



Fagnotat

Vår ref.
2025/7918

Vår dato
22.08.2025

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

1. Hva gjelder notatet

Notatet gjelder planforslag for Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl. til høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune, Utbyggingsenheten.

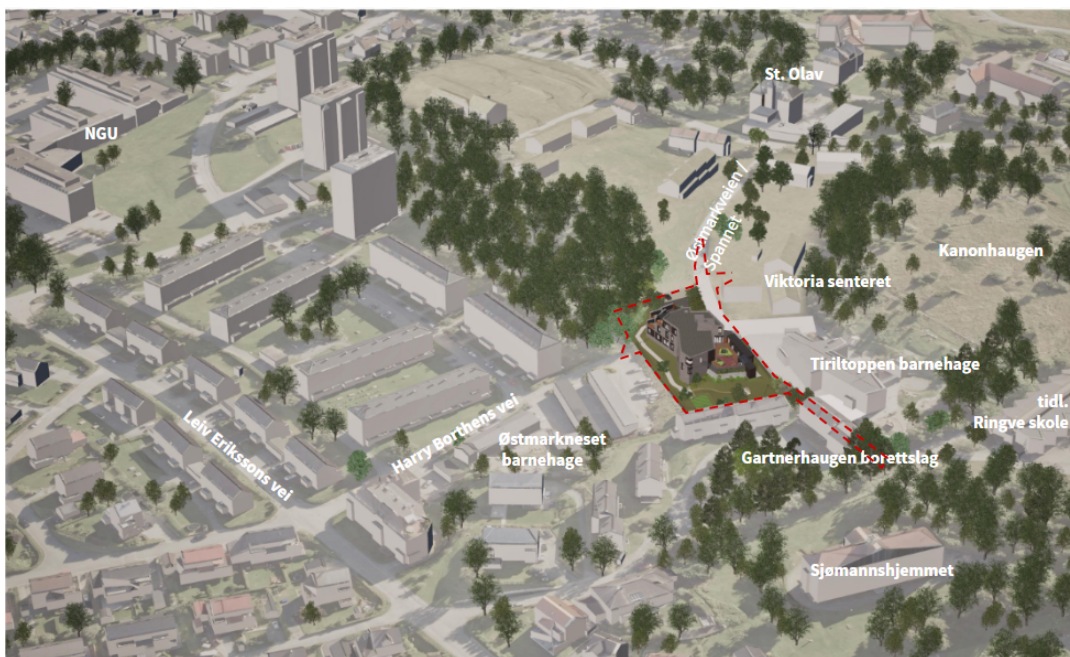
Komplett planforslag forelå 2.7.2025. Etter samråd under behandling ble enkelte vedlegg i planforslaget revidert og sendt inn 11.-15.8.2025.

2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nytt bofellesskap på Østmarka, i form av tjenesteyting og bolig. Bofellesskapet er et botilbud for personer i krisesituasjon som ikke kan bo hjemme, både med og uten barn. Bygget skal også inneholde dagtilbud med samtalerom, møterom og kontorer.

Planarbeidet skal tilrettelegge for snarvei forbi barnehagen mellom Østmarkveien og Ringve skole, og opprettholde snarvei innenfor planområdet mellom Østmarkveien og Østmarka boliglag.



Planområdet er markert med rød stiplet strek.

Utfordringer i planarbeidet

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er området avsatt til byggesone 3 hvor grad av utnytting alltid skal tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt. Området ligger innenfor bestemmelsesområde for Bynaturpark på Ladehalvøya (#12), som medfører at det skal være høyt fokus på å ivareta hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Det ligger hensynssone for kulturmiljø for Lystgårdslandskapet på Lade over hele planområdet.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i KPA. Forslaget strider imidlertid med retningslinjen for hensynssone kulturmiljø, som sier at ny bebyggelse ikke skal overstige to etasjer. Begrunnelsen for avviket er at det er nødvendig med tre etasjer for å få plass til nødvendig romprogram for en offentlig funksjon og at tomte vurderes å tåle høydevirkningen uten at kulturlandskapet forringes.

Før oppstart av denne reguleringsplanen var det en byggesak for det samme tiltaket, som ble opphevet av statsforvalteren. Hensyn til kulturmiljø, naturmangfold og områdekarakter var tematikk i byggesaken gjennom nabomerknader og klager. Disse temaene er redegjort for i planbeskrivelse og vurdering av virkninger.

Planarbeidet skal sikre offentlig tilgjengelige snarveier. Det etableres en snarvei forbi Tiriltoppen barnehage, som medfører at barnehagens uteområder blir redusert, men at man unngår allmenn ferdsel gjennom barnehagens uteområder. Ved oppstart ba byplankontoret også om at det også skulle reguleres offentlig snarveg forbi byggeområdet og ned til Harry Borthens veg. Denne snarveien er imidlertid bratt og har mye trafikk fra garasjeanlegg, og mange nabomerknader var kritiske til denne. Denne snarveien er derfor tatt ut av planområdet og reguleres ikke. Å lage en trygg løsning her ville betydd større inngrep på borettslagets eiendom.

Planforslaget er tilpasset bygg som tidligere har vært godkjent som byggesak, og det har vært små rom for endringer av bebyggelsens fotavtrykk og plassering.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Tilrettelegger for viktig offentlig tjeneste.
- Begrenset fotavtrykk sammenlignet med dagens bebyggelse.
- Kulturmiljø og landskapshensyn ivaretas.
- Det sikres opparbeidet ny snarvei forbi barnehagen slik at dagens gjennomgangstrafikk av gående i barnehagens uteområde unngås.
- Bestemmelsene sikrer et rolig fasadeuttrykk og høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Argumenter mot planforslaget:

- Arkitekturen er ikke vakker. Utformingen er laget for å optimalisere for behovet til skjerming og flyt innomhus, og gir en uheldig bygningsform med rare vinkler og oppbrutte volum.
- Bygget er høyere enn retningslinjene til hensynssone kulturmiljø
- Bygget har enkelte lukkede fasader på bakkeplan.
- Turvegene blir for smale for vinterdrift.
- Eksisterende trerekke langs Østmarkveien er ikke sikret bevart
- Adkomstveg utenfor planområdet er for bratt til universell utforming.

Konsekvensene for kulturmiljø, landskap og naturverdier framgår godt i planforslaget. Bebyggelsen er godt illustrert, siden prosjektet har vært omsøkt i byggesak tidligere. Sammenlignet med tidligere godkjent byggesak, er de største endringene på bygget at det nå skal tilrettelegges for solceller med tilhørende trappehus på taket, endringer i fasadeutforming og mer sykkelparkering.

Hensyn til kulturmiljø og arkitektur

Hensyn til kulturmiljø og landskap er tema i konsekvensanalysen. Illustrasjonene viser at bygget vil bli liggende under toppen av Kanonhøyden sett fra Ringve gård, bortsett fra trappehuset på taket. Bygget vil bli synlig fra fjorden i vinterhalvåret.

I KPA § 8.3 står det at “Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.” Arkitekturstrategien tilrår utadrettede fasader og samspill mellom bygning og byrom. Byarkitekten er kritisk til blant annet byggets avvisende utforming. Byggets funksjon tilsier imidlertid at det ikke er ønskelig med innsyn til bofunksjoner og dagtilbud. Byplankontoret mener at behovet for skjerming ikke er til å komme utenom i dette prosjektet, og at det derfor kan aksepteres her. Der er følgelig åpnet for lukkede fasader på bakkeplan i reguleringsbestemmelsene.

Bevisst fargebruk og materialvalg er ekstra viktig i kulturlandskapet. Fasadeoppbygging og detaljering av fasadene mener byplankontoret, byarkitekten og byantikvaren bør roes

ytterligere ned enn vist i illustrasjonene, for å ta bedre hensyn til strøkskarakteren rundt og kulturmiljøet. Dette er nå ivaretatt i bestemmelsene, men er ikke endret i illustrasjonene. Det er rom for ytterligere bearbeiding til byggesaken.

Hagen rundt bygget skjermes med åpent nettinggjerde, og det er illustrert med trær, busker og variert vegetasjon, hvorav noe vil være sikret gjennom krav til blågrønn faktor. Planen sikrer at det ikke tillates bebyggelse utenfor byggegrensa og ikke innenfor arealet avsatt til uteoppholdsareal (UTE). Dette vil gi en god buffer mot kulturmiljøet i Gartnerhaugveien og bidra til styrking av Østmarkas grønne karakter.

Reguleringskonvolutten viser maks tillatt bebyggelse, inkludert takoppbygg over gesimshøyden, Den viser at byggegrensen er satt med noe slingringsmonn rundt det illustrerte prosjektet. Plassering av bebyggelsen som planen åpner for er følgelig noe større sammenlignet med bebyggelsen vist i fasadeopprikk, snitt og noen perspektiv. Byplankontoret mener at konsekvensene av bebyggelsen allikevel kommer godt nok fram, ettersom illustrert bebyggelse viser 98 % av maks tillatt bruksareal. Byggegrensene er i stor grad skreddersydd til dette konkrete prosjektet, så det er lite trolig at formen blir forenklet mye i byggesaken.



Reguleringskonvolutten, sett fra nord-vest, Bergersen arkitekter

Hensyn til trær og vegetasjon:

Illustrasjoner, marksikringsplan og regneark for blågrønn faktor viser en intensjon om å bevare mange trær og eksisterende vegetasjon, og planting av nye trær og busker. I kart og bestemmelser er det kun området avsatt til blågrønn struktur o_BG og ett tre som er sikret ivaretatt. Trærne langs Østmarkveien innenfor planområdet er ikke sikret bevart, men to av trærne er illustrert som «ønskes ivaretatt om mulig». Bestemmelsen til bynaturpark i KPA, §

32.11, sier “For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.”



Flyfoto hvor trær i rekke som ikke er sikret bevart er markert i svart, mens trær som er sikret bevart i bestemmelser er markert i hvitt. Avgrensningene er omtrentlige.

Planforslaget ivaretar kravet om 0,9 i blågrønn faktor, i tråd med krav til helse- og omsorgsbygg innenfor bestemmelsesområde Bynaturpark. Innsendt regneark viser at det er mulig å oppnå 1,2 i blågrønn faktor. Det er imidlertid noe usikkerhet rundt beregningene. Blant annet er det lagt inn 18 nye trær i regnearket, mens illustrasjonsplanen viser 11 eksisterende trær og 15 nye trær.

Oppfølging av byvekstavtalen og nullvekstmålet

Planforslaget følger opp nullvekstmålet og byvekstavtalen ved å styrke gangforbindelser gjennom området til rekreasjonsområder og kollektivtilbud, ha god nok tilgjengelighet for ansatte, begrenset areal til bilparkering og det er godt tilrettelagt for sykkelparkering.

Brukerne av tiltaket kommer fra hele kommunen eller nabokommuner, og vil bare ha tilhørighet her i en midlertidig fase mens de fortsatt går på sin vanlige skole eller arbeidsplass. Hverken krav til skolekapasitet eller føringene fra forslag til mobilitetsplan for Lade og Nyhavna er derfor relevante.

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Tilbakemeldingene fra internt samråd med øvrige kommunale enheter framgår av vedlegg 10, med kommentarer fra forslagsstiller.

Byantikvaren mener at foreslått plassering og omfang ikke er i direkte konflikt med lystgårdene. Høydene virker akseptable, men fasaden mot nordvest fremstår noe tung og dominerende. Ladehalvøya er i stor grad preget av etterkrigsmodernisme, med relativt enkle former og et rolig uttrykk. Her er det også lang tradisjon for institusjonsbygg som harmonerer med landskapet og

som har et helhetlig og ryddig uttrykk. Både byarkitekten og byantikvaren mener at bygningsvolumet er usedvanlig oppstykket, noe som gir et urolig og rotete uttrykk. Det etterlyses en ryddigere fasadekomposisjon. Byarkitekten mener at utformingen av bygget bør tilnærme seg boligarkitektur og gli mer naturlig inn i nabolaget. Byarkitekten mener også det bør ses på alternative løsninger for avskjerming og buffersoner for førsteetasjen og uteområdet.

Kommunalteknikk, avdeling byrom og grønnstruktur, har påpekt at bevaring av tre og riggområde ikke kan sammenfalle. Byplankontoret mener løsningen er akseptabel, siden det er rigg for å etablere turstien, og ikke for anleggstrafikk til og fra byggegropa.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planen tilrettelegger for en offentlig tjeneste som i seg selv bidrar til bedre livskvalitet og folkehelse.

Planområdet er godt plassert for grønne områder for lek og rekreasjon, og uten støy eller forurensning, både innenfor planområdet og omkring. Planforslaget sikrer etablering av tursti, som gir kortere avstand til kollektivtilbud og andre målpunkt i bydelen.

6. Konsekvenser for næring

Som offentlig tjeneste vil det være arbeidsplasser i prosjektet.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget bidrar i høy grad til bedre folkehelse og samfunnsmålene for Trondheim med et grønnere samfunn med sterke fellesskap.

Planforslaget oppfyllelse av klimakriteriene framgår av vedlegg 13. Fra 2025 stilles det krav i kommunens interne prosjekter at det skal være utslippsfrie bygge- og anleggsplasser, jf. Miljøstrategi for bygg og anlegg 2023-2026.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser

Trondheim kommune er byggherre for tiltaket, og det er budsjettert midler til gjennomføring gjennom vedtak i Bystyret. Kommunen vil få ansvar for drift og vedlikehold av bygget og av turstiene i området. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

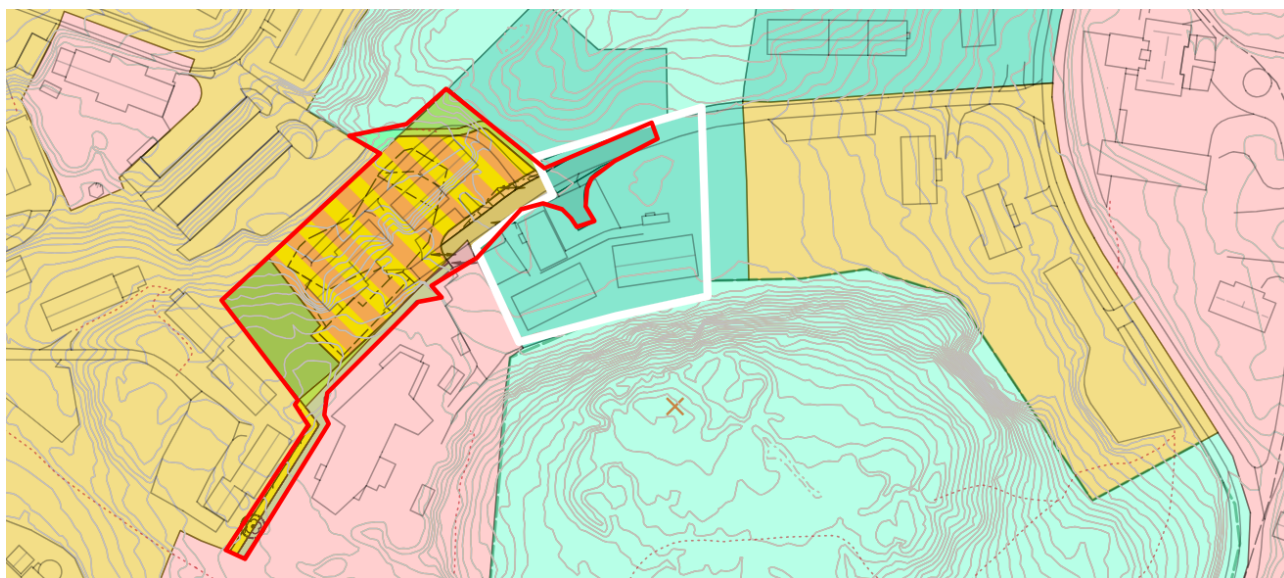
9. Prosess og medvirkning

Planarbeidet ble igangsatt etter at en tidligere rammetillatelse ble opphevet av Statsforvalteren fordi bygget som institusjon ikke var i tråd med boligformålet i KPA 2012-2024. Det at selve bygget i stor grad var ferdig prosjektert har vært formidlet ved varsel om oppstart og i to nabomøter med de berørte borettslagene. Det kom 25 skriftlige innspill til varsel av oppstart, og det har vært to beboermøter.

Mange av innspillene fra beboere i Østmarka boliglag var negative til kommunal tursti på adkomstvegen til garasjeanlegget. Etter ny befaring anbefalte også byplankontoret at denne turvegen ikke reguleres eller realiseres nå. Naboer har vært opptatt av omfang av bebyggelse og naturverdiene i området.

Naturvernforbundet er negative til at det skal bygges, og viser til områdets status som bynaturpark. Det etterspørres en klargjøring av bynaturpark-konseptet. Det etterspørres også en helhetlig plan for hele Østmarka, og vurderinger av alternative plasseringer. Byplankontoret må behandle innsendte planer, og det er ikke nedlagt bygge- og deleforbud innenfor bestemmelsesområdet. Byrådsavdeling for Byutvikling har igangsatt arbeidet med utvikling av bynaturkonseptet og grunnlag for dialog med nasjonale myndigheter.

For øvrig har det våren 2025 vært hørt en endring av KPA 2022-2034, der feltene som i denne reguleringsplanen er avsatt til annen veggrunn (f_AVG) og felles vendehammer for bebyggelsen langs adkomstvegen (o_KV2), er avsatt til arealformålet *framtidig blågrønnstruktur* i KPA. Dersom det må gjøres tiltak for å etablere vendehammeren, vil dette være i strid med arealformålet blågrønnstruktur i forslaget. Dette arealet er i dag parkeringsplass for Viktoriasenteret.



Illustrasjon som viser planforslaget med rød avgrensning og forslag til endring av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor området med hvit avgrensning ble hørt endret fra byggesone 3 til framtidig blågrønnstruktur.

10. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik det foreligger.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 27.6.2025, i bestemmelser sist endret 11.8.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen datert 7.8.2025.

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

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

Vedlegg 5: Illustrasjonshefte

Vedlegg 6: Konsekvensutredning kulturmiljø

Vedlegg 7: Vurdering av grøntstrukturer og virkning på naturmangfold

Vedlegg 8: Regneark for blågrønn faktor

Vedlegg 9: Merknadsbehandling innspill varsel om oppstart

Vedlegg 10: Merknadsbehandling innspill kommunale enheter

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 11: Stedsanalyse

Vedlegg 12: Tilsvar til arkitekturstrategien

Vedlegg 13: Bærekraft og klimakriterier

Vedlegg 14: Klimagassberegning

Vedlegg 15: Trafikknotat

Vedlegg 16: Marksikringsplan

Vedlegg 17: Turstier, plan og snitt

Vedlegg 18: VA-plan og teknisk godkjenning

Vedlegg 19: Geoteknisk forutsetningsrapport

Vedlegg 20: ROS-analyse