



## Fagnotat

Vår ref.  
2023/8387

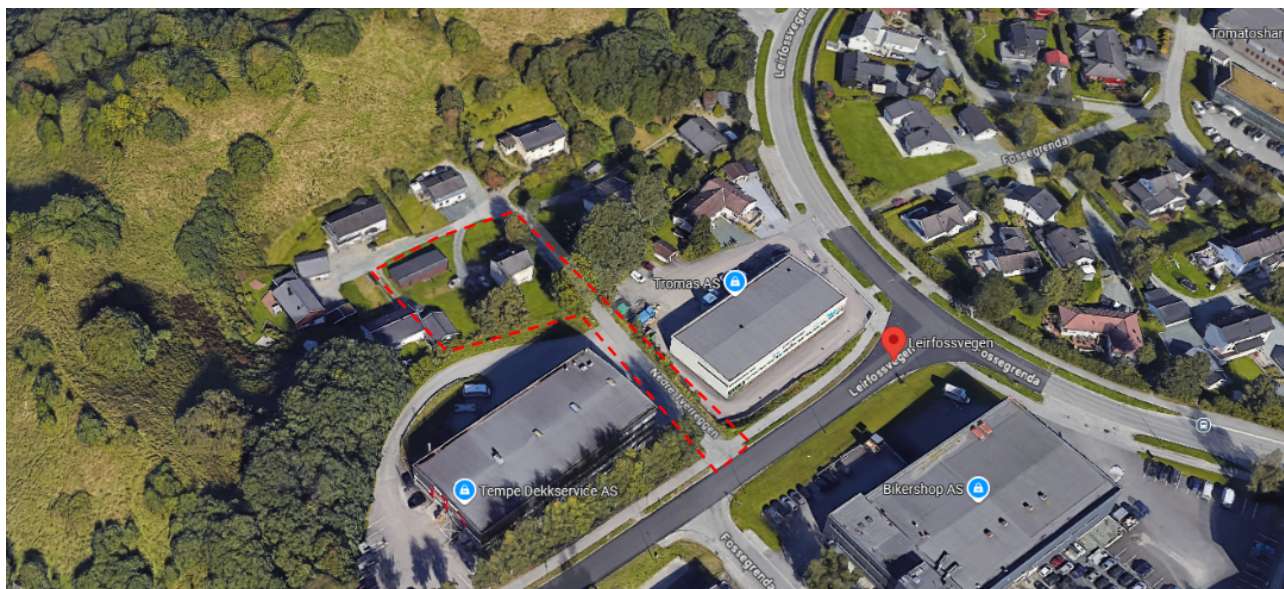
Vår dato  
08.08.2025

|      |                                                 |
|------|-------------------------------------------------|
| Til: | Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling |
| Fra: | Ragna Fagerli, Byplankontoret                   |

### Leirfossvegen 43, detaljregulering - fagnotat til sluttbehandling

#### 1. Hva notatet gjelder

Saken gjelder sluttbehandling av reguleringsplanforslag for Leirfossvegen 43. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen Leirfossvegen 43 med nye boliger, parkering og uterom. Det er lagt vekt på å ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, samt å opprettholde grønt preg i området. Planen inkluderer også nytt fortau langs adkomstveien for å bedre trafikksikkerheten ved den tilgrensende næringsbygningen.



Figur 1 Planområdet ligger i Nedre Tverreggen, et boligområde i Fossegrenda, ca. 4,9 km sør for Trondheim sentrum.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fossegrenda Bolig AS.

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og 2022-2034 (KPA)

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) for 2022–2034. Planarbeidet ble igangsatt mens KPA 2012–2024 var gjeldende, men det er likevel i planprosessen tatt hensyn til føringer i ny KPA der det har vært relevant, blant annet når det gjelder parkering og arealbruk.

Planområdet ligger innenfor byggesone 3, hvor ny KPA stiller krav om at utnyttelsen skal tilpasses områdets strøkskarakter, og at hensynet til eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske kvaliteter skal vektlegges. Planforslaget vurderes å være i samsvar med disse føringene.

Når det gjelder uteoppholdsareal, sikrer planforslaget 70 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, noe som er noe lavere enn kravet i ny KPA på 75m<sup>2</sup>. Til sammenligning var kravet i tidligere KPA 50 m<sup>2</sup>. Dette avviket må ses i lys av at planarbeidet ble igangsatt under tidligere KPA, og at det underveis har vært gjort vurderinger for å sikre gode og funksjonelle uteoppholdsarealer innenfor planens rammer.

### Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn i perioden 27.10.2024–16.12.2024. Etter høringen er det kun gjort mindre justeringer i planen. Blant annet er siktlinjer i kryss og avkjørsel tegnet inn i plankartet i tråd med innspill fra Statens vegvesen. Det store treet, som tidligere var markert som bevaringsverdig i offentlig grunn innenfor planområdet, er nå tatt ut av planen. Vurderingen viser at det er en fremmedart med spredningsfare.

Det kom inn innsigelser fra Statsforvalteren i Trøndelag knyttet til arealutnyttelse, støy, naturmangfold og bygge- og anleggsfase. Disse innsigelsene er trukket etter at det er utarbeidet nødvendige vurderinger og faglige utredninger, herunder støyrapport og naturmangfoldvurdering, samt at reguleringsbestemmelsene er oppdatert for å imøtekomme kravene. Statsforvalteren har i brev datert 12.05.2025 bekreftet at innsigelsene er trukket.

## **2. Beskrivelse av planforslaget**

Planen åpner for utbygging av to leilighetsbygg med tilsammen 8 boenheter med tilhørende adkomstvei, parkeringsareal på bakkeplan og uteoppholdsareal. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.



*Figur 2 Planforslaget for Leirfossevegen 43*

Husene foreslås etablert med saltak for å gjenspeile stedets karakter. Husene har tre etasjer med takarker og takvinduer. Maks tillatt gesimshøyde er inntil 5.6 meter og mønet inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesims på takarker tillates inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hver takark kan maksimalt være 4 meter bred og det tillates maksimalt to takarker på hver side av mønet. Samlet bruksareal skal ikke overstige 1067 m<sup>2</sup> BRA. Utforming av husene er sikret i planens bestemmelser, nærmere bestemt i § 4.1.2 (utnyttelsesgrad) og § 4.1.4 (byggehøyder og utforming).



*Figur 3 Terrengsnitt som viser den nye bebyggelsen sett fra nordøst*

Det foreslås minimum 6 og maksimalt 8 boenheter. Forslagsstiller ønsker å tilby familievennlige boliger med gode kvaliteter både innendørs og utendørs. Reguleringsbestemmelsene sikrer at alle boenhetene skal etableres som tre- eller fire-roms leiligheter, for å imøtekomme behovene til barnefamilier som trenger ekstra plass og fleksibilitet.

#### Uteoppholdsareal

Planen sikrer minimum 70 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, jf. bestemmelse § 4.1.7. Kravet i KPA 2012–2024 var 50 m<sup>2</sup> per boenhet, mens ny KPA 2022–2034 krever 75 m<sup>2</sup>. Samlet uteoppholdsareal illustrert i planen er 583 m<sup>2</sup>, tilsvarende ca. 72,9 m<sup>2</sup> per boenhet. Planarbeidet ble igangsatt og komplett planforslag levert før vedtak av ny KPA. Det mindre avviket fra nytt

## Trafikkløsninger og parkering

For å bedre trafikksikkerheten, sikrer bestemmelsene og rekkefølgekravene opparbeidelsen av et 1,5 meter bredt fortau på nordsiden av adkomstveien forbi næringsbygget i Leirfossvegen 45.



### 3. Byplankontorets vurdering

### 3. Byplankontorets vurdering

| Argumenter for planforslaget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Argumenter mot planforslaget                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Familievennlige boliger er sikret:</b> Med god tilgang til skole, barnehage, kollektivtransport, dagligvare mm.</li> <li>• <b>Stedstilpasning:</b> Utforming og plassering er tilfredsstillende tilpasset strøkskarakteren</li> <li>• <b>Trafikksikkerhet:</b> Utbedring av adkomstvei, sikt og nytt fortau langs den private adkomstvegen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noe økt trafikk i adkomstvegen på grunn av flere boenheter.</li> <li>• Kan fremstå noe tettere enn eksisterende boligstruktur i Nedre Tverreggen.</li> </ul> |

### Stedskarakter; tilpasning til naboeiendommer og omgivelser

Det nærmeste området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med saltak og trekledning. Byplankontoret vurderer planforslaget som godt tilpasset stedskarakteren i Nedre Tverreggen. Forslaget forener ny bebyggelse med bevaring av eksisterende karakter ved å bruke materialer og designelementer som speiler nåværende bygninger, som trekledning og saltak. Reguleringsbestemmelsene sikrer material- og fargebruk samt utforming, inkludert høyder og takform. Det er også lagt vekt på å bevare det grønne preget og plassere bygningene for å harmonere med miljøet, samtidig som det sikres trafikksikre og gode uteoppholdsarealer.

Eksisterende bygg på eiendommen består i dag av en større garasje og en bolig med to etasjer. Ny bebyggelse foreslås med tre etasjer hvor det tillates kobbhus og takvindu.



*Figur 5 Ny bebyggelse sett fra sørvest, innerst i blindveien. Eksisterende bebyggelse på eiendommen.*



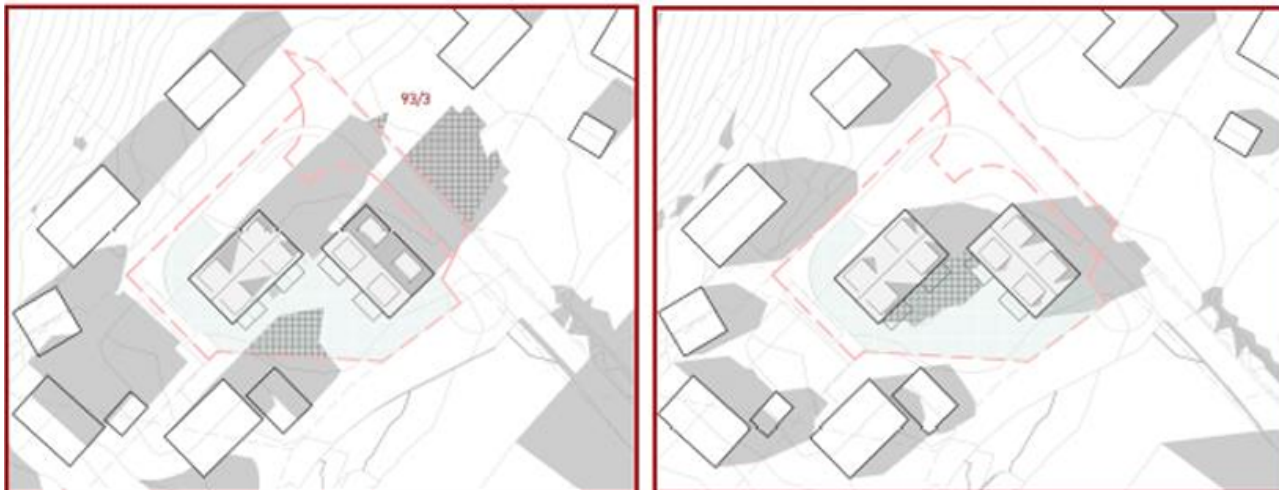
*Figur 6 Ny bebyggelse sett fra øst ved avkjørselen fra Leirfossvegen.*

### Utnyttelse og bokvalitet

Utnyttelsen av området gir en tetthet på ca. 3 eller 6 boliger per dekar med de to ulike regnemåtene definert i KPA 2012-2024. Byplankontoret vurderer denne tettheten som akseptabel, da den er i tråd med stedstilpasningen og ivaretar bokvalitetene. Planforslaget er i samsvar med byutviklingsstrategien for Trondheim, som klassifiserer området som egnet for fortetting under hensyn til eksisterende karakter.

Utbyggingen vil øke tettheten noe, men byggehøyden vil ikke overstige eksisterende nabobebyggelse, så fjernvirkningen vil ikke endres vesentlig. Planforslaget vil ved vårjevndøgn kl. 15 gi noe mer skygge på ubebygd gnr./bnr. 93/46. Ut over dette påvirkes ikke solforholdene for nabobebyggelsen vesentlig av planforslaget. Byplankontoret vurderer planforslaget til å gi

gode felles uterom med tilfredsstillende solforhold, og anser dermed den foreslåtte tettheten som akseptabel, da den ivaretar både bokvaliteter og soltilgang for både nye og eksisterende boliger.



Figur 7 Sol- og skyggevirkninger på felles uteareal og naboeiendom for 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

### Trafikkforhold og parkering

Fortetting med 6 nye boenheter (8 nye boliger erstatter eksisterende 2-mannsbolig) vil medføre en trafikkøkning på ca. 24 kjt/døgn, noe som ikke forventes å gi vesentlige konsekvenser for sikkerhet eller kapasitet i vegnettet. All parkering er samlet på ett sted og avkjørselen er plassert tidlig i feltet. Dette vil hindre økt trafikk videre inn i boligområdet.

Det foreslås noe lavere parkeringsdekning enn det som er angitt i gjeldende KPA.

Byplankontoret vurderer dette som akseptabelt, da planområdet har en grei beliggenhet med akseptabel avstand til daglige mål som skole, barnehage og nærsenter, alle innen gang- eller sykkelavstand. I tillegg ligger området nært kollektivholdeplasser, noe som fremmer bruk av offentlig transport. Det foreslås en høyere andel sykkelparkeringsplasser, med 3 plasser per 100 kvm BRA, hvor 50 prosent skal være under tak. 20 % av plassene skal tilpasses større sykkelvogner og lastesykler.

For å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter etableres et 1,5 meter bredt fortau på nordsiden av adkomstveien forbi Leirfossvegen 45. Det finnes i dag ikke fortau her, og tiltaket gir et tydelig skille mellom gående og kjørende, særlig forbi næringsarealet med vare- og lastebiltrafikk. Selv om tiltaket



Figur 8 Utklipp fra plankartet som viser regulering av fortau langs den private adkomstveien.

medfører noe smalere kjørebredde på den private adkomstveien til næringsbygget, vurderes det som akseptabelt at en lastebil må vente med å kjøre inn til en annen har kjørt ut i Leirfossvegen, ettersom dette gir økt sikkerhet for myke trafikanter.

### Støy

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner og er ikke preget av veistøy fra Leirfossvegen. Ny bebyggelse etableres i et område uten støy- eller luftforurensning over grenseverdiene. Næringsarealet i øst har et bilverksted som kan gi noe støy i åpningstidene, særlig ved dekkskift i to kortere perioder i året. Støyutredningen viser lav påvirkning, og det anses ikke som nødvendig med støyreducerende tiltak.

### Grunnforhold

Området ligger i både utløps- og løsneområde for områdeskred. I henhold til reguleringsbestemmelse 8.2 må geoteknisk prosjektering være fullført før rammetillatelse gis. Den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten er kvalitetssikret av et uavhengig firma og følger saken.

### Skolekapasitet

Det er kapasitet ved nye Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Tilstrekkelig skolekapasitet skal likevel dokumenteres før det gis rammetillatelse. Det er flere barnehager innenfor gangavstand fra planområdet.

## **4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken**

Ingen vesentlige uenigheter.

## **5. Konsekvenser for sosial bærekraft**

Planforslaget legger til rette for boliger og uterom med potensielt gode kvaliteter. Første etasje får tilgjengelige boliger, noe som er et positivt tilskudd til boligmassen i nærområdet. Felles uteoppholdsarealer får gode solforhold og er lite støyutsatt. Tomta er forholdsvis flat, og det bør være mulig å etablere godt brukbare løsninger for alle på bakkeplan. Planforslaget regulerer og opparbeider et fortau langs adkomstveien, som skiller gående og kjørende forbi et næringsareal med variert kjøretøytrafikk. Dette sikrer trygg forbindelse til det øvrige gang- og sykkelnettet. Konsekvensene for sosial bærekraft vurderes som positive.

## **6. Konsekvenser for næring**

Ikke betydningsfulle konsekvenser.

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

Det er kort vei til flere viktige målpunkt i hverdagen og nært god kollektivdekning og gang- og sykkelvegnett. Det legges også til rette for god parkeringsdekning for sykkel. Dette er forhold som gjør det lettere å leve uten bil i hverdagen. Det er krav om lokal, naturbasert overvannshåndtering som i tillegg til håndtering av nedbørshendelser kan gi opplevelseskvaliteter.

## **8. Økonomiske/administrative konsekvenser:**

I tråd med overordnet VA-plan vil det være nødvendig å inngå en avtale om utbygging av en ny kommunal vannkum i Leirfossvegen, som beskrevet i avsnitt 4.6. Det vil også være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale for etablering av nye kommunale spillvanns- og overvannsledninger. Utbygger må i tillegg kjøpe del av gnr. 93 brn. 5 av kommunen, ca. 85 m<sup>2</sup> som omreguleres til boligformål.

## **9. Prosess og medvirkning**

Det er lagt opp til en ordinær planprosess iht. prosessreglene i plan- og bygningsloven. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 18.08.23. Varsel om oppstart ble samtidig sendt til berørte naboer, lokale interesseorganisasjoner, samt berørte offentlige instanser etter liste fra Trondheim kommune. Fristen for å komme med innspill ble satt til tre uker. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er gjort tilgjengelig på plankonsulentens hjemmeside; <https://www.oyark.no/plan/leirfossvegen>.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn av byplansjefen den 27.10.2024. I høringsperioden kom det inn totalt 10 innspill, hvorav ett inneholdt innsigelser fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsene er trukket i brev datert 12.05.2025.

Oppsummeringen av innspillene med tilhørende kommentarer er inkludert som et eget vedlegg. Innspillene berører primært følgende temaer: stedstilpasning, snøopplagring, parkeringsløsning, trafiksikkerhet, naturmiljø og støy. Naboene uttrykker bekymring for at ny bebyggelse bryter med områdets karakter, som i dag hovedsakelig består av eneboliger og småhus. Firemannsboligene vurderes som for store og dominerende, og flere påpeker at byggehøydene er høyere enn det som tidligere er godkjent i området.

## **10. Byplankontorets forslag til vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 43 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Aksetøy Arkitekter AS datert 01.04.2025, senest endret 22.05.2025 med bestemmelser senest datert 18.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.06.2025.

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

## **Vedlegg:**

- 1 Leirfossvegen 43, detaljregulering - Reguleringsbestemmelser sluttbehandling
- 2 Leirfossvegen 43, detaljregulering - Planbeskrivelse sluttbehandling
- 3 Leirfossvegen 43, detaljregulering - fagnotat til sluttbehandling
- 4 Leirfossvegen 43, detaljregulering - støyutredning
- 5 Leirfossvegen 43, detaljregulering - notat naturmangfold
- 6 Situasjonsplan