



TRONDHEIM KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

# Konsekvensutredning

Forslag til endringer i byggeformål

Oppfølging av bygningsrådets vedtak 7. desember 2023



**Høringsforslag  
februar 2024**



## Forord

Denne katalogen viser en oversikt over alle forslag til nye byggeområder som som Bygningsrådet vedtok at skulle på høring, omtalt i saksprotokoll fra Bygningsrådet 07.12.2023, og prinsippssaken i Bygningsrådet 23.01.2024.

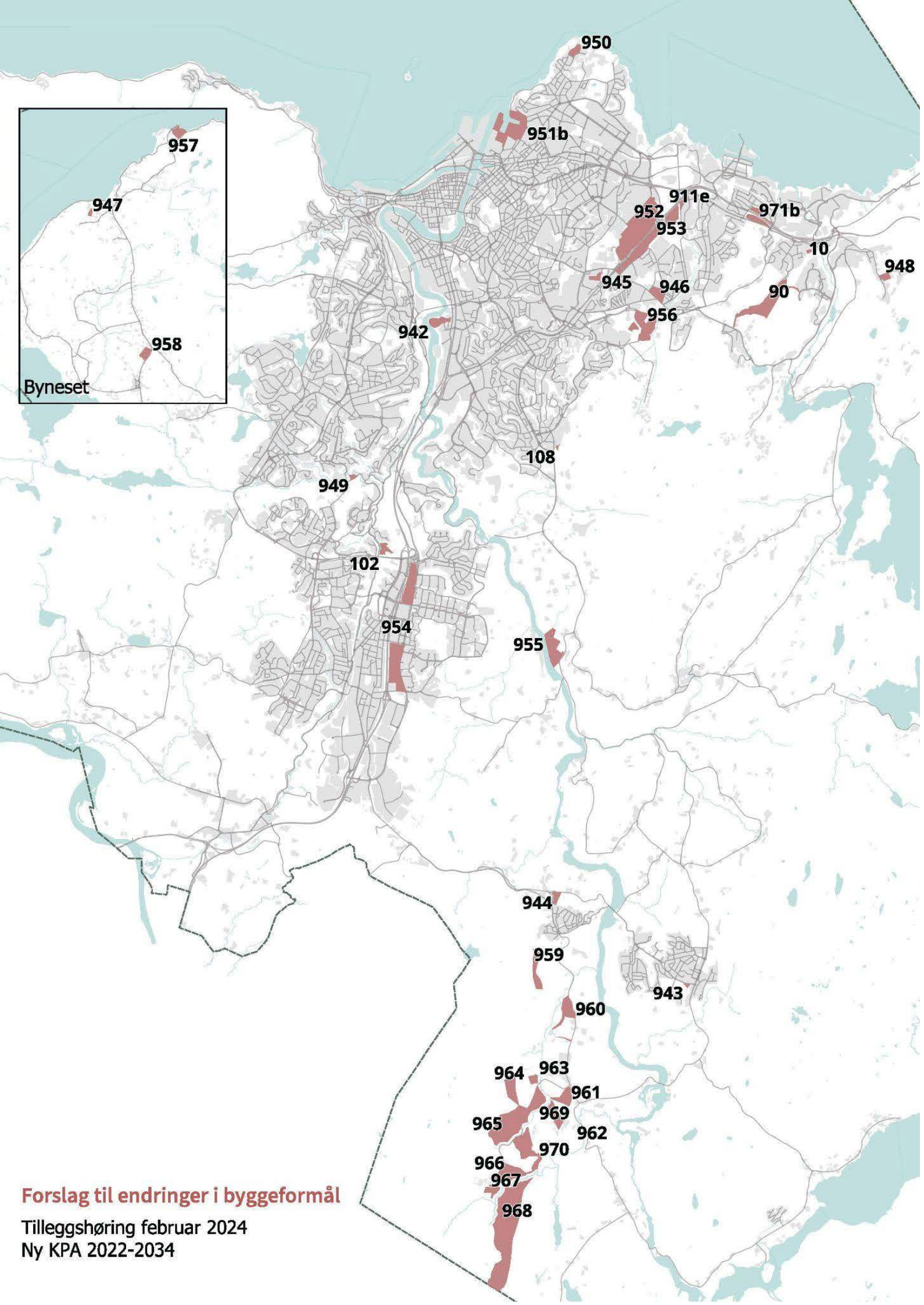
Områder som skulle sendes på høring ikke avsatt til utbygging er omtalt i *vedlegg 6, Nye områder til LNFR, blågrønnstruktur og naturområder i sjø*.

Hvert forslag er vurdert ut ifra et sett kriterier som foreligger i tabellform, felles for alle konsekvensutredninger. Vurderingene er ment å være dekkende og oppfylle kravene til konsekvensutredning på kommuneplannivå. Etter høringen og merknadsbehandling vil Kommunedirektørens anbefaling av forslagene framgå av planmaterialet som da sendes til bygningsrådet og ny politisk behandling.

Noen areal har vært vurdert tidligere, men ikke sendt på høring. Disse har samme nummer, men vurderingene er oppdatert med ny kunnskap. Tidligere arealendringer som har vært konsekvensutredet tidligere og vært på høring er ikke vist her.

Til sluttbehandling vil områdene som omtales her, inkluderes i et felles vedlegg for alle politiske forslag til nye byggeområder.

20.02.2024



**Forslag til endringer i byggeformål**

Tilleggshøring februar 2024  
Ny KPA 2022-2034


## Innhold

Nedenfor følger oversikt over arealendringer som sendes på høring, som oppfølging av vedtak i bygningsrådet 7. desember 2023 og prinsippsak 23.januar 2024.

Nr og eiendom	Formål i dag (KPA 2012/10)	Høringsforslag ny KPA tidligere	Høringsforslag Vedtak i Bygningsråd 07.12.2023
942 Valøya (403)	Framtidig blå/grønnstruktur	Framtidig idrettsanlegg og framtidig tjenesteyting	Byggesone 1
943 Tanemsbruvegen 10-14 (Klæbu)	Tjenesteyting	tjenesteyting	Byggesone 2
944 Tanemsflata /Tanemsmyra	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
			Framtidig LNFR (vedlegg 6)
945 Brøsetekra 5, 7 og 13	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
946 BB1-BB3 i Granås Øst	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
10 Fossbakken 9 - Olderdalen	LNFR	byggesone 3 og LNFR	Byggesone 3
90 Tesliåsen	LNFR	LNFR	Byggesone 3
102 Okstadøya	LNFR	LNFR	Byggesone 3
108 Kastbrekka/Tomset	Boligbebyggelse	framtidig blå/grønnstruktur	Byggesone 3
947 Bjøra (135)	LNFR	LNFR	Byggesone 4
948 - Hermo (Reppe 120)	Boligbebyggelse	Flere alternativer	Byggesone 4
949 - Buengvegen 1A	Boligbebyggelse	byggesone 3 og framtidig blå/grønnstruktur	Byggesone 4
950 NGU-tomta på Østmarka	Boligbebyggelse	byggesone 3	Framtidig tjenesteyting
951 a Nyhavna - Havn	Sentrumsformål	sentrumsformål, skole, idrett, +	Havn (alt a)
951 b Nyhavna - #kaibasert næring			Byggesone 1 bestemmelsesområde havn (alt b)
911 e Øvre Rotvoll sør	Boligbebyggelse	Flere alternativer	Framtidig næringsbebyggelse og byggesone 3
952 Tungavegen 28-38	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring, bolig, offentlig tjenesteyting
953 a Tunga KB5 med forretning	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring og forretning
954 b Tunga NF (ikke KU)			Nåværende næringsbebyggelse
954 a Tiller KB5 med forretning	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring og forretning
954 b Tiller NF (ikke KU)			Nåværende næringsbebyggelse
955 Eklestrøa	LNFR	Næring, byggesone 3 og LNFR	Framtidig næringsbebyggelse

956 Universitetsområdet Dragvoll	Boligbebyggelse	Flere alternativer	Framtidig næringsbebyggelse
957 Flakk	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
958 Myrsundet	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
959 Tjønnyra	Kombinert bebyggelse næring og massetak	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
960 Kårstad	LNFR og grønstruktur	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
961 Lappen	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
962 Svemyra	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
963 Grustak Tulluan	Råstoffutvinning	Råstoffutvinning	Framtidig næringsbebyggelse
964 Storfagerlibekken	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
965 Under Svartåsen	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
966 Litjvollmyra	Deponi og råstoffutvinning, fritids- og turistformål og LNFR	LNFR og framtidig massedeponi og råstoffutvinning	Framtidig næringsbebyggelse
967 Litjvollen	Fritids- og turistformål	Idrettsanlegg og LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
968 Sagåsen - Rotmyråsen	LNFR	LNFR	Framtidig næringsbebyggelse
969 Fuglmyra	LNFR	Flere alternativer	Nåværende næringsbebyggelse
970 Furuhaugen	Kombinert bebyggelse og anlegg deponi og råstoffutvinning og LNFR	LNFR og framtidig massedeponi	Framtidig massedeponi
971 b Presthusjordene	Boligbebyggelse og nåværende næringsbebyggelse	Flere alternativer og nåværende næringsbebyggelse	Framtidig LNFR og båndlagt (alt a i vedlegg 6)
			BD bussdepot (alt b)


## Byggesoner

10 Fossbakken 9 - Olderdalen			
Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Olderdalen, 23/308, privateid	
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>		
	<b>Vedtaks punkt 32</b>		
	<i>Fossbakken 9 - Olderdalen Gbnr 23/308 høres som boligformål</i>		
	Størrelse		4,7 daa
	Gjeldende KPA		LNf
	Dagens bruk		Skog og friluftsområde
Detaljregulering	r0265 - Del av Nedre Vikåsen. Vedtatt 2.4.1987. Betegner areal som del av sammenhengende friområde.		
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området har vært hørt som byggesone 3, og innspillet ble delvis anbefalt av Kommunedirektøren.		
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p>Det aktuelle området grenser til et eksisterende boligfelt og ligger inntil markagrensa. Formålsendring vil bidra til nedbygging av skog av høy og svært høy skogbonitet, som har svært viktig lokal verdi for artsmangfold og naturmangfold. Formålsendring vil gi større inngrep i terrenget og gi endringer i naturlandskapet med svært synlig bebyggelse, som også innebærer å bygge ned deler av et større friområde. Formålsendring vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet.</p> <p>Det er ikke skolekapasitet i området, og barneskole og ungdomsskole er ikke i gangavstand og ikke egnet for miljøvennlige reiser. Avstand til Trondheim sentrum er 7,5 km og bussforbindelsen er god. Formålsendring vil antakelig ikke bidra positivt til å nå målet om nullvekst i biltrafikken.</p> <p>En utbygging i dette området vil utvide tettstedsavgrensningen, og området vil ha adkomst via boliggtater uten fortau. Flere adkomstveger her betjener mer enn 30 boliger. Krav til</p>		

	<p>tilfredsstillende gangtilbud kan gjøre det utfordrende å etablere flere boliger i Olderdalen, dette må vurderes godt i videre planlegging. Adkomst via Vikelvfaret tettere på E6 er ikke aktuelt. Vikelvfaret er adkomst til næringsarealer med tungtrafikk, og å etablere bro over Vikelva og grøntdrag kan ikke legges til grunn.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Endret arealbruk innebærer nedbygging av skog.
	<b>Forurensing</b>	Arealet er innenfor gul og oransje støysone. Arealet grenser til en stillesone i øst.
	<b>Arealressurser</b>	Området er klassifisert som D: høyt prioritert landbruk-, natur- og friluftsområde. Området består av skog med høy og svært høy skogbonitet.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Arealet utgjør en del av et større område registrert som viktig for arts mangfold og viltinteresse. Naturmangfoldet innenfor området er klassifisert "svært viktig lokalt". Området er innenfor verneplan vassdrag for Vikelva. Vikelva utgjør en økologisk korridor som arealet grenser til. Eiendommen grenser til, men er akkurat ikke en del av rød strek/markagrensa.
	<b>Landskap</b>	<p>Arealet er en svakt hellende skråning som går over i bratt bakke i skog.</p> <p>Kommunedirektøren har tidligere anbefalt formålsendring her til byggesone 3, men begrenset slik at bebyggelsen ikke dras for langt opp i høyden. Nabobebyggelsen har bakkeplan på omtrent kote 43-44. Tidligere anbefalt avgrensning av omdisponering var mellom kote 45 til ca kote 51. Når hele området omdisponeres, vil bakkenivå være fra omtrent kote 45 til på omtrent kote 57 øverst i bakken.</p> <p>Ny bebyggelse kan bli svært framtrepende i naturlandskapet og innebære stort inngrep i terrenget.</p>
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ingen registrering. En formålsendring innebærer tilsluttende utbygging til eksisterende byform.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	En eventuell formålsendring vil bygge ned et regulert friområde som utgjør en del av et større turområde på Vikåsen med skogsstier og en opparbeidet gangsti. Formålsendringens størrelse vil ha liten innvirkning på friluftsliv- og turområdet som helhet, men en formålsendring vil kunne påvirke tilgang til turområdet, da start på turstien innenfor planavgrensningen.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Kollektivtilgjengeligheten er god med ca 500 meter til sentral rute med avgang hvert 10. min i rush. Området er innenfor 250 m av nåværende hovednett for sykkel, med avstand til Trondheim sentrum på ca 7,5 km. Avstanden til Ranheim skole, med tilhørende idretts- og kulturtilbud er omtrent 1,5 km. Butikk finnes i gangavstand. Avstand til fremtidig lokalt sentrum er i overkant av 1km langs lite gangvennlig veg.</p> <p>Lokaliseringen er middels god med tanke på miljøvennlige reiser, da kollektivtilgjengeligheten er god, men tilgjengeligheten til daglige gjøremål mindre god.</p>


	<b>Kommunens økonomi</b>	Ranheim barneskole og Markaplassen ungdomsskole. (Det har vært justering av skolekretsgrenser.) Manglende skolekapasitet, og flere boliger kan ikke etableres før skolekapasitet er sikret. Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Skole og aktivitetstilbud er tilgjengelig langs gang- og sykkelvei med 1,5 km til barneskole, som innebærer å gå langs trafikkert gangvei over E6, med flere underganger, trapper og krysninger som kan oppleves som en barriere, og gjør skoleveien uegnet for barn å gå alene til skolen. Det er 1,8 km langs tursti til ungdomsskole. Arealet grenser til friområder med opparbeidede turstier.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registrering.
	<b>Næringsareal</b>	En formålsendring innebærer ikke nedbygging av næringsareal. Området er ikke hensiktsmessig for næring.
	<b>Teknisk infrastruktur - VA</b>	Området har tilgang til offentlig vann og avløp i en avstand på ca. 100 meter. Området har god brannvannsdekning.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området er berørt av flomveg som må ivaretas. Området innenfor aktsomhetszone for radon. Det er ikke registrert kvikkleire eller rasfare i området.



Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Vikåsen, Tesliåsen 19/3 og 19/6, privat
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <i>90 Tesliåsen, høres som bolig</i>	
	Størrelse	201,5 dekar
	Gjeldende KPA	LNFR
	Dagens bruk	Området består i dag av skog uten bebyggelse, som benyttes til friluftsliv. Deler av området er ikke tilgjengelig for allmenn ferdsel på grunn av bratt terreng.
	Detaljregulering	Detaljregulering av Vikåsen vanntunnel går gjennom området. Denne vil få hensynssone med egne bestemmelser i ny KPA, og kan ikke bygges på.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	LNFR, delvis innenfor grønn strek (hensynssone landbruk) og med sikringssone drikkevann og hensynssone bevaring naturmiljø. Tidligere foreslått innenfor markagrensa og hensynssone friluftsliv.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket. Det er hensynssoner for drikkevann og naturmiljø innenfor planavgrensningen og disse forblir som tidligere.</b></p> <p>Formålsendring vil føre til nedbygging av skog og økte Co2-utslipp, og bidra til betydelig reduksjon av friluftsområdet på Vikåsen. Området er innenfor nytt forslag til markagrense, og formålsendring vil føre til at denne markagrensa må flyttes og reduseres. Formålsendring vil være i strid kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder og i strid med Trondheims mål om arealnøytralitet. Området utgjør også en viktig grønnkorridor som binder Trondheimsfjorden med marka og forslaget vil bidra til vesentlig reduksjon av denne. Formålsendring vil også bidra til nedbygging av svært god landbruksjord og grønn strek vil måtte flyttes som følge av forslaget. Dette vil videre kunne øke presset på gjenværende landbruksområder. En utbygging i dette området vil være synlig fra flere steder i Trondheim og endre landskapskarakteren i stor grad. Samtidig vil boliger her få flott utsikt og kveldssol.</p> <p>Formålsendring vil være i strid med byutviklingsstrategiens mål om at byvekst skal skje sentralt eller rundt eksisterende lokale senter. Området har ikke godt kollektivtilbud, og det er ikke gangavstand til skole, lokale senter og arbeidsplasser. Dette tilsier at formålsendring vil skape økt personbiltransport og er negativt for å nå målet om nullvekst i biltrafikken.</p>	



Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Formålsendring vil føre til nedbygging av skog, samt eventuelle utslipp som følge av anleggsveier og ny bebyggelse.
	<b>Forurensing</b>	Området er pr i dag ikke utsatt for støy fra vei, og heller ikke fra andre kjente støykilder. Det er ikke registrert forurenset grunn i området.
	<b>Arealressurser</b>	Området består for det meste av skog med høy og middels høy bonitet, og ligger innenfor markagrensa. Deler av området er innenfor grønn strek, og jordområdene har jordklasse 1 og 2. En nedbygging av disse områdene vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet og vil kunne bidra til økt press på gjenværende landbruksområder.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Området er en del av en grønn korridor som binder Trondheimsfjorden med Strindamarka. Det går en økologisk korridor gjennom området. Det er registrert elg og rådyr, og feltet har viltinteresser (verdi C). Flere flomveier innenfor området.
	<b>Landskap</b>	Området er i dag en nordvestvendt åsside med skog. Skråningen har et platå på midten. Den skogkledte åssiden står i kontrast til åkerlandskapet nedenfor, og er synlig fra flere steder i Trondheim. Sammen med Estenstadmarka utgjør åsen et amfi som omslutter Trondheim.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Formålsendring vil føre til satelittutbygging.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området har stor betydning for utøvelse av friluftsliv og utgjør i sin helhet en viktig forbindelse mellom fjorden og marka. Det er turveier i området som benyttes til friluftsliv.  Området ligger innenfor Kommunedirektørens forslag til ny markagrense, som også inngår i kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder.  Til nytt høringsforslag (vår 2024) er markagrensa flyttet som en del av forslaget til formålsendring for Tesliåsen. Dersom denne formålsendringen vedtas vil arealet til markaområdet på Vikåsen reduseres betydelig.  Av fotballbaner og idrett i tilknytning til skoler er Solbakken og Markaplassen skoler nærmeste anlegg.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har ikke egnet for miljøvennlige reiser. Sørvest og nordøst på planområdet er det gangavstand til holdeplass (ca 300 meter) med bylinje. Området for øvrig vil ha lang avstand til disse kollektivlinjene, og det er ikke god sykkeltilgjengelighet i dag. Fremtidig sykkelnett er planlagt i tilknytning til veiene forbi området. Nærmeste lokalsenter er Ranheim og Charlottenlund og det er ikke gangavstand til noen av dem.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Jakobsli barneskole, Markaplassen ungdomsskole. Ikke kapasitet i grunnskoleløpet. Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Folkehelse og</b>	Området har flere gode kvaliteter for oppvekst. Marka med mulighet for

	<b>oppvekstvilkår</b>	friluftsliv, skiløyper, samt alpinbakke. Solbakken barnehage er i nærhet til området. Solbakken barneskole er 1,5 km unna langs den noe trafikkerte Jonsvannsveien. Der er det pr i dag ikke kapasitet i grunnskoleløpet. Markaplassen ungdomsskole er omtrent 4km unna planområdet, noe som tilsier buss eller bil som transport. Det er ikke noe lokalt senter eller annen møteplass i gangavstand til området. Avstanden til sentrum gjør kultur og offentlige tjenester mindre tilgjengelig, og bilbruk til slike funksjoner er sannsynlig.
	<b>Mineralressurser</b>	Ikke relevant for forslaget
	<b>Næringsareal</b>	Ikke relevant for forslaget
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Det er ikke forurensset grunn i området, men det er områder med moderat til lav mengde radon. Innenfor området er det soner som har fare for jordras / jordflom. Det er også aktsomhetsområde for flom som passerer over planavgrensningen. Det er fare for snøskred og steinsprang. Deler av området inngår i aktsomhetsområde for jordskred. Det er ikke registrert kvikkleire. Området berører sikringssone for drikkevann. Flomsone for Rønningsbekken.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Okstadøya, 317/1, privateid
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <b>Vedtaks punkt 1</b>  <i>Bygningsrådet vedtar at følgende områder sendes på høring med forslag om arealformål boligformål og/eller sentrumsformål:</i>  <i>102 - Okstadøya: Avsettes til boligformål</i>	
	Størrelse	26,2 daa
	Gjeldende KPA	LNF
	Dagens bruk	Skogbruk
	Detaljregulering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- r1117f - Motor sør på strekningen fra Turistvegen - Tonstad med tilstøtende områder. Vedtatt 1976. Viser området regulert til landbruk, gartneri og skog. KPA vil gjelde foran detaljplan.</li> <li>- r20210006 - E6 Tonstad - Kroppanbrua. Planlegging igangsatt. Reguleringsplan for ekstra kollektivfelt på E6 og mulig ny bru for vilt i viltkorridoren.</li> <li>- Reguleringsplan under arbeid: r20230028 - Bjørndalen, detaljregulering. Planen gjelder sykkelvei med fortau langs Bjørndalen.</li> </ul>
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Foreslått hensynssone naturmiljø langs Heimdalsbekken.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket. Hensynssone naturmiljø langs Heimdalsbekken innenfor avgrensningen fjernes.</b></p> <p>Utbygging vil føre til nedbygging av skog og økte Co2-utslipp. Området er viktig for natur- og artsmangfold, og Heimdalsbekken er særlig viktig da den har potensial for å fungere som gyte- og oppvekstområde for sjøørret. KPAs mål om å hensynta naturmangfold og definere økologiske korridorer vil ikke være ivaretatt ved en formålsendring, og å bygge ned slike naturområder er i strid med målet om arealnøytralitet. Området grenser til grønn strek og en formålsendring vil kunne føre til press på disse viktige landbruksområdene.</p> <p>Området er utsatt for kvikkleire og flom, og er innenfor gul og oransje støysone. Det er langt å gå til lokalt sentrum på Romolslia, skole, nærmiljøanlegg og friluftsområder, og forbindelsene for gang- og sykkel er dårlige. En eventuell ny sykkelvei vil kunne gjøre fremtidig tilgjengelighet</p>	

	for sykkel bedre. Det er langt til nærmeste metrobussholdeplass, og formålsendring vil gjøre det vanskeligere å nå nullvekstmålet.	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Endret arealbruk innebærer nedbygging av skog ihht AR5, som fører til Co2-utslipp. Det vil også være klimagassutslipp i forbindelse med eventuell ny bebyggelse og veier som må bygges.
	<b>Forurensing</b>	Arealet er innenfor gul og oransje støysone. Endret formål til bolig vil kunne gi økt trafikk og dermed økt mengde støy og lokal forurensning.
	<b>Arealressurser</b>	Området grenser mot og overlapper noe med grønn strek. Arealet er ikke dyrket mark. En formålsendring innebærer presedens og driftsulemper for tilgrensende dyrket mark. Skogressurser som dekker området er betegnet ved høy og særs høy bonitet.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Området ligger innenfor forslag om ny økologisk korridor. Området grenser til større vassdrag (Heimdalsbekken) i øst som er vandringsvei for laksefisk, og har flere sidegreiner fra denne innenfor området. Enhver påvirkning på deler av vassdraget kan ha negative konsekvenser andre steder i bekken, og å bygge ned deler av nedbørsfeltet til denne bekken vil være negativt da det allerede er tidvis lite vanntilførsel i Heimdalsbekken. Området er registrert ved naturtype C som er viktig lokalt. Området er en del av et område med viltinteresse og er et viktig beiteområde for elg.
	<b>Landskap</b>	Området utgjør et naturlandskap med skog som skjerner nærliggende boligområder på Okstadøya og Nyveilia noe fra E6. En eventuell formålsendring vil forringe dette naturlandskapet og føre til inngrep i terreng.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ingen registrering. En eventuell formålsendring vil føre til satelittutbygging med liten sammenheng med øvrig byform.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området er registrert som grønn korridor. En formålsendring vil forringe et LNF-område utenfor overordnet grønnstruktur og som ikke er dyrket. Det er sannsynlig at området brukes til lek og "hundremeterskog".
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området er innenfor 250 m til hovednett for sykkel og over 500 meter å gå til metrobuss, området anses som lite egnet med tanke på tilgjengelighet for miljøvennlige transportmiddel. Nærmeste lokale sentrum er Romolslia (1,1km)
	<b>Kommunens økonomi</b>	Romolslia barneskole og Huseby ungdomsskole. Tilstrekkelig skolekapasitet i dag. En eventuell formålsendring vil utløse utgifter i form av etablering av gang- og sykkeltilbud, vann og avløp, vegnett, renovasjon.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området har ingen dekning av nærmiljøanlegg. Barneskole med aktivitetstilbud er 750-1050m i luftlinje fra området. Ungdomsskole er 1350 m i luftlinje fra området. Området er avgrenset med Bjørndalen i vest, E6 i øst og Kolstadveien i sør med få registrerte gangforbindelser. Tilgjengeligheten er begrenset grunnet få gang- og sykkelforbindelser til skolene og omkringliggende områder. I tillegg er det lange distanser til lokalt sentrum. Dette har negativ virkning på mål om universelt utformet og aldersvennlig bymiljø.



	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registrering.
	<b>Næringsareal</b>	Området ligger inntil Bjørndalen, og har noe god tilgjengelighet for næring grunnet tilgjengelighet for bil og tungtrafikk mellom 1-2 km fra kryss til europa- og regionalvei med god standard.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området innenfor aktsomhetszone for radon. Området er innenfor løsneområde for kvikkleire med middels fare, risikoklasse 4, med meget alvorlig konsekvens. Deler av området i vest er innenfor aktsomhetszone for flom og har forsenkninger med fare for flom. Ravinelandskapet har flomveger som må ivaretas.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Kastbrekkvegen, 86/22, privateid.
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b> <b>Vedtaks punkt 1</b>	
	108 - Kastbrekka: Avsettes til boligformål byggesone 3.	
	Størrelse	3,4 daa
	Gjeldende KPA	I KPA 2012-2024 er området avsatt til boligformål (detaljregulert som uteoppholdsareal til boliger). Avsatt som blågrønnstruktur i forslag til ny KPA.
Dagens bruk	Grøntområde for friluft og lek, feks akebakke.	
Detaljregulering	<p><b>r0073 - Tomset</b>, gnr 86 bnr 1, vedtatt 2008. Området detaljregulert til grønnstruktur, der området er satt av til felles grøntanlegg. I bestemmelsene heter det: “§4.2 Felles grøntanlegg Området skal brukes til lek og opphold og opparbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan, (saksvedlegg 3, datert 01.08.2007). (...) Det skal beplantes vegetasjon ved adkomstveg i sør som skjerming mot akebakken (som vist på illustrasjonsplan).”</p>  <p><b>r20160016</b>, ny reguleringsplan for <b>Tomset B3</b> ble vedtatt 14.03.2017. I denne planen ble deler av detaljreguleringsplanen fra 2008 endret, og det fremgår at bebyggelsen innenfor B3 er avsluttende for området regulert inn under r0073. Kravet til uteareal for endret detaljplan</p>	

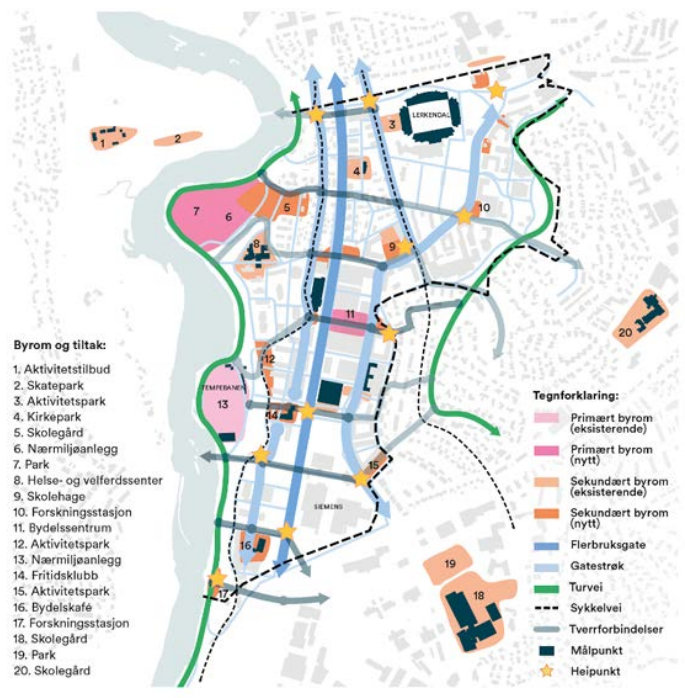
		<p>beskrives som følger: “Uteområder løses (...) gjennom uteareal som er felles med alle boligene i overordnet plan (R0073). Bakken sør for planområdet er regulert til felles grønt i R0073 og har vært brukt som akebakke. Akebakken er for tiden lite tilgjengelig grunnet pågående utbygging. Bebyggelse og parkering er lagt nord for kjørevegen for å bevare uteområdet med akebakke sør for kjørevegen.” Hentet fra Bystyrets saksprotokoll datert 14.03.2017</p> <p>Planområdet for Kastbrekka er opptegnet som felles grøntområde i r0073. Planområdet er ikke en del av detaljreguleringsplanen for Tomset B3 r20160016, men er beskrevet i bestemmelsene som grøntområde til bebyggelsen.</p> <p>I KPA 2012-2024 er området avsatt til bolig. Dette er ikke i strid med gjeldende reguleringsplan, ettersom området er grøntområdet til boligbebyggelsen i reguleringsplan og vi må se formålet i gjeldende KPA i sammenheng med vedtatte reguleringsplaner. Derfor er dette området avsatt til blågrønnstruktur i forslag til ny KPA.</p>
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Nei. Området er avsatt til blågrønn struktur
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p>Området er i to detaljreguleringsplaner avsatt til uteoppholdsareal/grøntområde for bebyggelsen nord for området. Med bakgrunn i dette, samt at området grenser til et større grøntdrag, er området foreslått som blågrønnstruktur i forslag til ny KPA. Området benyttes i dag som friområde og akebakke. Formålsendring vil være i strid med vedtatte detaljreguleringsplaner fra 2008 og 2016 og dermed føre til at boligområdene får langt mindre uteoppholdsareal enn det de hadde krav på og som var bestemt da boligene ble bygget.</p> <p>Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning (Rikspolitiske retningslinjer).</p> <p>I praksis er området et viktig leke- og friluftsområde og fungerer som inngangsportale til marka. For naturmangfold er området svært viktig lokalt, da det danner en kantsone mellom skog og jordbrukslandskap som kan være viktige habitater. Å bygge ned slike grøntområder er i strid med kommunens strategi om arealnøytralitet. Det karakteristiske landskapet er en identitetsmarkør for området, og en utbygging her vil ødelegge dette.</p> <p>Området har viktige funksjoner som skole, lokalt senter og idrettstilbud i gangavstand, og oppvekstmiljø i området anses som godt. Tilgjengelighet med kollektivtransport anses også som godt.</p> <p>Hensynssone til metrovann ledningen berører avgrensningen, og denne kan ikke bebygges.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	En formålsendring innebærer nedbygging av noe skog.
	<b>Forurensing</b>	Ingen registrering. Området grenser til forslag om “stille område”.
	<b>Arealressurser</b>	Store deler av avgrensningen er kategorisert som uproduktiv skog (AR5). Området grenser til grønn strek. Ortofoto fra 1999 viser dyrket mark, og området er registrert med god jordkvalitet. Formålsendring vil ikke være i tråd med målet om arealnøytralitet.



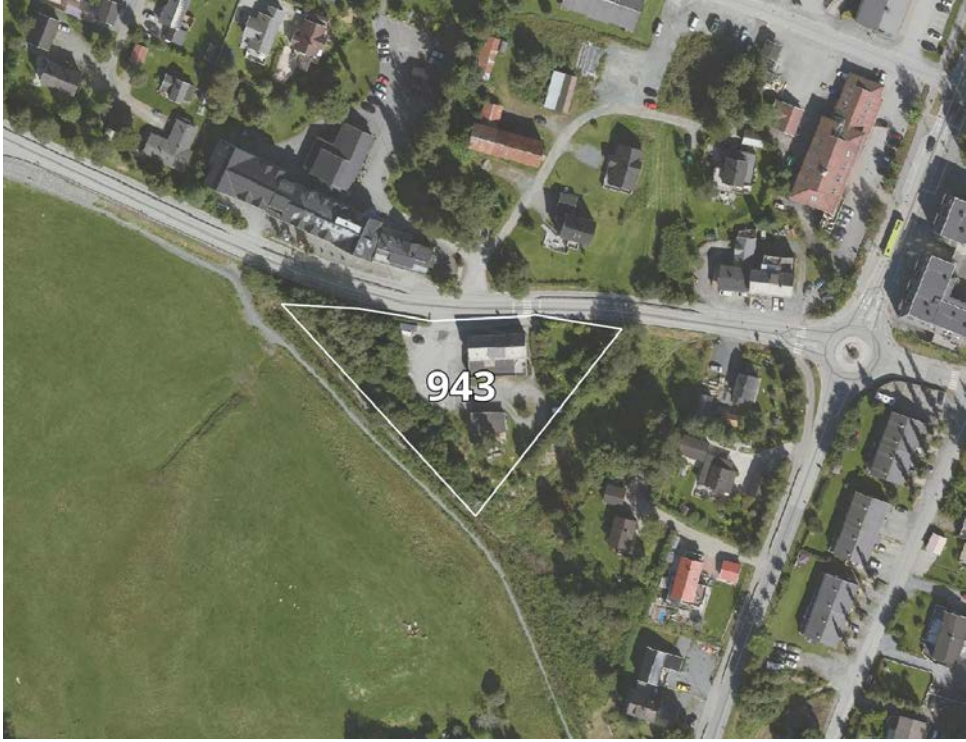
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Deler av området er registrert som svært viktig lokalt (C-verdi) og viktig lokalt (D-verdi) og er en del av et skogbelte. Området er en del av et mosaikklandskap med jordbruk og skogteigen som danner en kantsone mellom bebyggelsen og jordene. Det er ingen registrerte fugleobservasjoner fra området, men erfaringsmessig vil slike skogteiger i kombinasjon med jordbrukslandskap kunne være habitater for rødlistede arter som gulspurv og grønnfink.
	<b>Landskap</b>	Området utgjør en del av et større natur- og kulturlandskap som fortsetter sør for avgrensningen. Med sin terrengform utgjør området en lokal identitetsmarkør, og er en naturlig start på kulturlandskapet. Området grenser til anlagt vannmiljø på Bjørkmyr.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planavgrensningen. En formålsendring vil viske ut en etablert grense mellom bebyggelse og landbrukslandskap.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området benyttes som friluftsområde både sommer og vinter, men særlig som akebakke. Toppen i bakkant er et utsiktspunkt som er mye brukt. Gårdsveien til Tomset er en av de viktigste turveiene inn i Strindamarka fra et tett befolket område.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har under 500 meter til holdeplass med god kollektivtilgjengelighet. Det er planlagt sykkelvei innenfor 250m fra området. Nærmeste lokalsenter er Risvollan og er lokalisert ca 500m unna området. Barneskole og ungdomsskole er lokalisert henholdsvis 400m og 800m unna området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Tilstrekkelig skolekapasitet. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området har tilstrekkelig nærmiljøanlegg, lekeplass og aktivitetsområde i tilknytning av skole. Utleira skole med tilhørende aktivitetstilbud er 400m unna. Idrettsanlegg er 250m unna. Området er nært friområder med opparbeidede turstier, samt tur- og friluftsmuligheter i marka. Det er korte distanser til lokalt sentrum, skole og idrett, noe som virker positivt på mål om et universelt utformet og aldersvennlig bymiljø. Oppvekstvilkår og folkehelse anses samlet sett som godt.  Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning (Rikspolitiske retningslinjer).
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registrering.
	<b>Næringsareal</b>	Området har ikke hensiktsmessig lokalisering for næring i henhold til ABC-prinsippet.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området innenfor aktsomhetssone for radon. Deler av området i vest er innenfor flom aktsomhetssone. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor avgrensningen. Området berøres av hovedledning for vann som må ivaretas.

942 Valøya (403)		
Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Valøya, gnr/bnr 62/24, 62/391, 62/397eid av Trondheim kommune, 62/437, 62/274 og 62/273 som er privat eid.
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>	
	<b>Vedtaks punkt 1</b>	
	403 - Valøya: Avsettes til sentrumsformål.	
	I <a href="#">prinsippsaken i bygningsrådet 23.01.24</a> , ble det avklart at Valøya settes til byggesone 1.	
	Størrelse	47 dekar
Gjeldende KPA	Eksisterende og framtidig grønnstruktur, sentrumsformål. Flata og hele skråningen er innenfor Nidelvkorridoren.	
Dagens bruk	Lager og industri for Bydrift på Valøya. Nærmiljøanlegg. Boliger.	
Detaljregulering	<p>Detaljplan r1155v fra 1995 avsetter området til park, kommunalteknisk virksomhet og boliger, men gjeldende KPA gjelder foran ved motstrid.</p>  <p>Pågående områdeplan: Nesten hele området er innenfor <a href="#">høringsforslag for områdeplan for Tempe og Sorgenfri</a>, hvor det er avsatt til idrettsanlegg, tjenesteyting (skole), grønnstruktur og turveg. Nidelvkorridoren er vist med hensynssone naturmiljø. Skråningen har faresone for ras. Områdeplan for Tempe vil gjelde foran ny KPA om/når den blir vedtatt.</p>	
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området har vært hørt avsatt til idrettsanlegg og tjenesteyting, i konsekvensutredning 403 Valøya. I Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling var området avsatt til blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting (skole). Nidelvkorridoren var redusert fra gjeldende KPA, til midt nede på flata på Valøya.	

Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 1 for å følge opp vedtaket. Sentrumskjernen er satt i kategori S3. Nidelvkorridoren er redusert.</b></p> <p>Flere boliger på Valøya vil bidra til flere boliger sentralt i Trondheim. Forretning og kontorbebyggelse vil ligge for langt unna metrobuslinja til at det vil være attraktivt for gående, men godt nok for syklister. Etablering av sentrumskjerne på Valøya er ikke i tråd med byutviklingsstrategien, og vil i stor grad påvirke Nidelvkorridoren som landskapsrom. Dersom området utvikles uten idrett, friområder eller skole vil dette bidra til et mindre attraktivt bolig- og bymiljø, og gi ytterligere mangel på arealer til idrett i sentrale strøk. Byggesone 1 har lavere krav til uterom og kvalitet. Dette vil i mindre grad gi familievennlige boliger, men vil være godt egnet for studentboliger.</p> <p>Forslaget ivaretar ikke vedtatt kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, eller bygger opp om områdesatsningene for Tempe-Sorgenfri. Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri er nå på høring, og dersom denne blir vedtatt, vil den gjelde foran ny KPA.</p> <p>Området langs Nidelva er en viktig økologisk korridor med høye natur- og viltverdier og bebyggelse ned mot elva vil svekke disse verdiene. Kantsonen er også viktig som buffer mellom bebyggelse og elva og bør ivaretas ved utbygging.</p>		
	Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>	<p>All eksisterende bebyggelse på Valøya må rives. Boliger ved Alfred Larsens veg kan videreføres. Omfattende terrengbehandling for bebyggelse på Valøya og i skråningen.</p>
		<p><b>Forurensing</b></p>	<p>Tomta ligger innenfor område registrert som forurenset grunn i historisk kartlegging etter verkstedaktivitet. Tomta er ikke støyutsatt, og ligger innenfor et kartlagt stille område.</p> <p>Byggesone 1 med forretning kan bidra til mer trafikk og varelevering og støy.</p>
		<p><b>Arealressurser</b></p>	<p>Forslaget gir ingen konsekvenser for jordbruksarealer.</p>
<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>		<p>Det er ikke registrert naturtypeverdier innenfor området som er foreslått omdisponert på Valøya, men hele kantsonen mot Nidelva har naturtypeverdi B. Nidelvkorridoren er en overordna viktig økologisk korridor og kantvegetasjonen langs Nidelva har høye viltverdier (A). Kantsonen er også viktig som buffer mellom bebyggelse og elva. Tett bebyggelse og mye aktivitet vil påvirke området som viltverdi. Området utgjør et stort restaureringspotensiale der man kan gjøre kantvegetasjonen mot elva større. Dersom området ned mot elva bygges ut vil kantsonen bli svekket og naturverdiene i en viktig økologisk korridor vil svekkes.</p>	
<p><b>Landskap</b></p>		<p>Tomta ligger på ei lavereliggende flate ned mot Nidelva enn omkringliggende bebyggelse som ligger over elveskråninga. Tomta er synlig fra områder vest for elva, Havstein og Nordre Hoem. Landskapet er åpent og ny tett sentrumsbebyggelse vil være svært synlig, og utfordre det viktige landskapstrekket som Nidelvkorridoren er.</p>	
<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>		<p>Det er ingen bygde kulturminner innenfor området, men landskapsmessig har området stor verdi som en del av det grønne elverommet. Valøya kan tåle noe ny bebyggelse, men denne må</p>	


		<p>underordne seg elverommets karakter. Et bygg rett nordøst for tomte er Valøyslyngen 9, registrert med antikvarisk verdi klasse C.</p> <p><b>Friluftsliv, nærmiljø</b></p> <p>Valøya brukes av Trondheim bydrift og er ikke tilrettelagt for friluftsliv eller lek og rekreasjon i dag. Nidelvstien er en hovedturveg, og Nidelvkorridoren er et viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde for hele byen, og den viktigste overordnede grønne korridoren og turvegforbindelsen gjennom kommunen. I plan for friluftsliv og grønne områder er det vist en planlagt hovedturveg over tomte.</p> <p>Sentrumsbebyggelse vil gi et økt press på områdene, og bidra til et økt behov for rekreasjonsområder for befolkningen i bydelen. Det er underdekning på park og nærmiljøanlegg i området.</p> <p>Området er innenfor områdesats Tempe-Sorgenfri, hvor det skal satses på et byromsnettverk med tydelige torg for hele bydelen. Et slikt torg er ikke sikret i forslaget.</p>
Samfunn	<p><b>Mobilitet</b></p>	<p>Boliger her gir middels og godt potensiale for grønne reiser. Nærmeste metrobussholdeplass er Valøyvegen, som ligger i Holtermanns veg, med en gangavstand på ca. 650 meter. Det er høy frekvens på rutetilbudet. Nærmeste hovedsykkelveg er i Tempevegen. Avstand til Torvet er ca. 3,1 km. Det er kort vei til dagligvarebutikk og servicefunksjoner på Tempe. Det er langt mellom krysningspunktene av Holtermanns veg i dag.</p> <p>I strategisk plan for offentlige rom og forbindelser utarbeidet som del av områdesatningen, er det lagt opp til tverrforbindelser i nord-sør og øst-vest gjennom Valøya og videre ut i resten av bydelen.</p> 
	<p><b>Kommunens økonomi</b></p>	<p>Dersom det ikke etableres skole og idrett på området, må kommunen erverve nye tomter til disse formålene. Det er ikke krav om ledig skolekapasitet for å etablere boliger i byggesone 1, slik at forslaget vil bidra til økt behov for ny skole. Det kan bli behov for ny barnehage.</p>

		Teknisk infrastruktur kan ivaretas. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etablering av ny avløpsledning er under planlegging, og denne må ivaretas.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	<p>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.</p> <p>Når området avsettes til byggesone 1 innebærer dette at området skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner, og et aktivt og levende bymiljø, med utadrettede fasader innvendig møterom, men det er i mindre grad ivaretatt behov for byrom .</p> <p>Byggesone 1 kan gi flere boliger i et område nært på sentrum og med gode støyforhold. Dette kan gi flere barn i sentrum og befolkningsvekst i område hvor det er ganske lett å leve miljøvennlig.</p> <p>Området sogner til Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole, som har ledig kapasitet i dag og ligger omtrent 2 km unna. Valøya er anbefalt for ny framtidig barneskole.</p> <p>Nidelvstien er en hovedturveg, og Nidelvkorridoren er et viktig friluft- og rekreasjonsområde for hele byen. Sentrumsbebyggelse vil gi et økt press på områdene, og bidra til et økt behov for rekreasjonsområder for befolkningen i bydelen.</p>
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen konsekvens.
	<b>Næringsareal</b>	Tomta benyttes i dag til lager/næring for Trondheim bydrift, som må finne nytt egnet plassering. Innenfor byggesone 1 tillates etablert forretning og næring som kan tilpasse seg en bystruktur.
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Deler av tomta ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert forurenset grunn. Kvikkleiresone Tempe, som har middels faregrad.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Tanemsbruvegen 10-14 521/426, privat
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <b>Vedtaks punkt 10</b>  <i>Tanemsbruvegen 10-14 (gnr./bnr 521/426) høres som byggesone 2</i>  <i>Bygningsrådet vedtok den 18.10.2022 at det skulle legges et større areal innenfor byggesone 2 i Klæbu for å sikre et tettere bydelssentrum. Tanemsbruvegen 10-14 ligger tett på sentrum og nær god kollektivdekning. Området høres som byggesone 2</i>	
	Størrelse	4,5 daa
	Gjeldende KPA	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Dagens bruk	Solstudio, dyrebutikk og parkeringsplass
	Detaljregulering	Ingen registrert detaljplan for området
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Nei	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p>En formålsendring vil gjøre det mulig å bygge boliger i tillegg til eller i stedet for dagens små publikumsrettede virksomheter. Området ligger i gangavstand til Klæbu sentrum, med daglige funksjoner, og det er 1,3km til barne- og ungdomsskole. En formålsendring er i tråd med en ønsket byutvikling om å bygge nye boliger nær eksisterende sentrumskjerner og i nærhet til daglige funksjoner. Det er dårlig kollektivtilgjengelighet til Trondheim, og det er sannsynlig at boligbebyggelse her vil kunne medføre økt bilbruk som ikke bidrar til å nå mål om nullvekst i biltrafikken.</p> <p>Området er utsatt for flom, kvikkleire og støy, og deler av området består av skog med høy bonitet.</p>	

Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Klimagassutslipp vil være som følge av revet bebyggelse samt ny bebyggelse.
	<b>Forurensing</b>	Deler av eiendommen ligger innenfor gul, oransje og rød støysone fra Tanemsbruvegen. Det er ikke gjort registreringer av forurenset grunn på området.
	<b>Arealressurser</b>	Det er skog av høy bonitet innenfor planavgrensningen.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Ingen registreringer
	<b>Landskap</b>	Ingen endring
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ikke registrert kulturminner innenfor planavgrensningen. Formålsendring vil gi utbygging innenfor eksisterende sentrumsområde.
	<b>Friluftsliv,nærmiljø</b>	Området er utenfor markagrensa. Det går et turdrag langs eiendommens sørvestlige side, hvor nærturen Sentrumsrunden går. Det er ca 800 meter til grønnstruktur og marka. Klæbu kulturhus og aktivitetspark ligger innenfor en avstand på 500 meter
	<b>Mobilitet</b>	Området har dårlig dekning av kollektivtilbud, med lav frekvens til Trondheim sentrum. Området er lokalisert i gangavstand til viktige funksjoner i hverdagen, som butikk, idrettsanlegg i Klæbu sentrum. Avstand til barne- og ungdomsskole er ca 1,3 km.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Sørbogen barneskole, Klæbu ungdomsskole. Det er ledig skolekapasitet i området.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området har kapasitet i grunnskoleløpet. Det er 1,3 km til til barne- og ungdomsskole, med bredt fortau som kan benyttes til sykkel for de eldre elevene. Området er ved Klæbu sentrum, med butikk og idrettsanlegg. Det er store friluftsliv/markaområder øst for planområdet.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer
	<b>Næringsareal</b>	Ikke vesentlig for forslaget ettersom små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt tillates på inntil 400 m <sup>2</sup> BRA i byggesone 2.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Det er registrert kvikkleire i området Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Området er omkranset av flomveger.


## 944 Tanemsflata /Tanemsmyra

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Tanemsmyra, 540/39 Trondheim kommune, 540/34 og 541/14 Privat
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <i>Tanemsflata / Tanem sentrum høres som byggesone 2</i>	
	Størrelse	4,9 + 1,9 + 14,2 = 21 daa
	Gjeldende KPA	Bebyggelse og anlegg, deler av området er avsatt til boligbebyggelse.
	Dagens bruk	Myr. En del i nordlig ende av planområdet har boligbebyggelse.
	Detaljregulering	Reguleringsplanen FV 704 RØDDEKRYSSSET - TANEM, vedtatt 04.02.2016 dekker deler av eiendommen. Reguleringsplan under arbeid: r20220004
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Tidligere avsatt til byggesone 3. Området høres også avsatt til Framtidig LNFR, som oppfølging av vedtakspunkt 8 i bygningsrådet 7.12.2023.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p><b>Området er vist med hvitt i plankartet, siden det høres to alternative arealfomål på området samtidig. Arealbruken kan ses i vedlegg 2b til plankartet.</b></p> <p>Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingszone rundt en sentrumskerne og/eller en sentral kollektivlinje. Det er ønskelig at flest mulig nye boliger og arbeidsplasser kommer i byggesone 1 og 2. Tanemsmyra ligger ikke inntil en byggesone 1, og bussrute 72 er ikke en sentral kollektivlinje. Byggesone 3 og 2 skiller ikke på hvilke byggeformål som tillates, men hvordan bebyggelse, gaterom og uterom skal etableres. Det innebærer at det i byggesone 2 stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering, og det kan tillates mer brudd med strøkskarakter. Dette området har kvaliteter som gjør det egnet for bolig, deriblant nærhet til idrettsanlegg, marka og barneskole, men bymessig fortetting og transformasjon i dette området er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.</p>	




	<p>Området har i dagens KPA formål som bebyggelse og anlegg, men er i realiteten myrområder av lokalt viktig verdi. Formålsendring som medfører bebyggelse av disse områdene vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet og tilbakeføring av karbonrike arealer som myr er.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Formålsendring fra bebyggelse og anlegg til byggesone vil ikke gi vesentlig endring i klimagassutslipp, men ny bebyggelse vil uavhengig av formål gi noe klimagassutslipp. Nedbygging av myr, som er dagens bruk, vil gi betydelig klimagassutslipp.
	<b>Forurensing</b>	Området ligger innenfor rød, oransje, gul og grønn støysone fra tilgrensende veger. Området er ikke innenfor områder mer luftforurensning. Det er ikke registrert forurenset grunn.
	<b>Arealressurser</b>	Ingen endring i arealressursene i KPA-kartet. I realiteten er området myr i dag av noe verdi og bebyggelse i tråd med formålsendring vil påvirke de faktiske arealressursene innenfor planområdet.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er intakt lavlandsmyr i området av lokalt viktig verdi.
	<b>Landskap</b>	Ny bebyggelse vil endre landskapskarakteren i området.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planavgrensningen. En formålsendring innebærer tilsluttende utbygging i utkanten av eksisterende byform.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området ligger utenfor markagrensa, som starter ca 1 km i luftlinje vest for området. Det er 0,5-1km til fotballbane og idrettshall.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har umiddelbar nærhet til bussholdeplass med buss 72 som forbinder Klæbu, Tanem og Tiller. I rushtid har bussen en frekvens på 15 min og går til Trondheim S. Busstilbudet anses derfor som middels godt. Det er dårlig tilgjengelighet for sykkel både til Klæbu sentrum og til Trondheim sentrum. Formålsendring vil ikke bidra positivt til å nå mål om nullvekst i biltrafikken.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Tanem barneskole, Klæbu ungdomsskole . Det er ledig skolekapasitet i området. Flere boliger kan medføre behov for flere kommunale tjenester.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er skolekapasitet i grunnskolen og avstand til barneskole er 500-1000m mens til ungdomsskole i Klæbu er det 3,5km og ikke godt egnet for sykkel. Området ligger litt utenfor der idrettsanlegg og oppvekstsenter er lokalisert. Tanem har mange funksjoner som vil være positivt for oppvekstvilkår, deriblant idrettsanlegg, barneskole og nærhet til marka. Området er noe støyutsatt, og har dårlige forbindelser for gange og sykkel utover i Tanem.
	<b>Mineralressurser</b>	Ikke relevant
	<b>Næringsareal</b>	Ikke relevant

	<b>Teknisk infrastruktur - VA</b>	Mulig med tilkobling til offentlig vann og avløp. Brannvannsdekning er småhusbebyggelse, men noe lav for mer konsentrert bebyggelse.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger innenfor rød, oransje, gul og grønn støysone fra tilgrensende veger. Det er registrert kvikkleire langs vestlige deler av tomta. Det går flomveger gjennom området, og fjerning av myr vil føre til økt avrenning nedstrøms.


Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Brøsetekra 5,7 og 13. 51/239, 51/252, 51/290, 51/137
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <i>Brøsetekra 5, 7 og 13 høres som byggesone 2</i>	
	Størrelse	19,5 dekar.
	Gjeldende KPA	Boligbebyggelse
	Dagens bruk	Diverse kontor og næringsbebyggelse, deriblant byggevareforretning med utsalg og lager.
	Detaljregulering	Gjeldende reguleringsplaner: - r1174j: Granåsvegen 13, gnr 51 bnr137 - r1174h: Reitgjerdet Industriområde, gnr. 51/137 Reguleringsendring  Reguleringsplaner under arbeid: - Innenfor planområdet: Planforslag - r20230033: Brøsetekra 5, 7 og 13 - Innenfor planområdet: Planforslag - r20220036: Granåsvegen 13 - Noe overlappende : Planforslag - r20210010 Granåsvegen 1, 3 og 9
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Byggesone 3	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p>Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingssone rundt en sentrumskjerne og/eller en sentral kollektivlinje. Dette forslaget har ikke sentrumskjerne i nærheten og omkringliggende boligområder er avsatt til byggesone 3. Det er uklart hvorfor denne tomten skal ha et annet formål enn områdene rundt, og hvilke muligheter og målsetninger denne endringen skal bidra til her. En formålsendring fra byggesone 3 til byggesone 2 vil ikke påvirke hvilke byggeformål som tillates, men det vil endre hvordan bebyggelse, gaterom og uterom kan etableres. I byggesone 2 vil det stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering og det kan i større grad tillates brudd</p>	

	<p>med strøkskarakter. Slik bymessig fortetting og transformasjon her er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.</p> <p>Avgrensningen ligger innenfor gul og grønn støysone fra E6, og gul sone for luftkvalitet. Dette er negative faktorer for boligbebyggelse og formålsendring vil i mindre grad hensynta dette i eventuell boligbebyggelse. Formålsendring vil også bidra til lavere krav til uteoppholdsareal og mindre av felles uteareal må være på bakkeplan. Dette vil være negativt for et område som allerede har underdekning av leke- og parkareal.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det vil forekomme klimagassutslipp som følge av revet bebyggelse og ny bebyggelse.
	<b>Forurensing</b>	Mesteparten av området ligger innenfor grønn støysone, sørøstlige deler av området ligger innenfor gul støysone. Området ligger innenfor gul sone for luftkvalitet. Det er ikke registrert forurensning i grunn.
	<b>Arealressurser</b>	Ingen endring
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Ingen konsekvens og i seg selv å endre fra byggesone 3 til byggesone 2, men flere rødlistede fuglearter har tilhold i slike boligområder og dersom vegetasjonen og trær forsvinner i fremtidig utbygging, vil disse naturverdiene bli redusert.
	<b>Landskap</b>	Økt utnyttelse og større eller høyere bebyggelse kan påvirke landskapsrommet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ingen registrerte kulturminner innenfor området. Formålsendring fra byggesone 3 til byggesone 2 vil bidra til at eventuell ny bebyggelse i mindre grad må ivareta eksisterende strøkskarakter.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Utenfor markagrensa. Underdekning av leke- og parkområde i gangavstand. ca 800 meter til Eberg skole med tilhørende leke- og idrettsanlegg. Ca 2 km til marka.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Det er ca 400m til bussholdeplass, og det er god tilgjengelighet med kollektiv til sentrum med direktelinje og hyppig frekvens. I dag er nærmeste lokale sentrum er Valentinlyst med ca 1,2 km langs gangveier. Det er 800m til barneskole og ca 1,3 km til ungdomsskole.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Ingen vesentlig endring. Per i dag: Eberg barneskole, Blussuvold ungdomsskole. Begrenset kapasitet.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området har underdekning på leke- og parkområde. Ved formålsendring fra byggesone 3 til 2 vil kravet til uteoppholdsareal bli lavere, og halvparten av det som skal være felles uteareal har ikke krav om å være på bakkeplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Ikke relevant for området
	<b>Næringsareal</b>	Det tillates næring både i byggesone 2 og 3. Økt grad av fortetting kan gjøre det vanskeligere å kombinere med næringsbebyggelse.
	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Vestlige deler av planavgrensningen er innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Granås Øst, 49/294, privat
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <i>Eiendommer i vedtatte reguleringsplan for Granås Øst betegnet (BB1-BB3), høres som byggesone 2.</i>	
	Størrelse	ca 46 daa
	Gjeldende KPA	Kombinert bebyggelse og anlegg. Foreløpig forslag i ny KPA er byggesone 3, som var tenkt å tilsvare gjeldende KPA.
	Dagens bruk	Landbruk, åkerlandskap
	Detaljregulering	r20130067 -Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl Planen legger til rette for ca 800 boenheter i blokk og rekkehus, ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg. Vedtatt 15.05.2017. Detaljplan vil gjelde foran KPA.
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området har vært på høring som byggesone 3 som en del av at hele kartet er endret.
Vurdering	<b>Området er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket.</b>  Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingszone rundt en sentrumskerne og/eller en sentral kollektivlinje. Avgrensningen har ikke sentrumskerne eller metrobuss i nærheten, og omkringliggende boligområder er avsatt til byggesone 3. Det er uklart hvorfor denne tomten skal ha et annet formål enn områdene rundt og hvilke muligheter og målsetninger denne endringen skal bidra til. En formålsendring fra byggesone 3 til byggesone 2 vil ikke påvirke hvilke byggeformål som tillates, men det vil endre hvordan bebyggelse, gaterom og uterom kan etableres. I byggesone 2 vil det stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering, og det kan i større grad tillates brudd med strøkskarakter. For nye boliger kan formålsendringen føre til dårligere bokvalitet. Nærliggende områder nord og øst for avgrensningen består i dag av tett-lav bebyggelse. Denne bebyggelsen vil i mindre grad måtte hensyntas ved formålsendring, som vil kunne bidra til betraktelig reduserte lys- og solforhold. Slik bymessig fortetting og transformasjon som byggesone 2 legger opp til er ikke egnet i dette området, og er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.	


Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Å bygge ut eksisterende landbrukslandskap vil bidra til å øke klimagassutslipp og er ikke i tråd med målet om arealnøytralitet. En teoretisk formålsendring fra kombinert bebyggelse og anlegg/byggesone 3 til byggesone 2 vil innebære økt utnyttelse, men ikke ha vesentlig betydning for klimagassutslipp utover økt materialbruk og utslipp fra dette.
	<b>Forurensing</b>	Sørlige deler av avgrensningen ligger innenfor oransje, gul og grønn støysone, fra Granåsveien. En formålsendring vil kunne bidra til at dette ikke hensyntas i like stor grad ved bygging av nye boliger. Økt befolkningsgrunnlag vil sannsynligvis øke trafikkmengden langs denne veien og til området. Ikke registrert forurensning i grunn. Området er ikke utsatt for luftforurensning av betydning.
	<b>Arealressurser</b>	Konstruert åpen fastmark og dyrket mark.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	10 rødlistede fuglearter er registrert i området. Vipe (kritisk truet), som står på randen av utryddelse i kommunen og nasjonalt, hekket i området så sent som i 2019. Blir de siste åkrene bebygde vil potensielle hekkeområder for arten gå tapt. I tillegg er det registrert en rekke andre fuglearter tilknyttet jordbrukslandskapet i området: kornkråke (sårbar), storspove (sterkt truet), fiskemåke (sårbar), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), grønnefink (sårbar og gulspurv (sårbar).
	<b>Landskap</b>	Innenfor avgrensningen er det åkerlandskap med svak nordlig helning. Området er åpent og har gode solforhold. Bymessig fortetting og transformasjon, som skal ligge til grunn for byggesone 2, vil gi store skyggeeffekter for eksisterende bebyggelse nord og øst for avgrensningen, samt redusere sikt og utsyn for eksisterende bebyggelse sør for avgrensningen.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ikke registrert kulturminner innenfor området. Eksisterende bebyggelse er i stor grad tett-lav, og høy utnyttelse vil kunne gi svært negative effekter på denne bebyggelsen som i stor grad ligger nord og øst for området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området er utenfor markagrensa. Området har flere turveier i umiddelbar nærhet, og marka innenfor 1,5 km langs turvei. Området har ikke tilgjengelighet på lekeareal innenfor 200 meter, men det er lekeareal i tilknytning til skole og barnehage innenfor gangavstand.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Bussholdeplass langs Granåsveien med buss 10 som har direkteavganger til sentrum, men ikke hyppig frekvens. Ca 700 meter å gå til metrobussholdeplass. Deler av strekningen til sentrum har sykkelvei.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Brundalen barneskole, Charlottenlund ungdomsskole. Ledig kapasitet.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	En formålsendring vil føre til dårligere vilkår for folkehelse og oppvekst, da det vil stilles lavere krav til bokvalitet i de nye boligene, blant annet for støy og uterom. Dette kan gjøre at nye boliger som bygges ikke har like mye støydemping, og at det blir mindre leke- og oppholdsareal i et område som allerede har underdekning av dette. Eksisterende bebyggelse vil hensyntas i mindre grad, som kan føre til betydelig

		<p>reduerte lys- og solforhold, og gi dårligere bokkvalitet og folkehelse for de berørte.</p> <p>Området i seg selv har flere kvaliteter for oppvekst, med nærhet til marka, flere turdrag i nærheten og gangavstand til barneskole med tilhørende idretts- og lekeareal.</p>
	<b>Mineralressurser</b>	Ikke relevant for formålsendringen.
	<b>Næringsareal</b>	Ingen betydning for formålsendringen
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området er ikke utsatt for flom. Ved formålsendring vil store områder for overvannshåndtering og avrenning forsvinne, og dette må ivaretas. Det er ikke registrert kvikkleire eller forurensning i grunn.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Bjøra, 260/3 Rye, privateid
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <b>Vedtaks punkt 1</b>  <i>135 - Bjøra: Avsettes i sin helhet til boligformål.</i>  <a href="#">I prinsippssaken i bygningsrådet 23.01.24</a> , ble det avklart at Bjøra settes til byggesone 4	
	Størrelse	33,8 daa
	Gjeldende KPA	LNF. Omtrent 13 daa av området er avsatt fremtidig boligformål i nåværende KPA
	Dagens bruk	Landbruk
	Detaljregulering	Ingen registrering.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Boligformål i gjeldende KPA har vært på høring tilbakeført til LNFR.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 4 for å følge opp vedtaket.</b></p> <p>En formålsendring innebærer flere boliger i grønne omgivelser, men også å bygge ned et område innenfor grønn strek med jordbruk- og skogressurser av henholdsvis høy bonitet og svært god jordkvalitet. Dette vil være i strid med Trondheims mål om arealnøytralitet. En eventuell formålsendring vil legge presedens for og gi ulemper for drift av omkringliggende LNF-områder.</p> <p>Området har dårlig tilgjengelighet med kollektivtilbud til Trondheim sentrum, og mangler gang- og sykkelveier på flere strekninger til lokalt sentrum og skole. Formålsendring vil ikke være i tråd med nullvekstmålet eller byutviklingsstrategien.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Endret arealbruk innebærer nedbygging av skog. Det er ikke god tilgjengelighet for miljøvennlig transportmiddel.
	<b>Forurensing</b>	Boligbebyggelse vil bidra til støy og luftforurensning fra økt bilbruk.
	<b>Arealressurser</b>	Området er innenfor grønn strek. Deler av arealet som er dyrket mark er kategorisert som svært god jordkvalitet. Skogressurser innenfor arealet er kategorisert med produktiv bonitet.



	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Deler av området er kategorisert ved lokal naturtype av viktighet kategori C.
	<b>Landskap</b>	En formålsendring innebærer påvirkning av et større natur- og kulturlandskap bestående av dyrket mark og skog. En formålsendring innebærer inngrep i terreng.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ingen registrering. En formålsendring vil legge utbygging i tilknytning til eksisterende boligområder på Rye. Området er ikke innenfor eksisterende bystruktur.
	<b>Friluftsliv,nærmiljø</b>	Det er ca 800 meter til barneskole med tilhørende idrettsanlegg. Området ligger 300 meter fra friluftsområde langs sjøen (1 km til bade plass).
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har dårlig dekning av kollektivtilbud og dårlig tilgjengelighet for sykkel både til lokalt sentrum (avstand til Rye er 1,0 km) og til Trondheim sentrum. Formålsendring vil ikke bidra positivt til å nå mål om nullvekst i biltrafikken.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Rye barneskole og Spongdal ungdomsskole. Tilstrekkelig skolekapasitet i dag.  Området er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og er ikke tilknyttet kommunalt renseanlegg. Ny bebyggelse vil trolig kreve ny utslippstillatelse for avløp. Brannvannsdekning er noe lav.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Barneskole med tilhørende aktivitetstilbud er 800 meter unna i luftlinje. Ungdomsskole med tilhørende aktivitetstilbud er 7,5 km unna i luftlinje.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registrering.
	<b>Næringsareal</b>	En formålsendring innebærer ikke nedbygging av næringsareal.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området er innenfor aktsomhetszone for flom fra bekken Bjøra.


Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Hermo, 25/6, privateid
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>	
	<b>Vedtaks punkt 9</b>	
	<i>Vedtaksordlyd her, uendret. i kursiv</i>	
	<i>Område 120 Hermo høres som byggesone 3 og 4</i>	
	Størrelse	21,2
Gjeldende KPA	LNf	
Dagens bruk	Kratt- løvskog på tidligere dyrket mark.	
Detaljregulering	<p>Gjeldende reguleringsplan på deler av området (ikke opparbeidet):  <b>r0333 - Nydammen til Reppeveien</b> vedtatt 21.12.87  Viser kjørevei og gangvei over eiendommen og er en del av en større plan for hovedveg fra Vikelvsvegen ved nydammen til Reppevegen.</p> <p>Planforslag for området, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 06.12.2021  <b>r2020029 - Reppevegen</b>, del av gnr/bnr 25/6 m.fl., detaljregulering  Planen åpner for 126 boliger og uteoppholdsareal.  I høringsforslaget opplyses det om at arealet er dyrkbar mark som kan tilbakeføres.  Bygningsrådet vedtok 18.04.2023, i sak 71/23, å utsette behandling av saken. Detaljplanen, dersom den vedtas, vil gjelde foran ny KPA.</p>	
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området var avsatt til Framtidig LNFR i tidligere høring av ny KPA. Til sluttbehandling ble området avsatt til byggesone 3 i tråd med pågående planarbeid.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 4 for å følge opp vedtaket. Hensynssone naturmiljø som gjelder for deler av området vil fortsatt gjelde.</b></p> <p>Boligtilvekst er ikke i tråd med byutviklingsstrategien da det innebærer bygging i randsonen av byen, i et område uten gode kollektivtilbud og langt fra lokalt sentrum og skole, og vil gjøre det</p>	

	<p>vanskeligere å nå nullvekstmålet. Utbygging av området innebærer å bygge ned dyrkbart areal og er ikke i tråd med målet om arealnøytralitet.</p> <p>I pågående planarbeid er boligområdet utformet tettere enn hva byggesone 3 åpner for, blant annet krav til uteoppholdsareal. I byggesone 4 tillates kun en- eller tomannsboliger.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Området er ikke merket som skog, men det er kratt- og løvskog på den tidligere dyrkamarka.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke registrert forurensning i grunn. Det er radon (mild til moderat) i grunn. Området er ikke støyutsatt.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av åpen fastmark og skog. Den vestlige delen av området er en del av foreslått økologisk korridor. Det har tidligere vært dyrket jord innenfor området.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Området er registrert med naturtype D. Gjengrodd beitemark med ung løvskog. Frodig undervegetasjon: stornesle, hundekjeks, bringebær, geitrams. Viktig for mangfoldet av dyre- og fuglearter i kulturlandskapet. Det er ikke registrert truede arter innenfor området. Området ligger utenfor markagrensa.
	<b>Landskap</b>	Økt utnyttelse og større bebyggelse kan påvirke landskapsrommet i noen grad.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ikke registrert kulturminner.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området er lokalisert utenfor markagrensa, men i nærheten av friluftsområdet/marka ved Tjønnstuggu. Offentlig nærmiljøanlegg i gangavstand, rett nord for foreslått byggesone.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Ikke i tilknytning til tettstedene som er vist i byutviklingsstrategien. Det er dårlig kollektivtilgjengelighet uten direkte rute til sentrum, og det er ikke gangavstand til skole eller nærmeste lokale senter på Ranheim.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Vikåsen barneskole, Markaplassen ungdomsskole. Ikke plass i grunnskoleløpet. Brannvannsdekning er lav og det påregnes forsterkning for å ivareta brannvann.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er nærhet til friluftsområder, men langt til hverdagens målpunkt, dårlig tilgjengelighet med miljøvennlige transportmidler og ikke kapasitet i grunnskoleløpet.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Ikke relevant
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Ikke registrert kvikkleire. Flere registrerte flomveger på området.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Buengvegen 1A, gnr/bnr 190/7, privat
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <b>Vedtaks punkt 32</b>  <i>Buengvegen 1A, gnr/bnr 190/7 høres som boligformål</i>  I <a href="#">prinsippsaken i bygningsrådet 23.01.24</a> , ble det avklart at byggesoner innenfor Leirelvkorridoren settes til byggesone 4.	
	Størrelse	8,3 daa
	Gjeldende KPA	Deler av området er avsatt til bolig.
	Dagens bruk	Bolig, gårdstun
	Detaljregulering	Gjeldende reguleringsplan: r0045b Forsøkslia. Forprosjekt på alternativ av hovedvegen Damlia - Bjørndalen. Vedtatt 04.11.99. KPA vil gjelde foran detaljplan.
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	-Bebyggd boligområde har vært hørt til byggesone 3. -Skråning ned mot Leirelva har vært hørt tilbakeført til framtidig blågrønnstruktur, se #738.
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til byggesone 4 for å følge opp vedtaket. Hensynssone naturmiljø videreføres.</b></p> <p>Utbygging vil være svært negativt for Leirelvkorridoren som økologisk korridor, som allerede er presset og kan føre til at den ikke lenger klarer å opprettholde de økologiske funksjonene. Nedbygging av skog vil gi økte klimagassutslipp og ikke være i tråd med mål om arealnøytralitet. Flere boliger her gjør det vanskeligere å nå nullvekstmålet og er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.</p> <p>Det har tidligere gått ras i området og området er registrert med kvikkleire faregrad høy. Nordlige deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom fra Leirelva.</p> <p>Området har kvaliteter for oppvekst, som nærhet til grøntområde og turdrag, lekeplass og barneskole.</p>	

	I byggesone 4 tillates kun en- eller tomannsboliger. Byggesone 4 vil gi færre nye boliger og begrense ulempene av utbygging sammenlignet med byggesone 3.	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Nedbygging av skog vil føre til økte klimagassutslipp, og vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet.
	<b>Forurensing</b>	Vegen som går gjennom området bidrar til at deler av området ligger innenfor oransje, gul og grønn støysone. Området ligger også i grønn og gul støysone fra bane. Området er ikke utsatt for luftforurensning av betydning og det er ikke registrert forurensning i grunn.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av barskog med høy bonitet, innmarksbeite og bebygd areal. Utenfor grønn strek.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Avgrensningen er en del av en større økologisk korridor, Leirelvkorridoren, fra Bymarka til Strindamarka. Dette utgjør både et viktig viltområde (B-verdi) og flere viktige naturtyper (B-verdi). Nedbygging i dette området vil ytterligere forringe kvaliteten til korridoren og den vil ikke lenger være bred nok til å opprettholde de økologiske funksjonene (som leve- og spredningsområde for dyre- og plantearter).  Leirelva er et viktig bekkedrag som omkranser bebyggelsen nord i avgrensningen. Der finnes også Gammel høgstaudegråorskog som er av stor verdi. Nordlige deler av avgrensningen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (Leirelva).
	<b>Landskap</b>	Området har kupert terreng, og ligger på en høyde med en bratt skråning på nordsiden av gårdstunet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	To kommunale verneverdige våningshus på gården som ligger innenfor avgrensningen.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Avgrensningen er utenfor markagrensa, men ligger innenfor et sammenhengende turdrag som binder marka og Nidelva sammen. Det er i overkant av 200 meter på gangsti til lekeareal og Romolslia skole og idrettsplass ligger 500 meter unna.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Buss fra Buenget er matebuss til metabuss, så uten direkte rute til sentrum anses kollektivtilbudet som mindre godt. Det er ikke lagt til rette for sykkel fra dette området til sentrum, flere steder er det ingen sykkelvei eller fortau, andre steder er det kombinert gang/sykkelvei.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Romolslia barneskole, Huseby ungdomsskole. Ledig kapasitet. Lang avstand til nærmeste brannvannskum, ca. 150 meter.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området har grøntområder i umiddelbar nærhet, med turdrag like ved. Det er nærhet til lekeplass, og barneskole. Ungdomsskole på Huseby 2,8 km unna (ca 45 min gange). Området er litt støyutsatt. Det er ikke et område som er lagt til rette for miljøvennlig transport.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen konsekvens av endringen
	<b>Næringsareal</b>	Ingen konsekvens av endringen

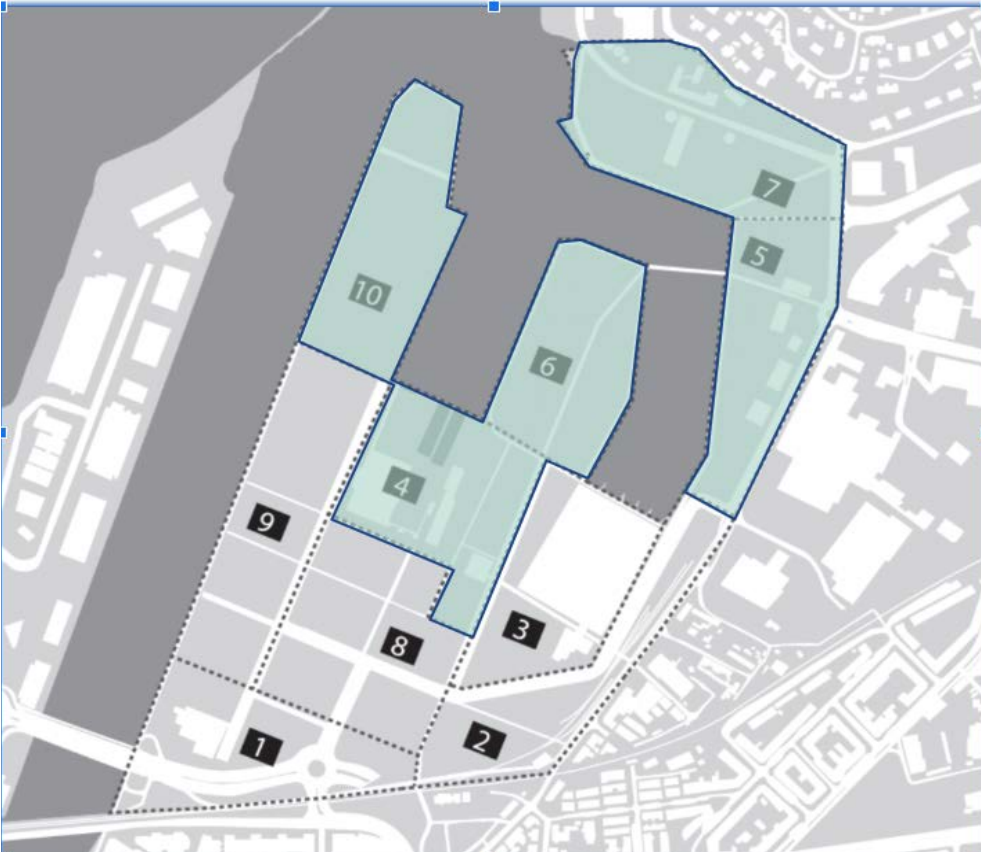
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Det er registrert kvikkleire med høy faregrad innenfor store deler av avgrensningen. På den vestlige delen av avgrensningen gikk det et leirskred i 1915, der 10 mål raste ut i Leirelva. Nordlige deler av avgrensningen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (Leirelva).
-----	----------------------------	---

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Leiv Erikssons vei 39, gnr/bnr 413/21, offentlig, Statsbygg
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b>  <b>Vedtaks punkt 7</b>  <i>NGU-tomta på Østmarka, gnr/bnr 413/21, reguleres til offentlig tjenesteyting (fortrinnsvis HVS).</i>	
	Størrelse	28,0 daa
	Gjeldende KPA	Bolig
	Dagens bruk	Forskning og kontor: Norges geologiske undersøkelse (NGU)
	Detaljregulering	r0570a, Østmarkjordet II. Ladehalvøya. Området er regulert til offentlig bebyggelse. Vedtaksdato: 30.06.1959 KPA vil gjelde foran detaljplan.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Som en annen del av denne høringen vil denne avgrensningen bli en del av en større hensynssone for bevaring kulturmiljø.	
Vurdering	<p><b>Området er avsatt til offentlig tjenesteyting - HVS - for å følge opp vedtaket. Hensynssone naturmiljø går langs nordvestlige deler av området.</b></p> <p>Innenfor formålet tillates ulike offentlige tjenester, samlingslokaler og idrett. Bydelen har sterk befolkningsvekst, og det mangler arealer til HVS, barnehage og idrett. Området har gode stedskvaliteter til slike tjenester, med nærhet til strandlinja, turveier, gode solforhold og uten støy. Plasseringen er ikke så lett tilgjengelig med kollektivtransport. Kommunedirektøren har ikke vurdert hvorvidt eksisterende bygningsmasse er egnet til kommunale tjenester.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Formålsendring vil ikke gi vesentlig klimagassutslipp. Eventuell riving av eksisterende bebyggelse vil gi klimagassutslipp og økt materialbruk. Dersom bebyggelsen kan restaureres/gjenbrukes til nytt formål vil det ikke bidra til økte utslipp.
	<b>Forurensing</b>	De deler av planområdet som er lokalisert langs veiene, ligger innenfor gul og grønn støysone. Forslaget vil ikke medføre betydelig endring i støy. Området er ikke utsatt for luftforurensning. Det er ikke registrert forurenset grunn i området.
	<b>Arealressurser</b>	Ingen endring

	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er gjort enkelte registreringer av fugl også på NGU-tomten, bl.a. av løvmeis som er en typisk løvskogsfugl som hekker i rik edelløvskog og i kulturlandskap. Ved utbygging må mosaikklandskapet med løvtrær, jordbruksareal beholdes. Dette området ligger nært tilknyttet viktige naturverdier på Ladehalvøya for øvrig, og hensynssone naturmiljø er lagt som et belte langs kystlinjen som også grensen på nordvestlig del av planområdet er en del av. Plenarealet sørøst i området benyttes til næringssøksområde for bl.a. kornkråke (sårbar).
	<b>Landskap</b>	Nord og øst for Lade allé er det historiske lystgårdslandskapet med store landskapsverdier, kulturminneverdier og grønne kvaliteter fremdeles godt bevart og lesbart. Området er en stor ressurs for hele byen. Dette området er foreslått som hensynssone kulturmiljø, og å sikre dette området vil ha stor verdi for byen, både med hensyn til blågrønne verdier, landskapsverdier og kulturminneverdier. Også sett fra fjorden har landskapet med sin lave bebyggelse (med unntak av høyblokkene), sterke grøntkarakter og lystgårdene på kollene en stor verdi. Norges geologiske undersøkelse ligger i dette landskapet, i en grønn ramme som også utgjør en viktig del av friområdene på Ladehalvøya. NGU-anlegget utgjør allerede i dag store volumer, og landskapsrommet vil påvirkes negativt dersom formålsendringen innebærer vesentlig økt utnyttelse.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Landskapet på Ladehalvøya utgjør et nasjonalt viktig kulturmiljø (se punkt over om landskap). Norges geologiske undersøkelse (NGU) sitt hovedkontor stod ferdig i 1961 og ble tegnet av Schjetlein og Tønseth jr. Anlegget på Ladehammeren er senere blitt utvidet østover. Det opprinnelige anlegget fra 1961 er et sjeldent flott modernistisk arkitekturobjekt som er foreslått gitt høy antikvarisk verdi (verneklasse B) i ny KPA. Det er avgjørende at dette blir bevart.  Det kan være realistisk å endre bebyggelsen til HVS-senter samtidig som de kulturhistoriske verdiene ivaretas, dersom den eldste delen bevares og uten av volum og fotavtrykk økes vesentlig.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området ligger rett ved friluftsområdet langs Ladestien og større turdrag. Atkomst langs Leiv Eriksons veg har betydning for serveringsstedet Ladekaia som ligger innenfor det statlige friluftslivsområdet på Østmarkneset. Veien er også en viktig ferdselsforbindelse mot Ladestien, med atkomster til både Østmarkneset og Djupvika.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Det er ca 500 meter til holdeplass og ikke direktelinje fra sentrum fra denne og det er 1,3 km til nærmeste metrobussholdeplass. Tilgjengelighet med kollektivtransport til dette området anses som dårlig. Det er ikke egne sykkelfelt, og gangveger/fortau finnes på enkelte strekninger til området og bærer preg av å være et boligfelt.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Formålet åpner stort sett bare for offentlige tjenester, slik at en formålsendring kan bidra til å løse kommunens behov for areal. Det forutsettes kjøp av tomt. Det er ikke vurdert hvorvidt eksisterende bygningsmasse kan møte behovene for offentlige tjenester.
	<b>Folkehelse og</b>	Mer areal til offentlige tjenester kan bidra til bedre folkehelse.



	<b>oppvekstvilkår</b>	
	<b>Mineralressurser</b>	Ikke relevant for endringen
	<b>Næringsareal</b>	Området er benyttet til kontorarealer med mere i dag. Arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke innenfor byggesone 3 i følge prinsippet rett virksomhet på rett sted, men næringsvirksomheter som kan tilpasses strøket kan tillates. Næringsvirksomhet er ikke tillatt innenfor arealformålet tjenesteyting.
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området er ikke utsatt for flom, kvikkleire eller skred.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Sted/ gnr/bnr, NYHAVNA - delområde 4, 5, 6, 7 og 10
	<p>Vedtaks punkt fra bygningsrådet 7.12.23 ble presisert i nytt</p> <p><b>Vedtak bygningsråd 23.01.24:</b>  - Gjeldende for Nyhavnas delområde 4, 5, 6, 7 og 10 - Høre alternative arealformål/bestemmelser:</p> <p><i>Bygningsrådet vedtar å høre Nyhavna i tråd med alternativ 1 – Havneformål som ivaretar beredskap for forsyningssikkerhet.</i></p>	
	Størrelse	69,9 dekar og 78,2 dekar avsettes til <i>Framtidig Havn</i> , totalt 148,1 dekar
	Gjeldende KPA	Havn, sentrumsformål, grønnstruktur, gater og gang-/sykkelveg, bevaring kulturmiljø, hensynssone naturmiljø
	Dagens bruk	Havn, lager, kultur- og næringsformål, tjenesteyting
	Detaljregulering	<i>r20130046 Nyhavna, deponi.</i> Vedtatt 28.08.2014. Regulerer utfyllinger og deponier i østre del av havnebassenget. <i>r0384j Skippergata 14, Trondheim Maritime Senter.</i> Vedtatt 30.04.2009. Regulerer bebyggelse til industri/ lager og forretning/kontor/industri, samt tilliggende parkering. <i>r0581a Ormen Langes vei Ladehammerkaia</i> Vedtatt 10.07.1961. Regulerer veitrasé.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Endret/ny grønnstruktur, idrettsanlegg, offentlig tjenesteyting (skole), nye bestemmelsesområder til mobilitetshus og sjøbad på Strandveikaia	
Vurdering	<p><b>Angitte delområder er avsatt til havn for å følge opp vedtaket. Med egen bestemmelse:</b>  Plankartet er hvitt her, og arealformålene framgår av vedlegg 2b til plankartet.</p> <p><b>§ 24.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Havn (2040)</b>  Innenfor feltene H skal beredskap for forsyningssikkerhet ivaretas.</p> <p>Utsnitt fra plankartet:</p>	



*Beskrivelse av endring:*

Forslaget innebærer at delområder rundt havnebassenget endres fra sentrumsformål/byggesone 1 til havneformål. Bestemmelse skal sikre at beredskap for forsyningsikkerhet ivaretas.

Delområde 10 er uendret siden Transittkaia er regulert havn i gjeldende KDP. I tillegg utgår:

- Gjeldende grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser/- bro
- Foreslåtte arealer til framtidig blå/grønnstruktur, offentlig tjenesteyting (skoletomt) og idrettsanlegg, og bestemmelsesområder for sjøbad på Strandveikaia (#4) og mobilitetshus (#3).

I indre havnebasseng er det etablert deponi for forurensete masser. For ikke å skade tildekkingen av deponiet gjelder begrensninger for både ferdsel til sjøs, nye anlegg og fortøyninger ned på sjøbunnen. Av hensyn til deponiet er farled i havnebassenget ikke utvidet til det indre havnebassenget, og sonen for vern og bruk (SV) er videreført. Hensynssoner for kulturmiljø og bevaring naturmiljø gjelder også videre.

*Vurdering:*

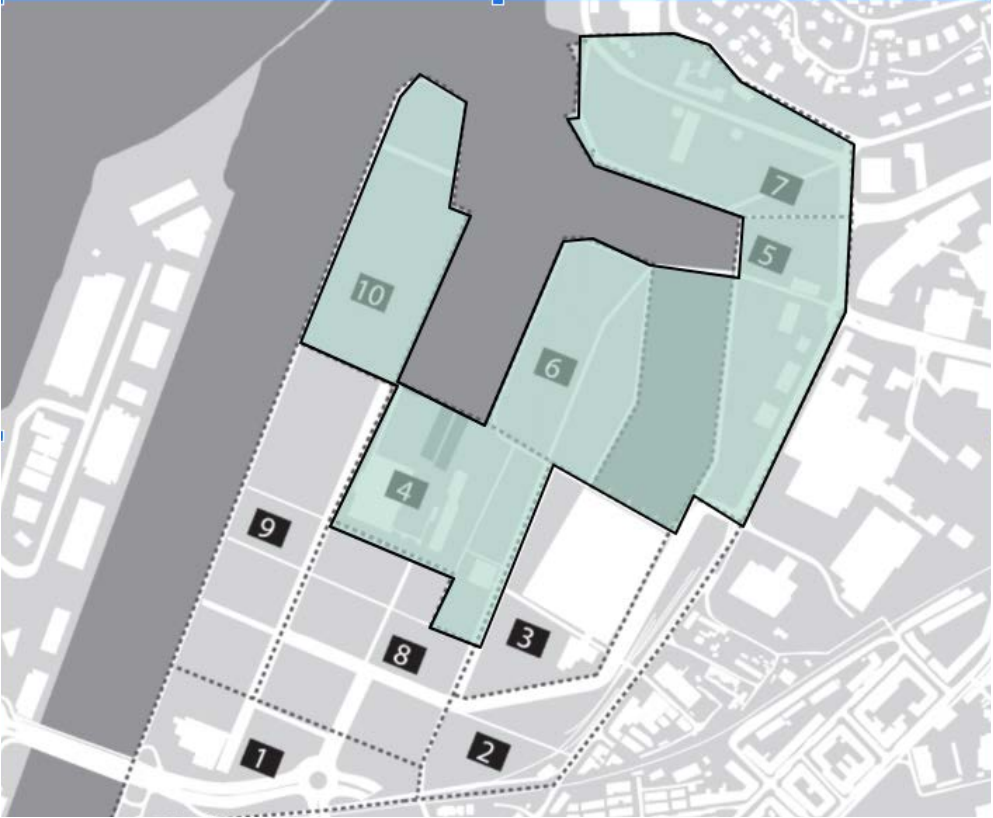
Tilbakeføring til havneformål (148,1 dekar) innebærer en stor endring i planene for Nyhavna og den pågående byutviklingen i området. Forslaget innebærer å løse byens behov for forsyningsikkerhet ved å ta i bruk de sjønære arealene på Nyhavna og regulere til havn. Dette vil kunne være positivt for havnæringene.

Gjeldende og nye planer for sentrumsbebyggelse, grønnstruktur, idrettsformål, skole, sjøbad, gang- og sykkelforbindelser med mer settes til side. Områdene det her er snakk om ligger skjermet, solfylt og nær sjøen og er særlig egnet til boligutvikling. Nyhavna inngår i et større transformasjonsområde mellom sentrum og Leangen og har svært gode forutsetninger til å bli en

	<p>bærekraftig bydel med boliger og arbeidsplasser i gang- og sykkelavstand til sentrum og nær stasjon og metrobuss.</p> <p>Planen er også at Nyhavna skal tilby opplevelser og rekreasjon for en større del av byens befolkning. Havn vil begrense allmennhetens tilgang til attraktive områder langs sjøen og gi færre tilbud i denne delen av byen. Forslaget har også store konsekvenser for lokal infrastruktur og den nye metrobussforbindelsen over Nyhavna. Intensivert havnedrift vil gi økt belastning på området, særlig for nye store boligområder, i form av mer havnestøy og tungtrafikk på lokale veier. Den legger beslag på arealer i sjø og på land, og på kaikant. For den eksisterende havnedriften på Transittkaia vil situasjonen være uendret.</p> <p>Forslaget har store økonomiske konsekvenser for utviklingen av Nyhavna siden en vesentlig del av utbyggingsvolumet utgår.</p> <p>Forslaget vurderes samlet til vanskelig å forene med tilliggende byutvikling. Det vurderes at Brattøra kan ha bedre forutsetninger til å ivareta behovet for forsyningssikkerhet for byen. Dette siden Brattøra er eksisterende logistikknutepunkt og har god tilgang til terminal, kaier og oppstillingsarealer på piren. Pirbrua har lastbegrensninger for transporter som skal øst i byen. Behovet for å ta imot store og tunge spesialtransporter vurderes å være ivaretatt på Transittkaia, med dagens regulering til prosjekt- og beredskapshavn.</p>	
Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>	<p>Havn innebærer ingen vesentlig endring av dagens situasjon. Men forslaget endrer klimagassregnskap på bynivå ved at mindre sentrale deler av byen må bygges ut. Nyhavna er nullutslippsbydel der det vil stilles særlige krav til energi- og miljøløsninger, og har gode muligheter for miljøvennlige transportvalg.</p>
	<p><b>Forurensing</b></p>	<p>Havnevirksomhet vil gi mer støy- og luftforurensning, knyttet til skipstrafikk, havneaktivitet og økt tungtransport på lokale veier. Nye virksomheter som er nye støykilder må forholde seg til støykrav i T-1442. Virksomheten kan komme i konflikt med både eksisterende og planlagte boligstrøk. Nyhavna består av utfylte masser fra tidligere bygrunn og forurensing i grunn må håndteres innen tiltak gjennomføres.</p>
	<p><b>Arealressurser</b></p>	<p>Legger beslag på viktig byutviklingsareal med stort potensial for bærekraftig byutvikling. Forslaget kan derfor gi økt utbyggingspress på andre arealer og ha konsekvenser for landbruksarealer. Begrenser allmennhetens tilgang til sjøen.</p>
	<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>	<p>Havneaktivitet kan gi forurensning til sjø. Havn kan legge press på naturverdier gjennom mudring av farled og asfaltering og ombygging av kaier og landarealer. Havneformål kan gi mindre press på fuglehabitat, siden Nyhavna er hekke- og overvintringsområde både på tak til eksisterende bygg og i sjøen. Blant annet hekker den kritisk truede hettemåke på taket av Dora II.</p>
	<p><b>Landskap</b></p>	<p>Ikke vesentlig endring i forhold til dagens situasjon, men vil gi redusert landskapsvirkning sammenlignet med planlagt byutvikling.</p>
	<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>	<p>Intensivert havnedrift kan legge press på unike kulturminner fra andre verdenskrig. Bygningsmiljøet utgjør et samlet ubåtanlegg det er få igjen av i Nord-Europa. Hensynssone for kulturmiljø ligger inne i store deler av forslaget, med bygg med svært høy og høy antikvarisk verdi. Blant annet anlegget til Dora II, Fyringsbunkeren, miljøet rundt Strandveikaia og</p>

		Spissbunkersene på Ladehammerkaia. Kvalitetsprogrammet for Nyhavna gir rammer gjennom kulturminneprogram.
	<b>Friluftsliv,nærmiljø</b>	Endringen begrenser allmennhetens tilgang og gir færre arealer til parker, grønnstruktur og rekreasjonsarealer langs sjøen, som havnepromenade og planlagt sjøbad. Dette er arealer som skal tilby opplevelser og rekreasjon for en større del av byens befolkning og i denne delen av byen. Tilbud langs etablert turrute mot Ladehalvøya begrenses.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Forslaget har store konsekvenser for lokal infrastruktur og den nye metrobusforbindelsen over Nyhavna. Intensivert havnedrift vil gi økt belastning på området, særlig for nye store boligområder, i form av mer havnestøy og tungtrafikk på lokale veier og i metrobusstrasé. Den legger beslag på arealer i sjø og på land, og på kaikant. Allmenhetens tilgang vil slik begrenses vesentlig. For den eksisterende havnedriften på Transittkaia vil situasjonen være uendret.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget har store økonomiske konsekvenser for utviklingen av Nyhavna, siden en vesentlig del av utbyggingsvolumet utgår. Forslaget innebærer samtidig en reduksjon i grønnstruktur, sjøbad og offentlige forbindelser. Færre boliger kan redusere behov for ny skole.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Havn kan gi mer støy og trafikk og gi økt helsebelastning. Rekreasjons- og oppholdsarealer reduseres og gir færre tilbud til bydelen, inkludert for områdeløft Lademoen. Mulighet for å tilby nærskole på Nyhavna reduseres og det kan bli færre felles sosiale møteplasser og tilbud.
	<b>Mineralressurser</b>	Forslaget har ingen konsekvenser for mineralressurser.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget innebærer en stor økning av arealer til havn og havnerelaterte næringsformål.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	<p>Havn kan gi økt fare for skipspåkjørsler og andre former for storulykker knyttet til transport til sjøs og på land.</p> <p>Det er pr i dag ikke definert hva beredskap for forsyningsikkerhet innebærer, og om bruken kun innebærer sivile samfunnsbehov. Forslaget kan slik være i konflikt med pågående byutvikling og det tett befolkede området rundt. Havn regnes for øvrig som kritisk infrastruktur.</p> <p>Nyhavna ligger lavt med tanke på havnivåstigning og nye bygg og anlegg må ta hensyn til fremtidig havnivåstigning. Forslaget gir ingen økt risiko for uønskede hendelser knyttet til flom og stormflo.</p>

951 b Nyhavna - sentrumsformål med bestemmelsesområde kaibasert næring

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Sted/ gnr/bnr, NYHAVNA - delområde 4, 5, 6, 7 og 10, samt SV i sjø
	<p>Vedtaks punkt fra bygningsrådet 7.12.23 ble presisert i nytt</p> <p><b>Vedtak bygningsråd 23.01.24:</b></p> <p>- Gjeldende for Nyhavnas delområde 4, 5, 6, 7 og 10 - Høre alternative arealformål/bestemmelser:</p> <p><i>Bygningsrådet vedtar å høre Nyhavna i tråd med alternativ 3 – Sentrumsformål med bestemmelsesområde</i></p> <p><i>Bestemmelsesområde t med retningslinjer må sikre tilgang til kaikantene og i tillegg sikre tilstrekkelig tilhørende areal for bebyggelse som kan huse næring som trenger tilgang til kai. Bestemmelsen om at det ikke tillates småbåthavn i området SV i Nyhavnas indre basseng oppheves.</i></p>	
	Størrelse	Ingen formålsendring.
	Gjeldende KPA	Havn, sentrumsformål, grønnstruktur, gater og gang-/sykkelveg /-bru, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, deponi, bevaring kulturmiljø, hensynssonene naturmiljø
	Dagens bruk	Havn, lager, kultur- og næringsformål, tjenesteyting
Detaljregulering	<p><i>r20130046 Nyhavna, deponi. Vedtatt 28.08.2014. Regulerer utfyllinger og deponier i østre del av havnebassenget.</i></p> <p><i>r0384j Skippergata 14, Trondheim Maritime Senter. Vedtatt 30.04.2009. Regulerer bebyggelse til industri/ lager og forretning/kontor/industri, samt tilliggende parkering.</i></p> <p><i>r0581a Ormen Langes vei Ladehammerkaia Vedtatt 10.07.1961. Regulerer veitrasé.</i></p>	

**Området er avsatt til bestemmelsesområde for å følge opp vedtaket, med ny bestemmelse**

Plankartet er hvitt her, og arealformålene framgår av vedlegg 2b til plankartet.

**§ 32.11 Bestemmelsesområde #13, Kaibasert næring**

For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering. Det tillates småbåthavn i indre havnebaseng (område SV i kommunedelplan).

Utsnitt fra plankartet:



**Gjeldende og nye arealformål og bestemmelsesområder (ny KPA) er uendret**

*Vurdering:*

For dette alternativet gjelder at planlagt arealbruk i større grad skal ta hensyn til kunnskapsbasert havromsteknologi og maritime næringsinteresser på Nyhavna. Bestemmelsesområdet skal sørge for at næringene sine behov avklares og sikres i forbindelse med reguleringsplaner. Dette vil være positivt for maritime næringer i Trondheim. I forslaget til høring ligger alle delområder med kontakt til havnebasenget inne i bestemmelsesområdet. Ved regulering må konsekvenser for blant annet øvrig byutvikling utredes ytterligere.

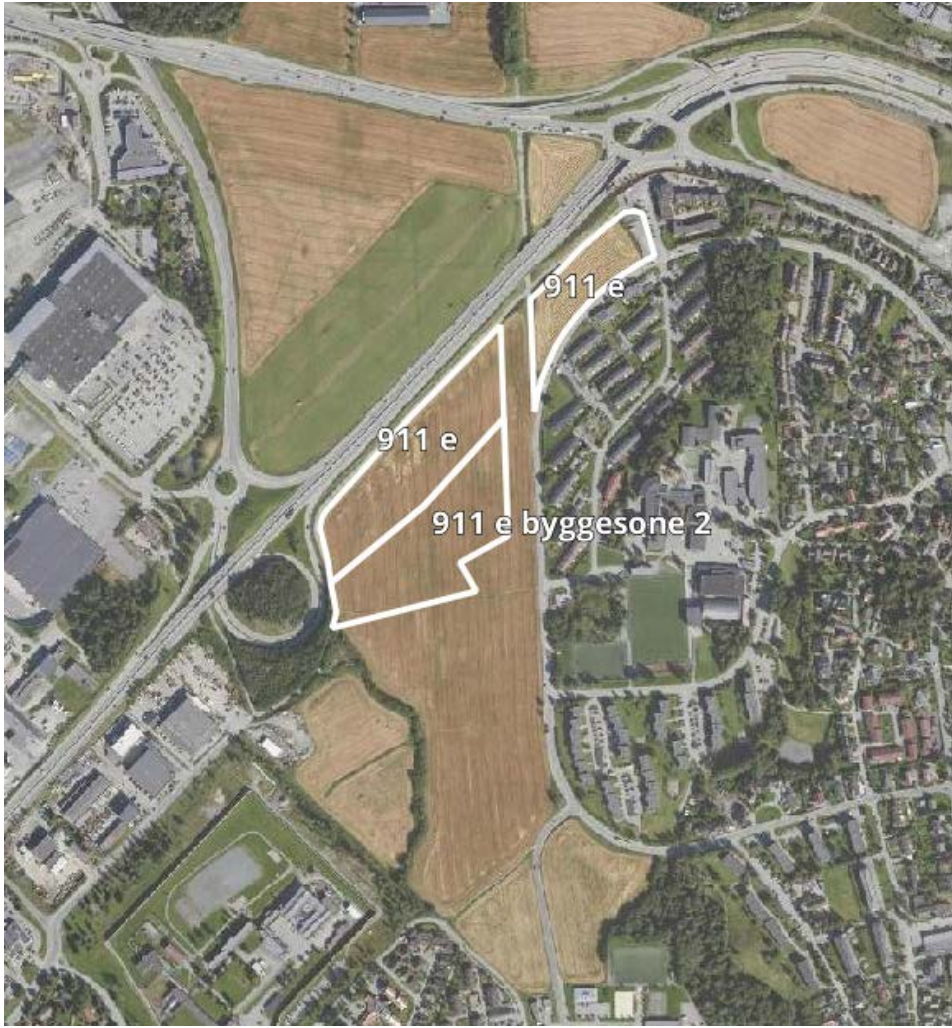
Det er utarbeidet et eget næringsprogram for Nyhavna som nå er til høring. Programmet peker på eksisterende næringsklynge ved Trondheim Maritime Senter og Dora II. Og at det er denne som det først og fremst er aktuelt å videreutvikle. Behov for å teste i sjø påpekes som viktigste årsak til behovet for tilgang til kaikanter. For å stimulere næringsklyngen er det et ønske å trekke til seg flere aktører, blant annet fra NTNU og Sintef som holder til andre steder i byen. Det er ønske om mer arealer til ulike typer formål, fra laboratorier, verksteder, lager, kontor og samhandlings- og formidlingsarenaer. Behovene vurderes å kunne innpasses i gjeldende sentrumsformål.

	<p>Bestemmelsesområdet vurderes å ivareta næringenes behov for å sikre forutsigbarhet og at interessene tas hensyn til ved byutvikling.</p> <p>Ensidig næringsutvikling kan ha konsekvenser på øvrig byutvikling. Næringsinteressene vil fortrenge annen arealbruk som boliger, kulturformål, idrettsformål, skole og grønnstruktur, og en bymessig utvikling av området. Skjerming av kaikanter og annen øremerket bruk kan også begrense allmennhetens tilgjengelighet til sjøkanten. Indre havnebasseng har restriksjoner på bruk av vannflaten og Strandveikaia-området kan i større grad enn i de andre delområdene være mindre egnet til slik næringsutvikling. Og komme i større konflikt med allmennhetens interesser knyttet til nytt sjøbad, havnepromenade og andre næringsinteresser som eksempelvis kunst- og kulturaktørenes ønskede tilgang til det vernede bygningsmiljøet på Strandveikaia. Disse interessene fremgår i kultur nærings- program for Nyhavna som er til høring parallelt med næringsprogrammet.</p> <p>I bestemmelsesområdet er det foreslått å tillate småbåthavn i område SV i indre havnebasseng. Av hensyn til deponi med forurensende masser på sjøbunn, gjelder restriksjoner på bruken og anlegg med forankring i sjøbunn over deponiet. Forslaget om å tillate småbåthavn kan kreve tilrettelegging som kan være i direkte konflikt med deponiet, og tiltak her vil kreve egne tillatelser knyttet til deponiet.</p> <p>Indre havnebasseng er i dag regulert offentlig tilgjengelig. Småbåthavner kan være privatiserende, men kan gjøres allment tilgjengelige. Derimot er gjestehavner til felles bruk og gir tilgang for alle. Gjestehavn krever fasilitering på land som må driftes. Forøvrig vil intensivt bruk av vannflaten kunne være i konflikt med sjøbad på Strandveikaia, gang- og sykkelbro over havnebassenget, og kulturminneinteresser knyttet til bunkersanlegget Dora I i relasjon til havnebassenget.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Ikke vesentlig endring
	<b>Forurensing</b>	Mer næringsaktivitet kan gi noe mer tungtransport til lokalt veinett og boligstrøk. Nye virksomheter som er nye støykilder må forholde seg til støykrav i T-1442. Nyhavna består av utfylte masser fra tidligere bygrunn og grunnforurensing må håndteres innen tiltak gjennomføres. Dyptgående båter og forankring i sjøbunn for småbåthavn har potensial til å skade deponi med forurensede masser på sjøbunnen av indre havnebasseng.
	<b>Arealressurser</b>	Ikke vesentlig endring. Kan begrense allmenn tilgang til kaier og sjø.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Næringsvirksomhet og småbåthavn kan gi forurensning til sjø og redusere badevannskvalitet ved sjøbadet. Nyhavna er hekke- og overvintrings- område både på tak til eksisterende bygg og i sjøen. Blant annet hekker den kritisk truede hettemåke på taket av Dora II. Å etablere næringsbygg i stedet for annen bebyggelse har liten konsekvens for naturmangfold, men kan gi mer harde flater og mindre grønnstruktur enn ved boliger. Forslag om småbåthavn vil gi mer båttaktivitet i indre havnebasseng og økt fare for skader på sjødeponi og mulig spredning av forurensning ut i vann.
	<b>Landskap</b>	Ikke vesentlig endring
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Næringsaktivitet langs kaier og i sjø kan legge noe mer press på unike kulturminner fra andre verdenskrig. Og småbåthavn kan komme i konflikt med opplevelsen av havrommet foran Dora I. Bygningsmiljøet utgjør et samlet ubåtanlegg det er få igjen av i Nord-Europa. Hensynssone for



		<p>kulturmiljø inngår i store deler av forslaget, inkludert indre havnebasseng. Her er bygg med svært høy og høy antikvarisk verdi. Blant annet anleggene til Dora I og Dora II, Fyringsbunkeren, miljøet ved Strandveikaia og Spissbunkersene på Ladehammerkaia. Kvalitetsprogrammet for Nyhavna gir rammer gjennom kulturminneprogram.</p>
	<b>Friluftsliv,nærmiljø</b>	<p>Endringen kan begrense allmennhetens tilgang til kaikanter og sjø. Småbåthavn vil kunne privatisere indre havnebasseng og båttrafikk vil kunne være i konflikt med sjøbadet på Strandveikaia og gang- og sykkelbru.</p>
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Næringstransport kan gi noe mer tungtrafikk og mer vareleveranser inn i området. Skjerming av kaikanter og annen øremerket bruk kan begrense allmennhetens tilgjengelighet til sjøkant. Etablering av småbåthavn i indre havnebasseng kan begrense bruk hvis den ikke sikres allmenn tilgang. Gang- og sykkelbru må ta hensyn til intensivt båtliv og bygges slik at båter gis tilgang. Løsninger med stor høyde eller åpningsmulighet vil begrense tilgjengeligheten for de som går og sykler.</p>
	<b>Kommunens økonomi</b>	<p>Ikke vesentlig endring, siden det ikke er lagt til grunn at kommunen kjøper arealer til slik næringsutvikling. Bruk av Dora II berører avtaler mellom kommunen og Trondheim havn. Småbåthavn kan innebære driftsmodeller som gir kommunen kostnader.</p>
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	<p>Mulighet for å tilby nærscole på Nyhavna kan bli redusert som følge av etablering av næringsklynge ved Dora II og Trondheim Maritime Senter. Klyngen kan også redusere arealer til felles sosiale møteplasser og aktivitets- og idrettsflater sentralt på Nyhavna. Og derav redusere tilbud til bydelen, inkludert områdeløftsonen Lademoen</p>
	<b>Mineralressurser</b>	<p>Forslaget har ingen konsekvenser for mineralressurser.</p>
	<b>Næringsareal</b>	<p>Teknologi- og oppstartsselskaper, akademia og forskning er næringer som faller inn under begrepet kunnskapsbasert havromsnæringer. Forslaget innebærer at slike næringer tas hensyn til ved byutvikling og kan gå foran andre formål og behov i byutviklingen. Eksempelvis interesser knyttet til andre typer næringer, idrettsformål og kunst- og kulturinteresser.</p>
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	<p>Forslaget kan gi noe mer tungtrafikk og økt ferdsel og aktivitet til sjøs og langs kaier som kan ha mer ulykkespotensial enn ordinær byutvikling. Men innebærer ingen vesentlig endring.</p> <p>Småbåthavn øker potensial for små ulykker med båt. Nyhavna er værutsatt og sterk vind kan lett gi skader på anlegg i sjø.</p> <p>Forslaget gir ingen økt risiko for uønskede hendelser knyttet til flom og stormflo. Men Nyhavna ligger lavt med tanke på havnivåstigning og nye bygg og anlegg må ta hensyn til fremtidig havnivåstigning.</p>


## Næringsområder

911e Øvre Rotvoll sør		
	Sted, gnr/bnr, eier	Øvre Rotvoll, sørvest for E6, Charlottenlund. Gnr/bnr 16/511 og 16/371, privat eier.
Forslaget	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 2: <i>Bygningsrådet vedtar at følgende områder sendes på høring med forslag om arealformål næringsformål:</i> 911 - Øvre Rotvoll B22 og B25: <i>Ei stripe langs E6 avsettes til næringsformål (resten boligformål).</i>	
	Størrelse	65 dekar. Hvorav ca. 26 dekar til byggesone 2, og 39 dekar til næringsformål.
	Gjeldende KPA	Boligformål
	Dagens bruk	Landbruk
	Detaljregulering	Området er ikke detaljregulert. Ligger innenfor kommunedelplan Lade-Leangen-Rotvoll (K0467) vedtatt 2005. Grenser til detaljplan Øvre Rotvoll (r20150025) vedtatt 2021.
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området er også hørt som idrettsanlegg (911 b), næringsbebyggelse (911 d) og blå/grønnstruktur.

Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsformål i en stripe langs E6. Resterende areal er avsatt til byggesone 2</b></p> <p>Området ligger langs E6, i forlengelsen av Tunga næringsområde, men uten adkomst i dag. Etablering av næringsbebyggelse vil gi behov for ny veglenke til Rotvollkrysset. Forlengelse av Magnus Lagabøters veg vil gi økt trykk på Tungakrysset, som allerede har begrenset kapasitet.</p> <p>ABC-prinsippet viser at området ikke egner seg til besøksintensive arbeidsplasser. Virksomheter med mye biltrafikk vil være utfordrende siden planlagt adkomst til området vil være forbi boligområder, idrettsanlegg og barnehage. Forslaget kan være i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, og at KPA skal ha nok areal til næring dersom det er lager og industri el. som etableres her.</p> <p>Arealendringen innebærer omdisponering av matjord med høy kvalitet samt nedbygging av et viktig funksjonsområde for fugl (bl.a. vipe). Nedbygging vil kreve at området må utnyttes godt, samtidig som det må tas hensyn til virkningene på kulturlandskapet. Å bygge ned dyrka mark er i strid med KPAs hovedgrep om å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv.</p> <p>Området som ble bestilt til boligformål er avsatt til byggesone 2 siden det er kort gangavstand til framtidig sentrumskerne S4. Deler av byggesone 2 ligger i rød støysone fra Håkon VII's gate og E6, resten i oransje støysone. Området er berørt av rød og gul sone for luftkvalitet. Næringsbebyggelse kan muligens fungere som støyskjerm, men tidligere prosjekt her har vist at det ikke vil kunne friskmelde luftkvaliteten for disse feltene.</p> <p>Det er underdekning av areal til idrettsanlegg i ny KPA, og Kommunedirektøren har tidligere anbefalt at 55 dekar ved Øvre Rotvoll Sør avsettes til idrettsanlegg.</p>		
	Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Området består av landbruksjord som må flyttes, og området vil endres til bebygd areal. Utbygging vil medføre utslipp av ca 240 tonn CO <sub>2</sub> ekvivalenter over 20 år.
		<b>Forurensing</b>	Det er registrert mistanke om forurensning eller deponering av avfall. Området er svært utsatt for støy og luftforurensning. Deler av byggesone 2 berøres av rød støysone, og ellers av oransje støysone. Næringsformålet ligger i rød støysone fra E6 og Håkon VII's gate.
		<b>Arealressurser</b>	Det er fulldyrket jord (65 dekar) av svært god kvalitet i området. Arealendringen medfører at landbruksdriften opphører. Flytting av matjord forutsettes. Dette vil redusere kvaliteten på jorda.
		<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Viper er rødlista og er registrert her. Området er avmerket i kommunens viltkart med verdi C og er en del av større sammenhengende område som har betydelige barrierer lenger nord, men som i et belte sørøstover er en del av bekke drag langs Stokkbekken. Nedbygging av området vil redusere viltområdets størrelse og redusere næringssøksområdet for vipe (kritisk truet). Dette området har vært en av kjerneområdene for arten og ble senest registrert i 2023. Tidligere har den også hekket i dette området. Det er også svært mange registreringer av kornkråke (sårbar) i området. Forslaget grenser til vannforekomst Leangbekken i vest.
<b>Landskap</b>		Området er del av et registrert kulturlandskap, som er svært verdifullt både for biologisk mangfold og kulturminneverdien. Landskapet består av jorder som heller slakt mot nord. Jordene på Øvre Rotvoll	

		<p>skaper en visuell forbindelse mellom Trondheimsfjorden og Strindamarka. E6 skjærer gjennom jordbrukslandskapet. Bebyggelse og høy utnyttelse vil ha svært stor påvirkning på kulturlandskapet, derfor må avbøtende tiltak utredes godt ved detaljregulering.</p>
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	<p>Arealendringen medfører en nedbygging av kulturlandskapet med sammenhengende bystruktur. Siktakser og byggehøyde må vurderes videre. Kulturlandskapet med en sammenhengende visuell forbindelse mellom fjorden og Strindamarka blir brutt ved utstrakt bebyggelse her. Schmettows allé var del av et større veganlegg som ble etablert på 1700-tallet, ferdselsåren er et nasjonalt viktig kulturminne som er foreslått ivaretatt med blågrønn-struktur og hensynssone bevaring naturmiljø.</p>
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	<p>Plan for friluftsliv og grønne områder viser Schmettows allé som del av en større grønn korridor.</p>
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Det er regulert adkomst til området i detaljplan Øvre Rotvoll, som gjør arealene mer tilgjengelige fra E6. Det er åpnet for bussforbindelser i Øvre Rotvoll, som vil ligge nært forslaget. Framtidig rutestruktur og kollektivtraseer kan gi bedre betjening av området. Brundalsforbindelsen knytter området til nærliggende byggeområder.</p>
	<b>Kommunens økonomi</b>	<p>Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.</p>
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	<p>Byggesone 2 foreslås lengst sør, der tilgrensende områder er avsatt til byggesone 2, barnehage og idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur. Det kan være positivt å etablere boliger nært barnehage og idrettsanlegg. Forslaget for byggesone 2 er foreslått ca. 400 meter unna Charlottenlund barneskole, med regulert gangveg i detaljplan Øvre Rotvoll. Per 30.01.24 er det ledig skolekapasitet i området. Næringsbebyggelse mellom byggesone 2 og E6 vil være en fungerende buffer og skjerm for vegstøy. Transport til næringsområdet vil gå gjennom boligområder, barnehage og idrettsanlegg, dersom det ikke etableres egen adkomst.  Det er underdekning av areal til idrettsanlegg i ny KPA, og Kommunedirektøren har derfor tidligere anbefalt at ca. 55 dekar ved Øvre Rotvoll Sør avsettes til idrettsanlegg.</p>
	<b>Mineralressurser</b>	<p>Ingen registreringer.</p>
	<b>Næringsareal</b>	<p>Forslaget tilfører 39 dekar med næringsareal i KPA. Området ligger i nærheten av næringsområder langs E6 på Tunga, som er markert for videreutvikling/etablering av arealkrevende næring i byutviklingsstrategien. Adkomst gjennom arealer avsatt til byggesone gjør at området ikke er egnet for virksomheter som genererer mye bil- og tungtrafikk. Ifølge ABC-metoden bør det ikke etableres arbeidsplassintensive virksomheter her. Den beste løsningen ville vært at næringsarealet fikk adkomst som ikke berører byggesoner. Det er ikke åpnet for flere avkjørsler fra E6 i området.</p>

ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense. Store deler av området er markert med aktsomhetsone for flom. Risiko for flom kan reduseres ved å etablere sikre flomveier gjennom området.
-----	----------------------------	--

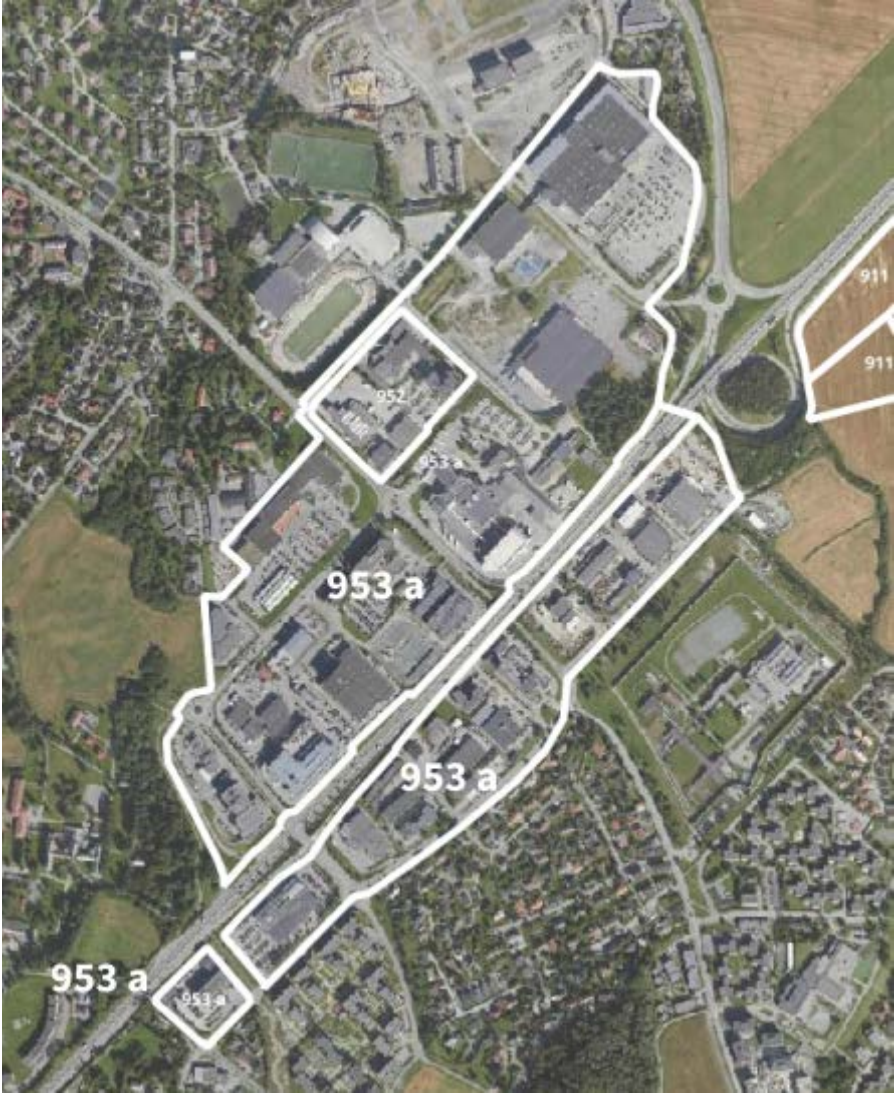
Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Tungavegen 28-38/ gnr/bnr 15/18, 15/19, 15/20, 15/92 og 15/100, privat eier.
	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 35:</p> <p><i>Høres som <b>kombinert næring/kontor/bolig/of fentlig tjenesteyting, der bolig tillates bygd over næringsareal/offentlig tjenesteyting.</b></i></p> <p><i>Eiendommene kan bygges ut som ren næring, men kombinasjon av næring, kontor, bolig og offentlig tjenesteyting tillates.</i></p>	
	Størrelse	30 dekar.
	Gjeldende KPA	Næringsvirksomhet nåværende
	Dagens bruk	Næringsbebyggelse
	Detaljregulering	<p>Berører følgende detaljplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leangen Søndre del av Tungen, Rotvold Østre m.fl. (1960) r0207.</li> <li>- Tungavegen 36, gnr 15/92 reguleringsendring og deling (2001) r0207ab.</li> <li>- Tungavegen 28 og 30, gnr 15 bnr 18 og 19 (2012) r0207ah.</li> </ul> <p>KPAs bestemmelse 24.4.1 sikrer at ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid, i områder regulert til næringsbebyggelse.</p>
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Kombinert bebyggelse og anlegg for næringsvirksomhet og plasskrevende forretning (innspill nr 953 a).	

		Næringsformål med benevnelse NF, med tilhørende retningslinje som åpner for at plasskrevende varehandel kan tillates i detaljplan (innspill nr 953 b).
Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg med påskrift KB6, med tilhørende bestemmelse § 24.7.7 Tungavegen 28-38 KB6.</b> Bestemmelsen sikrer at det kan etableres en kombinasjon av næring/kontor/bolig/offentlig tjenesteyting, der bolig ikke tillates etablert på bakkeplan, og med en retningslinje om at kontorbebyggelse tillates.</p> <p><b>Området er vist med hvitt i plankartet, siden det høres alternative arealformål på området samtidig. Arealbruken kan ses i vedlegg 2b til plankartet.</b></p> <p>Forslaget er i strid med Byutviklingsstrategien og hovedgrep om å sikre rett virksomhet på rett sted siden det tillates arbeidsplassintensive virksomheter som kontor, som bør ligge i A-områder. Forslaget er heller ikke i tråd med hovedgrepet nok areal til næring, siden det åpnes for andre formål enn næringsbebyggelse.</p> <p>Generelt vil åpning for bolig og forretning her med høy sannsynlighet ha presedens for tilliggende områder som er avsatt til næringsformål. Det vil være uheldig å åpne for slike kombinasjoner i et område som er egnet for næringsformål. Bygging av boliger og støyfølsom bebyggelse i nærheten av større industri- og næringsvirksomheter, som Tine Meieriet, kan være uheldig på grunn av støy og trafikk som kommer fra virksomhetene.</p> <p>Offentlig tjenesteyting bør ligge i områder som er lett tilgjengelige. I mange tilfeller må slik bebyggelse være skjermet for støy, og ligge i trafikksikre områder. Kontor skal jf. retningslinjene om rett virksomhet på rett sted, ligge i områder med godt kollektivtilbud.</p> <p>Fordelene ved å beholde disse arealene som næringsbebyggelse, er at transport til og fra slike virksomheter, kan skje uten å ta et større hensyn til myke trafikanter. Dette vil endre seg dersom boliger eller offentlig tjenesteyting som skole/barnehage etableres i nærheten av næringsbebyggelsen.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Området består i hovedsak av næringsbebyggelse i dag, derfor er det ikke en forutsetning at eksisterende bebyggelse må rives for å realisere formålet. Ved etablering av en kombinasjon av næring/kontor/bolig/offentlig tjenesteyting, der bolig tillates bygd over næringsareal/offentlig tjenesteyting, vil eksisterende bebyggelse (evt. deler av den) sannsynligvis rives. Området har middels god kollektivdekning, innenfor dekning av bylinjer med buss.
	<b>Forurensing</b>	Det er registrert forurenset grunn med påvirkningsgrad 2 akseptabel tilstand med dagens bruk på gnr/bnr 15/20. Det er også registrert mistanke om forurenset grunn på deler av området 15/92. Store deler av området ligger innenfor rød, oransje og gul støysone.
	<b>Arealressurser</b>	Området er bebygd.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er registrert tjeld (nær truet) og kornkråke (sårbar) i området
	<b>Landskap</b>	Økt utnyttelse og større bebyggelse kan påvirke landskapsrommet i større grad, avhengig av volum og høyde.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Området berører ingen kulturmiljø eller registrerte kulturminner.

	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	<p>Forslaget berører ingen registreringer i plan for friluftsliv og grønne områder (PFG).</p> <p>Leangen Bydelshall med idrettspark og kunstisbane ligger på nordsiden av Tungavegen, ca. 100 meter fra forslaget, og tilgrensende boligområder til idrettsanlegget. Det er ca. 250 meter til nærmeste registrerte hovedturveg, som leder til sørsiden av E6 via Brøset. Nærmiljøet sør og nordøst for forslaget er preget av næringsbebyggelse, møbelforretninger og plasskrevende forretninger. Tilgrensende i sørøst ligger Tine Meieriet, som generer tungtrafikk i området.</p> <p>Området ligger nært Leangen, med arealer foreslått avsatt til byggesone 1 S4 og privat/offentlig tjenesteyting.</p>
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Området har middels god tilgjengelighet via kollektivtilbudet, og ligger langs hovedvegnett for sykkel.</p> <p>Forslaget ligger i underkant av 1 km fra nærmeste avkjørsel på E6.</p>
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	<p>Deler av området er berørt av oransje og gul støysone, og i gul sone for luftkvalitet.</p> <p>Området ligger i samme kvartalsstruktur som Tine Meieriet og annen næringsbebyggelse, som generer støy og tungtrafikk i området.</p>
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	<p>Forslaget vil åpne for at områder avsatt til næringsbebyggelse, kan benyttes til en kombinasjon der bolig kan bygges i etasjene over næring og offentlig tjenesteyting. Dette kan føre til at området transformeres fra å være et næringsområde. Næringsområdene på Tunga er jf. ABC-metoden egnet seg som næringsbebyggelse med behov for tilgjengelighet til det regionale hovedvegnettet. Det er begrenset med slike arealer, som ligger nært E6 og som ikke er i konflikt med bomiljø eller berører dyrket mark.</p> <p>Dersom KPA åpner for kontor og bolig i dette området, kan det utfordre Tunga som sammenhengende næringsareal.</p> <p>Bolig og annen støyfølsom bebyggelse kan føre til at etablert næring som lager støy må flytte.</p>
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense. Det er registrert noen mindre felt for flomveier.



953 a Tunga kombinert næring og forretning (KB5)


Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Tunga, 4/46, 25/26, 15/24, 15/97, 50/4 m.fl., privat eier.
	<p>Vedtaks punkt 16 fra bygningsrådet 7.12.23 ble presisert i nytt <b>Vedtak bygningsråd 23.01.24:</b></p> <p><i>Alt 2: Avsette de aktuelle områdene på Tunga og Tiller til <b>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, og angi formålene Næringsbebyggelse og Forretninger.</b></i></p> <p><i>Det er i tillegg en retningslinje om at det kun bør tillates forretninger med plasskrevende varegrupper.</i></p>	
	<b>Størrelse</b>	536 dekar
	<b>Gjeldende KPA</b>	Næringsformål
	<b>Dagens bruk</b>	Næringsbebyggelse, plasskrevende forretninger, privat tjenesteyting og møbelforretninger.
<b>Detaljregulering</b>	<p>Berører følgende detaljplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingvald Ystgaards veg 23 (r1079q) vedtatt 2004.</li> <li>- Bromstadvegen, Omkjøringsvegen, Granåsvegen, Granåslia, Halfred Høyems veg, Universitetsområdet - Omkjøringsvegen (r1079) vedtatt 1967.</li> <li>- Omkjøringsvegen - Vegskillet -Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga (r0366) vedtatt 1994.</li> <li>- Krysset Tungasletta, ramper til/fra E6 (r20160005) vedtatt 2017.</li> <li>- Omkjøringsveien, Bromstadvegen, Granåslia og ny veg fra Universitetsområdet (r1049) vedtatt 1966.</li> <li>- Ingvald Ustgaards veg 3B (r1049i) vedtatt 2009.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingvald Ustgaards veg 3 (r1049h) vedtatt 1998.</li> <li>- Leangen Søndre, del av Tungen, Rotvold Østre m.fl. Industritomter mellom Omkjøringsvegen og fengselstomten (r0207a) vedtatt i 1963.</li> <li>- Magnus Lagabøters veg 4 (r0207ag) vedtatt i 2009.</li> <li>- Magnus Lagabøtters vei 4, gnr 15 bnr 22 (r0207w) vedtatt i 1995.</li> <li>- Bortregulering av forbindelsesveg mellom Magnus Lagabøters veg og Omkjøringsvegen m.m. (r0207g) vedtatt 1971.</li> <li>- Leangen Søndre del av Tungen, Rotvold Østre m.fl. (r0207) vedtatt 1960.</li> <li>- Rotvoll Øvre, gnr. 16/7 fra off. vegformål til industriformål. (Tillegg til eiendommen Magnus Lagabøter) (r0313f) vedtatt i 1998.</li> <li>- Tungasletta 16 m/tillegg, gnr.15/97, 98 (r1177) vedtatt 2003.</li> <li>- Tungasletta 10, 15/56, utstillingsplass Tunge møbelhus (r0366i) vedtatt 2009.</li> <li>- Tunga, gnr 15 bnr 56 (r0366e) vedtatt 1998.</li> <li>- Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 (r20100015) vedtatt 2011.</li> <li>- Felleskjøpet 3, gnr. 15/57 (r0366g) vedtatt 2001.</li> <li>- Bromstadvegen 59 (r20110024) vedtatt 2012.</li> <li>- Felleskjøpet i Trondheim, Tunga, gnr. 15/24, 34 og 57 (r1079g) vedtatt 1978.</li> <li>- Tungavegen 36, gnr. 15/92 (r0207ab) vedtatt 2001.</li> <li>- Tungavegen 28 og 30, gnr 15 bnr 18 og 19 (r0207ah) vedtatt 2012.</li> <li>- Tungavegen 26, gnr/bnr 15/27 m.fl (r20170019) vedtatt 2018.</li> <li>- Tungavegen 24, gnr.16/13 og Amalienlyst med tilstøtende områder (r0404) vedtatt 2000.</li> <li>- Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra (r20210022) planforslag.</li> <li>- Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen (r20210023) planlegging igangsatt.</li> <li>- Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen (r20180055) planlegging igangsatt.</li> </ul>
	<p><b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b></p>	<p>Næringsformål med benevnelse NF, med tilhørende retningslinje som åpner for at plasskrevende varehandel kan tillates i detaljplan (forslag nr 953 b).</p> <p>Deler av området er hørt som kombinert bebyggelse og anlegg, med påskrift KB6. Med tilhørende bestemmelse som åpner for næring/kontor/bolig/offentlig tjenesteyting, der bolig tillates bygd over næringsareal/offentlig tjenesteyting (innspill nr 952).</p>

Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg for næringsbebyggelse og forretning, med tilhørende bestemmelse § 24.7.2 Tunga og Tiller KB5, med retningslinje om at forretninger bør være for plasskrevende varer.</b></p> <p><b>Området er vist med hvitt i plankartet, siden det høres alternative arealfomål på området samtidig. Arealbruken kan ses i vedlegg 2b til plankartet.</b></p> <p>Forslaget er i strid med byutviklingsstrategien, der Tunga er vist som arealer for arealkrevende næring. Forslaget åpner for forretning på lik linje med næringsbebyggelse, med en retningslinje om at det bør være plasskrevende forretning. Dette kan utløse et behov for nye arealer for næringsbebyggelse, og forhindre at Tunga fortettes med mer næringsbebyggelse.</p> <p>Ifølge føringene for rett virksomhet på rett sted, er Tunga godt egnet for næringsbebyggelse med behov for tilgang til hovedvegnettet. Mer transformasjon til forretning vil gi flere gående og syklende inn til næringsvirksomhetene.</p> <p>Opprinnelig vedtak var å åpne for plasskrevende forretning i tillegg til næring. Siden departementet i en tolkningsuttalelse har slått fast at det ikke kan skilles mellom plasskrevende og annen type forretning i KPA, bare i detaljregulering, blir konsekvensene av forslaget mye større. Det er stor bransjegliding, og det er vanskelig å styre at forretningene i hovedsak selger plasskrevende varegrupper.</p> <p>Forretningsarealer på Tunga vil konkurrere med Midtbyen som handelssentrum, og andre lokale sentrumskjerner, siden biltilgjengeligheten er svært god.</p>	
	Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>
<p><b>Forurensing</b></p>		<p>Det er registrert et område med mistanke om forurensning eller deponering av avfall, og områder med forurenset grunn med akseptabel tilstand med dagens bruk. Området er svært utsatt for støy og luftforurensning.</p>
<p><b>Arealressurser</b></p>		<p>Området er i hovedsak bebygd med næringsbebyggelse, plasskrevende varehandel og møbelforretninger. Enkelte bygninger består også av kontor.</p>
<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>		<p>Et skogholt på ca 12 da er registrert som viktig lokal naturtype (D). Området grenser til flere andre naturtype D-områder: Trondheim fengsel i sør og bekkedraget med Leangenbekken i sørvest. Det er gjort registreringer av totalt 105 fuglearter innenfor hele området, flere av dem rødlistet. Kornkråke (sårbar) hekker ved Trondheim fengsel.</p>
<p><b>Landskap</b></p>		<p>Økt utnyttelse og større bebyggelse kan påvirke landskapsrommet i større grad, avhengig av volum og høyde.</p>
<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>		<p>Det er ingen registrerte kulturminner i området.</p>


	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Området grenser til registrert turveg i nordvest, og flere turdrag rundt Tunga.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har middels god tilgjengelighet via kollektivtilbudet, og ligger langs hovedvegnett for sykkel. Forslaget ligger i tilknytning til E6 og eksisterende avkjørsel.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Området grenser til boligområder i sørøst og nordvest. Plasskrevende forretning vil sannsynligvis føre til økt mengde bilkjøring i området, som fører til økt støy- og støvproblematikk. Det kan også føre til lavere trafiksikkerhet.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Dersom KPA åpner for forretning på lik linje med næringsformål i området, med retningslinje om at forretninger bør være til plasskrevende varegrupper, sikrer ikke KPA at området ivaretas til næringsbebyggelse. Forslaget kan gi behov for nye arealer til næringsbebyggelse.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense. Det er registrert flere felt og linjer for flomveier. Noen deler er berørt av aktsomhetsone for flom. Risiko for flom kan reduseres ved å etablere sikre flomveier gjennom området.

954 a Tiller kombinert næring og forretning (KB5)

Forslaget	<p>Sted, gnr/bnr, eier</p>	<p>Tiller, øst for E6, gnr/bnr 317/39, 323/673, 326/500, 323/2163, 323/1059, 323/1388, 323/1051 m.fl., privat eier.</p>
	<p>Vedtaks punkt 16 fra bygningsrådet 7.12.23 ble presisert i nytt</p> <p><b>Vedtak bygningsråd 23.01.24:</b></p> <p><i>Alt 2: Avsette de aktuelle områdene på Tunga og Tiller til <b>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, og angi formålene Næringsbebyggelse og Forretninger.</b></i></p> <p><i>Det vil i tillegg bli lagt til en retningslinje om at det kun bør tillates forretninger med plasskrevende varegrupper.</i></p>	
	<p><b>Størrelse</b></p>	<p>ca. 313 dekar</p>
	<p><b>Gjeldende KPA</b></p>	<p>Næringsformål, N2 med krav om felles planlegging, og N3. N2 og N3 åpner for etablering av plasskrevende varegrupper.</p>
	<p><b>Dagens bruk</b></p>	<p>Næringsbebyggelse, plasskrevende forretninger, privat ungdomsskole og privat tjenesteyting.</p>
<p><b>Detaljregulering</b></p>	<p>Berører følgende detaljplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Østre Rosten 2 (r20100064) vedtatt 2011.</li> <li>- Tonstadbrinken 20, 323/7 (r1044a) vedtatt 2007.</li> <li>- E6 og Østre Rosten nord for John Aes veg (r0637) vedtatt 2000.</li> <li>- Ivar Lykkes veg 10, gnr 323 bnr 1059 (r0316k) vedtatt 2009.</li> <li>- E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen (r0316) vedtatt 1988.</li> <li>- Ivar Lykkes veg 9 og 11 (r0316d) vedtatt 2000.</li> <li>- Østre Rosten 64, Obs Bygg Syd (r0316l) vedtatt 2010.</li> <li>- Østre Rosten 68 (r20150038) vedtatt 2017.</li> <li>- E6, Storler - Sentervegen (r20120046) vedtatt 2013.</li> <li>- Ivar Lykkes veg 7 (r20190042) planlegging igangsatt.</li> </ul>	

	<b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b>	Næringsformål med benevnelse NF, med tilhørende retningslinje som åpner for at plasskrevende varehandel kan tillates i detaljplan (forslag nr 954 b).
Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er områdene avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg for næringsbebyggelse og forretning, med tilhørende bestemmelse § 24.7.2 Tunga og Tiller KB5 som sikrer at forretninger bør være for plasskrevende varer.</b></p> <p><b>Området er vist med hvitt i plankartet, siden det høres alternative arealfomål på området samtidig. Arealbruken kan ses i vedlegg 2b til plankartet.</b></p> <p>Forslaget strider med byutviklingsstrategien, der Tiller er vist til arealkrevende næring.</p> <p>Forslaget åpner for forretning på lik linje med næringsbebyggelse, med en retningslinje om at det bør være plasskrevende forretning. Dette kan utløse et behov for nye arealer for næringsbebyggelse, og forhindre at Tiller fortettes med mer næringsbebyggelse. Ifølge føringene for rett virksomhet på rett sted, er Tiller godt egnet for næringsbebyggelse med behov for tilgang til hovedvegnettet. Mer transformasjon til forretning vil gi flere gående og syklende inn til næringsvirksomhetene.</p> <p>Opprinnelig anbefaling fra Kommunedirektøren var å åpne for plasskrevende forretning i tillegg til næring. Siden departementet nå i en tolkningsuttalelse har slått fast at det i dag ikke kan skilles mellom plasskrevende og annen type forretning i KPA, bare i detaljregulering, blir konsekvensene mye større. Det er også stor bransjegliding, og det er vanskelig å styre at forretningene bare selger plasskrevende varegrupper.</p> <p>Forretning vil føre til økt biltrafikk, og vil konkurrere med Midtbyen som handelssentrum, og også andre lokale sentrumskjerner, siden biltilgjengeligheten er svært god.</p> <p>Forslaget kan utfordre ønsket byutvikling ved kollektivknutepunktet Tillerterminalen. Vedtatt detaljplan krever tilrettelegging for attraktive byrom. Dersom KPA åpner for å spre forretninger på et større område, kan sentrumskjernen på Tiller bli mindre attraktiv for transformasjon med torg, byrom og mangfold av funksjoner.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Områdene består i hovedsak av næringsbebyggelse og forretninger i dag, og det er derfor ikke en forutsetning at eksisterende bebyggelse må rives for å realisere formålet.
	<b>Forurensing</b>	Det er registrert områder med mistanke om forurensning eller deponering av avfall, og områder med forurenset grunn med akseptabel tilstand med dagens bruk. Forslaget er svært utsatt for støy og luftforurensning.
	<b>Arealressurser</b>	Områdene er i hovedsak bebygde med plasskrevende varehandel og næringsbebyggelse.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Ingen kjente naturtype- eller viltregistreringer. Det er flere nær truede fuglearter i området. I området lengst i sør er det gjort observasjoner av rødlistede fuglearter. Muligheten for å ivareta og styrke grønne verdier bør utredes nærmere.
	<b>Landskap</b>	Økt utnyttelse og større bebyggelse kan påvirke landskapsrommet i større grad, avhengig av volum og høyde.

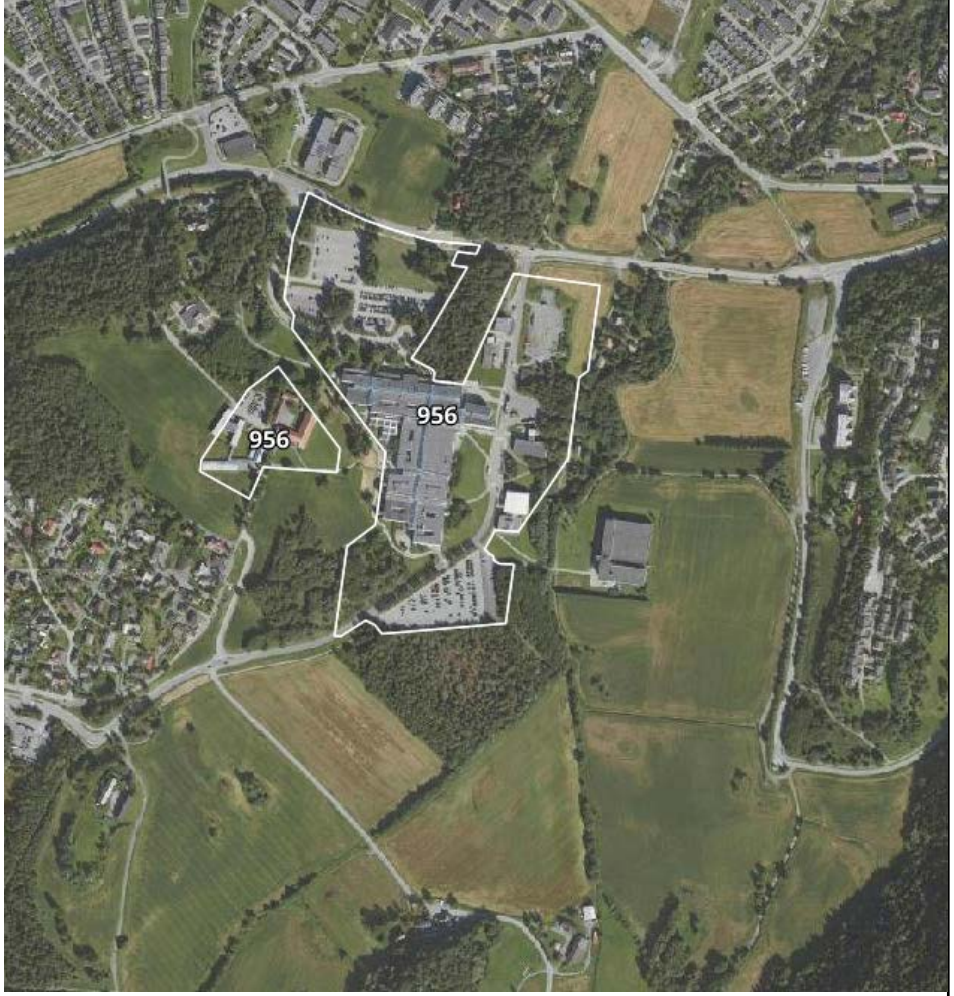
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Det er registrert flere turveier/turstier på tvers av forslaget. Det er også registrert turdrag og grøntområder i deler av forslaget.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Tillerområdet ligger ca. 8 km fra Midtbyen. Områdene har god tilgjengelighet via kollektivtilbudet. Hele forslaget har tilknytning til bylinjer. Nordligste del har tilknytning til metrobuslinje. Områdene ligger langs hovedvegnett for sykkel. Forslaget ligger i tilknytning til E6 og eksisterende avkjørsel. Forretningsarealer på Tiller vil konkurrere med Midtbyen som handelssentrum, og andre lokale sentrumskjerner, siden biltilgjengeligheten er svært god.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Østre Rosten (fv. 6686) skiller områdene fra boligområdene på Tonstad, Tillerbyen og Tiller i øst. Åpning for næringsbebyggelse og forretning på Tiller skjer i områder der dette allerede er etablert aktivitet. Dersom forretningen ikke er plasskrevende varegrupper, vil de også ha flere kunder som ønsker å komme gående eller syklende. Ved økt trafikkmengde til Tiller vil boligområdene bli mer utsatt for støy- og støvforurensning.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Dersom KPA åpner for forretning på lik linje med næringsformål i området, med retningslinje om at eventuelle forretninger bør være plasskrevende forretninger, sikrer ikke KPA at området skal inneholde næringsbebyggelse. Dermed kan forslaget ha negative konsekvenser for mengden areal avsatt til næringsbebyggelse.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense. Det er registrert flere felt og linjer for flomveier. Deler av forslaget er berørt av aktsomhetszone for flom.

Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Eklestrøa, nord for Tillerbrua, like øst for Nidelva. Gnr/bnr 116/3, 116/4, 116/11, 116/27, 116/29, 116/33, 116/35, 116/40, 116/44, 116/45, 116/48, 116/52, privat eie
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 18:  <i>Eklestrøen høres som næring.</i>	
	Størrelse	127,9 dekar
	Gjeldende KPA	LNf-formål og turvegtrasé.
	Dagens bruk	Massedeponi, boliger og eksisterende næringsbygg.
	Detaljregulering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- r20220034 - Eklestrøa, gnr/bnr 116/3, 4 og 27 m.fl, Planlegging igangsatt, planprogram fastsatt 06.06.2023. Ifølge planprogrammet skal det utvikles en økologisk park med fokus på bærekraftige aktiviteter, med økologisk selvhushold og dyrking av mat og vekster. Det skal også settes av areal for næring, friluftsliv og natur- og kulturmiljøer.</li> <li>- Berører delvis detaljplan r20180023 - Fv6680 Kambrua-Lia, gang- og sykkelveg, vedtatt 25.3.2021 og detaljplan r0371 - BraPa A/S, vekstmediumsproduksjon og komposteringsanlegg i Bratsberg, vedtatt 1995.</li> </ul>
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området har tidligere vært hørt avsatt til LNFR, framtidig næringsbebyggelse og byggesone 4, og utredet som privat forslag 142, men ikke anbefalt av Kommunedirektøren. Nesten hele forslaget er innenfor Nidelvkorridoren.	




Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Forslaget åpner for at eksisterende næringsbebyggelse kan videreutvikles, og gir 128 nye dekar avsatt til <i>næringsbebyggelse</i> i KPA. 75 dekar anses som "ledige".</p> <p>Formålsendringen strider med KPAs hovedgrep om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Det strider også med rett virksomhet på rett sted, men er i tråd med punktet om å sikre nok areal til næring. Området er innenfor Nidelvkorridoren, og strider med 100-meters byggeforbudsgrense mot Nidelva. Det er ikke adkomst til arealene fra hovedvegnettet, uten at transporten må gå via boligområder og veger uten tilbud for myke trafikanter.</p>	
	Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>
<p><b>Forurensing</b></p>		<p>Området ligger delvis innenfor støysoner langs fv. 6680, Amundsdalvegen. Ingen registrert forurensning i grunn.</p>
<p><b>Arealressurser</b></p>		<p>Deler av området er registrert som fulldyrka jord og innmarksbeite, med mindre god og svært god jordkvalitet. Deler av området er registrert som dyrkbar jord, som grenser til annet fulldyrket areal. Området består også av eksisterende bebyggelse og massedeponi.</p>
<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>		<p>Kantsonen mot Nidelva er en viktig buffer for arter som bruker elva. Det er et viktig leveområde og spredningskorridor for mange av artene, spesielt vannfugl. Området nord Tillerbrua er særlig verdifullt.</p> <p>Området har nærhet til Nidelva (&lt;150m) og ligger innenfor Nidelvkorridoren. Området er registrert som lokalt svært viktig naturtype, C-verdi, (kantsonen) og viktig viltområde (B-verdi).</p>
<p><b>Landskap</b></p>		<p>Terrenget heller fra øst mot Nidelva i vest. Høyeste punkt er på ca. 112,5 moh ved Eklehaugen, Nidelva ligger på ca. 72 moh. Eksisterende næringsbebyggelse og boliger ligger på kote 77-85. En formålsendring innebærer en mulig påvirkning av naturlandskapet og inngrep i terrenget i nærheten av Nidelva.</p>
<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>		<p>Ingen registrerte kulturminner og kulturmiljø, men det ligger flere gårdsanlegg i nærområdet som har antikvarisk verdi. Ytterligere næringsbebyggelse langs elva vil bygge ned dette kulturlandskapet</p>
<p><b>Friluftsliv, nærmiljø</b></p>		<p>Området berører forslag til Nidelvkorridor i KPA, og i nærheten av alternativ trase for Nidelvstien. En utvidelse av næringsbebyggelsen i området kan være negativt for opplevelsen langs framtidig sti.</p>
Samfunn	<p><b>Mobilitet</b></p>	<p>Området har dårlig kollektivdekning, og det er ikke hovedsykkelnnett i nærheten. Holdeplass Eklestrø ligger langs fv. 6680 (Amundsdalvegen) like ved forslaget, med 1-2 avganger i timen pr. januar 2024.</p> <p>Området har adkomst via fv. 6680 (Amundsdalvegen), med funksjonell vegklasse 4 (sekundær fylkesveg). Fra E6 og Tillerområdet er korteste adkomst via fv. 6684 (Tillerbruvegen), vegklasse 5 (øvrige</p>

		fylkesveger). Tillerbruvegen og Tillerbrua er nokså smal og lite egnet for større mengder tungtransport, det er ikke tilbud for myke trafikanter langs vegen.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Området har tilgang til kommunalt vann- og avløpssystem, men kan ikke oppfylle anbefalt brannvannsdekning uten forsterkning av vannforsyning.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er fire etablerte eneboliger innenfor forslaget. Disse ligger i nærheten av eksisterende næringsbygg. En eventuelt utvidelse av dagens, eller ny, næringsbebyggelse kan føre til at eneboligene må rives, eller at de blir utsatt for mer støy og ulemper på grunn av økt trafikk.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Området består av næringsbebyggelse, og har adkomst via fv. 6680. Etablerte næringer, Nidelv næringspark, kan fortsatt være lokalisert i området, selv om området er avsatt til LNF (som i gjeldende KPA). Men bebyggelsen kan ikke videreutvikles som næringsbebyggelse, uten at dette må omsøkes med ny reguleringsplan eller dispensasjonssøknad. Dersom området avsettes til næringsbebyggelse kan det videreutvikles i tråd med formålet. Områdets plassering er ikke i tråd med ABC-metoden, og ligger ikke strategisk plassert som næringsareal.
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Det er registrert kvikkleire med middels fare på området. Det er flere små områder med forsenkninger innenfor avgrensningen. Flere små flomveier ned til Nidelva er registrert i området. Sørvestre del av området er innenfor sone for utløp av snøskred. Flomfare langs Nidelva må utredes.

Forslaget	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Universitetsområdet Dragvoll, Gnr/bnr 48/53, privat eier
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 18:</b>  <i>Universitetsområdet på Dragvoll, med det menes hele området som er regulert til byggesone 3 og parkeringsplassene, høres som næring.</i>	
	<b>Størrelse</b>	134 + 16,5 dekar, totalt 150,5 dekar
	<b>Gjeldende KPA</b>	Boligformål
	<b>Dagens bruk</b>	NTNU Universitetscenteret Dragvoll med tilhørende parkeringsplasser.
	<b>Detaljregulering</b>	Detaljplan Universitetsområdet Dragvoll (1973) r1018a.
<b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b>	Tidligere utredet som: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 917 Bussdepot på nordre parkeringsplass.</li> <li>- 923 Boligformål på søndre parkeringsplass.</li> <li>- 208 og 209 Idrettsanlegg på søndre og nordre parkeringsplass</li> <li>- Byggesone 3</li> </ul>	
Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Forslaget er i tråd med hovedmål om å sikre en arealnøytral byutvikling, ettersom arealene er bebygd og avsatt til bebyggelse i gjeldende KPA. Dette kan også bidra til å overholde hovedpunkt om å bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, med unntak av den delen av forslaget som berører 6,5 dekar fulldyrket jord.</p>	

	<p>Området har god kollektivdekning, og godt tilbud for myke trafikanter. Området er tidligere foreslått avsatt til byggesone, hvor det også tillates næring, i tillegg til bolig, idrett og offentlig tjenesteyting.</p> <p>Kommunedirektøren har tidligere anbefalt å avsette 41 dekar av området til idrettsanlegg. Det er underdekning av areal til idrettsanlegg i ny KPA Trondheim.</p>	
	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er et godt kollektivtilbud i området, med metrobusslinje ved nærmeste holdeplass. Eksisterende bebyggelse kan benyttes til næringsbebyggelse. Utbygging vil medføre utslipp av ca 470 tonn CO <sub>2</sub> ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Delene av arealet som ligger mot Jonsvannsveien er støyutsatt. Gul støysone går ca. 50 meter inn på området. Gul støysone berører også områdene langs Loholt alle. Næringsvirksomheter kan bety mer støy og vegtrafikk i området og vegnett. Det er ikke registrert forurenset grunn.
	<b>Arealressurser</b>	Området er i hovedsak bebygd, og består av NTNU campus Dragvoll med tilhørende infrastruktur. I nordøst berører arealet ca 6,5 dekar fulldyrket jord. Forslaget grenser til fulldyrka jord og til skog av middels og lav bonitet.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Forslaget grenser til Stokkanbekken i øst, som er registrert som viktig bekkedrag med B-verdi. Forslaget grenser også til lokalt viktig registrert naturområde (skogområde, D-verdi) og viltområde med D-verdi, et sammenhengende grønndrag som forbinder marka med fjorden.
	<b>Landskap</b>	Området består i dag av relativt stor bygningsmasse og store asfalterte arealer. Delen av forslaget ligger adskilt fra hovedområdet, langs Dragvoll alle, på en ås i terrenget, ca 12 meter høyere enn hovedbebyggelsen. Større næringsbebyggelse her kan føre til endringer i landskapet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	<p>Hele universitetsanlegget på Dragvoll er registrert med antikvarisk verdi C. Dragvoll var banebrytende i sin tid, helhetlig utbygd i flere faser, der det strukturalistiske grunnprinsippet hele tiden har vært førende. Planen er oppdelt i bygninger som er knyttet sammen av halvklimaliserte og glassoverdekte gatenett. Typisk for arkitekturen er de konstruktive elementene, der fellesfunksjonene har direkte adkomst fra "gatene". En eventuell ny bruk til næring kan kombineres med vern av bygningsmassen uten vesentlige endringer.</p> <p>Våningshuset på Dragvoll gård er registrert med høy antikvarisk verdi B. Gamle Stokkbrua og Gamle Jonsvannsvei er registrerte enkeltminner øst i området.</p>
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Forslaget grenser til flere registrerte grønne korridorer (eksisterende og framtidig). Mellom delfeltene i forslaget er det registrert eksisterende grønn korridor. I øst er det registrert hovedturveg mellom Dragvollområdet og Stokkan.


Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Forslaget ligger ved holdeplass med metrobuslinje, og ved hovedsykkelnett i Edvard Bulls veg/Gamle Jonsvannsveien. Nærmeste adkomst fra E6 er avkjøring ved Moholt, videre via fv. 6660/Jonsvannsveien med funksjonell vegklasse 4 (sekundær fylkesveg). Det er trafiksikkert tilbud for myke trafikanter langs Jonsvannsveien.</p> <p>En utbygging av mer næringsvirksomhet vil belaste Jonsvannsveien og krysset Jonsvannsveien/Moholt. Strekningen og krysset har i dag tilstrekkelig kapasitet, men det vil være viktig at belastningen undersøkes i videre planlegging.</p>
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	<p>Områdene rundt nordre parkeringsplass brukes til egenorganisert aktivitet (frisbeegolf).</p> <p>Boligene i Stavsvegen er den nærmeste boligbebyggelsen. Avhengig av typer næring som etableres, og mengde støy fra disse, kan boligene bli påvirket av endret arealbruk.</p> <p>Forslaget grenser til Dragvoll barnehage, som sannsynligvis bruker grønne nærområder til nærturer.</p>
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	<p>I kommunens prinsippkart for rett virksomhet på rett sted ligger Dragvoll i D1-område. Næringsvirksomheter som etableres i slike områder bør ha få besøkende, og tilpasses bystrukturen.</p> <p>Næringsvirksomhetene bør ikke være en ulempe for sine omgivelser. Det er positivt at området har god kollektivdekning, og at det er trafiksikkert tilbud for myke trafikanter langs Gamle Jonsvannsveien mot E6, slik at trafikantene er adskilt.</p>
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense. Stokkanbekken er markert med aktsomhetssone for flom. Det er også flere registrerte flomveier rundt bebyggelsen på Dragvoll. Risiko for flom kan reduseres ved å etablere sikre flomveier gjennom området.

	Sted, gnr/bnr, eier	Flakk, ved Flakk fergekai, nordvest på Byneset, Gnr/bnr 263/3, 263/4 og 263/76, privat eier.
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 34:</p> <p><b>Nytt næringsareal ut på høring.</b> 1. Nytt næringsareal på Flakk. Området (ca. 160 daa) ligger mellom fylkesvei 715 og Flakk ferjeleie. Omfatter deler av gnr/bnr 263/3 og 263/4.</p>	
	Størrelse	158 dekar.
	Gjeldende KPA	I gjeldende KPA er området avsatt til LNF-formål, innenfor grønn strek. Også noe innenfor markagrensa i nordøst.
	Dagens bruk	Landbruk, og campingplass (Flakk camping) og strandområde
	Detaljregulering	Området er regulert i detaljplan Flakk - Klefstad r0222, vedtatt i 1985. Området er regulert til campingplass, friluftsområde og jordbruksarealer. Ny KPA vil gjelde foran detaljplan fra 1985.
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Ingen tidligere høringsforslag
Vurdering	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Et næringsområde her vil være godt tilgjengelig for gods som skal fraktes til Fosen. Forslaget tar høyde for arealer på land, og er ikke vurdert med kaikant i sjø.</p> <p>Området er i i hovedsak er fulldyrka jord med svært god og god kvalitet og er i strid med jordvernet. Formålsendringen er også i strandsonen, og medfører at byggeforbudssonen mot sjø endres fra 100 meter (LNF-formål) til 25 meter (næringsbebyggelse).</p> <p>Fylkesveg 715 mellom Ila og Flakk er svært rasutsatt og bør utbedres dersom det skal satses på næringsvirksomhet på Byneset. Fylkesveg 707 Klett - Flakk er også stedvis svært smal, og kan</p>	

	være utfordrende ved økt andel tungtransport. Det mangler tilbud for myke trafikanter langs disse vegene, med unntak av noen strekninger.	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er i hovedsak ubebyggt, bestående av landbruksområder. Utbygging vil medføre utslipp av ca 1 500 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Ingen registreringer. En formålsendring vil kunne gi mer lokal støy- og luftforurensning med økt næringstransport og mulig forurensende næringer innenfor området.
	<b>Arealressurser</b>	Store deler av området består av fulldyrket jord, med svært god og god jordkvalitet. Noe av mindre god kvalitet. Mindre deler av arealet er dyrkbar jord. Forslaget består også av eksisterende campingplass, og strandsone langs Trondheimsfjorden.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er registrert flere truede fuglearter i området. Forslaget ligger nært Trondheimsfjorden. Forslaget berører registrert vannforekomst Flakkbekken. Bekken er et gyte- og oppvekstområde for sjøørret.
	<b>Landskap</b>	Etablering av næringsareal kan føre til at området endrer seg fra å være del av kulturlandskapet med en mindre campingplass og nordvendt strandsone, til å bestå av næringsbebyggelse. Terrenget stiger fra ca kote 4 i nordvest til kote 22 i sørøst. Etablering av næringsareal kan også føre til inngrep i strandsonen.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er registrert flere kulturminner i området. Det er markert to områder, som inneholder flere gravminner datert bronsealder-jernalder.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	I underkant av åtte dekar ligger innenfor markagrensa. Disse områdene ligger i skråning mellom fv. 715, dyrkamark og strandsonen. Langs strandsonen ligger Flakk camping med tilhørende uteområder. Områdene lengst øst er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Formålsendringen vil endre byggeforbudssonen mot sjø fra 100 meter (LNF-formål) til 25 meter (næringsbebyggelse).
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Forslaget ligger ca. 14 km fra Midtbyen. Området ligger i tilknytning til Flakk fergekai, og fv. 715/707, med fergeforbindelse til Fosen. Vegstrekningen Ila - Flakk langs fv. 715 er svært rasutsatt. Det er tidligere gjort mulighetsstudier for etablering av tunnel, men dette er verken avsatt i KPA eller detaljregulert. Ved etablering av et større næringsområde ved Flakk kan andelen tungtransport øke på vegnettet. Strekningen Flakk - Midtbyen fv. 715 bør utbedres eller legges i tunnel for å bedre trafikkikkerheten. Fv. 707 Klett - Flakk er også stedvis svært smal, og kan være utfordrende ved økt andel tungtransport. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs fv. 715 eller fv. 707 mellom Ilsvika og Klett, med unntak av noen strekninger forbi Trolla, Rye og Spongdal. Forslaget ligger ikke i et område med god kollektivdekning.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.


		Området kan etableres med kommunal vannforsyning, men brannvannsdekning kan være noe lav ut fra hva som kreves for næring og må vurderes forsterket ut fra type næring. Området er ikke tilknyttet kommunalt renseanlegg. Ny næringsvirksomhet vil trolig kreve ny utslippstillatelse for avløp.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det ligger noen spredtbygde boliger under 100 meter fra forslaget. Konsekvenser i form av støy og støv for boligene er avhengig av hvilken type næring som plasseres i området. Nedbygging av strandsonen kan ha negative konsekvenser for folkehelsa ettersom den kan benyttes som friområde.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget kan åpne for 160 dekar med næringsformål ved Flakk. Området ligger ikke i tilknytning til annet næringsareal, og har ikke beliggenhet som følger ABC-prinsippet. Nærheten til Trondheimsfjorden kan åpne for et næringsområde med god tilgjengelighet fra sjøen.
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense, med mulig fare for kvikkleireskred. Deler av området berøres av aktsomhetssone for snøskred, og flomsone langs Flakkbekken/Grøsetbekken. Nordligste deler av området berøres av faresone for stormflo med bølgepåvirkningspåslag.



	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Myrsundet, nord for Spongdal, Byneset. Gnr/bnr 230/3, 236/4, 232/11, deler av 290/11, 292/1 m.fl. Privat eier.
Forslaget	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 34:  <b>Nytt næringsareal</b> på Myrsundet. Området (ca. 147 daa.) ligger vest for Spongdalsvegen, ca. 80 meter sør for krysset Spongdalsvegen/Ringvålvegen. Omfatter deler av gnr./bnr. 243/2 med flere.	
	<b>Størrelse</b>	141 dekar.
	<b>Gjeldende KPA</b>	LNF, grønn strek.
	<b>Dagens bruk</b>	Landbruk
	<b>Detaljregulering</b>	Ingen detaljplan for området. Forslaget grenser til detaljplan 707 Rye - Spongdal, Strekning Berg - Stormyra (2016) r02140016.
	<b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b>	Ingen andre høringsforslag.
Anbefaling	<b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b>  En formålsendring strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Det strider også med rett virksomhet på rett sted, men er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring. Det er ikke avsatt næringsformål i andre ubebygde arealer i nærheten av Spongdal. Forslaget vil åpne for flere ledige næringsarealer i kommunen. Strekningen Fv. 707 Klett - Myrsundet er stedvis smal og uten tilbud for myke trafikanter. Etablering av næringsareal kan ha konsekvenser for trafikksikkerheten.	


Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygd, bestående av myrområder. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av myra. Utbygging vil medføre utslipp av ca 6 100 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Områdene nærmest fv.707 berøres av gul støysone. Det er ikke registrert forurensning i grunn. Næringsvirksomhet kan gi støy til boliger i nærheten.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av skog av lav bonitet, djup myr og fulldyrket jord (ca. 10 dekar).
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Området er markert som svært viktig lokalt (C-verdi) myrområde , og er også registrert som viltområde med C-verdi i kommunens viltkart. Området fungerer som et beiteområde for elg og jaktområde for flaggermus. Viltkartet viser at det går et vilttrekk over området. Det er registrert flere vannforekomster innenfor området.
	<b>Landskap</b>	Området er ubebygd og relativt flatt, med høydeforskjeller på ca. 2 meter internt i området. Næringsbebyggelse vil kunne endre landskapets uttrykk.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Ikke vesentlig endring. Av hensyn til kulturlandskapet er det viktig å beholde et vegetasjonsbelte rundt eventuell ny bygningsmasse.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Forslaget berører ingen registreringer i plan for friluftsliv og grønne områder, og ligger utenfor markagrensa. Området er nærmiljø for eksisterende boliger langs Myrsundvegen.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området har adkomst fra, og grenser til, fv. 707/Spongalsvegen. Fv. 707 har funksjonell vegklasse 3 (primær fylkesveg). Langs vegen er det separat gang- og sykkelveg til Spongdal sentrum. Myrsundet ligger ca. 11 km fra Klettkrysset og E6.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Området har kommunal vannforsyning, men brannvannsdekning er usikkert og må beregnes. Området har ikke kommunal avløpsinfrastruktur per i dag, men etablering er til vurdering.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer i området. Næringsområdet er foreslått nært boligene i Myrsundvegen, og kan gi uheldige konsekvenser for beboerne i området i form av støy, støv og økt trafikk i nærområdet. Et eventuelt næringsområde her bør få direkte adkomst fra fv. 707, for å unngå økt trafikk langs Myrsundvegen.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Områdets plassering er ikke i tråd med ABC-metoden, og ligger ikke strategisk plassert som næringsareal for Trondheim kommune. Det er ikke avsatt næringsformål i andre ubebygde arealer i nærheten av Spongdal, med unntak av arealer knyttet til Fiskå Mølle langs Hangerslettvegen. Byggesone 3 på Spongdal åpner for industri- og lagervirksomheter.

ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense, og det er registrert flere flomveier. Det er registrert et kvikkleirepunkt langs fv. 707, like ved forslaget. Risiko for flom kan reduseres ved å etablere sikre flomveier gjennom området.
-----	----------------------------	--

959 Tjønnyra		
	Sted, gnr/bnr, eier Tjønnyra ligger sør for Tanheimshallen, langs ny fv. 704, gnr/bnr 539/1 og 538/2, privat eier.	
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 36:</p> <p><i>Områder vurdert i Sak 109/23 Tilleggsnotat 5 til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Sonderinger av mulige områder for <b>framtidig næringsbebyggelse</b> langs ny fylkesveg 704 høres som næringsareal.</i></p> <p>Dette var område A i <a href="#">tilleggsnotatet</a>.</p>	
		
	<b>Størrelse</b>	ca. 70 dekar.
	<b>Gjeldende KPA</b>	Kombinert bebyggelse og anlegg for uttak og næring, båndlegging for regulering etter PBL framtidig.
	<b>Dagens bruk</b>	Midlertidig anleggsområde for bygging av fv. 704.
	<b>Detaljregulering</b>	Forslaget berører detaljplan Fv. 704 Tanem - Tulluan k2017004, vedtatt i 2019. Området er regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde og annen veggrunn - grøntareal. Forslaget grenser til planområdet for detaljplan Forset-Tanem grustak k2014005, vedtatt i 2017, regulert til masseuttak med etterbruk som næringsareal.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området er hørt som LNF-formål.	
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og med punkt om å sikre nok areal til næring. Formålsendringen fører til at tilgrensende arealer avsatt til masseuttak og næring, kan få adkomst fra ny vegtrase for fv. 704.</p>	

	Forslaget berører områder brukt som midlertidig anleggsområde for bygging av ny fv. 704.	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Området er tatt i bruk som anleggsområde for vegbygging. Etablering av næringsbebyggelse vil føre til permanent nedbygging av arealet. Utbygging vil medføre utslipp av ca 900 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Det er ikke gjort registreringer av støysone langs ny fv. 704.
	<b>Arealressurser</b>	AR5-kartet viser åpen grunnlendt fastmark, myr- og våtmarksområder, og skog av middels og lav bonitet i området. Området er i stor grad preget av å være anleggsområde.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er gjort funn av hekkende sandlo inne på området. Forslaget grenser til et større område der det er registrert granmeis og grønnfink (sårbar), hekkende jerpe. Forslaget berører registrert tilløpsbekk til Tullbekken. Bekken inngår i regulert midlertidig rigg- og anleggsområde i detaljplan for ny fv. 704.
	<b>Landskap</b>	Området er ubebygget, men bærer preg av å være et anleggsområde. Selv om naturen ikke er uberørt, vil landskapet endre seg dersom det blir bestående av næringsbebyggelse. Tilgrensende områder består av masseuttak.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ikke registrert kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Turveg og skiløype ligger, ifølge plan for friluftsliv og grønne områder (PFG), på motsatt side av ny Fv. 704.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger i tilknytning til ny fv. 704. Det er ikke detaljregulert gang- og sykkelveg langs ny vegtrasé for fv. 704. Myke trafikanter kan få adkomst til området fra dagens fv. 704, Brøttemsvegen, der det sannsynligvis vil bli mindre trafikk når ny veg tas i bruk. Forslaget kan gi planområdet for Forset/Tanem grustak (K2014005) adkomst fra ny fv. 704. Området ligger ca 6 km fra E6.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Mulig med tilknytning til kommunalt vann- og avløp, men krever etablering over et lengre strekk, opp mot 1 km. Brannvannsdekning er usikker.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Forslaget ligger ikke i nærheten av boliger eller annen støyfølsom bebyggelse. Området grenser til store arealer som er tatt i bruk til masseuttak, uten krav om tilbakeføring til naturområder, ca. 400 meter sør for Tanem skole og Tanemshallen.
	<b>Mineralressurser</b>	Området berører løsmasseområde Forseth med nasjonal betydning, bestående av sand og grus. Deler av løsmasseområdet er regulert til masseuttak i tilgrensende detaljplan, og uttak er igangsatt.

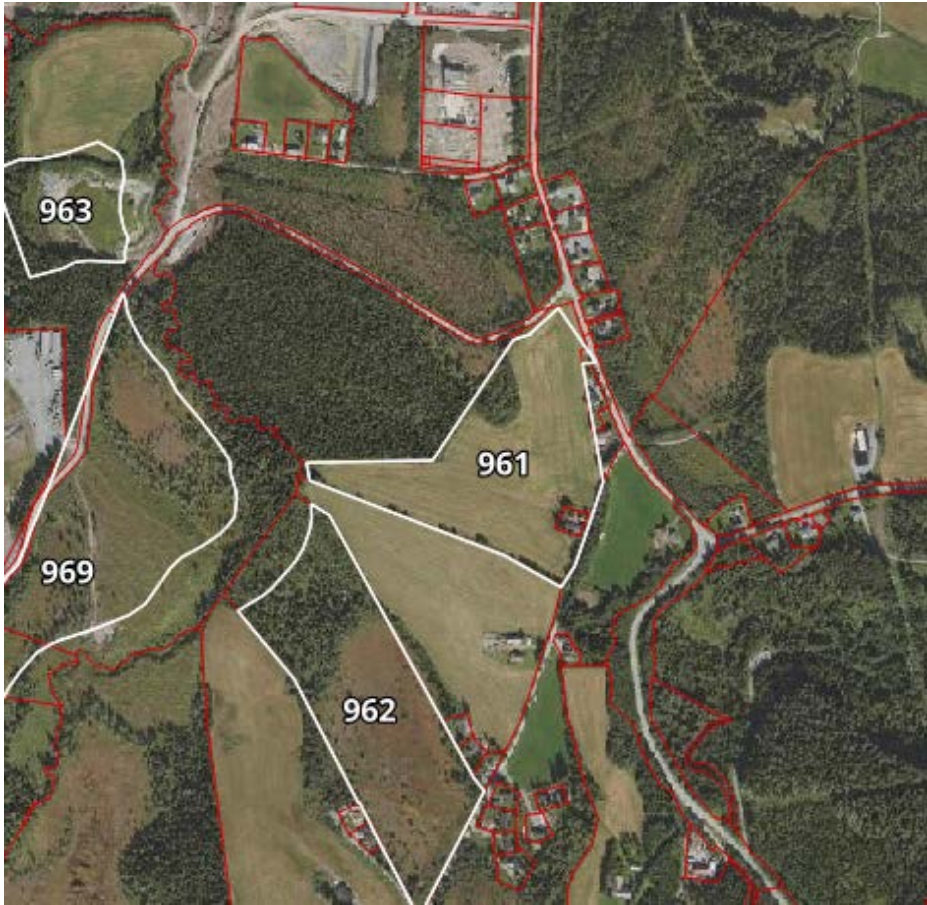
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer, regulert til masseuttak med næring som etterbruk, kan bli tilgjengelig fra ny fv. 704. Forslaget ligger i tilknytning til områder vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Området ligger under marin grense, og det er registrert flere flomveier. Langs tilløpsbekk til Tullbekken er det registrert aktsomhetszone for flom. Tilløpsbekken inngår i regulert midlertidig rigg- og anleggsområde i detaljplan for ny fv. 704.

960 Kårstad	
	Sted, gnr/bnr, eier Kårstad, vest for Brøttemsvegen, ved gamle Tulluan skole, gnr/bnr 537/1, 537/8 og 537/2, privat eier.
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 17:</p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p>Området var områdene K, L og M i prinsippsak 23.01.24.</p>
	
	Størrelse 81 + 3 dekar.
	Gjeldende KPA LNF og framtidig grønnstruktur. Grenser til arealer avsatt til næringsbebyggelse N2 (knyttet til rekkefølgekrav og bygging av ny fv. 704).
	Dagens bruk Landbruk og skogarealer
	Detaljregulering Ingen detaljplan
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034 Forslaget er hørt som LNFR og blå/grønnstruktur. Det berører foreslått grønn strek og hensynssone naturmiljø.	
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og med punkt om å sikre nok areal til næring, men i strid med .</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep om arealnøytralitet og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Området består av fulldyrket jord og myrarealer. Forslaget har ikke tilknytning til ny trase for fv. 704.</p>

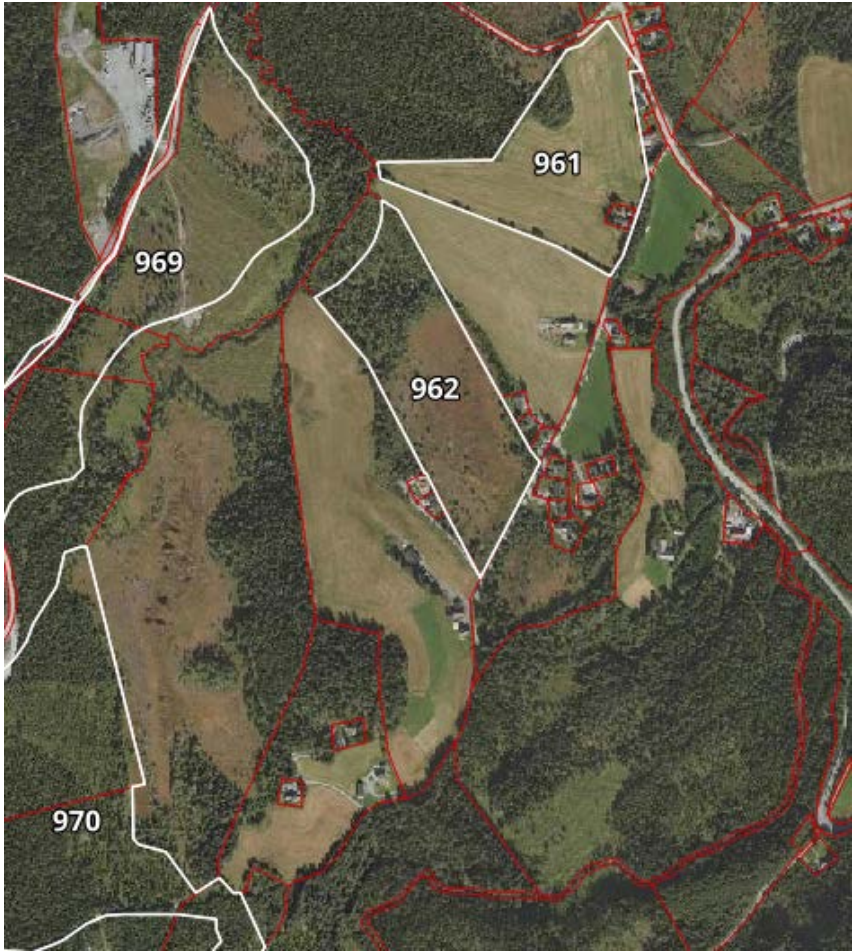
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygget, bestående av dyrket mark, skog- og myrområder. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 2 200 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for nærliggende boliger.
	<b>Arealressurser</b>	Nordligste del av forslaget består av ca. 46 dekar fulldyrket jord av svært god og god kvalitet, djup myr og dyrkbart skogsareal. Skogen har middels og høy bonitet. Sørligste del av innspillet består av skog av middels og høy bonitet, registrert som dyrkbar jord.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Området berører viltområde med verdi C. I denne skrenten med granskog ved Egga har elgen kalvingsområde. Området er også oppvekst- og vår/sommerbeite for elg (elgen benytter også jorder i skogkanten som beite). Det er også registrert bever i Tullbekken. Den har hatt tilhold her i minst 10-12 år. Den sørvestre delen av arealet berører et registrert myrområde (sørlig nedbørsmyr, rødlistet som nær truet. I vest grenser arealet mot Tullbekken (økologisk korridor).
	<b>Landskap</b>	Områdene er ikke bebygget i dag. Bebyggelse vil endre landskapet. Nærmeste bebyggelse er boliger langs Brøttemsvegen. Dyrkamarka i nordligste del av forslaget heller nordover fra 156 moh til 130 moh (lengde: ca. 300 meter). I vest grenser denne delen mot et ulendt terreng ned mot Tullbekken.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Forslaget berører fremtidige turveger i plan for friluftsliv og grønne områder (PFG). Turvegene ivaretar inngangen til marka fra Brøttemsvegen.
	Samfunn	<b>Mobilitet</b>
<b>Kommunens økonomi</b>		Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig. Eksisterende spillvannsledning gjennom området må hensyntas. Tilgang på brannvann vil være lav ved brudd i forsyning fra Fremo.
<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>		Det er ikke registrert barnetråkkregistreringer i området. Det er noen boliger i området. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan. På grunn av at området har adkomst fra Brøttemsvegen, og ikke ny trase for fv. 704, kan næringsområde her bidra til økt mengde tungtrafikk forbi boligene.




	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetszone for flom. Det er påvist kvikkleire i området (ett borpunkt ved Utpågården i sør)

961 Lappen		
Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Lappen, sør for krysset fv. 704/Vassfjellvegen, gnr/bnr 537/1, privat eier
	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 17:</b></p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p>Området er omtalt som område N i prinsippsak 23.01.24.</p>	
	Størrelse	ca. 64 dekar.
	Gjeldende KPA	LNf, eksisterende bolig med boligformål
	Dagens bruk	Landbruk, boligeiendom
	Detaljregulering	Ingen detaljplan. Grenser til detaljplan Tulluan Næringsområde fra 2009, K2003007.
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området er ikke hørt med annet formål tidligere	
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen utfordrer vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og strider med å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Området består av fulldyrket jord.</p>	

Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygd, bestående av dyrket mark. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 600 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støv- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for nærliggende boliger.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av 55 daa fulldyrka jord av god kvalitet (43 daa) og mindre god kvalitet (12 daa), samt 4 daa djup myr/dyrkbar jord. Området ligger innenfor grønn strek.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er ingen registreringer av naturtyper eller viltområder i lokale eller nasjonale databaser. Den sørøstre delen av et myrområde berøres av forslaget. Det er gjort enkelte registreringer av rødlistede fuglearter som gulspurv (sårbar) og grønnfink (sårbar).
	<b>Landskap</b>	Området er stort sett ubebygd i dag, inkluderer en bolig med tilhørende tun og hage. Bebyggelse vil endre landskapet. Arealet er relativt flatt med ca. to-tre meter høydeforskjell.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Eksisterende skiløype mellom Tanem og Vassfjellet/ Langmyra i Melhus går gjennom området. Lappen-traseen må omlegges noe pga. ny Fv.704.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 9 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra fv. 704, Brøttemsvegen. Adkomst til området vil bli forbedret med ny trase for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs dagens fv. 704. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ikke registrert barnetråkkregistreringer i området. Det er noen boliger i området. Potensiell støv- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører det registrerte løsmasseområdet Lappen, registrert med liten betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer i nord er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget grenser til disse arealene i sør.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetssone for flom. Tilgang på brannvann vil være lav ved brudd i forsyning fra Fremo. Det er påvist kvikkleire i grunnundersøkelser langs veien.


	Sted, gnr/bnr, eier	Svemyra ligger sørøst for Vassfjellvegen, med adkomst fra Svevegen, Gnr/bnr 537/2, privat eier.
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 17:</p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p><i>Områdene er omtalt som område P i prinsippsak 23.01.24.</i></p>	
	Størrelse	68 dekar.
	Gjeldende KPA	LNF
	Dagens bruk	Uberørte myrområder som grenser til noen boliger.
	Detaljregulering	Ingen detaljplan
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området er ikke hørt med annet formål tidligere
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er ikke i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, men i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Området består av myr. Forslaget har ikke tilknytning til ny trase for fv. 704.</p>	

Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygd, bestående av myrareal. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 3 750 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næring kan føre til støy- og støvforurensning til nærliggende boliger.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av djup myr/dyrkbar jord, og skog av middels bonitet. Innenfor grønn strek.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er ingen registreringer av naturtyper eller viltområder i lokale eller nasjonale databaser. Mesteparten av arealet består av myr. Det er enkelte registreringer av fugl, bl.a. grønnefink (sårbar). Det hekker også hønehawk (sårbar) i området og det kan ikke utelukkes at myrområdene også benyttes under næringsøk.
	<b>Landskap</b>	Områdene er ikke bebygd i dag. Bebyggelse vil endre landskapet. Området er relativt flatt, med fem meter høydeforskjell.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Eksisterende skiløype mellom Tanem og Vassfjellet/ Langmyra i Melhus går gjennom området. Lappen-traseen må omlegges noe pga. ny Fv.704.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 10 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra Svevegen. Forslaget vil ikke ligge i tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs dagens fv. 704 eller Svevegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig. Brannvannsdekning må trolig forsterkes, den vil være lav ved brudd i forsyning fra Fremo.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ikke registrert barnetråkkregistreringer i området. Det er noen boliger i området. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører registrert løsmasseområde, Furuhaugen, som er registrert med lokal betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer i nord er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget grenser ikke til andre områder avsatt til næringsbebyggelse, og vil ikke ha direkte tilgjengelighet fra fv. 704.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetssone for flom. Området ligger under marin grense. Området består trolig av myr, med ukjent dybde.

963 Grustak Tulluan	
	Sted, gnr/bnr, eier Grustak Tulluan ligger nordvest for Vassfjellvegen, sør for Stian, Gnr/bnr 537/2, privat eier
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 36:</b></p> <p><i>Områder vurdert i Sak 109/23 Tilleggsnotat 5 til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Sonderinger av mulige områder for framtidig næringsbebyggelse langs ny fylkesveg 704 høres som næringsareal.</i></p> <p>Dette var område F i <a href="#">tilleggsnotatet</a>.</p>
	
	Størrelse 23 dekar.
	Gjeldende KPA Råstoffutvinning - nåværende.
	Dagens bruk Området er benyttet til grustak
	Detaljregulering Berører detaljplan Grustak, Tulluan Midtigården fra 2998, K1998004
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034 Ingen tidligere forslag om formålsendring, men Tullbekken er vist med hensynssone naturmiljø.	
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Massedeponiet avsluttes i 2024, og reguleringsplan sier LNFR som etterbruk. Foreslått formålsendring til næringsbebyggelse er i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring. Formålsendringen strider med å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget vil få god tilknytning til Vassfjellvegen nært til ny trase for fv. 704.</p>


Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Området er detaljregulert og utnyttet til masseuttak. Detaljplan sikrer tilbakeføring av området til landbruksområde, men forslag om næringsbebyggelse vil føre til at området ikke tilbakeføres. Utbygging vil medføre utslipp av ca 280 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres.
	<b>Arealressurser</b>	Området består hovedsakelig av åpen jorddekt fastmark. Ca 8 dekar av området er dyrkbar jord. Utenfor grønn strek.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Det er ingen registreringer av naturtyper eller viltområder i lokale eller nasjonale databaser. Det er gjort registreringer av orrfugl, gråhegre og bever på Gaddmyra sørøst i området. Forslaget grenser til Tullbekken, registrert vannforekomst med god økologisk og kjemisk tilstand.
	<b>Landskap</b>	Terrenget heller fra vest (171 moh) mot Tullbekken i øst (160 moh). Områdene er ikke bebygd i dag, men bærer preg av å ha vært et masseuttak. Bebyggelse vil endre landskapet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Eksisterende skiløype mellom Tanem og Vassfjellet/ Langmyra i Melhus går gjennom området. Lappen-traseen må omlegges noe pga. ny Fv.704.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 8,5 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra fv. 704 og Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil få tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs fv. 704 eller Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig. Vann- og avløpsinfrastruktur til Brøttemsvegen må etableres.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører det registrerte løsmasseområdet Stian, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer i vest og sør er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget grenser til disse arealene i nordøst.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetssone for flom. Tilgang på brannvann vil være lav ved brudd i forsyning fra Fremo.

## 964 Storfagerlibekken

	Sted, gnr/bnr, eier	Forslaget ligger sør for Storfagerlibekken, øst for Grindsledmyra og vest for Vassfjellvegen, gnr/bnr 537/1, privat eier
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 36:</p> <p><i>Områder vurdert i Sak 109/23 Tilleggsnotat 5 til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Snderinger av mulige områder for framtidig næringsbebyggelse langs ny fylkesveg 704 høres som næringsareal.</i></p> <p>Dette var område G i <a href="#">tilleggsnotatet</a>.</p>	
	Størrelse	84 dekar.
	Gjeldende KPA	LNF
	Dagens bruk	Skogsområde
	Detaljregulering	Ingen detaljplan
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	LNFR, og foreslått innenfor ny markagrense
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget ligger i tilknytning til andre arealer avsatt til næringsbebyggelse i øst, som igjen ligger i tilknytning til Vassfjellvegen og nokså nært ny trasé for fv. 704.</p>	




Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygget, bestående av skog. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebygd natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 3 100 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av barskog av middels bonitet.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Viktig viltområde (verdi B). Dette viltområdet omfatter lia nedunder Vassfjellet, ved Vassfjellvegen. Hogstflater med oppslag av furu og løvtrær utgjør vinterbeite for elg. Svartåsen øverst er kalvingsområde, trolig også oppvekstområde vår/sommer. Det er ingen registreringer av naturtyper i lokale eller nasjonale databaser, men området er dårlig kartlagt når det gjelder naturtyper.
	<b>Landskap</b>	Forslaget består av en skogkledd ås i sida av Vassfjellet, med ulendt terreng som stiger fra 225 moh til 246 moh. Bebyggelse vil endre landskapet, og kan bli godt synlig på avstand.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Forslaget innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner. Foreslått markagrense må endres.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 9 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra fv. 704 og Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil få tilknytning til ny trasé for fv. 704 via tilliggende næringsarealer. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs fv. 704 eller Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig. Ikke kommunal vann- og avløpsinfrastruktur i umiddelbar nærhet.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen registreringer.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer i øst er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget grenser til disse arealene i øst.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Ikke vesentlig endring

965 Under Svartåsen		
Forslaget	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Forslaget ligger øst for Svartåsen, vest for Vassfjellvegen og nord for Furuhaugen masseuttak og deponi, gnr/bnr 537/2, privat eier.
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 36:</b>  <i>Områder vurdert i Sak 109/23 Tilleggsnotat 5 til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Sønderinger av mulige områder for framtidig næringsbebyggelse langs ny fylkesveg 704 høres som næringsareal.</i>  Dette var område I i <a href="#">tilleggsnotatet</a> .	
	<b>Størrelse</b>	264 dekar.
	<b>Gjeldende KPA</b>	LNf, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (regulert vegtrase for Vassfjellvegen)
	<b>Dagens bruk</b>	Skog- og myrområder
	<b>Detaljregulering</b>	Berører detaljplan Vassfjell skisenter, endret atkomst fra 1983, K1983006
<b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b>	LNFR med markagrense.	
Anbefaling	<b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b>  Forslaget ligger sør for områder som er ansett for å være i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted. Forslaget er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring. Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget ligger i tilknytning til andre arealer avsatt til næringsbebyggelse i nord, og grenser til Vassfjellvegen i øst.	


Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygd, bestående av skog. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 10 800 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av barskog med høy og middels bonitet, og av større og mindre myrer. Deler av myrområdene er registrert som dyrkbar jord.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Berører viktig viltområde (verdi B), samme som område 964 Storfagerlibekken. Halvparten av området er naturtypekartlagt, resten er dårlig kartlagt. Registreringene viser flere våtmarksområder: ei jordvannsmyr med høy verdi, en eksentrisk høymyr med svært stor verdi (begge rødlistede naturtyper) og en sumpskog med stor verdi. Forslaget grenser til Tullbekken, registrert vannforekomst med god økologisk og kjemisk tilstand.
	<b>Landskap</b>	Forslaget består av skogkledd og ulendt terreng i sida av Vassfjellet. Terrenget stiger fra 183 moh ved Vassfjellvegen i øst til 248 moh i vest. Bebyggelse vil endre landskapet, og kan bli godt synlig på avstand.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner. Forslaget ligger innenfor foreslått markagrense.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 11 km fra E6 og Tiller, med adkomst Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil ikke ha tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Ikke kommunal vann- og avløpsinfrastruktur i umiddelbar nærhet. Dette krever etablering over et lengre strekk til Brøttemsvengen.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Mindre deler av forslaget berører det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Området grenser ikke til andre arealer avsatt til næringsbebyggelse, men ligger på motsatt side av Vassfjellvegen fra områder regulert til deponi, som i denne tilleggshøringen foreslås med etterbruk som næring.

		Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget grenser til disse arealene i nordøst, men vil ikke ha direkte tilgjengelighet fra fv. 704.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetszone for flom.  Ligger delvis innenfor område merket av som aktsomhetsområde jord- og flomskred, og aktsomhetsområde snøskred. Sikkerhet mot naturfare må dokumenteres.

	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Forslaget ligger sør for Furuhaugen masseuttak og deponi, øst for Vassfjellvegen, gnr/bnr 537/2 og 537/2, privat eier
Forslaget	<p><b>Vedtatt bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 17:</p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p>Området var områdene U og V1 i prinsippsak 23.01.24.</p>	
	Størrelse	119 dekar.
	Gjeldende KPA	Kombinert bebyggelse og anlegg for råstoffutvinning/deponi - framtidig, fritids- og turistformål og LNF
	Dagens bruk	Skog- og myrområder
	Detaljregulering	Berører detaljplan Furuhaugen gnr 37/1,2,3 fra 2015, K2014010
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	LNFR med foreslått markagrense
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Forslaget ligger sør for områder detaljregulert til massedeponi Furuhaugen. Plasseringen er ikke i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted. Forslaget er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget grenser til detaljplan i nord. Detaljplanen sikrer at masseuttak- og deponi skal ha etterbruk som landbruksområde. Dette betyr at forslaget ikke ligger i tilknytning til andre områder som skal benyttes til næringsbebyggelse eller annen utbygging etter at masseuttaket og -deponiet er fullført.</p>	

Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygd, bestående av skog- og myrområder som er karbonlagre. Utbygging vil medføre utslipp av ca 6 600 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.
	<b>Arealressurser</b>	Området består av middels og lav bonitet barskog og myrområder. Hele området er dyrkbart areal. Myrområdene er registrert med djup myr.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	Litjvollmyra er kartlagt både i 2013 og 2022 og består av myrtyper med svært stor og stor verdi. Både eksentrisk høgmyr, sørlig nedbørsmyr og rik jordvannsmyr er registrert (alle er rødlistede naturtyper). Mot Vulubekken/Litjelva er det registrert sumpskog og gammel granskog med stor og svært stor verdi.  Forslaget grenser til vannforekomst Vulubekken/Litjelva, med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Litjelva er det viktigste sidevassdraget for nidelvørret i øvre del av Nidelva.
	<b>Landskap,</b>	Forslaget består av flate myrområder og omkringliggende skog. Terrenget heller noe mot sør og Vulubekken/Litjelva, høyest i nord på ca. 188 moh og til 178 moh i sør. Næringsbebyggelse vil endre landskapet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner. Nært Vassfjellet Vinterpark, et mye brukt område for idrett- og friluftsliv. Skiløypetraseen mellom Vassfjellet og Tanem går gjennom området. Foreslått markagrense må endres.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 12 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil ikke ha tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Ikke kommunal vann- og avløpsinfrastruktur i umiddelbar nærhet. Dette krever etablering over et lengre strekk til Brøttemsvegen. Vassfjellet skisenter vurderer etablering av ledninger i dette området.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører delvis det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus. Uttak av grusressursen er påstartet nord for forslaget.

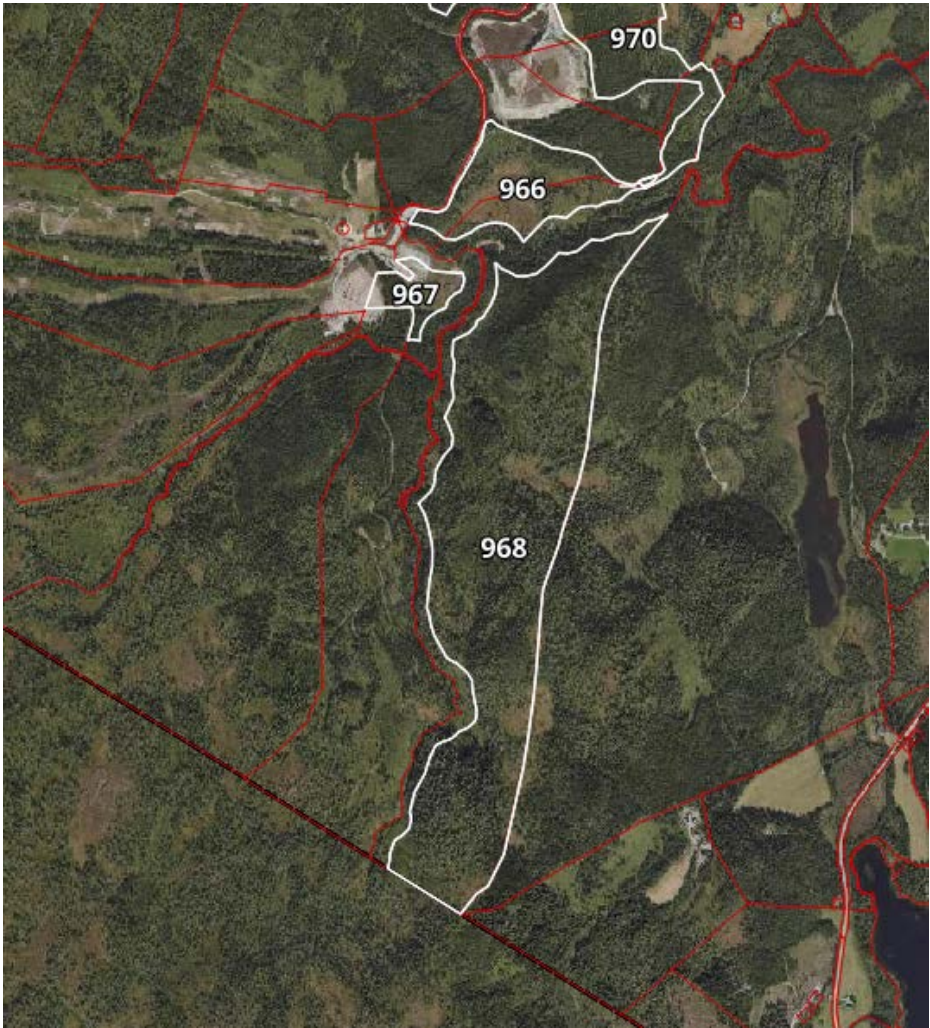
	<b>Næringsareal</b>	<p>Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Området grenser ikke til andre arealer avsatt til næringsbebyggelse, men grenser til områder regulert til deponi, som i denne tilleggshøringen foreslås med etterbruk som næring.</p> <p>Området ligger lengre sør for andre arealer avsatt til næringsbebyggelse ved Tulluan, og vil ikke ha direkte adkomst til ny trasé for fv. 704.</p>
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	<p>Langs Vulubekken/Litjelva er det registrert aktsomhetszone for flom.</p> <p>Området består trolig av myr, med ukjent dybde. Det må gjøres grunnundersøkelser for å måle torvdybder, og bebyggbarhet må dokumenteres, før området kan reguleres til utbygging.</p>

Forslaget	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Litjvollen berører Vassfjellet skianleggs parkeringsplass med tilgrensende områder, gnr/bnr 537/1, privat eier
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 17:</b>  <i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i>  Området var område W i prinsippsak 23.01.24.	
	<b>Størrelse</b>	34 dekar.
	<b>Gjeldende KPA</b>	Fritids- og turistformål
	<b>Dagens bruk</b>	Delvis parkeringsplass for Vassfjellet vinterpark, og delvis uberørte myr- og skogsområder.
	<b>Detaljregulering</b>	Berører detaljplan Vassfjellet vinterpark fra 2021, K2012001
	<b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b>	Idrettsanlegg, LNFR, hensynssone naturmiljø og markagrense. Høres også tilbakeført til LNFR, siden det er myr. Se nr 615.
<b>Anbefaling</b>	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p><b>Deler av området er vist med hvitt i plankartet, markert med *7.</b>          Myra innenfor området høres også tilbakeført til LNFR, se nr 615 i vedlegg 6.</p> <p>Forslaget berører områder detaljregulert til parkeringsplass for Vassfjellet skisenter. Plasseringen er ikke i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted. Forslaget er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget ligger ikke i tilknytning til andre områder tidligere avsatt til næringsbebyggelse. Området er tidligere foreslått innenfor markagrensa.</p> <p>Omdisponering til næringsbebyggelse kan gi konsekvenser for drift av Vassfjellet vinterpark og behov for parkeringsareal.</p>	



Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygget, og består delvis av skog- og myrområder som er karbonlager. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 1 500 tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter over 20 år.
	<b>Forurensing</b>	Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støv- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.
	<b>Arealressurser</b>	Området er registrert som barskog av middels bonitet. Ca 26 daa er registrert som dyrkbart, derav 9 daa djup myr.
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	<b>Rødlistede arter:</b> Det er registrert flere sårbare fuglearter i området. Dette gjelder flere arter skogsfugl, hønehauk( sårbar), tretåspett(nær truet), gjøk (nær truet), granmeis (sårbar), gråspurv( nær truet), grønnefink( sårbar) og flere ugle-, rovfugl- og spettarter. Dette indikerer at området har store naturkvaliteter.  <b>Naturtyper:</b> Forslaget grenser mot registrert naturtype, flomskogmark, av svært stor verdi i nordøst. Det grenser også til vannforekomst Vulubekken/Litjelva, med svært god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand, og til vannforekomst Vulubekken tilløpsbekker, med god økologisk og udefinert kjemisk tilstand. Litjelva er det viktigste sidevassdraget for nidelvørret i øvre del av Nidelva.
	<b>Landskap</b>	Store deler av området er tatt i bruk som parkeringsplass for Vassfjellet skipark. Utover dette består forslaget av skogsområder, som heller ned til omkringliggende bekkedrag. Næringsbebyggelse vil endre landskapet.
	<b>Kulturmiljø, byform</b>	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
	<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>	Innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner. Nært Vassfjellet Vinterpark, et mye brukt område for idrett- og friluftsliv. Reduserer parkeringskapasiteten til vinterparken. Skiløypetraseen mellom Vassfjellet og Tanem går gjennom området.
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 12,5 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil ikke ha tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Ikke kommunal vann- og avløpsinfrastruktur i umiddelbar nærhet. Dette krever etablering over et lengre strekk til Brøttemsvegen. Vassfjellet skisenter vurderer etablering av ledninger i dette området.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støv- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan. Dersom

		parkeringsarealene til Vassfjellet skisenter benyttes til annet formål, kan dette ha konsekvenser for trafikale løsninger i området, og for trafiksikkerheten.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Området grenser ikke til andre arealer avsatt til næringsbebyggelse. Området ligger lengre sør for andre arealer avsatt til næringsbebyggelse ved Tulluan, og vil ikke har direkte adkomst til ny trasé for fv. 704.
<b>ROS</b>	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Vulubekken er det registrert aktsomhetszone for flom.


968 Sagåsen - Rotmyråsen	
	<p>Sted, gnr/bnr, eier</p> <p>Forslaget strekker seg fra Vulubekken i nord til kommunegrensa til Melhus kommune, inkluderer Sagåsen, Selsmyråsen og Rotmyråsen, ligger øst for Tjuvdalsbekken, gnr/bnr 537/2, privat eier.</p>
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023,</b> vedtakspunkt 17:</p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p>Området var område V2 i prinsippsak 23.01.24.</p> 
	<p>Størrelse</p> <p>676 dekar.</p>
	<p>Gjeldende KPA</p> <p>LNFR</p>
	<p>Dagens bruk</p> <p>Uberørte skog- og myrområder</p>
	<p>Detaljregulering</p> <p>Ingen detaljplan</p>
	<p>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</p> <p>LNFR med markagrense. Grenser til foreslått hensynssone naturmiljø.</p>
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Forslaget åpner for nedbygging av store uberørte naturområder sør for Vassfjellet skipark, mot kommunegrensa til Melhus kommune. Området har såpass høye naturverdier at formålsendringen vil være i strid med vedtatt hovedmål i kommunedelplan for naturmangfold om å stanse tap av naturmangfold.</p>

	<p>Plasseringen er ikke i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted. Forslaget er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, arealnøytralitet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget ligger ikke i tilknytning til andre områder tidligere avsatt til næringsbebyggelse, og ikke i nærheten av etablert infrastruktur.</p>	
Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>	<p>Det er ikke god kollektivdekning i området.</p> <p>Området er ubebygget, bestående av skog- og myrområder. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur.</p> <p>Utbygging vil medføre utslipp av ca 27 200 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år.</p>
	<b>Forurensing</b>	<p>Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn.</p> <p>Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.</p>
	<b>Arealressurser</b>	<p>Området består hovedsakelig av barskog av middels bonitet, noe høy og lav bonitet i noen områder. Ca 80 daa i nordvest er registrert som dyrkbar jord. Innenfor området er det flere større og mindre myrområder, både djupmyr og grunnere myrer.</p>
	<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>	<p>Naturtypeområde med verdi A: Området har svært høye naturverdier og er en del av et større sammenhengende naturområde bestående av gammel barskog. Området har både vært kartlagt med viltregistreringer, naturtype og i forbindelse med skogbrukets egen miljøkartlegging av skog (MiS) er det registrert gamle trær.</p> <p>Viltområde med verdi B: En utbygging til næring vil dele opp og forringe et større viltområde med verdi B. Viktigste viltverdi i dette viltområdet er spillplass for tiur, som trolig er den beste leiken i hele kommunen. Jerpebestanden teller trolig flere par, og av spurvefugl tilknyttet gammelskog finnes toppmeis, trekryper og lavskrike. Av spetter er det påvist tretåspett (nær truet), gråspett, flaggspett og svartspett. Gråspett er sjelden i kommunen. Hønsehauk (sårbar) hekker i området.</p> <p>Vilttrakk: Elgen har tydelig trakk både på øst- og vestsiden av Rotmyråsen og over myra på Selsmyråsen. Gaupa opptrer regelmessig. Hønsefugl har gode bestander i storskogen og i åpent myrterreng der orrfugl leiker.</p> <p>Det finnes flere myrer i området.</p> <p>Området har for øvrig mange artsregistreringer av både karplanter, lav, sopp og insekter. Svartsonekjuke(nær truet) og lamelfiolkjuke (nær truet) er registrert i området.</p>
	<b>Landskap</b>	<p>Forslaget består av uberørt og kupert skogsterreng, med større og mindre myrarealer og vannforekomster. Flere større åser inngår i forslaget. De nordligste myrområdene ligger på ca. kote 180, høyeste punkt på Sagåsen er 256 moh, Selsmyråsen ca 300 moh og Rotmyråsen 314 moh. De sørligste myrområdene ligger ca. 260 moh.</p>





969 Fuglmyra (Postmyra og Gaddmyra)


Forslaget	<b>Sted, gnr/bnr, eier</b>	Forslaget ligger øst for Vassfjellvegen, og berører Gaddmyra og Postmyra, gnr/bnr 537/1, 537/3 og 537/2, privat eier.	
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 17:</b>  <i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i>		
	Området var områdene O, Q og R1 i prinsippsak 23.01.24.		
	Størrelse		107 dekar.
	Gjeldende KPA		Næringsbebyggelse N3 - nåværende og grønnstruktur - nåværende
	Dagens bruk		Myrområder
	Detaljregulering		Ingen detaljplan
Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Forslaget overlapper delvis forslag om formål LNFR/grønnstruktur i nummer 110, Fuglmyra. Overlapper også forslag nummer 40, som innebærer å flytte regulert næringsområde med hovedvekt nord for Vassfjellvegen for å hensynta myr. Det er også overlapp med politisk forslag 925 om å beholde formål næringsbebyggelse på deler av området.		
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig næringsbebyggelse.</b></p> <p>Foreslått formålsendring er i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring. Området ligger på østsiden av Vassfjellvegen fra område tidligere hørt som næringsbebyggelse og markert som C-område etter ABC-prinsippet. Forslaget kan regnes for å være i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted som C-område.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Forslaget ligger ca 400 meter sør for ny trase for fv. 704, med adkomst fra Vassfjellvegen.</p>		

	<p>Myrområdene Postmyra og Gaddmyra er registrert med svært stor verdi. Begge lokalitetene har myrtyper som er oppført som sterkt truet (EN).</p> <p>Statsforvalteren har tidligere i KPA-prosessen fremmet innsigelse til forslag 925, som overlapper med forslag 969. Innsigelsen er fremmet med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet - klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.6 Naturmangfold og 3.4 Klima.</p>  <p><i>Utsnitt som viser forslag 925</i></p>	
Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>	<p>Det er ikke god kollektivdekning i området. Området er ubebygget, bestående av skog- og myrområder. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur. Utbygging vil medføre utslipp av ca 5 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år.</p>
	<p><b>Forurensing</b></p>	<p>Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn. Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.</p>
	<p><b>Arealressurser</b></p>	<p>Området består av barskog av middels bonitet samt noe uproduktiv skog, samt to myrområder. Hele området er registrert som dyrkbart.</p>
	<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>	<p>Myrområdene Postmyra og Gaddmyra er gjennom naturtypekartlegging både i 2016 og 2023 registrert med svært stor verdi. Begge lokalitetene har myrtyper som er oppført som sterkt truet (EN) på norsk rødliste for naturtyper.</p> <p>Tidligere har vipe (kritisk truet) hekket her, ellers er det registrert orrfugl, trane og svartspett hekker i området. En beversti krysser myra, trolig spor av dyr som har aktivitet i Tullbekken. Det er ellers påvist fuglearter som opptrer sparsomt ellers i kommunen og skogsnipe hekker her. Områder berører viktig viltområde (Verdi B). Forslaget grenser til Tullbekken, registrert vannforekomst med god økologisk og kjemisk tilstand.</p>
	<p><b>Landskap</b></p>	<p>Forslaget består av flate myrområder med noe høydeforskjell mellom myrene, og omkringliggende skog. Terrenget heller mot nord og Tullbekken, høyest i sørvest der terrenget ligger ca 184 moh og til 178 moh i nord ved Tullbekken 160 moh. Næringsbebyggelse vil endre landskapet.</p>
	<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>	<p>Det er ingen registrerte kulturminner i området.</p>
	<p><b>Friluftsliv, nærmiljø</b></p>	<p>Innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner. Skiløypetraseen mellom Vassfjellet og Tanem går gjennom området.</p>



Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 9,5 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra fv. 704 og Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget ligger ca. 400 meter sør for ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs fv. 704 eller Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Mulig tilknytning til kommunalt vann- og avløp, men infrastruktur til Brøttemsvegen må etableres. God brannvannsforsyning ved normal driftssituasjon, men vil være lav ved brudd i forsyning fra Fremo.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk er avhengig av hvilken næring som etableres i området, dette må avklares i detaljplan.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget bidrar til flere dekar med næringsbebyggelse i KPA. Tilgrensende arealer i vest er foreslått avsatt til næringsbebyggelse i tidligere høringer av KPA. Områder med formål næringsbebyggelse ved Tulluan er vist som næringsformål for næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov i temakart for ABC-prinsippet og rett virksomhet på rett sted. Forslaget ligger i tilknytning til disse.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Tullbekken er det registrert aktsomhetszone for flom.  Området ligger hovedsakelig under marin grense. Det må gjøres grunnundersøkelser for å måle torvdybder, og bebyggbarhet må dokumenteres, før området kan reguleres til utbygging.


## Massedeponi

970 Furuhaugen	
	<p><b>Sted, gnr/bnr, eier</b></p> <p>Furuhaugen ligger sør for Vassfjellvegen, og øst for eksisterende Furuhaugen massetak og deponi, gnr/bnr 537/2 og 537/3, privat eier.</p>
Forslaget	<p><b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023, vedtakspunkt 17:</b></p> <p><i>Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka".</i></p> <p>Området var områdene R2 og T i prinsippsak 23.01.24.</p> 
	<p><b>Størrelse</b></p> <p>150 dekar.</p>
	<p><b>Gjeldende KPA</b></p> <p>Kombinert bebyggelse og anlegg for deponi - nåværende og LNF</p>
	<p><b>Dagens bruk</b></p> <p>Skog- og myrområder</p>
	<p><b>Detaljregulering</b></p> <p>Berører delvis detaljplan Furuhaugen gnr 37/1,2,3 fra 2015, K2014010</p>
	<p><b>Annet høringsforslag i KPA 2022-2034</b></p> <p>Framtidig andre typer bebyggelse og anlegg, og LNFR, innenfor markagrensa.</p>
Anbefaling	<p><b>I tråd med vedtaket er området avsatt til framtidig massedeponi, med bestemmelse om at etterbruk kan være næringsbebyggelse, se bestemmelse § 24.6.2</b></p> <p>Forslaget åpner for utvidelse av tidligere detaljregulert massedeponi langs Vassfjellvegen. Bestemmelse § 24.6 åpner for at etterbruk av arealet kan reguleres som næringsbebyggelse. Forslaget berører det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Forslaget åpner for å utnytte større deler av grusressursen. Dersom etterbruk av området skal være næringsbebyggelse, vil denne bebyggelsen ha adkomst fra Vassfjellvegen. En eventuell etterbruk av området til næring vil ligge mange år fram i tid.</p>

	<p>Foreslått formålsendring er ikke i tråd med KPAs prinsipp om rett virksomhet på rett sted, og i tråd med punkt om å sikre nok areal til næring.</p> <p>Formålsendringen strider med vedtatte hovedgrep om å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Framtidig næringsbebyggelse her vil stride med KPAs hovedmål om å holde bystrukturen samlet.</p> <p>Området går inn over registrert naturtypelokalitet Fuglmyra i øst.</p>	
Klima og miljø	<p><b>Klimagassutslipp</b></p>	<p>Det er ikke god kollektivdekning i området.</p> <p>Området er ubebygd, bestående av skog- og myrområder. Realisering av næringsformålet medfører nedbygging av ubebørt natur.</p> <p>Utbygging vil medføre utslipp av ca 4 850 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år.</p>
	<p><b>Forurensing</b></p>	<p>Det er ikke gjort registreringer av forurensing i grunn.</p> <p>Næringsbebyggelse kan føre til støy- og støvforurensning, avhengig av hvilken type næringsbebyggelse som etableres, for omkringliggende områder.</p>
	<p><b>Arealressurser</b></p>	<p>Området består av barskog av middels bonitet. Hele området er registrert som dyrkbart.</p>
	<p><b>Naturmangfold og vannmiljø</b></p>	<p>Området grenser til Fuglmyra i øst som er registrert som naturtypelokalitet med svært høy verdi. Fuglmyra domineres av nedbørsmyr (eksentrisk høgmyr) og er den eneste kjente høgmyra sør i Trøndelag der hele myrkomplekset er intakt. I sør går et viktig vilttrekk.</p> <p>En rekke fuglearter tilknyttet skog er funnet her (jerpe, trane vipe, skogsnipe) samt flere arter rovfugl og hakkespettarter. Gulspurv (sårbar) og grønnfink (sårbar) har også tilhold her.</p> <p>Området grenser til og har nedslagsfelt til Litjelva/ Vulubekken i sørøst. Litjelva er i dag det eneste større sidevassdrag til Nidelva som har tilfredsstillende miljøforhold og har god funksjon som gyte- og oppvekstområde for Nidelvørreten.</p>
	<p><b>Landskap</b></p>	<p>Området ligger i tilknytning til eksisterende masseuttak/deponi Furuhaugen. Forslaget består av kupert terreng som heller mot øst og sør. Det er høyest i nordvest (194 moh), og heller sør mot Tullbekken i øst (174 moh) og østover mot Fuglmyra (178 moh). Områdene er ikke bebygd i dag. Utvidelse av massetak og deponi, og senere næringsbebyggelse, vil endre landskapet.</p>
	<p><b>Kulturmiljø, byform</b></p>	<p>Det er ingen registrerte kulturminner i området.</p>
	<p><b>Friluftsliv, nærmiljø</b></p>	<p>Innebærer nye inngrep i markaområdet Vassfjellet, et regionalt viktig friluftsområde som er sammenhengende i to kommuner.</p> <p>Nært Vassfjellet Vinterpark, et mye brukt område for idrett- og friluftsliv. Skiløypetraseen mellom Vassfjellet og Tanem går gjennom området.</p>

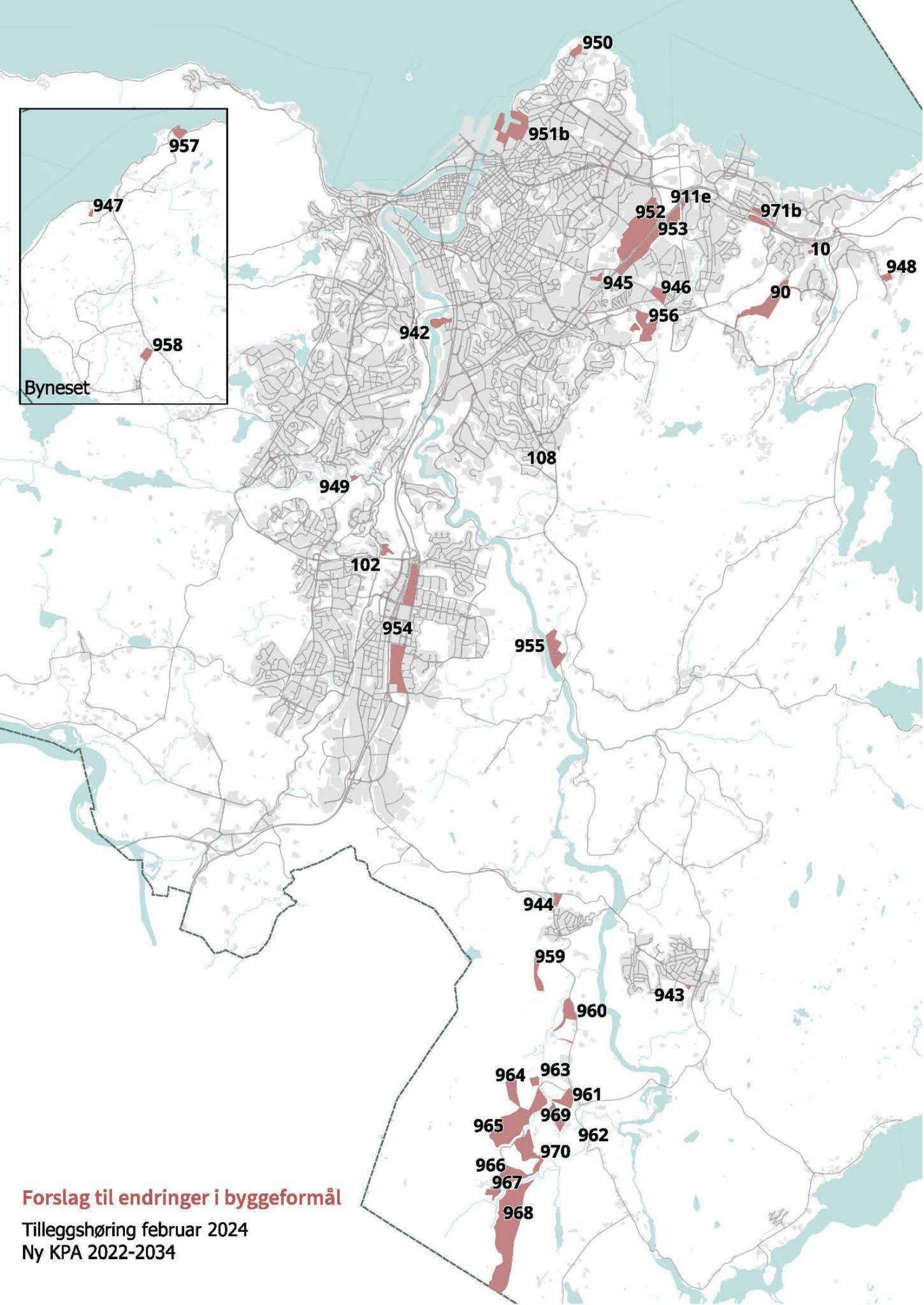
Samfunn	<b>Mobilitet</b>	Området ligger ca. 10,5 km fra E6 og Tiller, med adkomst fra Vassfjellvegen (fv. 6702). Forslaget vil ikke ha direkte tilknytning til ny trasé for fv. 704. Det er ikke tilbud for myke trafikanter langs Vassfjellvegen. Det er ikke god kollektivdekning i området.
	<b>Kommunens økonomi</b>	Forslaget påvirker ikke kommunens økonomi vesentlig.  Ikke kommunal vann- og avløpsinfrastruktur i umiddelbar nærhet. Dette krever etablering over et lengre strekk til Brøttemsvegen.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Det er ingen barnetråkkregistreringer eller boliger i nærområdet. Potensiell støy- og støvproblematikk må utredes i detaljplan, både med tanke på utvidelse av massetak og framtidig næringsbebyggelse.
	<b>Mineralressurser</b>	Berører det registrerte løsmasseområdet Furuhaugen, registrert med lokal betydning. Består av sand og grus. Løsmasseområdet er registrert med sikker avgrensning i dette området, og uttak av grusressursen er påstartet vest for forslaget.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget åpner for flere dekar næringsbebyggelse i KPA. Etterbruk av området som næringsbebyggelse vil ligge mange år fram i tid.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Langs Vulubekken er det registrert aktsomhetssone for flom. Forslaget grenser til marin grense i øst.

## Andre endringer

971 b Presthusjordene (Askeladdvegen I og II, begge sider)		
Forslaget	Sted, gnr/bnr, eier	Presthusjordet, gnr/bnr 21/1, privateid, og litt av 21/936 eid av SVV
	<b>Vedtak bygningsråd 07.12.2023:</b> vedtakspunkt 18:  3. Presthusjordet høres som LNFR	
	<b>Vedtak bygningsråd 23.01.24:</b>  Bygningsrådet vedtar å legge Kommunedirektørens forslag til supplerende tema ut på høring	
	Størrelse	52,8 dekar
	Gjeldende KPA	Nåværende næringsbebyggelse
	Dagens bruk	Landbruk
	Detaljregulering	r20090005, Presthusområdet på Ranheim, vedtatt 29.9.2011. Tomta er regulert til bussdepot, med turdrag vest for tomta. Siden planen er fra før 21.03.2013, vil ny KPA vil gjelde foran. Jordet i nord har detaljplan r1017 til motorveg fra 1966. En del er uregulert.
	Annet høringsforslag i KPA 2022-2034	Området sendes også på høring avsatt til Framtidig LNFR og båndlagt i påvente av detaljregulering, se beskrivelse til 971a. Trøndelag fylkeskommune sendte <a href="#">innspill 25.01.2022</a> om å avsette Presthusjordet til bussdepot, som erstatning for Sorgenfri.  Del av området ble konsekvensutredet til idrettsanlegg som nummer 201 og 202 Askeladdvegen. Dette forslaget ble ikke sendt på høring.

Vurdering	<p><b>Området er avsatt til framtidig Andre typer bebyggelse og anlegg merket BD for å følge opp vedtaket.</b></p> <p><b>Området er vist med hvitt i plankartet, siden det høres to alternative arealformål på området samtidig. Arealbruken kan ses i vedlegg 2b til plankartet.</b></p> <p>Tilhørende bestemmelse § 24.6.3 Bussdepot til formålet er “Innenfor områdene markert BD tillates etablert bussdepot. Området skal utvikles effektivt. Areal som ikke reguleres til dette formålene skal beholdes jordbruksdrift og reguleres til LNFR.”</p> <p>Arealbruken er del av alternativ B for å løse innsigelser knyttet til areal til bussdepot, hvor Rotvoll-trekanten avsettes til <i>Kombinert bebyggelse og anlegg</i> merket KB3 og med presiseringer i bestemmelsene til det feltet.</p> <p>Arealet ligger på dyrka mark. Bestemmelsen ivaretar at arealet som ikke er nødvendig å ta i bruk til bussdepot opprettholdes som jordbruksareal.</p>	
	Klima og miljø	<b>Klimagassutslipp</b>
<b>Forurensing</b>		Tomta er svært utsatt for støy fra veg (opp mot lilla sone) og for luftforurensing. Etablering av bussdepot kan være en ny støykilde for omgivelsene. Det er ikke registrert forurenset grunn på tomta.
<b>Arealressurser</b>		Omtrent 40 dekar av jordbruksparsellene er med svært god kvalitet, mens resten er av god kvalitet. Utbygging på dyrka mark er i strid med nasjonal jordvernstrategi, men bestemmelsene ivaretar at det kun er bussdepot som kan etableres på området, og at området ellers skal videreføres til jordbruk.
<b>Naturmangfold og vannmiljø</b>		Det er ikke registrert naturverdier/naturtyper på tomta. Det er registrert to rødlistede arter på tomta. Området brukes hyppig som næringsssøksområde for kornkråke, som er oppført som sårbar på norsk rødliste. Dette er en art der Trondheim har en stor andel av nasjonal bestand. De nærmeste hekkekoloniene er på Charlottenlund og Overvik.
<b>Landskap</b>		Det nordlige jordet er forholdsvis flatt, mens det søndre ligger i en nordvent helling. Begge ligger i et åpent område omkranset av bebyggelse og E6. Ny bebyggelse vil endre steds karakteren, og være godt synlig fra nærområdet og fra E6 og Kochhaugvegen. Bebyggelse kan også bli synlig fra høyereliggende områder, avhengig av standpunkt.
<b>Kulturmiljø, byform</b>		Det er ikke registrert kulturverdier på tomta eller tilgrensende areal.
<b>Friluftsliv, nærmiljø</b>		Kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder viser en framtidig turvegforbindelse langs vestsiden av jordene parallellt med Askeladdvegen. Turdraget kobler seg videre mot brannstasjonen og Kruskajordet, og med en overgang over jernbanen for å legge til rette for en god turdragsammenheng fra fjorden til marka. Ved utvikling av tomta må den grønne korridoren sikres. Deler av denne er regulert i r20090005.

Samfunn	<b>Mobilitet</b>	<p>Å avsette området til bussdepot medfører at to alternative arealer for bussdepot i øst er ivaretatt i ny KPA, og at arealet som ikke velges videreføres som LNFR. I tillegg er det en mulig utvidelse av bussdepot på Sandmoen.</p> <p>Området ligger ikke plassert slik at det er lettest å reise miljøvennlig. Det er hovedsykkelnett ligger i Kockhaugvegen, ca. 350 meter unna. Nærmeste bussholdeplass er Askeladdvegen, ca. 350 meter unna, som betjenes av rute 25 og 70, som har 10-minutters frekvens i rush. Nærmeste metrobussholdeplass er Anders Søysets veg, som ligger i Ranheimsvegen, ca. 750 meter unna. Avstand til Torvet er ca. 6,8 km.</p>
	<b>Kommunens økonomi</b>	Ingen vesentlig endring. Areal for kommunaltekniske anlegg er ivaretatt på Rotvoll-trekanten.
	<b>Folkehelse og oppvekstvilkår</b>	Bussdepot kan være en ny støykilde i området, men kan også etablere skjerming fra støy fra E6 til boligområdene.
	<b>Mineralressurser</b>	Ingen konsekvens.
	<b>Næringsareal</b>	Forslaget medfører en reduksjon av ledig næringsareal i kommunen, men stående innsigelse til næringsformålet grunnet jordvernet gjør at næringsarealet kanskje ikke er reelt. Tomta ble vist som byggeklar innen 2030 i <a href="#">Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen</a> . Den har god adkomst fra E6 og er godt egnet til industri, bygg/anlegg, lager, generell næring.
ROS	<b>Risiko og sårbarhet</b>	Flomvei langs Askeladdvegen. Påvist kvikkleire i et punkt midt i området. Ingen annen kjent risiko eller sårbarhet.



**Forslag til endringer i byggeformål**

Tilleggshøring februar 2024

Ny KPA 2022-2034





TRONDHEIM KOMMUNE

# Høringsforslag februar 2024

