

Saksfremlegg

Leirfossvegen 43 - detaljregulering til sluttbehandling

2025/24461

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 43 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Aksetøy Arkitekter AS datert 03.07.2024, senest endret 11.09.2025 med bestemmelser senest datert 29.09.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.06.2025.

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

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av reguleringsplanforslag for Leirfossvegen 43, som skal legge til rette for fortetting av eiendommen med nye boliger, uterom og parkering.

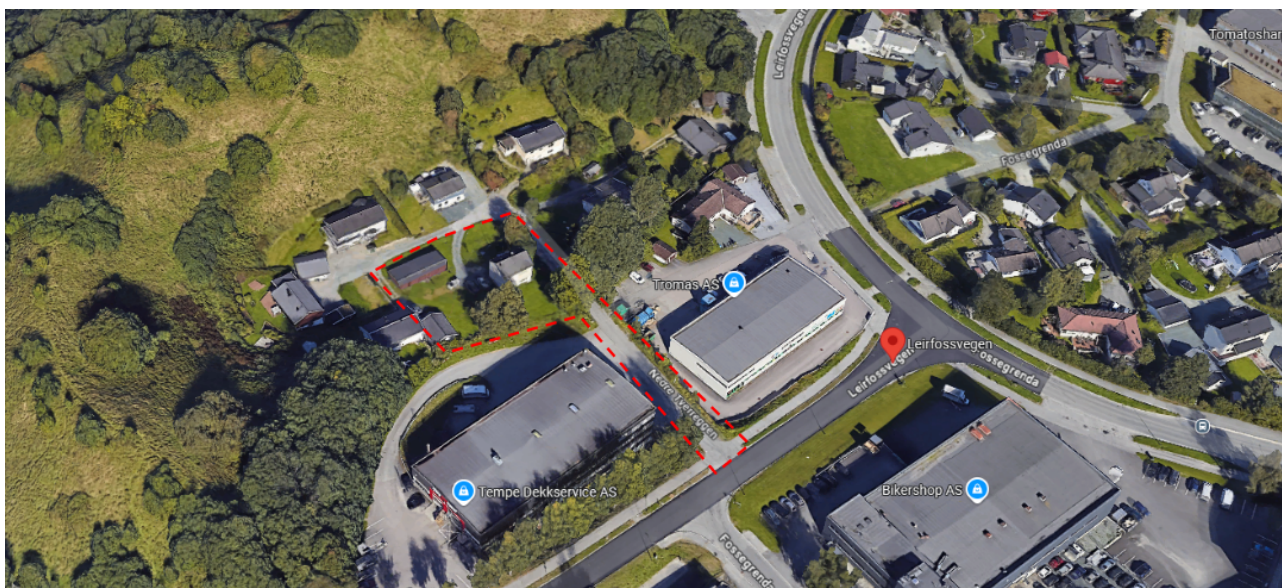
Planforslaget vektlegger tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og å opprettholde et grønt preg i området, noe som underbygger arkitekturstrategiens mål om en karakterfull by. Å etablere et nytt fortau langs adkomstveien for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter, spesielt forbi den tilgrensende næringsbygningen, er en viktig del av planen.

Byrådets konklusjon er at planforslaget er godt tilpasset stedets karakter, bidrar positivt til sosial bærekraft gjennom varierte boligtyper og gode felles uteområder, og ivaretar hensyn til klima og ytre miljø ved å fremme bærekraftige reisevaner og naturbasert overvannshåndtering. Byrådet vurderer uteområdene som gode, og avviker fra KPAs arealkrav for uteoppholdsareal som akseptabelt etter en vurdering av kvaliteten som er sikret i fellesområdene.

Byrådet anbefaler bystyret å vedta planforslaget for Leirfossvegen 43.

Bakgrunn

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.

Fakta

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

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 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA eller boenhet, noe som er noe lavere enn kravet i ny KPA på 75m². Til sammenligning var kravet i tidligere KPA 50 m². 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 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.

Beskrivelse av planforslaget

Planen åpner for utbygging av to leilighetsbygg med til sammen 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 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 3 Terrengsnitt som viser den nye bebyggelsen sett fra nordøst

Det foreslås minimum 6 og maksimalt 8 boenheter. 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 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 illustrert i planen er 583 m², tilsvarende ca. 72,9 m² per boenhet. Planarbeidet ble igangsatt og komplett planforslag ble levert før vedtak av ny KPA. Det mindre avviket fra nytt arealkrav vurderes som akseptabelt.

Trafikkløsninger og parkering

Planforslaget legger opp til 0,4–1,1 parkeringsplasser per 100 m² BRA, i samsvar med føringene i ny KPA 2022–2034. Det legges opp til 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA, hvor 50 % skal være under tak. 20 % av plassene skal tilpasses større sykler og lastesykler. Renovasjon er løst i småbeholdere på hjul.

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.



Figur 4 Situasjonsplan Leirfossvegen 43

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.

Arkitektur

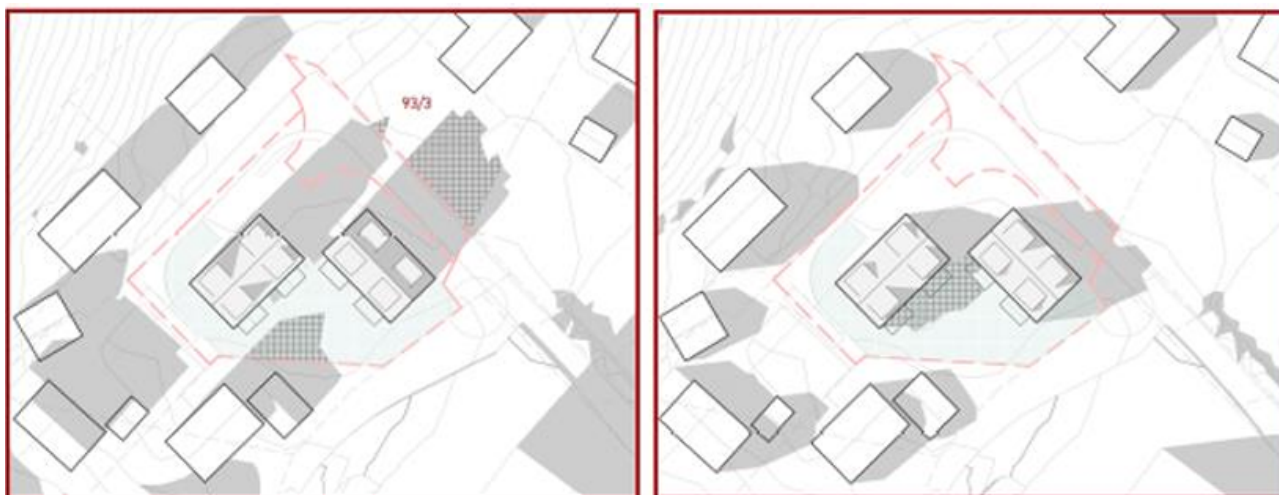
Planforslaget svarer ut arkitekturstrategien ved at:

- Det er gjort endringer ut fra stedsanalysen for å bevare stedets grønne preg og tilpasse ny bebyggelse til eksisterende småhuskarakter.
- Reguleringsbestemmelsene sikrer at tre skal brukes som hovedmateriale i fasadekledning, og at material- og fargebruk skal tilpasses eksisterende karakter i området, og saltak som takform: Planforslaget fremmer stedets egenart ved å være godt tilpasset Nedre Tverregens småhuskarakter, og bidrar til en harmonisk og stedstilpasset estetikk.
- Planforslaget underordner seg landskapet ved at byggehøyden ikke overstiger eksisterende nabobebyggelse, noe som bevarer bysilhuetten.
- Prosjektet tilrettelegger for fellesskap og deltakelse ved å tilby familievennlige tre- og fire-roms leiligheter, som er ment å imøtekomme behovene til barnefamilier som ønsker å bo i området.
- Felles uteoppholdsarealer er universelt utformet og tilrettelagt for variert lek for barn i alle aldersgrupper, og gir muligheter for rekreasjon og sosialt samvær for alle beboere.
- Prosjektet er tilpasset det trønderske klimaet ved krav om lokal, naturbasert overvannshåndtering med regnbed og fordrøyningsbasseng, som er robuste løsninger for nedbørsmengdene i Trondheim.

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. Tettheten vurderes som akseptabel, da den er i tråd med stedstilpasningen og ivaretar bokkvalitetene. 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 bokkvaliteter 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 nærssenter, 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 fortau her, og tiltaket gir et tydelig skille mellom gående og kjørende, særlig forbi næringsarealet med vare- og lastebiltrafikk. Selv om tiltaket 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.



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

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 løseområde 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.

Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Ingen vesentlige uenigheter.

Prosess og medvirkning

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. 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.

Byrådets vurdering

Byrådet mener saken følger opp flere sentrale mål og prinsipper nedfelt i Leangen-erklæringen. Leangen-erklæringen vektlegger at byen skal utvikles innenfra og ut basert på konseptet om 10-minuttersbyen, og at fortetting må skje med kvalitet og på en hensynsfull måte overfor strøkskarakteren.

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, der ny KPA stiller krav om at utnyttelsen skal tilpasses områdets strøkskarakter, og at hensynet til eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske kvaliteter skal vektlegges. Byrådet mener at planforslaget er i tråd med ønsket fortetting og byutvikling i Trondheim. Til tross for at utbyggingen øker tettheten noe, vurderes tettheten som akseptabel da den er i tråd med stedstilpasningen og ivaretar bokvalitetene. Den foreslåtte bebyggelsen med saltak og trekledning respekterer og bygger videre på områdets eksisterende småhuskarakter. Planforslaget underordner seg landskapet ved at byggehøyden ikke overstiger eksisterende nabobebyggelse, noe som bevarer bysilhuetten.

Leangen-erklæringen ønsker at det bygges ut nok og varierte boliger tilpasset folks ulike behov. Prosjektet bidrar positivt til omgivelsene ved å tilby flere familievennlige boliger (tre- og fireromsleiligheter) i et utbygd område. Dette bidrar til en by som er "enda bedre for flere".

Planområdet ligger nært god kollektivdekning og gang- og sykkelvegnett, og det er kort vei til viktige målpunkt. Dette er forhold som gjør det lettere å leve uten bil i hverdagen, og støtter ambisjonen om et helsefremmende transportsystem. I tråd med målet om å sikre at det er trygt for folk i alle aldre å gå og sykle, reguleres og kreves det opparbeidelse av et 1,5 meter bredt fortau langs adkomstveien. Dette sikrer et tydelig skille mellom gående og kjørende og trygger forbindelsen til det øvrige gang- og sykkelnettet.

Byrådet mener planforslaget er godt tilpasset og er i tråd med fortettingsstrategien for byen. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

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.

Konsekvenser for klima og det 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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Ikke betydningsfulle konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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. Eventuelle kostnader for kommunen dekkes over vann og avløpsgebyret. Utbygger må i tillegg kjøpe del av gnr. 93 brn. 5 av kommunen, ca. 85 m² som omreguleres til boligformål.

Byrådets konklusjon

Byrådets konklusjon er at planforslaget for Leirfossvegen 43 er i tråd med ønsket fortetting og byutvikling i Trondheim. Planforslaget bidrar til en by som er enda bedre for flere, ved å tilby familievennlige boliger og gode felles uteoppholdsarealer som bidrar til trivsel og livskvalitet. Den foreslåtte bebyggelsen med saltak og trekledning respekterer og bygger videre på områdets eksisterende småhuskarakter. Planforslaget er derfor godt stedstilpasset, noe som er i tråd med arkitekturstrategiens ambisjoner om en karakterfull by. Byrådet vurderer avviket fra KPAs arealkrav for uteoppholdsareal som akseptabelt etter en helhetlig vurdering av bokvalitet og kvaliteten som er sikret i fellesområdene.

Byrådet anbefaler bystyret å vedta planforslaget for Leirfossvegen 43.

Byrådet i Trondheim, 15.10.2025

Kjetil Reinskou
byrådsleder v/settebyråd

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Leirfossvegen 43, detaljregulering - fagnotat til sluttbehandling
- 2 Leirfossvegen 43, detaljregulering - Planbeskrivelse sluttbehandling
- 3 Merknadsbehandling Offentlig ettersyn og høring Leirfossvegen 43pdf
- 4 Støyutredning.pdf
- 5 Notat naturmangfold.pdf
- 6 Situasjonsplan rev. 04.02.25.pdf
- 7 Leirfossvegen 43, detaljregulering - Reguleringsbestemmelser 29.09.25
- 8 r20230024_Sluttb_11092025.pdf