



Detaljregulering av Leirfossvegen 43, r20230024, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.06.2025

Dato for godkjenning av Bystyret : 18.12.2025

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fossegrenda Bolig AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting gjennom utbygging av to nye firemannsboliger med tilhørende adkomstvei, parkering og uteoppholdsareal. Det er spesielt lagt vekt på tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, samt å opprettholde et grønt preg i området. Reguleringsplanen inkluderer et nytt fortau langs adkomstveien til boligområdet for å bedre trafiksikkerheten forbi den tilgrensende næringsarealet.



Figur 1 Oversiktskart med planomriss

Planstatus

Statlige føringer

Postadresse:
ORNAV
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
www.trondheim.kommune.no

Planforslaget berører følgende statlige føringer:

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Fremmer kompakte byer, redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer.
- Barn og planlegging: Skal sikre kvalitet i areal og anlegg for barn.
- Nullvekstmålet: Vekst i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange for å redusere utslipp, kø og støy.
- Klima- og energiplanlegging: Skal bidra til utslippskutt, energiomlegging og klimatilpasning.

Overordnede planer – kommuneplanens arealdel (KPA)

Planprosessen hadde oppstart før den nye KPA ble rettskraftig. Planområdet er i KPA 2012–2024 avsatt til eksisterende boligbebyggelse, og ligger i ytre sone for parkering og uterom.

Planforslaget legger opp til etablering av boliger og er i tråd med overordnet plan. I KPA 2022–2034, som ble rettskraftig etter høringsperioden til planforslaget, ligger planområdet innenfor byggesone 3, hvor boligbebyggelse tillates. I samsvar med KPA 2022–2034 legges det opp til færre bilparkeringsplasser og flere sykkelparkeringsplasser sammenlignet med KPA 2012–2024.

Kommunale føringer

Trondheims byutviklingsstrategi mot 2050 legger vekt på fortetting innenfra og utover. Områder med god tilgang til gange, sykkel og kollektiv skal prioriteres for høy tetthet. Planområdet ligger i et fortettingsområde med hensyn til eksisterende karakter.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i reguleringsplan r1011w - Tverreggen Nedre. gnr. 93/1, Snipen Øvre, gnr. 92/29, Tverreggen Nedre 2, gnr. 93/4, vedtatt 19.04.1982 som omfatter boligformål med fire planlagte boliger i tillegg til eksisterende bebyggelse og felles avkjørsel, og r1011g - Nordre del av industriområdet i Fossegrenda, vedtatt 06.10.1970, som omfatter tilgrensende industriområde, sør for eiendommen i tillegg til flere store industriarealer i Fossegrenda.



Figur 2 Utsnitt fra r1011w vedtatt 19.04.1982 og r1011g vedtatt 06.10.1970

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 93/1 og tilgrensende arealer tilknyttet adkomstveien og nytt fortau.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet og eierforhold

Planområdet er på ca. 2,5 daa og inkluderer selve eiendommen Leirfossvegen gnr/bnr 93/1 og tilgrensende arealer tilknyttet adkomstveien og nytt fortau. Planområdet ligger i Nedre Tverreggen, et boligområde i Fossegrenda, ca. 4,9 km sør for Trondheim sentrum. Fra planområdet er det gangavstand til Fossegrenda senter med dagligvareforretning og andre servicefunksjoner innen ca. 800 m (10 min gange, via eksisterende fortau). Nidarvoll med ytterligere tilbud av butikker, skoler og andre servicefunksjoner kan nås innen 18 min gange, via eksisterende fortau (ca. 1,3 km).

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet brukes i dag til en tomannsbolig fra 1945 med hageareal og en større garasje med totalt fem garasjeplasser. Tilgrensende arealer er småhusbebyggelse og et større næringsareal mot øst. Tempe Dekkservice AS og verktøybutikken Thomas AS holder til i de to nærmest næringsbyggene.



Figur 3 Utklipp fra Google Street view

Stedets karakter

Stedskarakteren i området er preget av en blanding av bolig- og næringsbebyggelse i grønne omgivelser. Det nærmeste området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, som eneboliger og én tomannsbolig med saltak og trekledning. Boligbebyggelsen omkranses av den bratte skråningen i sør og i vest og av vegetasjon og industribebyggelse i øst. Tilstedeværelsen av trær og grønne arealer er en sentral del av områdets karakter.

Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Haugen som omkranser planområdet er registrert som svært viktig lokal naturtype, og i nord er det etter NiN registrert gammel høgstaudegråorskog med høy lokalitetskvalitet og sårbar naturbeitemark med moderat lokalitetskvalitet.

Det er heller ikke registrert noen rødlistede arter innenfor planområdet, men i nærheten er det registrert flere sårbare fuglearter. I sør, langs Leirfossvegens hovedvei er fremmedarten platanlønn registrert med svært høy risiko.

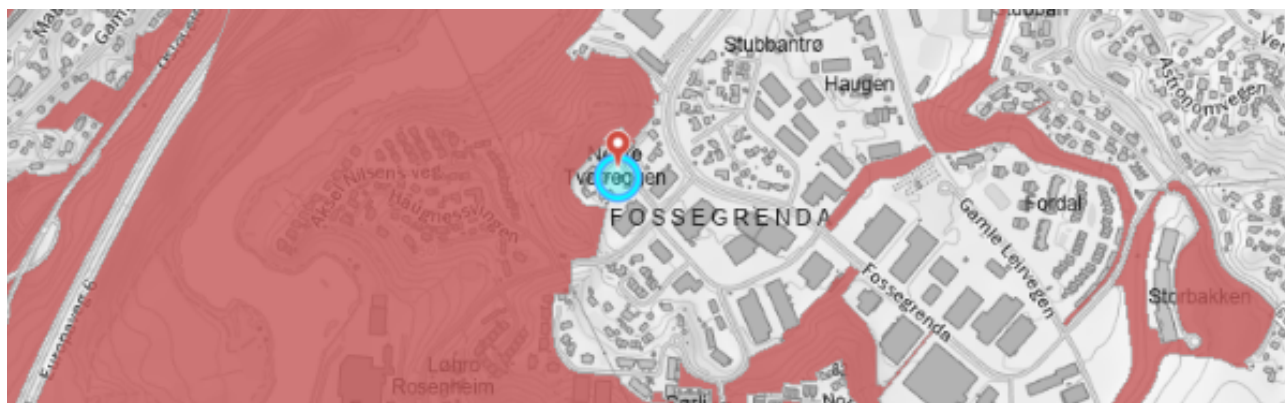


Figur 4 Utklipp fra Artsdatabanken.no

Mot industriområdet i sør står en stor platanlønn på kommunal grunn (gnr./bnr. 85/16), samt tre mellomstore bjørketrær.

Rekreasjonsverdi

Boligbebyggelsen på Nedre Tverreggen grenser til Nidelvkorridoren, kategorisert som et svært viktig friluftsområde med turstier, fiskeplasser og lekearealer for barn og unge. Turstien langs Nidelva går mellom Nedre Leirfossen og Sluppen og planlegges forlenget i sørgående retning mot Tiller og Klæbu.



Figur 5 Utklipp fra Naturbase over friluftsområdet Nidelvkorridoren markert i rødt

Landbruk

Området berører ikke landbruk.

Trafikkforhold

Adkomstveien til boligområdet går via adkomstveien til næringsbygget i Leirfossvegen 45. Adkomstveien til næringsbygget er bred og utflytende. Videre inn i boligområdet blir veien smalere og ender i en blindvei. Veien blir primært brukt av totalt 9 boenheter og som adkomst til næringsbygget. Det er ikke etablert infrastruktur for myke trafikanter langs denne veien og det

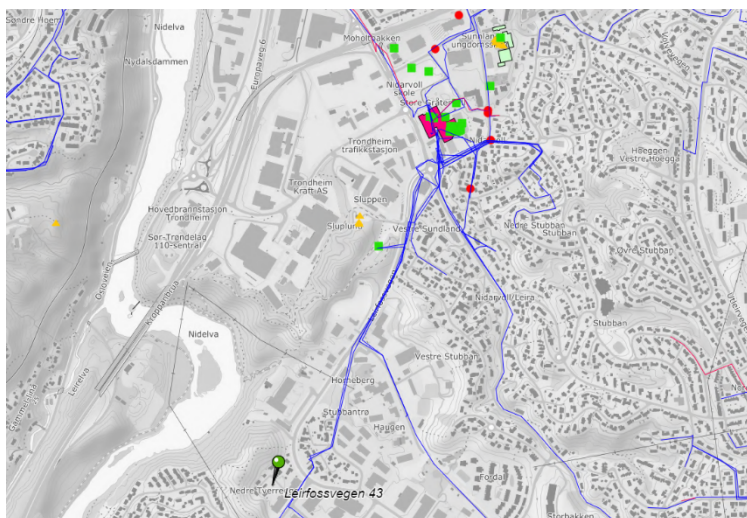
er ingen skiltet fartsgrense. Ifølge Statens vegvesen er fartsgrensen satt til 30 km/t. Strekningen er ellers belyst med totalt tre lyspunkter.

Langs den kommunale delen av Leirfossvegen, hvor fartsgrensen er 50 km/t, er det etablert gang- og sykkelsti. Det er ifølge Statens vegvesen registrert et trafikkuhell i denne avkjørselen mellom en syklist og en bil i 2014.

Til nærmeste kollektivholdeplass er det ca. 250m (ca. 3 min gange), både til holdeplassen "Fossegrenda" (rute nr. 10) og "Haugnessvingen" (rute nr. 24). Begge holdeplassene har avganger hvert 10. minutt i rushtiden, og ellers hvert 20. minutt.

Barns interesser og sosial infrastruktur

Planområdet er en del av Nidarvoll og Sunnland skolekrets, hvor det for øyeblikket er ledig kapasitet. Nidarvoll og Sunnland barne- og ungdomsskole nås via eksisterende gang- og sykkelveier innen 17 minutters gange eller 6 minutters sykling. Registrert skolevei i barnetråkk utført i 2014, viser at skolebarn også benytter veier gjennom bolig og næringsområdet øst for gang- og sykkelveier langs Leirfossvegen.



Figur 6 Utklipp fra Trondheim kommunes karttjeneste, barnetråkk 2014. Blå linjer viser skole/fritidsveg, grønn nål viser planområdets beliggenhet.

Universell utforming

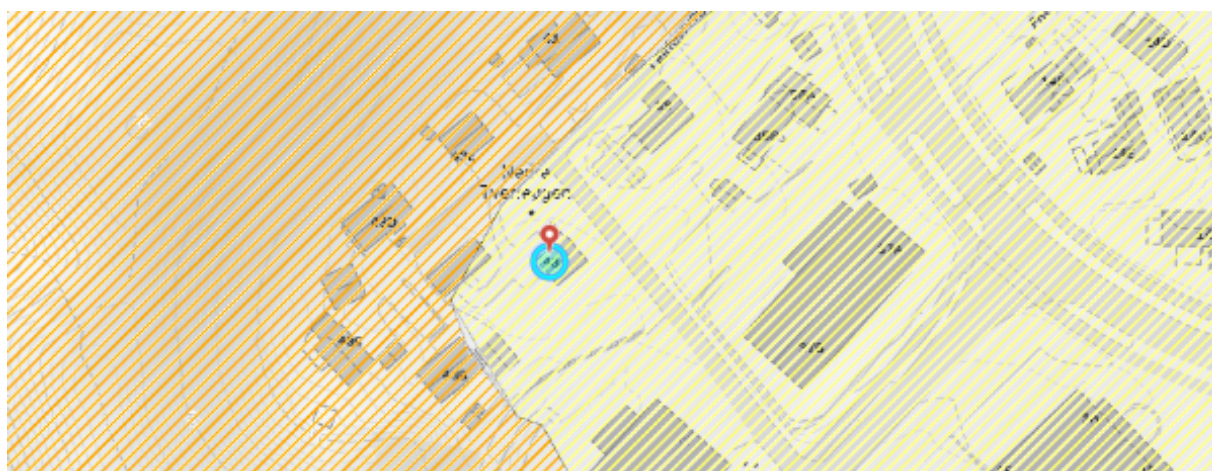
Tomten og adkomstveien er hovedsakelig flat. Eiendommen aktuell for boligbygging har en liten stigning på omtrent 1 meter i sørlig retning.

Teknisk infrastruktur, vann, avløp, energiforsyning og fjernvarme

Den nærmeste offentlige vannledningen ligger i den kommunale delen av Leirfossvegen, sørøst for planområdet. Fra den offentlige vannledningen går det en privat ledning som forsyner eksisterende bebyggelse og boliger i nærheten. Den nærmeste brannvannskummen ligger også i Leirfossvegen og har en leveringskapasitet på 20-50 liter vann per sekund. Det eksisterende

Ifølge forslagsstiller og grunneier går også el- og fiberledninger i omtrent samme trasé som offentlig avløp og overvannsledning, og det står en liten strømboks i det sørlige hjørnet av tomten. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnen i området består av hav- og fjordavsetning. Marin grense i området er ca. 180 moh. og tiltaksområdet ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Planområdet inngår delvis i løseområdet til kvikkleiresone 197 Tverreggen, med middels faregrad, samt i utløpsområdet til kvikkleiresone 199 Leira Nordre med lav faregrad. Videre ligger eiendommen i et område med moderat til lav risiko for radon.

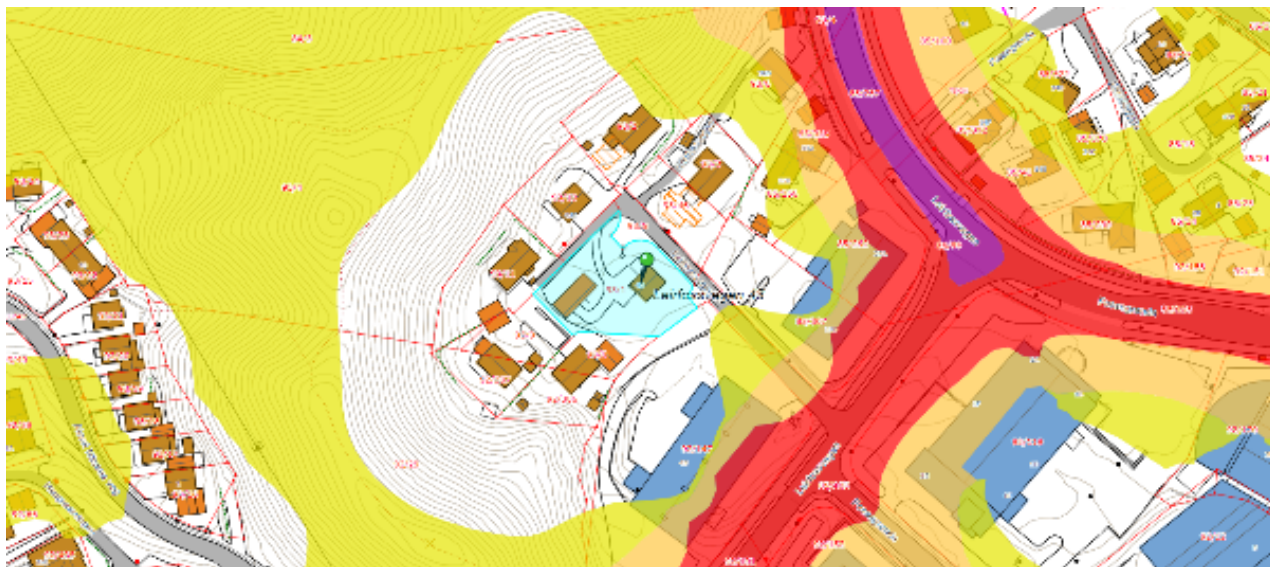


Ifølge Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase foreligger det ingen kjente eller

registrerte lokaliteter med forurenset grunn innenfor planområdet. Det er utført en innledende studie av forurenset grunn (se vedlegg), for å kartlegge mulige forurensningskilder i området. Studien viser at tidligere vaskeridrift, nåværende bilverksted i tillegg til to registrerte oljetanker utgjør potensiell kilde til forurensning på naboeiendom med g.nr/b.nr 92/147.

Støyforhold og luftforurensning

Det oppstår veistøy langs Leirfossvegens hovedvei gjennom Fossegrenda, men eiendommen ligger utenfor registrerte støysoner.



Figur 9 Støysonekart fra Trondheim kommunes avanserte kartløsning

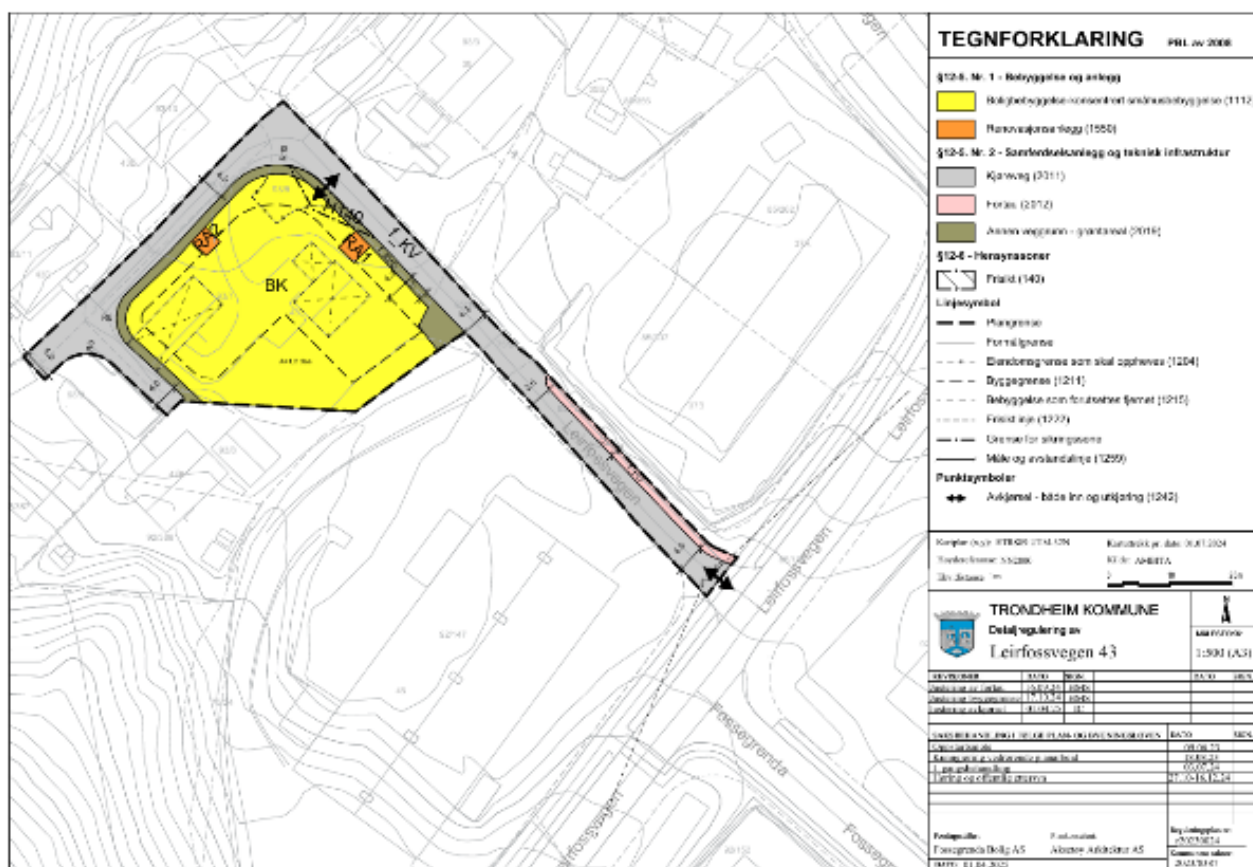
Ifølge merknad til varsel om oppstart, datert 06.09.23, skal næringslokalene i Leirfossvegen 45, sommeren 2023, ha blitt benyttet til å teste dronepropeller. Denne aktiviteten skal ha medført plagsom støy, ifølge nærmeste nabo. Gjennomført støyutredning (se vedlegg) konkluderer med at de omkringliggende virksomhetene har lav støypåvirkning på planområdet, men at det kan oppleves noe økt støy fra trafikk i forbindelse med perioder for dekkskift, begrenset til to perioder på 3-4 uker per år. Det vurderes ikke å være behov for støyreducerende tiltak knyttet til næringsaktiviteten.

I KPA 2022-2034 viser temakart for luftkvalitet gul sone i krysset mellom Leirfossvegen og Fossegrenda, planområdet ligger utenfor denne sonen.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

§12-5 Nr. 1	Bebyggelse og anlegg	1,2 daa
1112	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	1,2 daa
1550	Renovasjonsanlegg	0,0 daa
§12-5 Nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1,1 daa
2010	Kjøreveg	0,8 daa
2012	Fortau	0,1 daa
2019	Annen veggrunn - grøntareal	0,2 daa



Figur 10 Plankart til sluttbehandling

Planlagt bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen planlegges revet og ny bebyggelse vil bestå av to bygningsvolumer, henholdsvis hus 1 mot vest og hus 2 mot øst, plassert parallelt med den private adkomstveien til boligområdet. Denne plasseringen muliggjør et større

sammenhengende grøntareal egnet for lek og opphold i sør, samtidig som det opprettholder et felles parkeringsområde i nord. Ved rivning skal det utarbeides en plan som viser hvordan materialer og bygningsdeler kan ombrukes, jf. reguleringsbestemmelse § 3.2.



Figur 11 Ny bebyggelse sett ovenfra

Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttelsesgrad

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 m² BRA. Utforming av husene er sikret i planens bestemmelser, nærmere bestemt i § 4.1.2 (utnyttelsesgrad) og § 4.1.4 (byggehøyder og utforming).



Figur 12 Terrengsnitt som viser den nye bebyggelsen sett fra nordøst.

Antall boliger, leilighetsfordeling og bomiljø/bokvalitet

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. Alle boenhetene skal ha egen balkong/terrasse i tillegg til felles uteoppholdsareal på bakkeplan som skal være universelt utformet og tilrettelagt for lek og opphold.

Trafikkløsninger og parkering

Innkjøring til felles parkeringsplass er plassert tidlig i adkomstveien til boligområdet for å hindre økt biltrafikk lengre inn i boligområdet.



Figur 13 Ny bebyggelsen sett fra nord, viser ny avkjørsel fra Leirfossvegen.

Planområdet har krav om minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet / 70 m² BRA i KPA 2012-2024. Planforslaget reduserer dette til 0,4 - 1,1 p-plasser per 100 m² BRA inkludert biloppstillingsplass for personer med nedsatt bevegelsesevne. Dette er i samsvar med føringene i ny KPA 2022–2034.

Det legges også opp til en høyere andel sykkelparkeringsplasser med 3 plasser per 100 kvm BRA hvor 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Det stilles også krav om at 20 % av disse skal være tilpasset større sykkelvogner og lastesykler. Disse plassene skal være minimum 1 meter brede og 2,6 meter lange, for å sikre at større sykler og vogner kan plasseres. Plassene som er beregnet for sykkelvogner og lastesykler kan utformes på en måte som gjør at de også kan brukes til 2 ordinære sykler. Summen av ordinære plasser skal være lik eller større enn minstekravet. Dette vil kunne være med å fremme et mer klimavennlig og mindre bilavhengig transportsystem i området.

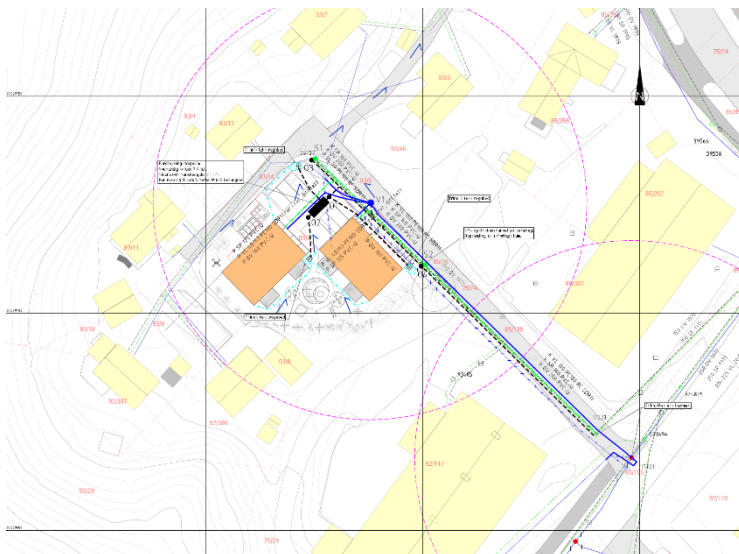
For å bedre trafiksikkerheten legges det inn et 1,5 meter bredt fortau på nordsiden av adkomstveien forbi Leirfossvegen 45. Dette medfører noe smalere kjørebredde på den private adkomstveien til næringsbygget, men det anses som akseptabelt om en lastebil venter mens en annen kjører ut, ettersom dette bidrar til økt sikkerhet for myke trafikanter.

Eksisterende vei mot snuplass i enden av blindveien er smalere enn regulert, og vendehammeren oppfyller ikke Vegnormal N100-kravene. Veien skal utbedres i henhold til plankartet for bedre fremkommelighet for renovasjonsbilen. En mindre justering av kantsteiner

langs vei på eiendom 93/9 kan være nødvendig for optimal løsning.

Tilknytning til infrastruktur

Structor AS har laget en overordnet VA-plan for området, se vedlegg. Det foreslås å legge ny kommunal vannledning i samme trase som dagens avløpsledninger, med tilknytning til eksisterende vannkum i Leirfossvegen (kum 17221). Det etableres en ny vannkum (V1) ved utbyggingstomten, der den nye bebyggelsen kobles til.



Kommunen har påpekt behov for å skifte ut gamle overvanns- og spillvannsledninger mellom kum 26737 og 17223, da dagens ledninger er i dårlig stand og ikke egner seg for videre bruk. Utskifting vil skje i forbindelse med utbyggingen.

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien i tråd med Trondheim kommunes VA-norm, jf. § 3.5. Det innebærer lokal håndtering av overvann med blågrønne løsninger som regnbed og fordrøyningsbasseng for å redusere belastning på det kommunale nettet og forebygge flom.

Tensio har bekreftet at det er nok kapasitet i strømmettet til å forsyne de nye boligene.

Fjernvarmenett

De nye boligene får ikke krav om å tilknyttes fjernvarmenettet. Etter KPA 2022-2034 § 15.4 om fjernvarme, er det tilknytningsplikt for nye bygninger over 1000 m² BRA i konsesjonsområdet. Ettersom planforslagets boligbygg er under 1000 m² BRA, er det ikke stilt krav om dette i planen.

Renovasjon

I tråd med KPA § 17.2 kan renovasjon for 1–10 boliger løses med småbeholdere på hjul. Planforslaget legger opp til maksimalt 8 boenheter, og renovasjon vil derfor skje med felles småbeholdere på hjul for boenhetene innenfor planområdet.

Universell utforming

Utforming av boligene og uterom vil følge kravene i TEK17 om tilgjengelig boenhet og universell utforming av utomhusareal. Alle boligene får universell tilgang til felles uteareal og parkeringsareal. Planområdet er relativt flatt, og ingen gangveier er planlagt med brattere stigning enn 1:20.

Uteoppholdsareal

Planen sikrer minimum 70 m² uteoppholdsareal per boenhet, jf. bestemmelse § 4.1.7. Kravet i KPA 2012–2024 var 50 m² per boenhet, mens ny KPA 2022–2034 krever 75 m². Samlet uteoppholdsareal i planen er 583 m², tilsvarende ca. 72,9 m² per boenhet. Planarbeidet ble igangsatt og komplett planforslag levert før vedtak av ny KPA. Det mindre avviket fra nytt arealkrav vurderes som akseptabelt.

Alle boliger vil også ha egne balkonger/terrasser. Uteoppholdsarealet vender ut mot eksisterende grøntarealer mot sørøst som bidrar til et større sammenhengende uterom med tilfredsstillende solforhold og som vil være skjermet fra trafikken inne i boligområdet.

Uteromsregnskap

KRAV UTEROM:	Per boenhet Felles uterom på bakkeplan	70 m ² 50%	
PROSJEKTET:	8 boenheter Felles på bakken	560 m ² 280 m ²	Krav oppfylt Krav oppfylt
TILGJENGELIG AREAL:	UTEAREAL PÅ BAKKEN FELLES MARKTERRASSE PRIVAT BALKONGER PRIVAT 2 METER BUFFER FRA VINDU	449 m ² 44 m ² 44 m ² 46 m ²	
	TOTALT:	583 m ²	
TIL OVERS I AREALREGNSKAP:			23 m ²

Tabellen er oppdatert etter høring. Etter retningslinjer i KPA 2022-2034 bør ikke areal utenfor privat vindu telle som felles uteopphold. Dette er nå skilt ut som egen post og må regnes som privat. Det er likevel rikelig med felles uteoppholdsareal på bakken. Arealet er vist med skravur på oppdatert situasjonsplan.

Foreslått tiltak vil ved vårjevndøgn kl. 15 gi noe mer skygge på gnr./bnr. 93/46 som er ubebygd. Ut over dette påvirkes ikke solforholdene for nabobebyggelsen vesentlig av planforslaget (se vedlagt soldiagram).

Tilrettelegging utomhus for brann og redningstjenester

Prosjektet inkluderer en tilstrekkelig bred veiadkomst som fører frem til hovedinngang/angrepsvei. Brannvannskapasiteten for småhusbebyggelse (definert som eneboliger og boliger opptil firemannsboliger inkludert rekkehus og terrassehus inntil tre etasjer), skal være minst 20 l/s ifølge NS 3457-3:2013. Dette kravet er oppfylt da det kommunale nettets slokkevannskapasitet på 20-50 l/s.

Miljøoppfølging, miljøtiltak og energieffektiv bygging

Det er gjennomført en innledende studie av forurensset grunn (se vedlegg) hvor potensielle kilder til forurensning er undersøkt. Tidligere vaskeridrift, nåværende bilverksted og registrerte oljetanker på planområdets tilgrensende naboeiendommen i sørøst, utgjør en viss risiko for forurensning med mulighet for spredning innenfor planområdet. Topografien og vegetasjonsbeltet mellom bebyggelsen kombinert med at det ikke er registrerte vannforekomster i området er med på å redusere sannsynligheten for spredning. Videre undersøkelser og eventuell oppfølging er sikret i bestemmelsene. Planlagt bebyggelse vil ellers oppføres etter gjeldende forskrift (TEK 17).

Tilpasning til tilgrensende reguleringsplaner og eksisterende situasjon

Planavgrensningen og plankartet er tilpasset både eksisterende situasjon og tilgrensende reguleringsplaner slik at arealformål ikke brytes opp av ny plan. Eksempelvis er veiareal regulert inn som i gjeldende reguleringsplan/etter veglinjer fra kartgrunnlaget.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter, og tilpasning til omgivelser og landskap (nær- og fjernvirkning)

For å finne balansen mellom ny bebyggelse og bevarelse av stedskarakteren i Nedre Tverreggen, er det lagt vekt på å tilpasse de nye boligene til områdets eksisterende kvaliteter. Dette inkluderer bruk av lignende byggematerialer og designelementer som finnes i området fra før. Det er spesielt lagt vekt på å videreføre trekledning og møneretning. Samtidig har det vært fokus på å opprettholde det grønne preget, og å gi byggene en plassering som harmonerer med det eksisterende miljøet, og som sikrer trafiksikre, åpne og skjermede uteoppholdsarealer med gode solforhold.



Figur 14 Ny bebyggelse sett øst, fra adkomstveien inn til boligområdet.



Ny bebyggelse foreslås med tre etasjer hvor det tillates kobbhus og takvindu. Utbyggingen kan dermed medføre nærvirkning i form av noe økt tetthet i området, men fjernvirkningen vil ikke endres vesentlig da byggehøyden ikke vil overstige høyden på eksisterende nabobebyggelse.



Figur 15 Ny bebyggelse sett fra øst ved avkjørselen fra Leirfossvegen.

Grunnforhold

Med forutsetning i føringene gitt i geoteknisk rapport og regulerte krav til videre geoteknisk prosjektering forventes det ikke vesentlige konsekvenser for geoteknisk sikkerhet av planforslaget.

Naturverdier

Planforslaget innebærer fortetting i et allerede utbygd område uten å påvirke kjente naturverdier eller friluftsinteresser. Selv om noe av eiendommens grøntareal går tapt, vil et betydelig grøntareal opprettholdes gjennom utforming av et felles uterom i tråd med arealkrav i KPA 2012-2024. Uteoppholdsarealet vil grense ut mot et eksisterende grøntareal mot øst, noe som vil opprettholde et sammenhengende grøntområde, som også vil kunne ha en positiv virkning for det biologiske mangfoldet. Eksisterende bjørkeetrær mot industriområdet skal søkes bevart, og fjerning av øvrige mindre trær/busker er vurdert til ikke å påvirke sårbare fugler i noen nevneverdig grad da de mest sannsynlig ikke har betydning som hekkehabitat for de aktuelle artene.

Samferdsel og trafiksikkerhet

Fortetting med 6 nye boenheter (8 nye boliger erstatter eksisterende 2-mannsbolig) vil medføre en trafikkøkning på ca. 24 kjøretøy per 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. Videre vil etablering av fortau forbi næringsbygget bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter og danne en tryggere skolevei for hele boligområdet. Tiltaket vil også forbedre fremkommeligheten for renovasjonsbilen.

Beredskap og ulykkesrisiko

Fremkommelighet i tilgrensende vegnett vil ikke påvirkes av utbyggingen. Planforslaget forventes ikke å ha noen vesentlige konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko.

Barns interesser

Planforslaget legger til rette for etablering av boliger tilpasset familier, og vil omfatte uteareal for lek på egen eiendom. Nytt fortau forbi næringseiendommen i Leirfossvegen 45 vil bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for barn og unge som ferdes gjennom området. Denne planen vektlegger barns interesser ved å integrere grønne fellesområder som inviterer til lek og sosial interaksjon. Gjennom bebyggelsens plassering er lekearealet skjermet mot trafikk fra felles adkomstvei til boligområdet, noe som sikrer et trygt bomiljø for barnefamilier.

Kapasitet på sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke få negative virkninger for skolekapasitet da Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole er slått sammen til en bygningsmasse med utvidet kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet skal likevel dokumenteres før det gis rammetillatelse. Det er flere barnehager innenfor gangavstand fra planområdet.

Universell tilgjengelighet

Planforslaget innebærer etablering av fortau forbi tilgrensende næringseiendom med ferdsel av tungtransport. Etableringen av fortau ventes å forbedre tilgjengeligheten. De regulerte boligene vil utformes etter gjeldende krav til universell tilgjengelighet.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planforslaget forventes å kunne kobles til eksisterende teknisk infrastruktur uten vesentlige konsekvenser for kapasiteten.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagt fortau vil gå gjennom den tilgrensende næringseiendommen. Dette vil holde myke og harde trafikanter adskilt. Det planlegges å anlegge fortau langs adkomstveien, og det finnes ingen alternativ adkomstvei til boligområdet i Nedre Tverreggen og næringseiendommen i Leirfossvegen 45. Det kan derfor bli noe redusert fremkommelighet i løpet av anleggsperioden.

Tiltakets beliggenhet

Fortetting av byen bidrar til en mer effektiv bruk av ressurser, energi og infrastruktur, samt at verdifull matjord og grøntarealer andre steder kan spares. Planforslaget vil bygge opp under byveksttalen og nullvekstmålet da beliggenheten gjør at beboerne har tilgang til dagligdagse målpunkter som skole, barnehage og nærsenter osv. innen gang-/sykkelavstand. Det er også kort avstand til kollektivholdeplass med godt servicetilbud. Videre legges det opp til en lavere parkeringsdekning, noe som også kan medvirke til høyere andel miljøvennlig transport.

Virkninger som følge av klimaendringer

Fortettingen vil medføre et større fotavtrykk, og dermed noe mindre areal til infiltrasjon. Bevaring av grønnstruktur i uteoppholdsarealet, i tillegg til blågrønne løsninger og fordrøyningsbasseng, vil imidlertid ivareta overvannshåndtering. Forslaget forventes dermed ikke å ha vesentlige konsekvenser for evnen til å håndtere klimaendringer.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Det forventes ikke nevneverdig økt luftforurensning eller støy som følge av planforslaget. Støyutredning med fremskrevet trafikkmengde for de omkringliggende veiene, konkluderer med at kun deler av fasaden i 3. etasje til det østre bygget vil ligge i nedre del av gul støysone. Øvrige fasader, samt alt uteoppholdsareal har tilfredsstillende støynivå, og det eneste nødvendige avbøtende tiltaket mot støy er å sikre planløsning med stille side, hvor soverom kan plasseres.



Figur 16 Støysonekart 4 meter over terreng, fremtidig situasjon, Rambøll

Boligene vil være innen gang- og sykkelavstand til viktige målpunkter som skole, barnehage, butikker og arbeidsplasser, noe som reduserer avhengigheten av bil. Boenhetene vil ha tilgang

til et solfylt felles uteområde i tillegg til private balkonger/terrasser, som gir mulighet til utendørs opphold, lek og sosialt samvær. Nærhet til friluftsområdet Nidelvkorridoren gir ytterligere muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon. Basert på dette vurderes planforslaget å legge til rette for boliger med positiv virkning for folkehelsen.

Anleggsperioden

Anleggs- og byggefasen vil medføre noe støv og støy til omgivelsene og særlig hensyn må tas til fotgjengere og syklister som bruker adkomstveien inn til boligområdet. Bestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse kan gis. Der skal det sikres blant annet trafikkavvikling, trafiksikkerhet, midlertidige ferdssveier, skilting og andre nødvendige sikringstiltak.

Risiko- og sårbarhet

Vedlagte ROS-analyse har identifisert potensielle uønskede hendelser for planområdet, men det er ikke funnet tema med uakseptabel risiko. Følgende tema er vurdert nærmere: Nedbør og overvann, støv og støy fra industri, grunnforurensning, ulykke i av- og påkjørsler og ulykker med gående/syklende, og ulykke ved anleggsgjennomføring. Ved innføring av risikoreduserende tiltak, vurderes den samlede risikoen ved dette tiltaket å være på et akseptabelt nivå.

Nullvekstmålet

Byvekstavtalen av 06.09.2023 legger føringer for nullvekstmålet i byområdene. Planforslaget er i tråd med dette målet, da det legger til rette for redusert bilparkering og sikrer fortau med trafiksikker adkomst til gang- og sykkeltilbud i Leirfossvegen. Det legges også opp til fortetting i eksisterende boligbebyggelse og kort avstand til daglige gjøremål.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Foreløpig uavklart.

Økonomiske 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 m² som omreguleres til boligformål.

Innspill til planforslaget

Planoppstart og medvirkningsprosess

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 innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsene er trukket i brev datert 12.05.2025.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Oppsummeringen av innspillene med tilhørende kommentarer er inkludert som et eget vedlegg. Innspillene berørte primært følgende tema:

- Stedstilpasning
- Snøopplagring
- Parkeringsløsning
- Trafikksikkerhet
- Naturmiljø
- Støy

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.