



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Til alle mottakere

N-

Vår saksbehandler  
Mona Presthus

Vår referanse  
21/1866-30 (51608/22)  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

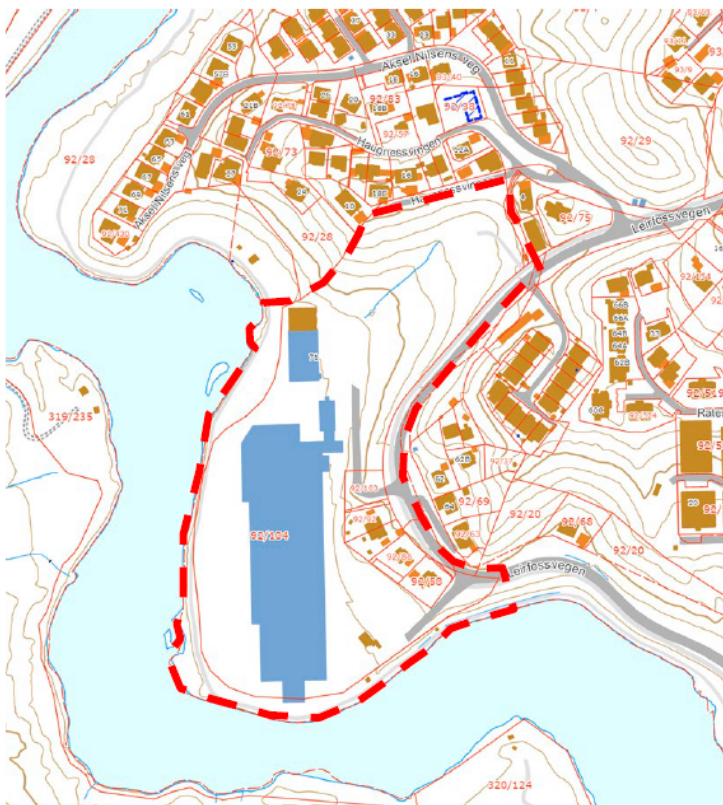
Dato  
06.04.2022

## Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 18.02.2022 og til oppstartsmøte med kommunen 21.03.2022. Planarbeidet gjelder "Leirfossvegen 71".



Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

Planens navn er Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., detaljregulering.  
Planident skal være 20220007.

Plankonsulent er Byggherrerådgiveren AS, Falkenborgveien 9, 7044 Trondheim, 40871234, Kjell Ivar Kjølhamer kik@bhr1.no

Forslagsstiller er Loe Utvikling AS, Postboks 1246 Vika, 0110 Oslo, Tomas Tenden tomas.tenden@loe.no og Christian Kulberg christian.kulberg@loe.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Mona Presthus, 98416167, mona.presthus@gmail.com, Trondheim kommune, Byplankontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim og Camilla Charlotte Stenstad camilla.charlotte.stenstad@trondheim.kommune.no

### Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å regulere eiendommen fra gjeldende industriformål til boligformål med nødvendige uterom og infrastruktur samt grønnstruktur.

Planinitiativet beskriver at det skal etableres omtrent 31750 m<sup>2</sup> BRA bolig med ca. 572 boenheter. Det skal også etableres grøntareal langs Nidelven på ca. 18700 m<sup>2</sup>.

### Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til næringsformål. I tillegg er nordøstre deler av tomta avsatt til grønnstruktur.

Tomta ligger innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren. I Nidelvkorridoren er det et byggeforbud i et belte på 100 meter. Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser jf. KPA § 42.1.

Saken har vært lagt frem i bygningsrådet to ganger for å avklare prinsipielle rammer. Følgende ble vedtatt:

Sak i bygningsråd 25.08.2021, PS 172/21 vedtak:

*“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.”*

Sak i bygningsråd 16.11.2021, PS 308/21 vedtak:

*“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.”*

### Viktige utfordringer i planområdet

I byutviklingsstrategien, vedtatt 09.12.2020, er området markert som “Områder for fortetting med hensyn til eksisterende karakter” - dette betyr at området ikke har et godt utgangspunkt for en

hverdag uten bruk av bil. Det må beskrives i planmaterialet hvilke grep som skal gjøres for å begrense bilbruk.

I byutviklingsstrategien er følgende fem delstrategier vedtatt:

- kvaliteter for en by i øyehøyde
- flere folk i alle sentrum
- rett virksomhet på rett sted
- boligbygging på rett sted til rett tid
- det grønne - for en trygg fremtid

Planmaterialet må også redegjøre for hvordan delstrategiene ivaretas i planforslaget.

Viktige utfordringer i planområdet vil være:

- Grunnforhold, klimatilpassing og flomfare
- Ivaretagelse av naturmangfoldet og vannmiljø
- Bebyggelsesstruktur, bomiljø og stedstilpasning
- Klimavennlig byutvikling - mulighetene for å leve miljøvennlig

### **Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet og har følgende innspill til planarbeidet.

Miljørettet helsevern og forurensning:

Støysituasjonen i planområdet må utredes. Ved endring i ÅDT på tilførselsveier vil det kunne gi endring i støysituasjon for boliger langs tilførselsvei/influensområdet. Det må vurderes om det blir behov for støyskjermingstiltak for eksisterende boliger. Det må også utredes om planområdet blir støypåvirket av trafikk og annen støy i området. Luftforurensning må også vurderes.

Grunnundersøkelser

På grunn av dagens virksomhet på tomta må det gjøres miljøundersøkelser for å avklare tilstanden i grunnen.

Naturmangfold

Nidelvkorridoren fungerer som en økologisk korridor, dvs leve- og spredningsområde for planter og dyr. Det aktuelle området er også del av nasjonalt viktige områder både ift. naturtyper (verdi A) og som viltområder (verdi A) jf. kommunens naturtypekart og viltkart.

Naturtyper

Når det gjelder naturtyper så er det behov for nye registreringer, da de eksisterende er fra 1999 (med oppdatering av beskrivelsen rundt 2008). De gamle registreringer etter DN-håndbok 13 kan brukes som kunnskapsgrunnlag, men må suppleres med nyere info. Miljødirektoratets instruks for naturtyper er en utvalgskartlegging som ikke nødvendigvis fanger opp alt av viktige naturtyper. Lokalt viktige naturområder må også beskrives.

Kantsonen langs elva

Det må utredes hvordan man skal styrke kantsonen langs elva og restaurere tilbake naturkvaliteter. Nidelva er et svært viktig naturområde og dagens kantsone i planområdet er for smal. Her mener vi at naturverdiene er såpass viktige at man må sette av 50 meter bredde langs elva. Da vil det også være plass til turvei innenfor dette. Turveien kan med fordel trekkes et stykke

fra elva.

### Vannfugl

Konsekvenser som utbygging vil ha for elva som viktig leveområde for fugl må utredes, bl.a. hva vil økte forstyrrelser ha å si når flere bosettes i området. Det må ses på hvordan tiltaket kan bidra til å ivareta områdets verdi for fugl og helst forbedre det.

### Vannmiljø

Konsekvenser som utbygging vil ha for laks må utredes. Nidelva er nasjonalt laksevasdrag. Det er viktige gyteområder i nærområdet. Konsekvenser for utøvelse av fiske må også beskrives. Det må legges inn bestemmelser som sikrer tiltak for å unngå avrenningsproblematikk fra anleggsperioden.

### Klima og samfunn

Planforslaget bør synliggjøre hvilke konsekvenser arealbruksendringen vil ha for klima og miljø og Trondheim kommune sine klimamål definert i kommunedelplan for energi og klima (2017 - 2030). Dette gjelder bl.a. utslipp i anleggsperioden og material- og energibruk.

### Boligsammensetning, høyder og volum

Boligsammensetning i planforslaget må beskrives. I tråd med KPA § 29 er det ønskelig med varierte boligstørrelser ut fra en helhetlig vurdering av området. Det bør planlegges for større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger. Variasjon i planområdet med både rekkehus og leiligheter må vurderes. Det må vises i planmaterialet hvordan dette er løst, med en oversikt over boligtyper, størrelser og boligsammensetning.

Byplankontoret er skeptiske til utbygging i området som i planinitiativ er omtalt som "Utsikten" og "Terrasse nord". Dette på grunn av de nasjonalt viktig naturtype som er lokalisert i området. Den massive utbyggingen som er skissert vil kreve store inngrep i terrenget, noe som vil gjøre det vanskelig å bevare naturverdiene. Andre alternativer bør vurderes her.

Byplankontoret anbefaler også at det gjøres en grundig vurdering av behovet og omfanget av parkeringskjeller.

### Stedstilpasning

Det må lages en stedsanalyse som viser sammenhengen mellom den foreslåtte utbyggingen og omgivelsene, med både eksisterende og planlagt bebyggelse, veier, stier, utearealer, grønnstruktur inkludert tilgang til varierte leke- og oppholdsområder. I byutviklingsstrategien planområdet lokalisert innenfor et område som skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Vi anbefaler å bruke stedsanalysen til å vise hvordan dere har tenkt å gjøre dette.

### Stedsidentitet

Det skal beskrives hvordan planen bidrar til å skape en tydelig og positiv stedsidentitet. Vi anbefaler at det planlegges for variasjon i høyden og fasadeutforming med fokus på kvalitet og variasjon i detaljering, materialer og fargebruk, og at dette sikres i bestemmelsene.

### Uteområder og møteplasser

Det skal beskrives hvordan planen sikrer aktiv bruk, kvalitet, sammenheng og variasjon i uteområder og møteplasser, inklusiv et attraktiv førsteetasjemiljø ut mot disse. I tråd med KPA §

30.2 skal uterom for felles bruk utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Uterom bør utformes i samsvar med "Veileder for uterom". Det må dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivarettatt.

Det må lages en detaljert utomhusplan som viser program for ulike aldersgrupper med bestemmelser som sier noe om kvalitet og utforming.

#### Lokalklima

Det skal utredes hvordan planen sikrer utearealer med godt lokalklima (sol- og skyggediagrammer og vindanalyser).

#### Visuelle virkninger

Det skal beskrives hvordan planen endrer den overordnede opplevelse og visuelle virkninger av omgivelsene i nær- og fjernvirkning.

#### Geoteknikk/grunnforhold

Den geotekniske vurderingen må oppdateres, slik at ny veileder *NVE 1/2019* legges til grunn. Det må synliggjøres i den geotekniske rapporten at krav i ny veileder er oppfylt. Rapport fra uavhengig kvalitetssikring må også sendes inn.

#### Samferdsel

Det må utredes hvilke konsekvenser biltrafikken i planforslaget har på trafikkproduksjon, trafikkavvikling og fremkommelighet på omkringliggende vegsystem.

I forbindelse med trafikkutredningen må trafikk tallene på vegene i området oppdateres. NVDB har tildels gamle trafikk tall her. Trafikkutredningen må vurdere kryssingspunktet ved Fossegrenda, og gjelde forbi Nidarvoll til E6-rampene. Det må også beskrives mot Okstad. Utredningen må innbefatte tall og vurderinger for framtidig utbygging av Sluppen. Kryssingspunktet ved Fossegrenda må vurderes.

Gode gang- og sykkelforbindelser til skole må sikres i planen. Trygg skolevei til både Nidarvoll og Okstad skole må utredes i planforslaget og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak legges inn som rekkefølgekrav.

Kapasitet til gang- og sykkelvegen må være en del av utredningene. Det kan være behov for å skille gående og syklende.

Planen bør legge til rette for gode og korte interne gangveier slik at gangavstanden mot Leirfossvegen minimeres. Planen må tilrettelegge for attraktiv og effektiv tilgjengelig til kollektivtransport.

Planforslaget må vurderes etter metoden for nullvekstmålet. Det skal utredes hvordan planen kan sikre at utbyggingen bidrar til reduksjon av transportbehov og energibruk.

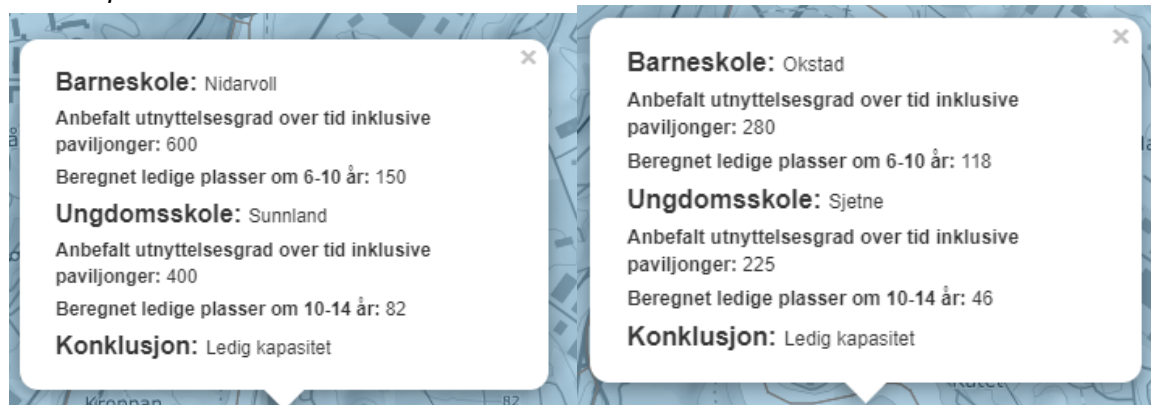
Kroppanhølen er en mye brukt fiskeplass. Området brukes også som utgangspunkt for vedlikehold av Nidelvstien. Det må sikres kjørbare atkomst til denne.

#### Barn og unge

Det er et behov for barnehage i området. Ved utbygging som foreslått vil utbyggingen i seg selv utløse et behov tilsvarende en 4-avdelings barnehage. Krav om barnehage innenfor utbyggingsområdet er avhengig av antall boenheter som skal bygges. Barnehagebehovet må også vurderes innenfor et større geografisk perspektiv enn dette utbyggingsområdet.

Veileder: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/veiledere/barnehageveileder-26.9.17.docx.pdf>

### Skolekapasitet:



Det skal beskrives hvordan planen ivaretar og påvirker barn og unges interesser. Dette inkluderer egnethet og kvalitet på utearealer og nærmiljøanlegg, mulighet for uorganisert aktivitet og lek, samt sikringstiltak mot skoleveier og evt. barne- og ungdomstråkk.

### Vann og avløp

Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling.

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Tilstrekkelig hensyn kan være tilpassing/plasering av bygg, eller det kan være utforming av terreng for å sikre vannet en veg forbi bebyggelse.

Behov for å ivareta eksisterende flomveger samt utbredelsen av disse må vurderes i VA-notat og skisseres på VA-plan. Flomveger skal også skisseres inn i planer der det kreves forprosjekt og/eller områdeplan for VA. Vurderinger og tiltak må utredes i henhold til NVE sitt kart. NVE har gjort noen beregninger oppe i øvre del av Nidelva, men om denne er god nok eller om utbygger må gjøre flere beregninger må avklares med NVE.

Se eget vedlegg angående bestemmelser, krav og andre innspill når det gjelder vann- og avløp.

### Renovasjon

For utbygginger over 300 boliger må det etableres et stasjonært avfallssug. Det må settes av tilstrekkelig areal til en avfallsterminal og returpunkt (Fire containere).

### Konsekvenser for næringsinteresser

Fordi planområdet i dag er brukt til næring må konsekvensene for næringsareal utredes, både for dette arealet og den samla tilgangen på næringsareal i byen.

### Planavgrensning

Planavgrensningen må utvides til å inkludere strekningen langs Leirfossvegen frem til krysset hvor Leirfossvegen møter Fossegrenda.

### Fremdrift

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

### **Krav til komplett planmateriale**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

### **Planprogram og konsekvensutredning**

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder for dette planarbeidet. Det skal være fastsatt planprogram og det skal utarbeides konsekvensutredning fordi tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

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.

### Tilbakemelding på utkast til planprogrammet:

Forholdet til nullvekstmålet, naturverdier og virkning som følge av klimaendring må diskuteres i kapittelet om problemstillinger.

Det var enighet i oppstartsmøte om at et alternativ 2, utbygging i tråd med KPA, også skal utredes i konsekvensutredningen.

Utredningsprogrammet bør beskrives i tråd med faktorene i § 21 i forskrift om konsekvensutredning og inkludere temaene listet opp under.

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Friluftsliv
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Andre tema beskrives på ordinært vis i planbeskrivelsen

### **Planbeskrivelsen**

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Planbeskrivelsen skal gi en begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte tema som er foreslått fra plankonsulenten, i tillegg til disse må flom og dambrudd også inkluderes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/reguleringsplan/utarbeide-privat-regplan/illustrasjonsveileder\\_kpa-12-24\\_rev-26-8-2021.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/reguleringsplan/utarbeide-privat-regplan/illustrasjonsveileder_kpa-12-24_rev-26-8-2021.pdf)

### **Annet**

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil: <https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se [www.tbtr.no](http://www.tbtr.no) under Forskrifter og veiledninger. Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021, jamfør <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.



Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

### **Samarbeid**

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jmfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

### **Behandlingsfrist**

Det er enighet om at behandlingsfristen skal være 16 uker. Fristen forlenges på grunn av at saken er komplisert, i strid med KPA og fordi den inneholder konsekvensutredning.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Mona Presthus  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Innspill fra kommunalteknikk VA

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune  
Statsforvalteren i Trøndelag  
Loe Utvikling AS