



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Internt samråd - Førstegangsbehandling

Frist innspill: 5.08.2025

Elements 2025/7918 Østmarkveien, gnr 413/58 Viktige utfordringer i planen
Planident r20250014

Saksbehandler:
[Anne Torres Mollan](#)

1. Ny bebyggelse i Kulturmiljø og landskap
2. Beholde naturverdier og grønt preg sammen med bebyggelse og infrastruktur
3. Kommunale turveger

Enhet og
kontaktperson

Må sikres i plankart og
bestemmelser

Faglige råd/korte kommentarer
utover krav

[Kommentarer fra forslagsstiller](#)

Kommunalteknikk
- GEO

1. Ønsker at følgende bestemmelse brukes under "Geoteknikk", der overskrift også endres til "Geoteknikk **og geologi**":
§: Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk og/eller ingeniørgeologisk oppfølging av

1.

[OK, oppdatert i bestemmelsene](#)

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
	<i>spesielle arbeider i byggeperioden.</i>		
Kommunalteknikk - Vann og avløp	1.	1.	
Kommunalteknikk - Byrom og grønnstruktur	§ 4.3-1 Blå/grønnstruktur (BG) bør skrives om. Når vegetasjon reguleres til bevaring, følger saksbehandlingsprosedyre som ivaretar søknadsprosess og saksbehandling. Første og siste setning kan stå som det er - de midterste setningene kan strykes. - Midlertidig rigg (#1) og bevaring av tre kan ikke skje på samme område. Midlertidig rigg må flyttes til annet område. - Det må utarbeides en marksikringsplan som viser hvor det ikke skal være terrenginngrep og hvordan dette sikres. Marksikringsplan skal også vise hvilke enkelttrær og vegetasjonssoner som skal bevares. Alle trær skal registreres i hht kommunens nye treregister. Data for trær som skal bevares	Marksikringsplan er viktig for å sikre at vegetasjon som ønskes bevart har mulighet for å bli bevart. Marksikringsplanen viser hvor det ikke er tillatt med graving, kjøring eller lagring av materiale.	- Ok, oppdatert i bestemmelsene. - Se tilsvar byplan, bestemmelsene er utformet slik at begge deler skal kunne gjennomføres. - Marksikringsplan er justert noe for bedre samsvar med plankart. Det er foretatt en registrering av trær i området. - Det er høye ambisjoner om ivaretagelse av eksisterende vegetasjon i planen, dette er bla. Sikret i UTE og o_BG, det er imidlertid ikke ønskelig å regulere alle eksisterende trær til bevaring i plankartet mtp evt. Risiko for disp.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
	skal overføres til kommunens nye treregister.		
Kommunalteknikk - veg	1.	1.	
Kommunalteknikk - Renovasjon	1.	1.	
Barnas representant	1.	1.	
Klima- og miljøenheten - Forurensning	1.	1.	
Klima- og miljøenheten - Klima og samfunn	1.	2.	
Klima- og miljøenheten -	1.	2.	
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	1.	1.	
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	1. §3.1 utomhusplan skal også vise overvannshåndtering. 2. Tilstrekkelig jorddybde på	1. I ROS-analysen må sannsynligheten for overvann / ekstrem nedbør settes til høy	1. Illustrasjonsplanen har angitt regnbed og regnbed med overløp. 2. Regneark for Blågrønn faktor

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
	takhager bør sikres i bestemmelser. Se Grönatakhandboken , s. 13 for anbefalt jorddybde for ulike typer vegetasjon.	(ofte enn 1 gang per 10 år). ROS-analysen bør også vurdere hetebølge som et aktuelt tema.	angir mellom 0-3 og 10 – 39 cm, i tråd med planlagt utforming av indre hage. Ikke ønskelig å binde opp dette mer. Se også svar fra byplan. 1. ROS-analyse er oppdatert mtp sannsynlighet for overvann/ekstrem nedbør. DSBs sjekkliste inkluderer ikke hetebølge som aktuelt tema, det er heller ikke bebyggelse/brukere innen planområdet som vil være spesielt utsatt mtp dette. Etablering av grønne overflater og trær, som sikret i bestemmelsene vil likevel fungere positivt for dette temaet. Termisk inneklima vil ivaretas i tråd med TEK.
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	1.	1,	
MoS -Samferdsel	1. Støtter opp om <i>Byplan - Trafikk planfaglig</i> sine innspill	1.	Ok.
Enhet for Idrett og Friluftsliv	1.	1.	

Byplan - Trafikk planfaglig	1. Begrepene turveg og tursti benyttes om hverandre i bestemmelsene (gjelder § 4.3-2 og § 7-2) og i planbeskrivelse. Hvis det er bredde min. 1,2 m som sikres (stemmer med plankart, vegtegninger mm.) må O_TV1 og O_TV2 omtales som turstier. 2. Det må sikres at manøvreringsareal til vendehammer ikke kommer i konflikt med avsatte parkeringsplasser. Dette kan sikres med lav kantstein eller forskjell i dekket fra parkeringsarealet. 3. Det bør sikres i bestemmelser hvilke formål bilparkeringsplassene skal dekke.	1. Det bør sikres min. 15% av sykkelparkeringsplasser er tilpasset for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1m x 2,6 m. 2. Det bør vurderes garderobe med dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkering for ansatte. 3. F_GG gangveg/gangareal/Gågate er 2,0m bredt, og i utgangspunktet for smalt til å kunne vinterbrøytes. Bør vurderes om det er mulig å øke til kommunal fortausstandard på 3,0m. 4. Det er uheldig at varelevering og renovasjon må rygge frem til vendehammer for å kunne snu ved utkjøring fra Spannet, særlig med tanke på barnehage i området.	1. Turveg er riktig angivelse ift. formål i plankartet, mens tursti er riktig ift. Normene til TK, det må derfor ligge til grunn en «blanding», se oppdaterte bestemmelser og beskrivelse. 2. Detaljutforming av trafikkarealer må ivaretas i videre detaljering, og vil ikke sikres i denne fasen. 3. Parkering er omtalt under byggeformål B/T i bestemmelsene, og det følger derav at plassene tilhører B/T. 1. OK, lagt inn. 2. Det er garderober og dusjfasiliteter for ansatte i prosjektet. 3. Det er ikke aktuelt å utvide gangveg til 3,0 meter, da dette vil påvirke kjøreareal og adkomstareal til bebyggelsen. 4. Det er enighet om at det er uheldig med rygging, og dette er omtalt i planbeskrivelsen og trafikknotat. Løsningen medfører likevel en vesentlig oppgradering og gir bedre trafiksikkerhet enn i dagens situasjon, der området i større grad framstår som et kjøreareal/shared space. Lar seg ikke gjøre å få til
--	--	---	--

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
			renovasjonsløsning her uten rygging.
Byplan - UU	1.	1.	
Eierskapsenheten	1.	1.	
Byantikvaren	1.	1. Byantikvaren har tidligere gitt innspill til prosjektet. Det er ikke gjort store endringer i prosjektet siden den gang. 2. Foreslått plassering og omfang er i utgangspunktet ikke i direkte konflikt med lystgårdene. Høyder virker tilsynelatende akseptable, men fasaden mot nordvest kan fremstå noe tung og dominerende. Takoppbygg (og leier) er krevende. Kan det løses på en annen måte? 3. Bygningsvolumet er usedvanlig oppstykket, med mange vinkler og kanter som gir et urolig og rotete uttrykk. Dette kunne vært forbedret med en ryddigere fasadekomposisjon. 4. Ladehalvøya er i stor grad preget av etterkrigsmodernisme, med	Det har vært dialog med byantikvar og byarkitekt om prosjektets forutsetninger, og det er enighet om videre dialog for utforming av fasadene. Det er ikke vesentlig rom for endring av volum. Det er lagt inn en formulering i bestemmelsene 4.1-1 om at fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å gi ro i fasadeuttrykket.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
		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. Byantikvaren ser ikke behov for å gi noen sterke føringer her, ettersom vi oppfatter at spillerommet er relativt stort, men vi forventer et ryddigere, roligere og mer nedtonet bygg. 5. Både tegl, trepanel og puss er materialer som passer godt inn i dette området. Ubehandlet treverk og sterke kontrastfarger frarådes. Byantikvaren vil oppfordre til en annen hovedfarge enn grått.	
Byarkitekten	1.	1. Byarkitekten har tidligere gitt innspill til prosjektet. Det er ikke gjort store endringer i prosjektet siden den gang. 2. Stedsanalysen bør påvirke utformingen av prosjektet. Nå er prosjektet utarbeidet før det er laget stedsanalyse.	1. Se også tilsvar til byantikvaren. 2. Stedsanalyse kom inn som krav i ny KPA. Trondheim kommune ønsker å regulere basert på tidligere godkjent byggesak (som ble opphevet av Statsforvalteren). Det har derfor ikke vært anledning til å utforme prosjektet på bakgrunn av stedsanalyse. Analysen viser likevel

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
		3. Bygningsvolumet er usedvanlig oppstykket, med mange vinkler og kanter som gir et urolig og rotete uttrykk. Man bør rydde opp i både fasade- og volumoppbygging. 4. Bygget harmonerer dårlig med sin funksjon som hjem, og med bygningsmiljøet omkring. Bygget bør "ønske beboerne velkommen". 5. Byggets form vekker oppsikt og utstråler at bygget rommer en uvanlig og kanskje farlig funksjon. Bygningens program etterspør en mer anonym utforming, som tilnærmer seg boligarkitektur og glir mer naturlig inn i nabolaget. 6. Byarkitekten har forståelse for at bygget skal innfri mange praktiske krav, blant annet til logistikk, men her fremstår det som at de praktiske hensyn har kommet veldig direkte til uttrykk i arkitekturen. 7. Første etasjer bør ikke tillates som lukkede. Det bør ses på	godt hvordan prosjektet forholder seg til omgivelsene. 3. Se tilsvarende byantikvaren. Det forutsettes videre dialog om fasadeuttrykket. 4. Det er flere hensyn i funksjonen, det skal fungere både som hjem og som sikkert tilholdssted. Uteområdene bidrar i stor grad til å gjøre bygget mer tilnærmelig. 5. Uenig i at bygget er oppsiktsvekkende, men tar med at det ønskes en mer anonym utforming, jf. forutsetning om videre dialog. 6. Ok 7. Behovet for mer lukkede første etasjer kommer av funksjonen, det er i tillegg sett på vegetasjonsløsninger for god avskjerming, men det må ikke skapes situasjoner som gir dårlig oversikt over omgivelsene av sikkerhetshensyn. 8. Det er planlagt vanlige flettverksgjerder rundt området, i tråd med utforming langs bla. Gartnerhaugen og barnehagen i dag. Dette vil gi god visuell kontakt med omgivelsene. Det er lagt til grunn

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
		alternative løsninger for avskjerming og buffersoner. 8. Illustrasjoner er vist med et avvisende stålgjerde. Arkitekturstrategien etterspør menneskevennlig arkitektur. Av hensyn til de som er innenfor og utenfor gjerdet bør det vurderes en annen materialbruk, eller å kombinere med en grønn hekk.	hekkbeplantning mv ved gjerder.
Byggesakskontoret	1. Kan § 4.1 deles opp mer? Slik at hvert tema har sin egen bestemmelse. 2. § 4.1-2: Angående Materialbruk og utforming. "Bebyggelsens første etasje kan utformes med lukkede fasader for å unngå innsyn til bofellesskapet" - dette vurderes som en uheldig løsning- første etasjer bør ikke tillates som lukkede. Det bør tilstrebes alternative løsninger, for eksempel å skape buffersoner med vegetasjon mellom bebyggelse og arealer man ønsker å skjerme seg fra. Det bør skapes en god overgang mellom	1.	1. Malen fra TK legger ikke opp til videre underdeling. 2. Bestemmelsen må opprettholdes pga motstrid ift bestemmelser i KPA, og krav til byggets funksjon som bolig og institusjon. Buffersoner med vegetasjon etableres, men det er ikke ønskelig å ha vegetasjon man kan skjule seg bak tett på innganger/1.etasje. 3. Ok, endret. Det legges til grunn at tomten må benyttes i anleggsfasen og at nye snarveger vil være del av prosjektet. Det er ikke regulert offentlig gjennomgang gjennom barnehagen i dag. Det utelukkes ikke at dagens snarveger vil måtte stenges i anleggsfasen for å kunne opparbeide et turstiltbud for gående.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav	Kommentarer fra forslagsstiller
	bebyggelse og omgivelser. 3. § 7.1: "Lange omveier for gående og syklende i anleggsfasen bør unngås." - Endre "bør" til "skal".		
Samfunnssikkerhet og beredskap	1.	1.	
Tomtegruppa	1.	1.	
Bydrift	1.	1.	
Trd. parkering (parkeringsdekning)	1.	1.	