



AKSETØY ARKITEKTUR AS

Vår saksbehandler
Diamanta Zogaj Rustemi

Vår ref.
2023/8387
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
27.10.2024

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Leirfossvegen 43, detaljregulering, r20230024

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 43 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart i målestokk 1:1000, merket Aksetøy Arkitektur AS, datert 17.10.2024, i bestemmelser sist endret 18.10.2024 og beskrevet i forslagsstillers planbeskrivelse, sist endret 16.09.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonregler.

SAKSFRAMSTILLING

Hva saken gjelder

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

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Fossegrenda Bolig AS. Komplette planforslag forelå 03.07.2024. Supplering til komplett materiale forelå 19.09.2024.

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
www.trondheim.kommune.no

Planområdet

Planområdet er på ca. 2,5 daa og ligger i Nedre Tverreggen, et boligområde i Fossegrenda, ca. 4,9 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet er i gjeldende KPA 2012-2024 avsatt til eksisterende boligbebyggelse, og ligger i ytre sone for parkering og uterom. På tomte står det i dag en tomannsbolig fra 1945. Stedskarakteren preges av en blanding av bolig- og næringsbebyggelse i grønne omgivelser.



Figur 1 Oversiktskart med planomriss

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt bebyggelse

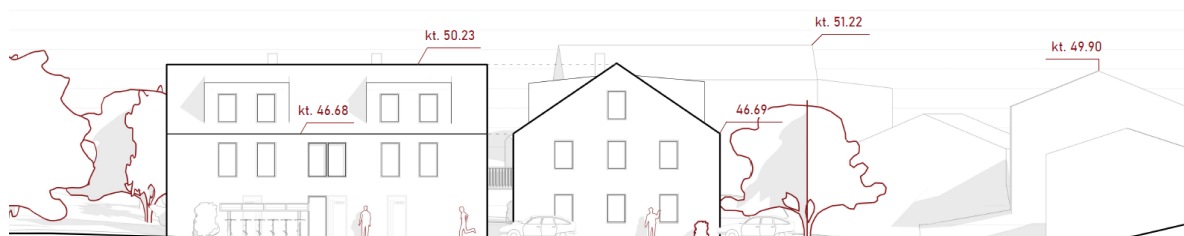
Planen åpner for utbygging av to leilighetsbygg med tilsammen 8 boenheter med tilhørende adkomstvei, parkeringsareal på bakkeplan og uteoppholdsareal. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.



Figur 2 Foreslått bebyggelse.

Utsnitt av plankartet.

Bebyggelsen foreslås etablert med saltak for å gjenspeile stedets karakter. Bebyggelsen er på tre etasjer med takarker og takvinduer. Maks tillatt gesimshøyde er sikret gjennom planen reguleringsbestemmelser. Hver takark kan maksimalt være 4 meter bred og det tillates maksimalt to takarker på hver side av mønet.



Figur 3 Terrenngnitt som viser den nye bebyggelsen sett fra nordøst

Tetthet og leilighetsfordeling

Totalt tomteareal er oppgitt til å være ca. 2,5 dekar. Totalt tillatt BRA bolig er 1062 m². Planen åpner for inntil 8 boenheter. Dersom vi bruker antall boenheter som er vist i planforslaget, vil boligtettheten bli ca. 3,2 boliger per dekar. For å kunne sammenligne tetthet i boligplaner er det i § 27 i KPA definert at 70 m² BRA brukes som gjennomsnittsstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. Denne beregningsmåten gir en tetthet på ca. 6 boliger per dekar.

Planforslaget legger til rette for familievennlige boliger. Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum 50 % av alle boenhetene skal etableres som tre- eller fire-roms leiligheter. Etablering av ett-roms leiligheter tillates ikke. 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 for alle aldersgrupper.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet avsettes i tråd med KPA, med 70 m² per 100 m² BRA eller per boenhet for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass. Bestemmelsene sikrer at uterommet skal være universelt utformet med trinnfri adkomst og tilrettelagt for variert lek for barn i alle aldersgrupper.



Figur 4 Situasjonsplan

Trafikkløsninger og parkering

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

Det foreslås minimum 0,4 og maksimum 1,1 parkeringsplasser for bil og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. 50 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være under tak og hvor 15 % av disse skal være tilpasset større sykkelvogner og lastesykler.

Det skal etableres et 1,5 meter bredt fortau langs nordsiden av adkomstveien for å sikre trygg forbindelse mellom boligområdet og gang- og sykkelveier i Leirfossvegen. Fortauet skal være ferdigstilt i henhold til godkjent teknisk plan før bebyggelsen kan tas i bruk.

Renovasjonsløsning og overvannshåndtering

Renovasjon løses med småbeholdere på hjul felles for boenhetene innenfor planområdet. Overvann i planområdet skal håndteres i tråd med 3-trinnsstrategien i henhold til Trondheim kommunes VA-norm. Naturbaserte løsninger, som regnbed, skal etableres på uteområdet.

Vesentlige utfordringer i planforslaget

Vesentlige utfordringer i planforslaget er trafiksikkerhet grunnet nærhet til næringsareal, geoteknikk, samt støy, støv og under anleggsperioden.

Byplankontorets vurdering

Stedskarakter, og tilpasning til omgivelser og landskap

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 møneretning. 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 trafiksikre og gode uteoppholdsarealer.



Figur 5 Ny bebyggelse sett mot nord.

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 6 Ny bebyggelse sett fra sørvest, innerst i blindveien. Eksisterende bebyggelse på eiendommen.



Figur 7 Ny bebyggelse sett fra øst ved avkjørselen fra Leirfossvegen.

Innenfor planområdet finnes det i dag et stort lønnetre som forslagsstilleren ønsker å regulere til bevaring. Byplankontoret vurderer dette tiltaket som positivt, da bevaringen av treet opprettholder den grønne karakteren i området. Reguleringsbestemmelsene sikrer bevaring av treet, samt hvilke tiltak som må til for å bevare treet.

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.

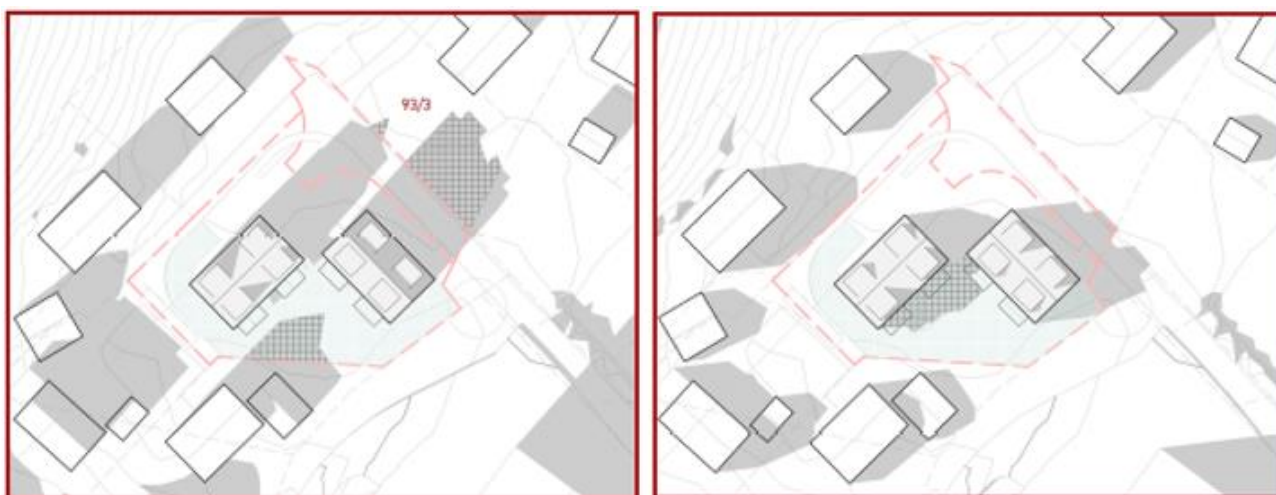
Foreslått utnyttelse er i tråd med kravene i KPA. Byplankontoret vurderer denne tettheten som akseptabel, da den er i tråd med stedstilpasningen og ivaretar bokvalitetene. Planforslaget er i samsvar med byutviklingsstrategien for Trondheim, som klassifiserer området som egnet for



Figur 8 bevaringsverdig tre vist i midten av bildet

fortetting under hensyn til eksisterende karakter.

Utbyggingen vil øke tettheten noe, men byggehøyden vil ikke overstige eksisterende nabobebyggelse, så fjernvirkningen forblir uendret. 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 9 Sol- og skyggevirkninger på felles uteareal og naboeiendom for 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

Trafikk 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 med et godt servicetilbud, 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.

Byplankontoret vurderer planforslaget som i tråd med nullvekstmålet for biltrafikk, ettersom det legger til rette for redusert bilbruk og fremmer bærekraftige transportalternativer. Videre bedrer planforslaget trafikksikkerheten ved å etablere et fortau på nordsiden av adkomstveien som går forbi næringsområdet. Dette tiltaket vurderes som positivt. Selv om

dette vil medføre en noe smalere kjørebredde på den private adkomstveien til næringsbygget, anses dette som akseptabelt, forutsatt at det er tilstrekkelig plass for en lastebil å vente mens en annen kjører ut.

Støy

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner og er dermed ikke preget av veistøy fra Leirfossvegen. Ny bebyggelse etableres i et område uten støy- eller luftforurensning over grenseverdiene, og det forventes ingen økning i dette som følge av planforslaget. Planområdet grenser til et næringsareal i øst, hvor det i dag er registrert et bilverksted som kan generere noe støy i åpningstidene. Verkstedet ligger allerede ved eksisterende boliger og er vendt bort fra planområdet, anses dette ikke som problematisk for de nye boenhetene.

Grunnforhold

Området ligger i både utløps- og løsneområde for områdeskred. I henhold til reguleringsbestemmelse 7.2 må geoteknisk prosjektering være fullført før rammetillatelse gis. Den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten er kvalitetssikret av et uavhengig firma og er lagt ved saken.

Skolekapasitet

Planforslaget vil ikke få negative virkninger for skolekapasitet da Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole skal slås sammen til en bygningsmasse med utvidet kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget foreslår lavere parkeringsdekning for bil, noe som prioriteres for å redusere bilavhengigheten og fremme mer bærekraftige transportvalg. Dette støttes av planområdets gode tilgang til kollektivtransport, sykkelveier og gangavstand til daglige gjøremål som skole, barnehage og nærsenter. Økt sykkelparkering, inkludert plass for større sykler, bidrar til å redusere klimagassutslipp og fremme folkehelsen. Samlet sett balanserer planforslaget hensyn til klima, samfunn og miljø ved å legge til rette for miljøvennlige transportalternativer.

Konsekvenser for verdiskapning og næringsutvikling

Ikke relevant i denne plansaken.

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. Det vil også være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale for etablering av nye kommunale spillvanns- og overvannsledninger.

Planforslaget forutsetter salg av et lite kommunalt areal.

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>.

Innspillene i forbindelse med varsel om oppstart berørte primært følgende tema; stedstilpasning, snøopplagring, parkering og trafiksikkerhet. Byplankontoret vurderer at planforslaget imøtekommer disse innspillene.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Diamanta Zogaj Rrustemi
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Vedlegg 1: Forslagsstillers planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Illustrasjoner
- Vedlegg 6: Sol- og skyggekart
- Vedlegg 7: Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 8: Områdestabilitet vurdering
- Vedlegg 9: Uavhengig kontroll vurdering områdestabilitet
- Vedlegg 10: Overordnet VA-notat
- Vedlegg 11: ROS-analyse
- Vedlegg 12: Oppsummering merknader med kommentarer