

INNHOLD

1.	BAKGRUNN	4
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller	4
1.2	Hensikten med planen	4
1.3	Vesentlige utfordringer i planen	4
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
2.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	4
2.2	Overordnede planer - kommuneplanens arealdel 2022-2034	5
2.3	Kommunale overordnede vedtak og temaplaner	5
2.4	Gjeldene reguleringsplan	5
2.5	Tidligere vedtak i saken	5
2.6	Planprogram/krav om konsekvensvurdering	5
2.7	Tilgrensende planer	6
2.8	Temaplaner/andre avtaler	6
2.9	Forholdet til/avvik fra gjeldende planer	6
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	6
3.1	Berørte eiendommer	6
3.2	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	6
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk	6
3.4	Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse	7
3.5	Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima og estetisk og kulturell verdi	7
3.6	Kulturminner og kulturmiljø	7
3.7	Naturverdier	7
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	9
3.9	Landbruk	9
3.10	Kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet og kollektivtilbud	9
3.11	Barns interesser	11
3.12	Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning	11
3.13	Universell utforming	11
3.14	Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme	11
3.15	Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare	12
3.16	Støyforhold	12
3.17	Luftforurensning	12
3.18	Risiko- og sårbarhet	13
3.19	Næring	13
3.20	Eksisterende analyser og utredninger	13
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål	13
4.2	Planlagt bebyggelse	14
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder	14
4.4	Grad av utnytting	14
4.5	Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal	15
4.6	Antall boliger, leilighetsfordeling mm	15
4.7	Bomiljø og kvalitet	15
4.8	Parkering	15
4.9	Tilknytning til infrastruktur	16
4.10	Trafikkløsninger	17
4.11	Tilpasning til tiliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon	17
4.12	Planlagte offentlige anlegg	17
4.13	Miljøoppfølging, miljøtiltak	17

4.14	Universell utforming, krav til UU og universell tilgjengelighet.....	17
4.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	18
4.16	Risiko- og sårbarhet.....	18
5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	18
5.1	Landskap	18
5.2	Byform, steds karakter og viktige siktlinjer	18
5.3	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.....	19
5.4	Grunnforhold	19
5.5	Forhold til krav i Naturmangfoldloven.....	20
5.6	Friluftsliv	20
5.7	Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud	20
5.8	Beredskap og ulykkesrisiko	20
5.9	Barns interesser, RPR for barn og planlegging.....	21
5.10	Sosial infrastruktur	21
5.11	Tilgjengelighet for alle.....	21
5.12	Forurensning/deponi	21
5.13	Kapasitet på teknisk infrastruktur	22
5.14	Konsekvenser for næringsinteresser.....	22
5.15	Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende	22
5.16	Tiltakets beliggenhet.....	22
5.17	Virkninger som følge av klimaendringer	22
5.18	Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)	22
5.19	Samlet vurdering av virkninger for folkehelse	23
5.20	Planforslaget i forhold til byvekstavtalen av 25.6.2019	23
5.21	Anleggsperioden	23
6.	PLANLAGT GJENNOMFØRING	23
6.1	Tidsplan.....	23
6.2	Økonomiske konsekvenser	23
6.3	Gjennomførbarhet for tiltak i planen	23
7.	PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL	23
7.1	Alternative løsninger for tomta	23
7.2	Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram, kunngjøring/annonsering	23
7.3	Innkomne innspill	23
7.4	Planforslaget – vedlegg og varsel om planoppstart.....	24

1. BAKGRUNN

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Plansmia AS og Arkitektgruppen for Thai-Tempel i Trondheim på vegne av tiltakshaver Thai Buddhistisk forening Trondheim. Det skriftlige planmaterialet er utarbeidet av Plansmia AS med bakgrunn i plankart, tegninger/skisser/illustrasjoner for bebyggelsen som er utarbeidet av Arkitektgruppen for Thai-Tempel i Trondheim v/ Finn Hakonsen sivilarkitekt AS og Tore Wiger sivilarkitekt AS.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse og anleggsformål; Forsamlingslokale for religionsutøvelse. Bebyggelsen planlegges for Thai Tempel med forsamlingslokale, storkjøkken og med rom for beboelse for tilreisende nonner og munk. Det planlegges også for parkering og uterom på egen grunn.

1.3 Vesentlige utfordringer i planen

Vesentlige utfordringer knyttet til planforslaget er at eiendommen til Thai Buddhistisk forening Trondheim, ligger i deler av et område som Trondheim kommune har regulert for å sikre areal for framføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg. Målsettingen er å redusere kloakkutslipp til Nidelva og å hindre skader ved flom. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. Sikringszone flomfare er regulert i kartet, med rød skravur i tillegg til grense for infrastruktur for de deler av eiendommen som ikke er bebygget. Utfordringer i prosjektet for offentlig VA-anlegg, har blant annet vært inngripen i privat grunn for etablering av både nytt ledningsnett for VA og regulering av en grønnsstruktur med både formål turveg og sikringszone for VA-ledninger inkl. flomsone. Fredlybekkenområdet er opprinnelig en ravinedal, hvor bekken ble lagt i rør på 1950- og 60-tallet og med oppfylling av søppel, leire og siltmasser. Utfordringen for planforslaget for Thai-Tempel i Trondheim, er at deler av eiendommen ligger i dette område som Trondheim kommune har behov for å få tilgang til for etablering av nytt VA-anlegg i Fredlybekken. Eiendommen ligger delvis på en gammel kommunal søppelfylling. Det har i løpet av planprosessen vært flere møter mellom Trondheim kommune, kommunalteknikk og utbygger for å finne gode løsninger som ivaretar begge parter interesser. Dette belyses i denne planbeskrivelsen, *kap. 4 Beskrivelse av planforslaget*.



Utklipp av plankartet for Fredlybekken, øvre del, vedtatt 30.04.2025.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

I Norge er det et overordnet og langsiktig mål å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettsteds-strukturer som bidrar til å redusere klimagassutslippene. Kommunal- og moderniserings-departementet har fulgt opp dette blant annet gjennom arbeidet med byutviklings- og byvekstvtaler og gjennom oppfølging av programmet «*Plansatsing mot store byer (2013-2017)*», se også pkt 5.22 i denne planbeskrivelsen. SPR for klima- og energi er også viktig føring i denne plansaken.

2.2 Overordnede planer - kommuneplanens arealdel 2022-2034

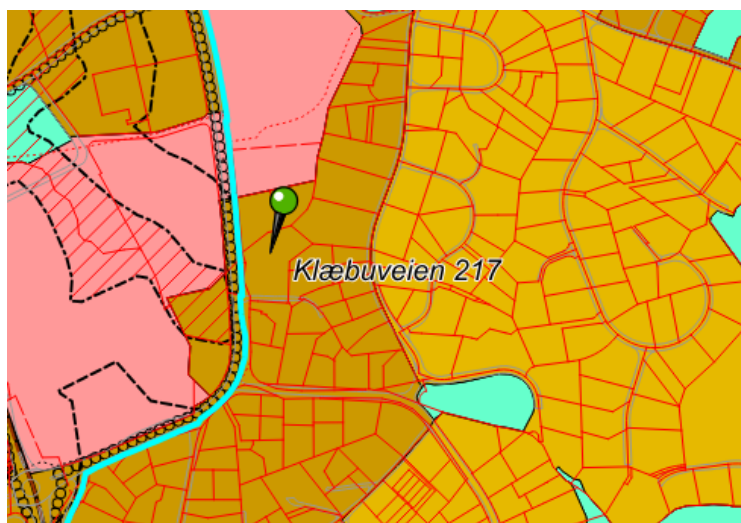
Planområdet ligger i et område satt av til boligformål, jfr. kommuneplanens arealdel vedtatt 27.03.2025, vist som eksisterende byggeområde/ boligområde, byggesone 2.

2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Planforslaget samsvarer med overordnede mål for Trondheim kommune, både iht. kommuneplanens arealdel og Trondheimsregionens interkommunale arealplan for Trondheimsregionen- IKAP som gir viktige føringer for kommuneplanarbeidet.

Strategien: *Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og*

transportplanlegging fram mot 2050, har også vært en viktig føring for kommuneplanarbeidet. 28.04.2021 vedtok bystyret en ny kommuneplanmelding: *Grønn strek for en trygg framtid, Kommuneplanmelding om byutvikling: Langsiktig vern av jordbruksareal og økologiske korridorer*. Trondheim har siden den første kommuneplanmeldinga i 2000 hatt et prinsipp: "å bygge byen innover" med stor grad av fortetting. Fortettingsstrategien har tatt av for presset på å bygge ned dyrka jord- og naturområder, og gi en byutvikling med mere effektiv arealbruk og disponering av vegnett og teknisk infrastruktur.



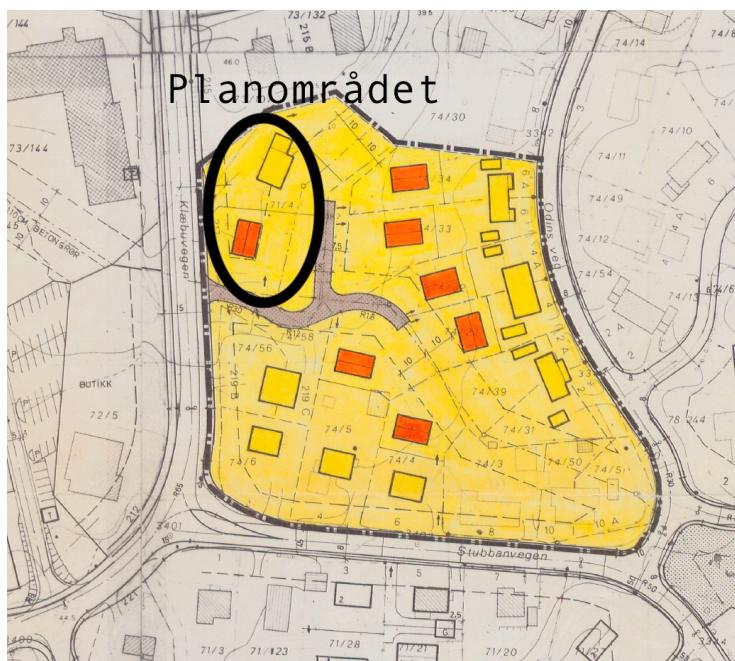
Utsnitt av kommuneplanens arealdel, Trondheim kommune.

2.4 Gjeldene reguleringsplan

Eiendommen gnr/bnr. 71/4 omfattes også av *Reguleringsplan med bestemmelser; mindre vesentlig reguleringsendring av del av R-163 og 57k, del av Nidarvoll*. Vedtatt i Bygningsrådet 04.11.1988. Omsøkte eiendommer er regulert til formål byggeområder, boliger både eksisterende og planlagt. Det er regulert inn 2 eneboliger på eiendommen hvorav kun 1 er oppført.

2.5 Tidligere vedtak i saken

Ingen kjente.



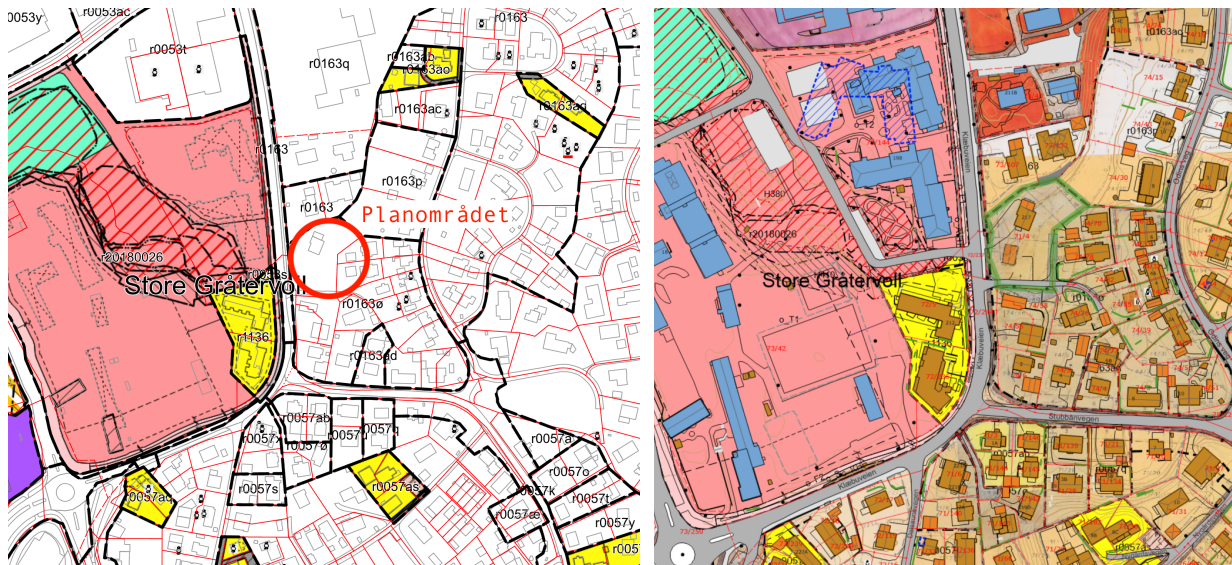
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

2.6 Planprogram/krav om konsekvensvurdering

Jfr. *plan og bygningsloven kapittel 4. Generelle utredningskrav*, skal det for alle planer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn, utarbeides både planprogram, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse. Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke, for forslag til detaljregulering av eiendommene gnr/bnr. 71/4 m.fl.

2.7 Tilgrensende planer

I planoversikten til Trondheimkommune viser gjeldende reguleringsplaner i området.



Kartutsnitt, oversikt over tilgrensende reguleringsplaner. Kilde: Trondheim kommune.

2.8 Temaplaner/andre avtaler

Trondheim kommune signerte i 2016 en bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune, og forpliktet seg til å ta veksten i persontransporten med gåing, sykling og kollektiv. Spesielt viktig er knutepunkter i transportnettet og kollektivakser. Bymiljøavtalen ble reforhandlet første gang i 2019, til en byvekstavtale med tilleggssavtale i 2020 så i 2023 for perioden 2023-2029 av 06.09.2023.

2.9 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Avviker delvis fra kommuneplanens arealdel og gjeldene reguleringsplan når det gjelder arealformål, men samsvarer med andre gjeldende overordnede planer om fortetting og høy arealutnyttelse.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Berørte eiendommer

Planområdet omfatter boligeiendommen i Klæbuveien 217 gnr/bnr. 71/4 m.fl. Over eiendommen er det etablert felles avkjørsel med veirett for eiendommene gnr/bnr. 74/58, 74/70, 74/76, 74/78, 74/82. jfr. utskrift av Grunnboka.

3.2 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i bydelen Nardo/Nidarvoll, ca. 3,5 km sør for Trondheim sentrum og med adkomst fra Klæbuveien. Planområdet ligger i et bebygd område bestående av en blanding av ulike typer bebyggelse fra skole/ barnehage og sykehjem til boliger og næringsbebyggelse. Selve eiendommen gnr/bnr. 71/4, er på 2519,3 m².

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

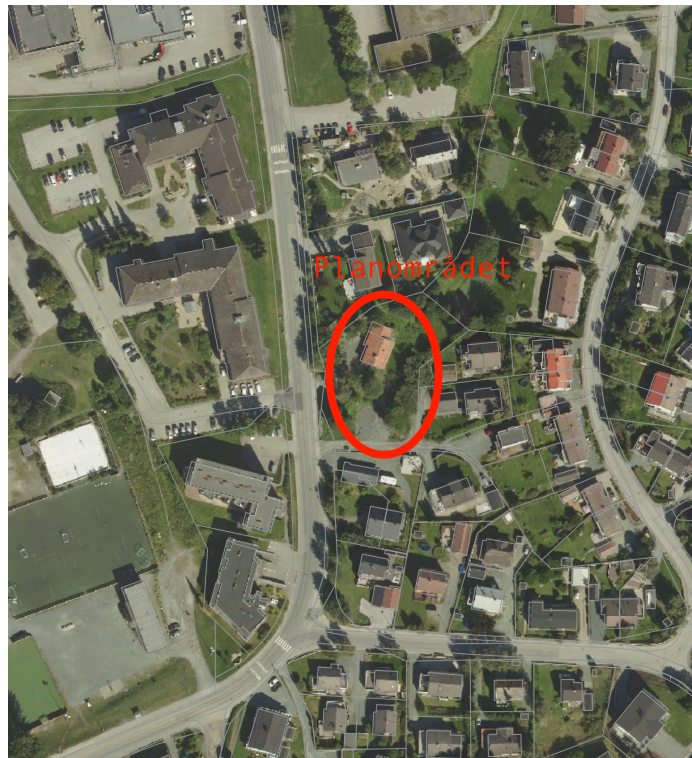
Boligeiendommen er pr. i dag bebygd med en enebolig fra 1964. Områder øst for planområdet består av boligbebyggelse og områder vest for planområdet består av skole/ barnehage, sykehjem og næringsbebyggelse.

3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen ligger i Klæbuveien og i et område der strøkskarakter preges av en blanding av ulike typer bebyggelse, fra skole/barnehage og sykehjem til boliger og næringsbebyggelse.

3.5 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima og estetisk og kulturell verdi

Landskapet i Nidarvollområdet består opprinnelig av bratte leirebakter mot bekkedaler. Bekkedalene er i dag helt eller delvis gjenfylt og bekker lagt i rør. Selve Fredlydalen var et kommunalt avfallsdeponi i perioden 1950 til 1970, og Fredlybekken er lagt i rør. Landskapet i området er ganske flatt. Planområdet har gode solforhold og er ikke spesielt vindutsatt. Området har kulturell verdi ved at denne delen av byen var det gamle Nidarvoll sentrum med tilhørende historiske referanser.



Flyfoto, oversiktsbilde. Kilde: Trondheim kommune.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Jfr. Trondheim kommunes *Aktsomhetskart kulturminner* ligger ikke omsøkte eiendom innenfor registrerte områder med kulturminner i eller på grunnen. Det er heller ikke registrert verneverdig bebyggelse. Det er også foretatt søk på riksantikvarens nettside; <https://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Data-og-tjenester/Askeladden> som bekrefter kartopplysningene om temaet fra Trondheim kommune.

3.7 Naturverdier

Jfr. Trondheim kommunes *Aktsomhetskartet Biomangfold og naturverdier* er det ikke registrert artsspesifikke naturverdier konsentrert innenfor selve planområdet.

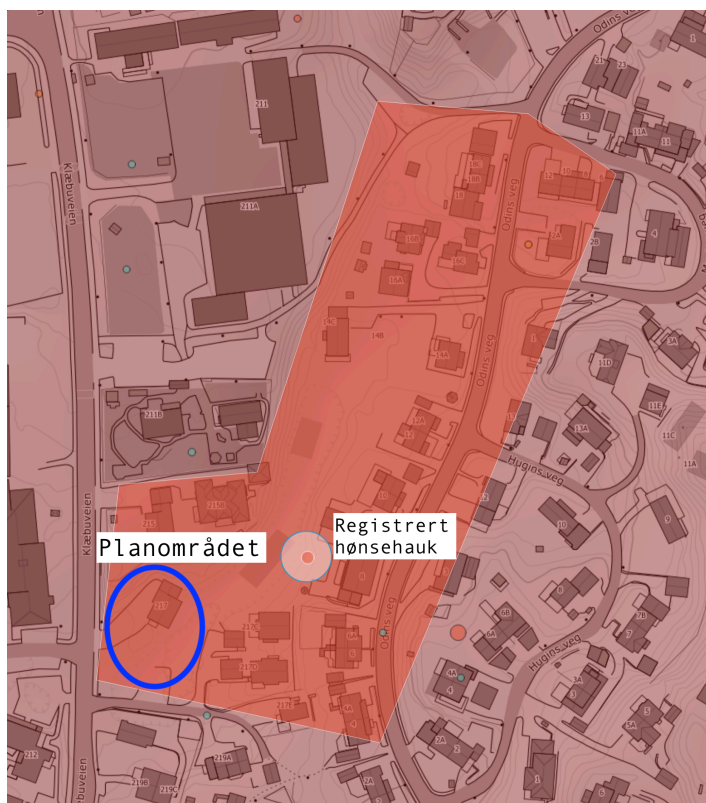
Jfr. Artsdatabanken er det registrert hønsehauk i området; i Odins veg nr. 8 (se utsnitt av artskartet på neste side.) i et løvskogsområde. Funnopplysningene er fra 2018 og omfatter 1 stk. hønsehauk. Arten foretrekker gammelskog av furu og gran, men finnes også noen steder i gammel løvskog og i andre skogstyper. Artsdatabanken har ingen fullt ut dekkende kunnskap om pågående bestandsendringer for arten. Hønsehauken har kategori; nær truet pga. bestandsnedgang og er en av rovfuglartene som ikke har hatt bestandsøkning i Norge etter fredningen av rovfugler i 1971, men som har vist en bestandsnedgang i løpet av siste del av 1900-tallet. Rapporter fra forskjellige landsdeler tyder på at bestandsnedgangen har vært mindre etter år 2000 enn før tusenårsskiftet (Bergo 2017; Bergo & Overvoll 2019). Næringstilgang, moderne skogdrift, pesticider samt ulovlig forfølgelse er nevnt som mulige negative faktorer (Shimmings & Øien 2015, se også SLU Artsdatabanken 2020). Skogbruk kan være en direkte negativ påvirkningsfaktor med hensyn til forringelse av hekkelokalitetene, og indirekte gjennom redusert byttedyrtilgang, spesielt i vinterhalvåret (Steen 2004; Jelstad 2021).

Ifølge regelverket i skogbruket kan en hønsehauklokalitet frigis for hogst hvis den ikke har vært i bruk i løpet av 5 år. Nygård et al. (2020) har drevet forskning og overvåking av hønsehauk i Trøndelag siden 1994. Funn viser at hønsehauken i mange tilfeller returnerer innen 10 år, og ved å øke «karantenetida» til 10 år ville man kunne ivareta 90 % av de lokalitetene som ellers ville gått tapt.

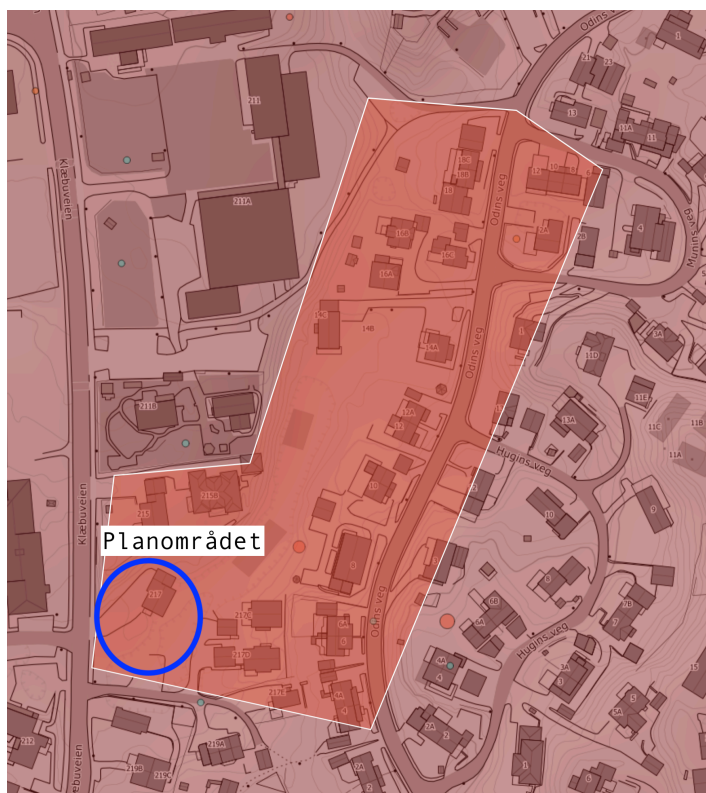
Det er gjort funn av nordflaggermus i Fredlybekkenområdet. Nordflaggermus er utbredt i det nordlige, sentrale og østlige Europa, fra Norge i nord til det sørøstligste hjørnet av Frankrike i sør. Den lever også østover gjennom Sibir til et stykke øst for Baikalsjøen, samt i et belte langs Stillehavskysten mot sør til Hokkaido i Japan. I Norge finnes den så langt nord som til Troms. Nordflaggermus er den vanligste flaggermusen i Norge. Arten jakter gjerne inne i åpen skog, langs, skogkanter, over åpent landskap og over ferskvann, men jakter også nær menneskelig bebyggelse som i hager og parker. Nordflaggermus er vurdert til sårbar VU for Norsk rødliste for arter 2021. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse.

Studier av effekter av ulike typer belysning har tydelig vist at utskifting av kvikksølvlamplamper i gatelysene til høytrykk natriumarmaturer og LED-lamper fører til en stor nedgang i nordflaggermusaktivitet ved gatelys. Det er også godt dokumentert at det er mindre nordflaggermusaktivitet ved veistrekninger uten gatelys enn det var tidligere. Samlet sett gir dataene grunnlag for å slå fast at nordflaggermusa gjennomgår en faktisk bestandsreduksjon og ikke bare et skifte i jaktområder. Ettersom denne nedgangen foregår i både bynære og landlige omgivelser, er det ikke urimelig å anta at den gjelder for brorparten av populasjonene. Betydningen av andre faktorer enn skifte i type gatelys er foreløpig uvisst. I Nord-Norge ser det ut som reduksjon av snølaget har en vesentlig effekt på flaggermusenes overlevelse. Forandring i arealutnyttelse og gjengroing/tørrelgging av våtmark kan også spille inn. Både i Troms (Frafjord 2013) og i landet ellers (NZFs flaggermustelefon) blir nordflaggermus i økende grad stengt ute fra bygninger. Økt isolering av boliger og opphør av vedfyring (som inkluderer oppvarming av loft etc.).

Det er registrert grevling i Fredlybekken. Denne er vurdert som livskraftig. Det samme gjelder for de registrerte arten som bleknende kremle, forkløver og pilfink.



Utsnitt av artskart. Kilde: Artsdatabanken.

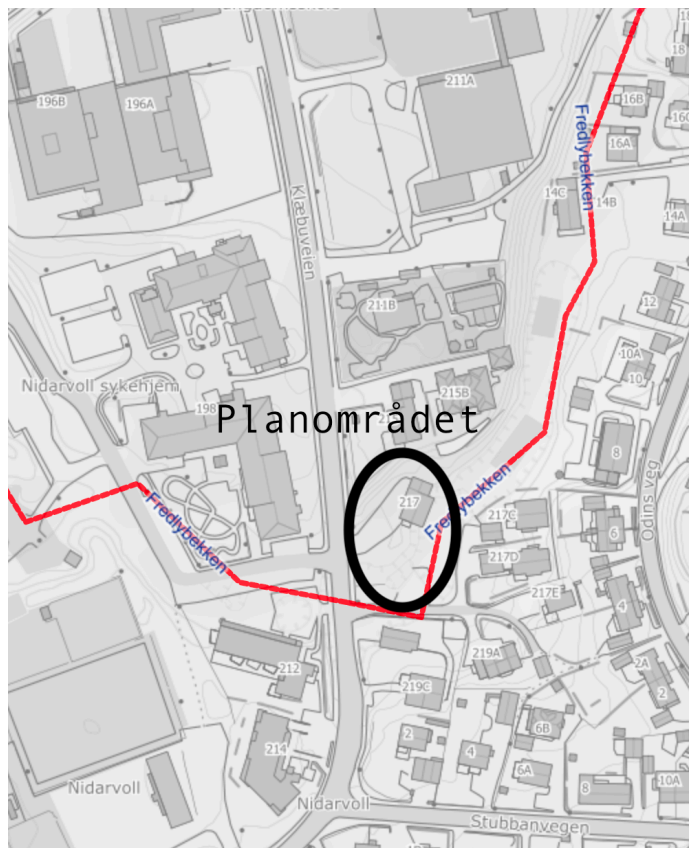


Utsnitt av artskart. Markert rødbrunt felt i artskartet viser registrert område for nordflaggermus. Kilde: Arts-databanken.

3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det foreligger Ingen kjente rekreasjons-verdier innenfor det omsøkte planområdet, men i de nærmeste delene av Fredlydalen er det opparbeidet leke- og ball-løkker på private boligeiendommer.

Jfr. Trondheim kommunes temakart Vann i by, vil Fredlybekken bli liggende i sør-østlige deler av eiendommen Klæbuveien 217. Fredlybekken er en del av et større saneringsprosjekt av avløpssystemet på Sluppen for å redusere forurenset utslipp til Nidelva samt forbedre vannkvaliteten i elva. I tillegg ønsker Trondheim kommune å etablere en sammenhengende grønnstruktur og turveger i området.



Utsnitt av temakart Vann i by. Kilde: Trondheim kommune

3.9 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i området, da området er bebyggt med boliger og offentlige funksjoner.

3.10 Kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Kollektivtilbudet mellom Trondheim sentrum og Klæbuveien vurderes som godt og betjenes med blant annet rutene 10 og 24.

Adkomsten til planområdet er fra Klæbuveien via privat/felles avkjørsel. I 2021 ble ÅDT i Klæbuveien forbi planområdet satt til 1150 kjøretøy i døgnet, basert på tellinger og skjønn. Omkringliggende kjøreveger (Baard Iversens veg) har ÅDT på 1800 kjøretøy og Brattsbergvegen har mellom 8300 og 13500 kjøretøy fram til rundkjøringa i Omkjøringsvegen. Grunnlaget for ÅDT er basert på telling i 2011.

I Klæbuveien er det nylig etablert 2-sidig fortau – jfr. kartutsnittet.

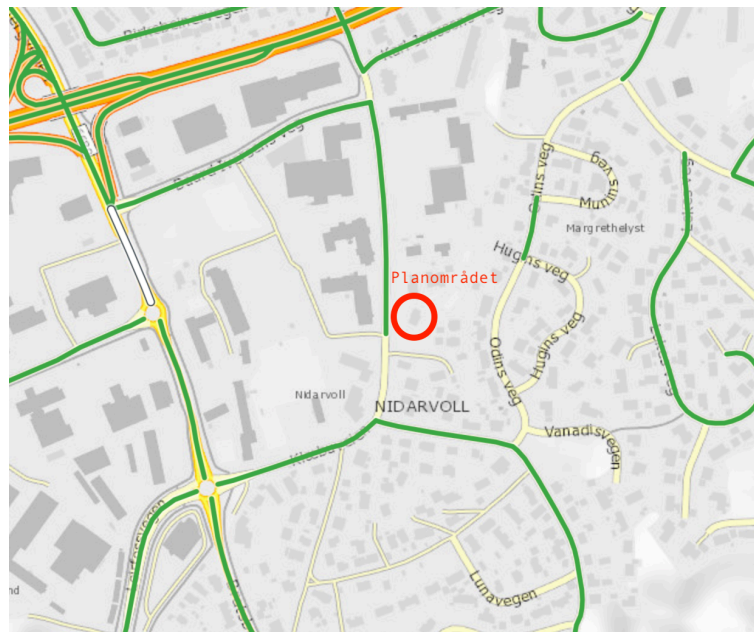


Kartutsnitt Klæbuveien. Klide: Google maps.

TEGNFORKLARING

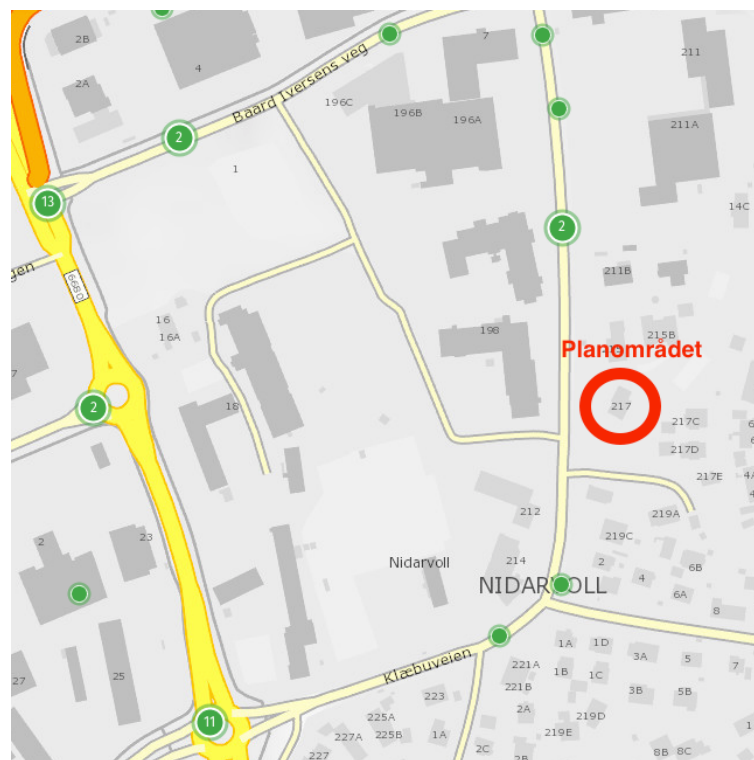
— Trafikkmengde

—	< 1500
—	1501 - 4000
—	4001 - 6000
—	6001 - 12000
—	12001 - 20000
—	20001 <



Kartutsnitt fra Nasjonal vegdatabank NVDB som viser trafikkmengde blant annet i Gamle Oslovei. Kilde: VisVeg, Statens vegvesen.

Jfr. NVDB data er det i perioden 2002-2016 registrert 1 MC-ulykker, 2 sykkelulykker og 3 bilulykker i krysset Klæbuveien. Ulykkesstedet er vist med grønne sirkler i kartet. Det er ikke registrert ulykker ved avkjørselen til Klæbuveien 217.



Kartutsnitt fra Nasjonal vegdatabank NVDB som viser ulykker (grønne små sirkler i kartet). Kilde: VisVeg, Statens vegvesen.

3.11 Barns interesser

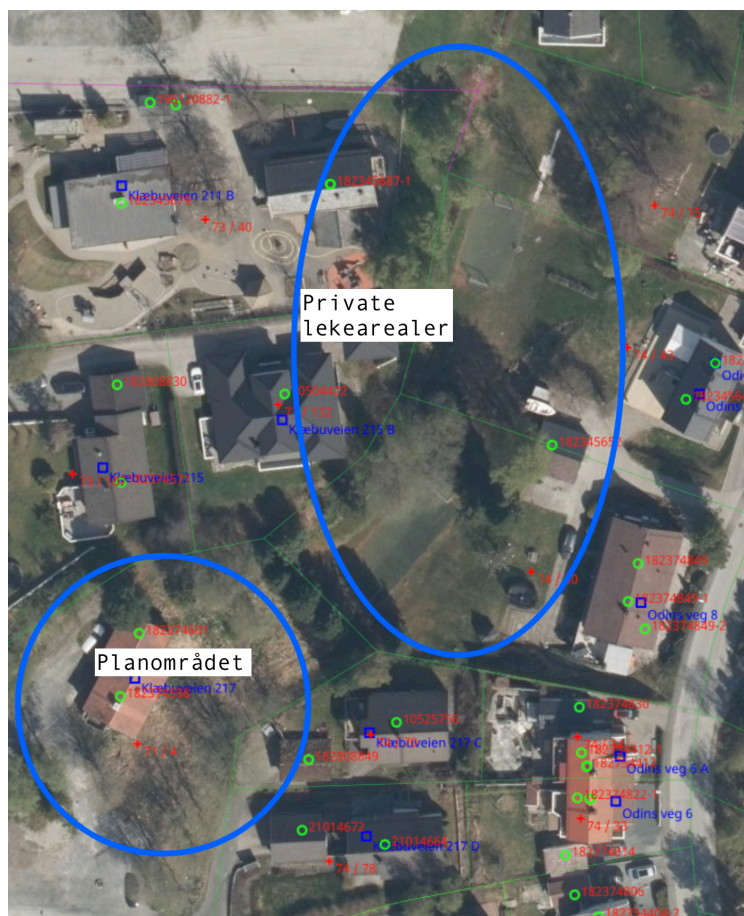
Det er ikke registrert tråkk eller merker i terrenget fra barns lek innenfor for selve planområdet. Nord for planområdet og på private eiendommer, er det etablert lekearealer i selve bekkedalen. Det er i dette området som Trondheim kommune planlegger å etablere nytt VA-anlegg, åpne opp selve Fredlybekken samt lage tursti. Planer for dette er ikke vedtatt enda, da det er konfliktfylt i forhold til at private interesser blir berørt.

3.12 Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning

Dette er ikke relevant da planområdet er planlagt for tempel og med hybler for munkene.

3.13 Universell utforming

Tilgrensende til planområdet er det opparbeidet tilfredsstillende adkomster via etablerte gang- og sykkelvegløsninger og kjøreveger.

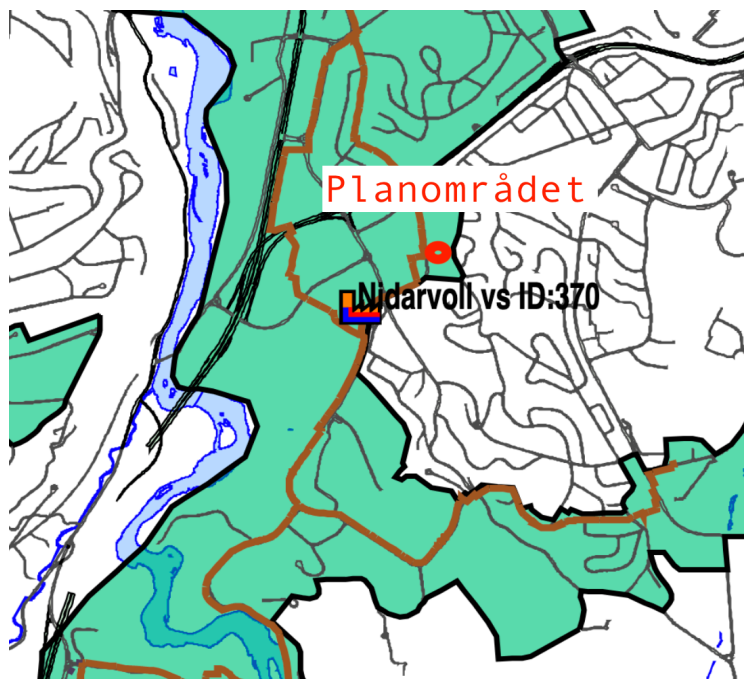


Kartutsnitt over nærområdet til planområdet. Kilde: Se eiendom

3.14 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Dagens ledningsnett for vann og avløp i området er tilfredsstillende i forhold til dagens bebyggelse, men også med påkopling av Thai tempel. utfordringer knyttet til VA i denne delen av Fredlybekkenområdet, er at i dette området er det et eldre fellessystem hvor spillvann (kloakk) og overvann (regnvann) er ført i samme rør. Denne løsningen er i dag årsaken til det største enkeltutslippet av kloakk til Nidelva. Videre er det behov for å få en bedre løsning for å håndtere større mengder overvann fra mer nedbør og større regnskyll.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune, jfr. kart som viser fjernvarmeområdet i Trondheim fra Statkraft Varmer AS.

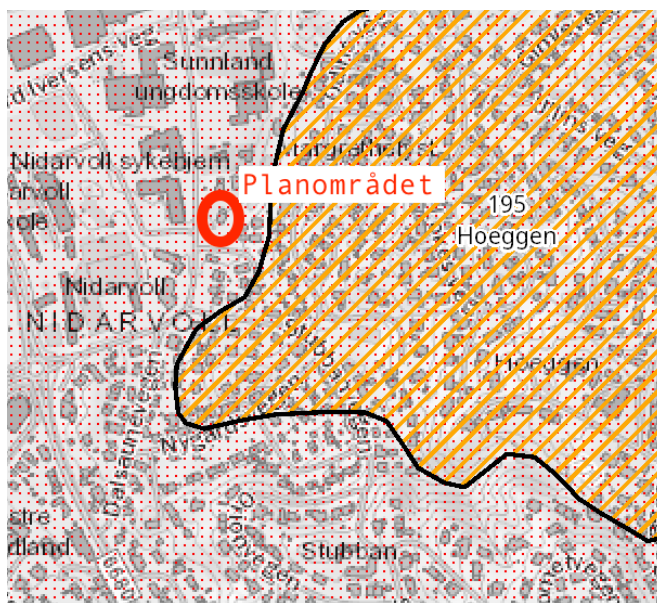


Konsesjonskart – Trondheim. Kilde Statkraft Varmer AS

3.15 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare

Jfr. Trondheim kommune kommunes *Temakart om kvikkleire og NVE's kvikkleirekart* ligger ikke omsøkte eiendom innenfor registrerte kvikkleire-områder, men nært område 195 Hoeggen, registrert med middels faregrad, konsekvensgrad alvorlig, risikoklasse 3. Videre opplyses det om at det kan forekomme kvikkleire utenfor påviste kvikkleiresoner.

Området er ikke utsatt for jord-, snø- og flomskred og ikke for store fjellskred. Det er heller ikke registrert skredhendelser fra tidligere i området.

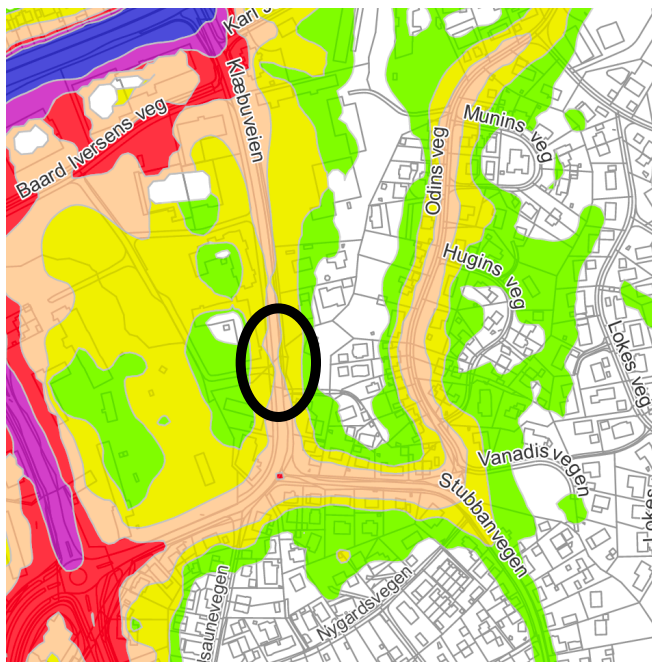


Temakart kvikkleire. Kilde NVE

3.16 Støyforhold

Støysonekartet for området viser at planområdet berøres av gul og grønn støysone fra biltrafikk. I og med at området er noe støyutsatt, betinger det støyvurdering og evt. skjerming i forhold til reguleringsformålet.

TEGNFORKLARING	
Støysoner 2017	
☒ Veg døgnet	
☒ 50-54	
☒ 55-59	
☒ 60-64	
☒ 65-69	
☒ 70-74	
☒ Over 75	



Utsnitt av støysonekartet som viser ulike støysoner fra biltrafikk. Kilde Trondheim kommune.

3.17 Luftforurensning

Luftforurensning i området, er fra biltrafikk; støv og eksos samt fra fyring med ved for oppvarming av boliger. By og tettstedsområder som ligger nær veger med trafikkmengder med over 8000 ÅDT eller hvor det er større punktutslipp anses å kunne være omfattet av Retningslinje T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging innenfor gul sone. Det er i Trondheim plassert 5 målestasjoner for luftforurensning: E6 Tiller, Omkjøringsvegen, Åsveien skole på Byåsen, Elgeseter og Torvet. Registreringene viser at det gjennom døgnet er lite forurensning med unntak av enkelte hovedfartsårer som Rosenborg-Møllenberg, Lademoen. For de 5 målestasjonene i Trondheim by er det kun i Elgesetergate og Omkjøringsvegen at det i kortere perioder i løpet av dagen er målt mengde svevestøv som grenser til eller overskrider grensen fra lite til moderat utslipp med tilhørende helserisiko. Planområdet blir ikke berørt av dette.

3.18 Risiko- og sårbarhet

Det kan være punktvis forurensning i grunnen da området var benyttet som avfallsdeponi av Trondheim kommune i en periode. Plassering av ny bebyggelse kan bli berørt av evt. flom fra Fredlybekken, jfr. Trondheim kommune, jfr. Aktsomhetskart flomfare og havstigning.

Se også kap. 3.14 i denne planbeskrivelsen samt vedlagte ROS-analyse og Miljøgeologisk rapport ang deponi på eiendommen.



Utsnitt av Aktsomhetskart flomfare og havstigning.
Kilde: Trondheim kommune.

3.19 Næring

Planforslaget kommer ikke i konflikt med næringsinteressene i området.

3.20 Eksisterende analyser og utredninger

I tilknytning til planforslaget skal det følge flere analyser og utredninger etter krav fra Trondheim kommune. Se vedleggsliste bakerst i denne planbeskrivelsen. Resultater fra disse er ivarettatt i beskrivelse av planforslaget, planbestemmelser, utforming av bebyggelse og andre tiltak som skal ivaretas ved bygging av tempelet.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Eiendommen ligger på østsiden av Klæbuveien i et eneboligområde i et flatere parti på Nidarvoll. Planområdet foreslås regulert til Forsamlingslokale for religionsutøvelse samt Boligbebyggelse i ei stripe langs Klæbuveien. Stripa med formål boligbebyggelse i plankartet er tatt inn i kartet etter krav fra Trondheim kommune. Dette er gjort for å rydde i kartet til Trondheim kommune; dvs denne stripen er pr. dd. uregulert. Innenfor formålet Forsamlingslokale for religionsutøvelse skal det etableres tempel med sal og storkjøkken samt at det tillates hybler for tilreisende munk og nonner.

Videre er det regulert inn 3 meter bredt fortau langs deler av Klæbuveien etter krav fra Trondheim kommune. Dette fortauet er allerede opparbeidet med asfalt og kantsteiner i steinmateriale, med en bredde på 2,1 meter, se kartutsnittet i denne planbeskrivelsen; **kap. 3.10 Kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikk sikkerhet og kollektivtilbud**. Trondheim kommune har i brev av 01.10.24 meldt tilbake om at det ikke stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet. Dette er også presisert i bestemmelsene.

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet for boligformålet er pr. dd. utbygd med 1 enebolig av eldre dato og hvor deler av planområdet er bevest med lauvskog og kratt. Planforslaget omfattes av 1 plankart og omfatter kombinert bebyggelse og anleggsformål; religionsutøvelse med tilhørende parkering på bakken. Planområdet reguleres iht. PBL og med følgende arealformål:

- § 12-5. 1 Bebyggelse og anlegg**
Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164)
Boligbebyggelse (1110)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg - felles (2011)
Fortau – offentlig (2012)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Parkering – felles (2080)
- § 12-6. Hensynssone-sikringssone**
Frisiktsone veg (140)
Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur (190)
Faresone - flomfare (320)

4.2 Planlagt bebyggelse

Området er planlagt utbygd med et 3-etasjes bygg som skal benyttes som tempel for religionsutøvelse og med hybler for munk og nonne. Hyblene inngår som en del av bebyggelsen innenfor reguleringsformålet Forsamlingslokale for religionsutøvelse og med samme inngang som forsamlingslokalet for religionsutøvelse. Detaljer knyttet til hyblene for munk og nonne er ivarettatt i bestemmelsene etter ønske fra Trondheim kommune i oppstartsmøtet.

Første etasje inneholder hovedatkomst, garderobe, toaletter, produksjonskjøkken, sovesal/seminarrom samt kontor og 2 nonnehybler. I andre etasje planlegges tempelsalen samt noen birom og tredje etasje inneholder 6 munkehybler, felles bad og toalett samt tekniske rom. Bebyggelsen er ikke planlagt med svalgang, og det tillates ikke etablering av p-kjeller i dette området pga offentlig VA-anlegg og mulige flomutfordringer. Arealformålet boligbebyggelse i plankartet langs Klæbuveien er etter avtale med Trondheim kommune ivarettatt kun i plankartet, og ikke i bestemmelsene, da dette er kun for å rydde i det kommunale kartgrunnlaget.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fastsettelse av høyde på bebyggelsen er gjort med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal plasseres på kote 40,10 av hensyn til flomfaren i området. Maks høydekote på bygg er satt til kote + 54,5. Det er i plankartet satt inn flere kotehøyder for bygg for å ivareta møne- og gesimshøyder på både hovedbebyggelsen, men også kobbhusene. I tillegg er det satt maks høyde for boden. Bebyggelsen planlegges med saltak og med kobbhus i den øverste etasjen, hvor de 6 munkehyblene er planlagt. De 2 nonnehyblene er lagt til 1.etg. Kobbhusene er vendt mot Fredlybekken og stille side i forhold til vegtrafikkstøy. Detaljer er ivarettatt i bestemmelsene.

4.4 Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden for arealformålet *Forsamlingslokale for religionsutøvelse* er påført plankartet. Utnyttelsesgraden er satt til min BRA =45% og maks BRA=65%. I beregning av utnyttelsesgrad for Thai tempel, er det også lagt til grunn utvendig bod og parkeringsareal for både biler og sykler på grunnen. Planforslaget omfatter følgende reguleringsformål og arealstørrelser:

Arealbruksformål i plankartet	Bebyggelse	Annet formål – samferdsels-anlegg, teknisk infrastruktur mm	Sum, totalt
Sum grunnareal	Ca. 2352,6 m ²	Ca. 973,4 m ²	Ca. 3037,2 m ²
Tempel – forsamlingslokale for religionsutøvelse	Ca. 2032,8 m ²		
Boligbebyggelse -langs Klæbuveien	Ca. 31,4m ²		
f_p		Ca. 319,8 m ²	
f_KV		Ca. 144,3 m ²	
Annen veggrunn – tekniske anlegg		Ca. 92,7 m ²	
Annen veggrunn – grøntarealer		Ca. 58,5 m ²	
Fortau - offentlig		Ca. 358,1 m ²	
% BRA bebyggelse inkl. parkering		Ca. 1543 m ²	
Bolig -ca. 8 hybler inkl. bad	Ca. 86 m ²		

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Ikke relevant pga reguleringsformålet.

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling mm

Det planlegges for 8 hybler for tilreisende munk og nonne. Boligformålet for hybler er regulert inn som en del av formålet forsamlingslokale for religionsutøvelse, og detaljer er kun ivarettatt i bestemmelsene. Hyblene planlegges med samme inngang som hovedinngangen til tempelet. Hyblene består av et rom, og med felles oppholdsrom og bad. Det er ikke eget kjøkken i tilknytning til hyblene. I tempelet er det et felleskjøkken i 1. etg. Hver enkelt hybel er på ca. mellom 8,4 - 9,6 m².

4.7 Bomiljø og kvalitet

Skjerming for trafikk og trafikkstøy skal legges i selve bebyggelsen der det er mulig. Hybler for munk og nonne er vendt mot hagen og Fredlybekken. Når det gjelder støy fra aktivitet ved tempelet, er dette svært begrenset gjennom året. Det er klokkeklang 2-5 ganger i året. 2 ganger i året er det ritualer ved tempelet at det brukes noe lyd ved gange rundt tempelet, og når det er større samlinger. Støy fra tempelet er så begrenset at det ikke er tatt med i støyvurderingene som en mulig støykilde ved beregning av støy. Thai tempel har tilholdssted på Heimdal i påvente av nytt tempel, og har ikke mottatt klager fra naboer når det gjelder støy.

Samlet/felles uteareal på bakken skal lokaliseres foran bebyggelsen. Reviderte sol-/skyggeanalyse medfølger planforslaget, som viser gode solforhold på tomte både ved vårjevndøgn kl. 15.00 og sommersolverv kl. 18.00.

4.8 Parkering

All parkering for både boenhetene og tempelet for både bil, sykkel inkl. elektriske lastesykler skal dekkes på bakken på egen tomt. Parkeringsplassene er lagt til de deler av tomte som ikke kan bygges av hensyn til både flomfare og tekniske anlegg i grunnen. I planforslaget er plass til maks 9 p-plasser for bil på egen tomt. I tillegg er det satt av arealer til sykkelparkering på egen tomt; totalt 20 p-plasser for sykkel ved inngangsområdet på baksiden av tempelet, i det området hvor den interne gangvegen er koplet sammen med det offentlige fortauet langs Klæbuveien. Det er i forslag til bestemmelser satt krav til at det skal legges til rette for at parkeringsplasser for bil og sykkel skal ha lademulighet og at dette må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsdekningen er tilpasset normaltrafikk på hverdager og helgedager til tempelet. Disse p-plassene vil sjelden være fullt utnyttet unntatt ved arrangementer. Noen arrangement kan gi behov for parkering for inntil 50 biler. To ganger i året er det aktivitet/seremoni i tempelet som trekker til seg mange besøkende i løpet av den helgen det foregår. Ved disse større arrangementene kan parkeringsbehovet løses med avtaler med bedrifter i Sluppenområdet hvor parkeringen blir et stykke unna tempelet, som vil gi gangtrafikk mellom aktuell p-plass og tempelet. Samt at besøkende til tempelet vil kunne komme til tempelet med kollektivtransport.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

I oppstartsmøtet med Trondheim kommune ble blant annet fokusert på viktigheten av å ivareta eksisterende flomveg, men også prosjektet for Fredlybekken. Over tomte skal det sikres areal for framføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for å redusere kloakkutslipp til Nidelva. Så er gjort på eiendommen til Thai tempel ved planlegging av både bebyggelse og anlegg.

Vedlagt planforslaget følger det en overordnet VA-plan for området. VA-planen tar for seg eksisterende VA-anlegg i planområdet og i området rundt, redegjør for slokkevannsdekning, samt kapasitet i omkringliggende spillvanns- og overvannsnett. Det er på eiendommen til Thai tempel tatt hensyn til det pågående offentlige VA-anlegget knyttet til Fredlybekkenområdet. Det er gjort rede for overvannsdisponering internt i planområdet og hensynet til flomveier. Koordinering med Fredlybekken kommunale VA-trasé (både eksisterende og fremtidige VA-anlegg) er særlig vektlagt i den overordnede VA-planen. Det er også laget snitt-tegninger, geoteknisk vurderingsrapport i forbindelse med vurdering av eksisterende og nytt VA-anlegg. I plankartet er det tegnet inn en hensynssone; teknisk infrastrukturens hensyn til eksisterende VA-ledning for å ivareta Fredlybekkenprosjektet for blant annet å etablere nytt VA-anlegg. Inntegnet hensynssone er hentet fra Trondheim kommune. Det er i bestemmelsene til dette planforslaget satt krav om at det ikke er tillatt med bygge- og anleggstiltak eller trær i denne sonen som er til hinder for eksisterende eller etablering av ny VA-infrastruktur; se forslag til bestemmelser **§ 6.2 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190**. Deler av eiendommen er også flomutsatt, og det er også ivaretatt i planarbeidet for Thai tempel ved at det er lagt inn en **hensynssone faresone** – flomfare i plankartet. I bestemmelsene er det satt krav om kotehøyde for plassering av tempelet for sikkerhet mot flom, det er ikke tillatt med kjeller. Plassering av bebyggelsen kommer ikke i konflikt med hensynssonene. Det har også vært flere møter med kommunalteknikk VA i Trondheim kommune for å komme fram til løsninger som ivaretar begge parter interesser, referat fra møtene er vedlagt plansaken. Traseer for VA, dimensjoner, materialer, mengder, stabilitet på masser, gravegrøper mm osv. bestemmes i en senere detaljeringsfase dvs ved utbygging av planområdet. Dette er detaljerte forhold som tilhører en byggesak. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for VA og byggestart, skal VA-løsningene for tempelet være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune. Det er tilfredsstillende kapasitet på det eksisterende nettet for å kunne kople på vann og avløp for tempelet. Eksisterende nett er lett tilgjengelig fra Klæbuveien for påkopling til VA for tempelet.

Når det gjelder det eksisterende offentlige ledningsanlegget i Fredlydalen, så er det bygd som et felles avløpssystem hvor spillvann (kloakk) og overvann (regnvann) er ført i samme rør. Dette har i dag kapasitetsproblemer. Når det kommer store mengder regn har ikke pumpestasjonen ved Nidelva tilstrekkelig kapasitet til å pumpe alt avløpsvannet over i kloakktunnelen og avløpsvannet slippes rett ut i Nidelva. Fredlybekken er det største utslippet av kloakk til Nidelva fra kommunens avløpsnett. Kapasitetsutfordringene skal løses ved at det skal bygges et nytt separatsystem hvor avløpsvann og overvann føres i hvert sitt rør. Fredlybekken-prosjektet består av flere delprosjekt. Flere delstrekninger er allerede gjennomført, og nå gjenstår strekningen som omfatter øvre del av Fredlybekken med et område som strekker seg fra Utleirvegen i øst til Klæbuveien i vest, vist som delstrekning 6 og 7. I saksframlegget til plansaken for Fredlybekkenområdet, er det derfor foretatt en vurdering av kostnader for gjennomføring av det offentlige, overordnede VA-prosjektet, som Fredlybekken er. Kostnader som er nødvendig for etablering av VA-anlegg, bekk, men også erstatninger for erverv av private eiendommer, har Trondheim kommune foreslått finansiert over det offentlige VA-budsjettet. Kostnadene omfatter også deler av turveg som skal benyttes som driftsveg for VA-anleggene, og grønnsstruktur og veganlegg som må reetableres som følge av opparbeidelse av VA-anlegget. Opparbeidelse av Fredlybekk-prosjektet ligger inne i Kommunedelplan Vann i Trondheim 2022-2033 og i Handlings- og økonomiplan 2024-2027. Når det gjelder VA-løsningene for Fredlybekkenområdet, så er dette et så stort og omfattende anlegg, et offentlig ansvar hvor verken kostnader eller rekkefølgekrav kan veltes over på en liten, privat utbygger og som setter stopper for utbyggingen av tempelet. Se også vedlagt notat i saken ang. Trondheim kommunes ønsker om rekkefølgekrav til anlegget i Fredlybekkenområdet.

Renovasjonsløsningen for planområdet er avklart med Trondheim renholdsverk, som skal løses på egen grunn ved innkjøring til planområdet. Se vedlagte illustrasjonsplan for utomhus.

4.10 Trafikkløsninger

Adkomst til eiendommen/tempelet er via eksisterende avkjørsel. Den samme skal også benyttes for renovasjon og tilbringertjenester. Det er regulert fortau fra selve avkjørselen til eiendommen langs Klæbuveien til krysset Stubbanveien jfr. krav i referatet fra oppstartsmøtet med Trondheim kommune. Fortauet reguleres i sin helhet innenfor kommunal veggrunn. Videre planlegges det med gangstier fra planområdet med direkte adkomst til fortau i Klæbuveien. Inntegnet sikktrekant i plankartet for avkjørselen til Thai tempel er gjort med utgangspunkt i trafiksikker kryssing av fotgjengere langs fortauet i Klæbuveien.

4.11 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon

Tilpasning til tilliggende planer er ivaretatt i utarbeidelsen av planforslaget. Det er også tatt hensyn til vedtatt plan for Fredlybekken, hvor det er lagt inn både hensynsone infrastruktur og faresone flomfare. Den planlagte bebyggelsens sørøstlige hjørne bryter minimalt med grensen til hensynsone infrastruktur, men bryter byggegrensen mot offentlig vegarealer noe mer. I dette området er det god plass også for en framtidig utvidelse av veg, og av den grunn er det vurdert som faglig forsvarlig å bryte byggegrense mot veg for den planlagte bebyggelsen. Tempelet vil fortsatt være på egen tomt.

4.12 Planlagte offentlige anlegg

Planområdet ligger sentralt på Nidarvoll med muligheter for tilgang til flere offentlige anlegg/tilbud.

4.13 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det skal ved planlegging etableres tilfredsstillende støyforhold både innendørs og av uteoppholdsarealene. Det legges til grunn MD's retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2021. Vedlagt planmaterialet følger støyrapport for tiltaket. Det har også vært dialog med støykonsulent for vurderinger i forhold til mulig støyende aktivitet ved tempelet. Det foreligger ikke grunnlag for å kunne foreta beregninger av lyd ved aktivitet i tempelet. Det legges til grunn at tempelet må forholde seg til de norske reglene for ringing med kirkeklokker samt at tempelet må ta hensyn til at de er lokalisert i et boligområde.

Planområdet ligger i randsonen til det nedlagte kommunale deponiet i Fredlydalen, som på 1950- og 1960-tallet ble benyttet som deponi for industriavfall og husholdningsavfall. Det er i det forberedende planarbeidet foretatt en miljøgeologisk undersøkelse for å kartlegge forurensningssituasjonen på eiendommen, rapport fra undersøkelsen er vedlagt dette planforslaget. I tillegg er det utført målinger av gass i boligen på eiendommen og langs aktuelle spredningsveier utendørs. Det er påvist forurensede masser i fire av syv punkter på eiendommen, men med tilstandsklasse 2 som høyeste forurensningsgrad. Det ble ikke avdekket avfallsmasser på eiendommen. Original grunn av silt/leire er påvist å være i tilstandsklasse 1. Utførte målinger har ikke påvist metangass i noen av målepunktene i Klæbuveien 217. Dette omfatter målinger utført inne i boligen, i miljøbrønn etablert over den gjenfylte bekkedalen samt i lukket kum i tilknytning til AF-ledning. De miljøgeologiske undersøkelsene som er utført har påvist masser over tilstandsklasse 1. Ihht. Forurensnings-forskriftens kapittel 2 er det da krav om utarbeidelse av tiltaksplan forut for igangsettelse av terrenginngrep. Tiltaksplanen skal behandles og godkjennes av Trondheim kommune. Detaljer ivaretas i planbestemmelser.

4.14 Universell utforming, krav til UU og universell tilgjengelighet

Tilgjengelighet er ivaretatt i planforslaget, både for uterom og bebyggelse og iht. gjeldende lover og forskrifter.

4.15 Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealer er planlagt på egen tomt og på de arealene som ikke kan bebygges av hensyn til teknisk infrastruktur og flomfare. Mesteparten av uteoppholdsarealene er ligger lengst unna Klæbuveien og planlagt bebyggelse skjermet for både støy og innsyn til uteoppholdsarealene.

- **SOLFORHOLD** - Planområdet er solrikt i og med at landskapet heller mot sør/ vest. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser for det planlagte tiltaket som viser gode solforhold 23. juni kl. 18.00 og 21.mars kl.

15.00.

- **VIND** – Nidarvollområdet hvor tempelet planlegges, er relativt flatt og vindutsatt for været fra nord/ vest. Omkringliggende bebyggelse skjermer en del mot vind. Selve planområdet er skjermet for vind fra omkringliggende bebyggelse av ulike høyder og volum, samt høye trær på naboeiendommer og egen eiendom.

4.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet en VA-rapport for planområdet som dokumenterer tilfredsstillende kapasitet på VA inkl. slokkevann for det omsøkte tiltaket. Det er utarbeidet en overordnet VA-rapport som følger planforslaget. Videre er det i planforslaget tatt hensyn til sikringssone – teknisk infrastruktur samt at eiendommen er flomutsatt. Avbøtende tiltak for dette er at tempelet planlegges uten kjeller samt at det er satt krav i bestemmelsen om at bebyggelsen skal plasseres min på kote 40,10. Se bestemmelsene § **4.3 Bebyggelsens høyde og takform.**

4.16 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget som følger vedlagt dette planforslaget. Det er alltid en restrisiko for at hendelse vil inntreffe selv med avbøtende tiltak for å redusere risikoen for den enkelte hendelse, se kommentarer til hendelser i selve ROS-analysen. Den største risikoen i området er trafikkinfrastrukturen, dvs trafikkulykker pga menneskelig svikt. Oversvømmelse av laveliggende områder er også en reell risiko, og da for at bygninger og infrastruktur oversvømmes. Se vurderinger kap. 4.19 i denne planbeskrivelsen. I planbestemmelsene er det satt bestemmelser til plassering av bebyggelse, hensynssoner og rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur med bakgrunn i avdekte mulige hendelser. Når det gjelder adkomst til tempelet fra felles kjøreveg, er det i planbestemmelsene satt krav til en bredde på 3,5 meter for intern kjøreveg og gangveg fram til hovedinngangen til tempelet for tilgjengelighet for innsatsmannskap.

Geoteknikk i planområdet er en utfordring, også eksisterende VA-ledninger og gammelt deponi for avfall. Med grunnlag i tidligere utredning utført av NGI og oppdaterte geotekniske vurderinger for gjeldene planforslag med tilhørende stabilitetsberegninger samt miljøgeologiske undersøkelser oppsummeres det med at planlagte tiltak vurderes som gjennomførbart med hensyn til områdestabilitet. Med revidert løsning for Thai tempel med avbøtende tiltak ved å plassere tempelet på kote +40,10 bedres stabiliteten i området, men også ved en eventuell overflømming av området. Se vedlagte reviderte VA-rapport.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Landskap

Det planlagte prosjektet bryter ikke med omkringliggende landskap eller terreng og vurderes til å være godt tilpasset selv om høyder på ny bebyggelse vil være noe høyere enn dagens omkringliggende bebyggelse. Etablering av ny vegetasjon bidrar til å danne en grønn ramme rundt tempelet og videreføre dagens grønne preg i området og Fredlybekken. Det er i bestemmelsene satt krav til at eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og evt. ny vegetasjon skal være stedegen. Det planlegges ikke for større trær av hensyn til offentlige vann- og avløpsrør i grunnen. Bekkedalen ønskes gjennom prosjektet å bli forsterket og synliggjort via plasseringen av tempelets uterom. Parken/uterommet innenfor planområdet, når den blir etablert, sees på som en grønn lomme i området. Den kan styrke forbindelsen til bekkedalen gjennom bearbeiding og skape nye siktlinjer. Parken ønskes ikke lukket for omgivelsens, men å være transparent og inviterende.

5.2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Området på Nardo/Nidarvoll er funksjonelt delt i to forskjellige deler: Øst for Klæbuveien og sør for omkjøringsveien er det først og fremst et boligstrøk som har få butikker og arbeidsplasser (med unntak av tidligere Sunnland skole). Vest for Klæbuveien er det bygd skoler, sykehjem og kontorbygg. Tomten til Thai-buddhistisk tempel ligger midt imellom disse to områdene. Boligbebyggelsen er variert og består av mange ulike boligtyper og er utviklet over mange år etter retningslinjer fra reguleringsplanen fra 1958. Den planlagte

bebyggelsen for Thai tempel er enkel i form og utrykk, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tomten hvor Thaibuddhistisk tempel planlegges bygd, ligger hvor Fredlybekkens bekke dal møter Klæbuveien. Tiltakets innvirkning og betydning for nærområdet hvor det bygges, har flere aspekter, se kap. 5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser. Ellers så beslaglegger de kommunaltekniske planene for det offentlige VA-anlegget i Fredlybekkenområdet store deler av tomta, slik at det ikke er mulig å plassere tempelet på tomta i samsvar med omkringliggende bystruktur. Plasseringen av tempelet er riktig i forhold til bekke dalens retning og regulerte hensynssone for VA. Tempelets plassering styres også av himmelretning som er mot øst.

5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Skala

Nærområdet mot nord, øst og sør består av eneboliger i 1 til 2 etasjer. Mot vest er det bygd et nytt kommunalt sykehjem og bak dette, nye Sunnland og Nidarvoll skoler. Disse er alle store bygningsvolumer på 4 og 5 etasjer. Thaitemplet er lokalisert på bekke dalens nordside. Her ligger det tette st mulig inn mot den 5 meter høye skråning. Med denne beliggenhet ønskes templet å være integrert i landskapet og dermed framstå i en mindre skala enn om det var bygd som et frittstående bygg. Templet er i 2 ½ etasjer og er tenkt, i forhold til naboer til alle 4 sider, å representere en mellom-skala. Tempelet går inn i en bygningsmessig kontekst som samsvarer med både eldre boliger og nyere offentlige bygg.

Form, materialer og dekorasjoner

Flertallet i det thaibuddhistiske miljø i Trondheim har røtter tilbake til nord i Thailand. Her er det tradisjon for å bygge templer i trematerialer. Det har vært ønske fra tiltakshaver at det nye tempelet på Nardo henter inspirasjon fra denne tradisjonen, og det er i bestemmelsene også satt krav til at det i hovedsak skal benyttes tre i fasader. Bygget er planlagt med en enkel saltaksform, litt i slekt med norsk byggeskikk. Det vil bli typiske dekorasjoner, men i et begrenset omfang. Mengden og måten dette utføres på, blir utarbeidet i samråd med arkitekt og Trondheim kommune.

Lydnivå

Den thaibuddhistiske religionsutøvelse fra nord i Thailand oppfattes forskjellig fra andre religioner, ved at den er mer stille. Her er ingen kirkeklokker eller minareter som annonserer et større område. På særlige høytider kan det være prosesjoner rundt bygget og i parken hvor det synges og ringes med bjeller. Tabellen under viser aktiviteter gjennom et år, type aktivitet, frekvens og antall besøkende. Det er 2 store arrangement ved tempelet pr år; Kathina og Songkran. Begge arrangeres på helg, og besøkende til tempelet fordeles utover hele dagen. Området, når det gjelder lyd / støy, preges i hovedsak av biltrafikken på Klæbuveien.

Aktivitet	Ukedager	Tidspunkt	Antall personer	Antall ganger i året
Daglig besøkende	man - fre	09:30 - 13:00	3-10	Daglig hverdag
Daglig besøkende	lør - søn	09:30 - 13:00	15-25	Daglig helg
Kveldsbønn	man - søn	17:00 - 20:00	5-10	Daglig helg
Buddhistisk seremoni	lør-søn	09:00 - 14:00	50-150	5
Thailandsk høytider	lør-søn	09:00 - 14:00	50-100	7
Nyttårsaften		17:00 - 01:00	20-30	1
Nyttår		09:00 - 14:00	50-70	1
Konferanse/seminar	lør-søn	08:00 - 18:00	50-100	5
Danseøvelse andre kultur aktiviteter		17:00 - 21:00	5-15	5
Kathina seremoni	fre - søn	09:00 - 22:00	300-600	1
Thai nyttår, Songkran	lør-søn	08:00 - 18:00	300-500	1

5.4 Grunnforhold

Se vedlagte rapporter for både grunnforhold, stabilitet samt miljøgeologiske undersøkelser. Planområdet ligger på ei søppelfylling i bekke dalen til Fredlybekken. Det er ikke registrert kvikk grunn innenfor selve planområdet. Ved utbygging skal fyllmasser skiftes ut med kvalitetsmasser. Kvalitetsmasser (dvs steinmasser av ulike tykkelser) er omtalt flere steder både i VA-rapporten; **OVERORDNET VA-PLAN FOR KLÆBUVEIEN 217** og i rapporten fra geotekniker; **KLÆBUVEIEN 217 - NOTAT- VURDERING AV ADKOMST TIL VA- ANLEGG**. Videre foreligger det en geoteknisk rapport knyttet til selve tiltaket; det planlagte tempelet.

5.5 Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8–12) og kunnskapsgrunnlaget i plansak, opplyste Trondheim kommune i saksframlegget for utlegging til offentlig etter-syn for; **Detaljregulering av Fredlybekken** i 2019, at tiltaket var tilstrekkelig utredet og at kunnskapsgrunnlaget var vurdert som godt. Det er i plansaken til Trondheim kommune, opplyst at det er foretatt flere registreringer av planter og dyr i selve bekkedalen til Fredlybekken. For denne plansaken er det også hentet opplysninger fra Artsdatabanken, som viser at det i 2018 ble gjort funn av 1 stk. hønsehauk i Odins veg nr. 8. Det er i bekkedalen også registrert nordflaggermus, som er vurdert til sårbar VU for Norsk rødliste for arter 2021. Kunnskapsgrunnlaget om de ulike artene viser at det med stor sannsynlighet er andre forhold som påvirker bestanden av både hønsehauk og nordflaggermus, enn utbygging av selve Thai tempel. Se avsnitt **3.7 Naturverdier** i denne planbeskrivelsen. Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II) vurderes derfor som ivaretatt også for dette planforslaget, ved utredninger gjort av Trondheim kommune i ovennevnte plansak av 2019 samt de vurderinger som er gjort for dette planforslaget.

Planområdet til Thai tempel omfatter ikke selve bekkedalen til Fredlybekken. Planområdet er satt av til byggeformål både i reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, og er pr. i dag en bebygd boligeiendom. Det er i kommuneplanens arealdel satt krav om høy arealutnyttelse ved utbygging til boligformål. Det planlagte tiltaket (Thai tempel) viser en lavere utnyttelsesgrad enn hva utbygging til boligformål ville vært. Det er ikke mulig med byggetiltak på store deler av eiendommen pga. offentlige hoved-VA-ledninger i grunnen og flomfare. Konsekvensen av en lavere utnyttelsesgrad er også at det er mulig å videreføre grøntdraget i Fredlybekkenområdet via uterommet til Thai tempel og til det møter Klæbuveien. Det er lagt inn forutsetninger i planbestemmelsene for å ivareta naturmangfoldet og begrense eventuelle skader. Det er også stilt krav til at nye masser skal være rene og at de ikke skal inneholde uønskede arter. Når det gjelder bevaring av eksisterende trær i forbindelse med utbygging av tempelet og det offentlige VA-anlegget er det sannsynligvis lite mulig. Dette begrunnes med at grunnen består av forurensete masser fra søppelfylling, og før eiendommen kan bygges ut må disse massene erstattes med rene masser. I den grad det er mulig å ta vare på stedegen vegetasjon blir det gjort, jfr. bestemmelsene **§ 3.1 Bebyggelse og anlegg**. Av hensyn til det offentlige VA-anlegget er det ikke tillatt med trær som er til hinder for eksisterende eller etablering av ny VA-infrastruktur, se planbestemmelsene **§ 6.2 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190**.

5.6 Friluftsliv

Trondheim kommunes målsetting om åpning av Fredlybekken av hensyn til flom, er også en del av målsettingen om tilrettelegging for friluftsliv og et sammenhengende turveinett fra Sluppen/Nidelva til Estenstadmarka. Utfordringen til Trondheim kommune er at Fredlybekken omfattes av mange private boligeiendommer. Pr. i dag er det ingen sammenhengende turvei i Fredlybekkenområdet, og det er heller ingen synlige tråkk eller stier som indikerer på at det området brukes. Uterommet til tempelet vil bli i det området hvor VA-ledningene går, dvs i Fredlybekkenområdet. Sammenkopling av gangveg på Thai tempels eiendom til turveinett for tilgrensende naboeiendommer i Fredlybekkenområdet er fullt mulig.

5.7 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud

Planforslaget medfører noe økt persontransport med både sykkel, personbiler og kollektivtrafikk. Vegløsninger utenfor planområdet har en god og tilfredsstillende framkommelighet samt at trafiksikkerheten vurderes som tilfredsstillende for alle typer trafikanter. Kjøretrafikk i tilknytning til tempelet, varelevering, besøkende og renovasjon er planlagt via dagens adkomst. Den daglige aktiviteten i tempelet gir lite biltrafikk. Det er forventes noe trafikk ved kveldsbønnen mellom 17:00-22:00; ca. 10 enveis bilturer. De store arrangementene skjer såpass sjeldent at de ikke bidrar til en høy gjennomsnittlig ÅDT.

5.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Se også kap. 3.14 og 3.15 i denne planbeskrivelsen, samt ROS-analysen, notater Geotekniske vurderinger og Miljøgeologisk rapport. Det er i bestemmelsene satt krav til de ulike hensynssonene for trafiksikkerhet, VA-

infrastruktur, flom samt for forurenset grunn, anleggsvirksomhet og geoteknikk.

5.9 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Det er registrert at det er anlagt lekeområder i nærheten av boliger lenger opp i selve Fredlybekkenområdet. Det er ikke registrert at barn ferdes eller leker innenfor selve planområdet. Det planlegges ikke for lekeplass på tomta til Thai tempel.

5.10 Sosial infrastruktur

Ikke relevant i forhold til barnehage og skole, jfr. reguleringsformålet, men tempelet kan være en viktig bidragsyter til nærmiljøet ved åpent tempel.

5.11 Tilgjengelighet for alle

Tilfredsstillende ivaretatt. Det er i planforslaget satt krav til tilgjengelig uterom for alle og bebyggelse i samsvar med kravene i TEK 17. Videre er der satt krav til trinnfri adkomst til inngangsparti, med maks stigning på 1:15.

5.12 Forurensning/deponi

Dette avsnittet omhandler forurensning/deponi, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensing og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2021).

LUFTKVALITET

Luftkvaliteten vil ikke bli endret ved etablering av Thai tempel, da dette ikke er bebyggelse eller aktivitet som vil skape forurensning til luft utover oppvarming av bebyggelse ved evt. vedfyring. Aktivitet ved/i tempelet skaper begrenset med biltrafikk i det daglige og som heller ikke vil påvirke luftkvaliteten i området. Ved større arrangementer vil det bli noe mer biltrafikk, men det er svært begrenset med p-plasser for bil og det forventes at trafikken til tempelet løses med kollektive transportmidler.

FORURENSNING AV VANN OG GRUNN - Det planlagte tiltaket vil ikke gi forurensning av vann og grunn. Området skal fortsatt benyttes til byggeformål og VA-anlegget oppgraderes i samsvar med vedlagte VA-rapport og rapport fra den miljøgeologiske undersøkelsen.

DEPONI

Eiendommen ligger i randsonen til det nedlagte kommunale deponiet i Fredlydalen, som på 1950- og 1960-tallet ble benyttet som deponi for industriavfall og husholdningsavfall. Det er påvist forurensede masser i 4 av 7 punkter på eiendommen, men med tilstandsklasse 2 som høyeste forurensningsgrad. Forurensningen er påvist i omrørt leire med noe tegl innenfor den gjenfylte bekkedalen, samt i topplagsmasser av jord med noe tegl i to punkter utenfor bekkedalen. I resterende punkter er det påvist rene masser (tilstandsklasse 1). Det ble ikke avdekket avfallsmasser på eiendommen. Original grunn av silt/leire er påvist å være i tilstandsklasse 1. Utførte målinger har ikke påvist metangass i noen av målepunktene i Klæbuveien 217. Dette omfatter målinger utført inne i boligen, i miljøbrønn etablert over den gjenfylte bekkedalen samt i lukket kum i tilknytning til AF-ledning. De miljøgeologiske undersøkelsene som er utført har påvist masser over tilstandsklasse 1. I henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 2 er det krav om utarbeidelse av tiltaksplan før igangsettelse av gravearbeid i forurenset grunn. Tiltaksplanen skal behandles og godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeidene kan starte. I tiltaksplanen vil det framkomme forslag til forebyggende tiltak for reduksjon av gass, men det er valgt å ikke ta dette med i bestemmelsene som låser valg av gassreducerende tiltak allerede på plannivå. Forebyggende tiltak ved utvikling av eiendommen kan være: etablere leireplugg i alle traséer for infrastruktur inn mot bygget (vann, avløp, elektro, etc.), for å redusere risiko for gassmigrasjon via permeable omfyllingsmasser, men også etablere avskjærende gassventilering i grunnen, langs fasader som vender mot område (utenfor eiendommen) med registrert deponi, dvs. fasader mot sør og vest. Dette er detaljer som gjerne tas ved utarbeidelse av tiltaksplan og i byggesøknader. Forslag til planbestemmelser når det gjelder forebyggende

gassreducerende tiltak, er tatt inn i bestemmelse **§ 7.7 Forurensset grunn.**

STØY - Vedlagt planforslaget følger det en støyrapport som dokumenterer støysituasjonen samt avbøtende tiltak for den planlagte bebyggelsen inkludert uterommene. Boligdelen er planlagt med stille side, slik at det kan oppnås støynivå under Lden 55dB. Den thaibuddhistiske religionen fra nord i Thailand er mer stille og det er ingen kirkeklokker eller minareter som annonserer et større område. Det kan være noe ringing ved større arrangementer, slik det også ringes i den norske kirke. Det forventes at de norske reglene for bruk av kirkeklokker legges til grunn ved drift av thai tempel og at det tas hensyn til at tempelet ligger i et boligområde likt mange av kirkene ellers i landet. Se også tabellen under pkt. 5.3, Tiltakets virkning på, og tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser.

5.13 Kapasitet på teknisk infrastruktur

Avklart i forbindelse med planforslaget. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende vann- og avløpsnett for å kunne kople på Thai tempel. Påkoplingspunktet er lett tilgjengelig fra Klæbuveien.

5.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente.

5.15 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

I Energi- og klimahandlingsplanen er det mål om å bygge ut infrastruktur for gang-og sykkel i Trondheim samt forbedre vedlikeholdet av gang-og sykkelveger. Dette vurderes som ivaretatt i planforslaget via eksisterende nett.

5.16 Tiltakets beliggenhet

I både de statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og energi- og klimahandlingsplanen er det mål om å redusere veksten i samlet transportbehov samt høy utnyttelse av bolig-og næringsarealer ved utbygging. Planlagt arealutnyttelse vurderes som tilfredsstillende ivaretatt. Pga hensynet til overordnede samfunnsinteresser knyttet til VA-anlegg i grunnen er stor deler av tomte ikke bebyggbar. Utover dette ligger det planlagte tiltaket i et allerede etablert bebygd miljø med tilgang på eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og med sykkelavstand og tilfredsstillende sykkelrute til Midtbyen. Det er også god kollektivdekning til og fra Midtbyen.

5.17 Virkninger som følge av klimaendringer

Det er lite sannsynlig at planområdet vil bli vesentlig berørt av virkninger fra klimaendringer, risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind og flom. Bebyggelsen skal også legges på en kote som håndterer mulig flom, det skal ikke etableres kjeller (heller ikke p-kjeller) på tempelet, og bebyggelsen er planlagt plassert på minimum + kote 40,10 av hensyn til evt. flomfare. Dette ivaretar også muligheten for å evakuere bebyggelsen ved evt. flom. Se vedlagte reviderte VA-rapport som også omhandler beregninger av hvordan flomfare fra flomveien blir ivaretatt for planlagt tempel og for nabobebyggelsen iht. VA-normen.

Geoteknikk er også avklart. Ekstremvær med mye vann betinger løsninger for håndtering av overvann. Dette er vurdert og ivaretatt i VA-rapporten som følge plansaken, hvor nødvendig fordrøyningsvolum beregnes iht. Trondheim kommunes VA-norm.

5.18 Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Vannmiljøet i området og i Nidelva/Fredlybekken vil ikke bli direkte berørt av selve planforslaget.

5.19 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planområdet ligger nært med lett tilgang til grønnskulpturer i området for utøvelse av hverdagsfriluftsliv i Fredlybekkedalen og videre til Estenstadmarka. Av betydning for folkehelse, vurderes også valgte bebyggelsesstruktur med plassering av hybler og tilhørende uterom å ha betydning for en god opplevelse av eget bomiljø og området rundt. Videre er det gode muligheter for enkel og nær tilgang til områder i nærmiljøet for rekreasjon.

5.20 Planforslaget i forhold til byvekstavtalen av 25.6.2019

Planforslaget samsvarer med både overordnede planer, kommuneplanmeldingen av 2016 og bymiljøavtalen/byvekstavtaler når det gjelder nullvekst i persontransporten, dvs området ligger i nær avstand for å kunne benytte kollektivtilbud som transportmiddel som buss. Videre er det gode forhold for både gående og syklende til/fra Midtbyen. Hovedsykkelruta mellom planområdet og sentrum, er Nardoruta.

5.21 Anleggsperioden

Anleggsperioden vil betinge tiltak for å beskytte omgivelsene mot støv, støy, anleggstrafikk samt behov for riggområde. Samt ivaretagelse av trafiksikker skoleveg i anleggsfasen, uønskede arter og evt. flomfare. Dette er ivare tatt i bestemmelsene under rekkefølgekrav. For å håndtere forurensede masser i grunnen er det laget tiltaksplan for å transportere disse bort.

6. PLANLAGT GJENNOMFØRING

6.1 Tidsplan

Det forutsettes endelig vedtak av plansaken i løpet av 2025 for deretter å fortsette på byggesøknadsprosesser.

6.2 Økonomiske konsekvenser

Ved gjennomføring av rekkefølgebestemmelser, vil en del offentlig arealer og anlegg bli oppgradert som medfører økt drifts- og vedlikeholdsansvar for Trondheim kommune.

6.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Utbygging iht. vedtatt plan vurderes som gjennomførbar både byggingen av tempelet og den offentlige tekniske infrastrukturen. Utbygging av Klæbuveien 217 er også et viktig for å kunne imøtekomme til behovet til Thai Buddhist-foreningen Trondheim. Eiendommen og bebyggelsen foreninga har på Heimdal er for liten og dekker verken det daglige arealbehovet eller ved større arrangementer og samlinger.

7. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

7.1 Alternative løsninger for tomte

Det er ikke utarbeidet alternative løsninger for tomte, da plassering av ny bebyggelse er låst av hensyn til sikringssone, teknisk infrastrukturene for eksisterende og ny VA-løsning som er etablert og skal etableres.

7.2 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram, kunngjøring/annonsering

Det ble varslet planoppstart for planforslaget 30.06.2022, og i innspillperioden til planforslaget ble det avholdt et møte med naboer.

7.3 Innkomne innspill

Det kom inn 5 innspill fra offentlige høringsmyndigheter, 3 fra organisasjon/institusjon og 1 fra nabo. Ingen varslet mulig innsigelse til planforslaget. Oversikt over alle innkomne innspill til planforslaget, følger vedlagt notat. Innspillene var i hovedsak knyttet til trafiksikkerhet, grunnforhold, støy og VA. Slokkevann, klimatilpassing i plan,

forurenset grunn, naturmangfold og sårbare arter var også tema. Medvirkning med naboer i forbindelse med plan ble nevnt spesielt. Naboer er opptatt av naboskap et til tempelet. Nevnte forhold er vurdert og tatt hensyn til i planforslaget.

7.4 Planforslaget – vedlegg og varsel om planoppstart

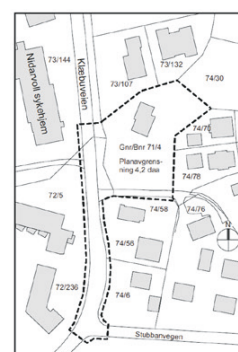
VEDLEGG 1_1	Planbeskrivelse
VEDLEGG 1_2	Planbestemmelser
VEDLEGG 1_3	Plankart
VEDLEGG 2_1	Tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøtet
VEDLEGG 2_2	Referat- Møte 01 med kommunalteknikk 2023-01-24 Thai-buddhistisk tempel KV217
VEDLEGG 2_3	Referat- Møte 02 med kommunalteknikk 2023-03-20 Thai-buddhistisk tempel KV217
VEDLEGG 2_4	Varsel om planoppstart
VEDLEGG 2_5	Medvirkning-planoppstart
VEDLEGG 2_6	SVV Uttalelse til varsel om oppstart - Detaljregulering - Klæbuveien 217 - Gnr. 71 bnr. 4 m.fl
VEDLEGG 2_7	NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Klæbuveien 217, gnr. 71 bnr. 4 m.fl.
VEDLEGG 2_8	Fylkeskommunens uttalelse til oppstart av detaljregulering for Klæbuveien 217, gnr. 71_4 m.fl
VEDLEGG 2_9	TRBT Høringsuttalelse om detaljregulering - Klæbuveien 217 - 5001714 m.fl.
VEDLEGG 2_10	AtB Innspill til varsel om oppstart av planarbeid, detaljreguleringsplan, Klæbuveien 217, gnr.71 bnr. 4 m.fl.
VEDLEGG 2_11	TENSIO Klæbuveien 217 - GNR.71 BNR 4 M.FL. - Trondheim kommune - kunngjøring om oppstart av detaljregulering
VEDLEGG 2_12	Nabo Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid - Klæbuveien 217
VEDLEGG 2_13	e_post fra STATKRAFT
VEDLEGG 3_1	Situasjonsplan ARK
VEDLEGG 3_2	Situasjonsplan med bygningsvolum
VEDLEGG 3_3	Snitt 170325
VEDLEGG 3_4	Snitt
VEDLEGG 3_5	Plan 1 etg.
VEDLEGG 3_6	Plan 2 etg.
VEDLEGG 3_7	Plan 3 etg.
VEDLEGG 3_8	Fasade NV
VEDLEGG 3_9	Fasade NØ
VEDLEGG 3_10	Fasade SV
VEDLEGG 3_11	Fasade SØ
VEDLEGG 3_12	Sol/skyggeanalyse juni
VEDLEGG 3_13	Sol/skyggeanalyse mars
VEDLEGG 4	LS_001 Illustrasjonsplan -uterom
VEDLEGG 5	Trafikkanalyse
VEDLEGG 6	Overordnet VA-plan
VEDLEGG 7	Miljøgeologisk rapport
VEDLEGG 8	Støyrapport
VEDLEGG 9	ROS-analyse
VEDLEGG 10_1	Klæbuveien 217 – Detaljregulering. Geoteknisk vurdering dokument nr. 22080-RIG-01, revisjon:01
VEDLEGG 10_2	Kontrollskjema_Uavhengig_kontroll_NVE retningslinjer
VEDLEGG 11	Tabell innspill til varsel om planoppstart
VEDLEGG 12	Notat Klima og samfunn

Klæbuveien 217, GNR.71 BNR 4 M.FL., TRONDHEIM KOMMUNE

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering

Iht. Plan- og bygningsloven §12-8 varsles det herved om oppstart av detaljregulering av eiendommen Klæbuveien 217 gnr. 71 bnr. 4 m.fl., Trondheim kommune.

Hensikten med planarbeidet er å regulere for tempel for Thai Buddhistforening Trondheim, med arealformålet forsamlingslokale for religionsutøvelse. I tillegg reguleres deler av Klæbuveien. Planområdet er på ca. 4,2 daa.



Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan av 1988; byggeformål – bolig. I kommuneplanens arealdel av 2014-2024 er planområdet satt av til byggeområde bolig. I oppstartsmøtet av 25.10.2021 ble det avklart at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning iom at området er regulert og bebyggt. Beskrivelse av konsekvensene vil likevel inngå som en del av planbeskrivelsen. Det skal også utarbeides en ROS-analyse. Det er foretatt undersøkelse av grunnen i og med at området ligger i randsonen av deponiområdet på Sluppen. Trondheim

kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

Tiltakshaver er Thai Buddhistforening, Trondheim.

Forslag til detaljplan utarbeides av Finn Hakonsen sivilarkitekt AS, Tore Wiger sivilarkitekt AS, Ramfjord Arkitektur AS og Plansmia AS.

Det skal avholdes åpent informasjonsmøte om planforslaget i bygget til tidligere Sunnland skole, Klæbuveien 211, torsdag 08.09. kl. 18.00-20.00

Nærmere opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Plansmia as, Mellomila 56, 7018 Trondheim. Naboer, grunneiere og andre berørte parter vil bli varslet direkte. Innspill til planarbeidet sendes til: Plansmia as, Mellomila 56, 7018 Trondheim, eller på e-post til mayeli@plansmia.no innen 22.09.2022.

ARKITEKTENE
VISAVIS

PLANSMIA