

INDUSTRIPARKEN EIENDOM, FORSØKSLIA 9 - REGULERING

N01

PLANINITIATIV

a. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere del av vegen Forsøkslia (del gnr/bnr 101/324) og del av Industriparken i Forsøkslia 9 (del av eiendom 101/3). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbedring av vegen og trafiksikkerhet i området, etablere et tydelig grøntdrag langs Leirelva, samt bebyggelsesformål industri i forbindelse med videreutvikling av eksisterende virksomhet i Industriparken.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er på ca 13,5 daa og omfatter grøntareal langs Leirelva, eksisterende vei og parkeringsareal samt deler av eksisterende industribebyggelse. Planlagte tiltak vil få virkninger utenfor planarbeidet i forhold til synlighet ved etablering av grøntareal langs Leirelva og ved at eksisterende industrieiendom videreutvikles og utbygges. Tilgjengeligheten til planområdet og omkringliggende områder vil bedres med trafiksikker veiforbindelse.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eiendommen gnr/bnr 101/3 planlegges videreutviklet til industriformål slik som i dagens situasjon. Eksisterende industribebyggelse har behov for fornyelse og utbedring. Ved utbedring av veiforholdene rundt Forsøkslia 9 vil også nye trafiksikre avkjørslar opparbeides.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ny industribebyggelse planlegges som tilbygg til eksisterende bygningsmasse i to etasjer + sokkel mot sør. Det er skrånende terreng, slik at det er utgang på terrengnivå i to plan slik som i dagens situasjon.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Oppgradering av vegen i nedre del av Forsøkslia vurderes for en heving av vegstandard og trafiksikkerhet. Langs Leirelva ønskes det å forsterke et robust grøntdraget for å ivareta natur- og miljømessige forhold. Dette kan også bidra til å legge til rette for en framtidig tursti langs elva.

Ny bebyggelse skal integreres som en del av Industriparken Eiendoms bebyggelse i Forsøkslia 9.

Eiendommen ligger rett ved eksisterende bussholdeplass, slik at det er enkelt å benytte kollektivtilbud for virksomheter i Industriparken.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbyggingen skal hensynta omgivelsene. Eiendommen grenser til Leirelva og grøntdraget langs elva. I den bratte skråning ovenfor Industriparken ligger fire eneboligeiendommer. Sør for Leirelva ligger det

atkomstveien til bydelen Romolslia. Vurdering av forhold til grøntareal, trafikkforhold og volumoppbygging vil derfor være vesentlig.

g. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel er deler av eiendommene regulert til boligformål og deler av eiendommene regulert til LNF areal med hensynsone bevaring naturmiljø. Planbeskrivelsen angir: «*Arealformålet boligbebyggelse favner vidt og inkluderer både eksisterende og ny næringsvirksomhet, så sant dette ikke kommer i konflikt med omgivelsene. Endring fra erverv til boligformål gjør arealutviklingen mer fleksibel og skal ikke være til hinder for videre drift for virksomhetene.*».

Gjeldende reguleringsplan for gnr/bnr 101/3 er r154, *Reguleringsplan for arealer tilhørende A/S Selsbakk Fabrikker og A/S Trondhjems Papir og Papfabrikk*, stadfestet 15.07.1983. Formålet er industriformål.

Gjeldende reguleringsplan for gnr/bnr 101/324 er r45b, *Reguleringsplan for hovedveg på strekningen Bjørndalen - Damlia (Forsøkslia Nedre del) med tilleggende områder*, stadfestet 04.11.1999. Formålet er offentlig trafikkområde og offentlig friområde.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

En mindre del av planområdet er i motstrid med overordnet plan. Deler av vegtrase for Forsøkslia ligger innenfor område for LNRF i KPA. Det er ikke landbruksinteresser knyttet til eiendommene. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet vurderes å være forholdet til LNRF areal og naturmiljøet langs Leirelva.

i. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, bl.a gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Eiendommene er ikke spesielt utsatt. Det skal utarbeides ROS-analyse.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Avklares i oppstartsmøte

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Avklares i oppstartsmøte

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Regulering til vegformål er i motstrid med overordnet plan, der formål er LNRF. Forskrift om konsekvensutredninger, kap 2 §6, lister opp planer og tiltak som alltid skal ha planprogram, melding og konsekvensutredning.

Vi vurderer at planområdet i utgangspunktet ikke vil bli omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Eggen Arkitekter AS
Sverre Andreassen
10.03.2021