

# Saksframlegg

---

## Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8396

---

### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende vedtakspunkt:

Før saken sendes på høring skal planforslaget endres slik at grøntdraget nord i planområdet tas ut av planen (BB16, BB17 og BB18).

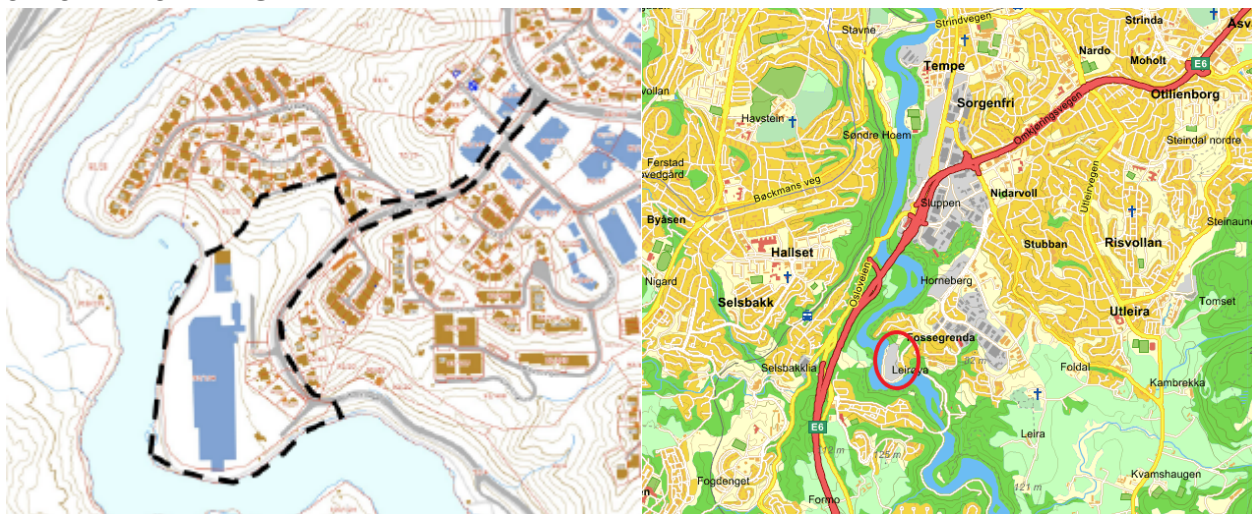
Før sluttbehandling av saken skal:

- antall toroms leiligheter i planforslaget må reduseres til maks 20 %. Det tillates ikke ettroms leiligheter
- høyder på BB1 og BB8 må reduseres med en etasje
- GN1 og GN2 må reguleres til LNF/Naturformål, med unntak av eventuelle lekeplasser som må settes av til felles lek
- Interne kjørbare veger må settes av på plankartet, kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg må settes av til felles lekeareal på plankartet
- Det må gjøres nye uteromsberegninger: der gjennomsnittlig balkongstørrelse må ned fra 15m<sup>2</sup>. Dette er erfaringsmessig et for høyt tall. Ved beregning av uterom kan det legges til grunn gjennomsnittlig 8m<sup>2</sup> per balkong. Videre bør det vurderes avgrensningen mellom tellende felles uterom og privat uterom nært leiligheter i første etasje.
- Bestemmelsene sikre at tilpassing til terreng bli god og at fasader og fargebruk blir god
- Det vurderes om turstien bør flyttes lengre fra elva enn i dagens situasjon av hensyn til kantvegetasjon, biologisk mangfold, flom og sikkerhet for turgåere

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1500, merket PKA Arkitekter AS, plankart over og under grunnen er datert 20.09.2023, plankart over og under grunnen er senest endret 26.09.2023, i bestemmelser sist endret 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.10.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

## SAKSFRAMSTILLING



Figur 1: Planavgrensning og planområdet markert med rødt

### Bakgrunn

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte for utarbeidelse av privat planforslag. Spørsmålet vedrørende igangsetting av planarbeid ble fremmet for bygningsrådet 25.08.2021 (PS172/21), som fattet følgende vedtak:

Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får muligheten til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien.

I oppfølgende prosess med byplankontoret, ble det uklart om hvordan Bygningsrådet sitt vedtak av 25.08.2021 skulle forstås med tanke på planens geografiske avgrensning, og forholdet til gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Det ble derfor fremmet en presisering til bygningsrådet 16.11.2021:

Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommen er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013.

Planforslaget er underlagt krav til konsekvensutredninger, og det ble fastsatt planprogram ved vedtak i bygningsrådet 24.11.2022. Det viktigste utredningen i saken er den for naturmangfold, ellers vises det til planprogrammet og planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Byggherrerådgiveren AS som plankonsulent, på vegne av

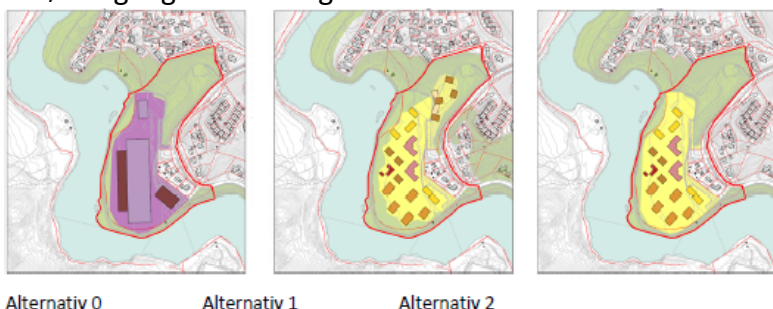
forslagsstiller Loe Rørprodukter Nord AS. Arkitekter er PKA Arkitekter AS og landskapsarkitekter er Agraff Arkitektur AS. Komplette planforslag forelå 20.09.2023.

Vedlagte planbeskrivelse viser at formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, er i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser, og bygger på nødvendige utredninger som følger saken. Utredningene er i samsvar med fastsatt planprogram. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse. Kommunedirektørens syn på reguleringsforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Forslagsstiller har bedt om at deres planforslag behandles slik det foreligger. Planen er stor og kompleks og det har derfor i mindre grad enn vanlig vært tid til en samarbeidsfase hvor kommunen og forslagsstiller har kunnet finne fram til justeringer innen behandlingsfristen. Derfor inneholder kommunedirektørens innstilling flere punkter hvor det er behov for justering og klargjøring.

### **Uenighet mellom forslagsstilleren og kommunedirektøren om valg av utbyggingsalternativ**

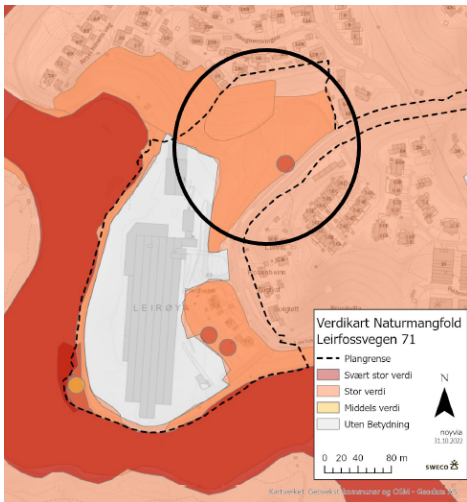
Ved utarbeidelse av planprogram ble plankonsulent bedt om å utrede tre utbyggingsalternativer. Forespørselen fra kommunedirektøren var at plankonsulent utarbeidet et alternativ der grønnstrukturen i nord ikke ble berørt. Plankonsulent fremmet et alternativ 1 og alternativ 2 der alternativ 1 foreslo å bygge ut hele tomten, mens alternativ 2 ikke hadde bebyggelse i nord. Alternativ 0 var at tomten ble liggende urørt. Forslagsstiller har bare ønsket å fremme alternativ 1 til førstegangsbehandling.



Alternativ 0      Alternativ 1      Alternativ 2

Figur 2: Utbyggingsalternativer fra planprogrammet

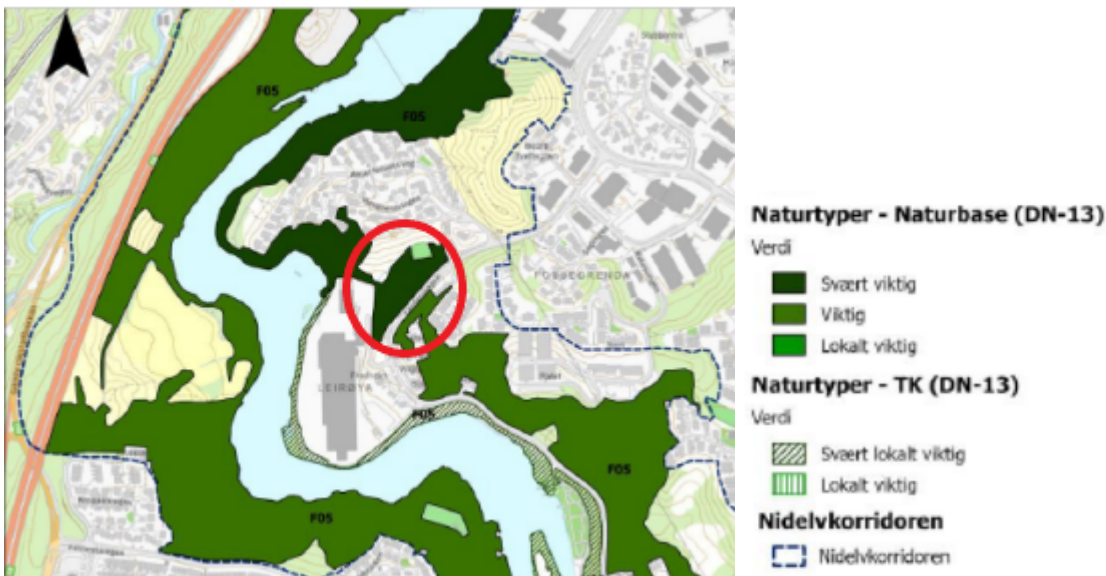
Kommunedirektøren mener alternativ 1 har for store konsekvenser for naturverdiene i området og er derfor ikke forsvarlig å gjennomføre. I plankonsulents egen konsekvensutredning for naturmangfold utarbeidet av SWECO, innsendt ved forslag til komplett plan, er grøntdraget registrert som et naturområde av "svært stor verdi" og "stor verdi".



Figur 3: Verdikart fra konsekvensutredning naturmangfold, SWECO

Kommunedirektørens konklusjoner baserer seg på informasjon fra plankonsulents dokumentasjon og Trondheim kommune sin vurdering av naturverdiene i området. Kommunedirektøren har benyttet seg av egen relevant fagkompetanse i vurderingene.

Naturområdet nord for fabrikk er en svært viktig naturtype etter DN-håndbok 13 og en del av et større sammenhengende vegetasjonsbelte.



Figur 4: Naturtyper verdi (DN-13), omtalt grøntdrag markert rødt

Figur 4 er fra NINA rapport 2210 som viser kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13 som inkluderer data hentet fra Naturbase og supplerende kartlegging foretatt av Trondheim kommune.

Alternativ 1 vil gi permanente arealbeslag som følge av utbygging, der konsekvensen vil være forringet til sterkt forringet påvirkning på øvrig vegetasjon. I tillegg vil det i forbindelse med anleggs- og byggefasen bli gjennomført hogst og inngrep som tar lang tid å tilbakeføre. Det er i området funnet forekomst av mandelpil (nær truet) og alm (sterk truet) som begge er truede arter.

Funksjonsområde for fugl vil bli mest påvirket av alternativ 1 ettersom deler av skogen blir permanent forringet som følge av direkte arealbeslag i forbindelse med boligutbygging. Dette medfører en reduksjon i leveområder for spurvefugl (inkludert grønnfink (sårbar art), slik at bestandene i funksjonsområdet svekkes. Selv om deler av funksjonsområdet vil tilplantes med gråor og dette vil kunne bøte på noe av forringelsen, vil boligutbyggingen medføre økt menneskelig aktivitet i planområdet. Økt menneskelig aktivitet medfører økt forstyrrelse på fugl. Også "øvrige vilt" kommer dårligere ut i alternativ 1 da deler av funksjonsområdet blir permanent forringet av arealbeslag. Dette medfører en reduksjon i leveområder for vilt, slik at bestandene i grøntdraget svekkes. Når det gjelder "Nidelvkorridoren" så vil alternativ 1 medføre en større påvirkning enn alternativ 2. Utbygging i alternativ 1 vil medføre en barriere i viltkorridoren som kan føre til at flere arter som f.eks. hjortevilt ikke benytter korridoren. Boligutbyggingen medfører økt menneskelig aktivitet som medfører økt forstyrrelse på vilt. Anleggsfasen vil medføre økt støy og menneskelig aktivitet som kan føre til at vilt og fugl unngår de trekkvegene og leveområdene de vanligvis benytter seg av.

Plankonsulent argumenterer for at konsekvensutredningen utført av SWECO viser at det bare er ett nivåforskjell av konsekvensgrad for naturmangfoldet på de to alternativene. De mener blant annet at ved å plante ny gråor heggeskog og utsetting av fuglekasser, vil bidra til at de økologiske funksjonene blir godt nok opprettholdt. Dette er ikke sikret i bestemmelsene, og kommunedirektøren mener at disse tiltakene uansett ikke er gode nok til å forsvare store inngrep som alternativ 1 vil føre til. Utsetting av fuglekasser kan gi hekkemuligheter som ikke finnes i området, spesielt i nyetablert vegetasjon, men det forutsettes likevel at kassene følges opp og renskes etter hver hekkesesong ellers vil de fort miste verdien. Derimot vil en forsterking av naturtypen nord for fabrikken kunne demme opp for konsekvensene av å utvikle et boligfelt i Nidelvkorridoren. I dag er naturtypen nord for fabrikken relativt begrenset og svært smalt nærmest fabrikken. Ved å gå for alternativ 2 vil dette området kunne utvides.

Alternativ 1 er i strid med KPA "Blå grønne verdier", § 11. 3 kommuneplanens arealdel 2012 – 2014, hvor det er et krav at i områder med bl.a. A-verdi som her, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt. Videre heter det i retningslinje til bestemmelsen at "*Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.*" Grøntdraget er gitt verdi "A, viktig nasjonalt" i kommunens kartløsning for naturverdier.

Hele området er del av Nidelvkorridoren (KPA §§ 42.1 og 42.2). Her skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser. Sør for Stavne bru er det et generelt byggeforbud i et 100-metersbelte fra strandlinjen. Der det blir regulert en annen løsning i detaljreguleringsplan som forslaget her, vil ikke byggeforbudet gjelde.

Etter kommuneplanens samfunnsdel, Trondheimsloftet, vedtatt 17.11.2022 skal kommunen blant annet legge større vekt på å stanse tap av natur i alle kommunens beslutninger, samt bevare naturområder gjennom en arealnøytral byutvikling.

Etter kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt i bystyret 19.10.2023, har kommunen som et hovedmål å stanse tap av naturmangfold og styrke leveområder for arter. Hensynet til naturmangfold skal være en hovedpremiss i arealforvaltningen gjennom bevaring og restaurering.



Kommunedirektøren vurderer at foreslått bebyggelse i grøntdraget i nord er i vesentlig strid med KPA og vil ha betydelige konsekvenser for natur i et område som er prioritert for natur og er en del av en viktig økologisk korridor langs Nidelva. Ut fra kunnskapen vi har og de overordnede planer og ambisjoner kommunen har satt seg for bevaring av viktige naturområder, kan ikke kommunedirektøren anbefale å bygge ned eksisterende naturområde i norddelen av planområdet. Kommunedirektøren mener derfor man burde legge ut planen på høring med utgangspunkt i alternativ 2 som vil se omtrent slik ut:



Figur 5: Alternativ 2

### **Omregulering av GN til Naturformål/LNF**

For å sikre at det ikke blir parkmessig opparbeidelse langs elva og turstien, burde GN1 og GN2 reguleres til Naturformål/LNF. Dette vil bidra til å sikre biologisk mangfold og viktig kantvegetasjon fra elva og opp mot boligfeltene. Dette vil også tydelig vise at arealet mellom boligene og turstien er offentlig tilgjengelig for alle og ikke privat for boligfeltene. Det kan tillates opparbeidelse av små møte- og sitteplasser og det skal vurderes nærmere om det er behov for en lekeplass i fremtidig LNF langs turstien. Illustrasjonsplanen legger opp til et nett av turveger, men oppholdsplasser inkludert tuftepark langs stien er ikke sikret i rekkefølgekravene.

### **Leilighetssammensetning**

Forslagsstiller har foreslått 52 % toroms leiligheter, noe kommunedirektøren mener er for stor andel og at dette tallet burde være maks 20 %. Dette området har til dels lange avstander til sentrum og servicetjenester som butikk, jobb, skole/universitet og det er middels god kollektivdekning. Kommunedirektøren mener at 52 % toroms leiligheter (ca 271 stk) er for mye med en slik beliggenhet. Slike mengder småleiligheter bør konsentreres nærmere knutepunkter og tjenestetilbud. Ofte er småleilighetene i større grad bebodd av folk som kan være uten bil, og større etableringer av småleiligheter bør skje mer sentralt enn her. Derimot mener kommunedirektøren at denne beliggenheten vil være mer riktig å forbeholde større boligtyper, selv om det fortsatt bør være en blanding. I debatten om boligbygging i Trondheim sett opp mot nabokommuner i omlandet, nevnes ofte at barnefamilier som ønsker rekkehus o.l forsvinner ut av Trondheim. Kommunedirektøren mener at dette området er egnet til å legge til rette for slike boligtyper i større grad enn planforslaget legger opp til.

Kommunedirektøren mener derfor at andel treroms, fireroms og rekkehus burde være høyere. Det burde ikke være tillatt med ett-roms ettersom området er lite egnet for boligtypen.

Plankonsulent argumenterer for at det er stor etterspørsel etter toroms leiligheter og ikke alle som ikke bor alene ønsker å bo nært sentrum.

### Bestemmelser

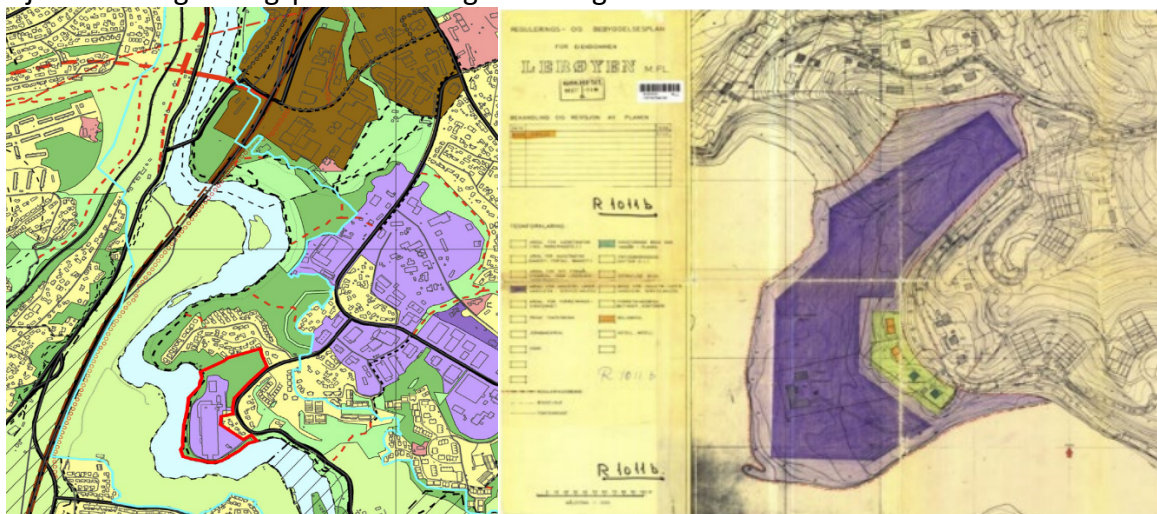
Planforslaget er stort og komplekst, og forslagsstiller har bedt om at det behandles slik det foreligger, med unntak av enkelte justeringer i bestemmelser det har vært enighet om. Derfor er det behov for en nærmere gjennomgang av bestemmelsene mellom kommunedirektøren og forslagsstiller. Dette gjelder flere detaljer som ikke er avgjørende for de store linjene i saken. Dette for å innpasse planen bedre mot kommunens praksis, en planfaglig kvalitetssikring og sikte mot enkel og tydelig byggesaksbehandling i senere fase. Kommunedirektøren vil følge opp dette med forslagsstiller i saken videre.

### Plankartet

På grunn av at forslaget behandles slik det er innsendt fra forslagsstiller, er det behov for en nærmere gjennomgang av plankartet mellom kommunedirektøren og forslagsstiller. Dette gjelder flere detaljer som ikke er avgjørende for de store linjene i saken. Dette for at lekeplasser og gangvegnett detaljeres tilstrekkelig til at barn og unges rettigheter sikres og planen er mer forutsigbar for boligkjøpere og gjennomførbar i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen. Kommunedirektøren vil følge opp dette med forslagsstiller i saken videre.

### Beskrivelse av planforslaget

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til industri og grønnstruktur. I gjeldende reguleringsplan er området vist som areal for industri, lager, handverk, service anlegg. Forslag om boligformål avviker fra gjeldende plan for Leirfossvegen 71, R1011b, stadfestet 03.02.1966. Gjeldende reguleringsplan er 57 år gammel og ansett som utdatert.

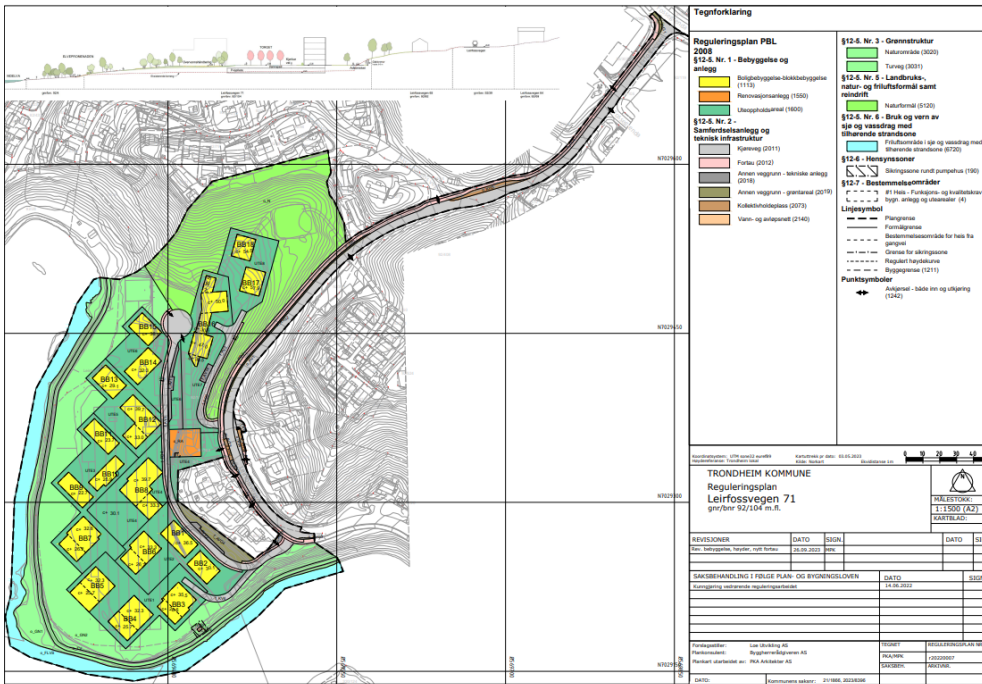


Figur 6: KPA 2012 – 2024 og reguleringsplan R1011b, 03.02.1966

Hensikten med planen er å omregulere eiendommen fra industriformål til boligformål, med tilhørende uterom, grønnstruktur og infrastruktur. Det er en målsetting om å sikre en

bredere korridor for både natur- og rekreasjon i et belte langs Nidelva, som viderefører kvalitetene nedstrøms elva.

Hovedutfordringer i saken har vært å avgjøre planavgrensning og hvilket utbyggingsalternativ man går for. Andre viktige temaer: uteoppholdsareal, boligtetthet, boligsammensetning, konsekvenser for Nidelvkorridoren og utforming av Nidelvstien.

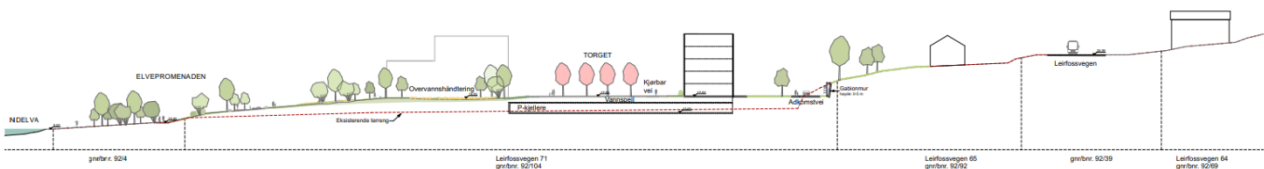


Figur 7: Foreslått plankart over grunn – basert på alternativ 1

### Planlagt bebyggelse

Det planlegges ca 525 boliger fordelt på ettroms, toroms, treroms og fireroms leiligheter av ulik størrelse. Det planlegges også 10 enheter i rekkehus og totalt er det planlagt 18 bygg fra 2 - 8 etasjer innenfor planområdet hvorav majoriteten er blokkbebyggelse. Parkering løses i to kjellere under bakken og det er planlagt å heve eksisterende terreng med 3 meter for å benytte eksisterende asfalt som gulv i parkeringskjellere. En terrengheving er nødvendig for å imøtekomme kravene til flomsikring. I snittet under vises planlagt terrengheving, dagens terreng med rød strek. Midt i bildet ser vi at hevet terreng tilsvarer en etasje i P-kjeller pluss jordoverdekking.

Snitt: AA



Figur 8: Snitt planområdet

Det er planlagt å videreføre turveien langs elva og opparbeide møteplasser.. Planområdet er opprinnelig 90 daa, men med ekskludert fortau og sykkelveg langs Leirfossvegen er planområdet ca 61 daa. Boligtettheten er derfor ansett til å være ca 8,6 boliger per daa.



Bebyggelsesstrukturen er plassert for å hensynta siktrøm og utsyn, etablerer nye fysiske forbindelser, og tilfører kvaliteter som store sammenhengende uterom med varierende grad av offentlig/privat karakter og tilhørende lekeplasser og arealer for aktivitet. Bebyggelse er lagt med en avstand på 20 meter fra elva.



Figur 9: Situasjonsplan

Planområdet er i dag eksisterende industribygg og skog. Planforslaget er en god mulighet til å oppgradere Nidelvkorridoren og turstien langs planområdet fra dagens situasjon ved å tilføre området grønne verdier. Planområdet er lokalisert et stykke utenfor bykjernen og har få nære naboer og eiendommen er derfor egnet til fortetting grunnet lite påvirkning på naboers eiendommer. Bebyggelsen vil bli godt synlig fra vestsiden av Nidelva, men vil ligge tilpasset terrenget sett fra østsiden.



Figur 10: Planområdet sett fra Byåsen i vest



Figur 11: 3D illustrasjon fra nord, fargebruken og gress på tak er ikke sikret i planen. Heishus og tekniske rom på tak er ikke tegnet inn på illustrasjonen.

Planområdet omfatter vestsiden av Leirfossvegen fra planområdet frem til krysset i Fossegrenda og det skal opparbeides fortau og sykkelveg langs denne strekningen. Boligfeltene vil ha to adkomstveger fra Leirfossvegen, en sør i planområdet og en lengre nord. Det er ikke lagt opp til gjennomkjøring for annet enn utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy inne på selve området ved bruk av interne gangveier.

Terrenget i planområdet består av en relativt flat elveslette nede ved Nidelva som har en svak helning fra nord mot sør. Fra elvesletta mot nord og øst er det en brattere stigning som gjør at planområdet ligger i skråning. Høydeforskjellene på elvesletta er på ca +13 til + 18 i kotehøyde, mens nordligst i planområdet på det høyeste punktet er kotehøyden + 49.



## Vurdering

### Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget legger til rette for boligbygging med tilhørende uterom og naturområder.

Dersom man først skal bygge ned dette næringsarealet i Nidelvkorridoren, i tråd med bygningsrådets vedtak, er kommunedirektøren mest positiv til utbygging av elvesletta. Bebyggelsen er plassert slik at det dannes flere tun som gir gode uterom og tilfører området kvaliteter i form av lekeplasser og sammenhengende oppholdsarealer for både beboere og turgåere. Nærheten til natur og vassdrag styrker folkehelsen og planen ivaretar turstien og Nidelva på en god måte. Kommunedirektøren har vurdert om turstien burde flyttes lengre fra elva enn i dagens situasjon av hensyn til kantvegetasjon, biologisk mangfold, flom og sikkerhet for turgåere. Vurderingen til kommunedirektøren er likevel at turstien kan ligge der den ligger i dag for å gi plass til bebyggelse nærmere elva mot at bebyggelsen trekkes vekk fra grøntdraget i nord. Kantvegetasjon og biologisk mangfold vil fortsatt være ivare tatt om turstien beholder sin nåværende lokasjon og det vil være en stor nok buffer mellom privat uteareal i boligområdet og offentlig tur- og uteareal langs elva og turstien.

Området har gode solforhold og påvirker få naboer dersom høyden reduseres med én etasje i BB1 og BB8. Sol og skyggediagrammene mangler vegetasjon, og dette må inn før de kan vurderes skikkelig, men det ser ut per nå til at bebyggelsen er plassert slik at det slipper mye lys inn i aksene som er uterommene. Nærmeste naboer får god utnyttelse av det nye fortauet og sykkelvegen som skal opparbeides langs Leirfossvegen. Opparbeidelse av grønne arealer og fokus på revegetering vil løfte natur- og rekreasjonsverdiene i området i forhold til dagens situasjon på elvesletta.

Kommunedirektøren er derimot imot utbygging av eksisterende grøntdrag (BB16, BB17 og BB18) grunnet årsaker nevnt tidligere i saksframlegget. Med hensyn til arkitektur og bokvalitet gjøres det spesielt oppmerksom på at punkthusene i denne delen er planlagt med ensidig belyste boliger inn i terreng og gabionmur. Dette er en løsning som i tilfelle krever spesiell oppmerksomhet for å sikre bokvalitet.



Figur 12: Gabionmur med boliger (BB16, BB17 og BB18). Tegningen er uklar, men det er altså tenkt at det skal være boliger i denne muren.

Kommunedirektøren uttrykker bekymring overfor foreslått antall toroms leiligheter og mener dette bør reduseres til maks 20 % som begrunnet tidligere i saksframlegget.

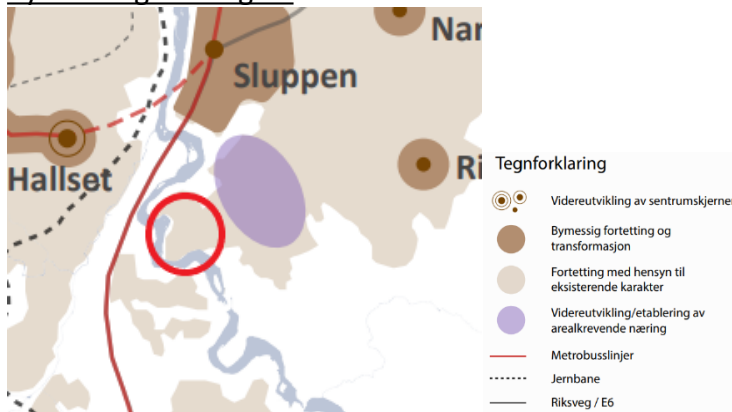
Kommunedirektøren ønsker å fremheve at planen om å heve terrenget 3 meter for å flomsikre området er av vesentlig størrelse og påvirker landskapet betraktelig. En så stor høydeforskjell vil påvirke kvaliteten i overgangssonen mellom elva, turstien og planlagt boligområde og må tas spesielt hensyn til.

Illustrasjonene viser en opparbeidet tursti med hyggelige oppholdssoner og tuftepark. Disse er ikke sikret i bestemmelsene

### Potensial for grønne reiser

Planforslaget legger opp til bruk av sykkel med opparbeidelse av ny sykkelveg langs Leirfossvegen. Det legges også til rette for gange både langs fortau og turstien langs Nidelva. Foreslått parkeringsdekning er 0,6 - 1,0. Det er problematisk at det er over 1 km til nærmeste butikk og enda større avstander til nærmeste idrettsanlegg. Det kan føre til at folk benytter bil selv om det er lagt til rette for sykkel. Det er planlagt at rundt 1000 nye mennesker skal flytte inn og det vil generere en del mer trafikk enn dagens situasjon (ca 1500 ÅDT økning fra dagens 4100 ÅDT), samtidig reduseres tungtrafikken (dagens verdi 3%) ettersom industrien fjernes fra tomta.

### Byutviklingsstrategien



Figur 13: Byutviklingsstrategikart

Planforslaget er delvis i tråd med vedtatt byutviklingsstrategi ved at området ligger i sone for "fortetting med hensyn til eksisterende karakter". Dette er en sone for moderat fortetting. I dette tilfellet er planområdet stort og uten mange nabobygg å ta hensyn til. Det betyr at det kan være greit at planforslaget i større grad definerer sin egen fremtoning arkitektonisk sett.

Som nevnt under uenigheter med forslagsstiller om boligtypefordeling, mener kommunedirektøren at dette ikke er riktig beliggenhet for et nytt boligfelt, og i alle fall ikke for altfor mange og små leiligheter.

Dette på grunn av avstand til lokale servicetilbud og aktiviteter. Kommunedirektøren mener at andelen treroms, fireroms og rekkehus bør utgjøre ca 80 % av foreslåtte boliger.



Antallet boliger tilsier normalt at det bør etableres en ny barnehage etter kommunens retningslinjer. Kommunedirektøren har 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 akkurat disse boligene ikke vil være en god beliggenhet for en barnehage.

#### Skolekapasitet

Området har tilgjengelig skolekapasitet.

#### Konsekvenser for natur og klima

Planen vil medføre konsekvenser for natur som drøftet tidligere i saksframlegget.

Flomutredningen viser at tiltaket vil medføre en forverring av flomsituasjonen lokalt i vassdraget, men at eksisterende infrastruktur ikke blir direkte berørt av endringene. Terrenghevingen ved Leirfossvegen 71 gir en vannstandsøkning på maksimalt 15 cm.

#### Konsekvenser for næring

En omdisponering til boligformål vil føre til tap av næringsareal i kommunen på ca 43 daa. Dette gir konsekvenser for tilgjengelig næringsareal i kommunen. I forbindelse med arbeidet med ny KPA, har vi nylige erfaringer med at dette er krevende å erstatte og det har betydning for evnen til å lokalisere virksomheter og arbeidsplasser i kommunen. Selv om bedriften som er der nå skal flytte, er dette næringsareal som allikevel har en verdi i det store regnskapet – og som må erstattes et annet sted.

#### **Medvirkningsprosessen**

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

Hovedinnholdet i merknadene fra naboene, omhandlet riving av deres bebyggelse og solforhold. Eksisterende boliger blir nå ikke berørt annet enn mulig fylling i utkanten av tomt for å støtte opp nytt fortau og sykkelveg langs Leirfossvegen. Solforhold er forsøkt bevart, men en del naboer får skagskygge på seg. Bygg BB1 og BB8 burde reduseres med en etasje for å ivareta eksisterende boligernes interesser.

Sektormyndighetenes innspill gikk hovedsakelig ut på trafiksikkerhet, samordnet areal- og transportplanlegging, forhold til naturmiljø, friluftsliv, folkehelse, kollektivtilbud, arealutnyttelse, luft- og støy, jordvern, omdisponering av næringsarealer mm.

Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer følger planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at innspill til planforslaget er godt nok ivaretatt/kommentert, med unntak av innspill ang. solforhold for naboer og forhold til naturmiljø. Dette er ivaretatt i kommunedirektørens innstilling.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Tursti og pumpehus langs Nidelva må kontrolleres og vedlikeholdes etter ferdigstilling. Kommunen vil ha ansvar for å gjennomføre slikt vedlikehold. Brøyting og vedlikehold av fortau og sykkelveg langs Leirfossvegen vil også bli kommunens ansvar ettersom Leirfossvegen er en kommunal vei.

### **Konklusjon**

Kommunedirektørens primærstandpunkt ville være å ta vare på og videreutvikle næringsarealene gitt diskusjonene i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Gitt at bygningsrådet har vedtatt planoppstart her til boligbygging er kommunedirektøren positiv til at alternativ 2 av planen og legges på høring. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring under forutsetning at vedtakspunktene følges opp.

Kommunedirektøren i Trondheim, 31.10.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
Byplansjef

Trygve Leikvam  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart over grunn 1:1500
- Vedlegg 4: Reguleringskart under grunn 1:1500
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 8: Støyrappport
- Vedlegg 9: Flomutredning
- Vedlegg 10: VA- notat
- Vedlegg 11: VA – plan
- Vedlegg 12: Konsekvensutredning naturmangfold
- Vedlegg 13: Trafikkanalyse
- Vedlegg 14: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 15: Illustrasjonsmateriale

Vedlegg 16: Planprogram