



Detaljregulering av Leirbruvegen 2, r20220019, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse - Alternativ 1

Innledning

Alternativet er utarbeidet av Byplankontoret i samarbeid med Enhet for kart og arkitektur i tråd med Byutviklingsutvalgets vedtak i PS 115/2024. Byutviklingsutvalget vedtok å legge to alternativ ut på høring og offentlig ettersyn. Alternativet med redusert bebyggelse var derfor ikke vedlagt annonsering og varsel om planoppstart.

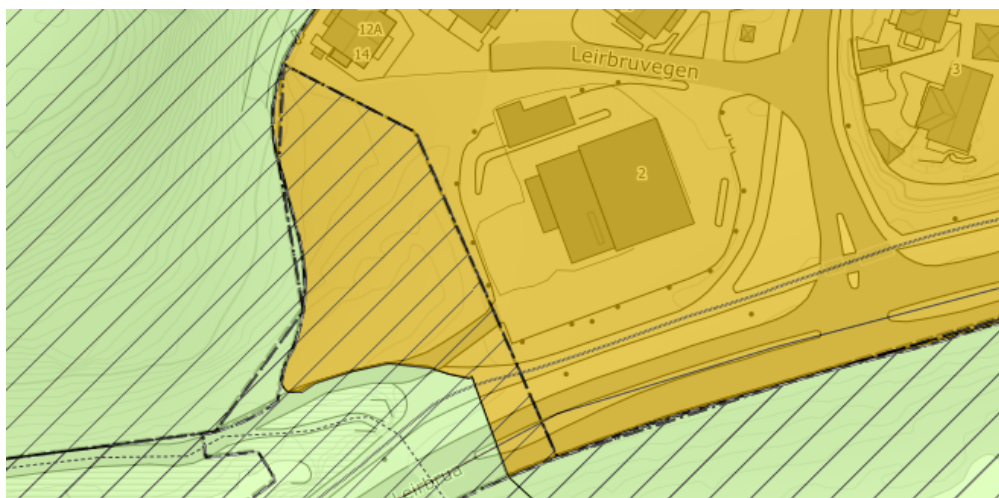
Byutviklingsutvalgets vedtak om alternativ 1:

Alternativ 1: Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirbruvegen 2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring med følgende endringer:

- 1. Bestemmelse 3.1-2 d endres fra «Det tillates saltak eller flate tak» til «Bebyggelsen skal ha saltak».*
- 2. Arealet som er vist med hensynssone bevaring naturmiljø i vedtatt KPA må reguleres til grøntformål og med bestemmelser som sikrer ivaretagelse av eksisterende vegetasjon.*

Alternativ 1 er en bearbeiding av det opprinnelige planforslaget som videre er omtalt som alternativ 2. I denne planbeskrivelsen er det kun beskrevet konsekvenser av å bevare grøntareal innenfor planområdet. For utfyllende beskrivelse av planområdet, virkninger og konsekvenser mm. viser vi til planbeskrivelsen for alternativ 2 (opprinnelig planbeskrivelse).

Hensikten med forslaget er å vise et alternativ til bebyggelse på Leirbruvegen 2, uten inngrep i arealet vist med hensynssone for bevaring av naturmiljø i vedtatt kommuneplanens arealdel 2022-2034. Hensynssonen følger Leirelvkorridoren, som er en viktig viltkorridor mellom Bymarka og naturområder i øst.



Hensynssone for bevaring av naturmiljø i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er vist med skravur.

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

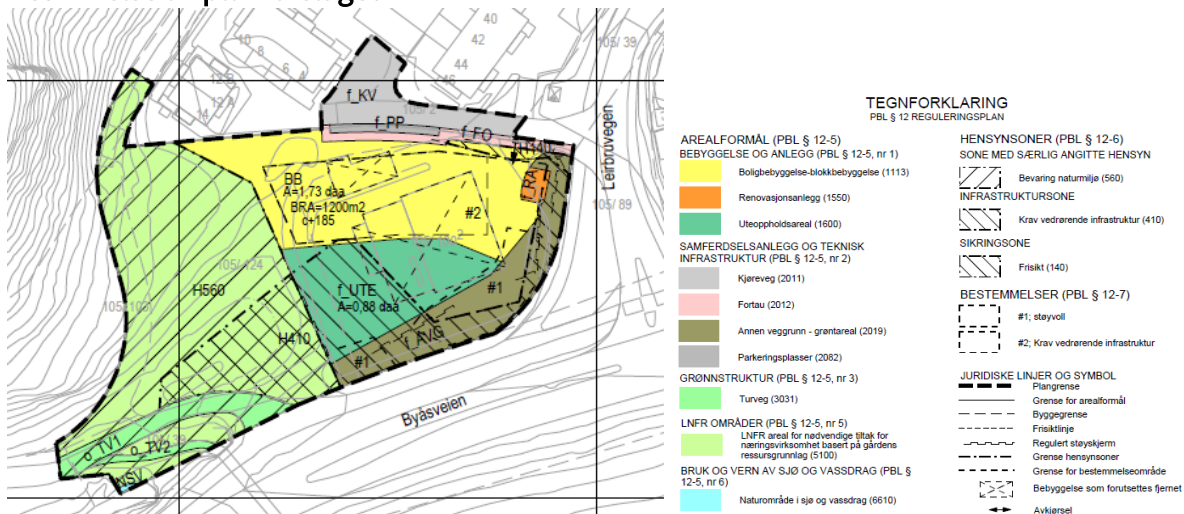
Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Beskrivelse av planforslaget



Utsnitt av plankart for alternativ 1.

Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, samferdsels- og renovasjonsanlegg. Langs felles adkomstveg reguleres det fortau og noe parkering. Parkering kan plasseres i kjeller, men muligheter som følge av redusert bebyggelse er drøfta i kapittel «Mulighetsrom alternativ 1». Bebyggelse og uteoppholdsarealet skjermes mot vegstøy med støyskjerm og støyvoll langs Leirbruvegen og Byåsveien, innenfor formålet *annen veggrunn – grøntareal*. Det er stilt krav til utforming og plassering av støyskjermingstiltakene i plankartet og bestemmelsene. Det er også vist støyskjerm i formålsgrensa mellom LNFR-areal og uterom. Endelig høyde og plassering på denne delen av støyskjermingen er ikke utredet.

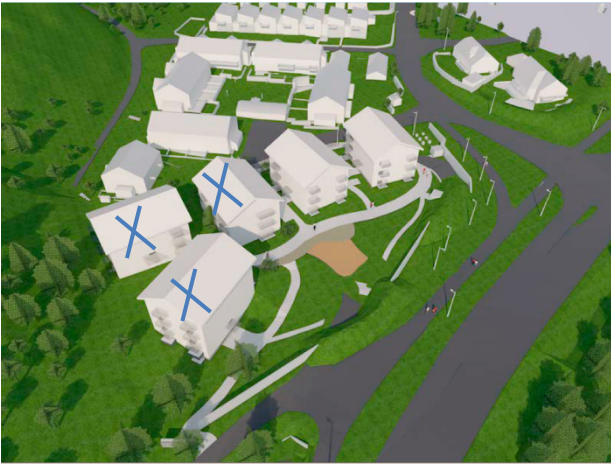
Hensynssonen for bevaring av naturmiljø fra kommuneplanens arealdel er videreført i planforslaget. Arealet berørt av hensynssonen foreslås regulert til *LNFR-areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*. Til formålet er det knyttet en bestemmelse som sikrer ivaretagelse av eksisterende vegetasjon. Innenfor hensynssonen reguleres Frøsetvegen og eksisterende turveg til offentlig *turveg*. De delene av Leirelva som er innenfor planområdet reguleres til *naturområde i sjø og vassdrag*.

Ny byggegrense mot vest er plassert 4 meter fra LNFR-formålet. Maksimal utnyttelse er foreslått å være 1200 m² BRA. Bebyggelsen skal utformes med saltak.

Eksisterende trasé for overvann blir liggende hovedsakelig innenfor LNFR-formålet. Hensynssone for infrastruktur er vist både over uteoppholdsarealet og LNFR-formålet.

Sammenligning med alternativ 2

Hensynssonen følger dagens ubebygde areal mot Bymarka. Med utgangspunkt i illustrasjonsplanen som følger alternativ 2, utgår de tre lavblokkene lengst mot vest, tilsvarende ca. 1900 m² BRA. Dette tilsvarer ca. 60% av boligene illustrert i alternativ 1. Forslag til utforming av bebyggelse og følgende konsekvenser kan illustreres ut fra de to østligste lavblokkene som er vist i illustrasjonsmaterialet. Dette tilsvarer ca. 1200 m² BRA.



3D-illustrasjon av alternativ 2 som viser hvilke bygg som blir påvirket av ny avgrensning av boligformålet til venstre. Mulighetsrom i alternativ 1 til høyre.



Hensynssone for bevaring av naturmiljø vist over illustrasjonsplanen for alternativ 2.



Illustrasjonsplan for alternativ 1.

Virkninger av alternativ 1

Alternativet innebærer at potensialet for boligformål reduseres fra 3500 m² BRA til 1200 m² BRA, noe som tilsvarer en reduksjon med to tredjedeler av brutto BRA i opprinnelig planforslag. Utbygging i mindre omfang vil medføre mindre trafikk inn i den etablerte boligkanten. Noe ubebygd areal mellom dagens bygninger og naboer i nord inngår i alternativet, men siden mesteparten av det ubebygde arealet videreføres som natur, blir naturregnskapet bedre. Det regulerte turdraget fra gjeldende plan videreføres ikke. Dette kan gjøre marka mindre tilgjengelig fra boligområdet i nord, men vil medføre mindre ferdsel og forstyrrelser i viltkorridoren. Færre boenheter vil være positivt for belastningen på naturverdier i viltkorridoren. Færre boenheter i utkanten av bystrukturen er også mer i tråd med vedtatte føringer for byutvikling/fortetting i Trondheim.

Redusert utbygging vil gi færre tilgjengelige boenheter (UU) i et område med småhusbebyggelse.

Mulighetsrom i alternativ 1

Innenfor alternativ 1 vil det være et annet mulighetsrom enn det illustrasjonsmaterialet viser. Byplankontoret vurderer at det er mulig å organisere bebyggelsen annerledes og justere avstanden mellom bygningene, alternativt øke utnyttelsen noe. Dette må vurderes opp mot naboers sol- og skyggeforhold. Parkering kan plasseres på terreng i stedet for i parkeringskjeller, noe som kan være gunstig for klimafotavtrykket og for utnyttelse av tomte. Mer

uteoppholdsareal kan gjøre det mulig å redusere høyden på støyskjermingen mot Byåsveien.



Mulighetsrom innenfor alternativ 1.

Alternative utforming bør konkretiseres til sluttbehandling. Større endringer i denne fasen kan gjøre det nødvendig med en ny høring av planforslaget.