



FOLDAL GÅRD AS

Saksreferanse 20/219, Høringssvar KPA – område 111. Foldal

Vi viser til innspill om å opprettholde reguleringsstatus som boligformål på Foldal (område 111 i innspillsdokumentet), og vil med dette komme med noen kommentarer til forslaget som er sendt på høring.

Dagens situasjon etter gjeldende KPA:

Foldal ble i forbindelse med KPA 2012-24 avsatt til boligformål, og det har i tråd med dette blitt planlagt en transformasjon av eiendommen i tråd med bystyrets vedtak. Det har også medført at dagens driftsbygninger, som er av eldre dato, ikke har blitt ivaretatt på samme måte som de ville blitt om eiendommen i denne perioden fortsatt hadde vært avsatt til LNFR.

Slik vi leser konsekvensutredningen av området, så forstår vi det slik at kommunen ser flere positive elementer ved å opprettholde dagens boligformål for eiendommen. Likevel foreslås en formålsendring til LNFR basert på det som framstår som en tolkning av at området består av dyrket mark av god kvalitet og at det er en del av grønn strek. Ingen av disse premisene stemmer, og vi vil i denne høringsuttalelsen gå nærmere inn på disse punktene.

I tillegg ser vi at det i konsekvensutredningen skrives at det slår negativt ut for Foldal at det ligger langt unna lokalt sentrum. Vi antar at dette har blitt skrevet uten at man samtidig har tatt hensyn til forslaget om å bygge opp et lokalt sentrum i Fossegrenda. Med nytt sentrum her vil det være en kort spasertur fra Foldal til bydelssentrum.

Foreslått areal ikke en del av grønn strek:

I konsekvensutredningen av innsendte arealinnspill skrives det i konklusjonen for området (side 170) at «Vi anbefaler å opprettholde det politiske vedtaket om formålsendring for området fra bolig til LNF på bakgrunn av langsiktig hensyn til jordbruk (grønn strek).»

Videre skrives det at arealet er registrert under kategori D: Høyt prioritert LNFR-område og at det er innenfor grønn strek.

Først av alt vil vi understreke at arealene som i vårt innspill er foreslått bevart til boligformål i tråd med gjeldende KPA ikke er innenfor grønn strek. Dette kommer også tydelig fram av utsnittet til høyre under som er hentet fra innspillskatalogen og plassert ved siden av kommunens kart som viser hvor grønn strek er satt. Areal avsatt til grønn strek er ikke en del av dette innspillet.



Figur 1 Foreslått område 111 er ikke en del av grønn strek

For ytterligere bakgrunnsinformasjon viser vi til utsnitt av strategikart fra 2020 som viser at Foldal ikke lå inne som en del av kommunedirektørens forslag i sak61/21 Kommuneplanmelding om byutvikling (side 64 i vedlegg 1):



Figur 2 Fra planbeskrivelsen Kommuneplanmelding om byutvikling

Og videre bystyrets behandling av sak 60/21 *Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel*, hvor det i vedtakets punkt 1 b. heter:

Følgende områder tilbakeføres til LNF, men omfattes ikke av grønn strek: Dragvoll (6 og 16 tre områder vest for Stordalsbekken) og Foldal gård (8b, nordvest for vannskillet).

Det er område 8b som er foreslått beholdt som boligformål, og dette arealet er ikke innenfor grønn strek.

Jordkvalitet:

Av konsekvensutredningen for området fremstår det som om område 111 består av dyrket mark av god kvalitet. Dette stemmer ikke.

Jordressursklassen på Foldal beskrives av NIBIO å ha store begrensninger:

«Areal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng.»

Jordtypen beskrives som *«stiv eller svært stiv leire mellom overflatesjiktet og ned til minimum 50 cm dybde»*.

Jordsmonnet er periodevis vannmettet av overflatevann og er ikke selvdrenert. Når det gjelder organisk materiale består tomte av mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale. Vi mener derfor det er grunn til å stille spørsmål ved om det er riktig av kommunen å definere arealet som høyt prioritert landbruksområde (kategori D).

Et eksempel for å sammenligne kvaliteten på dyrket og dyrkbar mark

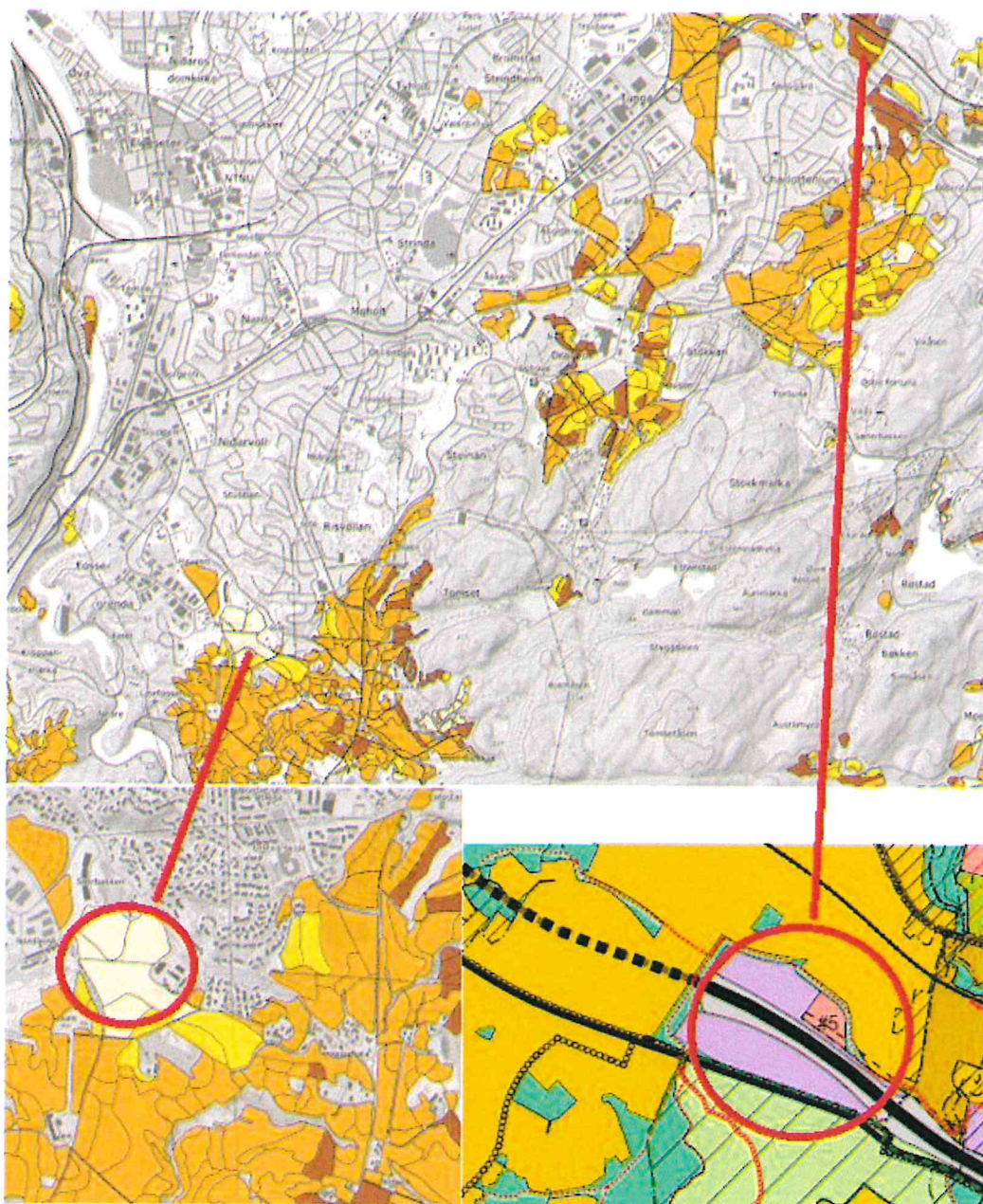
På bakgrunn av informasjonen fra NIBIO om jordkvaliteten på Foldal, er det en interessant øvelse å sammenligne den med andre arealer med dyrket eller dyrkbar mark.

Under kan man se et utsnitt av jordressursklassene for størsteparten av de ulike jordbruksarealene øst i Trondheim (kilde: NIBIO). Jo lysere farge, dess dårligere jordressurs. Jo mørkere farge, dess bedre ressurs. Vi har for eksempelets skyld valgt ut to områder med ulik vurdering – Foldal og Presthus.

Presthus er avsatt til næringsformål, og har også vært det i gjeldende KPA. Foldal er i gjeldende KPA avsatt til boligformål, men foreslås tilbakeført til LNFR med begrunnelse i å ta vare på dyrkamarka.

Som det framgår av kartet under, er det ingen jordbruksarealer som har en dårligere jordressurs enn Foldal i denne delen av byen. Likevel foreslås området som LNFR.

Presthus er vist som en av områdene med desidert best jordressurs, og foreslås videreført som næringsarealer uten at kvaliteten på jorda diskuteres. Presthus er kun ment som et eksempel her, og vi vil på ingen som helst måte argumentere for en endring av arealformål på noen andres eiendom. Vi ønsker imidlertid at kommunen, på bakgrunn av forskjellen i jordkvaliteten som framkommer av kartet under, gjør seg en vurdering av hvorfor det akkurat er jorda med den dårligste ressursen (Foldal) som skal være viktig å ta vare på.



Figur 3 Sammenligning av jordressurs – Foldal og Presthus

Vi viser videre til notat fra kommunedirektøren til bystyret datert 26.4.2021 (ref. 20/53099-100) hvor det heter:

Det er variasjon i kvalitet også innenfor areal med høyt potensiale, og Foldal er ikke av de beste. Dersom det skal velges mellom to utbyggingsområder som ønskes disponert til boligformål vil det være naturlig å velge dette arealet framfor et areal med bedre jordkvalitet og færre utfordringer.

På bakgrunn av kommunens egne vurderinger av Foldal, mener vi derfor at det er gode grunner til å opprettholde dagens boligformål for det foreslåtte arealet.

LNFR på Foldal medfører behov for nytt grisefjøs

I tillegg til dyrking på jord med lavt ressursinnhold, så er det slik at hvis kommunen velger å omdisponere Foldal til LNFR-formål, vil det være stort behov for å oppgradere med nytt grisefjøs og utvide svineproduksjonen for å sikre det økonomiske grunnlaget for gården.

De to driftsbygningene som er på gården i dag er fra henholdsvis 1958 og 1970, og er umoderne ut ifra dagens krav til svineproduksjon. En videre drift med svin vil imidlertid med stor sannsynlighet by på utfordringer knyttet til lukta som sprer seg til omkringliggende nabolag. Det er i så måte også et spørsmål om det er mulig å få til et konfliktfritt husdyrhold i et urbant landbruk.

Massebalanse:

En videre utvikling av Foldal i tråd med gjeldende formål vil ikke medføre bortkjøring av masse. Massebalansen opprettholdes på egen grunn.

Oppsummering

Med nærheten til flere bussholdeplasser med hyppige avganger og med sykkelveier i umiddelbar nærhet, ligger det godt til rette for å velge miljøvennlige reiser til og fra Foldal. Både barnehage og det foreslåtte nye sentrum i Fossegrenda ligger i gangavstand. At også svært mange arbeidsplasser ligger i gang- og sykkelavstand understreker muligheten til å bo på Foldal uten behov for å benytte bil i enhver sammenheng. Tilsvarende er det korte avstander til flere fritidsaktiviteter for unge.

Skolekapasiteten i området er god, med ledig barneskolekapasitet på både Nidarvoll og Utleira skole. Det er også ledig kapasitet på Sunnland ungdomsskole.

Arealet som foreslås bevart til boligformål er ikke omfattet av verken grønn strek eller den økologiske korridoren. Imidlertid ønsker vi, for å få en myk overgang til dette arealet, å sette av et område sør på eiendommen til parsellhager.

Basert på dette, handler vurderingen av hvorvidt Foldal skal forbli avsatt til boligformål eller om det skal endre status til LNFR, om en vurdering av kvaliteten på dyrkamarka. Vi mener det kommer godt fram av den kartleggingen NIBIO har gjort av arealene at Foldal er blant de minst egnede og mest arbeidsintensive jordbruksarealene i kommunen.

For vår del handler dette spørsmålet om følgende: skal Foldal benyttes til å utvikle et nabolag med variert boligsammensetning eller skal gården satse på husdyrhold og investere i nytt grisefjøs med større kapasitet enn i dag? Utbytte fra jorda er svært begrenset, så det eneste realistiske alternativet til flere familieboliger i området vil være svineproduksjonen. Dessverre anser vi det som svært sannsynlig at dette er et alternativ som kommer til å skape større utfordringer for nabolaget.

Basert på dette ber vi om at boligformål for Foldal opprettholdes i kommende KPA.

