

# PLANPROGRAM

Leirfossvegen

71

01.06.2022

## Innhold

1. MÅL OG RAMMER .....	3
1.1 Bakgrunn .....	3
1.2 Målsetninger og premisser.....	4
1.3 Problemstillinger .....	5
1.4 Planområdet .....	5
1.5 Planstatus .....	6
1.6 IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen).....	7
1.7 Byutviklingsstrategien for Trondheim .....	7
2. ALTERNATIVER.....	8
3. UTREDNINGSTEMA.....	9
3.1 Naturmangfold .....	9
3.2 Vannmiljø .....	9
3.3 Friluftsliv .....	10
3.4 Forurensning.....	10
3.5 Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål .....	10
3.6 Virkninger som følge av klimaendringer, som risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred .....	11
3.7 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger .....	11
3.8 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet .....	11
3.3 ROS .....	11
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....	12
4.1 Prosess og frister .....	12

# 1. MÅL OG RAMMER

## 1.1 Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er at selskapet Loe Rørprodukter AS som har drevet industrivirksomhet på eiendommen, må fornye sine produksjonslinjer innenfor betongrør og -kummer mm. De planlegger derfor å flytte produksjonen til Malvik kommune, som har bedre forutsetninger for å lokalisere en ny fabrikk. En ny fabrikk i Malvik kommune medfører at Loe Utvikling AS fortsatt vil ha produksjon med tilhørende arbeidsplasser i Trondheimsregionen. Utviklingen av eiendommen i Leirfossvegen 71 vil være med å finansiere den nye fabrikk. Den aktuelle eiendommen i Leirfossvegen 71 eies av selskapet Leirfossvegen AS, som også er forslagsstiller for det igangsatte planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en endret arealbruk for Leirfossvegen 71, i form av et nytt boligområde med tilhørende grøntareal og en evt. ny barnehage.

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte for utarbeidelse av et privat planforslag. Spørsmålet vedrørende igangsetting av planarbeid ble fremmet for bygningsrådets behandling 25.august 2021 (PS172/21). Vedtaket gjengis i sin helhet i figur 1.

**Vedtaket:**

Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslynget av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien.

*Figur 1. Protokoll fra bygningsrådet 25.august 2021.*

I oppfølgende møte med Trondheim kommune 19.oktober 2021 ble det uklarer om hvordan Bygningsrådet sitt vedtak av 25.august 2021 skulle forstås med tanke på planens geografiske avgrensning og forholdet til KPA. Det ble derfor fremmet en presisering til bygningsrådet som spesifikt omhandlet dette, hvor vedtaket følger av figur 2.

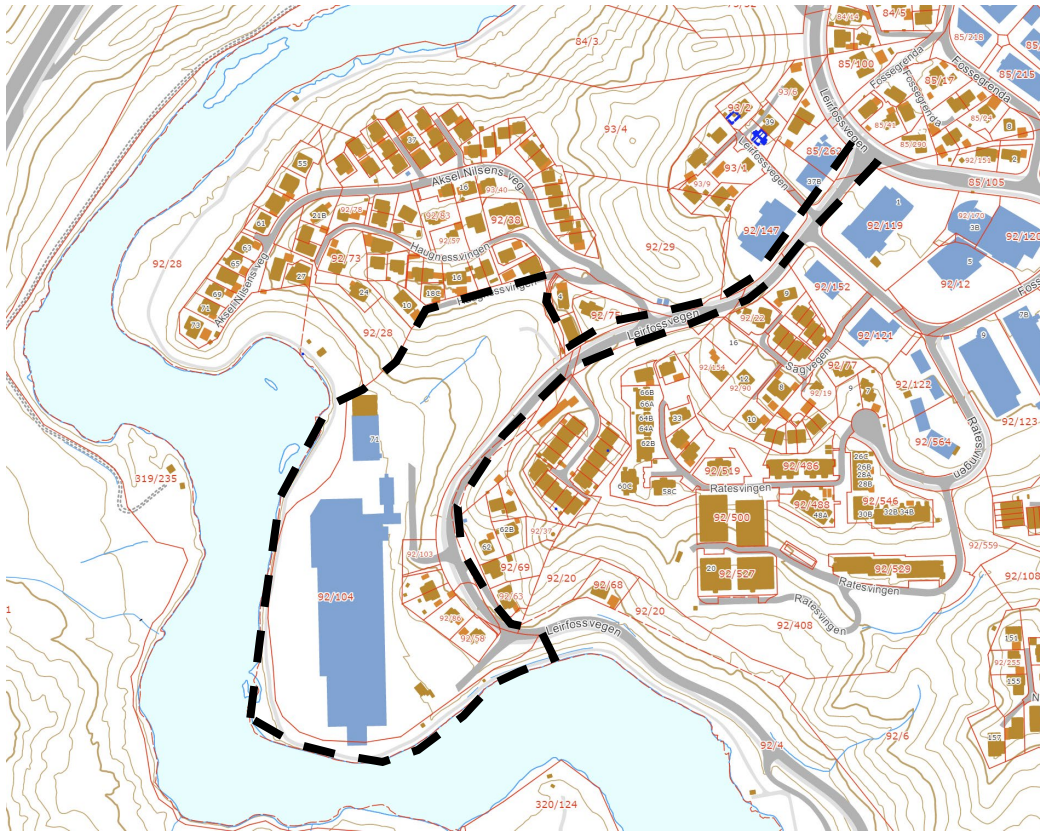
**Vedtaket:**

Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013.

*Figur 2. Protokoll fra bygningsrådet 16.november 2021.*

Bygningsrådets vedtak av 16.11.21 klargjør forutsetningene for planarbeidet i forhold til gjeldende KPA.

Det ble avholdt oppstartsmøte med byplankontoret 22.03.2022. Én av tilbakemeldingene her er en utvidelse av planavgrensningen, slik at trafikkareal fram til veien Fossegrenda (se figur 3).



Figur 3. Forslag til planavgrensning etter oppstartsmøte med byplankontoret datert 22.03.2022  
26.11.2021

Da planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 for eiendommen vedrørende de avsatte formålene grønt og næringsformål, kreves det iht. til forskrift om konsekvensutredning at det utarbeides et eget planprogram med etterfølgende konsekvensutredning.

Innholdet i forestående planforslag vurderes å være i henhold til mål i kommuneplanens samfunnsdel og overordnede mål for byutviklingen i Trondheim kommune. Reguleringsplanen med tilhørende utredninger vil redegjøre nærmere i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging etter objektive kriterier.

## 1.2 Målsetninger og premisser

Hovedmål for prosjektet er å omregulere eiendommen fra gjeldende regulering (industri) til byggeområde for boliger. Et viktig mål vil også være å sikre arealene nærmest Nidelva til et grønt natur- og rekreasjonsområde. Dette vil bli et viktig tilskudd og forbedring av Nidelvstien, og vil ha en stor verdi for allmennhetens interesser. Planarbeidet har til hensikt å øke antall m<sup>2</sup> grøntareal for planområdet, sammenlignet med avsatt grøntareal i KPA. Sett i forhold til dagens situasjon med

fabrikk og/eller gjeldende reguleringsplan for området, vil antall m<sup>2</sup> økt grøntareal i planforslaget bli enda større.

Det vil også vurderes om det er behov for en barnehage innenfor det aktuelle planområdet.

### 1.3 Problemstillinger

Viktige problemstillinger i planarbeidet vil være hensynet til naturverdier ved Nidelva, samtidig som samfunnet sitt ønske om positive opplevelser i forhold til tur og rekreasjon ivaretas. Et sentralt tema vil være avveininger i forholdet mellom miljø og samfunn, og da i et større geografisk perspektiv med tanke på sammenhengende tursti mellom Trondheim sentrum og tidligere Klæbu kommune.

Det vil også være et sentralt tema i reguleringsaken å planlegge et effektiv og rasjonelt utbyggingsområde. Det er viktig at nye boligområder med god beliggenhet har en god utnyttelse, samtidig som Trondheim kommune sine kvalitetskrav ivaretas. Ved å tilrettelegge en høy utnyttelse vil det bidra til mindre etterspørsel etter tomteområder i randsonen av kommunen, som fortsatt kan benyttes til LNF. Dette henger også sammen med regionale strategier som «rett virksomhet på rett sted».

Eiendommen ligger i et område med varierende grunnforhold, hvor kvikkleiresone Tvereggen ligger nærmest. Denne kvikkleiresonen har middels faregrad.

Forholdet til 0-vekstmålet er også et beslutningsrelevant tema. Det aktuelle planområdet ligger i et område av byen med relativt god nærhet til transportformer som kollektiv, sykkel og gange. Dette er transportformene som skal ivareta all vekst slik det er definert i byveksttalen.

Virkninger av planforslaget som følge av klimaendringer vil også være et tema som er relevant å ha med i utredningsarbeidet.

En annen viktig problemstilling vil være konsekvenser i anleggsfasen, da eksisterende industri- og kontorbebyggelse skal avvikles og rives. Det er viktig å starte planlegging av dette så tidlig som mulig, slik at det ikke oppstår uheldige hendelser overfor naturmangfoldet - både i vann og på land.

### 1.4 Planområdet

Planområdet for Leirfossvegen 71 mm grenser til Nidelva i sør og vest, og eksisterende boligområde i Haugnessvingen mot nord. I tillegg tar planområdet med seg tilgrensende del av Leirfossvegen, samt areal for Leirfossvegen nordover til krysset Leirfossvegen x Fossegrenda. På elvesletta ved Nidelva har terrenget en svak stigning sørfra med koter mellom ca. +13 og +18. Deretter er det bratt stigning mot nord- /nordøstover, hvor terrenget ender opp på kote ca. +49 ved Haugnessvingen. Høydeforskjellen fra søndre til nordre del av eiendommen er ca. 35 meter.

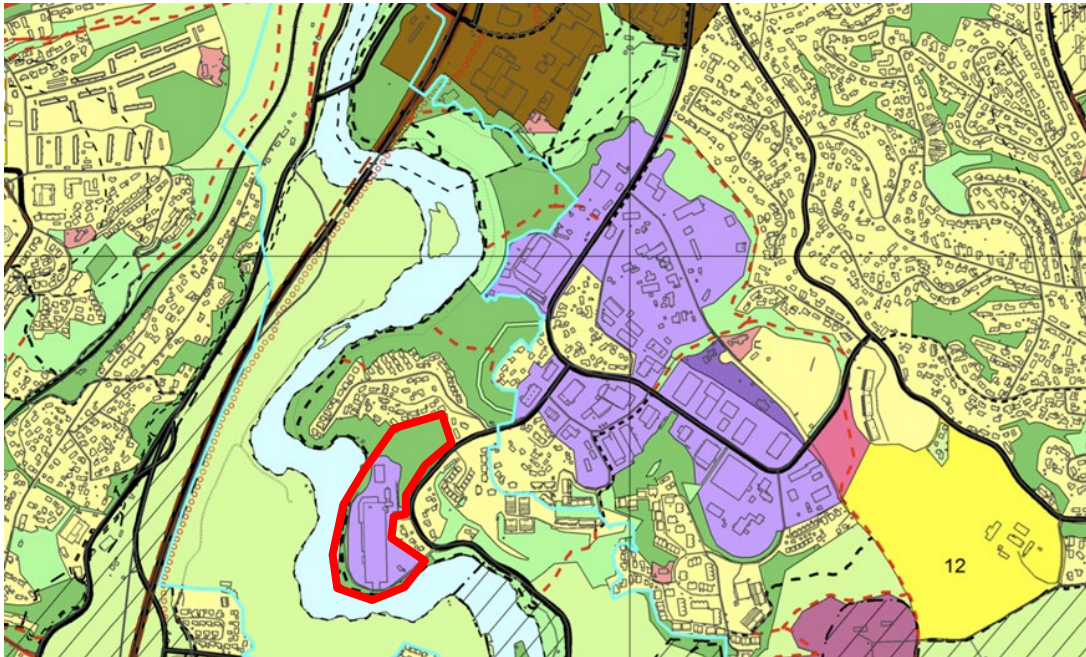
Eiendommen som planlegges utbygd eies av Leirfossvegen AS og har en størrelse på ca. 61 daa. Dagens situasjon på tomta er industrivirksomhet i form av Loe Rørprodukter.

Eiendommen ligger sør for Trondheim sentrum, ca. 5 km i luftlinje fra Trondheim sentrum. Ved å velge raskeste kjørerute fra sentrum til planområdet er avstanden ca. 5,8 km.

Avstanden fra sentrumsområdet på Sluppen/Nidarvoll i gjeldende KPA er ca. 1,5 km langs offentlig veg.

## 1.5 Planstatus

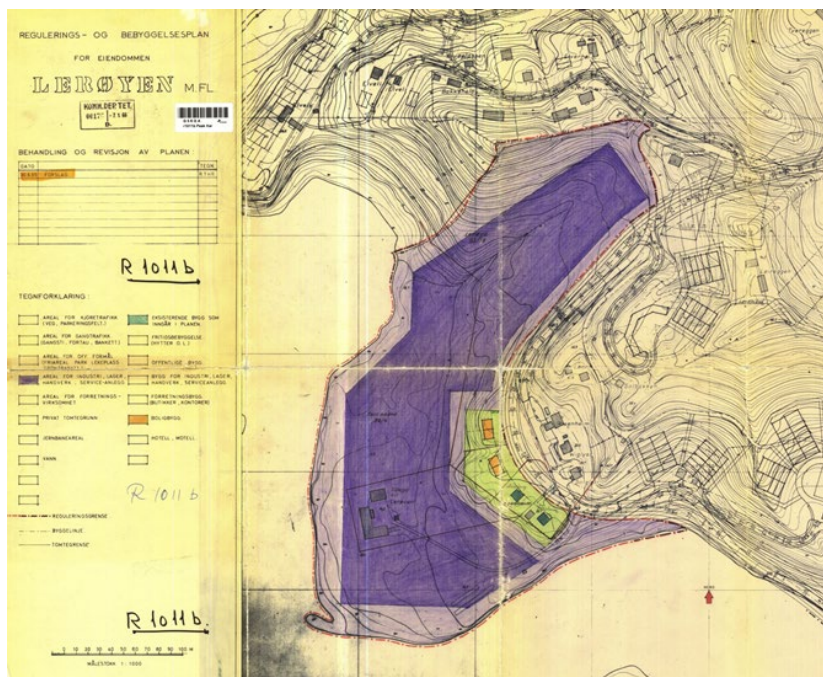
Eiendommen er i KPA avsatt til næringsbebyggelse og grønstruktur.



Figur 4. KPA 2012-2024 vedtatt 21.mars 2013.

Gjeldende reguleringsplan for området heter R1011b og framgår av figur 5 nedenfor.

Eiendommen er i sin helhet regulert til industri.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplan Lerøyen m.fl. (R1011b) stadfestet 03.02.66.

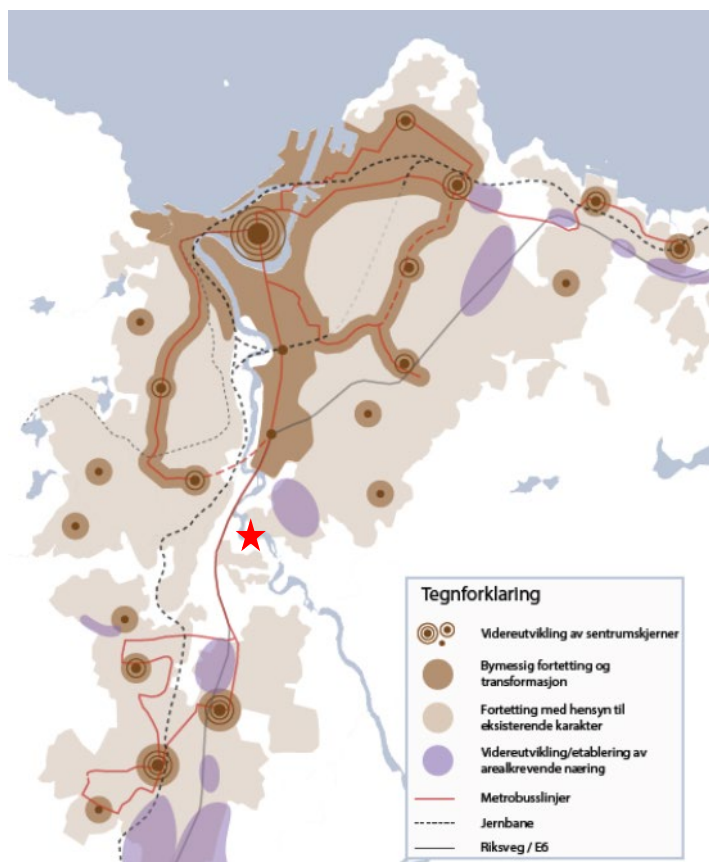
## 1.6 IKAP (Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen)

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) er et felles verktøy for planlegging av areal og transport i Trondheimsregionen. IKAP er et samarbeidsorgan for Trondheim, Stjørdal, Malvik, Klæbu, Melhus, Skaun, Orkdal, Midtre Gauldal, Rissa og Leksvik kommuner. Formålet med IKAP er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling gjennom å samordne arealbruken, samt å sikre et samarbeid på tvers av kommunegrensene som gir regionen flere arbeidsplasser og boliger og samtidig et bedre miljø. Planen skal gi bedre grunnlag for å avveie arealbruk mot ulike regionale og nasjonale mål.

Felles mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling i Trondheimsregionen er nødvendig for å oppnå målene om klimavennlig regionutvikling og å begrense nedbygging av landbruksareal. Som en del av strategien skal det sikres tilgjengelige næringsareal til arealkrevende bedrifter. Rett virksomhet på rett sted legges til grunn ved tilrettelegging av både næringsareal- og nye boligområder.

## 1.7 Byutviklingsstrategien for Trondheim

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal- og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område som skal videreutvikles og fortette bystrukturen, men ta vare på eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først.



Figur 6. Strategikart fra byutviklingsstrategien mot 2050. Rød stjerne viser planområdet.

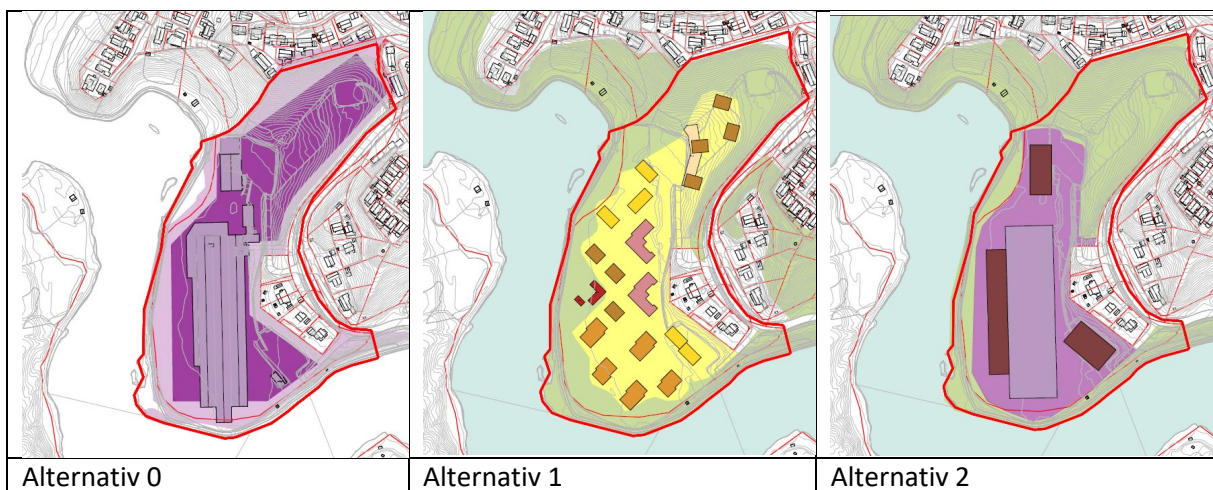
## 2. ALTERNATIVER

0-alternativet for eiendommen er fortsatt virksomhet i tråd med gjeldende regulering (industri/næring).

Alternativ 1 er endret formål til bolig med tilhørende friområde og rekreasjonsareal langs med Nidelva. Utredningsalternativet tar utgangspunkt i at hele eiendommen foreslås til boligformål og grønnstruktur, og planlegges som et effektivt boligområde som vil tilfredsstille kommunen sine vedtatte kvalitetskrav

Alternativ 2 skal også være en del av utredningsarbeidet, og da definert som en utbygging i tråd med gjeldende KPA 2012-2024, som ble vedtatt i 2013. Dette alternativet vil være næringsareal og grønnstruktur.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen vil det vurderes ulike måter for hvordan området kan utnyttes på en god og effektiv måte, selv om det ikke defineres egne utredningsalternativ.





### 3. UTREDNINGSTEMA

Hensikten med utredningene er å få oversikt over konsekvensene en gjennomføring av reguleringsplanen vil ha for de beslutningsrelevante temaene for eiendommen.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

I tabellen nedenfor angis hovedtema, målsetninger for planarbeidet, hvilken metode som skal benyttes i utredningene, samt hvilke resultatdokument som skal foreligge ved innsendelse av reguleringsplanen.

3.1 Naturmangfold	
Mål	Kartlegging av naturmangfold i tilknytning til eiendommen. Naturmangfold vil omhandle biologisk-, landskapsmessig-, og geologisk mangfold. Fugler og vilt inngår også i utredningstemaet.
Utredningsbehov	Feltarbeid med registrering av eksisterende situasjon og redegjørelse for konsekvenser ved utbygging av eiendommen.
Metode	Feltarbeid. Dokumentstudier av tidl. registreringer etter DN-håndbok 13. Beskrivelse av lokalt viktige naturtyper.
Dokumentasjon	Rapport.

3.2 Vannmiljø	
Mål	Nidelva er et nasjonalt laksevasdrag, og konsekvenser som utbyggingen vil ha for laks må utredes. Nidelva sin tilstand i dag og om tiltaket vil påvirke elva sin tilstand, skal også vurderes.
Utredningsbehov	Få etablert kunnskap om den tilgrensende delen av Nidelva, slik at planforslaget ikke kommer i konflikt med og forstyrrer gyteområder for laks. Konsekvenser for utøvelse av fiske må også beskrives.
Metode	Informasjonsinnhenting Feltarbeid
Dokumentasjon	Notat Bruk av bestemmelser som sikrer tiltak for å unngå avrenningsproblematikk fra anleggsperioden.

3.3 Friluftsliv	
Mål	Kartlegge dagens bruk av området i forhold til friluftsliv, og vurdere konsekvensene for den framtidige situasjonen.
Utredningsbehov	Registrering av folk sin bruk av området.
Metode	Innhente tilgjengelig statistikk for tursti, og evt. registrere antall brukere av turstien gjennom telling.
Dokumentasjon	Notat vedr. friluftsliv.

3.4 Forurensning	
Mål	Planlegge området på en slik måte at forurensning ikke forekommer, verken i anleggsfasen eller i permanent situasjon.
Utredningsbehov	Vurdering av luftforurensning herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy. Miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
Metode	Dokumentstudium og prøvetaking.
Dokumentasjon	Støyrapport Miljøteknisk undersøkelse Bruk av bestemmelser

3.5 Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	
Mål	Planlegge området på en miljømessig og bærekraftig måte.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet i forhold til nasjonale- og internasjonale fastsatte miljømål.
Metode	Dokumentstudium Bruk av klimanorm for å vurdere 4 hovedområder; mobilitet, arealbruk, energi og materialer.
Dokumentasjon	Notat

3.6 Virkninger som følge av klimaendringer, som risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	
Mål	Planlegge området på en sikker og samfunnsmessig god måte, vurdert i forhold til forventede klimaendringer i år 2100.
Utredningsbehov	Vurdere planområdet i forhold til klimaprognooser, flom, skred, herunder geotekniske undersøkelser
Metode	Feltarbeid / grunnarbeid Analyse og vurderinger
Dokumentasjon	Notat Geoteknisk rapport og vurderingsnotat

3.7 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	
Mål	Utrede transportbehov for planområdet, samt energiforbruk og energiløsninger.
Utredningsbehov	Redegjøre konsekvensene av de definerte alternativene. Dokumentere eksisterende- og framtidig trafikksituasjon i området, og ulike transportformer.
Metode	Trafikkanalyse Utredning av energiforbruk Dokumentstudium Vurderinger
Dokumentasjon	Trafikkrapport Notat

3.8 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	
Mål	Redegjøre for hvordan området planlegges i forhold til plangrep, volumoppbygging, uttrykk og kvalitet.
Utredningsbehov	Illustrasjonsmateriale som viser og redegjør for de valgene som gjøres i planområdet.
Metode	Faglige vurderinger
Dokumentasjon	Illustrasjonsmateriale Bestemmelser som sikrer kvaliteter i området

### 3.3 ROS

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet. Dette gjennomføres også for dette planforslaget.

## 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1 Prosess og frister

Foreløpig forslag til framdriftsplan for planlegging av Leirfossvegen 71 framgår av tabellen nedenfor.

Det vil være mulig å komme med innspill til planarbeidet i to høringsfaser, markert med grønt under.

	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Planprogram		☆			
Konsekvensutredning					
Reguleringsplan 1.behandling				☆	
Reguleringsplan 2.behandling					☆

	Høringsperiode 6 uker
	Arbeidsperiode
☆	Vedtak

Det legges opp til normal medvirkningsprosess i samsvar med Trondheim kommune sin veileder for utarbeidelse av private planforslag. Dette innebærer at det sendes informasjon om planforslaget i forbindelse med igangsetting av planarbeid. Det vil også vurderes samrådsmøte underveis for private naboer og for offentlige instanser. I tillegg vil det i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen sendes et informativt planmateriale på høring. Det vil også tilbys egne møter med grupper eller enkeltpersoner som har et ønske om å få nærmere informasjon om planarbeidet.

Det planlegges eget møte med TOFA (Trondheim Omland Fiskeadministrasjon) som er en ideell organisasjon uten økonomiske formål, med friluftsliv og sportsfiske som arbeidsområde. Det vil også tas initiativ til et eget møte med Statkraft med tanke på brukerorganisasjon av Nidelva og den tilhørende elvebredden. Det vil også avholdes egne møter med de nærmeste naboene til planområdet.