

Oppdragsgiver: Trondheim kommune
Oppdragsnavn: Reguleringsplan bofellesskap Østmarka
Oppdragsnummer: 640364-07
Dato: 25.06.2025

Oppsummering av merknader til varsel om oppstart_Detaljregulering av Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl.

1 Merknader til varsel om oppstart

- 1.1. Trøndelag fylkeskommune, 27.5.25
- 1.2. Statsforvalteren i Trøndelag, 23.5.25
- 1.3. Trøndelag brann- og redningstjeneste, 12.5.25
- 1.4. NVE, 15.5.25
- 1.5. Stiftelsen Ringve museum musikkhistoriske samlinger, 2.6.25
- 1.6. Naturvernforbundet Trondheim, 6.6.25
- 1.7. Fortidsminneforeningen - Trondheim lokallag, 2.6.25
- 1.8. Samarbeidsutvalg ved Ladestien barnehage, Tiriltoppen
- 1.9. Østmarka boliglag, 1.6.25
- 1.10. Almli, 1.6.25
- 1.11. Haugum, 29.5.25
- 1.12. Schiemann, 1.6.25
- 1.13. Sørmo, 1.6.25
- 1.14. Østeraas, 1.6.25
- 1.15. Bugen, 1.6.25
- 1.16. Støen, 27.5.25
- 1.17. Haugsnes, 2.6.25
- 1.18. Vik, 8.5.25 og 29.5.25
- 1.19. Gartnerhaugen borettslag
- 1.20. Gullvåg, 1.6.25

- 1.21. Levik, 1.6.25
- 1.22. Prestmo, 1.6.25
- 1.23. Lindbak, 2.6.25
- 1.24. Johansen, 2.6.25
- 1.25. Smith, 2.6.25
- 1.26. Beboermøte Gartnerhaugen borettslag, 21.5.25
- 1.27. Beboermøte Østmarka boliglag, 26.5.25

Versjonslogg:

01	25.06.25	Nytt dokument	JN	LN
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1 Merknader til varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid i Trondheim kommune ble annonsert per brev og epost til berørte parter og myndigheter 7.5.25 og i Adresseavisen 9.5.25. Frist for innspill var 2. juni 2025. Det kom inn totalt 25 skriftlige merknader til varslingen, disse er svart ut i planmaterialet og i dette oppsummeringsdokumentet til offentlig ettersyn.

1.1. Trøndelag fylkeskommune, 27.5.25

- Overordnet plan: Forslaget er etter kommunens vurdering i samsvar med hovedtrekk og rammer i KPA 2022-34, men strider med retningslinjen for hensynssone kulturmiljø ved å overstige 2 etasjer.
- Nyere tids kulturminner: Planområdet ligger delvis innenfor det regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljøet herregårdslandskapet på Lade, og inngår i sin helhet i hensynssone H570_6 i KPA. Fylkeskommunen stiller seg kritisk til foreslått utforming av nybygget. Fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet burde vært involvert i prosessen som foregikk før det ble igangsatt reguleringsarbeid. Det vises til bestemmelser i KPA om byggesone 3 §23.5 – knyttet til tilpassing til områdets strøkskarakter og vektleggelse av bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske, samt §9.3 hensynssone kulturmiljø, om særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag. Det vises også til regional plan for kulturmiljø «kommunene ser til at fortetting og tiltak i byrommet tar hensyn til eksisterende kulturmiljø når det gjelder volum, formgivning og materialbruk». Fylkeskommunen vurderer at dette ikke har blitt tilstrekkelig etterfulgt slik nybygget framstår i varsel om oppstart.
- Føringerne for nybygg bør i større grad basere seg på bygningstypologien og miljøet rundt der bygget skal stå, dvs. saltak/valmtak, trematerialer, og stedstypiske farger. Dette vil passe bedre inn i bygningsmiljøet og vil ikke være i strid med nylig vedtatte bestemmelser i ny arealdel eller regional plan for kulturmiljø. Kommunen har et spesielt ansvar for å sikre at bestemmelsene i KPA følges opp.
- Anbefaler at det utarbeides en stedsanalyse i forbindelse med notat for kulturminner for å sikre at nybygget får en godt tilpasset utforming, og at denne legges til grunn for hvilke visuelle kvaliteter ved nybygget som skal framgå i planbestemmelse og sette føringer for endelig byggeprosjekt.
- Fraråder flatt tak, materialbruk og utforming som ikke vil passe inn i det omkringliggende bygningsmiljøet, og gir et faglig råd om at nybygget blir bedre tilpasset de kulturhistoriske verdiene i nærområdet. Dette bør sikres i planbestemmelsene, og det kan med fordel settes vilkår om at byantikvaren skal involveres i forbindelse med utforming av bygget.
- Eldre tids kulturminner: Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner ifm realisering av planen. Det bør tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten §8 i bestemmelsene: *Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.*

Kommentar:

- Kommentar kulturminner: Ny bebyggelse skal oppføres i skrånende terreng, noe som gir en sokkel/ekstra etasje ned mot Harry Borthens veg. Fra nord vil bygget framstå som et bygg i tre etasjer, fra sør i to til tre etasjer. Det er også et trappehus som stikker opp over gesims. Bygget overskrider angitte 2 etasjer byggehøyde i hensynssonen for herregårdslandskapet, men som det framgår av illustrasjonene til planforslaget bidrar nedtrapping av bebyggelsen, beliggenhet, landskap og terreng til å dempe virkningen av en ekstra etasje i området.

Det er begrenset mulighet til å endre volumene ut fra byggets komplekse program og ønsket framdrift, og saltak eller valmtak er dermed ikke aktuelt ut fra konseptet som er valgt. Med formet tak ville bygget, på grunn av sin størrelse, blitt vesentlig høyere og fått større synlighet i omgivelsene. Det er lagt vekt på at bygget ikke skal gi vesentlig påvirkning fjernvirkning i herreårdslandskapet/ lystgårdslandskapet. *Det vises til Konsekvensutredning tema kulturmiljø.*

- Bygningen er en institusjonsbygning og vil ha karakter av det. Innholdet påvirker også byggets krav til størrelse. Bebyggelsen ligger i enden av Spannet i sammenheng med og det er flere større bygg i nærheten, bla. Tiriltoppen barnehage og blokkbebyggelse i Harry Borthens veg. Området rundt planforslaget er sammensatt, med stor variasjon bygningstypologi, materialbruk og byggehøyder. Det vises til arkitektur-notat utarbeidet av Bergersen Arkitekter.
- Det er utarbeidet en stedsanalyse i tråd med nye krav til KPA, der framgår variasjonen i området.
- Det er dialog med byantikvaren og byarkitekten i prosessen ang. visuelt uttrykk på fasade.
- Bestemmelse om meldeplikten tas inn i bestemmelsene.

1.2. Statsforvalteren i Trøndelag, 23.5.25

- Landbruk: Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, KPA 2022-34. Som landbruksmyndighet er SFTL opptatt av å sikre effektiv arealbruk og god utnytting i tråd med overordnet plan for å redusere press på jordbruksarealene rundt byen. Det forventes at bestemmelser som sikrer god arealutnyttelse og begrenser overflateparkering.
- Klima- og miljø: Iht statlige planretningslinjer skal vekst i persontransport tas med kollektiv, sykling og gange. Angitt parkeringsbehov virker realistisk. Antall sykkelparkeringsplasser virker for lite og bør økes. Det er viktig at det legges til rette for gående og syklende, og statsforvalteren støtter kommunens tilbakemelding om snarveger og gang- og sykkelforbindelser. Temaet må belyses i temanotat trafikk, og tiltak må sikres i kart og bestemmelser.
- Naturmangfold: Det er store naturmangfoldsverdier i Østmarka. De fleste av naturtyper og rødlistearter er registrert utenfor planområdet. Det må likevel vurderes om og hvordan disse kan bli påvirket av planen. Det er registrert alm (EN, sterkt truet) innen planområdet, og det er viktig at denne bevares i planarbeidet.
- Klima: Planbeskrivelse og saksframlegg skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt. Det er positivt at det allerede er utarbeidet klimagassberegning for bygget og nevnes flere tiltak for utslippsreduksjon. Planen må beskrive og sikre konkrete tiltak for å redusere klimagassutslipp. Det er viktig at det vurderes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Om andre løsninger velges, må dette begrunnes. Valgte løsninger og konkrete tiltak må sikres gjennom bestemmelsene og eller plankart.
- Barn og unge, helse og omsorg: Det er positivt at det planlegges for å etablere et bofellesskap for personer i krise som ikke kan bo hjemme. Vi støtter kommunens vurderinger av at det må sikres turveg/snarveg ned til Harry Borthens veg og Ringve skole. Sentrale plantema som skal ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet finner dere på Helsedirektoratet sin nettside.
- Det bør tilstrebes at det etableres gode uteoppholdsarealer i tråd med KPA, og som legger til rette for sambruk mellom generasjoner. Diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas må følge planforslaget, inkludert dokumentasjon på at tiltaket ikke forringer tilgang til dagslys/sol for nabobebyggelse. Det vil være viktig å sikre en mest mulig skånsom gjennomføring av bygge- og anleggsperioden. Planen for bygge- og anleggsfasen må omfatte temaene støy og

luftkvalitet/støv jf. kap 6 i T- 1442/2021 og T- 1520, trafiksikkerhet og fremkommelighet/universell utforming.

Planen må ta tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Uteområder må anlegges tilgjengelig for alle, universell utforming beskrives og sikres i bestemmelsene. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK.

- Barns interesser: Planen bør sikre og legge til rette for lekearealer på bakkeplan som har gode kvaliteter både med tanke på at de bør være skjermet, store nok og ha gode lysforhold, jf RPR-BU punkt 5a). Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge.
- Fysisk aktivitet og sikkerhet: Planen må ivareta trygghet og sikkerhet for gående, syklende og andre myke trafikanter. Det bør videre ikke planlegges for renovasjon krever rygging, med hensyn til myke trafikanter. Det må redegjøres for hvordan planen bidrar til fysisk aktivitet og nærfriluftsliv i bo- og nærmiljøet. Herunder vil kvaliteter på fellesarealer, tilgang til grønne lunger, byrom og aktivitetsarealer for uorganisert og organisert aktivitet være viktig å belyse i planbeskrivelsen.
- Samfunnssikkerhet: Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med DSBs veileder. Kommunen som planmyndighet har ansvar for å godkjenne analysen i tråd med plan og bygningsloven.

Kommentar:

- *Det er lagt opp til god utnyttelse av tomten, med høyere utnyttelse enn i dag. Utnyttelse sikres i reguleringsplanen.*
- *Antall sykkelparkeringsplasser er økt i forhold til planinitiativet, ut fra en trafikkfaglig vurdering. Krav til sykkelparkering er nedfelt i bestemmelsene.*
- *Det er gjort klimagassberegninger, og dokumentasjon følger planmaterialet. Overvannsløsninger: Det er stilt krav i bestemmelsene vedr overvannsløsninger. VA-notat er utarbeidet i tidligere byggesak.*
- *Barn og unge: Arealene er ikke i bruk av barn og unge i dag, med unntak av opparbeidet snarveg gjennom området. Snarveg blir videreført i planforslaget og ny forbindelse mot vest sikres i planen. Bestemmelsene stiller krav om at det skal etableres uteoppholdsareal egnet for lek og rekreasjon tilpasset alle brukergrupper. Areal for uteopphold i ytre hage er sikret i plankart. Indre hage er sikret i bestemmelsene. Sol/ skyggediagram er utarbeidet, se planbeskrivelse og illustrasjonshefte.*
- *Universell utforming skal ivaretas iht. TEK. Deler av uteområdet sør for bebyggelsen oppnår ikke universell utforming. Parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne er sikret i bestemmelsene. UU og Trafikk redegjøres for i trafikknotat og planbeskrivelsen.*
- *På grunn av begrenset areal planlegges det for renovasjon som krever rygging og det er regulert en vendehammer for å sikre areal til manøvrering for renovasjonsbil for både barnehagen, Victoriasenteret og bofellesskapet. Renovasjonsløsning i dag krever også rygging.*
- *Planen bidrar til fysisk aktivitet og nærfriluftsliv ved å tilrettelegge for turstier i bo- og nærmiljøet, som gir lettere tilgang til grønne lunger, byrom og aktivitetsarealer.*
- *Det legges opp til høy kvalitet på fellesarealer*
- *Det er utarbeidet ROS-analyse iht. DSBs veileder.*

1.3. Trøndelag brann- og redningstjeneste, 12.5.25

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstillelse.

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer, og vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann.

Eventuelt solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.

Kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er i forbindelse med tidligere byggesak utarbeidet en brannplan til arbeidet som ivaretar hensyn til redning, oppstillingsplasser og slokkvann. Solcelleanlegg på tak tillates. Det er utarbeidet ROS-analyse iht. DSBs veileder der brann i bygninger omtales.

1.4. NVE, 15.5.25

NVEs generelle innspill. Henviser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og nettsider for arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal de ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn. Det kan tas kontakt dersom det er behov for konkret bistand i saken. Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE.

Kommentar:

- Merknaden tas til etterretning.

1.5. Stiftelsen Ringve museum musikkhistoriske samlinger, 2.6.25

Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger stiller seg positiv til prosjektet, men mener at skissene som er vedlagt ikke tar særlig hensyn til strøkskarakter og hensynssone kulturmiljø. Forslaget strider med retningslinjen for hensynssone kulturmiljø ved å overstige to etasjer. Fargene på bygget og det flate taket er ikke i tråd med verken boligenes karakter i området eller med det nasjonalt viktige lystgårdslandskapet. Det er viktig at planen skal konsekvensutredes på grunn av størrelse og utforming av bebyggelsen. Prosjektet må vise hvordan det forholder seg til arkitekturstrategien og vi er enige med Byarkitektens syn på at det ekspressive uttrykket synes som et dårlig valg for området. Stiftelsen minner om at det påligger kommunen og utbyggere et stort ansvar å ivareta de nasjonalt viktige verdiene som ligger i lystgårdslandskapet og forventer at prosjektet klarer å kombinere byggets krav til skjerming av innsyn med estetiske kvaliteter som forsterker områdets kulturhistoriske verdi.

Kommentar:

- *Kommentar kulturminner: Ny bebyggelse skal oppføres i skrånende terreng, noe som gir en sokkel/ekstra etasje ned mot Harry Borthens veg. Fra øst og sørvest vil bygget framstå som et bygg i to til tre etasjer, fra sør i tre etasjer. Det er et trappehus som stikker opp over gesims. Bygget overskrider angitte 2 etasjer byggehøyde i hensynssonen for herregårds-landskapet, men som det framgår av illustrasjonene til planforslaget bidrar nedtrapping av bebyggelsen, beliggenhet, landskap og terreng til å dempe virkningen av en ekstra etasje i området. Det er begrenset mulighet til å endre volumene ut fra byggets komplekse program og ønsket framdrift, og saltak eller valmtak er dermed ikke aktuelt ut fra konseptet som er valgt. Med formet tak ville bygget blitt vesentlig høyere og fått større synlighet i omgivelsene. Det er lagt vekt på at bygget ikke skal gi vesentlig påvirkning fjernvirkning i herregårdslandskapet/ lystgårds-landskapet. Bygningen er en institusjonsbygning og vil ha karakter av det. Bebyggelsen ligger i enden av Spannet og det er flere større bygg i nærheten, bla. Tiriltoppen barnehage og blokkbebyggelse i Harry Borthens veg. Området rundt planforslaget er sammensatt, med stor variasjon bygningstypologi, materialbruk og*

byggehøyder. I formspråk og høyder forholder ny bebyggelse seg i større grad til formspråket til Tiriltoppen barnehage og høydene i Harry Borthens veg.

- *Det vises til Konsekvensutredning tema kulturmiljø, der forholdet til herregårdslandskapet er omtalt.*
- *Bergersen arkitekter har laget et notat som omhandler forholdet til Arkitekturstrategien.*

1.6. Naturvernforbundet Trondheim, 6.6.25

Innspillet er omfattende, og oppsummeringen er vesentlig forkortet. Det vises til innspillet for fullt innsyn i argumentasjon.

- *Det vises til tidligere innspill i byggesaken, se innspillet for detaljer. Disse og de andre klager ol. på byggesaken regner vi med står om de ikke er meldt trukket. Vi vet at flere av klagerne ikke er blitt kontaktet/orientert om planforslaget, vi kjenner kun til at kommunen har hatt møter med noen borettslag.*
- *Støtter kommunens arbeid med å få etablert krisesenteret, men er imot plassering av tiltaket uten alternativer, omkamper om plassering og underlag som er brukt for å få vedtak, metoder som benyttes. Planinitiativet er misbruk av forvaltningsmakt ift borgerrettigheter, misbruk av kommunens ressurser, Naturvernforbundets frivillighetstimer og naboers tid og fred.*
- *Sier nei til omkamp om krisesenteret, med begrunnelse i områdets status som bynaturpark, byggesone 4, tidligere klager og opphevelse av vedtak fra Statsforvalteren. Oppmoder til å finne en annen plassering for krisesenteret.*
- *Det stilles spørsmål ved ufullstendig planinitiativ. Det bestrides av planinitiativet er i tråd med overordnet plan, pga utforming, størrelse og høyde som ikke kan klassifiseres som områdets strøkskarakter slik KPA krever (§ 23.5.1). En omregulering krever samme type dispensasjon som ble avslått i byggesaken, og vil etter pbl §19.2 kreve særskilt vurdering. Dette vil skape presedens og svekke tilliten til arealplanverket, dvs. tillate andre institusjoner som ROP mv.*
- *Den foreslåtte bygningen ligger også innenfor kulturmiljøsonen "Lystgårdslandskapet på Lade", hvor kun to etasjer er tillatt. Videre omfatter tiltaket institusjonsfunksjoner (døgnvakt, sikkerhetsrom), som ikke regnes som ordinær boligbebyggelse under byggesone 3 (§ 23.5.2), og må derfor behandles som dispensasjon med fullstendig konsekvensutredning - noe initiativet ikke dokumenterer. Planforslaget er også i motstrid med hensynsoner blå/grønn struktur og bynaturpark.*
- *Bestrider byplankontorets anbefaling om oppstart av planarbeid, og tilbakemelding om tomtas egnethet til formålet. Planinitiativet bringer intet nytt, kun samme sak på en mye mer omstendelig måte. SF må avvise med samme begrunnelse som tidligere mener vi. Hvordan det kan fastslås at bofelleskapet/krisesentret ikke må tilfredsstille boligkravene stiller vi oss meget undrende til.*
- *Ingen detaljregulering kan tillates før det foreligger en revidert, helhetlig reguleringsplan for hele Østmarka, som ivaretar føringer fra KPA, vedtak om å utrede hva bynaturpark-konseptet konkret innebærer. Uten en slik helhetlig plan finnes det ingen ramme for å vurdere enkeltprosjekter.*
- *Viser til oppsummering av Statsforvalterens avslag på byggesøknaden, bla. brudd med overordnet arealformål, vurdering av arealformål bolig/institusjon, manglende konsekvensutredning av miljø, landskap og samfunn, svekket medvirkning ved dispensasjon, rettsanvendelsesfeil ved vedtaket - der ny behandling må følge riktige rammer, være åpen og transparent og grundig dokumentert.*
- *Planforslaget bør også avvises pga. manglende alternativ lokasjon, manglende konsekvensutredning, misbruk av forvaltningsmakt, uavklart byggesone og manglende planrevisjon (helhetlig oppdatert plan for Østmarka som hensyntar KPA og*

bynaturvedtaket). Planinitiativet må avvises, ettersom det ikke tilfredsstiller kravene til lokalisering, konsekvensutredning eller sammenheng med bynaturpark. Før en ny prosess iverksettes, må kommunen belyse alternativer, utarbeide komplett KU og utforme en helhetlig plan for Østmarka.

- Ber om at planforslaget om bofellesskap på Østmarka avvises for godt, og at følgende må være tilfredsstilt før evt. videre skritt.
 - Fullstendig innsyn og saksbehandling, inkludert informasjonsmøte med alle klagere
 - Helhetlig konsekvensutredning
 - Alternativ lokalisering og gjenbruk, dokumentasjon på hvorfor andre plasseringer ikke er egnet
 - Klarering av bynaturpark-konseptet

Kommentar:

- *Planoppstart har vært varslet på vanlig måte reguleringssaker og det har vært medvirkning med naboer i forbindelse med planarbeidet. Oppdragsgiver er kjent med innholdet i tidligere klager. Innspill til planoppstart i denne reguleringssaken er gjennomgått og vurdert i planarbeidet. En reguleringsplan omfatter særskilt vurdering i et saksframlegg av Trondheim kommune som planmyndighet samt politisk vedtak.*
- *Planarbeidet omhandler kun den aktuelle tomte og Trondheim kommune har ikke andre aktuelle tomter for dette tiltaket. Planinitiativet er utarbeidet på vanlig måte i plansaker.*
- *Forholdet til bynaturpark, byggesone 3 er omtalt i planbeskrivelsen.*
- *Det vurderes at tiltaket er i tråd med overordnet plan. Forhold til rammer i KPA (utforming, størrelse og høyde) er omtalt i planbeskrivelsen. Bergersen arkitekter har laget et notat som omhandler forholdet til Arkitekturstrategien. Forholdet til kulturmiljøsonen "Lystgårdslandskapet på Lade, arealbruk og bynaturpark er omtalt i planmaterialet.*
- *Konsekvensutredning og dokumentasjon for relevante tema i henhold til krav fra Trondheim kommune er utredet i planarbeidet og det har vært medvirkning i form av møter med naboer. Det vises til Konsekvensutredning tema kulturmiljø, der forholdet til herregårdslandskapet er omtalt.*
- *Helhetlig plan for hele Østmarka inngår ikke i dette planarbeidet.*

1.7. Fortidsminneforeningen - Trondheim lokallag, 2.6.25

Anser at byggehøyden i området ikke burde være mer enn to etasjer.

En høyere utnyttelse vil gå utover opplevelsen av den åpenhet som en tenker at Lade som bynaturpark burde ha. Herregårdslandskapet på Lade er truet og at det framstår som lite hensiktsmessig å tillate en stadig kraftigere påvirkning på dette ved å gå mot nåværende byggehøyder.

Kommentar:

Se kommentarer vedr kulturminner og forholdet til KPA og herregårds/ lystgårdslandskapet over svar til TFK.

1.8. Samarbeidsutvalg ved Ladestien barnehage, Tiriltoppen

- Det er liten plass på stien som er tenkt å gå mellom bhg og boligene på Gartnerhaugen. Det er etablert en frodig vegetasjon som skjermer både boliger og bhg ved porten til bhg. Synd om denne vegetasjonen fjernes til fordel for en åpen, offentlig sti.
- Er det et krav til størrelse på uteareal i barnehagen? Vil dette bli opprettholdt hvis deler av arealet skal bli benyttet til offentlig sti? Vil bhg da kompenseres med andre arealer?

- skeptisk til om det er mulig å opprettholde sirkulasjon rundt hele huset inne på barnehagens tomt hvis stien anlegges i eiendomsgrensa. Muligheten med å gå/ sykle rundt bygget benyttes i dag i det pedagogiske virke til bhg. og er en milepæl for f.eks barna på 1-2 år.
- Jeg spør meg selv om det hadde vært bedre å knytte stien bedre sammen med eksisterende sti, lengre nordvest (vist i blått):
- Det bør stilles rekkefølgekrav om at barnehagens uteområde, hvis berørt, skal opparbeides før det gis midlertidig tillatelse til noen bebyggelse innenfor planen.
- Hvis stien skal etableres i eiendomsgrense bør denne være ferdig opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.



Kommentar:

- *Turstien er et krav fra Trondheim kommune/ byplan. Det har vært en lang prosess for å imøtekomme ønsker fra Byplan/ Representanter for barnehagen og representanter fra Bofellesskapet og løsning for tursti og uteareal for barnehagen er optimalisert i forhold til dette i reguleringsarbeidet.*
- *Andre alternativer til tur trase er ikke aktuelt. Å legge stien lenger nordvest som vist av merknadsstiller ville gitt mer arealbeslag på privat grunn og gitt ulemper for beboere i Gartnerhaugen borettslag.*
- *Det er ikke stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeidelse av uterom for barnehagen før brukstillatelse kan gis. Da alle tiltakene er i regi av Trondheim kommune er det lagt opp til at kommunen selv kan koordinere dette for en god prosess og løsning for gjennomføring..*
- *Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en plan for anleggsfasen, som skal sikre en hensiktsmessig gjennomføring som hensyntar ulike forhold.*

1.9. Østmarka boliglag, 1.6.25

Se også oppsummering fra møte med borettslaget.

- Å legge opp til en regulert snarvei/tursti ned vår bakke forbi vårt garasjeanlegg vil rett og slett være livsfarlig. Det er uaktuelt å legge opp til mer trafikk i denne bakken. Bakken er bratt, og det er ofte veldig glatt der på vinteren. Biler sliter med å komme opp bakken selv om det er strødd (og sklir ned). Hele året er trafikksituasjonen der svært uoversiktlig. Bakken går ned og ut i en krapp sving, en sving som er uoversiktlig både høyre og venstre. I tillegg kommer det trafikk ut fra barnehagen på nederste plan, samt ut fra garasjene på tilsammen 3 plan. Så det kommer potensielt biler fra 5 ulike hold. Uten å overdrive vil dette være en potensiell dødsfelle om noen skulle komme ned der på sykkel for eksempel.
- Viser til bestemmelse §23.5 i KPA om byggesone 3, og mener at forelagt plan bryter flere punkter. Bygget bryter med områdets strøkskarakter - det passer ikke inn i omgivelsene, det er alt for høyt og ruvende, det blir høyere enn eksisterende bebyggelse og alt for tett på vår blokk nr 5. Det vil være innsyn rett inn fra flere leiligheter i vår blokk 5 og inn i bygget, noe

som vil oppleves sjenerende begge veier. Vi mener bygget ikke er i tråd med eksisterende byggelinjer - hverken i høyde, omfang eller utseende.

- Det er mer enn nok institusjoner og bebyggelse på et svært lite areal i dette området fra før. Området er allerede overbelastet. Vårt boliglag og våre leiligheter synker i verdi jo mer byggearbeid som foregår og jo fler institusjoner det fortettes med rundt oss. Vi skjønner behovet for at et nytt krisesenter bør bygges, men det må etter vår mening bygges i et område som ikke allerede er fortettet av institusjoner/kommunale tjenester. Og i et område der det ikke kommer i konflikt med KPA og bynaturpark.
- Selv om selve tomte dere ønsker å bygge på ikke er en del av det som er satt av til bynaturpark i KPA, så må man se på helheten her. Det er naivt å tenke at bare dere komprimerer bygget godt nok og høyt nok inne på den lille tomte som er eneste alternativ på haugen her så vil fotavtrykket bli minimalt. Det blir jo ikke det, bygningsarbeid, anleggsmaskiner og graving i 13 måneder vil skape enorme avtrykk - vi mener altså at denne planen om bygging ikke er forenelig med KPA, og planen om å bevare naturen og dyrelivet her på neset vårt.

Kommentar:

- *Turstien var et krav fra Trondheim kommune/ byplan. Etter dialog og befaring på stedet har Byplan kommet til at det ikke skal reguleres for tursti på borettslagets eiendom nordover, pga utfordringer med trafiksikkerhet.*
- *Dagens snarveg på Trondheim kommunes grunn videreføres, slik at det klargjøres for eventuell regulering av en trafiksikker tursti videre nordover i en annen plansammenheng.*

1.10. Almli, 1.6.25

Angående den gang/turstien som er planlagt forbi garasjeanlegget og opp til spannet. Det bør ikke være noen gjennomgang der da det blir meget trafikkfarlig. Det er ikke mange som har behov for den snarveien heller. Kanskje man heller kunne laget en gangvei ut fra den gangvegen som går forbi høyblokka . Hvis det er mulig å legge den forbi de to røde husene som ligger på toppen av haugen. Det blir i hvertfall mye tryggere.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger oppe i dette notatet. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.11. Haugum, 29.5.25

- Er imot bygging av krisesenteret der det er planlagt og snarvei fra krisesenteret til Harry Borthens v via parkeringsplassene.
- I henhold til planlagt bynaturpark, synes jeg det betenkelig at krisesenteret er planlagt midt i et grønt areal, der trær vil bli saget ned, og skogen vil bli mindre. Dessuten økt trafikk. Det skjønner jeg ikke, at naturparkplanen er så usikker. Vern om det lille grønne partiet som er igjen er viktig, her på Lade.
- Da mange av deres beboere ønsker og trenger mye ro, synes jeg det er merkelig plassering med barnehage som nærmeste nabo, veldig høyt støy nivå der på dagtid.
- Den planlagte snarveien, er ikke forenelig med trafiksikkerhet. Glatt om vinteren, og ikke ønskelig med trafikk opp, og ned der unntatt de som har parkeringsplass. Den snarveien kan droppes. Like bortenfor, er det planlagt en annen snarvei forbi det andre borettslaget, det for nå være tilstrekkelig om det blir bygging.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*
- *Planforslaget sikrer areal for grønnstruktur.*

1.12. Schiemann, 1.6.25

- Anser det som farlig å legge til rette for regulert snarvei/tursti ned bakke forbi garasjeanlegget. Har prøvd å sykle/elsparkesykle ned bakken og det er livsfarlig selv i rolig tempo. Det er bratt, glatt på vinteren, og ofte grus på våren, som gjør det ekstra utrygt. Bilene sliter med å komme opp bakken selv med strøing. Det er dårlig sikt i svingen nederst i bakken, og trafikk fra begge kanter, i tillegg til biler fra barnehagen og tre garasjeplan. Å sende folk, spesielt barn og unge, ned her på sykkel eller til fots – det er etter min mening en oppskrift på ulykker.
- Reagerer sterkt på hvor høyt og tett bygget er foreslått i forhold til eksisterende bebyggelse, spesielt i forhold til Harry Borthens vei 5. Det virker ikke som det er tatt hensyn til strøkskarakteren i området. Bygget blir både høyere og ruvende, og det vil føre til direkte innsyn inn i våre leiligheter – og motsatt. Dette er veldig sjenerende og vil påvirke bokvaliteten vår negativt. Opplever at planforslaget bryter med flere av punktene i KPA - bestemmelser for byggesone 3 (§ 23.5) mtp tilpasning til områdets karakter, og ivaretagelse av grønnstruktur og bomiljø, spesielt mtp høyde, plassering og tetthet.
- opplever at området allerede er svært tett bebygget med institusjoner og offentlige tilbud – alt innenfor et ganske lite område. Det føles som belastningen på nærområdet vårt bare øker, og det påvirker både bomiljø og verdien på leilighetene våre. Forstår behovet for et nytt krisesenter – men jeg mener det bør bygges et annet sted, hvor det ikke allerede er så mange institusjoner samlet på så liten plass.
- Selv om tomte det er snakk om ikke direkte ligger i det som er definert som bynaturpark i kommuneplanen, må man se på helheten. Naturen her på Lade er sårbar, og jeg er redd for hva store byggeprosjekter og anleggstrafikk vil gjøre med både natur og dyreliv her på neset.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*
- Tiltaket er resultat av et komplekst program og det har vært ønske om å opprettholde et åpent hageareal mot vest.
- Strøkskarakteren i området er sammensatt.
- Forholdet til KPA er omtalt i planbeskrivelsen og det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmiljø og kulturmiljø.
- Trondheim kommune ønsker at det etableres bofellesskap på denne tomte.

1.13. Sørmo, 1.6.25

Det frarådes og bygge tursti ved garasjeanlegget vårt. Det er en potensiell dødsfelle, og vi har ingen å miste.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.14. Østeraas, 1.6.25

Turvei ifb med bofellesskapet, er en dårlig ide'. Har selv garasje oppi bakken, helt inntil stien i forbindelse med Østmarkveien, til barnehagen. Er uoversiktlig fra før av, må alltid kjøre svært

forsiktig nå også for å komme t garasjen, om barn kommer springende. Med økt trafikk, blir dette uforsvarlig, er sterkt imot planen om turvei.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.15. Bugen, 1.6.25

- Ønsker at den delen som er tegnet inn som en tursti nedover veien langs garasjene til Østmarka Boliglag AS tas ut av planen. Ikke noe egnet sted å ha en tursti, jfr. at dette er adkomsten til garasjene i boliglaget. Tursti vil gi økt trafikk av gående og syklende og kan gi farlige situasjon og ulykker i møte med biltrafikken. Det er glatt på vinterstid og ugunstig med økt trafikk når bilene kommer kjørende opp eller ned bakken til garasjene.
- Ikke plass til adskilt tursti ved siden av bilveien. Det vil gjøre at boliglaget mister mange av parkeringsplassene sine. Det er allerede for få p-plasser etter at det ble innført parkeringsforbud i området på dagtid. Det er ikke nok parkering til fasteplasser og i garasjene til de som bor i borettslaget. Kan ikke miste plasser til en tursti som vil være fare for liv og helse. Noen beboere uten fast parkeringsplass må bruke bil på jobb da de ikke kan stå parkert hjemme. Det er dårlig miljøpolitikk og lite gjennomtenkt av kommunen.
- Vi anbefaler heller at turstien legges langs gjerdet til Tiriltoppen Barnehage, det er også den naturlige veien å gå hvis man skal videre med buss e.l.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.16. Støen, 27.5.25

Snarvei ned mot Harry Borthens vei er en relativt smal og bratt vei opp til garasjene våre og noen parkeringsplasser øverst. Om vinteren blir det ofte veldig glatt, og det er ikke trygt å ferdes der til fots. Jeg registrerer at mange bruker denne snarveien allerede i dag, og det er trolig lurt å gjøre noe for å sikre en tryggere ferdsel. Dette må imidlertid ikke gå på bekostning av vår bruk av veien og parkeringsplassen.

Jeg forutsetter derfor at reguleringen av dette arealet skjer i tett samarbeid med styret i Østmarka Boliglag.

Kommentar:

- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.17. Haugsnes, 2.6.25

Bekymret over kommunens bygger. Enkeltprosjektet er innen rimelighetens grenser, bortsett fra husets høyde og ønske om å gjøre stien ned til Harry Borthens vei egnet for mer trafikk. Det er stor motstand mot å gjøre stien bredere evt asfaltert av hensyn til trafikksikkerhet, veistandard, hensyn til nabolagetsbarn og barn i barnehager i området, og borettslagets få parkeringsplasser. Borettslaget er ikke villig til å avstå parkeringsplasser til kommunen etter kommunen innførte parkering forbudt i Harry Borthens vei.

Bekymret over manglende informasjon fra kommunen om dette kun er begynnelsen på en storstilt utbygging. Det ble ikke sagt noe om ROP-boligene, helsesenteret og boligbygging er skrinlagt eller er det neste prosjektet. Det er for innsende uærlig og uetisk og bidrar til skepsis og mistenksomhet til kommunale byggeplaner i nabolaget.

Kommentar:

- Tiltaket er resultat av et komplekst program og det har vært ønske om å opprettholde et åpent hageareal mot vest.
- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*

1.18. Vik, 8.5.25 og 29.5.25

- Jeg har full forståelse for at er et behov for dette. Men det er jo skrekkelig å få det klistret helt oppi barnehagene og bebyggelsen. Har selv små barn, og erfaring med uroen som var der tidligere. Hvis det er så dårlig stelt med tomtevalg, så kan dere komme med resten som er tenkt av planer også.
- Ser at det er tenkt fartsåre der vi har garasjer og nærmeste blokk. Synd det ikke ble eldreboliger i stedet, når det kommer så nært bebyggelsen.
- Uttrykker bekymring for de foreslåtte planene om å bygge et krisesenter og etablere en offentlig gangvei i umiddelbar nærhet av våre garasjer og borettslag.
- Er sterkt imot etableringen av en offentlig gangvei, da det gir inngrep i deres private områder. Gangvei vil sannsynligvis føre til tap av garasjeplasser, noe som vil skape store problemer for mange beboere som er avhengige av disse plassene. Argumentet om at området er uoversiktlig er ikke tilstrekkelig grunn til å rettferdiggjøre en såpass inngripende løsning. Største bekymring er at det rett og slett farlig, og frykt for ulykker og tap av liv.
- Forstår behovet for et krisesenter og ikke negativ til at dette kommer, men mener plasseringen er svært uheldig. Bygget er planlagt for nært bebyggelsen og to barnehager, noe som skaper utrygghet. Det finnes alternative tomter i området som er bedre egnet for et slikt formål, og som ville vært kanskje bedre egnet.
- Håper at kommunen vurderer å heller bruke tomten til et fritidstilbud for barn og unge eller videreføring av nye barnehageplasser eller noe som vil være et positivt bidrag til lokalsamfunnet og skape et trygt og inkluderende miljø.
- Da er både avtrykk i miljøet og i forhold til støy som kan være skadelig for barn. Medfører stress og dårligere livskvalitet for de minste barna. Det vil også gi mer skjerming for de som bor på eventuelt boligene også.

Kommentar:

- *Trondheim kommune ønsker bofellesskap på denne tomten.*
- *Det vises til kommentar lenger opp i dette notatet vedr snarveg nordover til Harry Borthens veg. Turveg/ tursti nordover på borettslagets eiendom er ikke del av planforslaget.*
- *Klimakriterier og klimagassutslipp er dokumentert.*
- *Bofellesskap ansees ikke å være et tiltak som genererer støy i vesentlig grad.*

1.19. Gartnerhaugen borettslag

Se også oppsummering fra møte med borettslaget.

Ønsker gjerne skjerming mot støy og innsyn. Hadde vært fint med et gjerde, busker, hekk el.likn

Kommentar:

- *I reguleringsprosessen har det vært medvirkningsprosess med borettslaget. Det vises til reguleringsbestemmelsene.*

1.20. Gullvåg, 1.6.25

- Ønsker bevaring av almetreet på borettslagets tomt- fint om man kan ta hensyn til treets røtter ved graving, slik at det overlever (alm er en truet art, og det står et større og et mindre almetre på tomtegrensa her)
- håper gang- og sykkelstien får grusdekke, ikke asfalt, samt at den ikke blir for massiv eller altfor bred (både mtp. almetreet/gravedybde, men også det grønne preget i området generelt)
- håper det grønne preget i området, og sammenhengende grønne tråkk som forbinder Ringve skole med Østmarka/Ladestien bevares mest mulig – ikke kun for mennesker, men også rådyr og andre ville dyr (dvs. at disse grønne forbindelsene ikke blir altfor "striglet")
- ønsker at gjerder rundt stien ikke blir for massive, og at stien er fin å ha utsikt til for beboere i Gartnerhaugveien 12
- ønsker (ang. nybygg) at lys mot borettslaget vårt (både utendørs belysning og lys fra større vindusflater) ikke blir skjemmende/lysforurensende for beboere i Gartnerhaugveien 10.

Kommentar:

- *I reguleringsprosessen har det vært medvirkningsprosess med borettslaget. Det vises til reguleringsbestemmelsene. Almetreet skal sikres i anleggsfasen.*
- *Bredde på tursti er fastlagt i reguleringsbestemmelser. Dekke på tursti bestemmes i senere faser.*
- *Det vises til reguleringsbestemmelsene.*

1.21. Levik, 1.6.25

- Ønsker skjerming i grensen ved øverste hjørnet i Gartnerhaugveien (10d-12a) i grensen imot Gartnerhaugen borettslag/Krisesenter/gangvei/barnehage. I det hjørnet er det mye kveldssol og utsikt. Ønsker høy vegg-skjerming for å sikre at det blir privat. Viser til bilder fra Tukthuset i Kongensgate som gode eksempler. Vil og skjerme for uønsket innsyn og privatliv, både for krisesentre og borettslaget. Dette er en fin plass å nyte den fantastiske solnedgangen imot Strindfjorden på kveldstid.
- arealet på borettslaget side er mye i bruk, til å ha hagemøbler, solingsplass, klestørk og sykkel lagring.
- Kunne dette hjørnet vært brukt til bod/hagestue på Krisesenteret's side?
- Kan man legge "ledlys" stripe eller lignende langs den "nye" gangveien ved barnehagen? Finnes det en alternativ trasé for denne gangveien?
- Ønsker en oppgradering av eksisterende "gangvei" langs gjerdet til Sjømannshjemmet og ned imot nedre side av veien v/enebolig nedenfor Gartnerhaugenveien 6a på motsatt side av veien. Hva med "gangvei" via Ringve skolen og bussholdeplassen?
- Videre er det ønskelig at bebyggelse i området blir fotografert, bygg og murer i tilfelle noe sprengning og skader fra dette på bebyggelse.
- Ønsker at belysning osv blir skjermet/avgrenset, slik at det ikke vil forstyrre beboerne i borettslaget.

Kommentar:

- *I reguleringsprosessen har det vært medvirkningsprosess med borettslaget. Det vil ikke bli etablert levegger eller boder mot Gartnerhaugveien borettslag. Vegetasjon i dette området vil kunne gi noe skjerming.*
- *Eventuell belysning langs turstien bestemmes i senere faser. Det er ikke aktuelt med annen trase for turstien forbi barnehagen.*
- *Tursti forbi Sjømannshjemmet og over Ringve skoles eiendom inngår ikke i dette planarbeidet og må eventuelt sikres i annet planarbeid.*

- *Forhold knyttet til gjennomføring må tas opp med Trondheim kommune i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, inngår ikke i dette reguleringsarbeidet.*

1.22. Prestmo, 1.6.25

- den planlagte høyden ha betydelige negative konsekvenser for nærområdet og for meg, mine kollegaer og brukere på vår arbeidsplass, både visuelt og opplevelsesmessig da den vil skjerme for en vesentlig del av utsikten fra min arbeidsplass, skape en følelse av innestengthet og redusert romfølelse, påvirke arbeidsmiljø og områdets åpne preg negativt
- Byggets høyde og omfang bør revurderes. Et lavere bygg, tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, vil i større grad ivareta nabolagets karakter, sikre lys- og utsiktsforhold, og redusere de negative konsekvensene for naboene.
- Ber om at det vurderes alternative løsninger med lavere byggehøyde og tilpasset utforming, slik at både utbyggers behov og naboenes interesser ivaretas på en bedre måte.

Kommentar:

- Tiltaket er resultat av et komplekst program og det har vært ønske om å opprettholde et åpent hageareal mot vest, bl.a. av hensyn til naboer i vest. Det er fortsatt åpent areal vest på tomta, som sikrer mulighet for utsyn. Det er ikke aktuelt å vurdere andre konsept for organisering av bebyggelsen på tomta. Strøkskarakteren i området er sammensatt.

1.23. Lindbak, 2.6.25

- Henviser til tidligere klage mot bygging på tomten angående forsvarlig adkomst og parkering inne på barnehagens område; Det er veldig kaotisk på parkeringen og oppleves uoversiktlig de travleste periodene. En opplever å måtte parkere på tomta Østmarkveien 28M-U i påvente av ledig parkering eller i desperasjon parkere ulovlig her, ved levering og henting i de travleste periodene på morgen/ettermiddag. Noen parkerer også på langs bak de andre bilene på parkeringsplassen til Tiriltoppen Barnehage, som medfører at de innerste bilene må rygge hele veien ut mot tomta til Østmarkveien 28M-U. Hvordan skal situasjonen bli når et nytt bofelleskap er i drift? I tillegg har ansatte i barnehagen allerede blitt «bortvist» fra Østmarka-området når det gjelder parkering. Jeg synes man må få ting til å fungere optimalt og på en forsvarlig måte ved eksisterende boliger, før man fortetter området med nye komplekse tiltak. Viser også til avisartikkel om samme problematiske situasjon.
- Mener foreslått bebyggelse bryter med §23.5 Byggesone 3 i KPA på flere punkter, bla. områdets strøkskarakter og eksisterende byggelinjer.
- Tomten bør brukes til mer parkering til Tiriltoppen barnehage, vedtatt bynaturpark og generell bevaring av naturverdier i tråd med byggesone 3 som kan gagne barna og folk på Lade, evt alternativt avsettes til barnehagedrift jf. utsendt skriv om bydeler i vekst og behov for nye barnehageplasser – men innenfor fotavtrykket og størrelsene til dagens bebyggelse.

Kommentar:

- Barnehagens parkering blir ikke vesentlig endret på grunn av planforslaget. Avfallsbeholdere må flyttes noe for å få plass til tursti.
- Parkeringskapasitet på hele Østmarka er ikke del av dette planarbeidet.
- Forholdet til byggesone 3 og KPA er omtalt i planbeskrivelsen. Strøkskarakteren er sammensatt.
- *Trondheim kommune ønsker bofelleskap på denne tomta.*

1.24. Johansen, 2.6.25

Forstår det slik at det skal rives 2 eksisterende bygg med flere leiligheter, og en anslått verdi mellom 15 til 30 millioner. De 2 byggene er oppført med moderne reisverk lik alle andre boliger på Lade, og da bør en forstå verdien av boligene. Også av miljø klimamessig er det jo forkastelig å rive de 2 boligene. Det er ledig tomteareal ved siden av de 2 boligene for oppføring av foreslåtte bygg, som kommunen eier, rett over Viktoria

Kommentar:

- *Trondheim kommune ønsker bofellesskap på denne tomte.*
- *Klimakriterier og klimagassutslipp er dokumentert.*

1.25. Smith, 2.6.25

- Ønsker at tekst under kap. 4.9 om at tiltaket erstatter 12 eksisterende boliger og at det ikke vil øke trafikk skal inneholde hvor lenge disse boligene har vært fraflyttet og stått tomme, hvilke type boliger det var og om det påvirker vurderingen.
- I kap. 4.10 står det en kommentar "belysning?". Jeg håper at belysning planlagt for tiltaket vil hensynta flaggermus i området. Flaggermus skal hensyntas etter Bonn konvensjonen.
- Kap 5.1 viser lite virkninger fra Harry Borthens vei. Planforslaget bli nok bli synlig minimum fra krysset Harry Borthens vei/Ellen lies vei og et stykke ned i Ellen lies vei. Her vil tiltaket virke noe massivt da tiltaket på 3 etg blir plassert på en høyde. Det burde gjennomføres en synlighetsanalyse. Jeg ser figur 26 viser noe, men ser det ikke avmerket på figur 21.
- I 5.2 er det beskrevet at tiltaket forholder seg til stedets bebyggelse med blokkene i Harry Borthens vei som er 3-4 etg. Jeg savner et avsnitt som forklarer høydeforskjellen sett i kontekst av topologi. Gjerne at snitt a-a og d-d tas inn, som viser forskjellen mellom nærmeste blokk i Harry Borthens vei og tiltaket. Høyden på tiltaket, samt plasseringen i landskapet mot nord/vest synes jeg ikke samsvarer med beskrivelsen.
- Ser på det som positivt at det blir bedre koblinger mellom områdene.
- Savner en bedre forklaring på inndeling i offentlige og private soner i kap 5.11. Dette er en bolig for sårbare mennesker, jeg vil anta at hvis andre bruker uteområdene vil det redusere bruken for de tiltenkte brukerne. Hva er planen her?
- Ser ikke at tiltak i 5.20 er ført inn. Hvordan blir naboer påvirket i byggeperioden og hvilke begrensninger vil bli satt iht luft forurensning og støy?
- Tolker det slik at det skal gjennomføres en KU landskapsbilde. Jeg håper konsekvensutredningen vil ha mulighet til å påvirke, og at avbøtende tiltak som foreslås blir innarbeidet i planforslaget. Slik at det ikke bare blir en vurdering uten formål.

Kommentar:

- Det gjøres faglige vurderinger på vanlig måte i reguleringsplanarbeid. Det vises til trafikknotat.
- Konkretisering av belysning inngår ikke i reguleringsarbeidet, men avklares i senere prosjektfaser.
- Det vises til illustrasjonsmateriale som følger planforslaget. Standpunkt for visualisering er valgt etter dialog med Trondheim kommune.
- Snitt er utarbeidet av Bergersen arkitekter og presentert på vanlig måte, kotehøyder på ny bebyggelse er angitt.
- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det utarbeides en plan for anleggsperioden. Det er også gitt føringer for støy i anleggsperioden.
- Det er utarbeidet KU i tråd med krav. Konsekvensene av tiltaket er belyst med mer dokumentasjon og beslutningsgrunnlag. Prosjektet har ikke blitt omarbeidet etter dette.

1.26. Beboermøte Gartnerhaugen borettslag, 21.5.25

BEBOERMØTE GARTNERHAUGEN BORETTSLAG TIRILTOPPEN BHG

<i>Tid</i>	21. mai 2025 kl. 18-19
<i>Sted</i>	Tiriltoppen barnehage, Østmarka
<i>Deltakere</i>	• 8 stk deltakere fra borettslaget • Trondheim kommune: ○ Christianne Bauck-Larssen, byråd for sosiale tjenester ○ Viviann Sandberg Larsen, kommunalsjef for psykisk helse og rus ○ Line Grøtan Skorstad-Nilsen, leder for Trondheim krisesenter ○ Ana Castanheira, Trondheim Eiendom - utbygging (forslagsstiller) ○ Anne Torres Mollan, Byplankontoret • Asplan Viak, Julie Nordhagen (plankonsulent for Trondheim eiendom)
<i>Agenda</i>	Informasjonsmøte med presentasjon av prosjektet og svar på spørsmål fra beboerne.
<i>Oppsummering</i>	I møtet ble det presentert informasjon om krisesenteret som er planlagt på Østmarka, og som det nå er igangsatt planprosess om. Prosjektet som ligger til grunn for planprosessen er det samme som ble omsøkt og vedtatt som byggesak i 2024, der vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren. Planarbeidet bla. skal svare ut hvordan prosjektet forholder seg til overordnede planer og føringer fra ny kommuneplanens arealdel, og virkninger av det foreslåtte prosjektet for ulike tema. Det ble presentert informasjon om hva et krisesenter er, og illustrasjoner fra prosjektet, samt informasjon om nye snarveier og hvordan man kan gi innspill til planprosessen. Se også vedlagt presentasjon. Varslingsmateriale og mer informasjon finnes på https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/varsler-om-oppstart-av-planarbeid-detaljregulering-av-ostmarkveien-gnr-bnr-413-58-m-fl/ Husk frist for merknader 2.juni.
<i>Innspill i møtet</i>	• Spørsmål til plassering av den foreslåtte gangstien mellom barnehagen og Gartnerhaugen borettslag, ligger den på borettslagets tomt? Svar: Turstien ligger på

kommunens/barnehagens område, men vil ligge i eiendomsgrensen mot borettslaget.

- Hva er bredden på turstien og hvordan blir utforming av gjerde?
Svar: Turstien er planlagt med ca. 2 meter bredde. Gjerder er planlagt som i dag, lave flettverksgjerder. Det er mulig å komme med innspill på utforming av disse.
- Området der stien er foreslått oppleves som utrygg, delvis pga beboere på Sjømannshjemmet der man har opplevd noe rusproblematikk. Opptatt av at belysning og kameraovervåkning kan være positivt. *Svar: Det er viktig for kommunen at det oppleves som trygt å bruke forbindelsen. Det vil kun være kameraovervåkning av området inn mot krisesenteret/krisesenterets bebyggelse.*
- Vil det bli brøyting av turstien? *Svar: Det er ikke lagt til grunn brøyting av turstien på vinterstid, da det vil kreve en bredere utforming og mer arealbeslag. Det antas at forbindelsen likevel vil bli et viktig tråkk på vinterstid.*
- Kan det være aktuelt å sette ut en boks med sand slik at det kan strøs på beboernes initiativ? *Svar: Kommunen tar med seg ønsket videre til drift. Det vil ikke bli svart ut i reguleringsplanen.*
- Det ligger et almetre i eiendomsgrensen mot barnehagen rett ved inngangen til barnehagen fra Ringve skole. Dette ønskes bevart av borettslaget. Det hadde også vært fint om buskene som står på barnehagesiden kunne vært flyttet over nabogrensen og bidra til skjerming av borettslaget. *Svar: Plankonsulent og kommunen tar med innspillet videre og ser på mulighetene for å få til dette.*
- Virker som et godt prosjekt, fin beliggenhet for et krisesenter. Fint for dem som skal på krisesenter at de kommer til et trygt og rolig område.
- Blir det mye lys mot borettslaget som kan plage beboere som bor nærme? *Svar: Det er ikke ønskelig med belysning inn mot naboene. Dette må tilpasses.*
- Er det mulighet for å ha samlet renovasjon med krisesenteret? *Svar: Det vil ikke være aktuelt, krisesenteret vil ha egen, innelåst renovasjonsløsning.*
- Spørsmål om hvordan innspill sendes inn, og om det er behov for at borettslaget skriver ned innspillene fra møtet og sender inn. *Svar: Innspill fra møtet blir oppsummert i et møtereferat som sendes borettslaget og legges ved plansaken. Borettslaget må gjerne komme med innspill til planarbeidet i tillegg hvis det er flere saker man ikke fikk tatt opp i møtet.*
- Spørsmål om hvor mange som vil bo på krisesenteret. *Svar: Ca 15 familierom, det varierer hvor mange som bor på senteret samtidig.*
- Er det mye utrykning til krisesentert? *Svar: Nei, erfaringsmessig er det ikke det.*

- Hvor vil barn leke? Svar: Det er tilrettelagt for uterom både rundt nytt bygg og i egen skjermet takhage.

Kommunen ønsker god dialog med naboene og vil gjerne invitere til et nytt nabomøte med ledelsen i krisesenteret før de flytter inn, for å sikre et godt samarbeid.

Illustrasjon/
foto



Bilder av almetreet borettslaget ønsker å ivareta, samt busker som ønskes flyttet inn på borettslagets tomt for å gi økt skjerming.

1.27. Beboermøte Østmarka boliglag, 26.5.25

BEBOERMØTE ØSTMARKA BORETTSLAG

Tid	26. mai 2025 kl. 17-18
Sted	Trygguset (klubbhuset til Trygg/Lade)
Deltakere	● xx stk deltakere fra borettslaget ● Trondheim kommune: ○ Christianne Bauck-Larssen, byråd for sosiale tjenester ○ Viviann Sandberg Larsen, kommunalsjef for psykisk helse og rus ○ Line Grøtan Skorstad-Nilsen, leder for Trondheim krisesenter ○ Ana Castanheira, Trondheim Eiendom - utbygging (forslagsstiller) ○ Anne Torres Mollan, Byplankontoret ● Asplan Viak, Lene Kristin Nagelhus (plankonsulent for Trondheim eiendom)
Agenda	Informasjonsmøte med presentasjon av prosjektet og svar på spørsmål fra beboerne.

Oppsummering

I møtet ble det presentert informasjon om krisesenteret som er planlagt på Østmarka, og som det nå er igangsatt planprosess om.

Prosjektet som ligger til grunn for planprosessen er det samme som ble omsøkt og vedtatt som byggesak i 2024, der vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren. Planarbeidet bla. skal svare ut hvordan prosjektet forholder seg til overordnede planer og føringer fra ny kommuneplanens arealdel, og virkninger av det foreslåtte prosjektet for ulike tema.

Det ble presentert informasjon om hva et krisesenter er, og illustrasjoner fra prosjektet, samt informasjon om nye snarveier og hvordan man kan gi innspill til planprosessen. Se også vedlagt presentasjon.

Varslingsmateriale og mer informasjon finnes på

<https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/varsel-om-oppstart-av-planarbeid-detaljregulering-av-ostmarkveien-gnr-413-58-m-fl/>

Husk frist for merknader 2.juni.

Innspill i møtet

- Spørsmål om føringer/krav ved regulering av turvei i borettslagets tomt?
Svar: Byplankontoret ønsker at det reguleres en offentlig gangforbindelse med utgangspunkt i etablert dagens bruk. Det har vært dialog med Byplan og det vil aksepteres at kjøreadkomst til garasjene deler areal med turvei. Det kan komme innspill i planprosessen som gjør at man må vurdere andre løsninger. Det ligger ikke en intensjon om å fjerne parkeringsplasser.
- Spørsmål om plassering av et krisesenter tett på et område allerede belastet med rus og psykiatri.
Svar: Valg av tomte ble diskutert lenge. Trondheim kommune føler seg trygg på at dette er en god tomt for krisesenteret.
- Er det vanlig å legge planer i andre manns tomt? Opplevs som mangel på dialog. *Svar: Det er ikke uvanlig i en reguleringsprosess å sikre offentlige interesser. Det er ofte i oppstart av en reguleringsprosess at dialog med grunneier initieres.*

- Spørsmål om Statsforvalterenes oppheving av tidligere vedtak.
Svar: Flere forhold, bl.a. at tiltaket var ikke i tråd med arealbruk i kommuneplanens arealdel (KPA) som da var gjeldende, og det var mange dispensasjoner i byggesaken. Forestående detaljregulering vil fastlegge arealbruk og rammer for ny bebyggelse og dokumentere virkninger med utgangspunkt i den nye Kommuneplanens arealdel (KPA)
- Hvem er snarveien for? Spørsmålet knytter seg til trafiksikkerhet og økning av mengde trafikk av både myke trafikanter og billister ved garasjeanlegget. Veien oppleves som bratt, glatt og ekstra farlig i vinterstid. Forslaget skal ta hensyn til Østmarkanese barnehage ved Harry Borthens vei. Svar: *Turveien skal være for hele området/ offentlig forbindelse.*
- Innspill: Borettslaget stiller seg disponibelt for å vise de farlige forholdene ved adkomstvei til garasjeanlegget. Svar: *Vi tar gjerne en fellesbefaring i området. Datoen avtales.*
- Spørsmål om det er tenkt å ta noe av borettslaget skog/grøntareal for å løse turveien. Svar: *I utgangspunkt prøver Trondheim kommune å unngå det.*
- Spørsmål om de andre prosjektene som planlegges for Østmarka er vurdert sammen i en helhetlig plan? Svar: *Dette prosjektet fremmes som en separat reguleringsplan.*
- Innspill knyttet til tidligere nabomøte om ROP-boliger: trafikk mønster er ikke ajour og bør oppdateres. Svar: *Detaljregulering av denne tomten vil gi oppdatert informasjon om trafikk.*
- Kommentar om høyde av nybygget og tap av utsikt mot sjøen fra barnehagen og ønske om en lavere bebyggelse. Svar: *Det vil fortsatt være arealer i barnehage som beholder utsikt mot sjøen. Gjerdet er fortsatt tenkt som et flettverksgjerde tilsvarende eksisterende.*
- Spørsmål om de forskjellige farger på kartet KPA. Det ble også kommentert av en beboer at det ligger et politisk vedtak om at European-vinnerforslag skal videreføres i området med gamle tjenesteboliger (HVS og fortetting)
Svar: Tilgrensende arealer er bl.a. avsatt til bynaturpark (mørkegrønt) i ny KPA. Areal for bynaturpark omfattes ikke av dette reguleringsplanarbeidet, heller ikke HVS eller fortetting av boligområdet (European). Skravuren viser hensynssone for herregårdslandskapet. Tiltakets virkning for herregårdslandskapet skal utredes i reguleringsplanarbeidet.

- Innspill fra representant fra Naturvernforbundet: Det er 14 saker som truer området på Østmarka og bynaturparken, og det blir en evig omkamp og behov for å se helheten. Svar: Politikerne ser at det er en helhet som er viktig. Men nå er det krisesenteret som er viktig å få fremmet som en egen sak.
- Enighet om at det trengs et krisesenter, men hvorfor akkurat i dette området og ikke i periferi? Spørsmål om det blir en ekstra belastning for området? Svar: *Det vil være 15 rom og 16 ansatte i turnos, det vil si 4-6 ansatte på dagtid. Hva som er trygt for målgruppen er grundig vurdert. Det finnes 44 krisesenter i Norge som er plassert i boligområder. Det er viktig å finne en beliggenhet som kan skape trygghet, og gi mulighet til god fremkommelighet til skole, barnehager, mm.*
- Det er fint at krisesenteret planlegges på denne tomten, men volumetrien burde vurderes, slik at den reduseres i høyde. Mer fotavtrykk, vil gi mer utsikt. Svar: *Det reguleres for det prosjektet som fikk godkjent rammesøknaden januar 2024. Det er ingen ønske om å endre et prosjekt som er godt gjennomtenkt, som gir et godt svar til et veldig komplekst funksjonsareal og som samtidig tar være på den eksisterende grønnstrukturen. Prosjektet har en lav utnyttelsesgrad.*
- Hva tenker Gartnerhaug borettslaget om å ha en tursti tett på sitt areal? Svar: *Det har vært møte med Gartnerhaugen borettslag. Gartnerhaugen borettslaget er positiv til formålet og at turstien reguleres. Borettslaget er opptatt av sikkerhet i området og skjerming mot egen tomt: belysning og grønnstruktur.*
- Spørsmål om framdrift, byggeplass og risiko for økende trafikk mot Østmarka borettslaget. Svar: *Ved oppstart riving er det beregnet 13 måneder til ferdigstilling av bygg og utomhus. Byggeperioden vil ikke bidra til anleggstrafikk i borettslag området. Brakkeriggen skal være i Ringve skole, og andre anleggstrafikk vil kjøre via Spannet.*

Kommunen ønsker god dialog med naboene og vil gjerne invitere til et nytt nabomøte med ledelsen i krisesenteret før de flytter inn, for å sikre et godt samarbeid.