



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

BYGGHERRERÅDGIVEREN AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Bjørn Inge Melås

Vår ref.  
2023/8396  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
26.04.2026

## Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Leirfossvegen 71, detaljregulering, r20220007

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 71 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS, datert 31.03.2023, sist endret 09.04.2026, i bestemmelser sist endret 14.04.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.01.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

### SAKSFRAMSTILLING

#### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Byggherrerådgiveren som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Loe Rørprodukter. Reguleringsarkitekt er PKA Arkitekter.

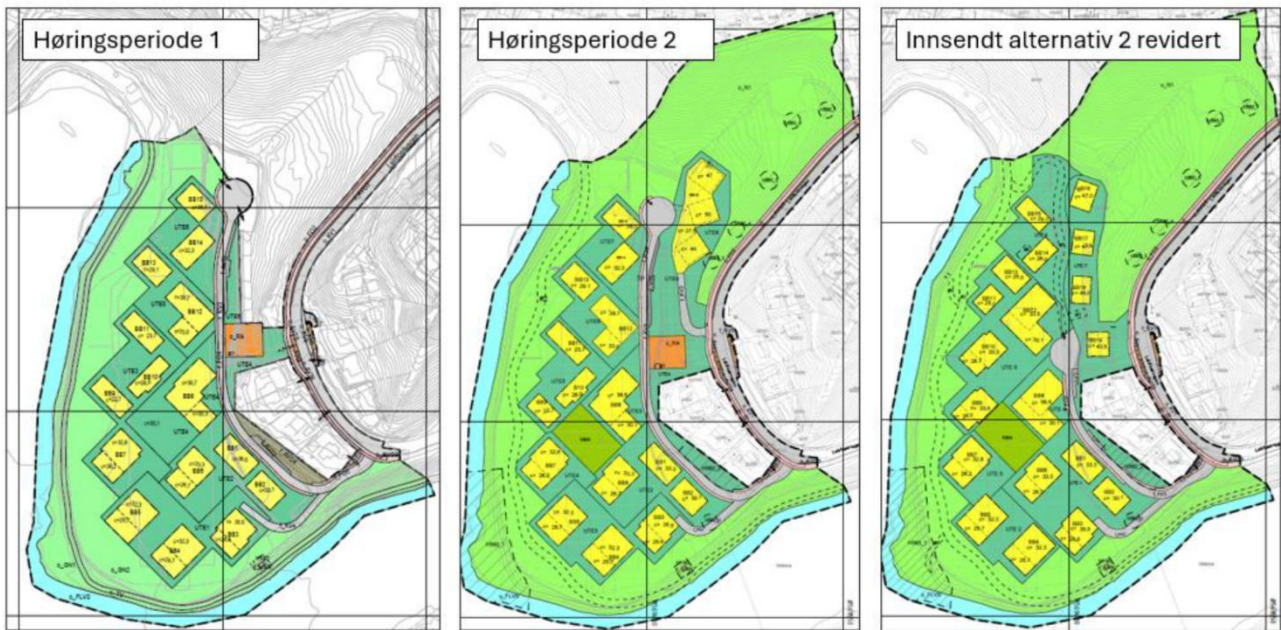
Komplett planforslag forelå 18.02.2026.



*Figur 1 viser planavgrensning for planarbeidet ved varsel om oppstart.*

Planarbeidet for Leirfossvegen 71 har pågått siden våren 2021 og er utarbeidet med utgangspunkt i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Siden området er foreslått regulert til bolig og var satt av til næring i KPA, ble det vedtatt planprogram med konsekvensutredning i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Bygningsrådet ga 25.08.21 og 16.11.21 (PS 308/21) klarsignal for igangsetting av detaljregulering til boligformål. I KPA 2022-2034 ble det avklart at reguleringsformålet for eiendommen ikke skulle endres fra næring grunnet det igangsatte planarbeidet.

Planforslaget har vært på høring to ganger, i desember 2023 og juni 2025. I den første høringsperioden (2023) ble bebyggelse i grøntstrukturen nord i området tatt ut i den politiske behandlingen av naturhensyn. Forslagsstiller utarbeidet etter høringsperioden et alternativ med utbygging i grøntstruktur, som ble sendt på høring sommeren 2025. Begge høringsforslagene ble møtt med innsigelser, og i den siste høringsrunden kom Statsforvalteren med to innsigelser mot plassering av bebyggelse i grøntstrukturen. I tillegg kom det innsigelser vedrørende trasé for Nidelvstien, uteoppholdsareal, støy, flomfare og skolekapasitet.



Figur 2: Plankart fra de to første høringene til venstre (2023) og i midten (2025). Til høyre er plankartet som nå høres.

Planforslaget forsøker nå å svare ut innsigelsene ved å flytte bebyggelse fra grøntstrukturen i nord (felt BB16-20) mot sør-vest, og forholder seg med dette grepet til formåls grensene i kommuneplanens arealdel 2022-2034, ved å kun regulere næringsområdene til bolig. Nidelvstien er flyttet lenger unna elvebredden og det legges til rette for revegetering og naturrestaurering i kantsonen mot Nidelva. I tillegg er uteoppholdsareal endret til å være i samsvar med gjeldende KPA, overflateparkeringen er redusert, støybestedene er endret, kotehøyde for uteoppholdsareal er sikret og det er tatt inn en bestemmelse om skolekapasitet.

Myndighet	Innsigelse	Tilsvar
SF	BB16 og UTE8 i grøntstrukturen	KPA følges. Innsigelse løses
SF	Ivareta kantsone	Turveg lenger unna elva og atkomst TOFA tydeliggjøres. Innsigelse løses.
SF	Støy	Alle boliger vil ha tilgang til stille side. Innsigelse løses.
SF	Kvalitetskrav jfr. byggesone 3	Uteoppholdsareal 60m <sup>2</sup> , fellesareal innendørs i ny bebyggelse, bilparkering for nedsatt bevegelseevne og skolekapasitet. Innsigelse løses
SF	Flomfare	Det tas inn egen hensynsone, og bestemmelsene stiller krav til minimum kotehøyde på terreng. Innsigelse løses
SF	Skolekapasitet	Egen reguleringsbestemmelse tas med. Innsigelse løses
Myndighet	Faglige råd	Tilsvar
SF	Geoteknikk	Mindre behov for dette når vi ikke har inngrep i grøntstrukturen. For øvrig stiller bestemmelsene krav om geoteknisk prosjektering
SF	Næringsareal	Det er ikke aktuelt å gå bort fra boligareal. Vi må også huske se det regionale perspektivet
SF	Overflateparkering	Overflateparkering begrenses, men noe gjesteparkering i tilknytning til f_KV3 må påregnes
TFK	Bygge ned så lite natur som mulig	Imøtekomes
TFK	Lekeareal etableres på terreng	Noen steder vil det være p-kjeller under, men da med jordoverdekning
TFK	Tvetydighet om turvegen langs elva	Konsekvensene er vurdert og innsigelse fra SF krever at turveg trekkes lenger vekk fra elva

Figur 3: Oversikt over innsigelser og faglige råd fra forrige høring (sommer 2025), med forslagsstillers forslag til hvordan punktene ivaretas og deres vurdering på hvordan de er ivaretatt. Grønn farge vurderes å være løst, mens gul farge vurderes som akseptable løsninger.

Siden planforslaget allerede har vært på to høringer, med både mindre og høyere utnyttning, og det ikke er vesentlige endringer i helheten i planforslaget, legges saken ut på en delegert høring av Byplankontoret, for å innhente innspill på det reviderte forslaget fra myndigheter og naboer.

## Beskrivelse av planforslaget

### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å omregulere eiendommen fra industriformål til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, nærmiljøanlegg, renovasjonsanlegg og samferdselsanlegg. I tillegg reguleres det til LNFR langs Nidelva og i grøntarealene nordøst for bebyggelsen. Dagens bruk av tomta er industri og kontorer for rørfabrikken til Loe Rørprodukter.



Figur 4: Gjeldende KPA (2022-2034) til venstre og gjeldende reguleringsplan (r1011b) fra 1966 til høyre.

## Beskrivelse av planforslaget



Figur 5 viser plassering av de ulike områdene i planen.

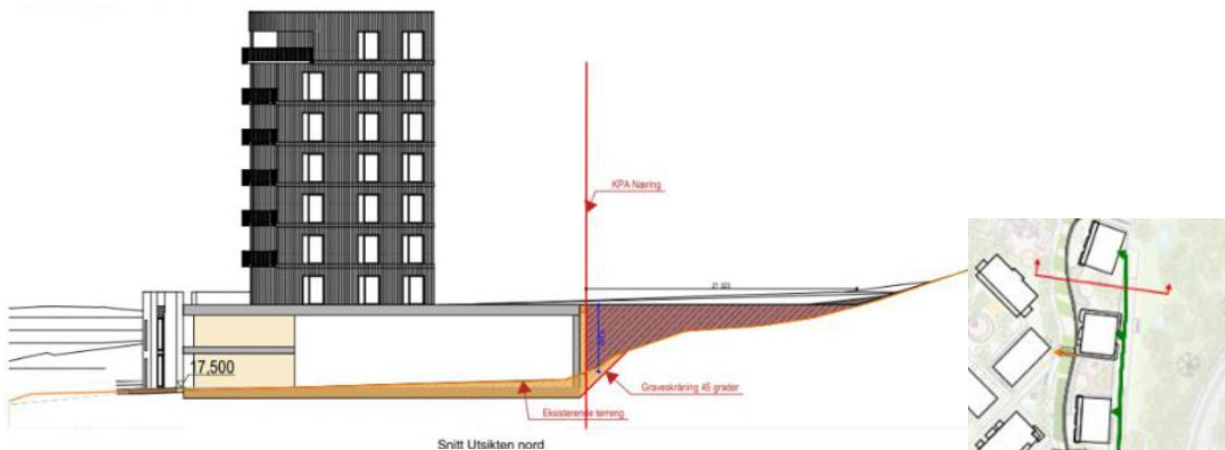
### Bebyggelse

Det planlegges minimum 400 boenheter totalt i prosjektet, det samme som i høring sommeren 2025. Planområdet er delt inn to hovedområder; «Elvesletta» (BB1-BB15) og «Utsikten» (BB16-BB20). Bebyggelsen fordeles på totalt 20 boligbygg. På Elvesletta foreslås det 13 blokker fra 3-6 etasjer og 2 rekkehusprosjekt på to etasjer, kalt «Familietunet». På Utsikten er det plassert 4 punkthus på 5-7 etasjer, der BB19, lengst sørøst, er lagt inn etter forrige høring. Punkthusene (BB16-BB19) er plassert på taket av det såkalte Murhuset (BB20 – plankart under grunnen), som består av 8 to-etasje sokkelleiligheter med forhage og inngang mot vest. I bakkant av disse leilighetene ligger en parkeringssokkel på to etasjer, som også gir inngang til leilighetene. Taket på BB20 utgjør uteoppholdsarealet (UTE7) for punkthusene BB16-BB19.

Punkthuset BB19 foreslås plassert over avfallssugterminalen (o\_RA – plankart under grunnen).



Figur 6: Perspektivet til venstre viser mulig framtidig situasjon med Murhuset (BB20) i de to nederste etasjene, mens Utsikten (BB16-BB19) er punkthusene over 5-7 etasjer, totalt 7-9 etasjer over elvesletta. Til høyre vises en mulig plan for boligene i BB20.

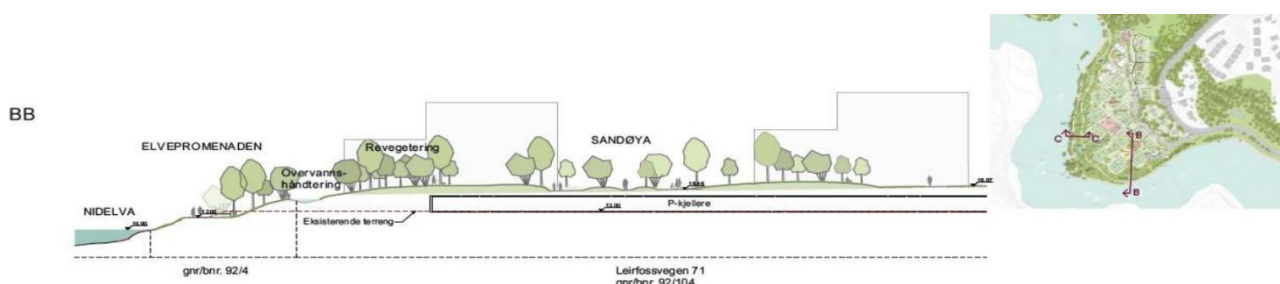


Figur 7 viser hvordan BB20) og punkthusene i BB16-BB19 forholder seg til terrenget som ligger nordøst. Det oppgis at det er forventet en utgraving på ca 1000 m<sup>3</sup> i grøntstrukturen i forbindelse med bygging av parkeringskjeller. Dette skal fylles opp og revegeteres etter at BB20 er etablert, noe som betyr at det medfører inngrep i grøntstrukturen i forbindelse med anleggsperioden. Illustrasjonen viser også (med rød strek) hvor grensen mellom næringsformålet og grønnstrukturen går i KPA, helt i grensen av parkeringskjelleren.

Støyutredningen (vedlegg 7) viser at deler av området ligger i gul støysone med støy fra E6 og Leirfossvegen. Alle boligbygg har minimum en fasade med stille side, og bestemmelsene stiller krav til at alle boenheter med støynivå over 55 dB skal ha minst et soverom mot stille side, og alle boenheter skal ha tilgang til felles- eller privat uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdier i tabell 2, i T1442:2021. Uteoppholdsarealer er stort sett i hvit støysone, og det tillates ikke støyskjermer langs Leirfossvegen. Det er forventet at den økte trafikken langs Leirfossvegen gjør at noen eksisterende boliger langs Leirfossvegen får en økning i støynivå på ca. 1 db som følge av utbyggingen.

## Adkomst og renovasjon

Adkomst til området for kjørende er planlagt gjennom felles avkjørsel f\_KV3 fra Leirfossvegen. Bilparkering for feltene BB1-BB15 nås via f\_KV2, noe som er gunstig med tanke på å redusere bilkjøring internt i området. Den eksisterende bebyggelsen, i hovedsak dagens fabrikkbygning, skal rives, og det er tenkt at det eksisterende betonggulvet skal brukes som dekke i den planlagte parkeringskjelleren for BB1-BB15. Parkering løses under et lokk som danner det nye terrenget der uteoppholdsareal for blokkene skal opparbeides. Eksisterende terrengnivå heves derfor med ca. 3 meter fra dagens asfaltflate, dette vil også sikre uteoppholdsarealene mot 200-årsflom og dambrudd i Neavassdraget. Det er ikke lagt opp til gjennomkjøring for annet enn utrykningskjøretøy inne i boligfeltene.



Figur 8: Snitt som viser et eksempel på hvordan terrenget er tenkt hevet med ca 3 meter fra dagens nivå.

Parkering for BB16-BB20 skjer via den interne adkomstvegen f\_KV3 inn i parkeringssokkel i to plan bak boligene i BB20, under BB16-BB18. Det er også planlagt en avkjørsel til boligene i BB16-BB19 fra Leirfossvegen, som kommer inn øst for blokkene på nivå med uteoppholdsarealet for blokkene. Denne adkomsten er tenkt for nød- og nyttetransport, men dette er ikke spesifisert i bestemmelsene, og adkomsten er ikke regulert med formål i plankartet.



Figur 9: Illustrasjonsplan (vedlegg 5) som blant annet viser adkomst og innkjøring til parkering, ny trasé for Nidelvstien, bredere grøntkorridor langs elvbredde, plassering av avfallssugterminal og foreslått opparbeiding av utearealer. Planen viser også mange trær på tak av parkeringskjeller som ikke er sikret med bestemmelser om tilstrekkelig rotvolum.

Området har middels god tilrettelegging for kollektivtrafikk. Holdeplassen Leirøya ligger inntil planområdet. Holdeplassen tilfredsstiller ikke dagens krav til holdeplassutforming, men er sikret oppgradert med rekkefølgekrav før bolig nummer 200 tas i bruk.

Det reguleres sykkelveg med fortau langs Leirfossvegen fra Fossegrenda og sørover til planområdet, men denne er ikke sikret opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav.

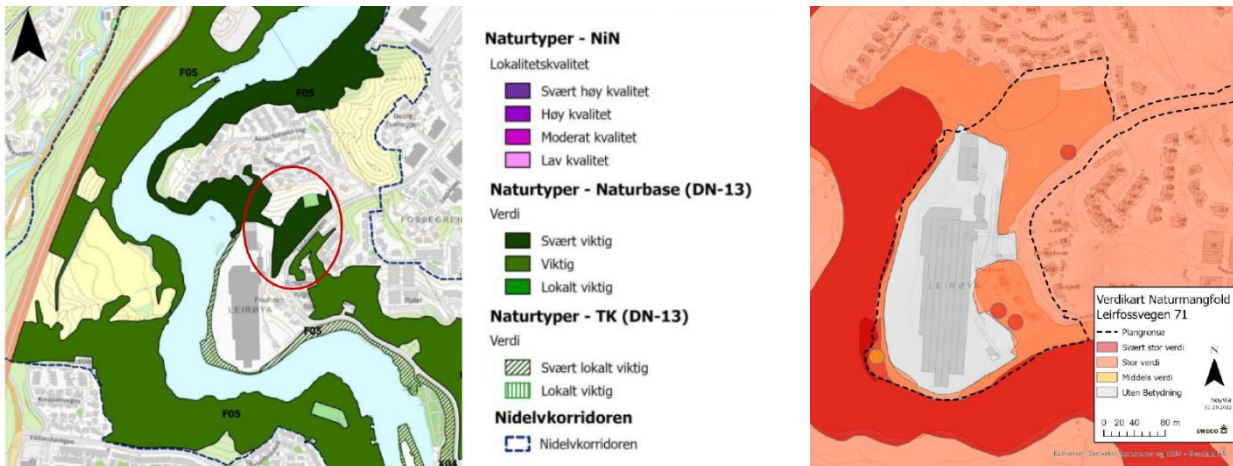
Renovasjon er foreslått løst med stasjonært avfallssug i o\_RA, med adkomst fra f\_KV3 og med nedkast maksimalt 50 meter fra bygningenes hovedinngangsdør. Det foreslås at det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 100 boliger før avfallssugsterminal i o\_RA skal opparbeides.

### Naturverdier

Det er tidligere i prosessen utarbeidet en konsekvensutredning av naturmangfold, vedlegg 9. I forbindelse med planforslaget som nå skal høres har Sweco skrevet et nytt notat om naturmangfold, som gjør rede for konsekvensene av den foreslåtte utbyggingen, vedlegg 10.

Planområdet ligger innenfor Nidelvkorridoren, som er et viktig vassdrag og økologisk korridor.

Vest for Leirfossvegen er det registrert grå-or-heggskog med “stor verdi”, flomskogmark og åpen flomfastmark. Grøntområdet i nord er gitt samlet stor verdi i konsekvensutredningen. Dette er basert på vurderinger av fugl og vilt, og løvskog i ulike suksessjoner. Det står to almetrær øst i området som er gitt stor verdi, med bakgrunn i rødlistekategori (sterkt truet). Disse vil ikke bli berørt. Det er lagt inn hensynssoner for eksisterende almetrær ellers i planforslaget for å ivareta disse. Et av trærne (H560\_2) ligger nært på f\_KV2 og kan ifølge §8.3 flyttes lenger mot nord for å unngå konflikt med nedkjøring til parkering.



Figur 10 viser kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13 til venstre og verdikart for naturmangfold fra Swecos konsekvensutredning for naturmangfold.

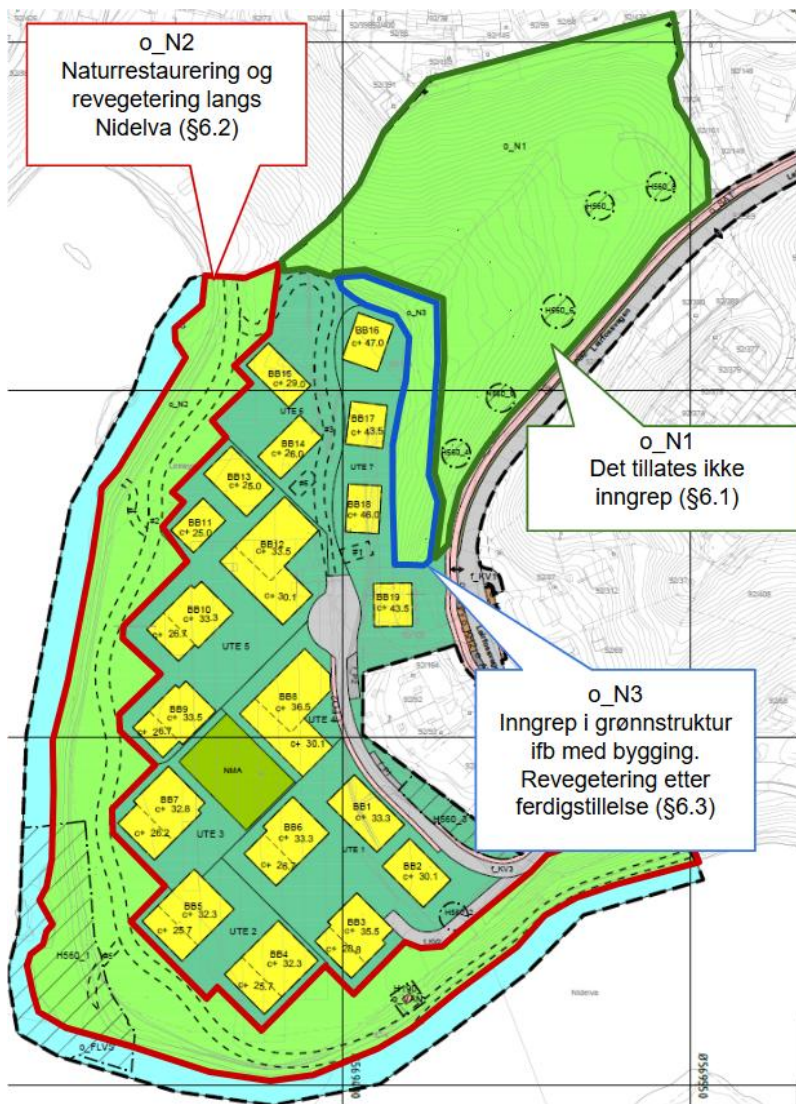
Sweco sin konklusjon i naturmangfoldsnotatet er at konsekvensen av planforslaget vil være den samme som for tidligere vurdert alternativ 2, som er konsekvensutredet i “Konsekvensutredning Naturmangfold Leirfossvegen 71, 30.03.2023”. Alternativ 2 i konsekvensutredningen innebærer en utbygging av de allerede bebygde områdene på elvesletta, uten utbygging i grøntområdet i nordøst. Det er vurdert at en omregulering fra industri til bolig vil redusere kvalitetene for naturmangfold ytterligere, men vil ikke gi et stort bidrag til samlet belastning på naturverdier lokalt, regionalt eller nasjonalt. Sweco vurderer at konsekvensen av en omregulering vil være *noe negativ*, sammenlignet med middels negativ konsekvens i forrige høringsforslag, som innebar utbygging i grøntområdet i nordøst.

Det er i plankartet foreslått tre ulike naturformål, se figur 11. Nordøst for punkthusene i felt BB16-BB19 ligger det eksisterende naturområdet o\_N3, som også er angitt som blågrønnstruktur i KPA. Innenfor dette formålet tillates det inngrep i forbindelse med bygging av BB16-BB20. Dette området (på ca. 2100 m<sup>2</sup>) skal etter ferdigstillelse fylles opp og revegeteres. Det oppgis at det er forventet en utgraving på ca. 1000 m<sup>3</sup> i grøntstrukturen i forbindelse med anleggsfasen for bygging av parkeringskjeller og boliger i BB16-BB20, men det er ikke lagt noen begrensning på hvor store inngrep som kan gjøres innenfor dette formålet. Dette medfører minimum terrengendringen og inngrep som er vist i figur 7. Masser skal fylles opp og området skal revegeteres etter at BB20 er etablert, noe som betyr at det medfører inngrep i grøntstrukturen i forbindelse med anleggsperioden. Naturmangfoldsrapporten tar

utgangspunkt i formålsgrensen for næring i KPA, konsekvenser av inngrep i grønnstruktur i o\_N3 i forbindelse med anleggsperioden er ikke vurdert i rapporten.

Nord for o\_N3 ligger o\_N1, som skal bevares og styrkes som et variert skogsområde, ifølge § 6.1 i bestemmelsene. Det tillates ikke inngrep som kan forringe den økologiske funksjonen.

Nordøst for BB16-BB19, inntil boligformålet og langs Nidelva settes det av en bredere korridor enn dagens situasjon og KPA i feltet o\_N2. Bebyggelsen holder en avstand til elva på minimum 25 meter og innenfor formålet flyttes Nidelvstien lenger unna elvebredden, noe som vil være positivt for naturkvalitetene langs elva. I dette feltet, som i dag delvis er utbygd langs elva, skal det foregå naturrestaurering ifølge §6.2 i bestemmelsene.



Figur 11 viser de ulike naturformålene i planforslaget, o\_N1-3. Se §§ 6.1-6.3 for bestemmelser for de ulike feltene.

## Byplankontorets vurdering

### Argumenter for planforslaget

- Planforslaget vil tilføre nye boliger på et areal som i dag allerede er bebyggt
- Planforslaget sikrer utvidelse av kantsonen langs Nidelva, noe som vil være positivt for naturmangfold og erosjon
- Framtidige beboere på elvesletta vil kunne få gode uteoppholdskvaliteter nært Nidelva
- Revegeteringen av Nidelvkorridoren og omleggingen av Nidelvstien kan bli et godt område både for naturmangfold og rekreasjon

### Argumenter mot planforslaget

- Utbyggingen fører til økt menneskelig aktivitet og vil forstyrre dyrelivet og det biologiske mangfoldet i Nidelvkorridoren, særlig i forbindelse med bygging av BB16-BB20
- Plasseringen av boliger er i strid med byutviklingsstrategien og boligene vil ligge langt fra daglige gjøremål, som vil kunne føre til økt biltrafikk, i strid med nullvekstmålet
- Det legges opp til mange blokkleiligheter i et område som anses som best egnet for familier, i f.eks. rekkehustypologi
- Planforslaget medfører omregulering av næringsareal

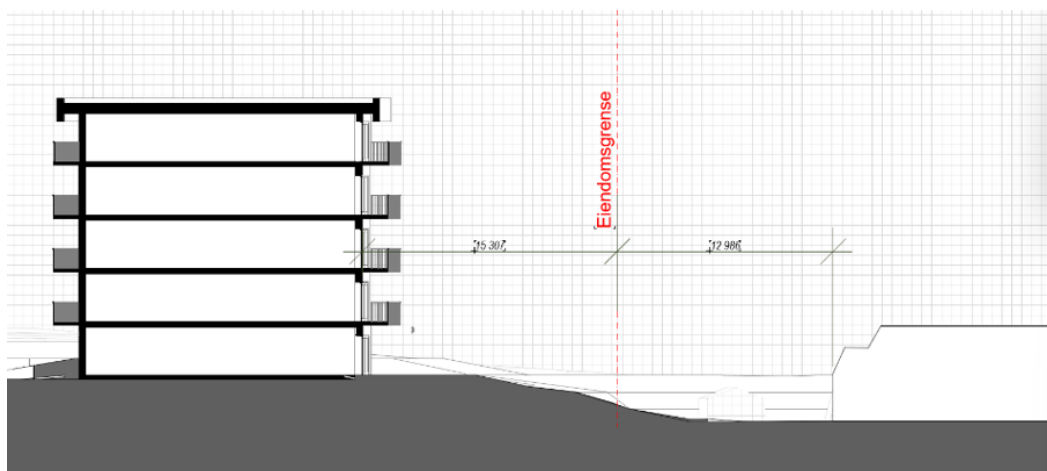
### Bebyggelse

Planforslaget innebærer en omregulering fra næring til bolig i tråd med tidligere vedtak i bygningsrådet. Dette er negativt for tilgangen til næringsarealer i kommunen da det fører til tap av tilgjengelig næringsareal, noe det er mangel på.

Dersom området omreguleres fra næring til bolig er Byplankontoret positiv til at utbyggingen som foreslås nå trekkes vekk fra naturområdet i nordøst. Bebyggelsen er plassert rundt tun som vil kunne gi gode uterom og vil tilføre kvaliteter som lekeplasser og oppholdsarealer til beboere og turgåere. Nærheten til Nidelva blir også en stor kvalitet for fremtidige beboere, og den planlagte utvidelsen og revegeteringen av Nidelvkorridoren og omleggingen av Nidelvstien kan bli et godt område både for naturmangfold og rekreasjon.

Området har gode solforhold, men sol- og skyggediagrammene mangler vegetasjon, og bør derfor bearbeides før de kan vurderes tilstrekkelig. Ut fra det innsendte materialet ser det likevel ut til at uterommene kan få akseptable solforhold. Bebyggelsen vil bli godt synlig fra vestsiden av Nidelva, men siden det er få naboer vil det ikke få store konsekvenser for naboer sammenlignet med fortettingsprosjekter mer sentralt i byen. Prosjektet har imidlertid direkte påvirkning på naboer i øst, som vil få både mer innsyn, trafikk og endret utsikt. Høyden på

nærliggende blokker BB1 og BB8 er redusert med en etasje, i tråd med vedtakspunkt i politisk behandling 21.11.2023, noe som bidrar til å bedre situasjonen for naboene noe. Den nye bebyggelsen i BB19, som ikke var med i forrige høring, kommer nært på naboer i sør og vil kunne ha negativ påvirkning på bokvaliteten for de eksisterende beboerne i området. Som et kompenserende tiltak er det i bestemmelse §4.1.4 sikret at det skal etableres vegetasjonsskjerm mellom eiendommene og at det ikke tillates balkonger mot sør innenfor BB19.



Figur 12: Snitt som viser BB19 i forhold til nabobebyggelse i sør

Siden forrige høring er det gjort forandringer i planforslaget for å bedre bokvaliteten i boligene i BB20 (Murhuset). Disse skal nå gå over to plan på minimum 2,6 meter etasjehøyde (tre plan i forrige høringsforslag), med en minste fasadebredde på 8 meter og en minimumsstørrelse på 100 m<sup>2</sup> per bolig. I tillegg er det satt av plass til forhage mot vest. Dette bidrar til å bedre bokvaliteten for disse boligene, og er kompenserende tiltak for den ensidige henvendelsen og parkeringskjelleren som ligger i bakkant.

For boligene på Utsikten (BB16-BB19) ser det også ut til at bokvaliteten er bedret, sammenlignet med forrige høringsforslag. Uteområdene rundt blokkene (UTE7) er romsligere, og det er bedre tilgang til UTE6 på elvesletta for BB16-BB18, gjennom heis ned til parkeringskjeller. Det er viktig at denne koblingen gjøres med kvalitet og at det er enkelt å komme seg ned på elvesletta for å bruke de større uteområdene der. Dette er også viktig for å unngå privatisering og bruk av naturområdet i o\_N1 og o\_N3. Det er usikkerhet knyttet til hvordan man sikrer grønnstrukturen mot privatisering i praksis. Bestemmelse § 6 slår fast at det ikke tillates privatisering og tiltak for varig opphold, men siden boligene ligger tett på grønnstrukturen er det sannsynlig at framtidige beboere vil øke presset på naturverdiene i området.

Når det kommer til leilighetsfordeling er det sikret at maksimum 20 % av leilighetene kan være 2-roms leiligheter, minst 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større, minimum 10 % skal være 4-roms eller større og det tillates ikke ettromsleiligheter. Det sikres at det bygges rekkehus innenfor felt BB13 og BB14, og det tillates bygging av inntil 8 boenheter på minimum 100 m<sup>2</sup> i BB20. Det er positivt at det legges til rette for familieboliger i BB20 og at det sikres rekkehusbebyggelse, men Byplankontoret mener dette burde vært gjort i enda større grad, med en større andel rekkehustypologier som passer bedre i området enn små leiligheter. Dette med

bakgrunn i beliggenheten i bystrukturen lenger unna knutepunkt. Dette er ikke imøtekommet av forslagsstiller.

Reguleringen omfatter minimum 400 boliger og vil foregå i 12 byggetrinn, foreslått rekkefølge er vist i vedlegg 11. Det er forventet at det vil ta mange år å bygge ut området og Byplankontoret er bekymret for hvordan bokvaliteten ivaretas for beboerne i tiden fram til området er ferdig utbygd. Siden det planlegges ombruk av det eksisterende betongdekket og det skal bygges en parkeringskjeller over dette dekket vil de utbygde feltene på elvesletta i praksis ligge på en parkerings sokkel 3 meter over det eksisterende terrenget fram til området er ferdig utbygd. Det er derfor avgjørende at bestemmelsene sikrer at det blir bra å bo i området, også før det er ferdig utbygd. Dette er forsøkt ivaretatt gjennom en formulering i § 4.3 der det slås fast at “terrengforskjell mellom ferdigstilte byggetrinn skal ha en midlertidig utforming og overgangssone, som gjør areal som ikke er utbygd både brukbare og trygge” og at det til “enhver tid skal sikres tilstrekkelig felles uteoppholdsareal for de som bor i området”. Det er også sikret i § 11.7 at “opparbeidelse av sosiale plasser langs turstien og forbindelser mellom boligfeltene og Nidelvstien skal opparbeides før nærmeste boligfelt tas i bruk.” og at Nidelvstien skal være framkommelig og sammenhengende gjennom hele anleggsprosessen. Byplankontoret mener intensjonen i bestemmelsene er gode, men er usikre på om dette vil føre til at området får tilstrekkelig gode kvaliteter i en lang byggefase.

## **Natur og grøntstruktur**

Planforslaget som var på høring sommeren 2025 viste deler av bebyggelsen i arealer som er satt av til blågrønnstruktur i KPA. Dette ble beskrevet som negativt fra de fleste fagmyndigheter og Statsforvalteren kom med innsigelse på planforslaget begrunnet med hensyn til naturverdier. Det er positivt for naturverdiene at bebyggelsen i dette høringsforslaget er flyttet lenger sørvest og ut av grøntstrukturen, sammenlignet med forrige høringsforslag. Byplankontoret er også positiv til utvidelsen av kantsonen langs elva, noe som gir ca. 7 daa mer grønt enn i dagens situasjon. Grepet vil styrke Nidelvkorridoren og kan fungere som et avbøtende tiltak for økt menneskelig aktivitet i området.

Planforslaget medfører inngrep i blågrønnstrukturen i KPA i forbindelse med bygging. Innenfor o\_N3 tillates det inngrep, med bestemmelser om at masser skal tilbakefylles og at det skal revegeteres etter anleggsperioden er ferdig. Byplankontoret mener det er problematisk at naturmangfoldsrapporten ikke har forutsatt at det blir inngrep i o\_N3 i forbindelse med bygging, og ikke beskriver konsekvensene av inngrepene. I følge bestemmelsene skal området revegeteres, men det vil ta lang tid før området får den samme økologiske funksjonen som i dag, og de mange nye beboerne innenfor området vil gi større press på den økologiske korridoren i o\_N3 og o\_N1 enn i dagens situasjon. Byplankontoret mener at utstrekningen på o\_N3 bør reduseres så mye som mulig slik at inngrepene i grønnstrukturen ikke blir større enn absolutt nødvendig for å gjennomføre byggingen av BB16-BB20. Et grep som bør vurderes er å redusere omfanget av parkeringsplasser under BB16-BB19, eller flytte disse plassene inn i parkeringsanlegget til BB1-BB15, noe som vil gi mindre inngrep i grønnstrukturen i dette

området.

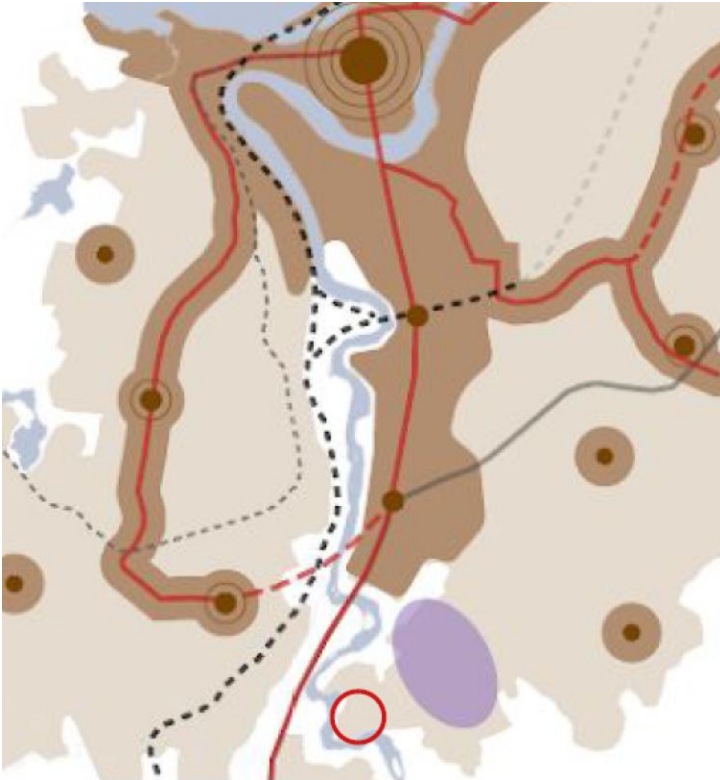
Illustrasjonsmaterialet viser en tenkt utbygging med mange grønne kvaliteter, blant annet gjennom revegeteringen av kantsonen langs Nidelva. Store deler av området ligger på lokk over parkeringskjeller, her er det sikret jordoverdekning på 0,5 meter i gjennomsnitt. Byplankontoret har gjennom prosessen ønsket å øke jordoverdekningen og sikre tilstrekkelig vekstvilkår for trær i uteområdene, men forslagsstiller har ikke ønsket å etterkomme dette. Det er sikret planting av ti trær gjennom bestemmelse §4.2, men bortsett fra dette sikrer ikke planen planting av trær innenfor boligformålet UTE1-UTE7. I regnskapet for blågrønn faktor er det lagt inn ca. 100 små trær innenfor området over parkeringsdekket, men disse er ikke ønsket sikret i planforslaget av forslagsstiller, og Byplankontoret er usikre på om blågrønn faktor er mulig å oppfylle slik planforslaget foreligger til høring.

Bestemmelse § 7.1 sikrer at det i forbindelse med anleggsfasen gjennomføres habitatforbedrende tiltak for fisk i form av utlegging av gytegrus og større stein i Nidelva nært grensen til planområdet.

## **Transport**

Det foreslås en utnyttelse på maksimalt 35 000 m<sup>2</sup>, noe som er en reduksjon på 1000 m<sup>2</sup> sammenlignet med forrige høringsforslag. Dette tilsvarer en tomteutnyttelse på 100 % BRA når grønnstrukturen trekkes fra. Dette er en høy utnyttelse sett i forhold til hvor i byen planområdet ligger. Det er langt fra sentrum og lokale servicetjenester som butikk, barnehage, jobb, skole/universitet. Nidarvoll skole ligger 1,7 km unna i gangavstand og 1,4 km til nærmeste dagligvarebutikk i Fossegrenda. Kollektivdekningen er middels god. Det er sannsynlig at mange av beboerne vil bruke bil til daglige gjøremål, noe som bekreftes av den forventede økningen i ÅDT på 1400 langs Leirfossvegen, se trafikkanalyse i vedlegg 28. Trafikkanalysen for planforslaget viser også at området har lav måloppnåelse for nullvekstmålet og at området ligger i dårligste kategori: "Vanskeligst å leve uten bil". Byplankontoret mener at prosjektet bryter med byutviklingsstrategien og nullvekstmålet, og at dette peker mot at det bør være betydelig lavere utnyttelse.

Det er regulert fortau med sykkelveg langs Leirfossvegen (o\_FO1-2 og o\_SA1), noe som er et tiltak som kunne bedret forholdene for gående og syklende som skal inn og ut av planområdet, men opparbeidelsen er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav. Byplankontoret mener at fortau med sykkelveg er nødvendig for å gjøre det mer attraktivt å komme til og fra planområdet, mens forslagsstiller mener at dagens løsning med kombinert gang- og sykkelveg er god nok og at rekkefølgekravet er for omfattende.





Figur 13 viser byutviklingsstrategien. Planområdet er markert med rød sirkel.

### **Forhold til overordnede planer**

Planprosessen ble startet i 2021, etter da gjeldende KPA 2012-2022, og er utarbeidet med dette som utgangspunkt, men det er gjort endringer i parkeringsdekning, uteoppholdsareal og felles innendørs oppholdsareal, slik at dette nå er i tråd med byggesone 3 i gjeldende KPA. Det er i prosessen fram mot denne høringsperioden etterspurt blant annet blågrønn faktor og dokumentasjon av klimaambisjoner.

Forslagsstiller mener klimaambisjonen er svart ut i vedlegget "Vurdering av klimaambisjoner og kriteriesett", vedlegg 14. I dokumentet argumenteres det med at planforslaget har klimaambisjoner som er sikret i planen i tråd med 1.1 2.2 og 2.3. Byplankontoret anser at noen av punktene delvis er oppfylt i tråd med Klimaveilederen, men vurderer likevel at planforslaget kunne vært mer ambisiøst med tanke på å sikre flere av kriteriene for klimaambisjoner, f.eks. når det kommer til styrking av tilbud til gående og syklende (1.2), innendørs fellesskapsløsninger (2.1), bestemmelser for materialbruk og levetid (3.1-3.3) og bygge- og anleggsfase ((4.1-4.3).

<u>Mobilitet og transport</u>	1.1 Felles mobilitetsløsninger	1.2 Styrke tilbud til gående og syklende	1.3 Utbygging i store sentrumskjerner
<u>Felles areal og landskap</u>	2.1 Innendørs fellesskapsløsninger	2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon	2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik vegetasjon
<u>Materialbruk og levetid</u>	3.1 Avfallsreduksjon	3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer	3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving*
<u>Bygge- og anleggsfase</u>	4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase	4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass*	4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass*
<u>Energi og effekt</u>	5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift*	5.2 Lokal energi*	5.3 Effektreduksjon og effektutjevning*

 SIKRES I PLANFORSLAGET
  PLANFORSLAGET LEGGER OPP TIL, IKKE SIKRET

Figur 14 viser klimakriteriene fra Trondheim kommunes klimaveileder og forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til kriteriene, fra vedlegg 14.

Planforslaget stiller krav om at blågrønn faktor skal oppnås i tråd med kommunens norm. Det foreløpige regnskapet viser at planforslaget ikke oppnår dette kravet med sin poengsum på 0,85, der 0,9 er kravet. Den blågrønne faktoren oppnås i tillegg gjennom å legge inn 191 trær i regnskapet, der kun 10 av dem er sikret gjennom planforslaget. Byplankontoret har gjennom prosessen ønsket å sikre tiltak for å oppnå blågrønn faktor, men dette er ikke imøtekommet av forslagsstiller, som argumenterer med at bestemmelse §11.6 sikrer at dette gjøres, og at hvordan dette gjøres bør avgjøres i detaljprosjekteringen for hvert enkelt felt.

## Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for tilgjengelige leiligheter og gode uteområder nært Nidelva. Planforslaget kan gi god bokvalitet for de som bor der, men planområdet ligger langt fra barnehage, skole, idrettsanlegg, arbeidsplasser og butikker, noe som gjør at mange av beboerne sannsynligvis vil trenge bil for å få hverdagen til å gå opp.

Det er åpnet for heis gjennom bestemmelsesområde #1, som gir bedre universell tilgjengelighet til kollektivholdeplass, men denne er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav.

Det er tilgjengelig skolekapasitet i området. Antallet boliger tilsier normalt at det bør etableres en ny barnehage etter kommunens retningslinjer. Kommunedirektøren har i saken fra 21.11.2023 likevel vurdert at det ikke er ønsket med en ny barnehage her. Dette skyldes både trafikken fra andre inn i dette boligområdet ved levering/henting, for boligområdets del, og at det for alle andre enn boligene i planområdet ikke vil være en god beliggenhet for en barnehage.

Det er i planforslaget foreslått en stor andel leiligheter i blokk. Byplankontoret mener at dette området er best egnet for familieboliger og at det heller bør sikres færre, større enheter og flere felt med rekkehus for å tilpasse området bedre til familier.

## **Konsekvenser for klima og ytre miljø**

Planforslaget innebærer en styrking av Nidelvkorridoren sammenlignet med dagens situasjon, noe som vil være positivt for naturmangfoldet. Det eksisterende naturområdet i nord-øst i o\_N3 vil bli berørt av byggeprosessen og vil ta lang tid å revegetere, og det vil være konsekvenser for naturmangfoldet som følge av økt aktivitet fra nye beboere.

Det er sannsynlig at planforslaget vil generere mer biltrafikk enn et tilsvarende utbyggingsområde i tilknytning til et lokalsenter eller knutepunkt.

Forslagsstiller har i notat om klimaambisjoner (vedlegg 14 og figur 14) angitt at de oppnår noen klimakriterier (1.1, 2.2 og 2.3) som delvis er sikret gjennom planforslaget. Byplankontoret vurderer at det er kun kriteriet 1.1 som er oppnådd. Byplankontoret mener ambisjonene for å redusere klimagassutslipp bør heves og at flere av kriteriene i klimaveilederen bør sikres i planforslaget.

Det er likevel positivt at planforslaget tar sikte på å gjenbruke deler av eksisterende byggematerialer i ny bebyggelse, at det ikke legges opp til omfattende graving og sprengning og at store områder blir grønnere enn i dagens situasjon. Det er også sikret i formålet med planen (§ 2) at planen har som mål å redusere klimagassutslipp gjennom materialbruk og at dette skal gjøres gjennom ombruk av betonggulv og betongkonstruksjoner, at det skal etterstribes byggematerialer i tre og at det skal tilrettelegges for bruk av fossilfrie anleggsmaskiner. Planen har også mål om massebalanse, og det er sikret at dette skal dokumenteres gjennom § 3.10.

Blågrønn faktor er sikret gjennom bestemmelse § 11.6. Det er levert et regnskap for blågrønn faktor som viser at planforslaget slik det foreligger ikke klarer normen på 0,9 for bolig, og dette er gjort gjennom et stort antall trær som ikke er sikret gjennom planforslaget. Byplankontoret stiller derfor spørsmål om det er sannsynlig at normen for blågrønn faktor kan oppnås.

### *Vurdering etter naturmangfoldloven*

Fagkyndig konsulent har gjort vurderinger etter naturmangfoldlovens prinsipper (§§ 8-12) i konsekvensutredningen av 30.03.23 (vedlegg 9) og en oppdatert vurdering i forbindelse med siste reviderte alternativ, i tilleggsnotat av 01.12.25 (vedlegg 10). Byplankontoret anser vurderingene som tilstrekkelige og forsvarlige. Byplankontoret anser at det til sluttbehandling

må gjøres en oppdatering som tar høyde for at naturen i deler av felt o\_N3 blir berørt i anleggsfasen, da dette så langt ikke er gjort.

## **Konsekvenser for næring**

Planforslaget innebærer omregulering av ca 35 dekar næringsareal. Mangelen på næringstomter har vært et viktig tema i det nylige arbeidet med KPA og planforslaget fører til ytterligere tap av næringsareal. Planområdet ligger ikke i direkte tilknytning til andre næringsarealer, men ligger i nærheten og forlengelsen av Fossegrenda som har mye næring i dag - og som er satt av til næring i KPA.

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, med unntak av sykkelveg med fortau langs Leirfossvegen, som kan bli en framtidig kostnad dersom den skal utbedres.

## **Medvirkning**

Det ble kunngjort planoppstart og planprogram sendt på høring 13.06.2022, med høringsfrist 19.08.2022. Til sammen kom det inn 13 uttalelser fra naboer og sektormyndigheter.

Det har vært gjennomført to høringer (desember 2023 og juni 2025). Naturmangfold har vært et sentralt tema, i tillegg til blant annet trasé for Nidelvstien, uteoppholdsareal, støy, flomfare og skolekapasitet, trafikk og konsekvenser for naboer.

## **Konklusjon**

Byplankontoret mener det er positivt for naturverdiene i området at bebyggelsen er tatt ut av grøntstrukturen og at det er satt av en bredere korridor langs Nidelva med bestemmelser og rekkefølgekrav som sikrer revegetering av området. Byplankontoret mener, som for tidligere høringsforslag, at planen innebærer for mye fortetting for langt fra lokale servicefunksjoner, som butikk, skole og barnehage.

Byplansjefen vedtar at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

## **Vedlegg**

**Vedlegg med rød skrift har tidligere vært på høring.**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen

- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 7: Støyutredning
- Vedlegg 8: Sol og skyggekart, eksisterende situasjon
- Vedlegg 9: Konsekvensutredning, naturmangfold (2023)**
- Vedlegg 10: Tilleggsnotat naturmangfold
- Vedlegg 11: Gjennomføringsplan
- Vedlegg 13: Blågrønn faktor
- Vedlegg 14: Vurdering av klimaambisjoner og kriteriesett
- Vedlegg 15: Merknadsbehandling, matrise, offentlig ettersyn 11.06.25 – 27.07.25
- Vedlegg 16: Merknadsbehandling, matrise, offentlig ettersyn 08.12.2023-29.01.2024**
- Vedlegg 17: Overordnet VA-plan, notat
- Vedlegg 18: Overordnet VA-plan, plantegning
- Vedlegg 19: Overvannsberegninger
- Vedlegg 20: Vann- og spillvannsberegninger
- Vedlegg 21: Plan- og profiltegning, VA
- Vedlegg 22: Brannvannsvurderinger
- Vedlegg 23: ROS-analyse (2024)**
- Vedlegg 24: Geoteknisk rapport (2023)**
- Vedlegg 25: Geoteknisk vurdering (2024)**
- Vedlegg 26: Flomfarevurdering (2023)**
- Vedlegg 27: Notat om dambrudd sylsjø (2024)**
- Vedlegg 28: Trafikkanalyse (2022)**
- Vedlegg 29: Planprogram (2022)**