

Saksfremlegg

Klæbuvegen 217, gnr 71, bnr 4 - detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/32301

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende 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.

Før høring av planforslaget skal følgende endring gjøres:

1. Krav om plassering av sykkelparkering kun bak bygget i reguleringsbestemmelse §4.4 strykes før saken legges ut til ettersyn.

Før saken sluttbehandles skal følgende vurderes:

2. Om man trenger å sikre et høyere antall sykkelparkeringsplasser, og om hyblene skal gis et konkret antall av den totale mengden av disse.
3. Prosjektets grøntarealer og regnbed må vurderes med tanke på å sikre grad av utomhus parkmessig opparbeiding - enten i form av en egen reguleringsbestemmelse eller at illustrasjonsplan gjøres bindende.

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

Sammendrag

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, nær Nidarvoll skole.

Kommunen skal også bygge et stort VA-anlegg på tomte 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 allerede 05.07.2024, men det har tatt tid for å få komplettert materialet.

Bakgrunn

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 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.



Stripa med formål boligbebyggelse (gul) i plankartet er tatt inn i kartet for å rydde i kartstrukturen. Stripa er i dag uregulert.



Illustrasjonsplan (over): Løvetanna landskap AS

Kilde plankartet (til venstre): Spark studio AS og Plansmia AS

Vesentlige utfordringer med planarbeidet

- Planlagt bebyggelse vil grense til hensynssone flomfare for Fredlybekken. Plassering av tempelet med overkant gulv første etasje på kote +40,10 (bestemmelse § 3.2) vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom, også simulert vannstand i en 200-års flom.
- 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 religions- utøvelse og åtte små hybler for munk og nonner. Tempelet planlegges uten kjeller.

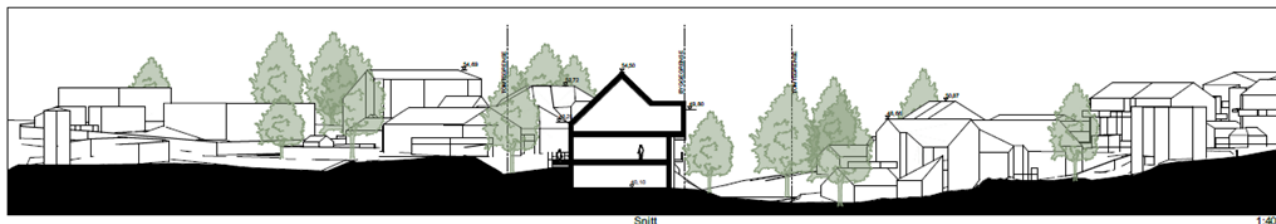


Nordvestre fasade av tempelet ut mot Klæbuveien. Kilde: Finn Hakonsen og Tore Wiger.



Sørøstre fasade av tempelet ut mot Klæbuveien. 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 Klæbuveien

Hyblene skal ha uterom på bakkenivå; mengde og kvalitet på det vurderes som særdeles godt.

Ny bebyggelse og uteoppholdsareal vil være i tråd med retningslinjer for støy som angitt i *T-1442/2021, statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. 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.

All parkering dekkes på egen tomt og den er lagt til de deler av tomte som ikke kan bebygges av hensyn til flomfare og tekniske anlegg i grunnen. Det tillates maks 9 bilparkeringsplasser inkludert 1 HC, og 20 sykkelparkeringsplasser ved inngangsområdet på baksiden av tempelet. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres flere sykkelparkeringsplasser.

Det reguleres 3 meter bredt fortau 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 det 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 byplankontorets vurdering for kommentarer om rekkefølgekravet om VA-tiltak, og forslagstillers vedlagte notat.

Det reguleres inn en hensynssone; *teknisk infrastrukturezone* 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 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 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 omgivelsene 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 primært anleggsfasen (det er ingen andre kjente farlige anlegg). Hensynet til anleggsfasen sikres i 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. Uteområde med gangforbindelser kan etablere dekke som er 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, med merknad om at siktlinje og plangrense må ses på videre.

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

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 tomta 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.
- Parkmessig hage med regnbed er beskrevet, men ikke sikret i bestemmelsene.

Hvordan planforslaget forholder seg til arkitekturstrategien

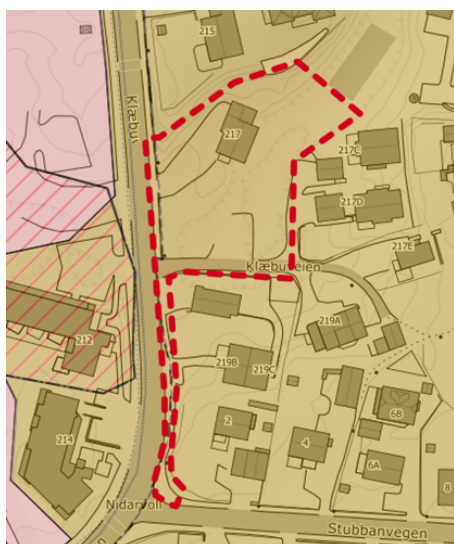
Det skal i hovedsak benyttes tre i fasader og bygget planlegges med saltak som de fleste boligene i området. Det tillates kobbhus og takutstikk, men ikke svalganger. Planforslaget er greit tilpasset bygningsstrukturen på denne siden av Klæbuveien.

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 målkrav.

Mye av tomta, 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)



Kartutsnitt av KPA der byggesone 2 gjelder for planen.

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 en hensynssone for flomfare.

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.

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. Aktivitets- og bruksmessig 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 nonne. 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 tomta, 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 byggegrop 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.

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.

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.

Fakta

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.

Innspill til planforslaget slik det forelå ved planoppstart er gjengitt i vedlegg.

Byrådets vurdering

Byrådet mener at det gunstig å kunne relokalisere dette religiøse forsamlingslokalet i mer sentrale deler av byen, både med hensyn til bedre kollektivdekning og generell tilgjengelighet for tempelets brukere fra ulike deler av byen - ikke bare nærhet i bydel sør som tidligere. Tomta er i byggesone 2 i KPA der det er en forventning om kommende transformasjon og økt utnyttning.

Bygg for religionsutøvelse er en relativt sjelden kategori bygg, men er viktig i et samfunnsperspektiv hvor plassering, synlighet og alminneliggjøring bygger opp under verdier som religionsfrihet, toleranse og integrering.

Selv om arealet er større enn vanlig for tjenesteyting, merker byrådet seg lavere utnyttingsgrad og byggehøyder enn hva man erfaringsmessig vil forvente av f.eks. en boligplansak. Dette gir relativt milde virkninger for naboer og nære omgivelser, også på lang sikt - hvor man ellers må forvente økende transformasjon i byggesoner som dette.

Vurdering av behov for endringer:

Det er noen mindre fravik fra KPA - men i sum synes det riktig å kunne legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og få innspill på temaer som fagnotatet og byrådet drøfter.

VA: Her er rekkefølgekravet om koordinering av tempelets anleggsfase i samband med kommunens VA-prosjekt viktig. Byrådet legger til grunn kommunens argumentasjon i fagnotatet, men har forståelse for at dette oppleves som en byrde og element av usikkerhet for utbygger. Samtidig er det heller ikke rimelig at kommunen skal risikere vesentlig økte utgifter for sine arbeidere når prosjektene er planlagt etablert så nære i tid. Rekkefølgekravet er sikret i reguleringsbestemmelsene slik planforslaget er fremmet. Byrådet er likevel åpen for at det kan komme verdifulle synspunkter i høringsfasen - og at temaet kan vurderes videre mot sluttbehandling, dog med et primært standpunkt om å beholde rekkefølgekravet.

Synlig inngangsparti: Andre tema som grad av nærhet og synlighet for inngangsparti i retning hovedvegen vurderes som mer åpent uten behov for ytterligere sikring, da lokaliseringen av tempelet og måten å nærme seg inngang må antas å bli raskt kjent for brukerne. Hovedinngangen er også henvendt tilstrekkelig lettlest og tydelig mot den delen av Klæbuvegen hvor kjøreatkomsten og parkering ligger (inn fra det private vegstrekket). Annen annonsering som eksempelvis skilt nære veien, ved den separate gangadkomsten eller kanskje også på fasaden kan avhjelpe ytterligere med tanke på orienterbarhet.

Frisikt og kryssutforming: Kjøreadkomst og henvendelse på bilparkering er lagt ut mot privat veg. Parkeringen er tverrstilt og i større bredde enn det som ofte anbefales faglig - særlig mot offentlig veg. Området ligger lavt og har begrenset størrelse og form, og det kan være vanskelig å få et akseptabelt antall plasser med smalere og mer samlet adkomst. Det er imidlertid viktig at krysset ut mot hovedvegen blir i samsvar med retningslinjene for vegutforming. Her ligger deler av det eksisterende krysset utenfor plangrensen, og Byrådet observerer at linje som skal sikre fri sikt også gjør det. Vi ber om høringsinnspill fra fagmyndighet på kryssutformingen og forutsetter at frisikt og plangrense avklares entydig i videre saksbehandling, uten forslag om endring nå.

Sykkelparkering: Det er lagt inn krav om kun en moderat mengde sykkelparkering, et minimumskrav på 20 plasser. Det er ikke til hinder for at det kan innpasses flere ved behov, og det er rikelig med uteareal som kan benyttes til ytterligere antall. Med generell utnyttingsgrad fra BRA 45%-65% og den gitte tomtestørrelsen antas det at et KPA-krav på min. 3 sykler pr. 100 m² BRA ville kunne gi krav om opptil 60 oppstillingsplasser for sykkel iht. fagnotatet. Dette er et relativt høyt antall, det gir et tilsvarende høyt fravik. Byrådet ser likevel at det kan være en sammenheng mellom byggets funksjon, at mange brukere antagelig er spredd over et større omland enn f.eks. en lokal kirke og at feiring av religiøse høytider ikke alltid innbyr til like høy sykkelandel som annen generell tjenesteyting.

Byrådet vurderer at sykkelparkeringen kan utvides fleksibelt ved behov siden det er plass til flere sykler, men mener at det er uheldig at sykkelparkeringen skal anlegges på baksiden av bygget ved det som omtales som en intern gangadkomst. Dette er også et fravik siden sykkelparkering etter KPA skal plasseres nær hovedinnganger (som kan være flere og likestilte). Byrådet foreslår derfor at bestemmelse §4.4 her justeres ved å stryke plasseringsanvisningen. Det gir større fleksibilitet, bedre sosial kontroll av parkerte sykler og mer bekvem avstand fra parkering og inn i bygget, og således understøtte økt sykling. Man kan i tillegg vurdere å sette et fast antall parkeringsplasser for sykkel til hyblene, dette og ovenfor nevnte justeringer foreslås som endringer.

Parkmessig opparbeiding av utearealer: planforslaget har en uttrykt intensjon om god opparbeiding av uteområdene med parkmessig opparbeiding. Planområdet vil forbli privat, og ikke regulert offentlig. Kommunen vil dermed ikke ha noen konkret rolle i å godkjenne landskapsarkitektur i forbindelse med byggesaken. Byrådet foreslår likevel at man klargjør tydeligere om graden av opparbeiding skal sikres i bestemmelser eller knyttes til en bindende illustrasjonsplan før sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det 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 gassreduserende 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.

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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for dagens eller framtidig næringssituasjon.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener at planforslaget er godt utarbeidet, men med et klart behov for å koordineres med kommunens eget VA-prosjekt. Det ønskes innspill på endringsforslagene.

Et sentralt plassert bygg for religionsutøvelse med god tilgjengelighet gir etter byrådets syn en overvekt av fordeler; det gir en relativt lav utnyttingsgrad og legger opp til parkmessige omgivelser i overgangen mellom en hovedveg og tilstøtende småhusbebyggelse. Rekkefølgekrav og forslag til endringspunkter gir god bakgrunn for å legge plansaken ut til offentlig ettersyn.

Byrådet i Trondheim, 29.10.2025

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat Klæbuveien 217, gnr 71, bnr 4, detaljregulering - offentlig ettersyn
- 2 Vedlegg 1 Forslagsstillers planbeskrivelse sist revidert 04.09.2025
- 3 Vedlegg 2 Plankart datert 21.06.2024 revidert 25.08.2025
- 4 Vedlegg 3 Reguleringsbestemmelser offentlig ettersyn 30.09.2025
- 5 Vedlegg 4 Notat fra forslagsstiller om rekkefølgekrav datert 22.08.2025
- 6 Vedlegg 5 Oppsummering av innspill og kommentarer fra forslagsstiller datert rev 09.09.2024
- 7 Vedlegg 6 Matrise med innspill fra internt samråd september 2024
- 8 Vedlegg 7 Illustrasjonsplan for Thai Buddhist tempel Trondheim, Løvetanna Landskap AS 07.03.2025
- 9 Vedlegg til bestemmelser - Vedlegg 8 Geoteknisk vurdering nr. 22080-RIG-01, Geo Norway AS, datert 27.05.2025