

# Saksframlegg

---

## Områdeplan for Tempe og Sorgenfri, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8468 (20/21)

---

### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal det utarbeides en mobilitetshusstrategi for bydelen. For å belyse konsekvenser av endret utforming av Holtermanns veg, må det også gjøres ytterligere trafikkanalyser.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

### SAKSFRAMSTILLING

#### Sammendrag

Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri legger til rette for utvikling av bydelen, med fokus på å øke tettheten, flere byrom, og styrke infrastrukturen for myke trafikanter. Sentrale elementer inkluderer et byromsnettverk med et tydelig bydelstorg, endringer i veisystemet for å forbedre fotgjengerforhold og redusere biltrafikk, samt tiltak langs Nidelva for å øke tilgjengeligheten til naturområder. Planen legger også vekt på funksjonsblanding og en variert boligsammensetning for å styrke sosial bærekraft og øke bostabilitet. Planen krever ytterligere trafikkanalyser før endelig godkjenning, og det planlegges også etablering av et mobilitetshus for å sentralisere parkeringsløsninger og støtte bærekraftige transportmetoder.

#### Bakgrunn

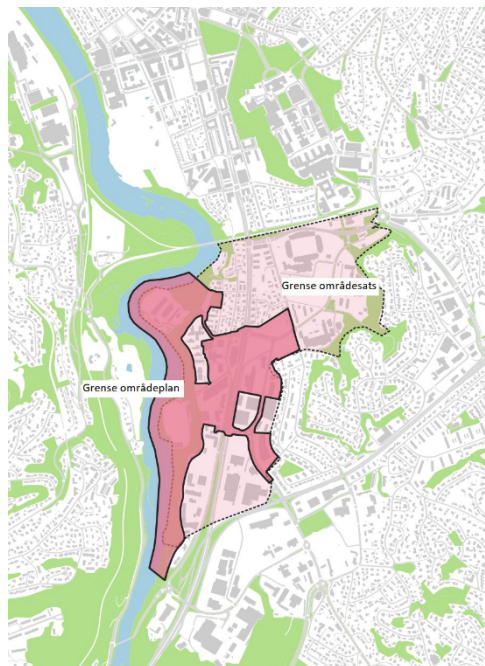
Kommunedirektøren har utarbeidet et nytt forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Planforslaget tar utgangspunkt i fastsatt planprogram fra 2012 og tidligere høringsforslag, men det er også gjennomført flere nye utredninger og plangrepene er noe endret for å imøtekomme tidligere høringsinnspill og endrede tanker rundt byutvikling.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelsen.

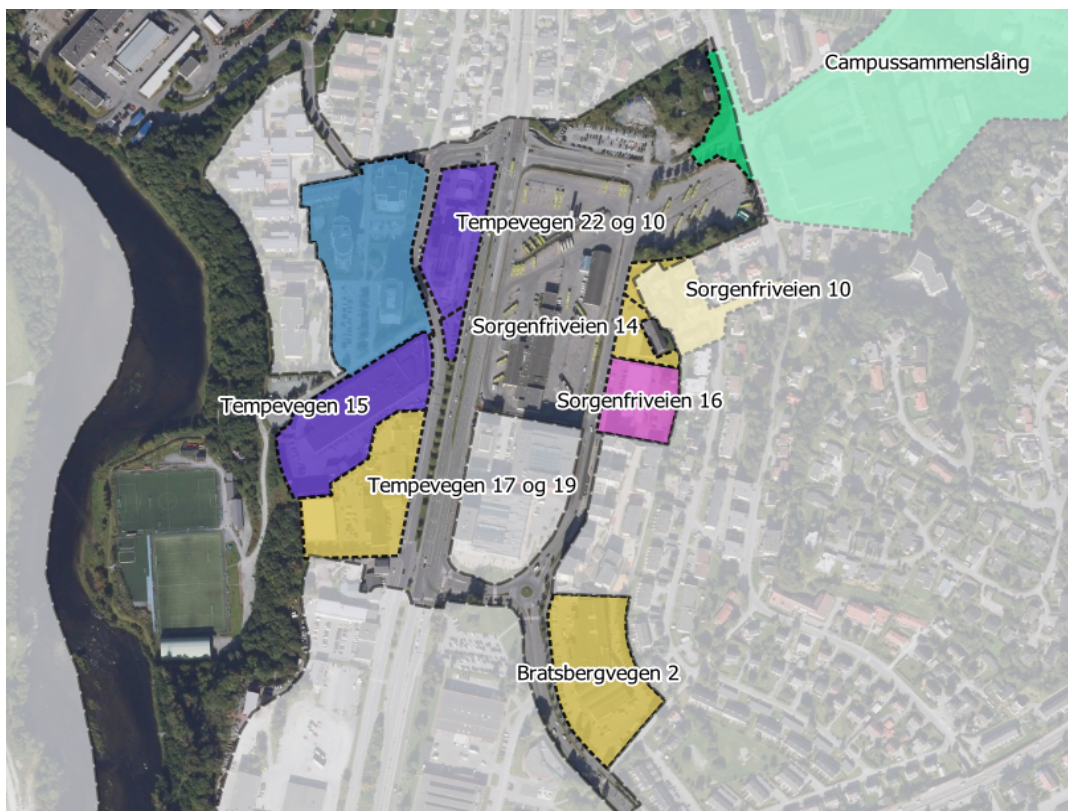
## Områdesats Tempe-Sorgenfri

Tempe-Sorgenfri er en områdesatsning i Trondheim kommune fra 2022 til 2032. Et av hovedmålene for prosjektet er å bruke byplanlegging som et verktøy for å utjevne levekårsutfordringer. Befolkningen og lokale aktører skal styrkes i sin evne til å kunne ta del i planprosesser som har innvirkning for dem. Prosjektet skal bidra til at Tempe-Sorgenfri blir en bydel som fremstår attraktiv og mangfoldig. Dette samsvarer godt med målene for områdeplanen.

I tilbakemeldingene fra beboerne i området er det tydelig hvilke ønsker og behov som er viktigst: flere møteplasser for alle aldersgrupper, enklere å bevege seg til fots på tvers i bydelen, økt bostabilitet og bedre tilgang til Nidelven. Løsninger i områdeplanen for framtidig bebyggelse, Holtermanns veg og kobling til elvekorridoren er viktige for å nå målsetningene i områdesats.



## Pågående planprosesser i planområdet



Figur 1 Status på planer i planområdet. Blått felt er nylig vedtatte planer. Lilla felt avventer områdeplanen. Gul har levert planinitiativ. Rosa felt er planarbeid som er oppstartet.

Det er mange grunneiere i området som ønsker å utvikle sine tomter. Flere ønsker en parallell prosess med områdeplanen, mens noen vil vente til områdeplanen er vedtatt av bystyret. Det er avklart at de som ønsker parallell prosess kan få førstegangsbehandlet sine planforslag etter at områdeplanen er lagt ut på offentlig ettersyn. Detaljplaner innenfor avgrensningen kan ikke sluttbehandles før områdeplanen er sluttbehandlet.

Forslaget til områdeplanen har rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, og gir forutsigbarhet for de kommende detaljreguleringsplanene.

Kommunen har også store eiendomsverdier innenfor planområdet som må utvikles på en måte som er formålstjenlig for byen.

### ***Forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA) og tidligere versjon av områdeplanen for Tempe-Sorgenfri***

I både gjeldende KPA og i forslaget til ny KPA foreslås det tett bebyggelse på Tempe og Sorgenfri. Dette er også i tråd med vedtatt byutviklingsstrategi. For å få til en transformasjon av bydelen er det i forslaget til ny KPA, som enda ikke er politisk behandlet, foreslått erstatningstomt for bussdepot på Sorgenfri, og for bydrifts anlegg på Valøya, på Rotvoll. Det foreligger innsigelse på dette som ikke er løst, og som må være avklart før områdeplanen kan vedtas. Eventuelle endringer i forslag til ny KPA kan tas inn til sluttbehandling.

Forslaget til områdeplan har tatt inn formålene og flere av bestemmelsene fra forslaget til ny KPA for å ivareta ønsket utvikling i området. Dermed avviker forslaget fra gjeldende KPA (2012-2024), med blant annet lavere krav til parkering og uterom. I tillegg foreslås det idrettsformål og ny skole på Valøya, mens det i gjeldende KPA er framtidig grønnstruktur her.

Områdeplanen var på høring sist i 2019. Målet med planen er fortsatt å få til en transformasjon av området, men grepene for å oppnå dette er endret i det nye høringsforslaget. De viktigste endringene er tydeligere føringer for bystruktur, ombygging av Holtermanns veg til bygate, med kryssing i plan og at det ikke lengre foreslås boligbebyggelse på Valøya.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrums kvaliteter. Det skal legges til rette for en transformasjon til en attraktiv sentrumsbydel. Områdeplanen avklarer overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikrer opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser. Det forutsettes at områdeplanen følges opp av detaljreguleringsplaner som bestemmer konkret utforming, bruk og utnyttelse av den enkelte byggetomt.

### Områdeplanens fire hovedgrep:

- Byromsnettverk med tydelig torg for hele bydelen.
- T-kryss og flere kryssinger av Holtermanns veg i plan. Stengt Tempeveg for gjennomkjøring.
- Forsiktig aktivisering ved Nidelva
- Funksjonsblanding og variert boligsammensetning

For å redusere barrierene på Tempe-Sorgenfri er det essensielt å planlegge en sammenhengende bydel med attraktive forbindelser mellom målepunkter. Hovedgrepene spiller en avgjørende rolle for å oppnå dette målet.

### Byromsnettverk

I forbindelse med områdesats er det laget en strategisk plan for offentlige rom og forbindelser, som har sett på et fremtidig nettverk av møteplasser og byrom innenfor hele områdesatsavgrensningen. Planforslaget følger opp denne og har avsatt areal til blant annet nærmiljøanlegg, urban dyringshage, bydelstorg, parker og sikrer forbindelser mellom disse.

Dette gir et nettverk av sosiale møteplasser innenfor bydelen, og ivaretar også forbindelser for gående og syklende i det større nettverket i og utenfor planområdet.



Figur 2 Strategisk kart for offentlige byrom og forbindelser. Rambøll 2023

Sentrumsområdet er kjernen av planområdet og knytter

planområdet sammen. Her kan det være bolig, forretning, bevertning, kontor og annen besøks- og arbeidsintensiv næring og omlandsbasert tjenesteyting. Sentralt på Sorgenfritomta skal det etableres et bydelstorg på minimum 2 dekar.

På Tempesiden foreslås det byrom med jevne mellomrom mot Holtermanns veg og offentlig parker langs elveskrenten. Nord i planområdet blir det byrom tilknyttet framtidig skole og nærmiljøanlegg på Valøya.

Langs Sorgenfriveien og S.P. Andersens veg foreslås det torg, park for urban dyrking og park med lekeplass. I tillegg legges det opp til et sammenhengende grøntdrag mellom foreslåtte studentboliger og boligbebyggelsen utenfor planområdet i øst.

### Nye vegløsninger

Holtermanns veg er en viktig kollektivgate, men også en barriere for myke trafikanter. Planforslaget legger til rette for at det skal bli mulig for myke trafikanter å krysse Holtermanns veg flere steder. Ved å omgjøre dagens X-kryss (kryss med fire armer) ved Valøyvegen til et T-kryss (kryss med tre armer), samt etablere et nytt T-kryss ved K.Lund-bygget, får man mulighet til å etablere krysningpunkt med signalanlegg for fotgjengere på begge steder. Planen regulerer en innsnevring av kjørebanelen i Holtermanns veg, samtidig som at gaterommet opprettholdes. Dette gir mulighet for å få trekker på hver side av gata og bredere fortau.

Endringene av Holtermanns veg gir en stor endring for beboerne i området, bedre tilgang til kollektivtransport og er en forutsetning for at bydelen får et løft. Endringene gir mindre kapasitet for personbiltrafikk, og det kan bli kø i rushtiden. Framkommeligheten for kollektivtrafikken og utrykningskjøretøy reduseres ikke innenfor planområdet, siden de kan bruke kollektivfeltene. Kø i rush kan imidlertid føre til at trafikken fordeles seg på lokalvegnettet og får konsekvenser for kollektivtrafikken i gater uten kollektivfelt. Det er utredet overordnede virkninger på bynivå, som tilsier at endringene ikke gir store konsekvenser på et bynivå. Likevel er det behov for ytterligere trafikkanalyser for å sikre at kødannelsen i rush ikke påvirker kollektivtrafikken negativt utenfor planområdet. Dette bør gjøres før sluttbehandling.

Det er også lagt opp til at Tempevegen stenges for gjennomkjøring, for å fjerne uønsket gjennomfartstrafikk i de fremtidige og eksisterende boligområdene på Tempesiden. Dette gjør at en busslinje 20 må endre trasé, for eksempel til Oslovegen.

### Nidelva

Nidelvkorridoren foreslås ivaretatt og styrket som et viktig naturområde, både med tanke på naturmangfold og tilgjengelighet for folk. Det tillates få inngrep, men legges til rette for noen flere forbindelser fra platået ned til Nidelvstien. Langs elva skal turvegen rustes opp og det åpnes for noen få adkomster helt ned til elvebredden for å gjøre den mer tilgjengelig for alle.

På Valøya settes det av arealer til idrett og nærmiljøanlegg når bydrift kan flytte sin virksomhet. Her kan det for eksempel bli aktivitetspark, et fysak-senter for egenorganisert idrett og kulturell aktivitet. Deler av området skal tilrettelegges slik at det blir et areal som kan benyttes av alle og ikke bare for idretten, slik at det blir et løft for bydelen og bidra til fysisk aktivitet og lek blant barn og unge.

### Funksjonsblanding og variert boligsammensetning

Planforslaget legger opp til varierte boformer som er tilpasset en mangfoldig beboergruppe. Gjennom ulike boligstørrelser og tilgang til uterom med gode kvaliteter og aktiviteter, styrkes boligkvalitet i bydelen. Langs Sorgenfriveien legges det opp til studentboliger, mens langs



Figur 4 Eksempel på mobilitetshus fra Malmø. Til venstre «Ubåten p-hus» på Västra hamnen. Til høyre «Elina» som dekker boliger i 500 meters radius.

skråningen mot Nidelva skal det blant annet etableres boliger tilrettelagt for familier. Innenfor sentrumsformålene blir det funksjonsblanding med både bolig/kontor/tjenesteyting mm. Det er avsatt areal til skole ved Valøya som kan bygges når det oppstår et behov. Det åpnes for at det kan etableres midlertidige sosiale boligtiltak og etableres lekeplass som ikke er til hinder for fremtidig skoleanlegg.

Det legges opp til en høy andel innendørs fellesarealer, som

vaskeri, gjesteleilighet, verksted, og lignende for å sikre at det etableres sosiale møteplasser mellom beboerne og bidrar til sosial utjevning ved at alle får tilgang på gode fellesskapsløsninger.

Områdeplanen stiller krav om bebyggelse i kvartalsstruktur med varierte høyder på 3-7 etasjer. Det åpnes for at en del av kvartalene kan bygges ut med opptil 10 etasjer. Utnyttelsesgraden er tilpasset boligandelen i de ulike delfeltene og mål om fortetting med kvalitet. For sentrumsområdene, hvor det skal være funksjonsblanding, er den på 270-290% BRA, mens den for boligformål er på 160-200 % BRA. Dette åpner for at det kan bli ca 2500 framtidige bosatte og 3500 ansatte ved maksimal utnyttelse.

### **Klima**

I tillegg til de fire hovedgrepene er det jobbet med hensynet til klima i fremtidig utbygging i områdeplan forslaget. Klimaveilederen, som er utarbeidet i forbindelse med forslag til ny KPA, vil følge områdeplanen, og det settes krav til at klimagassregnskap skal følge alle detaljplaner.

For å nå klimamålene er det viktig å ta vare på ressursene som ligger i eksisterende bebyggelse. På Tempe og Sorgenfri er det flere bygg som binder opp mye CO2 og som ideelt sett bør rehabiliteres. Å ta vare på disse vil både være identitetsskapende og redusere utslipp fra transformasjonen. Samtidig er det ulik tilstand på eksisterende bygg, og sannsynlig at flere ikke er mulig å gjenbruke. Områdeplanen stiller krav om at bevaring av eksisterende bebyggelse av hensyn til klima og bymiljø må vurderes i videre reguleringsarbeid.

Grønn mobilitet og fokus på myke trafikanter vektlegges i området for å fremme bærekraftige transportmidler. Dette sikres gjennom tett gangnett, nærhet til holdeplasser og utvikling av sykkelnettet. Det skal etableres hovedsykkelveg langs elveskrenten og separert tilbud for syklende i Sorgenfriveien og Bratsbergvegen, samt bedre koblinger øst-vest ved S.P.Andersens veg og Bratsbergvegen.

Planforslaget stiller krav om å etablere mobilitetshus med diverse deleløsninger for private- og leiebiler, sykler og andre fellesfunksjoner. All ny parkering for personbil, utenom HC og nytteparkering skal legges til mobilitetshuset. Mobilitetshuset skal plasseres i utkanten av planområdet for å redusere kjøring internt i området og stimulere til bruk av andre transportmidler. De aller fleste innenfor planområdet får under 500 meter til mobilitetshuset. Denne avstanden til mobilitetshus er testet med suksess i blant annet Malmø og Helsingborg. For området langs Bratsbegvegen er det noe lengre avstand, opp mot 600 meter. Å samle parkeringen på ett sted er ønsket løsning for parkering i sentrumsområder, som er bra for klima og i tråd med vedtatt Mobilitetsstrategi for Trondheim (20.10.2022). Trondheim har ikke en etablert modell for drift og etablering av mobilitetshus. Dette er noe som vil utredes før sluttbehandling av områdeplanen.

### ***Gjennomføring av planen***

Utviklingen av Tempe-Sorgenfri vil ta tid. Planen har rekkefølgekrav som sikrer at byrom, grøntområder og bygater etableres samtidig med utviklingen av delfeltene. Ombygging av Holtermanns veg er et stort og omfattende infrastrukturtiltak som vil ta tid å gjennomføre. For bydelen er det viktig å få på plass gode veggsoner og gangkryssinger i plan. Dette bidrar til å redusere barrierevirkningen og øke trafiksikkerheten. Det vurderes som at omleggingen av kryssene og etablering av gangfelt kan skje før man reduserer antall kjørefelt.

Det er gjort et grov estimat av kostnader for gjennomføring av rekkefølgekravene. Estimater er basert på erfaringstall fra andre prosjekt i Trondheim. Anslaget viser at kostnadene, ved maksimal utnyttelse, ligger på 2500-3100 kr/m<sup>2</sup> BRA. Størsteparten av kostnadene er knyttet til infrastrukturen, og en stor andel handler om ombygging av Holtermanns veg og etablering av hovedsykkelveg langs elveskrenten. Dersom det tas høyde for disse kan finansieres gjennom byvekstavtalemidler, havner kostnadene på 1900-2100 per BRA.

Innenfor planområdet er det kvikkleire, flomsone og deponi. Dette er forhold som må utredes og belyses i den enkelte detaljplan. Det ble gjennomført en geoteknisk utredning til områdeplanen i 2013, som vurderer området som byggbart, men peker på mulige kvikkleireforekomster. Planen sikrer at det må gjøres ny geoteknisk utredning i tråd med ny retningslinje fra NVE før detaljreguleringsplaner kan vedtas i området.

### **Vurdering**

Områdeplanen setter rammer for transformasjon av Tempe-Sorgenfri som vil gi en bydel med høy tetthet, flere og varierte offentlige byrom og et tett gatenett for myke trafikanter.

Planforslaget bidrar til å nå målene satt i områdesats. Gjennom tiltak som styrker det sosiale bomiljøet i bydelen og knytter bydelen sammen, bygges det en sterkere fellesskapsfølelse i bydelen. Varierte boligstørrelser, krav til bokvalitet og høy andel fellesareal vil bidra til økt bostabilitet for bydelen.

Det legges til rette for studentboliger langs Sorgenfriveien. Dette bidrar til å øke tilbudet til studentboliger som kan bidra til å redusere hyblifiseringen i eksisterende trehusbebyggelse på Tempe.

Ny utforming av Holtermanns veg vurderes som avgjørende for å få til en transformasjon av Tempe-Sorgenfri. Gangkryssinger i plan vil gjøre det mer attraktivt å være fotgjenger, og bidrar til økt trafikksikkerhet ved at villkryssinger unngås. Men det er reduksjon i kjørefelt, og utforming for lavere hastighet, med beplantning på hver side av gaten, som gjør at Holtermanns veg kan utvikles til en bygate, og som gir størst effekt for støyforhold og luftkvalitet langs gata. Sammen med sykkelløsninger og etablering av tett gangnett, bidrar dette til at Trondheim kommune kan nå sine forpliktelser i byvekstavtalen for perioden 2023-2029, signert 06.09.23.

Trafikkutredninger gjort i områdeplanen viser at endringene kan gi betydelig kø for personbiler i rush, som igjen kan påvirke kollektivtrafikken negativt utenfor planområdet. Ved en reduksjon i personbiltrafikken fra dagens nivå blir problemene mindre. Kommunedirektøren mener at det må tas høyde for reduksjon i personbiltrafikken i tråd med målene satt av bystyret når man vurderer de trafikale konsekvensene. Samtidig er det et poeng at framkommeligheten for kollektivtrafikken styrkes i forhold til personbiler.

Kommunedirektøren ser behov for ytterligere trafikkanalyser for å kunne være trygg på at kollektivtrafikken ikke blir påvirket negativt som følge av planen. Dette bør gjøres før planen sluttbehandles. Kommunedirektøren vurderer at eventuelle justeringer i trafikkløsningen som følge av ytterligere utredning ikke vil endre mye på planforslaget og at områdeplanen derfor kan sendes på høring slik den foreligger.

Bruken av Valøya primært til idrett er foreslått i tråd med kommunedirektørens forslag til ny KPA. Kommunedirektøren vurderer at idrettsformål her er viktig for hele byen, men at Valøya også har betydelig potensial for å bidra til at målene i områdesats nås. Derfor er det viktig at framtidige anlegg på Valøya ikke oppleves som lukket for bruk til rekreasjon og opphold som ikke er idrett.

I forslag til ny KPA har åpning for ytterligere høyhus bebyggelse på Tempe blitt debattert. Særlig rådet for byarkitektur er negativ til at det skal åpnes til flere høyhus i området. Kommunedirektøren vurderer at høyhus ikke vil bidra til å nå målene i områdesats om bostabilitet og økte nærmiljøkvaliteter i bydelen. Heller det motsatte. Høyhus har negativ effekt på lokalklima, har betydelig høyere klimagassutslipp enn lavere bebyggelse og gir ikke bedre utnyttelse av areal. Det åpnes for at noen bygg i kan være inntil 10 etasjer i mindre deler av kvartal innenfor planområdet, men åpnes ikke for høyere bebyggelse utover dette. Det er viktig å bygge en tett bydel, men samtidig få til gode uterom og forbindelser, og skape gode inkluderende nabolag.

Mot sluttbehandling av planen skal det også jobbes med gjennomføringsstrategi for mobilitetshus da det må sees nærmere på etablering, drift og eierskap til et felles mobilitetshus for en hel bydel.



## **Medvirkning**

Tidligere merknader er søkt ivaretatt i nytt planforslag. Mange av merknadene gikk på omfattende rekkefølgekrav. Til nytt planforslag er det også hentet inn innspill fra beboere gjennom områdesatsaktiviteter. I tillegg er det gjennomført verksted med private utbyggere og andre sentrale aktører.

## **Konsekvenser for klima, samfunn og miljø**

Transformasjonen av Tempe-Sorgenfri vil ha negative virkninger for Trondheim kommunes mål for reduksjon av klimagasser innen 2030, ved at det legges opp til mye ny bygningsmasse. Planen sikrer avbøtende tiltak gjennom krav til klimavennlige materialbruk, massebalanse og restriksjoner på bilparkering. Det stilles også krav om å vurdere å ta vare på eksisterende bebyggelse i reguleringsplaner i området. Fortetting på Tempe og Sorgenfri gir også flere arbeidsplasser og boliger nært sentrum og med særdeles god tilgjengelighet til metrobuss, hovedsykkelveg.

Planforslaget sikrer mer grønnstruktur enn dagens situasjon og bidrar på den måten til å styrke naturmangfoldet.

Målene i områdesats følges opp med krav om fellesareal, boligmannfold, flere nye byrom og endringer i kjøreveger for å gi mindre barrierer i nabolaget.

## **Konsekvenser for næringsutvikling**

Planforslaget følger opp byutviklingsstrategien ved å legge til rette for fortetting langs viktige kollektivakser. Det vil være negativt for noen av lager-, service og annen arealkrevende virksomheter på Tempe i dag, men åpner opp for flere nye arbeidsplasser ved å sikre areal for kontor og tjenesteyting i området.

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Områdeplanen sikrer areal til flere parker, torg og offentlige forbindelser som skal driftes av kommunen. Det avsettes også areal til offentlige funksjoner som skole og idrett innenfor planavgrensingen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, men det er noe usikkerhet knyttet til hvordan mobilitetshuset skal etableres og driftes i fremtiden. Dette må avklares før sluttbehandling.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 05.12.2023

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
Byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

**Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 4: Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Trafikkutredning
- Vedlegg 7: Helsekonsekvensutredning
- Vedlegg 8: Strategisk plan for offentlige rom og forbindelser
- Vedlegg 9: Bunden energi notat