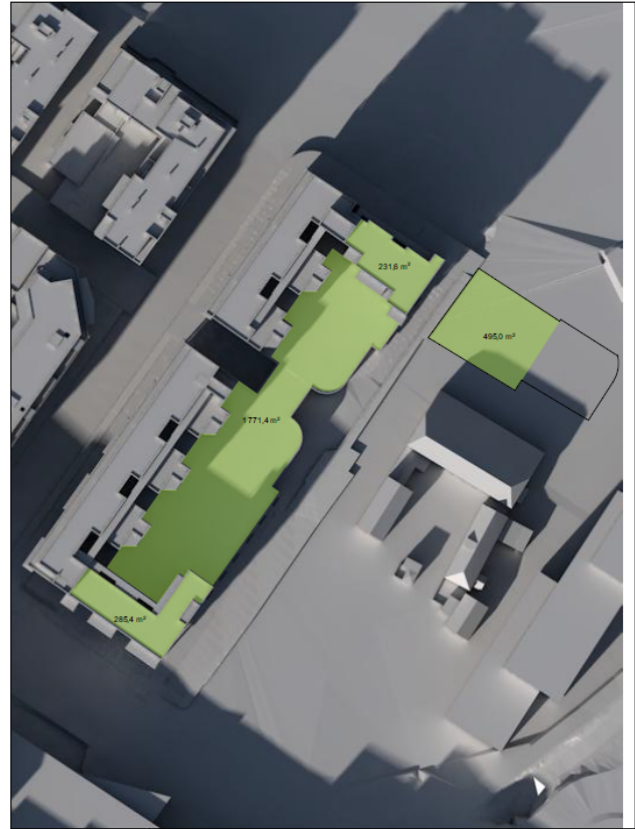
Solforhold

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

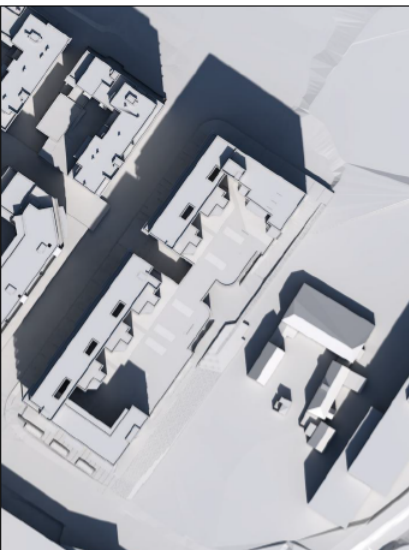
MED SKYGGE på felles uterom	1.675 m2	
SKYGGEFRITT på felles uterom	1.108 m2	= KRAV* (1.131 m2) ✓
Felles uteoppholdsareal	2.783 m2	



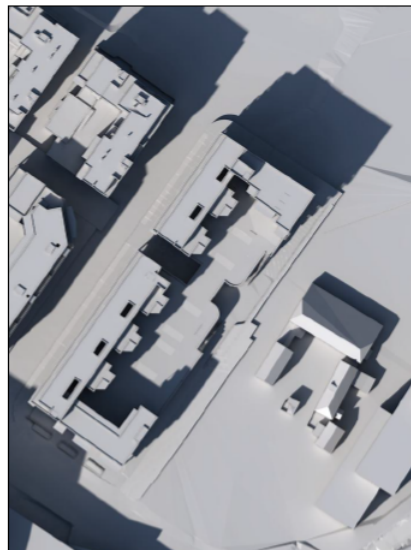
21.mars kl.15

MED SKYGGE på felles uterom	1009 m2	
SKYGGEFRITT på felles uterom	1.774 m2	> KRAV (1.131 m2) ✓
Felles uteoppholdsareal	2.783 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).



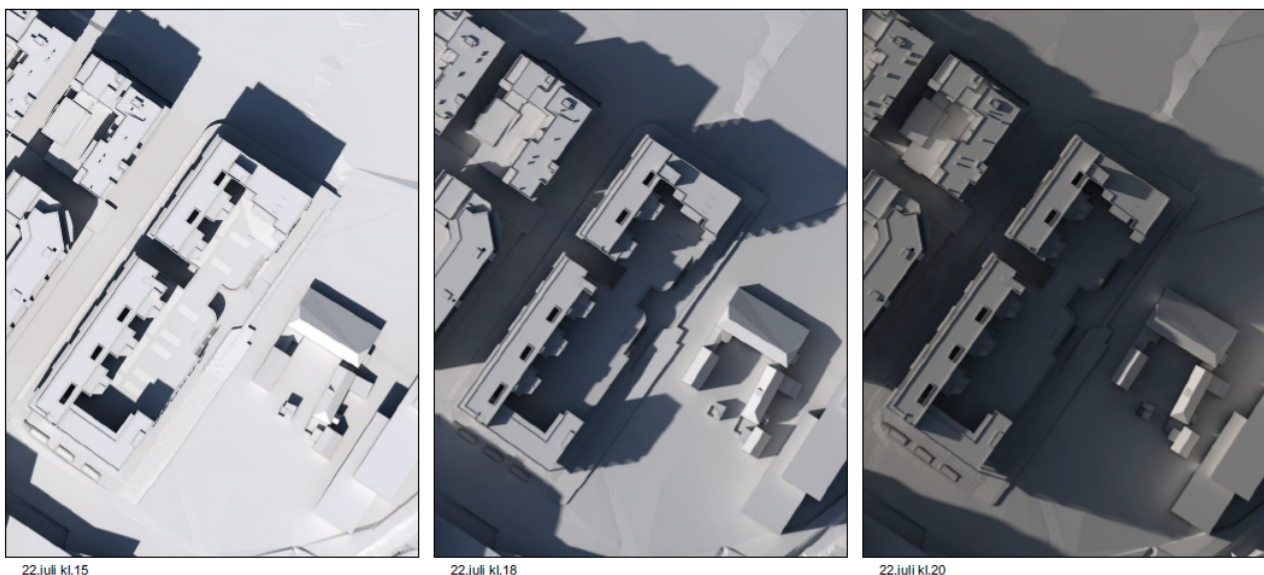
22.april kl. 12



22.april kl. 15



22.april kl. 18



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

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 17.10.2017. Det kom inn til sammen seks uttalelser ved varsling av planoppstart.

Reguleringsforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 18.6.2019 til 10.8.2019. Det kom inn ti merknader i høringsperioden. På bakgrunn av innkomne merknader og bygningsrådets vedtak 18.6.2019 ble det foreslått endringer i planforslaget. Endringene ble sendt på en begrenset høring til berørte parter i perioden 22.5.2020-17.6.2020. Det kom inn tre innspill til den begrensede høringa, fra Fylkesmannen, Trøndelag fylkeskommune og Falkenborg gård.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 15.8.2019 og 11.6.2020

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen som klima og miljømyndighet fremmer med bakgrunn i føringer i SPR-BATP, SPR for klima-, energiplanlegging og klimatilpasning og Miljøpakken (Byvekstavtalen), innsigelse til planbestemmelsen pkt. 3.3-2 om Bilparkering.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Bestemmelsen 8.1 anleggsfasen bør tydeliggjøres ved minst å henvise til tabell 4 og 5 i T-1442/16.
2. Fylkesmannen anbefaler derfor at det tas inn krav i bestemmelsen 4.1-7 som sikrer at soverom skal etableres på stille side på boenheter i gul støyzone.
3. Universell utforming bør sikres ivaretatt for renovasjonsanlegg.

Fylkesmannen mener også at kommunen bør sette krav til at klimaendringer vurderes i ROS-analysen før kommunen som planmyndighet etter pbl § 3-4 godkjenner analysen, og at det vurderes tiltak i utomhusområdet for å se på mulige flomveger og overvannshåndtering. ROS-analysen svekkes også av at det ikke er benyttet kildegrunnlag som eksempelvis kommunens helhetlige ROS og beredskapsplanverk.

Til den begrensede høringa bemerker Fylkesmannen at det er svært uheldig at toromsleilighetene, i 1,5 etasje mot øst og Falkenborg gård, ikke har tilgang på privat uteoppholdsplass. Noen av leilighetene ligger i gul støyzone og er i tillegg ensidig østvendt og uten ettermiddagssol. Dette er uheldig med tanke på bokvaliteten, selv om de har tilgang til egnet uteoppholdsplass i henhold til bestemmelsene i KPA.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har, i samråd med forslagsstiller, redusert parkeringskravet i tråd med kravene for indre sone i kommuneplanens arealdel. Det er i tillegg satt et maksimumskrav for parkering for boligene. Fylkesmannens innsigelse er imøtekommet i brev datert 10.3.2020. ROS-analysen er oppdatert, og bestemmelser om støy er revidert.

Det er jobbet bevisst for at bebyggelsen mot Falkenborg gård skal være en aktiv fasade som ikke fremstår som en bakside mot gården. Kommunedirektøren mener at etablering av boliger her bidrar til å aktivisere fasaden på en positiv måte. Boenhetene mangler privat uterom, men er nært tilknyttet felles uteopphold og park. Forslagsstiller vurderer også som en kvalitet å kunne tilby mindre, og mer økonomiske boenheter uten privat uterom, for kundegrupper som etterspør dette. Boenhetene er sørøst-vendt, og får tilgang til stille side gjennom etablering av enkle skjermingstiltak.

Trøndelag fylkeskommune, datert 9.8.2019 og 18.6.2020

Trøndelag fylkeskommune har ikke innsigelse til planen, men har følgende faglige råd:

- At høyden på de tekniske installasjonene ikke overskrider allerede vedtatte høydebegrensninger.

- At det sikres en tilstrekkelig grønn buffer mot Falkenborg gård i planen, i tråd med kommunedelplan for kulturminner.
- Som beste løsning har de faglig råd om at bebyggelsen på B2 trekkes ytterligere 3,0 meter mot vest. Dette er et tydelig faglig råd.
- Som en mindre god løsning, men bedre enn planforslaget, har de faglig råd om at byggegrensen trekkes tilbake og legges på det som er vist som balkongutkraging og felles uteoppholdsareal på tak i situasjonsplan, datert 26.3.2019.

Det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Til den begrensede høringa uttaler fylkeskommunen at det er bra at kommunen har tatt høringsinnspillet om størst mulig buffer mellom ny bebyggelse og Falkenborg gård til etterretning. Fylkeskommunen bemerker at det er uheldig at toromsleilighetene mot øst ikke har privat uteoppholdsareal. Det gis et faglig råd om å endre plankartet i tråd med bestemmelsene når det gjelder heishus, og kommunen bes om å gå gjennom bestemmelsene for klarspråk, og sørge for at de ikke gir rom for tolkning.

Kommunedirektørens kommentar:

Byggegrense mot Falkenborg gård er foreslått trukket tilbake, både for felt B2 og B3, opp mot tre meter. Langs gatetunet ved felt B3 er det avsatt areal til annen vegggrunn, f_AVG3, i en bredde på 2,2-2,6 meter. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at dette arealet skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård og skal beplantes med trær. I tillegg er hensynssonen for bevaring av den fredete alleen utvidet. Grensen for hensynssonen er lagt 70 cm fra byggegrensen. Det er også lagt inn presiseringer om utforming av bebyggelse som vender inn mot gårdsrom og om tekniske installasjoner og andre takoppbygg. Bestemmelsene er tydeliggjort etter den begrensede høringa.

Statens vegvesen, datert 22.7.2019

Statens vegvesen ser at deres interesser er ivaretatt og har ingen merknader til planforslaget.

Bane NOR, datert 4.7.2019

For senterområdet B2 og B3 er det ikke nærføringsforhold med jernbanen. Det er derfor ingen jernbanehensyn som må hensyntas spesielt i forbindelse med planleggingen av ny sentrumsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene ivaretar støy fra jernbane på en tilfredsstillende måte.

Politiet, datert 8.8.2019

Politiet mener det bør bygges med plass for minimum ett parkert kjøretøy per boenhet. Få parkeringsplasser på eget område fører til press på uregulerte parkeringsplasser i nærområdet. Dette fører til unødig ulempe for de øvrige i området, og ytterligere reguleringer av parkering kan tvinge seg frem.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har, i samråd med forslagsstiller, redusert parkeringskravet i tråd med kravene for indre sone i kommuneplanens arealdel. Det er i tillegg satt et maksimumskrav for parkering for boligene. Planforslaget, med sin nærhet til kollektivknutepunkt, hovedsykkelveg og lokalt tjenestetilbud, gir gode betingelser for at beboere kan velge andre reisemidler enn bil og at utbyggingen vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet. Regulering av uregulert parkering må vurderes dersom dette blir et problem.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, datert 24.7.2019

Brann- og redningstjenesten minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-7 med veiledning.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet vegens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

Kommunedirektørens kommentar:

Sikkerhet ved brann er vurdert av brannkonsulent. Slokkevann er vurdert i VA-notat.

Eier av Falkenborg gård, datert 12.7.2019 og 15.06.2020

Eier av Falkenborg gård opprettholder innvendinger mot planen på noen sentrale områder som vedrører eiendommen Falkenborg gård:

1. Gårdsalleen: Byggegrensen er fortsatt satt for tett inn på trærne i den fredete alleen, både med hensyn til trærnes leve- og solforhold og i forhold til det visuelle innsynet mot alleen sett fra sydsiden. Pga. bestemmelsene omkring hensynssone overfor alleen krever de at det settes opp et gjerde langs tomtegrensen i hele alleens lengde mellom Falkenborg og Liljendal.
2. Grense- og letrærne: Ingen av disse trærne må fjernes. Trærne har en vesentlig betydning for skjerming av gården mot nordvest, og opprettholder en sammenhengende grønnstruktur mellom den fredete alleen og bydelsparken i nord. Å fjerne disse trærne vil også «fattiggjøre» en ferdselsveg for myke trafikanter mellom boligbebyggelsen og bydelsparken.
3. Byggehøyden mot alleen syd ved Falkenborgvegen: Merknadsstilleren motsetter seg at det bygges så høyt i den delen av bygget som grenser nærmest til alleen, og viser til at en avtrapping av bygget til to etasjer over forretningsetasjen vil tilsvare omtrent høyden på bygget som står der i dag, og gir et langt bedre visuelt rom for innsynet mot gårdens allé og hage.
4. Forstøtningsmur for gatetunet mot Falkenborg gård: Veggen må lages smalere slik at grensetrærne kan bestå. Utbygger vil også komme i konflikt med plan- og bygningsloven ved å legge bilvegen helt inntil Falkenborg gårds tomtegrense, bl.a. på grunn av høydeforskjellen mellom de to eiendommene, og støttemur mot naboeiendom.
5. Bøketreet og lindetrærne: Trærne ligger langs den vestre grensen av det som vil bli den nye parken. Det vil være ren naturvandalisme å fjerne disse gamle trærne, og helt uforståelig i og med at de ved bevaring danner ytterkanten i den planlagte parken.
6. Parken: I den planlagte parken finnes allerede en rekke vakre trær som bør bevares når den nye parken planlegges i detalj.
7. Ventilasjonsanlegg: Ved etablering av tidligere bebyggelse i området ble det ikke tatt tilbørlig hensyn ved plasseringen av ventilasjonsanleggene for at de ikke skulle skape sjenerende støy for beboerne på Falkenborg gård. Ubehagelig ventilasjonsstøy ble til stor

plage for Falkenborgs beboere, og det forventes at dette blir tatt nøye hensyn til når de nye byggene planlegges.

8. Setningsskader: I forbindelse med utbyggingen på Liljendal kreves det at det blir montert bevegelsessensorer på husene for å varsle om byggingen forårsaker bevegelser som går utover det tillatte, og at utbygger foretar en billedlig dokumentasjon av husene innvendig og utvendig før byggestart for eventuelt å påvise om husene er påført skader etter byggingen. Ledningsnett til Falkenborg gård kan også bli påført setningsskader som følge av byggingen og krever særskilt oppmerksomhet i byggefasen.
9. Sol/skygge: Det vises til sol-/skyggediagrammene i planforslaget som viser at den planlagte bebyggelsen totalt ødelegger kvaliteten for uteopphold for beboerne på Falkenborg gård på kveldstid vår- og sommerstid.

Til den begrensede høringa bemerker eier av Falkenborg gård at det er gjort en rekke positive endringer for å bevare vegetasjon og tilpasse de bygningsmessige forholdene til gården. De ønsker imidlertid å kommentere følgende punkter:

- Skjermings- og grensetrær, f_AVG
- Gang- og sykkelvegen langs alleen mellom Falkenborgvegen og f_AVG i H560
- Bebyggelse i alleen mot H560
- Trærne i o_FA4-2
- Faren for setning og rystelser på Falkenborg gårds hus og grunn.
- Støttemur i f_AVG
- Byggehøyde mot Falkenborg gård.

Kommunedirektørens kommentar:

Høyder fra områdeplanen er videreført for bebyggelsen, både mot Dalen Hageby og Falkenborg gård, men byggegrense mot gården er foreslått trukket tilbake. Med dette er bebyggelsen trukket lenger unna Falkenborg gård enn dagens bebyggelse. Det er lagt inn en buffer (f_AVG) for planting av trær. Buffersonen gir også mulighet for å i større grad ivareta eksisterende vegetasjon. Omtalte lindetrær er målt inn, og vil i samråd med landskapsarkitekt og arborist vurderes når parken skal detaljeres. Det er i tillegg lagt inn bestemmelser om bevaring av et av trærne.

Detaljreguleringsplanen gir derfor en større mulighet for å ivareta trær enn den gjeldende områdereguleringsplanen.

Det er ønskelig at det kan etableres en gangforbindelse for myke trafikanter noe som bestemmelsen § 4.1-10 åpner for. En slik forbindelse må opparbeides i tråd med hensynssonen. Det er ikke stilt krav om oppføring av gjerde mot alleen. Planforslaget er imidlertid ikke til hinder for at det kan etableres gjerde utenfor planavgrensningen. Oppføring av et gjerde må skje i samråd med Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet for den fredete alleen.

Boenheter mot Falkenborg gård er vurdert å ivareta fasaden mot Falkenborg gård på best mulig måte. Alle boenheter er kontrollert med hensyn til dagslyskrav, og er i tråd med i Plan- og bygningsloven.

§ 8.1 i reguleringsbestemmelsene er utvidet med punkt om at setningsskader skal inngå i plan for anleggsperioden, som skal følge søknad om igangsetting.

Det er lagt inn presiseringer om utforming av bebyggelse som vender inn mot gårdsrom og om tekniske installasjoner og andre takoppbygg.

Anne Tolgensbakk, beboer i området, datert 10.8.2019

I planforslaget viser tegningen beplantning i form av trær ved fortau ut mot Peder Falcks veg. Ved fortau på motsatt side av vegen vil beplantningen kun bestå av gress. Med tanke på estetikk og trivsel bør det plantes trær som skissert i tegningene.

I Liljendal A1 er det gjort erfaringer med parkeringsplasser. Selv om det kan forventes at bruk av kollektivtransport vil øke, vil det være behov for adkomst med bil, for eksempel for langveisfarende. I sameiene mangler gjesteparkering, og de kan kun tilby parkering i gaten for besøkende. Muligheter for gjesteparkering er etterlyst fra beboernes side. Gateparkeringen har begrenset kapasitet, og på dagtid brukes den også av besøkende til NAV. Videre legges det opp til ytterligere næringsvirksomhet. Også besøkende her vil ha behov for parkeringsmuligheter. Blir parkeringsmulighetene for begrenset kan man risikere at utleielokalene blir mindre attraktive, og at området ikke fungerer etter sin hensikt. Behov for parkeringsplasser, både hva privat parkering og parkering for næringsvirksomhet angår, bør tas i betraktning i den videre planleggingen.

Gatetun bør markeres tydelig for å unngå unødig og uønsket trafikk.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er tatt inn krav om etablering av ei trerekke langs Peder Falcks veg. Det er stilt krav om parkering for næringsvirksomhet i kjeller under felt B2 og B3. Det vises for øvrig til kommentar til politiets merknad.

Sameiene Liljendal 1 og 2, datert 15.8.2019

Sameiene Liljendal 1 og 2 har ingen merknader til planforslaget for felt B2 og B3, men ønsker å fremme sin bekymring for at den vedtatte områdeplanen fra mai 2013 ikke vil bli gjennomført, og at det området som kommunen eier mellom dagens bebyggelse på Liljendal og jernbanen ikke blir bygd. Kommunen besitter en betydelig grunnverdi i arealet, men ved ikke å bygge lokket over jernbanen har man antagelig redusert verdien betydelig av hele området, da området ikke kan utnyttes slik området er beskrevet i områdeplanen. Det vil bli tap for alle parter. Sameiene er åpne for å ha en konstruktiv og løsningsorientert dialog med kommunen for å bidra til at områdeplanen kan gjennomføres som opprinnelig beskrevet, og er klare for å bli involvert om kommunen ønsker det.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Fortidsminneforeningen, Trondheim lokallag, datert 26.8.2019

Den planlagte utbyggingen er forsøkt gjort med hensyn til Falkenborg gård, ved at de høyeste volumene er plassert langs Peder Falcks veg. Dette er et steg i riktig retning, men fem-seks etasjer, så tett opp til en lystgård, er for mye. Fortidsminneforeningen er også kritisk til næringsarealene i den høye førsteetasjen, som fyller «bakgården» til den nye blokkbebyggelsen. Dersom dette hadde blitt erstattet med et friluftsområde på bakkeplan, ville gårdsanlegget og den tilhørende alleen få et betydelig løft sammenlignet med dagens situasjon. Fortidsminneforeningen støtter at det bør vurderes å legge inn et bufferareal mot Falkenborg gårds eiendom, for å ha mulighet til å etablere beplantning.

I framtidig utvikling av Leangen bør det også sørges for at siktlinjen fra Leangen stasjon og Lade allé mot Falkenborg gård ivaretas, og at det gis nok plass i umiddelbar nærhet til lystgårdene (sikringszone). Lystgårdene skal være synlige fra viktige ferdselsårer, og det er viktig at siktlinjer mellom lystgårder og andre viktige historiske traseer bevares. Det er fullt mulig å fortette,

samtidig som at historiske landemerker bevarer og forsterkes i bybildet. Utbyggingen rundt Falkenborg gård føyer seg inn i rekken av saker der lystgårdslandskapet utslettes til fordel for bolig- og næringsutbygging. Fortidsminneforeningen etterlyser en helhetlig plan for hvordan lystgårdslandskapet skal forvaltes i framtiden.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommentar til fylkeskommunens og Falkenborg gårds merknader.

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.