

Saksfremlegg

Østmarkveien gnr./bnr 413/58 m.fl. detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/25408

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende 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.

Sammendrag

Saken gjelder forslag til detaljregulering av Østmarkveien gnr./bnr. 413/58 m.fl. for et nytt bofellesskap på Østmarka for personer i krisesituasjon, inkludert et dagtilbud, og tilrettelegging for offentlige snarveger. Planforslaget er utarbeidet for å møte et viktig samfunnsbehov for en kommunal tjeneste.

Det er flere utfordringer i planarbeidet, blant annet balansen mellom et viktig offentlig formål og hensynet til stedets eksisterende karakter, særlig knyttet til kommuneplanens retningslinjer for bygghøyder i hensynssone kulturmiljø og arkitektonisk utforming.

Byrådets konklusjon er at det foreslåtte planforslaget, til tross for de nevnte utfordringene, er akseptabelt for høring og offentlig ettersyn, da det legger til rette for en nødvendig offentlig tjeneste og ivaretar sentrale miljøhensyn gjennom reviderte bestemmelser.

De arkitektoniske og estetiske utfordringene vil bli fulgt opp i den videre planprosessen for å sikre høy kvalitet i prosjektet når planforslaget kommer til sluttbehandling. Byrådet anbefaler byutviklingsutvalget å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.



Reguleringskonvolutten, sett fra nordvest. Reguleringskonvolutten viser maks tillatt bebyggelse, inkludert takoppbygg over gesimshøyden. Illustrasjon: Bergersen arkitekter

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune, ved Utbyggingsenheten. Komplette planforslag forelå 02.07.2025, men enkelte vedlegg ble revidert og sendt inn fram til 15. august 2025. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt fagnotat og planbeskrivelse.

Saken kommer opp nå som følge av et behov for en detaljregulering for et nytt bofellesskap for personer i krisesituasjon på Østmarka. Bakgrunnen er en tidligere byggesak for det samme tiltaket, som ble opphevet av Statsforvalteren, da den ikke var i tråd med boligformålet i KPA 2012-2024. 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.

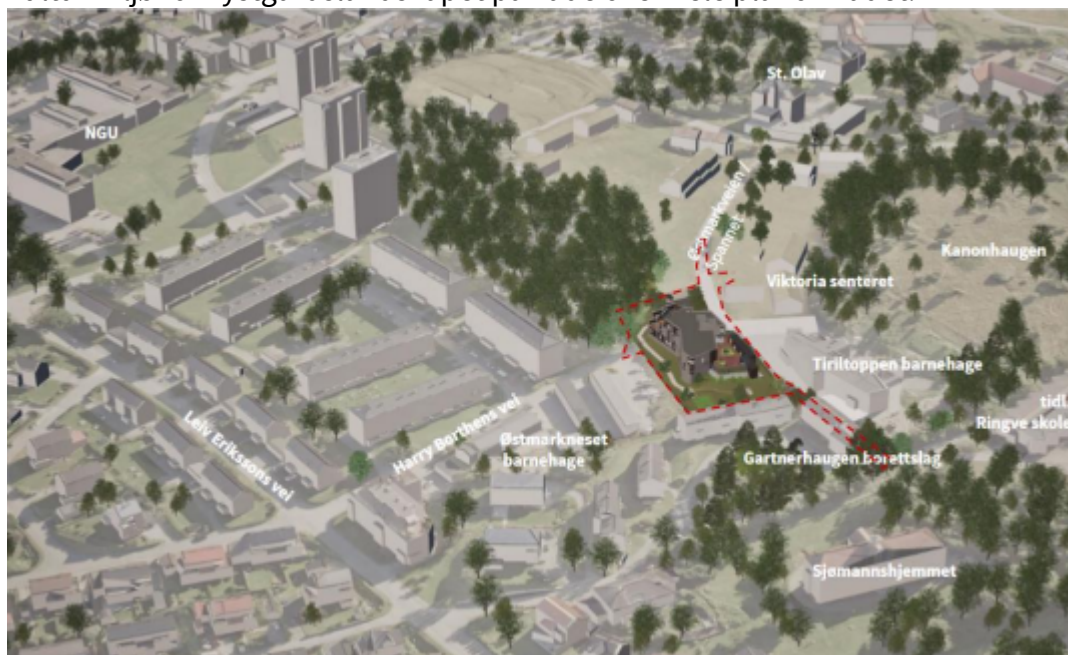
Fakta

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 snarveg forbi barnehagen mellom Østmarkveien og Ringve skole, og opprettholde snarveg innenfor planområdet mellom Østmarkveien og Østmarka boliglag.

Planområde og forholdet til overordnet plan

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel (KPA) i 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 også 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 en hensynssone for kulturmiljø for Lystgårdslandskapet på Lade over hele planområdet.



Planområdet er markert med rød stiplet strek.

Utfordringer i planarbeidet

- **Hensynet til strøkskarakter og arkitektonisk utforming:** Byarkitekten og Byantikvaren har vært kritiske til byggets oppstykkede volum og etterlyser en ryddigere fasadekomposisjon og en tilnærming nærmere boligarkitekturen i nabolaget. De mener fasaden mot nordvest framstår tung og dominerende. Planforslaget er tilpasset bygg som tidligere har vært godkjent som byggesak.
- **Hensynet til kulturmiljø:** Planforslaget strider med KPA-retningslinjen om maksimalt to etasjer i hensynssone kulturmiljø.
- **Hensynet til trær:** Planforslaget sikrer ikke eksisterende trerekke langs Østmarkveien.
- **Hensynet til boliglagets og barnehagens uteområder:** Planforslaget skal sikre offentlig tilgjengelige snarveger. En utfordring har vært snarvegenes nærhet til henholdsvis garasjeanlegg på Østmarka boliglags eiendom og barnehagens uteområder.

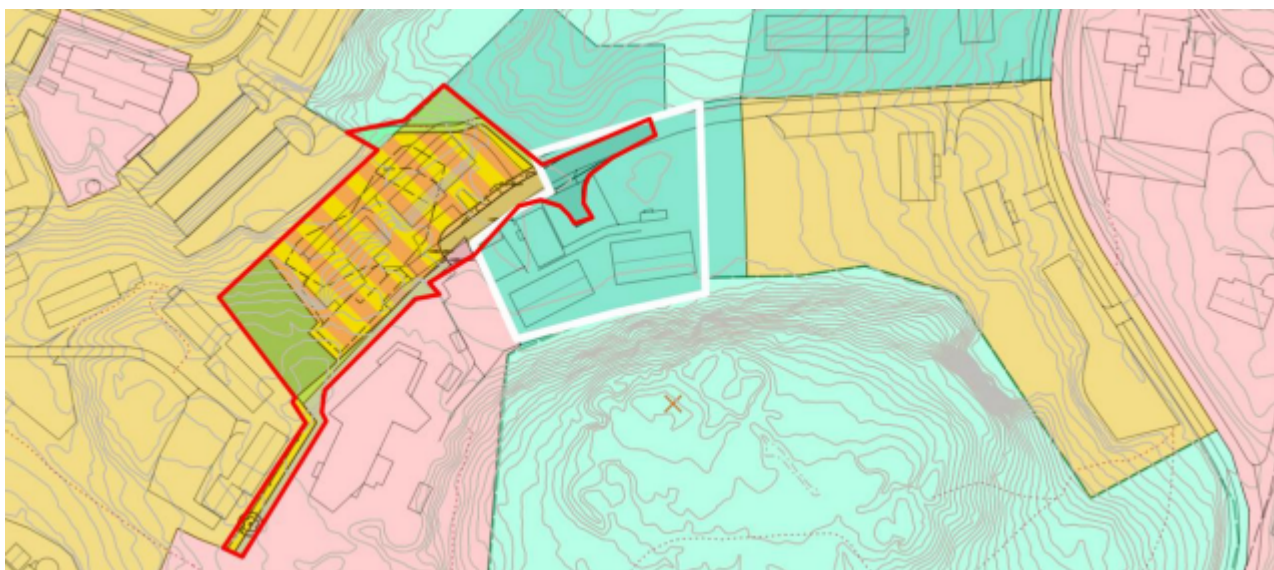
Prosess og medvirkning

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, før plansaken, 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. Ved oppstart av planarbeidet ba Byplankontoret også om at det skulle reguleres offentlig snarveg forbi byggeområdet og ned til Harry Borthens veg. Denne snarveien er imidlertid bratt og å lage en trygg løsning her betyr større inngrep på borettslagets eiendom. Etter en befaring anbefalte også Byplankontoret at denne turvegen ikke reguleres eller realiseres nå, og derfor tatt ut av planområdet.

Naboer har vært opptatt av omfang av bebyggelse og naturverdiene i området. Naturvernforbundet er også negativ til utbyggingen, og viser til områdets status som bynaturpark. De etterspør en klargjøring av bynaturpark-konseptet, en helhetlig plan for hele Østmarka, og vurdering av alternative plasseringer for tiltaket. Byplankontoret må behandle innsendte planer, og det er ikke nedlagt bygge- og deleforbud innenfor bestemmelsesområdet for bynaturpark. Byrådsavdeling for byutvikling har igangsatt arbeidet med utvikling av bynaturkonseptet og grunnlag for dialog med nasjonale myndigheter. Hensyn til kulturmiljø, naturmangfold og områdekarakter er redegjort for i planbeskrivelse og vurdering av virkninger.

Våren 2025 ble det 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.



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.

Byrådets vurdering

Byrådets samlede vurdering er å anbefale at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er et kompromiss mellom å sikre realisering av en viktig offentlig funksjon og ønsket om en by med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Trondheim kommune skal være en inkluderende, vekstkraftig og grønn by, hvor fortetting skjer med kvalitet og hensyn til omgivelsene. Leangenerklæringen understreker viktigheten av å bygge varierte boliger tilpasset folks behov, og å sikre gode rekreasjonsmuligheter og grøntområder.

Byrådet mener at dette bofellesskapet, som tilbyr en kommunal tjeneste for mennesker i krisesituasjon, representerer et viktig bidrag til en sosialt bærekraftig by. Byrådet vurderer at bestemmelsene som er innarbeidet er tilstrekkelige for å sikre arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og at hensyn til naturverdier, kulturmiljø, og landskap er tilstrekkelig ivaretatt.

Hensynet til strøkskarakter og arkitektonisk utforming

Bebyggelsen er godt illustrert, siden prosjektet har vært omsøkt som en byggesak tidligere. De største endringene på bygget er, sammenlignet med tidligere godkjent byggesak, at det nå skal tilrettelegges for solceller med tilhørende trappehus på taket, endringer i fasadeutforming og mer sykkelparkering. Bygget har et begrenset fotavtrykk sammenlignet med dagens bebyggelse.

Byrådet erkjenner de utfordringene som er påpekt i fagnotatet, særlig kritikken fra Byarkitekten og Byantikvaren angående byggets oppstykkede volum og mangel på en ryddig fasadekomposisjon. Utformingen er laget for å optimalisere behovet til skjerming og flyt innomhus. Dette gir en uheldig bygningsform med rare vinkler og oppbrutte volum.

Byarkitekten mener utformingen bør tilnærme seg boligarkitektur og gli mer naturlig inn i strøkskarakteren i nabolaget. Arkitekturstrategien legger vekt på helhetlig utforming og estetisk opplevelse, med retningslinjer om at bygninger og byrom skal oppleves tiltalende, stimulerende og inspirerende. Byggets møte med bygulvet og silhuetten vies spesiell omtanke.

Bygget har enkelte lukkede fasader på bakkeplan. Byplankontoret har imidlertid vurdert at behovet for skjerming for bofellesskapet, som krever tre etasjer og lukkede fasader på bakkeplan, må aksepteres gitt byggets funksjon. Det er sikret i bestemmelsene at fargebruk og materialvalg skal bidra til et rolig fasadeuttrykk og høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og det er rom for ytterligere bearbeiding i byggesaken. Dette skal bidra til at bygget i større grad harmonerer med landskapet og strøkskarakteren i Ladehalvøya.

Hensynet til kulturmiljø

Planforslaget strider med KPAs retningslinje om maksimalt to etasjer i hensynssone kulturmiljø. Begrunnelsen for avviket er at det er nødvendig med tre etasjer for å få plass til nødvendig romprogram for en offentlig funksjon. I dette tilfellet er det vurdert at tomte tåler høydevirkningen uten å forringe kulturlandskapet. Bygget vil i hovedsak ligge under toppen av Kanonhøyden sett fra Ringve gård. Byantikvaren mener at foreslått plassering og omfang ikke er i direkte konflikt med lystgårdene. De skriver: *“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.”* Konsekvensene for kulturmiljø, landskap og naturverdier framgår for øvrig godt i planforslaget, og hensynet til kulturmiljø og landskap vurderes som ivaretatt.

Hensynet til trær og vegetasjon

Byrådet merker seg også bekymringene rundt bevaring av trær langs Østmarkveien og manglende sikring av trærne i plankart og bestemmelser, spesielt da KPA § 32.11 krever bevaring av trerekker i bynaturparken. Bestemmelsene krever at det dokumenteres en blågrønn faktor på 0.9 i tråd med krav til helse- og omsorgsbygg innenfor bestemmelsesområdet Bynaturpark. I kart og bestemmelser er det imidlertid 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». Selv om illustrasjoner viser en intensjon om bevaring og planting, må dette følges opp mer konkret for å styrke stedets grønne og miljøvennlige profil, i tråd med Leangenerklæringens fokus på å pleie, fornye og plante flere bytrær, og byrådets forpliktelse til å arbeide for godkjenning av «bynaturpark» som vernekategori.

Hensynet til barnehagens uteområder

Det er sikret etablering av en ny snarveg forbi Tiriltoppen barnehage, som medfører at barnehagens uteområder blir redusert, men at man unngår allmenn ferdsel gjennom barnehagens uteområder. Den sikrede snarvegen forbi Tiriltoppen barnehage bidrar til å forbedre gangforbindelsene og sikre et finmasket nettverk av attraktive forbindelser i området, samtidig som man unngår ferdsel gjennom barnehagens uteområde.

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.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget bidrar positivt til klima- og miljømålene ved å styrke gangforbindelser til rekreasjonsområder og kollektivtilbud, begrense bilparkering, og legge til rette for sykkelparkering. Dette understøtter målet om å fremme bærekraftige reisevalg og redusere behovet for bilbruk.

Det stilles krav om å oppnå minst 30 prosent reduksjon av klimagassutslipp fra materialer og energiforbruk for byggeprosjektet, og Trondheim kommunes «Klimaveileder for plan- og byggesaker» skal legges til grunn. Kommunale byggeprosjekter skal være utslippsfrie, og fossilfrie/utslippsfrie anleggsplasser skal tilstrebes.

Utfordringene knyttet til bevaring av eksisterende trerekker langs Østmarkveien er betydelige for det ytre miljøet, da trær bidrar til biologisk mangfold, luftkvalitet og romvirkning. Selv om planen sikrer et område for blågrønn struktur og ett tre, må kommunen i den videre prosessen aktivt arbeide for å bevare så mye eksisterende vegetasjon som mulig og sikre tilstrekkelig rotsone for trær, i henhold til KPA. Krav om blågrønn faktor på 0,9, med løsninger som urban dyrking, grønne forsenkninger og ny vegetasjon, er positivt. Det er også et relevant poeng at et område som i et høringsforslag til KPA er avsatt til framtidig blågrønnstruktur, er tenkt benyttet til felles vendehammer i den

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planen tilrettelegger for en offentlig tjeneste med offentlige arbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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 både bygget og de opparbeidede turstiene i området. Rekkefølgekrav i planen sikrer at tiltak som turstier og uteområder er ferdigstilt før bygget tas i bruk, noe som bidrar til forutsigbarhet.

Byrådets konklusjon

Byrådets konklusjon er at forslaget til detaljregulering for bofellesskapet i Østmarkveien bør legges ut til offentlig ettersyn og høring. Prosjektet er viktig for å levere en nødvendig offentlig tjeneste som bidrar til en inkluderende og sosialt bærekraftig by.

Planforslaget innebærer et avvik fra KPAs retningslinjer for bygghøyde i hensynssone kulturmiljø. Det er imidlertid gjort avveininger og innarbeidet bestemmelser for å møte disse utfordringene i det videre arbeidet med planforslaget fram mot sluttbehandling. Spesielt må det videre arbeidet fokusere på å løfte den arkitektoniske kvaliteten og at det formes et roligere fasadeuttrykk, i tråd med det som er sikret i reguleringsbestemmelsene som nå sendes på høring. Det er også et klart mål å følge opp krav til bevaring og planting av trær i tråd med kommunens ambisjoner for grønnstruktur og bynaturpark.

De positive konsekvensene for folkehelse, sosiale tjenester, og en styrket gangforbindelse, kombinert med ambisiøse klimakrav til byggeprosessen og hensynet til blågrønn faktor, veier opp for de gjestående utfordringene. Dette planforslaget representerer en balanse mellom et

nødvendig samfunnsbehov og ønsket utvikling av kommunens tjenester, og ambisjonen om å skape en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by for alle innbyggere.

Byrådet anbefaler byutviklingsutvalget å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byrådet i Trondheim, 15.09.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat
- 2 Vedlegg 2: Reguleringskart
- 3 Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- 4 Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- 5 Vedlegg 5: Illustrasjonshefte
- 6 Vedlegg 6: Konsekvensutredning kulturmiljø
- 7 Vedlegg 7: Vurdering av grøntstruktur og virkning på naturmangfold
- 8 Vedlegg 8: Regneark for blågrønn faktor
- 9 Vedlegg 9, Merknadsbehandling innspill varsel om oppstart og møtereferat fra beboermøter
- 10 Vedlegg 10: Merknadsbehandling innspill kommunal enheter
- 11 Vedlegg 1 r20250014 Planbeskrivelse