



Detaljregulering av Leirbruvegen 1, detaljregulering (23/11688), r20230027, sluttbehandling

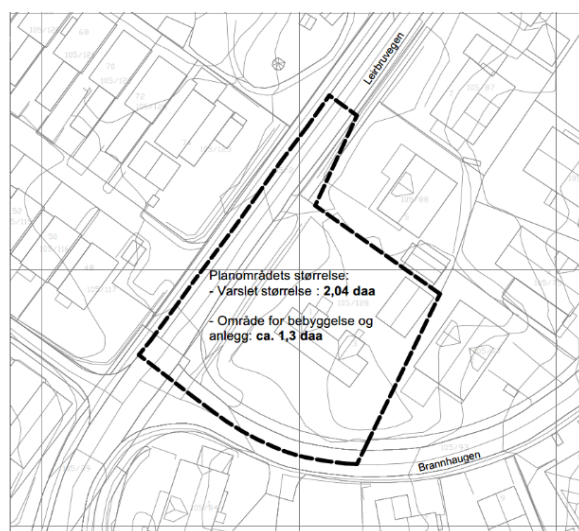
Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 03.03.2025

Dato for godkjenning av bystyret : 22.05.2025

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekt er AS på vegne av forslagstiller Granåsen bygg AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Det reguleres også nytt fortau innenfor planområdet.

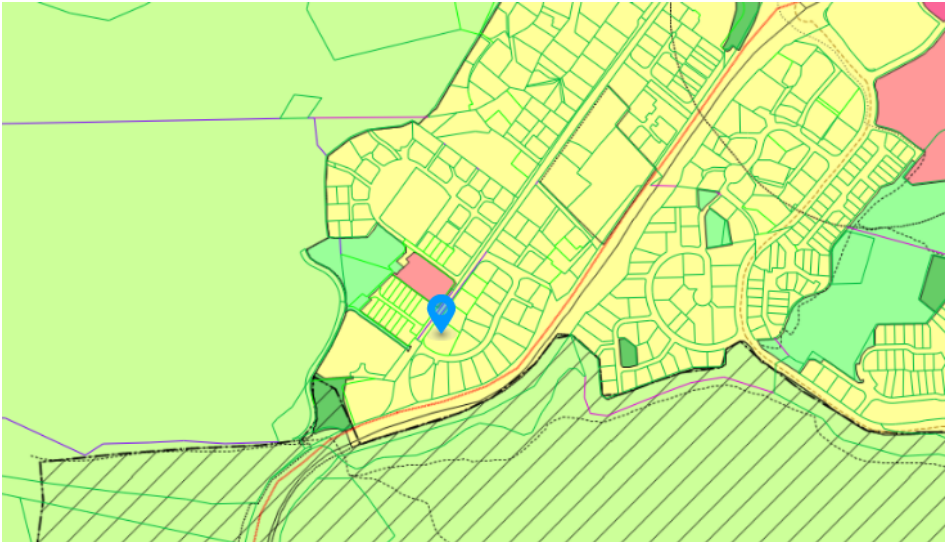


Luftfoto som viser planområdets beliggenhet til venstre. Planomriss til høyre.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og 2022-2034 (KPA)

Kommuneplanens arealdel for Trondheim (2012-2024) viser planområdet som eksisterende boligbebyggelse med krav om utnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Området ligger i ytre sone for uterom og parkering, med krav til 50 m² uteoppholdsareal per 100m² BRA eller boenhet, og parkeringsdekning på 1,2 bilplasser og 2 sykkelplasser per boenhet.



Utklipp fra kartet til kommuneplanens arealdel, KPA for 2012-2024, med blå markering som viser planområdet.

I vedtatt KPA for 2022-2034 (ikke rettskraftig per 28.02.2025) ligger planområdet i byggesone 3. I byggesone 3 skal grad av utnytting alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, natur- og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av regjeringsplanen R0178 Brandhaugen og tilliggende arealer, vedtatt 26.06.1984. I tillegg omfattes deler av planområdet av følgende planer R0355 Brandhaugen, gnr/bnr 105/2, Enrumsskogen, gnr/bnr 104/23 og Åsvang, gnr/bnr 104/205, vedtatt 25.06.1992 og R0355f Brandhaugen, gnr/bnr 105/2 og eiendommene 104/2053, vedtatt 08.06.2004, som omfatter samferdselsarealer.



Sammenstilling av inneværende reguleringsforslag med øvrige reguleringsplaner.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med både gjeldende og ny KPA.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Eiendommen med gnr/bnr 105/128 skal bygges ut. Del av gnr/bnr 105/88 er tatt med av hensyn til sikt fra utkjørsel til ny bebyggelse i planforslag. I tillegg omfatter planen deler av gnr/bnr 105/2 og 104/2270 og 105/39 som er offentlige samferdselsformål.

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger vest i Trondheim og avslutter søndre del av Byåsen, sør for Stavset sentrum. Hele planområdet er på ca. 2 daa og omfatter i tillegg til Leirbruvegen 1 på 1,374 daa også et hjørne av Leirbruvegen 3 samt kommunal veggrunn. Avstand til Torvet er ca. 8 km og lokalt sentrum på Stavset ligger ca. 1 km mot nord. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til marka.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen har til inntil nylig bestått av et eldre bolighus (våningshus i 2 etasjer med saltak) med frittstående garasje, hage og atkomst. Bolighuset hadde vært ubebodd over lengre tid før det ble revet.

Stedets karakter, landskap og omgivelser

Området er et etablert boligstrøk med småhusbebyggelse som har vokst frem over flere tiår, med en reguleringsplan fra 1984 som fortsatt gjelder. Husene ligger i kvartaler adskilt av offentlige gater. Husene er i 1-2,5 etasjer med varierende takformer som pulttak, saltak og noen flate tak. Byåsveien avgrenser området mot øst og sør, mens bymarka ligger i vest. Gatene i området er rolige og preget av småhusbebyggelse med fortau.

Planområdet ligger på en slakt skrående slette som strekker seg nordover mot Stavset. Fallende terreng mot sør-vest gir tomten en markant beliggenhet når man ankommer området fra sør i Leirbruvegen, som er atkomstveg med bil. Mot vest og nordvest grenser planområdet mot småhusbebyggelse før terrenget hever seg mot mindre åser og Bymarka.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i eller nært planområdet. Leirbruvegen har samme trase som «*Den Trondjemske Postveg*», men hverken tidligere gård eller trerekke langs veien har hatt kjent tilknytning til opparbeidelse av den historiske veien. Leirbruvegen framstår i dag som en moderne boliggate.

Naturverdier

Det er ingen registreringer av naturverdier i nasjonale eller lokale kartbaser. Inntil nylig har det stått en rekke med seks bjørketrær langsmed Leirbruvegen. Trærne stod innenfor felt o_FO1 på plankartet. Trærne har hatt en funksjon for det lokale naturmangfoldet gjennom å være levested for fugler, insekter, m.m. Gamle luftfoto viser at det har stått en trerekke her helt tilbake til 1947.

Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Det er ikke registrert rekreasjonsverdi innenfor selve eiendommen, men planområdet ligger nært Leirelva, bymarka og Granåsen idrettsanlegg med mange ulike rekreasjonstilbud.

Nært planområdet ligger Granåsen barnehager (Brannhaugen) med store lekeareal og grusløkke rett ved. På vestsiden av Leirbruvegen er det gang- og sykkelveg som forbinder planområdet med barnehagen. Det er ca. 150 meter til Bymarka fra planområdet. Langs veien Brannhaugen er det også en større opparbeidet lekeplass.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Byåsveien er hovedveien gjennom nærområdet, med atkomst til planområdet fra sør via Leirbruvegen. Leirbruvegen er i dag en blindvei, sperret for biltrafikk der samme gateforløp går over i Nils Uhlin Hansens veg. Brannhaugen er en mindre boliggate uten gjennomgangstrafikk og med estimert lav trafikkmengde.

Planområdet ligger 300-350 meter fra kollektivholdeplass, tilgjengelig på fortau og gangveg. Holdeplassen betjener busslinje 23, 50, 52 og 53. Linje 23 har direkteruter mellom Midtbyen og planområdet med avganger hvert 10. minutt i rushtiden.

Byåsveien har gang- og sykkelveg langsgående og gang- og sykkelbru som krysser over veien nord for planområdet. Leirbruvegen har fortau fra Byåsvegen og opp til planområdet på begge sider. Fortau på vestsiden fortsetter langsmed veien. Et fortau følger Brannhaugen på sør-østsiden.

Det er trygg veg for gående og syklende både til lokalt sentrum på Stavset, kollektivholdeplass og til sykkelveg. Vedtatt hovedsykkelvegnett er planlagt i Byåsvegen med tilkomst sør fra planområdet og bru over Byåsveien.

Skoler og barnehage

Det er ca. 1 km gangavstand til Stavset barneskole og ca. 2,2 km til Uгла ungdomsskole. Begge skolene har ledig kapasitet per 03.03.2025. Brannhaugen barnehage ligger like over Leirbruvegen.

Teknisk infrastruktur

Kommunens ledningskart viser at det er to større kommunale vannledninger i Leirbruvegen.

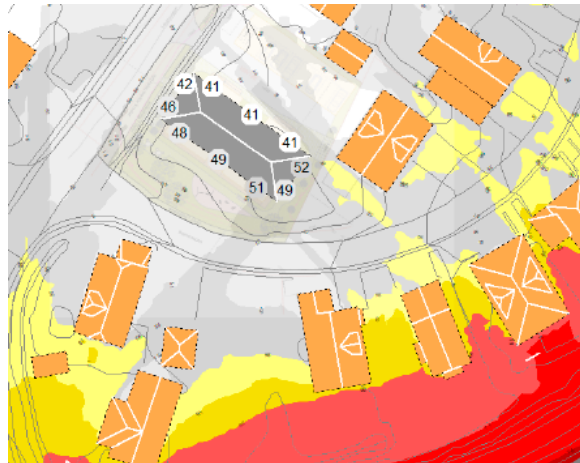
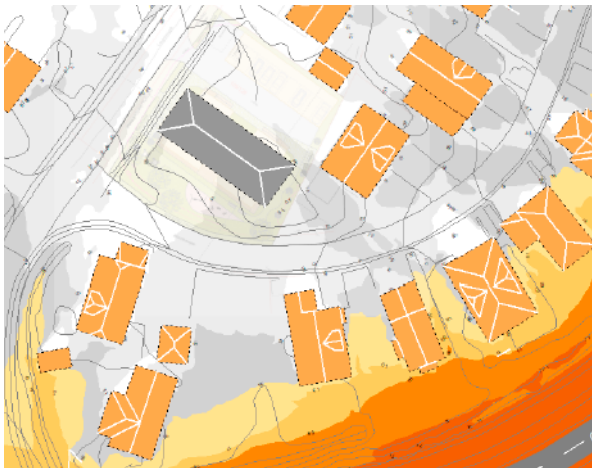
Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger på en lokal, liten forhøyning i boligfeltet. Eiendommen ligger over marin grense og geoteknisk notat viser at det er registrert bart berg helt opp i terrengoverflate sør på planområdet. Mot nord er det angitt myr og torv, men det antas at mye av torva/myra er fjernet i forbindelse med at det er bygget boliger og infrastruktur i området.

Støyforhold

Nærmeste store støykilde er Byåsveien. Det er utarbeidet støynotat som viser at støyforholdene både på bakkeplanet og på fasadene er godt under grenseverdien på 55 dB.



Illustrasjon av støyforhold hhv. på bakkeplan (1,5 m høyde over bakken) og på fasader (4 m høyde over bakken), fra støynotat.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

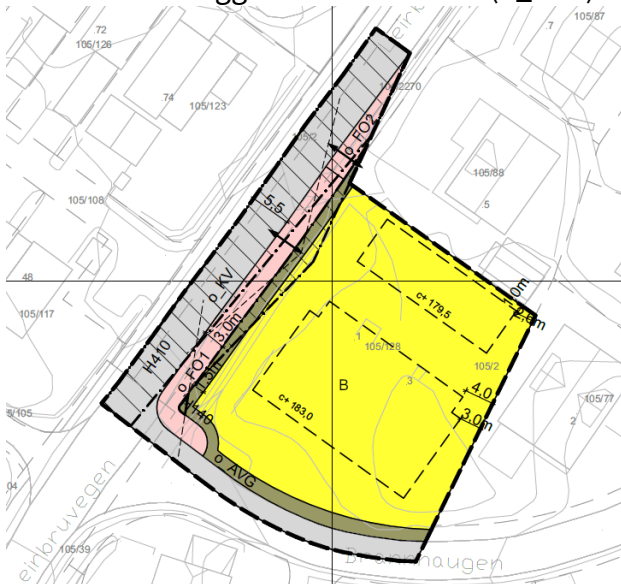
ROS-analysen viser nedbør som sannsynlig, men mindre alvorlig.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål:

- Boligbebyggelse (BB)
- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO1 og o_FO2)
- Annen veggrunn – Grøntareal (o_AVG)



Utklipp av plankart.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert innenfor gjeldende byggegrense med planlagt uterom mot sørvest. Det legges til rette for leilighetsbygg med 6 boenheter i to etasjer og carportanlegg med boder og sykkelparkering.

Boligbygget i to etasjer skal ha valmtak, mens carportene skal ha pulttak. Høyder på byggene er sikret i bestemmelser og på plankartet. Bestemmelser sikrer at fasader i hovedsak skal utføres i tre. Det tillates konstruksjoner, herunder støttemurer, inntil 0,5 meter over terreng utenfor byggegrensene.



Grad av utnyttning

Uteoppholdsareal/uterom



Bestemmelsene sikrer minimum 50m² uteoppholdsrom per 100m² BRA boligformål eller per boenhet, hvorav halvparten skal være på bakkeplanet. Planen åpner for et felles uteoppholdsrom på terreng mot sør-vest og med mulighet for private uterom/balkonger. Skisseprosjektet viser totalt 359m² uteoppholdsrom, der ca. 212m² er felles på bakken med gode solforhold og skjermet for støy.

Uterommet gir mulighet for lek og sosiale soner med adkomst fra begge sider av boligbygget. Planen sikrer at det skal plantes stedegne løvtrær og etableres naturbaserte løsninger for fordrøyning av overvann innenfor tomten.

Trafikkløsninger og avkjørsel

Avkjørsel til planområdet er fra Leirbruvegen og sikres med siktsone i plankartet. Avkjørselen som tidligere var felles med nabo i nord, flyttes noe lenger sør på eiendommen.

Det etableres fortau som erstatter dagens sti over tomten, langs østsiden av Leirbruvegen, som kobler seg mot eksisterende infrastruktur. Nytt fortau føres i bue litt inn i Brannhaugen, for å sikre mulighet for god kryssing av Brannhaugen. Det reguleres offentlig fortau i 3 meters bredde og 1 meter snøopplagssone, regulert som annen veggrunn - grøntareal (o_AVG på plankartet).

Parkering

Planen sikrer minimum 0,4 og maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet eller per 100 m² BRA og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, med plass for minimum 2 transportsykler. Minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak, og boder i carport gir mulighet for å låse inn mer verdifulle sykler. Det tilrettelegges også for montering av elbil-ladere.

Teknisk infrastruktur

Det er krav om teknisk plan for renovasjon, vann og avløp, godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Det er utarbeidet overordnet VA-plan som viser at planen er gjennomførbar, men at avstand mellom eksisterende VA-ledning kan vise seg å komme nærmere byggegrense enn i kommunens VA-norm. Forholdet må følges opp i detaljeringsfasen.

Det er utført overvannsberegninger for området og sikret at overvann skal håndteres etter 3-trinnsmodellen, der det skal benyttes naturbaserte overvannsløsninger med fordrøyning på uteområdet.

Overordnet VA-plan avklarer at det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet, men det må etableres et ekstra punkt for slokkevann. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett i Brannhaugen for påkobling for spillvann. Vannforsyning løses ved å legge ny ledning fra ny vannkum.

Renovasjon

Renovasjon for 6 boliger er i illustrasjonene vist med avfallsdunker felles for alle boenhetene. Dunkene er vist plassert på tomte mot offentlig samferdselsanlegg så de kan tømmes i gate som for øvrig bebyggelse i Leirbruvegen. Renovasjonspunkt/arealer er ikke regulert som eget formål, men løses innenfor boligformålet.

Hensynssoner

I plankartet er det lagt inn to hensynssoner. Innenfor sikringssone friskt (H140) tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veggrunn. Inngrep innenfor infrastruktursone (H410), som omfatter kommunale VA-anlegg, må godkjennes av kommunen før tiltak kan iverksettes.

Universell utforming

Leilighetsbygget er planlagt uten kjeller og terrenget på den forholdsvis flate tomte er planlagt senket. Første etasje får trinnfri, tilgjengelig inngang på terrengnivå og uterom med forutsetninger for god tilgjengelighet for alle beboere.

Skolekapasitet

Planens bestemmelser stiller krav om at ledig skolekapasitet må dokumenteres før byggesøknader kan godkjennes.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Følgende tiltak er sikret for å ivareta forhold som det knyttes utfordringer til ROS-analysen:

- Nedbør: Området er ikke spesielt utsatt for nedbør, men må påregnes hyppigere og større nedbørsmengder i fremtiden. Det sikres overvannshåndtering etter 3 trinn med avrenning av harde flater til fordrøyning og flomveier ut av området.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 og ny KPA 2022-2034. Planområdet har en gunstig beliggenhet i nærheten av viktige hverdagsfasiliteter som barnehage, skole, lokale sentrumsfunksjoner, marka og tilrettelagte aktivitetstilbud (Granåsen). Det er også gode forhold for myke trafikanter, og planområdet ligger nært kollektivholdeplasser med bra tilbud. Dette gir beboerne enkel tilgang til tjenester og aktiviteter, og bidrar til å redusere behovet for biltransport. Ut fra dette foreslås parkeringsdekning for bil og sykkel i tråd med KPA 2022-2034, som gir noe lavere dekning for bil enn KPA for 2012-2024. Utnyttelsen er i tråd med både KPA for 2012-2024 og KPA 2022-2034, men planområdets nærhet til gode uteområder for rekreasjon og uteaktiviteter gjør at det foreslås uteoppholdsareal i tråd med KPA for 2012-2024 som er mindre enn det som kreves i KPA for 2022-2034.

Landskap, bebyggelse og omgivelser (strøkskarakter)

Det høyeste terrenget på eiendommen senkes slik at leilighetsbygget blir liggende noe lavere og tilpasser seg høydene til den omliggende bebyggelsen.



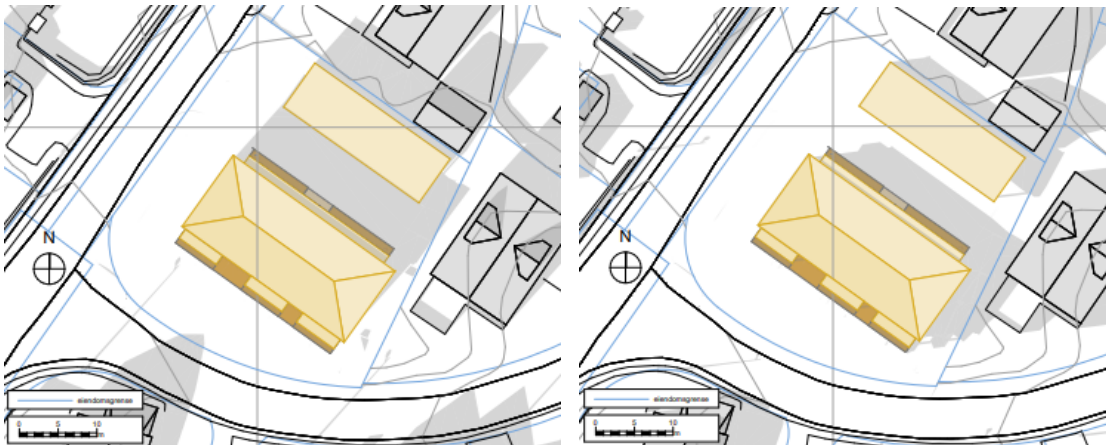
Oppriss, snitt av illustrasjonsprosjekt sett fra sør



Oppriss, snitt av illustrasjonsprosjekt sett fra øst

Formede tak og trekledning på fasader gjentar trekk i omliggende bebyggelse, selv om fotavtrykket er noe større. Valmtak gir mindre skygge på naboeiendom mot øst, samtidig som det er et kjent element i nærområdet. Carportene skal ha pulttak, som gir et lavere bygg, og mindre skyggelegging, mot nabo i nord.

Naboens bolig ligger i underkant av 2 meter fra tomtegrensen. Sol- og skyggediagram viser at naboens veranda blir skyggelagt etter kl. 18:00 også midtsommers, men naboen vil fortsatt ha sol på deler av uteoppholdsrom på bakken utover kvelden. Sol- skyggeforholdene på tomten blir omtrent de samme som skygge fra våningshuset, som ble revet i 2022, fortsatt sto der. Utfordringer med brannsmitte og innsyn løses med bestemmelse om plassering av vinduer i gavlfasaden mot nabo.



Illustrasjonene viser sol- skyggeforhold hhv. 23. mars kl. 12:00 og 23. juni kl. 18:00.



Oversiktsbilde med illustrasjonsprosjektet satt inn i omgivelsene (fra Google maps).

Universell utforming og tilgjengelighet

Tilpasning av bebyggelsen til det forholdsvis flate terrenget på tomta gjør at det ligger til rette for gode, universelt utformede uterom og tilgjengelige innganger på terrengnivå for leiligheter i første etasje.

Naturverdier

Planting av stedegne løvtrær tilrettelegger for tilhold for områdets fugle- og insektsarter.

Etablering av naturbasert overvannsløsninger inne på eiendommen har også et potensiale for positiv påvirkning på ulike biologiske funksjoner, i tillegg til å gi opplevelsesverdier for beboerne.

Trafikkforhold

Det er beregnet at utbyggingen vil føre til en økning på omtrent 40 personturer per dag, hvor 19 av disse gjennomføres med bil. Leirbruvegen er ikke gjennomgående for kjørende og har lave trafikk tall. Trafikkmengden vurderes som upåvirket som følge av utbyggingen.

Byvekstavtalen

Planområdet har trygg gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvare og kollektivholdeplasser med høy frekvens i rushtiden, samt nærhet til Bymarka og idrettsanlegg. Det er vedtatt framtidig hovedsykkellrute i Byåsveien. Planforslaget erstatter en sti fra krysset Leirbruvegen - Brannhaugen og nordover til dagens fortau og oppgraderer ferdsel for gående i området. I tillegg innfører planen restriktive parkeringstiltak for bil og kompenserende tiltak med økt grad av sykkelparkering samt plass til transportsykler. Samlet sett ligger det til rette for at flere velger miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byvekstavtalen.

Virkninger for folkehelse samt barn og unges oppvekstvilkår

Planen legger til rette for solfylte, støyskjermede uteoppholdsarealer med gode muligheter for tilgang og bruk for alle. Sammenlignbare områder langs Byåsveien tilsier at luftkvalitet vil være tilfredsstillende. Det er kort vei til Bymarka, flere idrettsanlegg, kvartalslekeplass, skoler, barnehage og lokalt sentrum som trygt kan nås av gående og syklende.

Skolekrets er Stavset (barneskole) og Uгла (ungdomsskole). Begge trinn er beregnet med ledig kapasitet 6-10 år fram i tid per 03.03.2025.

Anleggsperioden

Anleggsområdet må gjerdes inn og sikres. Hovedforbindelse for gående og syklende i Leirbruvegen skjer på motsatt side av denne. Plan for anleggsperioden ivaretas i planens bestemmelser.

Planlagt gjennomføring

I tillegg til tiltakene i planområdet sikres det med rekkefølgekrav at fortauets o_FO1 og annen veggrunn på plankartet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget får små økonomiske konsekvenser for kommunen. Det reguleres for et mindre offentlig fortau og annen veggrunn – grøntareal for snøopplagsone, som skal driftes av kommunen.

Planprosess og inntømme innspill

- Det ble anmodet om oppstartsmøte iht. Pbl. § 12-8 med planinitiativ 18.08.2022 og med justert materiale datert 25.10.2022.

Det ble avholdt oppstartsmøte for daværende planinitiativ 30.11.2022.

Byplankontoret gav tilbakemelding datert 16.12.2022, hvor de anbefalte at det ikke ble startet opp planarbeid for det foreliggende planinitiativet.

Tiltakshaver ønsket saken politisk avklart. Spørsmålet om planoppstart ble forelagt Bystyret i Trondheim kommune, som ikke anbefalte oppstart av planarbeidet

- Nytt planinitiativ ble sendt Byplankontoret 01.05.2023 med påfølgende oppstartsmøte 28.06.2023. Tilbakemeldingsbrev datert 10.07.2023 anbefalte oppstart av detaljregulering med henvisning til tema i oppstartsmøtet.
- Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 16.08.2023 til offentlige

høringsparter, naboer og andre berørte parter. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 16.08.2023.

- Planforslag ble innsendt til førstebehandling 01.12.2023 og videre bearbeidet i første kvartal 2024.
- Bygningsrådsmøte 05.03.2024 vedtok planforslaget lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Vedtak om offentlig ettersyn hadde 2 vedtakspunkter (om redusert bebyggelse), som er fulgt opp ved sluttbehandling av reguleringsplanen.
- Planforslaget var ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 03.07.2024 – 02.09.2024, hvor det kom inn 4 merknader fra offentlige høringsparter og 1 merknader fra en naboer.

Under følger en oppsummering av merknadene til høring, med byplankontorets kommentarer:

Merknad	Byplankontorets kommentar
<u>Fylkeskommunen, datert 22.08.2024</u> Mener det er fornuftig å legge til en generell bestemmelse om varslingsplikt dersom det avdekkes fredet kulturminner i grunnen under arbeidet.	Bestemmelse er vurdert som unødvendig, siden dette er et generelt krav som sikres i kulturminneloven.
<u>Statsforvalteren, datert 06.09.2024</u> Naturmangfold: Statsforvalteren mener vurderingen av naturmangfold er utilstrekkelig. Statsforvalteren fremmer innsigelse inntil planen er tilstrekkelig vurdert etter nml §§ 8-12. Støy og luftforurensing: Statsforvalteren stiller krav om utarbeidelse av plan som blant annet sikrer nabobebyggelse mot støy og støv fremmer innsigelse til planen inntil grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T- 1442/2021 er sikret i bestemmelsene.	Innsigelsen imøtekommes. Naturmangfold er vurdert i ny utredning. Ny bestemmelse § 3.1 sikrer at det plantes stedegne løvtrær for å gjenopprette den økologiske funksjonen til den tidligere bjørkealléen. Replantingen skal tilrettelegge for tilhold for områdets fugle- og insektsarter. Innsigelsen imøtekommes. Planbestemmelsen § 7.3 sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.
Barn og unges og helse og omsorg:	Krav til uteoppholdsarealer tas til følge ved

Det bør stilles konkrete kvalitetskrav til utforming av tilstrekkelige uteoppholdsarealer.	tilføyelse til bestemmelse § 4.7, der det stilles krav om at uteoppholdsrom skal utformes med kvalitet og variasjon i bruksmuligheter. Det skal tilrettelegges for leke, sitte- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 13.08.2024</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid.	Tas til etterretning.
<u>Nabo, Beate Aarhaug, datert 15.03.2024</u> Stiller spørsmål ved at ikke fortau mot Brannhaugen skal opprettholdes, men reguleres til snøopplag.	Gjeldende reguleringsplan viser fortau på begge sider av Brannhaugen, men kun ett er bygget. Nytt fortau avsluttes med bue inn i Brannhaugen og sikrer rettlinjert overgang til fortauet på andre siden av vegen. Brandhaugen har lite trafikk og etablering av fortau på begge sider vurderes som unødvendig, og det vil også kreve store inngrep på mange eiendommer langs vegen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.