



Fagnotat

Vår ref.
2023/9569

Vår dato
17.10.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Klæbuveien 217, gnr 71 og bnr 4, detaljregulering – offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Hensikten med planen er å få bygd et buddhisttempel innenfor planområdet som vil erstatte dagens tempel på Heimdal. Tempelet skal også bygges med 8 hybler for munk og nonner. Planforslaget ligger i byggesone 2 i KPA nært Nidarvoll skole.

Kommunen skal også bygget et stort VA-anlegg på tomta som er del av kommunens VA- prosjekt i Fredlydalen. Dersom tempelet bygges først, vil det bli mer utfordrende og dyrere å bygge VA-anlegget. Kommunen mener derfor at det må være et rekkefølgekrav om at opparbeidinga av VA-anlegget skal skje før utbygging av tempelet. Forslagsstiller ønsker ikke rekkefølgekravet da de mener dette vil forsinke framdriften på deres prosjekt. Dette er grundigere drøftet under byplankontorets vurderinger.

Andre vesentlige forhold er at det foreslås mer BRA (bruksareal) tjenesteyting enn hva KPA (kommuneplanens arealdel) åpner opp for, og det foreslås færre sykkelparkeringsplasser enn hva KPA anbefaler. Dette er grundigere beskrevet under byplankontorets vurderinger. Byplankontoret anbefaler at rekkefølgekravet tas inn i bestemmelsene og anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plansmia AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Thai Buddhistisk forening Trondheim.

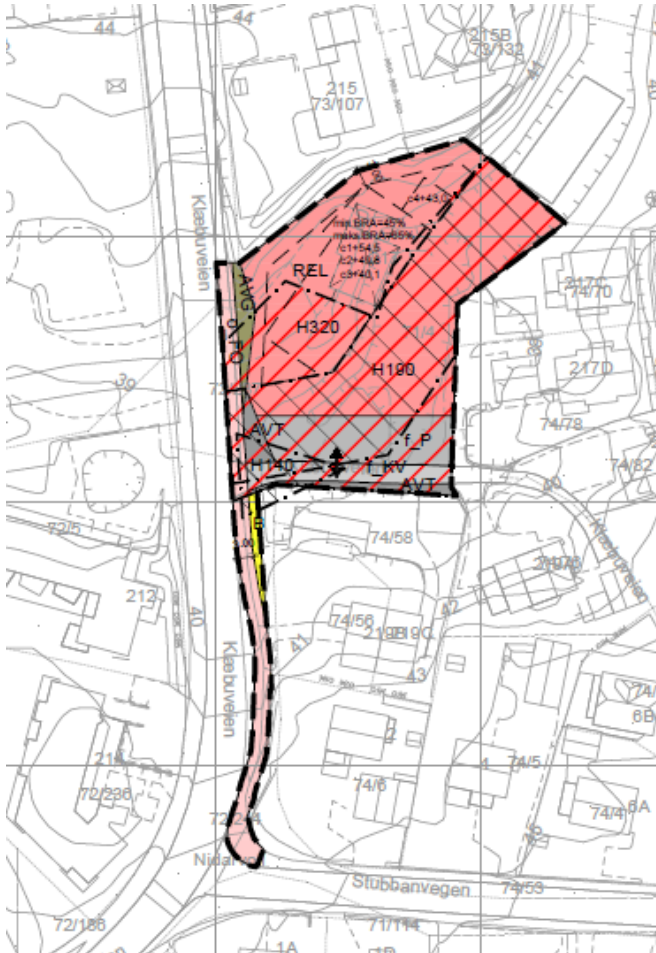
Komplett planforslag forelå 18.08.2025.

Første forslag til komplett planforslag ble mottatt 05.07.2024. Det har tatt tid for å få komplettert materialet.

2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å bygge et Thai-tempel (reguleringsformål; forsamlingslokale for religionsutøvelse). Bebyggelsen planlegges med forsamlingslokale, storkjøkken og noen hybler for tilreisende nonner og munkar. Det planlegges også for parkering og uterom på egen grunn, og det reguleres bredere fortau langs Klæbuveien fra planområdet til Stubbanvegen. Det er dagens Thai-tempel på Heimdal som planlegger å flytte til Klæbuveien 217.

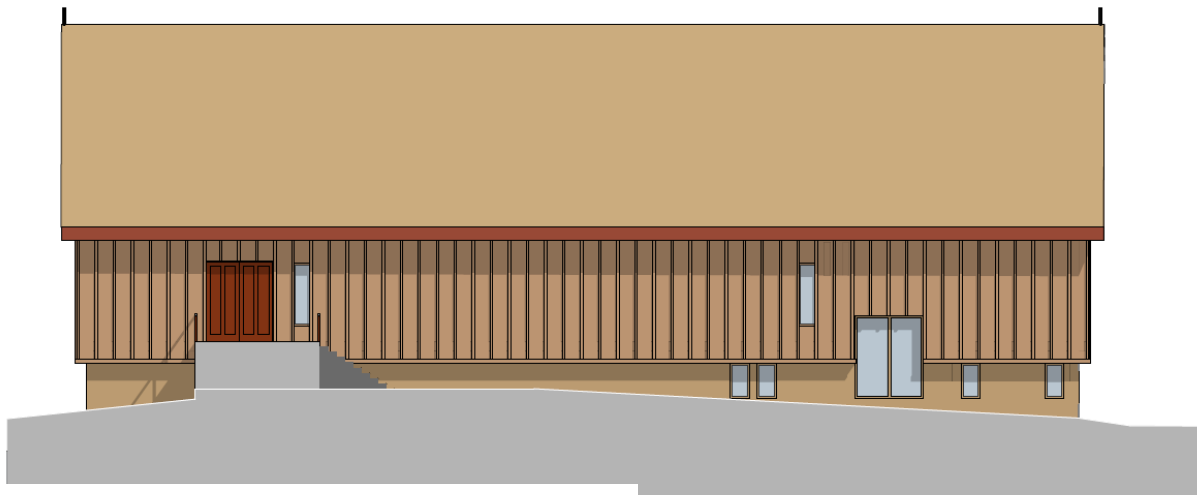


Vesentlige utfordringer med planarbeidet

- Planlagt bebyggelse vil grense til hensynssone flomfare for Fredlybekken. Plassering av tempelet med OK (overkant) gulv første etasje på kote +40,10 (bestemmelse § 3.2) vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom, også simultert vannstand i 200-årshendelsen.
- Planområdet ligger i randsonen til det nedlagte kommunale avfallsdeponiet i Fredlydalen. Tiltak for å forhindre tilsig av farlige gasser inn i planlagt bebyggelse er lagt inn i bestemmelse § 2.9
- Planforslaget foreslår mer BRA til tjenesteyting enn hva KPA tillater her. Byplankontoret vurderer dette som akseptabelt med hensyn til de konsekvenser et tempel medfører og med hensyn til intensjonen med bestemmelsen om tjenesteyting innenfor byggesone 2 i KPA.
- Planområdet er i dag frodig med vegetasjon og mange trær. Med hensyn til overvannshåndtering og klimaperspektivet viderefører/sikrer planforslaget revegetering av trær og vegetasjon i størst mulig grad (bestemmelse § 2.11).

Planlagte tiltak

Planlagt bebyggelse foreslås i tre etasjer som skal benyttes som tempel for religionsutøvelse og åtte små hybler for munk og nonner. Tempelet planlegges uten kjeller.



Nordvestre fasade av tempelet ut mot Klæbuveien.

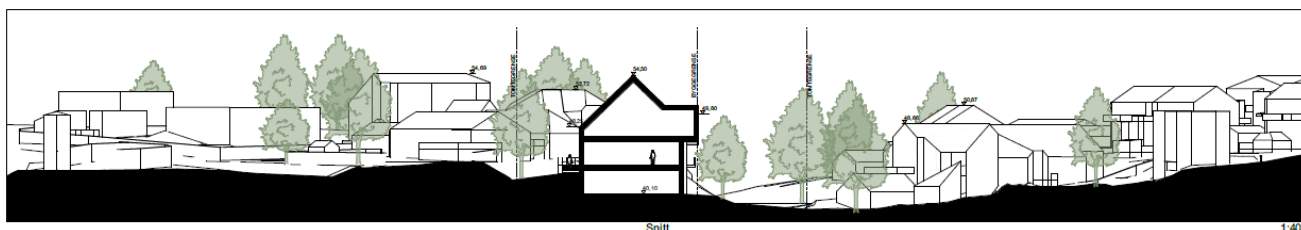
Kilde: Finn Hakonsen og Tore Wiger.



Sørøstre fasade av tempelet ut mot Fredlybekken.

Kilde: Finn Hakonsen og Tore Wiger.

Bebyggelsen skal plasseres på minimum kote +40,10 av hensyn til flomfaren i området. Maksimum mønehøyde er +54,5. Bebyggelsen planlegges med saltak, og det skal i hovedsak benyttes tre i fasadene.



Kilde: Løvetanna Arkitektur AS, snitt med tempelet langs

Hyblene skal ha uterom på bakkenivå. Mengden og kvaliteten på uterom for hyblene er særdeles godt.

Ny bebyggelse og uteoppholdsareal vil være i tråd med retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2021. Støy fra aktivitet ved tempelet vil bli svært begrenset gjennom året. Det må påregnes klokkeklang 2-5 ganger i året. 2 ganger i året er det ritualer ved tempelet 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.

All parkering dekkes på egen tomt og lagt til de deler av tomte som ikke kan bebygges av hensyn til flomfare og tekniske anlegg i grunnen. Det tillates maks 9 bilparkeringsplasser (hvorav 1 er

avsatt til HC) og totalt 20 sykkelparkeringsplasser ved inngangsområdet på baksiden av tempelet. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres flere sykkelparkeringsplasser.

Det reguleres fortau (3 meter bredt) langs Klæbuveien som vist på plankartet. Dette er en utvidelse av dagens fortau som er 2,1 meter bredt. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet.

Koordinering med Fredlybekken kommunale VA-trasé (både eksisterende og fremtidige VA-anlegg) er særlig vektlagt i den overordnede VA-planen. Over tomte sikres areal for framføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg. Forslagsstiller er uenig i rekkefølgekravet, og mener det ikke er rimelig å velte over kostnader eller krav til rekkefølge på dette prosjektet. Se delen om byplankontorets vurdering for kommentarer om rekkefølgekravet om VA-tiltak, og forslagsstillers vedlagte notat.

Det reguleres inn en hensynssone; teknisk infrastrukturene på plankartet (H190). Bestemmelsen for hensynssonen skal sikre areal for vedlikehold av eksisterende og etablering av ny VA-infrastruktur. Det reguleres også hensynssone for flomfare (H320) med nødvendige bestemmelser.

Renovasjonsløsningen for planområdet løses på egen grunn ved innkjøring til planområdet. Se vedlagte illustrasjonsplan vedlegg nr. 7.

Planforslaget ivaretar naturmangfoldet godt nok ved at eksisterende naturmangfold og trær i størst mulig grad skal bevares. Videre skal etablering av ny vegetasjon skje med vegetasjon som er naturlig for området, og ved nyplanting skal det benyttes stedegne løvtrær. Nyplanting skal skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i Trondheim kommune, jf. bestemmelse § 2.11

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), vedlegg nr. 9.

Under følger en oppsummering av de risiko- og sårbarhets temaene for Klæbuveien 217, gnr/bnr. 71/4, m.fl. Temaer som ikke er relevante er ikke tatt med under:

Risiko fra naturgitte forhold omfatter: skredfare, flom og ekstremvær, geotekniske forhold, brann og radon. Disse forholdene ivaretas med krav til geoteknisk prosjektering (§ 2.10) og krav til at tempelet skal plasseres på minimum angitt kotehøyde +40,10 (§ 3.2), tiltak mot radongass og gass fra avfallsdeponiet er sikret i bestemmelse § 2.9.

Risiko fra omgivelser handler om: oversvømmelse i lavereliggende områder, rekreasjon og flora/fauna. Disse forholdene ivaretas med det nye VA-anlegget (§ 6.2) og overvannshåndtering innenfor planområdet (§ 2.4), og ved at eksisterende naturmangfold og trær i størst mulig grad skal bevares (§ 2.11).

Risiko fra virksomheter omfatter: farlige anlegg (ingen kjente) og anleggsfasen. Hensynet til anleggsfasen er sikret med bestemmelse om bygge- og anleggsfasen § 2.1

Risiko for brann med beredskap handler om: tilgjengelighet til område og bygget, og slokkevann. Bygget har innganger fra tre sider og uteområde med gangforbindelser kan etableres bærende for utrykningskjøretøy. Dette følges opp av brannrådgiver.

Risiko for trafikkulykker handler om mulige ulykkespunkt, trafikkavvikling og gode forhold for gående og syklende. Disse forholdene ivaretas med regulering av bredere fortau i Klæbuveien og oversiktlige adkomster.

Risiko med hensyn på vannforsyning ivaretas med krav om VA- plan for planforslaget (§ 2.4).

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter under for og mot planforslaget tar kun for seg de planfaglige forholdene og ikke de økonomiske konsekvenser kommunen pålegges med å tillate at tempelet bygges før VA- anlegget.

Argumenter for planforslaget:

- Tempelet får en mer sentral plassering i byen enn dagens tempel på Heimdal, noe som vil bidra til at flere kan sykle og gå til tempelet.
- Tempelet vil få en utforming tilpasset dagens småhusbebyggelse i området.
- Planforslaget med tempelets plassering på tomte ivaretar nytt VA- anlegg i Fredlydalen.
- Med hensyn til overvannshåndtering og klimaperspektivet viderefører/ sikrer planforslaget revegetering av trær og vegetasjon i stor grad.

Argumenter mot planforslaget:

- Tempelets størrelse (BRA) utfordrer mengden tjenesteyting som tillates innenfor byggesone 2 i KPA.
- Det foreslås mindre andel sykkelparkeringsplasser enn hva KPA gir føringer om.
- Det er ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet.
- Det er ikke sikret inngang til tempelet fra gata.
- Regnbed og parkmessig hage med regnbed er beskrevet men ikke sikret i bestemmelsene.

Hvordan planforslaget forholder seg til arkitekturstrategien

Det skal i hovedsak benyttes tre i fasader og bygget planlegges med saltak som de fleste boligene i området. Det tillates kobbhus og takutstikk, men ikke svalganger. Planforslaget er greit tilpasset bygningsstrukturen på denne siden av Klæbuveien.

Illustrasjonsplanen viser mulighet for innganger fra tre sider (ikke alle er sikret i bestemmelser). Bestemmelse § 3.2.3 åpner opp for en direkte gangadkomst fra Klæbuveien, noe som kan bidra til at området oppfattes mer åpent og tilgjengelig fra den siden, men det er ikke sikret som et mål-krav.

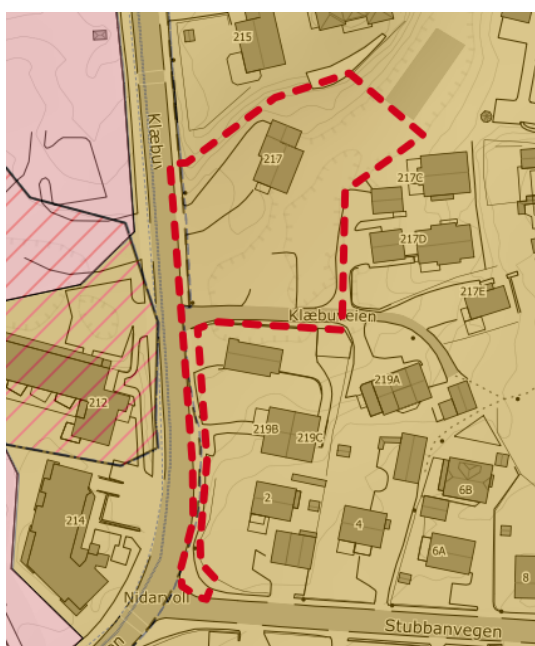
Mye av tomte, som ikke kan bebygges, er tenkt opparbeidet som et uteoppholdsareal for seremonielle prosesser for tempelet, med blant annet beplantning, regnbed og en intern gangsti/vei, noe som vil komplementere det grønne preget i småhusområdet, men det er ikke

sikret i bestemmelsene.

Planforslaget vurderes å være i tråd med arkitekturstrategien og tilpasser seg greit til stedets karakter.

Planforslaget sammenlignet med KPA (2022-2034)

Planforslagets utnyttelse (maksimum 65 % BRA) avviker fra kravet i KPA § 23.4, der kravet er på minst 100 % BRA utnyttelse i byggesone 2. Byplankontoret mener dette kan aksepteres for planforslaget da mye av eiendommen ikke kan bebygges grunnet flomfare (hensynssone). Byplankontoret vurderer videre at det er positivt med et mangfold av funksjoner i byen, og at det bør kunne aksepteres naturlig tilhørende uteområder til den særskilte funksjonen tempel, selv om det isolert sett bidrar til å redusere utnyttelsen.



Kartutsnitt av KPA der byggesone 2 gjelder for planen.

Planforslagets BRA for tjenesteyting (ca. 2000 m² BRA) avviker fra KPA som i byggesone 2 kun tillater maksimum 400 m² BRA tjenesteyting. Byplankontoret mener dette kan aksepteres da intensjonen med arealkravet i KPA er å unngå at tjenesteyting som store treningssenter og større institusjoner etableres i byggesone 2, men heller innenfor byggesone 1 der hyppig besøk kan betjenes av et godt kollektivsystem og gode forhold for gående og syklende. Sett opp mot prinsippet med rett virksomhet på rett sted, mener Byplankontoret at den spesifikke arealbruken tempel er kurant i byggesone 2 istedenfor sone 1, da det normalt vil være reisemål for en begrenset krets av personer. Aktivitetsmessig kan en sammenligne dette tempelet med en mindre kirke, der det i det daglige vil være en åpen møteplass som til tider vil være bebodd av munk og nonner. Få ganger i året vil det være større ritualer og samlinger.

Det er ikke sendt inn dokumentasjon på blågrønn faktor da planforslaget startet opp når forrige KPA var gjeldende (2012-2024). Krav til utforming av uteområder tyder på at planforslaget ville fått en god blågrønn faktor.

Planforslaget åpner for maks 9 bilparkeringsplasser som inkluderer 1 HC parkeringsplass. Planforslagets krav til sykkelparkering (minimum 20 stk.) avviker fra kravet i KPA § 14.2 (minimum 60 stk. for tjenesteyting + noen for hybler i planforslaget).

Forslagsstiller begrunner parkeringsdekningen med at den er tilpasset normaltrafikk på hverdager og helgedager til tempelet. P-plassene vil sjelden være fullt utnyttet unntatt ved arrangementer. Noen arrangementer 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 helgen det

foregår. Ved disse større arrangementene kan parkeringsbehovet løses med avtaler med bedrifter i Sluppenområdet. Samt at besøkende til tempelet vil kunne komme med kollektivtransport, jf. planbeskrivelsen punkt 4.8

Byplankontoret er enig i at det er normaltrafikken som er ønskelig å sikre parkering for og ikke de spesielle anledningene som skjer få ganger i året. Det er positivt at bestemmelser sikrer at det skal legges til rette for at parkeringsplasser for bil og sykkel skal ha lademulighet.

Byplankontoret mener likevel at minimumskravet for sykkelparkering burde vært nærmere opp mot minimumskravet i KPA. Forslagsstiller har ikke gitt noen argumenter for den lave sykkelparkeringsdekninga. Det er ønskelig med innspill på dette i høringa. Før planforslaget fremmes til sluttbehandling vil kravet til sykkelparkering for tempelet avklares.

Hvordan planforslaget imøtekommer nullvekstmålet

Høyere andel sykkelparkeringsdekning i planforslaget ville vært mer i tråd med målet om nullvekst i persontrafikken da flere kunne ha syklet til tempelet. Forøvrig vurderes lokaliseringen som brukbart egnet til formålet med hensyn til sentralitet og kollektivdekning.

Vurdering av behovet for rekkefølgekravet om opparbeiding av VA

På bakgrunn av at detaljregulering av øvre del av Fredlybekken er vedtatt og skal gjennomføres, og med bakgrunn i innspillet fra kommunalteknikk i internt samråd, er det viktig at VA-tiltak for begge prosjektene koordineres blant for å redusere de kommunale kostnadene.

Anleggsfasen for VA-prosjektet bør skje enten før eller samtidig med tempelets anleggsfase. VA-prosjektet innebærer omfattende og dyp graving på tomte, med etablering av tung infrastruktur under bakken. Målet med et rekkefølgekrav i dette tilfellet er å sikre en koordinert gjennomføring av infrastruktur som skal etableres på stedet. Det planlegges å starte forprosjekt for nytt ledningsanlegg i Fredlydalen i 2026 og detaljprosjektering i 2027-2028, med påfølgende oppstart bygging av anlegget i 2028. Både for tempelet og nytt VA-anlegg må det gjøres omfattende masseutskifting og byggegropen vil dekke tilnærmet hele eiendommens lengde. I tillegg skal eksisterende bebyggelse rives. Eksisterende felles avløpsledning (AF1100) ligger dypt gjennom planområdet, og kommunen må ha tilgang til ledningen så lenge den er i drift. Det er drøftet flere mulige løsninger i planprosessen mellom forslagsstiller og kommunalteknikk.

For å få til en samhandling mellom planforslaget og planlagte VA-tiltak innenfor planområdet, har enhet for kommunalteknikk foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur VA, jf. bestemmelse § 6.2. Forslagsstiller er ikke enig i rekkefølgekravet, og har levert et eget notat med begrunnelse for hvorfor rekkefølgekravet bør tas ut. Under følger et utdrag av notatet:

Forslagsstiller mener det blir helt feil for utbygger av Klæbuveien 217, at det skal settes inn et rekkefølgekrav for VA-løsningene for Fredlybekkenområdet ved utbygging av Thai tempel, fordi kommunen har brukt opp de tildelte midlene for Fredlybekkenområdet. Kostnader for etablering av offentlige tiltak i Fredlybekken forventes fortsatt løst av kommunen selv, og slik

det har vært gjort tidligere i de andre delprosjektene for Fredlybekken. Thai Buddhistforening har ikke økonomi til å påta seg et offentlig kostnadsansvar (heller ikke delansvar) for etablering av det nye offentlige VA-anlegget inkl. andre nødvendige tiltak i Fredlybekkenområdet. Thai Buddhistforening har vært svært imøtekommende når det gjelder både regulering av privat grunn til offentlig formål samt plassering av tempelet på egen tomt tilpasset offentlige interesser. Foreningen har allerede bidratt svært mye i forhold til offentlige interesser med både planlegging og i flere utredninger. Med bakgrunn i vedlagt notat mener Thai tempel at rekkefølgekravet § 7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som omfatter den tekniske infrastrukturen, ikke skal omfatte de offentlige, overordnede tiltakene i Fredlybekkenområdet. Unntak fra rekkefølgekrav i Fredlybekkenområdet, må presiseres i rekkefølgebestemmelsene i planforslaget for Thai tempel, jf. forslagsstillers notat vedlagt saken.

Byplankontoret bemerker at VA-prosjektet i Fredlydalen har vesentlig samfunnsinteresse knyttet til å håndtere overvann, og å redusere avløpsforurensning. Byplankontoret vurderer det som et viktig samfunnshensyn at dette ikke vanskeliggjøres, og legger vekt på at det er rimelig med en koordinering av anleggsprosjekter som skal gjennomføres, relativt nært forestående i tid. Byplankontoret er enig med enhet for kommunalteknikk at det er viktig å sikre nødvendig koordinering av VA-tiltak og bygging av tempelet gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene. Rekkefølgekrav tar ikke stilling til hvem som skal betale, men skal sikre at nødvendige tiltak er på plass.

Det er normalt at utbygger i utgangspunktet må svare for kostnadene forbundet med nødvendige tiltak. I tilfeller der Trondheim kommune allerede har planer om å gjøre tiltak på VA-nettet, kan kostnadsdeling diskuteres. I slike tilfeller er det en forutsetning at det inngås en utbyggingsavtale og at lov om offentlige anskaffelser følges. Her skal utgifter til det nye offentlige VA-anlegget, som er en del av det resterende anlegget i Fredlydalen, bekostes av Trondheim kommune.

Koordineringen skal også sikre at samfunnet ikke bruker unødvendige midler på nødvendige offentlig anlegg. Dersom tempelet bygges før VA-anlegget, medfører dette at mye av tempelets utearealer og parkeringsareal må graves opp i forbindelse med VA-prosjektet. Dette vil være unødvendig ressursbruk for kommunen og samfunnet. Det vil også føre til økte klimakonsekvenser i forbindelse med økt mengde håndtering av masser.

Et annet økonomisk forhold som ikke er avklart er at det ikke kan utelukkes behov for lokale sikringstiltak som følge av andre tiltak som ikke har blitt vurdert i denne planfasen. Det kan heller ikke utelukkes at løsningene vil endres i forbindelse med detaljprosjektering, når endelige grunnundersøkelser har blitt utført, se vedlagt geoteknisk rapport. Dette er vesentlig for gjennomføringa av begge prosjektene og et viktig argument for koordinering.

For kommunen er det også viktig å ha kontroll på tilgjengeligheten til eksisterende spillvannsledning (AF1100) frem til nytt vann- og avløpsanlegg bygges, og kontroll på dette sikres best med foreslåtte rekkefølgekrav.

Planforslaget for tempelet er heller ikke vedtatt, og det vurderes som realistisk at dette kan skje

tidligst første kvartal 2026. Dette er samme året det planlegges å starte opp med denne delen av forprosjektet for VA.

4. Kommunale enheter som har innspill

For alle innspill fra andre kommunale enheter til planforslaget vises det til vedlagte matrise fra internt samråd fra september 2024. Alle innspill vurderes i all hovedsak å være fulgt opp i planforslaget. Det foreligger ikke vesentlige uenigheter med andre enheter.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Tempelet vil bidra til sosial bærekraft som møteplass for buddhister i nærområdet og i regionen. Tempelet kan også bidra til mer trygghet i nærområdet med aktivitet og tilstedeværelse.

6. Konsekvenser for næring

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for dagens eller framtidig næringssituasjon.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Ferdigstillelse av VA-tiltak innenfor planområdet, som er en del av Fredlybekken-prosjektet, vil bedre forholdene for samfunnet og miljøet gjennom separering av overvannet og reduserte utslipp av kloakk til Nidelva.

Planforslaget ivaretar eksisterende flomveg, gjennom hensynssoner og bestemmelser.

Planforslaget sikrer gjennomføring av nødvendige forebyggende gassreducerende tiltak for å hindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur.

Det reguleres bredere fortau sørover fra planområdet fram til Stubbanveien som ved opparbeidelse vil gi tryggere ferdsel for myke trafikanter, men det er ikke sikret opparbeidet.

I bestemmelsenes §1 om Planens hensikt står det at planforslaget har som mål å resirkulere mye av byggematerialene og det planlegges å bruke mye trevirke i ny bebyggelse. Det skal legges til rette for klimavennlig teknologi.

8. Økonomiske konsekvenser

Langs østsiden av Klæbuveien reguleres offentlig fortau (breddeutvidelse av eksisterende fortau). For at fortauet skal få ønsket bredde standard på 3 meter, må det utvides med ca. 0,9 meter, dette medfører kostnader for kommunen med bygging og drifting. Arealet eies av kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Spesielt rekkefølgekrav § 6.2 er viktig for gjennomføringa av nytt VA-anlegg i Fredlybekken som skal finansieres av kommunen.

Dersom rekkefølgekravet ikke vedtas som det foreligger i planforslaget, vil dette medføre økte kostnader for kommunen da bygging av tempelet og VA-anlegget ikke lenger koordineres i anleggsfasen.

9. Prosess og medvirkning

Varsel om igangsetting av planarbeid ble kunngjort 30.06.2022 med frist for innspill innen

22.09.2022. For innspill fra internt samråd se matrisen vedlegg nr. 6. Under følger en oppsummering av innspillene fra eksterne og private parter. Det gjøres oppmerksom på at forrige KPA fra 2012-2024 var gjeldende ved varsel om igangsetting av planarbeid. Forslagsstiller har hatt egne møter med enhet for kommunalteknikk for å prøve å komme fram til omforent løsning vedrørende bygging av nytt VA-system og nytt tempel innenfor planområdet. Det ble også avholdt et åpent møte i saken den 08.09.2022 der 8-10 naboer og andre berørte deltok.

Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 19.09.2022

Oppsummert er Statsforvalteren opptatt av (1) effektiv arealbruk, (2) nullvekstmålet, (3) klima og miljø, (4) støy, (5) håndtering av forurensset grunn, tiltak mot gassutslipp fra nedlagt avfallsdeponi og (6) hensynet til bekken (vannforskriften). Statsforvalteren påpeker også at tiltaket ikke må påvirke arten (6) Nordflaggermus og andre rødlistede arter eller naturtyper i området. (7) Bygge- og anleggsfasen må ta hensyn til helsehus og skole i gjennomføringsfase. Det bør vurderes å styre tempelets (4) aktiviteter og driftstid i bestemmelser. Til slutt ønsker Statsforvalteren at det vises hvordan tiltaket vil (8) påvirke trafikk og myke trafikanter, spesielt da planområdet ligger i nærheten av skolen.

Kommentar:

1) Det vurderes at arealbruken blir effektiv da mesteparten av planområdet blir regulert med hensynssone flomfare, og det som er bebyggbart, er en mindre del av planområdet i nordenden. Planområdet er lokalisert i et eksisterende småhusområde som har karakter av å være i byggesone 3, mens det i ny KPA er avsatt til byggesone 2. Hensynet til eksisterende byggningsstruktur er viktig å ivareta. Det er ikke mulig med p-kjeller grunnet flomfaren.

2) Det tillates maksimum 9 bilparkeringsplasser (inkl. HC-parkering) som vurderes som akseptabelt med tanke på formålet. Andel sykkelparkeringsplasser (minst 20 stk.) mener vi er for lavt sammenlignet med kravet i KPA og ønsker innspill på dette i høringsperioden.

3) Tempelet skal knyttes til fjernvarmeanlegget, jf. bestemmelse § 2.5. Planen har som mål å resirkulere mye av byggematerialene og det planlegges å bruke mye trevirke i ny bebyggelse.

4) Krav til støy er sikret i bestemmelsene § 2.7 og § 3.2.2. Gult støynivå strekker seg ca. 20 meter inn fra midtre veglinje i Klæbuveien. Dette gjør at mesteparten av planområdet er under gul støysone med tanke på uteoppholdsareal. De åtte hyblene er illustrert med fasade med støynivå < 50 dB. For støyrapporten vises det til vedlegg nr. 11. Hensynet til støy i bygge- og anleggsfasen er sikret i bestemmelse § 2.1.

Støy fra aktivitet ved tempelet er svært begrenset gjennom året. Det er klokkeklang 2-5 ganger i året. 2 ganger i året er det ritualer ved tempelet og det brukes noe lyd ved gåing rundt tempelet, og når det er større samlinger. Det er vurdert at klokkeklang ikke er kilde til støy som det er behov for å ta med ved beregning av støy. Dagens Thai tempel, som er lokalisert i et boligområde på Heimdal, har ikke mottatt klager fra naboer når det gjelder støy. Det vurderes at det ikke er behov for å regulere aktivitet og driftstid i bestemmelsene.

5) Håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, er sikret i bestemmelse § 2.8.

Det er utført miljøgeologiske undersøkelser juni 2022 som blant annet konkluderer med at utførte målinger ikke har 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. Det vises til vedlegg nr. 10. "Miljøgeologisk rapport for Klæbuveien 217", DOK 10244184-RIGm-RAP-001, datert 16.06.2022 utarbeidet av Multiconsult.

6) Planforslaget er koordinert med VA-prosjektet i Fredlydalen. Det stilles blant annet rekkefølgekrav til nytt ledningsanlegg for Fredlybekken der detaljprosjektering skal gjennomføres i samråd med kommunen. Utgangspunktet med hensyn til naturmangfoldet vil være at eksisterende naturmangfold og trær skal i størst mulig grad bevares. Nyplanting skal skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i Trondheim kommune, jf. § 2.11. Dette er vurdert som tilfredsstillende av naturforvaltninga i Trondheim kommune. Det vil være en del trær som må fjernes med hensyn til offentlige VA-ledninger og anlegg.

7) Hensynet til helsehus og skole er sikret i bestemmelse om bygge- og anleggsfasen § 2.1 nest siste avsnitt.

8) Tempelet vil daglig ikke generere store mengder ny trafikk og dermed ikke påvirke fremkommeligheten til bil- eller busstrafikken i vesentlig grad. Økt trafikk med bil eller buss er knyttet til en tredel av helgene i året med 20-30 enveis bilbevegelser. To ganger i året er det store seremonier med 3-600 besøkende. Disse forventes i stor grad å komme med buss. Brede fortau, busstransport og et lokalt vegnett som er dimensjonert for gangtrafikk til flere skoler og arbeidsplasser med mange ansatte, forventes å kunne håndtere de to store årlige arrangementene med mange besøkende på en trafikksikker måte. Trafikktopper i helgene er lite i konflikt med næringstrafikk og arbeidsreiser generelt og bør heller ikke bli det i Klæbuveien, jf. trafikkanalyse utarbeidet av Rambøll oktober 2023, se vedlegg nr. 12.

Deler av dagens fortau (2,1 meter) langs Klæbuveien reguleres med bredde 3 meter. En utvidelse av fortauet her er også en anbefaling fra AtB, men det er det ikke stilt rekkefølgekrav om. Det er også god kollektivdekning i området, og det stilles krav om at minimum 5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner, jf. § 4.4 siste avsnitt.

Tensio, brev datert 18.07.2022

Utbygger må ta kontakt med Tensio TS når effektbehovet for elektrisk strøm er avdekket. Dette slik at strømforsyning kan prosjekteres på et tidlig tidspunkt.

Kommentar:

Innspillet følges opp av utbygger.

Statens vegvesen, brev 27.06.2022

Langs Klæbuveien må det legges til rette for myke trafikkanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Tilkost for utrykningskjøretøy må også ivaretas.

Kommentar:

Det reguleres bredere fortau på 3 meter fra planområdet til Stubbanvegen, noe som er bredere enn dagens som er på 2,1 meter. Bestemmelse om bygge- og anleggsfasen §2.1 nest siste avsnitt ivaretar hensynet til utrykningskjøretøy.

Trøndelag fylkeskommune 14.09.2022

1) Det påpekes at religionsutøvelse (tempel) ligger under formålet tjenesteyting og er i strid med boligformålet i KPA (fra 2012-2024).

2) Konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse må belyses, og estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen.

3) Planen må ivareta hensynet til vannmiljøet, og eksisterende flomveg over eiendommen må ivaretas. Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Kommentar:

1) Innenfor byggesone 2 tillates maksimum 400 m² BRA tjenesteyting, mens det i planforslaget foreslås ca. 2000 m² BRA tjenesteyting, noe som avviker med KPA § 23.4.2 bokstav a.

Byplankontoret mener økt mengde BRA tjenesteyting kan aksepteres da intensjonen med arealkravet i KPA er i hovedsak å unngå at tjenesteytelser som store treningssenter og større institusjoner etableres i byggesone 2, men heller innenfor byggesone 1 der hyppig besøk kan betjenes av et godt kollektivsystem og gode forhold for gående og syklende. Dette tempelet vil generelt ikke generere store mengder ny trafikk.

2) Planforslaget med tempelet vurderes å ikke medføre vesentlige ulemper med tanke på aktivitet og driftstid for naboer (støy og trafikk). Det vises til byplankontorets kommentar til statsforvalterens merknader punkt 8 over.



Tempelets grunnflate vil være noe større enn dagens småhusbebyggelse i området. Tempelets utforming sikres en tilpasning til småhusbebyggelsen ved at det stilles krav til at bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer med saltak, kobbhus og takutstikk, og det tillates ikke svalganger. Det skal i hovedsak benyttes tre i fasadene.

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

3) Hovedtiltaket for å ivareta hensynet til vannmiljøet er etablering av nytt ledningsanlegg for Fredlybekken innenfor planområdet. Rekkefølgekrav (§ 6.2) sikrer at dette skjer før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. I tillegg reguleres det sikringsone (H190) på plankartet og faresone flomfare (H320).

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 14.09.2022

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, senest når hvert bygg tas i bruk. Dette gjelder adkomstveier og oppstillingsplasser for våre kjøretøy, brannkummer, vannkapasitet osv. Det vises til retningslinjer om "Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner". Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius, tyngde og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning. Planlagt bygg kan bli vurdert som særskilte brannobjekt i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 13.

Kommentar:

Slokkevannskapasitet er vurdert og vurderes godt nok ivaretatt, jf. overordnet VA-plan for Klæbuveien 217. Vedlegg nr. 13.

Tilgjengelighet for innsatsmannskap følges nærmere opp i utomhusplanen, jf § 2.2.

Det skal ikke etableres p-kjeller eller andre funksjoner under bakken.

AtB, brev datert 22.09.2022

1) AtB anbefaler at kjørefeltbredder blir 3,5 meter i viktige kollektivårer og at fortauet blir bredere.

2) De oppfordringer også om at det tilrettelegges for trygg atkomst til/fra holdeplass (i begge retninger), trygge krysningspunkt og at dette tas inn i reguleringsplanen. Gangforbindelser bør utformes universelt så langt dette er mulig.

3) Til slutt påpeker AtB at arbeid i anleggsfasen bør i minst mulig grad komme i konflikt med framkommelighet for kollektivtrafikken og reisende til og fra holdeplasser.

Kommentar:

1) og 2) Utfra stikkmålinger (på kartet) ser det ut som bredden på Klæbuveien varierer fra 8,7 meter ved svingen mot Stubbanvegen og varierer ned mot 6,7 meter videre nordover forbi planområdet til den utvides til 7 meter igjen lenger nord. Regulert fortau forholder seg til dagens veglinje med en utvidelse østover. En utvidelse av fortauet vil gi bedre sikt for nordgående busser i Klæbuveien og i krysset Klæbuveien og Stubbanvegen, som kan redusere risikoen for ulykker her. Fortauet og veglinja i Klæbuveien er for bratt akkurat her til at den kan bli universelt utformet.

3) Hensynet til framkommelighet for kollektivtrafikken og reisende til og fra holdeplasser er sikret i bestemmelse om bygge- og anleggsfasen § 2.1.

Statskraft Varme AS, e-post datert 22.09.2022

Prosjektet (adressen) må kobles på systemet for fjernvarme.

Kommentar:

Det er krav om at tempelet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. § 2.6.

Innspill fra Astrid Alice Haug for Solveig Brigitte Haug, brev datert 21.09.2022

1) Naboene mener det er uheldig med formålet tjenesteyting (tempel) innenfor et boligområde med nærhet til Nidarvoll skole og at dette strider med KPA (fra 2012-2024).

2) Øvre del av eiendommen bør heller brukes til VA-prosjektet da den er flomutsatt. Fremføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg er viktig, men traséen (der det er mulig) bør ligge utenfor privat tomt.

3) Naboene er bekymret for at fylling og graving innenfor planområdet vil kunne få negative konsekvenser for bebyggelse og infrastruktur på naboeiendommene dersom dette ikke sees i sammenheng. Naboene ønsker en orientering/befaring om saksgangen mellom de ulike prosjektene, plan for tiltak, framdrift og gjennomføring.

4) Naboene mener det ikke må tillates klokkeklang eller lignende i området. Det må beskrives hvordan tempelet skal benyttes gjennom året med tanke på aktivitet og trafikk av biler og besøkende. Organisering av postkasser må sees i sammenheng med øvrig aktivitet og trafikk i området.

5) Naboene mener planområdet med eksisterende avkjøring er uoversiktlig rent trafiksikkerhetsmessig, og at trafiksikkerhetsutvalget i kommunen bør vurdere trafiksikkerheten.

6) Naboene mener det er viktig med en god bygge- og anleggsperiode for å minimere ulemper for naboer i området. Haug setter veldig stor pris på nye eiere som kan istandsette eiendommen fra dagens rot og kaos. Utfra tilgjengelig materiale virker prosjektets utforming tiltalende.

Kommentar:

1) Nylig vedtatt KPA tillater tjenesteyting innenfor byggesone 2. Denne typen tjenesteyting som et tempel er, mener byplankontoret kan aksepteres med tanke på de konsekvenser det medfører med lite trafikk og støy for dagens boligområde. Bebyggelsen vil også få en utforming som tilpasses dagens småhusbebyggelse med saltak, kobbhus og takutstikk.

2) Konsekvenser med tanke på hensynssone for flomfare og andre sikringstiltak er grundig vurdert for ny bebyggelse. Nordenden som det vises til ligger noe høyere i terrenget og bebyggelsen skal plasseres på en høydekote som tar hensyn til dette. Rekkefølgekravet § 6.2 sikrer at et nytt ledningsanlegg for Fredlybekken er opparbeidet her før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

- 3) Det er allerede utført geotekniske forundersøkelser med tanke på lokal- og områdestabilitet. Den geotekniske rapporten med anbefalinger skal følges i gjennomføringa av byggeprosjektet. Det skal i tillegg gjøres grundigere geotekniske vurderinger som en del av byggeprosessen.
- 4) Det er gjort en vurdering av hvor mye støy bruken av tempelet vil generere. Støy fra aktivitet ved tempelet vil bli svært begrenset gjennom året. Det er klokkeklang 2-5 ganger i året. 2 ganger i året er det ritualer ved tempelet 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.
- 5) Adkomstsituasjonen vil bli strammet opp med tydelig skille mellom den private kjørevegen og parkeringsarealene.
- 6) Bestemmelsen om plan for bygge- og anleggsfasen (§ 2.1) gir tydelige krav for å minimere ulempene for naboer. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. I tillegg skal planen gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer, spesielt med hensyn til utrykningskjøretøy samt trafikk sikring av skoleveg langs Klæbuveien.

10. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Byplankontoret ønsker særlig innspill til om andel sykkelparkeringsplasser bør økes, om fortauet bør legges inn som rekkefølgekrav og om parkmessig beplantning med regnbed og inngang fra gata bør sikres i bestemmelsene.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Klæbuveien 217, gnr 71 og bnr 4 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plansmia AS, datert 21.06.2024, sist endret 25.08.2025, i bestemmelser sist endret 30.09.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 04.09.2025.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Forslagsstillers planbeskrivelse sist revidert 04.09.2025
Vedlegg 2: Plankart datert 21.06.2024 revidert 25.08.2025
Vedlegg 3: Bestemmelser datert 30.09.2025
Vedlegg 4: Notat fra forslagsstiller om rekkefølgekrav datert 22.08.2025

- Vedlegg 5: Oppsummering av innspill og kommentarer fra forslagsstiller datert rev 09.09.2024
- Vedlegg 6: Matrise med innspill fra internt samråd september 2024
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan for Thai Buddhist tempel Trondheim, Løvetanna Landskap AS, 07.03.2025

Vedlegg til bestemmelser:

- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering nr. 22080-RIG-01, Geo Norway AS, datert 27.05.2025, inkludert vedlegg.

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 9: ROS-analyse, Plansmia AS, datert 31.03.2023
- Vedlegg 10: Miljøgeologisk rapport for Klæbuveien 217, DOK 10244184-RIGm-RAP-001, 16.06.2022 utarbeidet av Multiconsult
- Vedlegg 11: Støyrapport datert 21.03.2023, BrekkeStrand
- Vedlegg 12: Trafikkanalyse utarbeidet av Rambøll oktober 2023
- Vedlegg 13: Overordnet VA-plan, Structor Trondheim AS, datert 07.04.2025
- Vedlegg 14: Notat vurdering av adkomst til VA-anlegg, nr. 22080-RIG-03, 16.05.2023
- Vedlegg 15: Vurdering av klimakonsekvenser, Plansmia AS, datert 08.10.2024