



Fagnotat

Vår ref.
2023/8396

Vår dato
03.02.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Leirfossvegen 71 gnr/bnr 92/104 m.fl, r20220007, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Fagnotatet gjelder planforslag for detaljregulering av Leirfossvegen 71 for å omregulere industriformål til boligformål, med tilhørende uterom, grønnstruktur og infrastruktur.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planen er vist på reguleringskart i 1:1500, revidert 06.12.2024 og med reguleringsbestemmelser datert 20.12.2024. Planforslaget er utarbeidet av Byggherrerådgiveren som plankonsulent, PKA Arkitekter AS som arkitekt, på vegne av forslagstiller Loe Rørprodukter Nord AS. Planforslaget som fremmes er bearbeidet i flere runder og ble sendt inn komplett 20.12.2024.

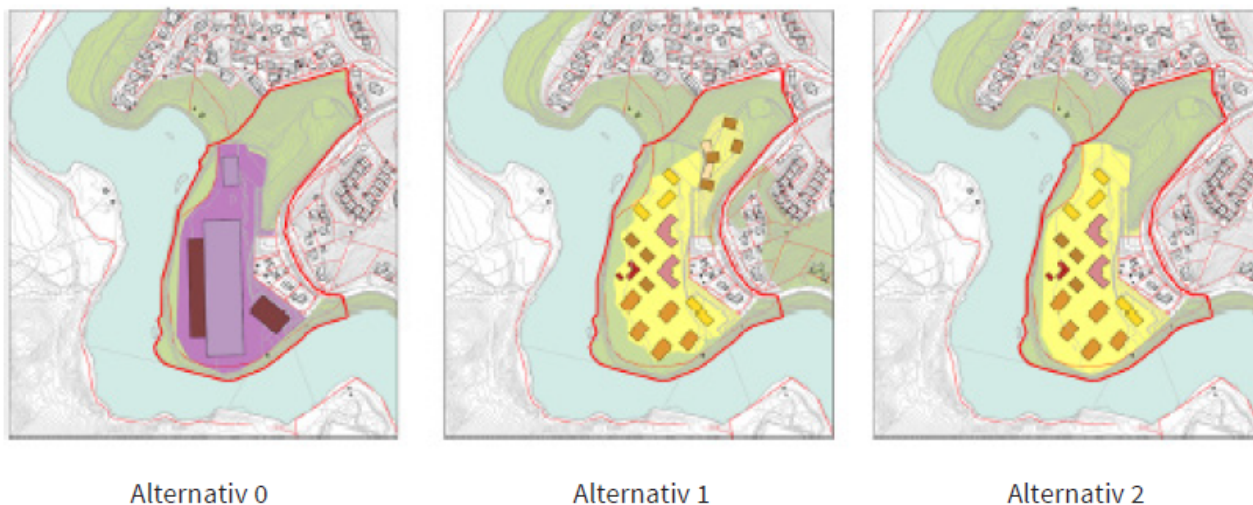
Byplankontoret vurderer at planen har en del kvaliteter i det flate området som i dag er næringsareal, men av hensyn til naturverdier anbefales ikke planforslaget slik det foreligger med bygging i grønnstrukturen lengst nord i området. I tillegg er det uenigheter knyttet til leilighetssammensetning, bokvalitet i sokkelen i BB16 og rekkefølgekrav for gang- og sykkeltilbud.

2. Tidligere fattede vedtak

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte og det ble fremmet spørsmål til bygningsrådet 25.08.2021 (PS172/21) for å avklare om planarbeidet skulle settes i gang. Bygningsrådet vedtok at det kunne igangsettes detaljregulering begrunnet med at tomten har gode naturkvaliteter som tilsier at den kan brukes som bolig. Siden tomten ikke grenser direkte opp mot annet næringsområde, ble det også vurdert at omreguleringen ikke vil påvirke omgjøring av andre næringsareal.

I den videre prosessen ble det uklarerhet rundt den geografiske avgrensningen av Bygningsrådet sitt vedtak og hvordan vedtaket forholdt seg til gjeldende arealformål i KPA og avgrensningen på gjeldende detaljplan. Bygningsrådet kom med en presisering 16.11.2021, og stilte seg da positiv til å regulere hele eiendommen på annen måte enn avsatt i KPA.

Planforslaget er underlagt krav til konsekvensutredninger, og det ble fastsatt planprogram ved vedtak i bygningsrådet 24.11.2022. I planprogrammet ble plankonsulent bedt om å utrede tre utbyggingsalternativer. Plankonsulent viste et alternativ 0 der tomte ble liggende som i dag, et alternativ 1 med bebyggelse også nord for dagens næringsareal, og et alternativ 2 med et boligprosjekt uten bebyggelse i grønnstrukturen i nord. Forslagsstiller ønsket kun å fremme alternativ 1 til førstegangsbehandling.



Figur 1: Alternativ ved utarbeidelse av planprogram

Komplett plan forelå 20.09.2023 og Leirfossvegen 71 ble i Bygningsrådets møte 21.11.2023 lagt ut til offentlig ettersyn. I den politiske behandlingen ble det, av hensyn til naturverdiene i området, vedtatt å ta feltene BB16, BB17 og BB18 ut av planen (som vist i alternativ 2 over).

Planforslaget ble lagt ut til høring med frist 29.01.24.

Prosess etter vedtak om offentlig ettersyn

Forslagsstiller har ønsket å på nytt fremme sitt forslag om utbygging også med en nordlig del (alternativ 1). Det har vært en dialog med Byplankontoret om det. Byplankontoret konkluderte med at dette ville være i strid med bygningsrådets vedtak ved førstegangsbehandling av planen, hvor den nordlige delen ble tatt ut. I utgangspunktet ble forslagsstiller derfor henvist til å starte en ny planprosess for et slikt tilfelle.

13.11.24 mottok Byplankontoret en bestilling fra Byråd for byutvikling, hvor det bes om at det forberedes en sak hvor den nordlige delen er med i planforslaget. Fagnotatet her er utarbeidet på bakgrunn av dette.

Forslaget som behandles her, er ikke helt identisk med det tidligere alternativ 1. Der var det tre felter som ble tatt ut: BB16, BB17 og BB18. Delområdet i nord er komprimert noe og heter nå kun BB16. På bakgrunn av høringssvar og innsigelser fra offentlig ettersyn første gang, er det ellers gjort noen justeringer. Justeringene har skjedd i dialog mellom forslagsstiller og Byplankontoret.

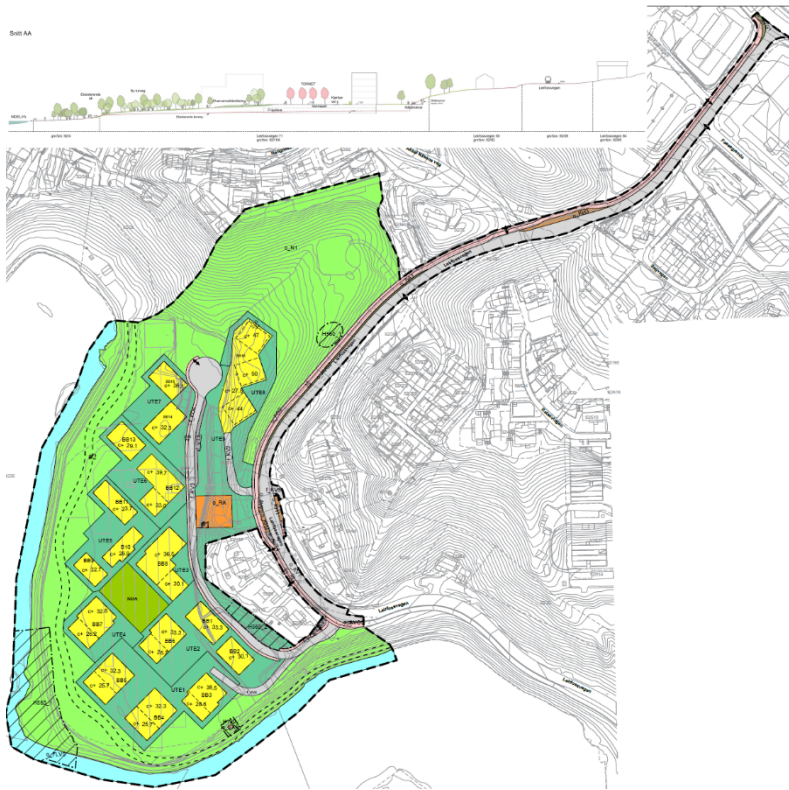
3. Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å omregulere eiendommen fra industriformål til boligformål, uteoppholdsareal og blågrønnstruktur. Det reguleres gang- og sykkelvei langs Leirfossvegen fra Fossegrenda og sørover til planområdet, men det er ikke sikret opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav. Planforslaget innebærer en styrking av Nidelvkorridoren gjennom utvidelse av kantvegetasjonen langs elva, ved omregulering fra næring til naturformål, og en svekkelse av naturområdet nord i planområdet ved at det foreslås omregulering fra grønnstruktur til bolig og tilhørende uteoppholdsarealer.



Figur 2: Planavgrensning ved varsel om oppstart

Hovedutfordringer i saken har vært å avgjøre planavgrensning og om den blågrønne strukturen kan brukes til boligformål. Andre viktige temaer har vært uteoppholdsareal, boligtetthet, boligsammensetning, rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei, konsekvenser for Nidelvkorridoren og utforming av Nidelvstien.

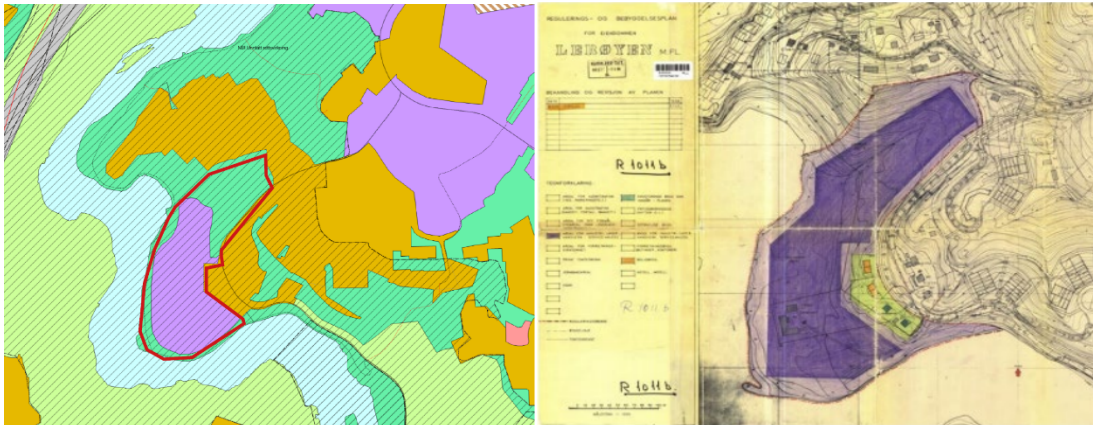


Figur 3: Foreslått plankart over grunn

Dagens situasjon

Eiendommen (gnr/bnr 92/104) brukes i dag til industri, lager og kontor for eksisterende betongfabrikk og den nordlige delen er grønnstruktur. Tilstøtende areal er bolig, vegformål (Leirfossvegen/Haugnessvingen), grøntareal, tursti og rekreasjon. Nidelva avgrenser planområdet mot sør og vest.

I ny KPA 2022-2034 som er vedtatt, men ikke rettskraftig, er området avsatt til næringsvirksomhet og blågrønnstruktur, og hele området ligger i Nidelvkorridoren, med hensynssone bevaring naturmiljø. Gjeldende reguleringsplanformål er næring, men R1101b er fra 1966 og anses som utdatert. Der planen fra 1966 er i motstrid med KPA, gjelder KPA foran.

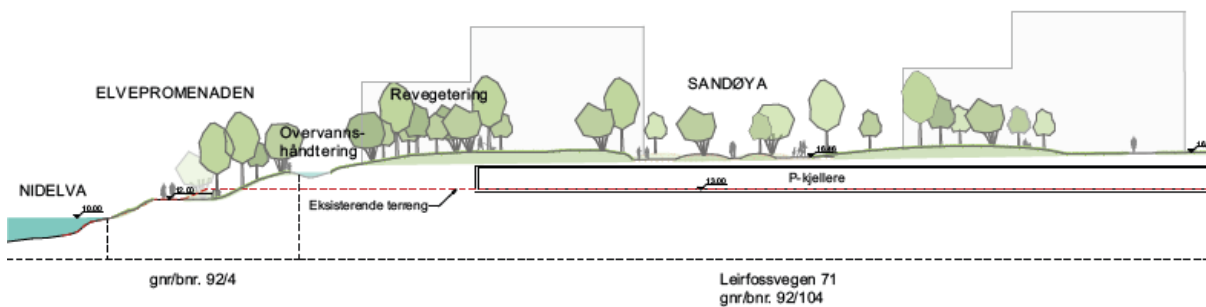


Figur 4: KPA 2022-2034 og gjeldende reguleringsplan R1011b, 03.02.1966

Planlagt bebyggelse

Planområdet er på 92 dekar og forslaget legger til rette for rundt 460 leiligheter, fordelt på 18 bygg på 2.-7. etasjer. 20 av enhetene skal ifølge planbeskrivelsen være i rekkehus, men dette er ikke sikret i bestemmelser. Det planlegges rundt 13 boliger per dekar.

Området er foreslått regulert til bolig med uteoppholdsareal, nærmiljøanlegg, renovasjonsanlegg, samferdselsanlegg og naturformål. Parkering løses i to kjellere under bakken og det er planlagt å heve terrenget med 3 meter for å benytte eksisterende terreng som gulv i parkeringskjellere. Denne terrenghevingen er også nødvendig for å imøtekomme krav til flomsikring. Et eksempel på dette vises i snittet under, figur 5.



Figur 5: Snitt B-B viser planlagt terrengheving, rød strek er eksisterende terreng

Bebyggelsen er plassert for å hensynta siktlinjer mot Nidelva, med sammenhengende uterom med variert karakter. Sentralt i planområdet er det plassert et nærmiljøanlegg. Langs elva er det sikret en utvidelse av kantsonen, som skal revegeteres og restaureres i samråd med biolog. Naturrestaurering skal også godkjennes av Trondheim kommune, v/ Klima og Miljøenheten. I denne grønnsstrukturen, mellom boligbebyggelsen og elva, er det satt av plass til Nidelvstien som legges om fra dagens trasé og flyttes lenger vekk fra elva. Bebyggelsen vil bli godt synlig fra vestsiden av Nidelva, men siden det er få naboer vil det ikke få store konsekvenser for naboer sammenlignet med fortettingsprosjekter mer sentralt i byen.



Figur 6: Fugleperspektiv som viser den planlagte bebyggelsen fra vest. BB16 med støttemur og tre høyblokker øverst i bildet.

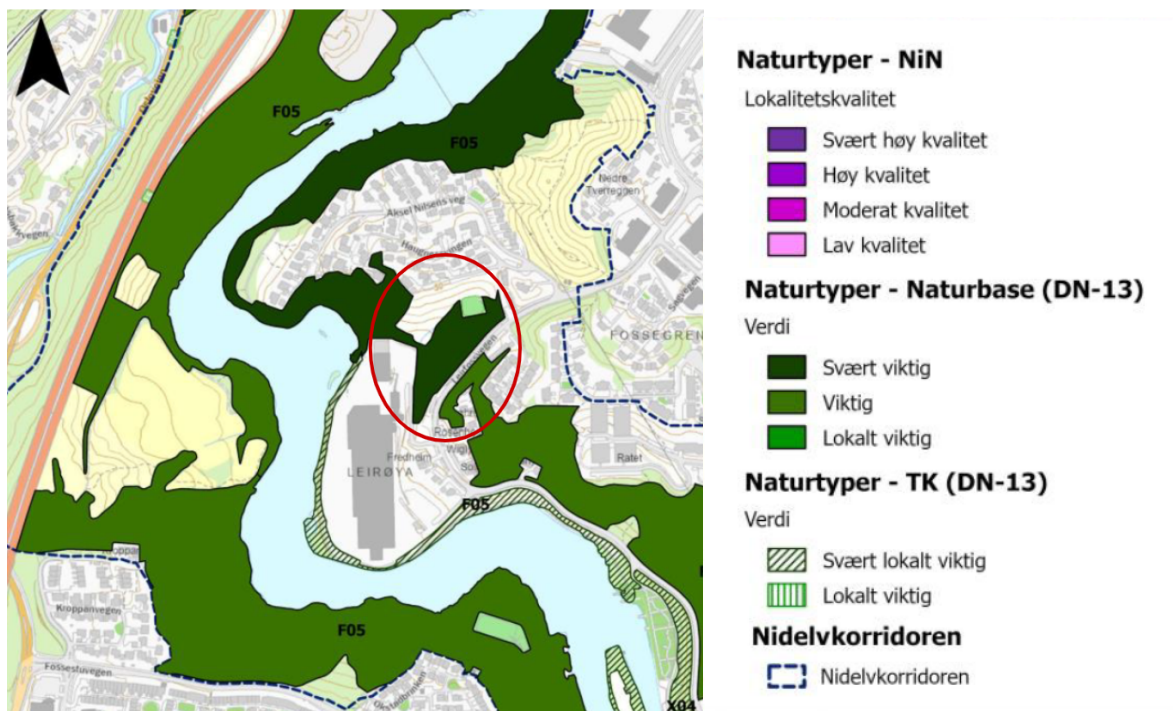
Planområdet omfatter også Leirfossvegen fra planområdet og nordover fram til krysset i Fossegrenda og det reguleres fortau (o_FO2) og sykkelveg (o_SA1) langs strekningen, men opparbeidelse er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav. Byplankontoret mener at fortau med sykkelveg er nødvendig for å gjøre det mer attraktivt å komme til og fra planområdet, mens forslagsstiller mener at dagens løsning med kombinert gang- og sykkelveg er god nok og at rekkefølgekravet er for omfattende.

Adkomst til planforslaget løses gjennom to adkomstveier fra Leirfossvegen. Veien f_KV2 gir tilgang til BB16 sin parkering, mens de andre feltene får tilgang gjennom f_KV3 og f_KV4 som har nedkjøring til parkeringsanlegget for feltene BB1-BB15. Det er ikke lagt opp til gjennomkjøring for annet enn utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy inne på selve området ved bruk av interne gangveier.

Naturverdier

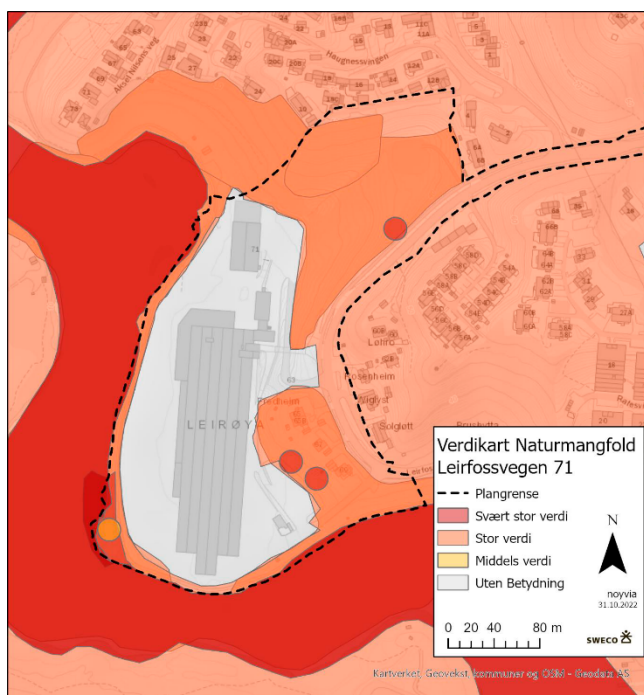
Den største utfordringen i saken har vært hvorvidt det kan anbefales bygging i grønnstrukturen nord for planområdet. Byplankontorets konklusjoner baserer seg på plankonsulentens eksterne konsekvensutredning og Trondheim kommune sin relevante fagkompetanse i vurderingen av naturverdiene i området.

Naturområdet nord for fabrikken (rød sirkel på figur 7) er en svært viktig naturtype etter DN-håndbok 13 og del av et større sammenhengende vegetasjonsbelte i Nidelvkorridoren. Denne naturtypen er relativt begrenset og svært smalt nærmest fabrikken. Figur 7 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.



Figur 7: Kartlagte naturtyper etter DN-håndbok 13

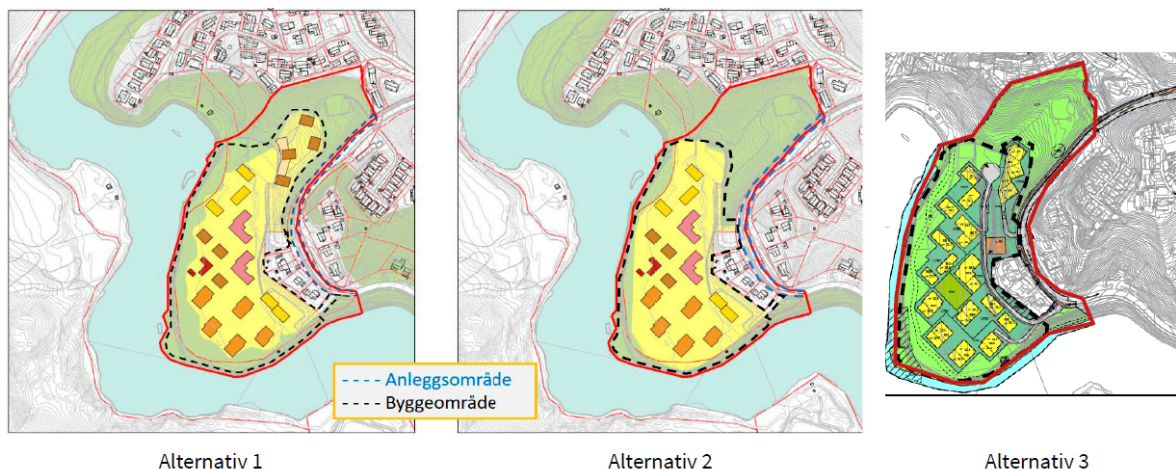
I plankonsulents egen konsekvensutredning for naturmangfold utarbeidet av SWECO, innsendt ved komplett plan (datert 30.03.2023) er grøntdraget registrert som naturområde av “svært stor verdi” og “stor verdi”.



Figur 8: Verdikart for naturmangfold i og ved planområdet.

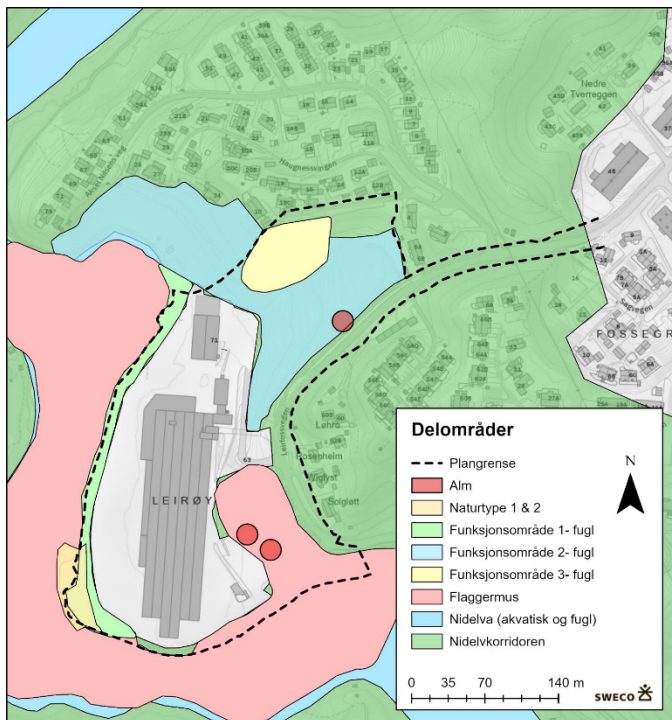
Konsekvensutredningen fra 30.03.2023 vurderer to alternativer for utbygging i området.

Alternativ 1 er forslagsstillers ønskede alternativ med bygging i grønnstrukturen, alternativ 2 er forslaget som ble lagt ut på høring 21.11.2023, med bygging kun på det eksisterende næringsområdet på elvesletta. Det er lagt ved en ny vurdering av naturmangfoldet i området, datert 13.01.2025, gjort av Sweco. Dette notatet vurderer i tillegg et alternativ 3, som nå skal behandles, med et noe redusert utbyggingsområde i grønnstrukturen.



Figur 9: De ulike alternativene som er vurdert i konsekvensutredninger for naturmangfold

I konsekvensutredningen gjøres det klart at alternativ 3 (med felt BB16 i grønnstruktur) vil gi permanente arealbeslag og permanent forringelse av funksjonsområdene NM5 - Øvrig vegetasjon, NM6 Funksjonsområde 1 - Fugl, NM10- Øvrig vilt og NM12 - Nidelvkorridoren. Arealbeslaget medfører en reduksjon i leveområder for vilt og spurvefugl (inkl. grønnfink (sårbar/VU på rødlista)), slik at bestandene i funksjonsområdet svekkes og det er også fare for at trekkleia for vilt forstyrres. Det vises til at sidearealer med skog vil avvirkes da det ligger innenfor anleggsgrensen og at dette vil ta lang tid å tilbakeføre. Selv om deler av funksjonsområdet vil tilplantes med gråor og dette vil kunne bøte på noe av forringelsen, vil boligutbyggingen gi økt menneskelig aktivitet i planområdet, noe som medfører økt forstyrrelse på fugl og vilt. For enkelte dyregrupper, kan dette medføre at flere arter skyr området, og at dyrene får problemer med å finne tilbake til viltkorridoren, sammenlignet med dagens situasjon.

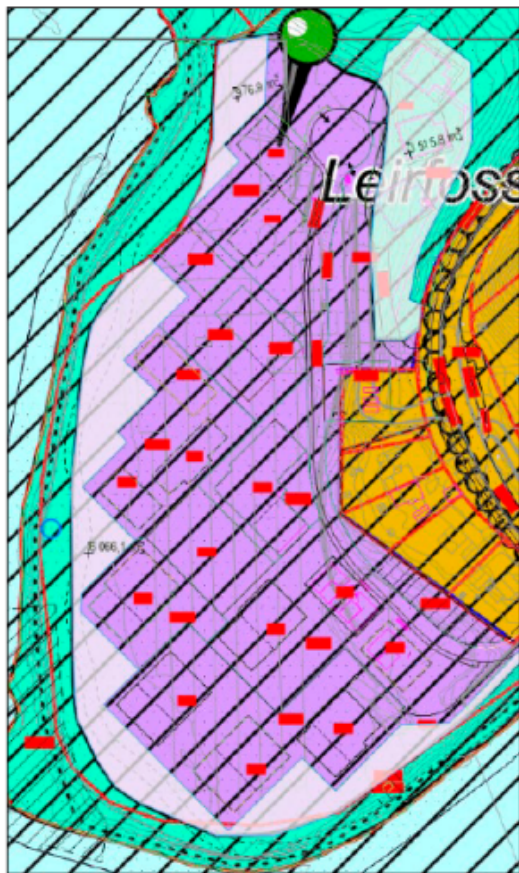


Figur 10: Registrerte delområder i denne konsekvensutredningen. Delområde for øvrig vegetasjon og øvrig vilt er ikke vist i kartet, da disse i stor grad er heldekkende. Merk at flere delområder overlapper med hverandre.



Figur 11: Sannsynlig trekkvei for vilt gjennom tiltaksområdet ved dagens situasjon. En forenklet skisse av tiltaket vises i grå polygoner og svarte linjer.

I notatet om naturmangfold fra 13.01.2025 konkluderer SWECO med at alternativ 3, som nå ligger til behandling, vil ha en negativ konsekvens et sted mellom alternativ 1 (med bebyggelse i grønnstruktur) og alternativ 2 (uten bebyggelse) i grønnstruktur. Alternativ 3 vurderes likevel til å ha *middels negativ konsekvens*, altså den samme samlede konsekvensen som alternativ 1 med bebyggelse i grønnstrukturen.



Figur 12: Kart som viser grøntareal som legges til ved Nidelvkorridoren og natur som forsvinner i grøntkorridoren

4. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget

- Planforslaget vil tilføre nye boliger på et areal som i dag allerede er delvis bebygd
- Planforslaget sikrer utvidelse av kantsonen langs Nidelva, noe som vil være positivt for naturmangfold og erosjon
- Framtidige beboere på elvesletta vil kunne få gode uteoppholdskvaliteter nært Nidelva
- Fortetningsforslaget har relativt få negative konsekvenser for naboer.
- Revegeteringen av Nidelvkorridoren og omleggingen av Nidelvstien kan bli et godt område både for naturmangfold og for rekreasjon.

Argumenter mot planforslaget

- Den nordlige delen av planforslaget medfører nedbygging av verdifulle naturområder, i strid med KPA
- Utbyggingen fører til økt menneskelig aktivitet og vil forstyrre dyrelivet og det biologiske mangfoldet i Nidelvkorridoren
- Plasseringen av boliger er i strid med byutviklingsstrategien og boligene vil ligge langt fra daglige gjøremål, som vil kunne føre til økt biltrafikk.
- Det legges opp til mange små leiligheter i et område som anses som best egnet for familier, i feks rekkehus typologi
- Planforslaget medfører omregulering av næringsareal

Naturverdier

Hele området er del av Nidelvkorridoren og tiltaket strider derfor mot § 6.3 i nylig vedtatt KPA der det slås fast at det innenfor forbudsgrensen for Nidelvkorridoren skal tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l. Bygging i grønnstrukturen er også i strid med KPA §25.1, der det slås fast at tiltak i blå/grønnstruktur ikke tillates og at sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Kommuneplanens samfunnsdel, Trondheimsløftet, vedtatt 17.11.2022 slår fast at kommunen skal legge større vekt på å stanse tap av natur i alle kommunens beslutninger, samt bevare naturområder gjennom en arealnøytral byutvikling. Ifølge Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt i bystyret 19.10.2023, har kommunen som hovedmål å stanse tap av naturmangfold og styrke leveområder for arter. Hensynet til naturmangfold skal være et hovedpremiss i arealforvaltningen gjennom bevaring og restaurering.

Plankonsulent argumenterer for at konsekvensutredningen utført av SWECO viser at det bare er en nivåforskjell av konsekvensgrad for naturmangfoldet på alternativ 1 og 2, og mener avbøtende tiltak som 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

Byplankontoret mener at disse tiltakene uansett ikke er gode nok til å forsvare de store inngrepene som bygging i grønnstrukturen vil føre til.

Plankonsulent argumenterer også for et såkalt grønt makeskifte (se figur 12), der en styrking av Nidelvkorridoren langs elva skal veie opp for tapet av naturmangfold i grønnstrukturen.

Byplankontoret er positiv til en slik utvidelse av kantsonen langs elva, og mener grepet bør gjøres selv om man ikke tillater bygging i grønnstrukturen, for å styrke Nidelvkorridoren og som et avbøtende tiltak for økt menneskelig aktivitet i området.

Kommunedirektøren mente i saksframlegget til Bygningsrådets møte 21.11.2023 at alternativ 1 med bygging i grønnstrukturen har for store konsekvenser for naturverdiene i området og derfor ikke er forsvarlig å gjennomføre. Byplankontoret vurderer at alternativ 3 med foreslått bebyggelse i grønnstrukturen i nord fortsatt 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 som finnes og de overordnede planer og ambisjoner kommunen har satt for bevaring av viktige naturområder, kan ikke Byplankontoret anbefale å bygge ned det eksisterende naturområdet nord i planområdet.

Byplankontoret mener derfor man bør fortsette med planforslaget som ble lagt ut på høring 21.11.23 med bygging kun på elvesletta. Dette forslaget gir muligheter for en forsterking av naturtypen nord for fabrikken, i tillegg til en utvidelse av kantsonen langs Nidelva. Utvidelsen av kantsonen er viktig for erosjonssikring og biologisk mangfold langs elvebredden og vil avbøte noen av konsekvensene ved å utvikle et boligfelt i Nidelvkorridoren.

Utforming og bebyggelse

Planforslaget innebærer en omregulering fra næring til bolig i tråd med tidligere vedtak i bygningsrådet. Det må likevel nevnes at dette er utfordrende sett i lys av presset på næringsarealer i kommunen og at det fører til tap av tilgjengelig næringsareal. Dersom bystyret likevel ønsker å omregulere området fra næring til bolig er Byplankontoret positive til en utbygging på elvesletta (med feltene BB1-BB15). Bebyggelsen er plassert rundt tun som vil gi gode uterom og vil tilføre kvaliteter som lekeplasser og oppholdsarealer til beboere og turgåere. Nærheten til Nidelva er også en stor kvalitet for fremtidige beboere, og den planlagte utvidelsen og revegeteringen av Nidelvkorridoren og omleggingen av Nidelvstien kan bli et godt område både for naturmangfold og for rekreasjon.

Området har også gode solforhold og påvirker få naboer, etter at høyden er redusert med en etasje på BB1 og BB8, i tråd med vedtakspunkt i politisk behandling 21.11.2023. Sol og skyggediagrammene mangler vegetasjon, og må derfor bearbeides før de kan vurderes tilstrekkelig, men ut fra det innsendte materialet ser det ut til at uterommene på elvesletta kan få akseptable solforhold.



Figur 13: Illustrasjonen viser leilighetene i sokkelen i BB16. Leilighetene er ensidig belyste og ligger mot sørvest og ligger mot snuplassen for BB1-BB15

Byplankontoret er derimot negativ til utbygging av BB16, først og fremst av hensyn til naturverdier i området. Byplankontoret er også usikker på hvordan bokvaliteten vil bli i de ensidige boligene som er planlagt i støttemuren, og hvor godt utearealene i UTE 8 og UTE 9 vil fungere, da de er bratte og oppstykkede og i stor grad blir skyggelagt av punkthusene i BB16. Det er også usikkerhet knyttet til hvordan man sikrer grønnstrukturen mot privatisering i praksis. Bestemmelse § 6 slår fast at det ikke tillates privatisering og tiltak for varig opphold, men siden boligene ligger tett på grønnstrukturen er det sannsynlig at grønnstrukturen preges av de framtidige beboerne, noe som kan øke presset på naturverdiene i området. Byplankontoret anbefaler derfor at forslagsstiller arbeider videre med prosjektet på elvesletta og at BB16 tas ut av planområdet.

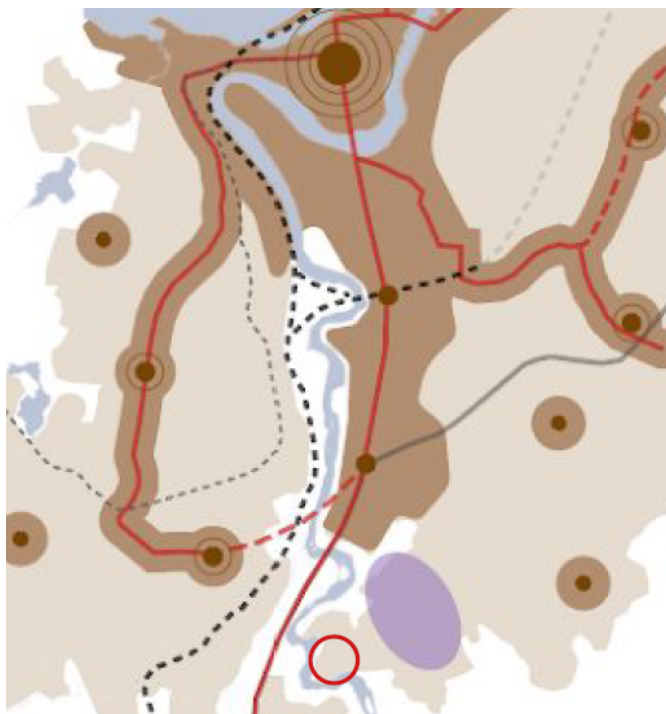
Leilighetssammensetning

Planforslaget legger til rette for rundt 460 leiligheter. Ifølge bestemmelsene kan halvparten av disse ha bare ett soverom. Byplankontoret mener at dette er for høyt og anbefaler en leilighetssammensetning med maksimalt 20 % toroms-leiligheter. Gjennom planprosessen har det vært uenighet om dette og forslagsstiller argumenterer med at det er stor etterspørsel etter toroms leiligheter og at ikke alle som bor alene ønsker å bo nært sentrum. Byplankontoret mener at en så høy andel (ca. 230 stk) er for mye med en slik beliggenhet. Prosjekter med en så høy andel små leiligheter bør heller konsentreres rundt knutepunkter og tjenestetilbud, der man ikke er avhengig av å kjøre bil for å få hverdagen til å gå opp. Byplankontoret mener området er bedre egnet for en høyere andel større leiligheter og mer familievennlige boligtypologier, som i større grad kan tiltrekke seg barnefamilier. Byplankontoret anbefaler derfor at andelen

rekkehus, treroms og fireroms økes.

Byutviklingsstrategi

Området ligger langt fra sentrum og servicetjenester som butikk, barnehage, jobb, skole/universitet og kollektivdekningen er middels god. Det er problematisk at det bygges så mange leiligheter der det er over 1 km til nærmeste butikk og enda større avstander til nærmeste idrettsanlegg. Med en parkeringsdekning på 0,6 - 1 parkeringsplasser pr 70 m² bolig eller per boenhet er det sannsynlig at mange av beboerne vil bruke bil til daglige gjøremål, og det vises også av den forventede økningen i ÅDT på 1500 langs Leirfossvegen. Byplankontoret anbefaler også at fortau (o_FO2) og sykkelveg (o_SA1) fra planområdet langs Leirfossvegen tas inn som rekkefølgekrav for å bedre forholdene for gående og syklende som skal inn og ut av planområdet.



Figur 14: Byutviklingsstrategien med planområdet markert med rød sirkel

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for tilgjengelige leiligheter og gode uteområder nært Nidelva. Planforslaget kan gi god bokvalitet for de som bor der, men planområdet ligger langt fra barnehage, skole, idrettsanlegg, arbeidsplasser og butikker, noe som gjør at mange av beboerne sannsynligvis vil trenge bil for å få hverdagen til å gå opp.

Det er tilgjengelig skolekapasitet i området. Antallet boliger tilsier normalt at det bør etableres en ny barnehage etter kommunens retningslinjer. Kommunedirektøren har i saken fra 21.11.2023 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 boligene i planområdet ikke vil være en god beliggenhet for en barnehage.

6. Konsekvenser for næring

Planforslaget innebærer omregulering av ca 35 dekar næringsareal. Mangelen på næringstomter har vært et viktig tema i det nylige arbeidet med KPA og planforslaget fører til ytterligere tap av næringsareal. Planområdet ligger ikke i direkte tilknytning til andre næringsarealer, men ligger i nærheten og forlengelsen av Fossegrenda som har mye næring i dag - og som er satt av til næring i KPA.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget vil få konsekvenser for naturverdier, se punkt 3 under naturverdier. Det er også sannsynlig at planforslaget vil generere mer biltrafikk enn et tilsvarende utbyggingsområde i tilknytning til et lokalsenter eller knutepunkt.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, med unntak av sykkelveg med fortau langs Leirfossvegen, som kan bli en framtidig kostnad dersom det skal utbedres.

9. Prosess og medvirkning

Et alternativ av planforslaget (uten bygging i grønnstruktur) lå ute til høring med høringsfrist 29.01.24. Statsforvalteren fremmet sju innsigelser til planen som gikk på tilrettelegging for sykkel og myke trafikanter, naturmangfold, flomfare, skolekapasitet og folkehelse. En del av disse er foreslått løst i det nye forslaget.

Forslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn med en rekke vedtakspunkter som må følges opp før sluttbehandling. De fleste av disse er nå forsøkt fulgt opp i planforslaget, men vedtaket om leilighetssammensetning som sier at antall toroms leiligheter må reduseres til maksimalt 20 % og at det ikke tillates ettroms-leiligheter er ikke fulgt opp. Forslagsstiller har beholdt sitt forslag til bestemmelser som sier at 50 % av leilighetene kan være toroms og har valgt å doble andelen ettroms-leiligheter fra 5 % til 10 % i alternativet som nå skal behandles.

10. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler å avvise planforslaget. Feltet BB16 er ikke i tråd med kommunenes overordnede retningslinjer for natur i KPA og KPS. Planforslaget som helhet innebærer for mye fortetting langt fra lokalservice. Dersom området skal settes av til boliger, bør det jobbes videre med bebyggelsen kun på elvesletta, og disse bør tilrettelegges mer for familieboliger. Forslaget om naturrestaurering og utvidelse av kantsonen langs Nidelva bør videreføres i dette arbeidet.

Det anbefales å heller bearbeide planforslaget som allerede har vært på offentlig ettersyn, og sende dette til politisk sluttbehandling.

Uavhengig av om det tillates bygging i naturområdet anbefaler vi at det frem mot sluttbehandling tas inn og/eller jobbes videre med:

- Rekkefølgekrav om skolekapasitet
- Rekkefølgekrav om sykkelvei med fortau til Fossegrenda
- Endret leilighetsfordeling og sikring av rekkehus som illustrert
- Plankartet bør justeres rundt bygningskroppene. Her er det kun vist grøntområder som juridisk bindende arealbruk. Dette reflekterer ikke en reell situasjon. Det bør i større grad reguleres boligformål som åpner for uterom til boligene og adkomster for gangtrafikk, oppholdssoner og adkomster for nyttetraffic.
- Det er behov for å gjennomgå bestemmelser knyttet til utnyttelse og arealberegning. For eksempel § 4.1.1 om at areal under terreng ikke skal medregnes i total utnyttelse, når det samtidig foreslås boliger under terreng. Videre hvordan boliger under terreng (BB16) skal forstås på plankartet som har byggegrenser for bygninger over terreng.
- Det er behov for å jobbe med bestemmelser om bokvalitet for boliger under terreng med ensidig belysning (BB16).
- § 11.7 rekkefølgebestemmelse om naturområdet og flyttet trasé for Nidelvstien bør spesifiseres ytterligere. Arealet er stort og det er viktig å tydeliggjøre hvilke forpliktelser som skal ligge i landskapsplan, opparbeidelse, planting av kantsone, endret stitrasé og standard og tilbud rundt Nidelvstien.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 71.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1500, merket Byggherrerådgiveren AS, datert 19.01.2024, sist endret 06.12.2024, i bestemmelser sist endret 20.12.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.01.2025.

Vedtaket fattes i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 13.01.2025
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 06.12.2024
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunn, datert 10.01.2024
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 20.12.2024
- Vedlegg 5: ROS- analyse, 21.03.2024
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan, 09.12.2024
- Vedlegg 7: Regnskap for uteoppholdsareal, 17.12.24
- Vedlegg 8: Sol/skyggeillustrasjoner, 17.12.24
- Vedlegg 9: Illustrasjonshefte, 19.03.2024

Vedlegg 10: Konsekvensutredning Naturmangfold 30.03.23

Vedlegg 11: Tilleggsnotat Naturmangfold 13.01.25

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

Vedlegg 12: Geoteknisk rapport, 08.08.2023

Vedlegg 13: Notat om endringer i reguleringsforslag. Geoteknisk vurdering 23.01.2024

Vedlegg 14: Støyutredning, 19.01.2024

Vedlegg 15: VA-notat, 02.10.2023

Vedlegg 16: VA-plan, 02.10.2023

Vedlegg 17: Notat dambrudd Sylsjø, 14.03.24

Vedlegg 18: Oppsummering innkomne merknader 22.03.24

Vedlegg 19: Flomutredning, 28.08.23

Vedlegg 20: Planprogram, 31.10.22

Vedlegg 21: Trafikkanalyse