



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Kommunedelplan Klett 2022-2034, ny høring og offentlig ettersyn Beskrivelse av endringer og konsekvenser

Bakgrunn

Forslag til kommunedelplan for Klett ble behandlet i bygningsrådet 25.01.2022. Følgende vedtak ble gjort:

Bygningsrådet vedtar å sende saken kommunedelplan Klett 2022-2034 tilbake til administrasjonen for bearbeiding og gjennomføring av eventuelle høringer med følgende føringer:

- 1. Området KBA2 reguleres til offentlig formål og ny Nypvang skole og idrettshall skal plasseres på dette området.*
- 2. Boliger planlagt i området KBA2 flyttes til næringsareal vest for rundkjøringen, dette arealet skal ha kombinasjon bolig, næring og sentrumsformål, der boligdelen skal være mot nord og øst.*
- 3. Arealet som i dag brukes til skole skal når skolen flyttes gjøres til boligformål, kategoriboliger vurderes lagt der tett opp mot sykehjemmet.*
- 4. Det skal legges opp til en variasjon i boligmassen, særlig der det er behov for boliger tilpasset den eldre befolkningen.*
- 5. Det må vurderes om ny FV 707 skal gå på utsiden av Klett sentrum til E 39. Dette vil være det beste tiltaket for å redusere gjennomgående trafikk gjennom Klett.*
- 6. I dag er det betydelig støy og tungtrafikk forbi skole, sykehjem og kirkegård.*
- 7. Bygningsrådet ber kommunedirektøren vise hvordan det kan tilrettelegges for større vekst i antall boliger, og mer variasjon i boligtyper, enn det som er vist.*

Kommunedirektøren har endret planforslaget i tråd med bygningsrådets vedtak, og endringsdokumentene sendes på ny høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget som tidligere lå ute på høring og offentlig ettersyn, kan ses [her](#).

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

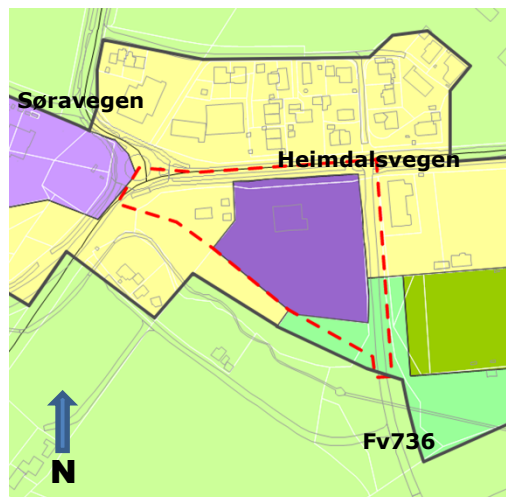
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Beskrivelse av revidert planforslaget

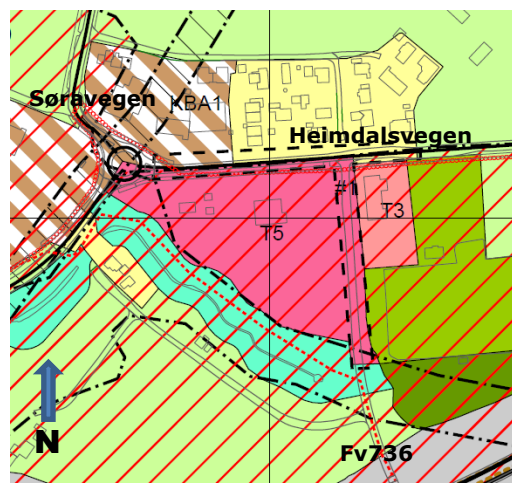
Vedtaks punkt 1: Området KBA2 reguleres til offentlig formål og ny Nypvang skole og idrettshall skal plasseres på dette området.

Status i KPA og dagens situasjon:



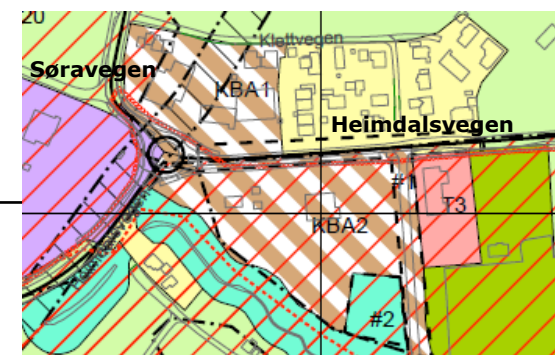
Rød stipling viser omfanget av området i KPA og foto av dagens situasjon. Feltet omfatter flere

eiendommer der hoveddelen i øst er regulert til næring (industri/lager) i gjeldende reguleringsplan, r0239g *Alfarheim* (2012). I vest er det en bolig med noe næringsvirksomhet. I sør er deler av området satt av til grønstruktur.

Revidert planforslag:

Vedtaket medfører at området avsettes til offentlig tjenesteyting, T5. Bebyggbart areal innenfor formålet T5 vurderes å være ca. 15 dekar. Det stilles krav i bestemmelsene om detaljregulering for T5 (§ 4.1), rekkefølgekrav om etablering av miljøgate (§ 9.2) og rekkefølgekrav om etablering av vegetasjonsbelte mot Sørå (§ 9.3).

Planforslag til ordinær høring og offentlig ettersyn vinteren 2021:



Området sør for Heimdalsvegen fv 6682, var til ordinær høring og offentlig ettersyn foreslått med kombinert formål bolig og næring (felt KBA2) samt nærmiljøanlegg/aktivitetsområde

(bestemmelsesområde #2).

N
Fv736

Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Ved etablering av skolen i feltet T5 vil den komme nær lokalsenterfunksjonene på Klett. Sambruk mellom skolen og idrettsanleggene kan bli enklere, da det blir langt kortere avstand til idrettsanlegget enn fra dagens skole på Nypvang.

Skoleanlegget vil, uansett hvor det ligger, kunne bli et møtested for lokalbefolkningen og tilby et uformelt møtested for barn og unge, og for egenorganisert aktivitet.

Området er imidlertid preget av støy fra omkringliggende veger. Figuren i punkt 5 viser at ÅDT (årsdøgntrafikk) på Heimdalsvegen fv 6682 i dag er på 4420 med 7 % andel tunge kjøretøy. Framskrevet ÅDT i støyrapporten (fra tidligere offentlig ettersyn) er beregnet til å øke til ca 5700 med 12,8 % andel tunge kjøretøy i 2039 langs Heimdalsvegen fv 6682. Tomta er også påvirket av støy fra E6, slik at hele tomte ligger innenfor rød og gul støysone. Skolen må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på uterommet.

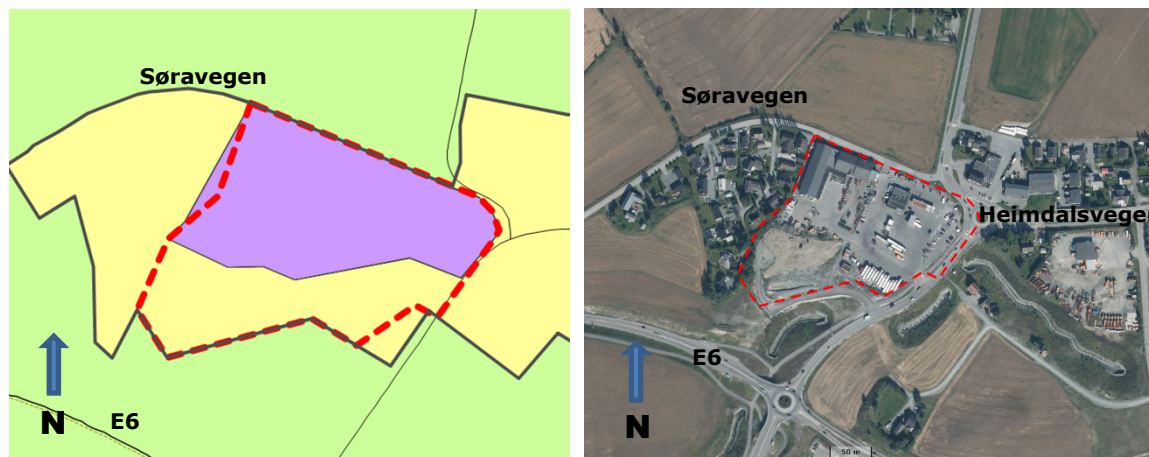
Skoleveganalyse viser at 205 adresser innenfor skolekretsen får kortere skoleveg, mens 397 adresser innenfor skolekretsen vil få lengre skoleveg ved flytting av skolen. Dette kan medføre at 49 flere adresser vil kunne få utløst krav om skoleskyss, noe som tilsvarer én ekstra skolebuss i forhold til dagens situasjon. Det er ikke gitt at det er barn på alle de 49 adressene, men det viser et *mulig* framtidig behov.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Tiltaket medfører erverv av tomt på Heimdalsvegen 208 og 210, samt reguleringsplanprosess og bygging av skole. I tillegg kommer eventuell økning i kostnader til skoleskyss. Etablering av ny skole på denne tomte vil kunne gi negative økonomiske konsekvenser på bekostning av behovet for vedlikehold og etablering av skoler i mer pressa sentrums- og utbyggingsområder i kommunen.

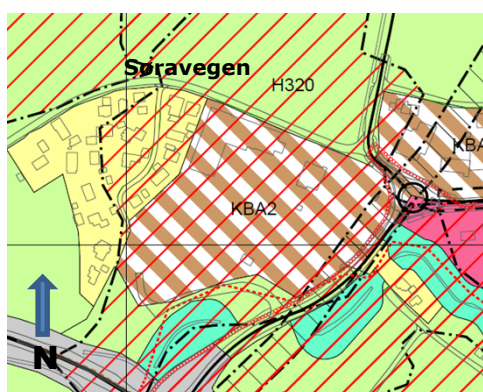
Vedtaks punkt 2: Boliger planlagt i området KBA2 flyttes til næringsareal vest for rundkjøringen, dette arealet skal ha kombinasjon bolig, næring og sentrumsformål, der boligdelen skal være mot nord og øst.

Status i KPA og dagens situasjon:



Den røde stiplinga viser utstrekning av arealet. Feltet omfatter flere eiendommer, der hoveddelen er vist som næring i KPA. På arealet i nord, holder Felleskjøpet og Circle K til. Boligformålet i sør er ubebygget og brukes delvis som langtidsparkering for tungtransport.

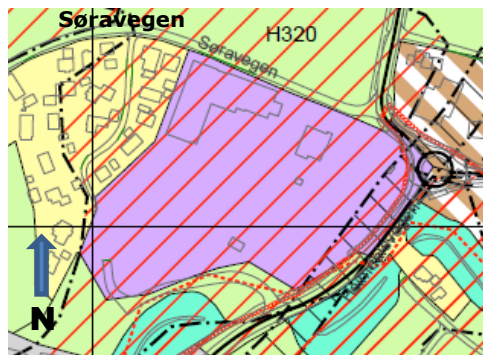
Revidert planforslag:



Vedtaket medfører at området settes av til kombinert formål bolig, næring og sentrumsformål (nytt felt KBA2). Kommunedirektøren har valgt å bruke kombinert bebyggelse og anleggsformål i stedet for sentrumsformål på arealet. Dette gjør at næring inngår direkte i formålet, uten å ha satt av spesifikt areal, som det måtte blitt gjort ved bruk av sentrumsformål. Dette gjør også plassering og størrelse mer fleksibel. Samme formål er også brukt på nordsida av Heimdalsvegen fv 6682.

Innenfor det kombinerte formålet tillates tjenesteyting, bolig, forretning og næring. Formålet tjenesteyting åpner opp for helsepleie/fysioterapi/frisør, servering og bevertning. Forretning åpner opp for dagligvare og plasskrevende handel. Som næring menes industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomheten må ikke være til sjenanse for boliger når det gjelder for eksempel støy, åpningstider og trafikkavvikling.

Maksimum krav til detaljhandel settes som i KPA med inntil 2000 m² BRA. Innenfor feltet kan det tillates etablert minimum 38 og maksimum 66 boenheter (§ 5.2.2). Det er i tillegg gitt bestemmelser for utforming, byggehøyde og parkering. Ny bestemmelse § 5.2.1 sikrer at ny boligbebyggelse skal legges mot nord (Søravegen) og øst (Leinstrandvegen fv 707).

Planforslag til ordinær høring og offentlig ettersyn vinteren 2021:

Hele arealet var til ordinær høring og offentlig ettersyn foreslått som næringsområde.

Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Andel næringsformål skal avklares i detaljregulering av hele KBA2. Totalandelen næringsareal blir sannsynligvis redusert, eller kan bortfalle helt sammenlignet med dagens arealbruk da det åpnes opp for tjenesteyting, bolig og forretning innenfor KBA2.

De siste årene har tendensen ellers i kommunen også vært at næringsareal transformeres til annet formål, spesielt boligformål. Dette er uheldig da behovet for næringsarealer i kommunen vil bli økende med transformasjonen av næringsseidommene på Nyhavna/Brattøra, Nardolia og Sluppenområdet. Dette er ikke i tråd med IKAP 2 og målet om å dempe behovet for nye næringsareal ved å legge til rette for effektiv arealbruk på eksisterende og nye næringsområder. Næringsareal som ligger plassert ved hovedvegnett slik dette arealet gjør, er viktige/attraktive for lett tilgjengelighet for både næringsaktører og kunder.

I dag er det en definert grense mellom boligområdet i vest og dagens næringsvirksomhet. Innenfor det nye KBA2-feltet innebærer vedtaket at det kan bli en blanding av boliger og næringsaktiviteter. Bokvalitet må prioriteres, og det kan gi begrensninger for type næringer som kan etableres med tanke på støy, lukt og aktiviteter som må ta hensyn til boligene.

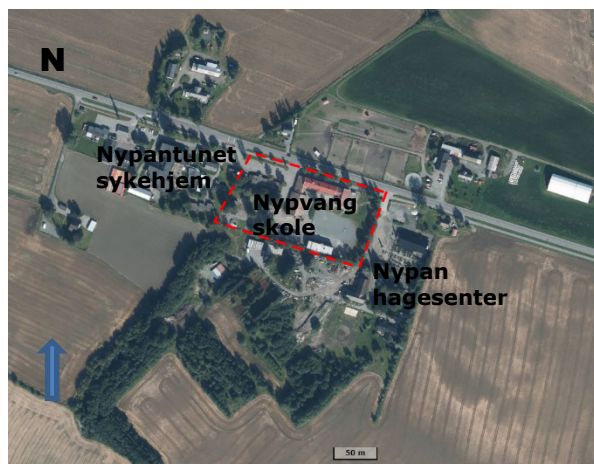
Det er utfordrende trafikk og støyforhold på dette partiet langs Leinstrandvegen fv 707, med røde støysone mot vegen. Resten av området ligger i gul støysone med unntak av et mindre areal i nordvest opp mot Søravegen. Støysituasjonen langs fylkesvegen kan bedres noe om Leinstrandvegen fv 707 legges om, men siden trafikken langs Heimdalsvegen fv 6682 også er stor, er det usikkert hvor stor betydning det vil ha for støysonene. Det er ikke gjort egne beregninger av dette.

Vedtaket legger begrensninger på eventuell utvikling og framtidige tiltak for Felleskjøpet og Circle K, da deres eiendommer avsettes til boligformål. Området kan heller ikke utvikles med boliger/sentrumsformål før disse aktørene evt flytter/avvikler drift.

Vedtaks punktet innebærer en transformasjon av det største næringsområdet på Klett til mer sentrumpreg i den nordøstlige delen av arealet. Sammen med KBA1 på motsatt side av rundkjøringen, vil utvikling av KBA2 med boliger, forretning og tjenesteyting, kunne gi et mer definert tettsted enn det er i dag.

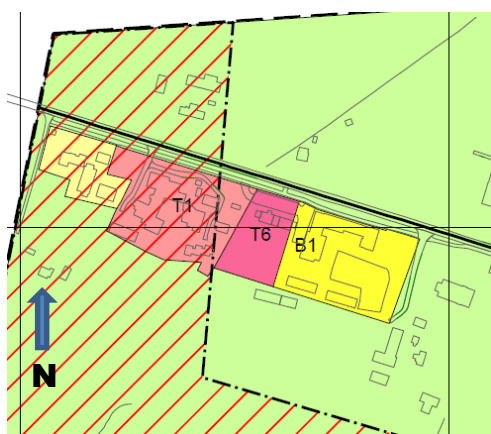
Vedtaks punkt 3: Arealet som i dag brukes til skole skal når skolen flyttes gjøres til boligformål, kategoriboliger vurderes lagt der tett opp mot sykehjemmet.

Status i KPA og dagens situasjon:



Det røde stipla området viser utstrekning av arealet. Feltet omfatter kun en eiendom, som i KPA er vist som bolig (i nordvest) og tjenesteyting. Nypvang skole ligger i øst, og innenfor boligformålet i vest er Nypantunet sykehjem.

Revidert planforslag:



Vedtaket medfører at dagens skoletomt settes av til boligformål (B1) og barnehage (T6). For boligformålet er utnyttelsen satt til minimum 20 og maksimum 34 boenheter (§ 5.3.2). Det er satt bestemmelse om byggehøyde.

Arealet til barnehage (felt T6) utgjør ca 4 dekar, det vil si til en 5-avdelings barnehage.

Dagens sykehjem settes av til tjenesteyting (T1).

Planforslag til ordinær høring og offentlig ettersyn vinteren 2021:



Området var til ordinær høring og offentlig ettersyn foreslått videreført som skole, i tråd med dagens bruk.

Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Det er mulig å etablere boliger med god bokvalitet her, men det vil føre til en ny boligsatellitt på Leinstrand. Boligene vil ligge et stykke unna lokalsenterfunksjonene som finnes, og planlegges, i Klett sentrum. Dette kan føre til økt bilbruk for beboerne for å komme seg til dagligvarehandel og andre sentrumstilbud, noe som strider mot nullvekstmålet. Det er ca 1,3 km langs veg fra boligområde B1 til sentrum og foreslått ny skoletomt T5. Lokalbuss i Leinstrandvegen fv 707 går forbi B1 ca hver time.

På grunn av en større økning i antall boenheter i det reviderte planforslaget og barnehagesituasjonen ellers i kretsen, vil det i fremtiden bli behov for en ny barnehage. Det settes derfor av areal til en framtidig barnehage innenfor arealet. Ved siden av skolen har det også tidligere vært dette. En barnehage mellom Nypantunet sykehjem og boliger innenfor B1 vil kunne gi en fin psykososial samspillseffekt ved at eldre kan ha utsikt mot barns lek.

Behovet for kategoriboliger ble vurdert tidligere i planprosessen, og kommunedirektøren har konkludert med at det ikke er behov for dette. Dersom behovet i framtida skulle endre seg, har kommunen også mulighet til kjøpe seg inn i nye eller eksisterende boligprosjekter i stedet for å bygge/eie selv, slik at det ikke er nødvendig å avsette eget formål. Innenfor tomta for helse- og velferdssenteret vil det være plass for videreutviklinger/etablering av boliger tilknyttet den type helsetjenester.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Hele arealet er kommunalt eid og bebyggt i dag. Tomta for B1 kan selges. Det kreves ingen nye arealkjøp for barnehagen.

Vedtaks punkt 4: Det skal legges opp til en variasjon i boligmassen, særlig der det er behov for boliger tilpasset den eldre befolkningen

Det legges til rette for ny boligbebyggelse innenfor feltene KBA1 og KBA2 og B1. For disse feltene er det i det nye forslaget tatt inn en bestemmelse som sikrer en mer variert boligtypologi:

§ 4.1, andre avsnitt:

Områdene som åpner opp for boligbebyggelse skal tilrettelegges med en variert boligtypologi.

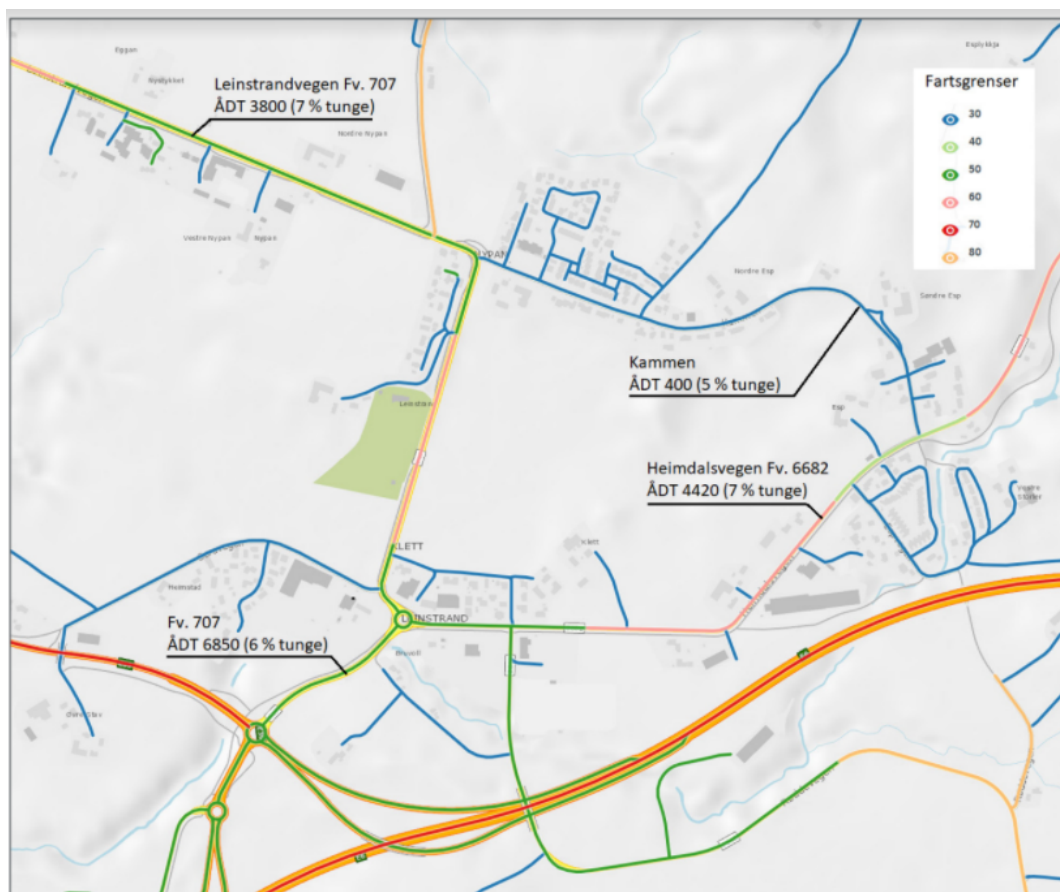
Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Befolkningsstatistikk viser at det er en lav andel eldre på Leinstrand, og at det er de eldre som står for mesteparten av utflyttingen fra boligkretsen. For å legge til rette for større variasjon i boligmarkedet, trengs det boliger som er bedre egnet for eldre, som leilighetsbygg. En variert og bedre boligstruktur vil gi mulighet for å bo hele livet på Klett, samt bidrar til en mer variert befolkningssammensetning.

Planforslaget regulerer ikke spesifikk boligtype, men bestemmelsene sier det skal være variert boligtypologi innenfor de nye utbyggingsområdene, noe som muliggjør etablering av leilighetsbygg og f. eks kjedede eneboliger og rekkehus. Boliger i sentrumsområdet gir lettvinnt gangatkomst til dagligvarehandling og lignende.

Vedtaks punkt 5 og 6: Det må vurderes om ny FV 707 skal gå på utsiden av Klett sentrum til E 39. Dette vil være det beste tiltaket for å redusere gjennomgående trafikk gjennom Klett. I dag er det betydelig støy og tungtrafikk forbi skole, sykehjem og kirkegård.

Trøndelag fylkeskommune har utarbeidet et mulighetsstudie for utbedring og oppgradering av fv 715 (om Trolla) som også viser ny kobling av Leinstrandvegen fv 707 til Klett. Fylkeskommunen skal se på hva som må utredes i kommende prosjektfase, og vil i løpet av 2022 sette i gang med en mer detaljert utredning. Omlegging av Leinstrandvegen fv 707 vil gi mindre trafikk gjennom sentrumsområdet. Denne prosessen krever større utredninger og avveininger bl.a. opp mot jordvern og skredsikkerhet, og ligger til Fylkeskommunen som vegeier. Vegforbindelsen ligger bare delvis innenfor planområdet for kommunedelplan Klett. Dersom omlegging av Leinstrandvegen fv 707 skal tas inn i kommunedelplanarbeidet, vil dette føre til at videre arbeid med kommunedelplan for Klett må utsettes.



Figur 2: Trafikkmengder og fartsgrenser på vegnett innenfor planområdet. Kilde: Statens vegvesen, Nasjonal vegdatabank. NB: E6 er i figur fra NVDB vist med 70 km/t, men har fartsgrense 100 km/t.

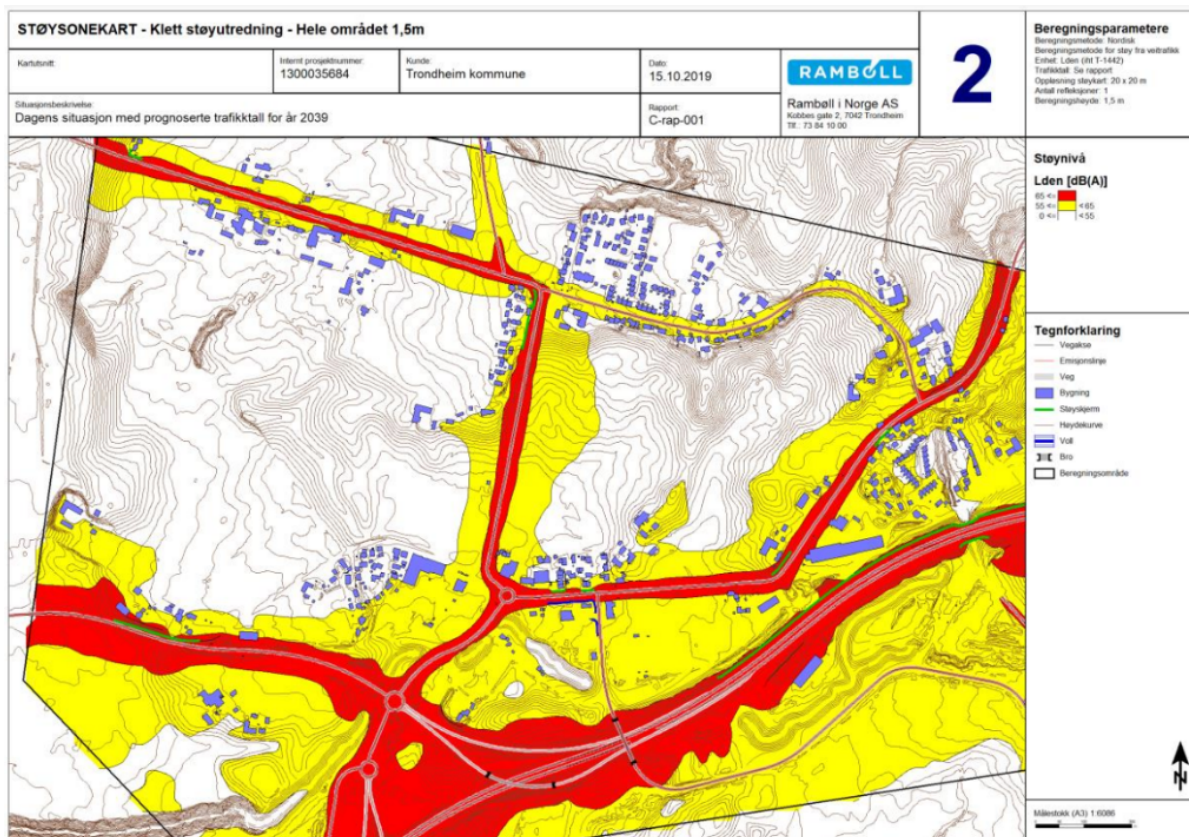
Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Figuren over viser trafikkmengde (ÅDT, årsgjennomsnittlig trafikkmengde) trafikkmengder på vegnettet i planområdet. Det framkommer at Heimdalsvegen fv 6682 og Leinstrandvegen fv 707 har omtrent like høy ÅDT, med andel tungtrafikk på 7 %. En framskrivning av trafikkmengden til 2039, som er gjort i støynotatet vedlagt i forrige planforslag, viser imidlertid at ÅDT langs Leinstrandvegen fv 707 vil være på ca 4860 med en andel tungtransport på ca 8,2 %, mens ÅDT på Heimdalsvegen fv 6682 er beregnet til å øke til ca 5700 med 12,8 % andel tunge kjøretøy.

Støykartet under viser at sentrumsområdet er støyutsatt av trafikk både fra E6 og fylkesvegene. Dagens Nypvang skole grenser så vidt til rød støysone, og Nypantunet helse- og velferdssenter har deler av fasade i gul støysone. Bebyggelsen ved Nypvang skole og helse- og velferdssenteret

skjermer imidlertid for uterommene, slik at uterommene ligger utenfor både rød og gul sone, også med fremskrevet trafikkmengde. Leinstrand kirke ligger i både i rød og gul sone.

Ved en eventuell omlegging av Leinstrandvegen fv 707 vil dagens skoletomt og helse- og velferdssenter få bedre støyforhold enn i dag, men det er ikke gjort beregninger for dette. Det vil også gjelde for kirkegården, men der vil det likevel ikke være bebyggelse som kan skjerme for trafikkstøy.



Vedtaks punkt 7: Bygningsrådet ber kommunedirektøren vise hvordan det kan tilrettelegges for større vekst i antall boliger, og mer variasjon i boligtyper, enn det som er vist.

Se vedtaks punkt 4 om variasjon i boligtyper.

Når det gjelder ønsket om større vekst i antall boliger, er dette sikret ved at det er tatt inn mer areal til bolig i det nye planforslaget. Nye KBA2 på vestsida av Leinstrandvegen fv 707 legger til rette for en større andel boliger enn tidligere viste for KBA2 sør for Heimdalsvegen fv 6682. I tillegg er det tatt inn et nytt boligområde B1 på dagens skoletomt. Det reviderte planforslaget legger opp til en høyere andel boenheter enn tidligere forslag med nytt boligfelt B1 i tillegg til at nye KBA2 er økt til dobbelt så mange boenheter som tidligere KBA2.

Det legges dermed til rette for en større andel boliger, uten at det går utover tettheten (3 boenheter/dekar) som er satt.

Virkninger og konsekvenser av forslaget:

Kommuneplanens arealdel (KPA) sier det skal være en utnyttingsgrad på minimum 1,5 boliger per dekar på Klett. Utnyttelsen for feltene KBA1 og KBA2 er satt til ca 3 boliger per dekar. Dette gir en

god utnyttelse av områdene. Dette er en høyere andel boliger enn gjeldende KPA legger opp til, men ved å øke antall boenheter på disse arealene vil det sannsynligvis føre til mindre behov for å omdisponere jordbruksarealer i framtida.

Å legge til rette for en høyere andel boliger på Leinstrand, som også inkluderer en boligsatelitt B1 på dagens skoletomt, er ikke i tråd med overordnede føringer som nullvekstmålet og byutviklingsstrategien. Forslaget vil imidlertid bygge opp under sentrumsutviklingen på Klett i form av større andel sentrumsformål som tjenesteyting og forretning. Med unntak av B1 vil flere boliger i lokalsenteret bidra til å oppfylle kommunens mål om at flere innbyggere skal kunne utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og dermed kunne bidra til mindre bilbruk.

Bestemmelsene åpner for at det skal bygges boliger med variert boligtypologi. Her skal det være muligheter for å etablere leiligheter, noe som det er mangel på i dag, men også f.eks. rekkehus. Dette vil kunne gi muligheter for både eldre og barnefamilier å bosette seg. Planforslaget kan føre til et større behov for offentlig tjenesteyting.

Alle de foreslåtte utbyggingsområdene er lagt utenfor dyrkbar mark.