

# Saksfremlegg

---

## Sluppenvegen 3, 5, 6, 7 og 9 og Leirfossvegen 5 - detaljregulering til offentlig ettersyn

2026/13811

---

### Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Sluppenveien 3, 5, 6, 7 og 9 og Leirfossvegen 5* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Byutviklingsutvalget beslutter at før høring skal følgende endres i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

1. Byggehøyden på de høyeste punktene i felt BKB1 og B2 reduseres med ca. 3 meter, tilsvarende en normal etasje.
2. Krav til andel boliger over 80 m<sup>2</sup> settes til minimum 15%.
3. Det stilles krav om minimum 23 HC-parkeringsplasser innenfor planområdet.
4. Krysset mellom Sluppenvegen og Bratsbergvegen tas ut av planområdet.
5. Det reguleres separert sykkelveg med fortau i Sluppenvegen helt fram til eksisterende kulvert under E6.
6. Det reguleres separert sykkelveg med fortau i Leirfossvegen på den strekningen som inngår i planområdet.
7. Det tas inn krav om nødvendig tilpasning av gangfelt i Leirfossvegen.
8. Det reguleres åpning i midtdeler ved ny avkjørsel i Leirfossvegen.

Før sluttbehandling bør følgende vurderes nærmere:

1. Trafikk- og logistikk-løsninger i tilknytning til hotell i felt BKB1 belyses bedre.
2. Det vurderes nærmere om byggehøyde i felt BKB2 bør reduseres noe mot grøntdraget langs Fredlybekken.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, datert 04.03.2024, sist endret 23.01.2026, i bestemmelser sist endret 23.03.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.03.2026.

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

### Sammendrag

Saken gjelder detaljregulering for Sluppenvegen 3, 5, 7 og 9 og Leirfossvegen 5.

Planforslaget har et stort omfang og innebærer transformasjon i et sentralt byområde tett på en hovedakse for kollektivtrafikken i tråd med kommunens overordnede strategier og planer for byutviklingen. Planforslaget vil legge rammer for utvikling av en mer komplett og flerfunksjonell bydel som blir en fortsettelse av den eksisterende kontorbebyggelsen i Sluppenvegen.

Planforslaget viser en bymessig kvartalsstruktur med aktive fasader, en ny og sammenhengende grønnstruktur og et nettverk av nye forbindelser. Det settes av plass til en barnehage, flere parker og torg, og møteplasser for naboer i bakgårder og felles innendørs oppholdsareal. Innenfor planområdet er det foreslått inntil 111 400 m<sup>2</sup> BRA med ny bebyggelse over grunnen. 44 850 m<sup>2</sup> av bebyggelsen er satt av til bolig, anslått til ca. 484 boliger fordelt på fire kvartal, og 59 550 m<sup>2</sup> er foreslått som kontor, hotell og ulik utadrettet nærings-, tjenesteyting og handelsvirksomhet. Anslagsvis vil dette gi plass for 2 450 nye arbeidsplasser. Planforslaget inkluderer 26 100 m<sup>2</sup> BRA med eksisterende bebyggelse som skal bevares innenfor planområdet.

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av overordnede rammer gitt i kommunedelplan (KDP) for Sluppen, vedtatt 15.06.2022.

Byrådet er enig i Byplankontorets vurdering om at planforslaget legger gode rammer for utforming, og at planen viderefører og videreutvikler de fleste av føringene i kvalitetsprogrammet i KDP for Sluppen. Planforslaget avviker fra kommunedelplanens bestemmelser på noen punkter.

Byrådet mener planforslaget, med noen endringer, kan legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring.

## Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Sweco Architects som plankonsulent, på vegne av forslagstiller R. Kjeldsberg. Oppstartmøte med Trondheim kommune ble gjennomført 02.05.2024, og planarbeidet ble kunngjort igangsatt 30.05.2024. Komplette planforslag forelå 26.09.2025, med senere suppleringer fram til 14.02.2026.

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av overordnede rammer gitt i Kommunedelplan (KDP) for Sluppen, vedtatt 15.06.2022.

Byplankontoret vurderer i fagnotatet at planforslaget er gjennomarbeidet og har gode kvaliteter og intensjoner for arkitektur og utforming. Mange av hovedgrepene fra kommunedelplanen følges opp og utvikles, og Byplankontoret mener at planforslaget legger til rette for en god videre utvikling av Sluppen som kan bli et godt tilskudd til byen der man får riktige funksjoner på riktig sted.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring. Før høring anbefaler Byplankontoret at planforslaget sikrer rekkefølgekrav for Sluppenvegen og Bratsbergvegen og sykkelveg med fortau langs planområdet i Leirfossvegen, samt at det sikres en utvidelse av planavgrensning i forbindelse med rundkjøring i Bratsbergvegen. Byplankontoret anbefaler i tillegg at byggehøydene reduseres med en etasje på noen punkter, samt noen endringer i bestemmelsene om bl.a. leilighets sammensetning og sykkelparkering. Det vises til vedlagte fagnotat for nærmere redegjørelse for Byplankontorets vurdering.

Forskrift om konsekvensutredninger (KU) sier at planer og tiltak der næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med bruksareal over 15 000 m<sup>2</sup> BRA utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Unntaket er dersom det konkrete


tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan. Ved oppstart av denne detaljplanen, vurderte Byplankontoret dette unntaket som oppfylt gjennom KDP for Sluppen med tilhørende konsekvensutredning. Forretning omfattes av det samme punktet i KU-forskriften ifølge veilederen, og handelsanalysen fra KDP for Sluppen er konkret på forholdene som har betydning for handel.

Planforslaget er vurdert som tilstrekkelig utredet. Trafikkanalysen beskriver planens konsekvenser for overordnet veinett, tilgjengelighet for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Den beskriver hvordan reguleringsplanen bidrar til å oppfylle nullvekstmålet.

Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Det er utarbeidet en egen formingsveileder som følger planforslaget. Planforslaget er vist på to plankart; over og under grunnen, med tilhørende bestemmelser.

## Fakta

### Planområdet

 <p>Illustrasjon som viser planavgrensningen med rød strek lagt over KDP Sluppen med de ulike delområdene og bestemmelsesområdene.</p>	<p>Planområdet er på ca. 95 daa og omfatter eiendommene Leirfossvegen 5 og Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, 23 og 25.</p> <p>Planområdet utgjør deler av delområde 3, 6 og 7 i KDP for Sluppen.</p> <p>Planområdet er i dag preget av en blanding av nærings- og lagerbygg, tilpasset tilgjengeligheten til bilvegnettet med store overflateparkeringer og asfaltflater, og noen nyere og renoverte kontorbygg. Øst i planområdet ligger Lunera Energi sin spisslastsentral, og Faktry, som er en samling av teknologiselskaper.</p> <p>Planområdet grenser til store grøntområder i Smidalen og Nidelvkorridoren i sør, og til planlagte grøntområder i Fredlydalen i nord.</p>
--	---

Store asfaltflater, veganlegg, parkering og barrierer gjør at området i dag fremstår som lite fotgjengervennlig. Det er i dag gjort tiltak for å bedre tilbudet, blant annet ved opparbeiding av ny undergang under E6 og en midlertidig gang- og sykkelveg i trasé for Fredlybekken fra Bratsbergvegen til eksisterende kontorbebyggelse. I Sluppenvegen er det et eksisterende tilbud for gående og syklende i form av delvis fortau og delvis gang- og sykkelveg.

Sluppen ligger nært hovedaksen for kollektivtrafikk som går nord-sør i Holtermanns veg/E6. Holdeplass Sluppen i Holtermanns veg ligger ca. 500 meter fra midten av Sluppenvegen. Det er også to holdeplasspar i Sluppenvegen (Sluppenvegen og E-verket), som ligger nært eksisterende og framtidige kontorarbeidsplasser og boliger, men disse har i dag lav frekvens på avganger. Holdeplassen Nidarvoll skole ligger i Bratsbergvegen 300 meter fra midten av Sluppenvegen, og holdeplassen Nidarvoll ligger i Leirfossvegen, nær det foreslåtte boligområdet i Sluplunden.

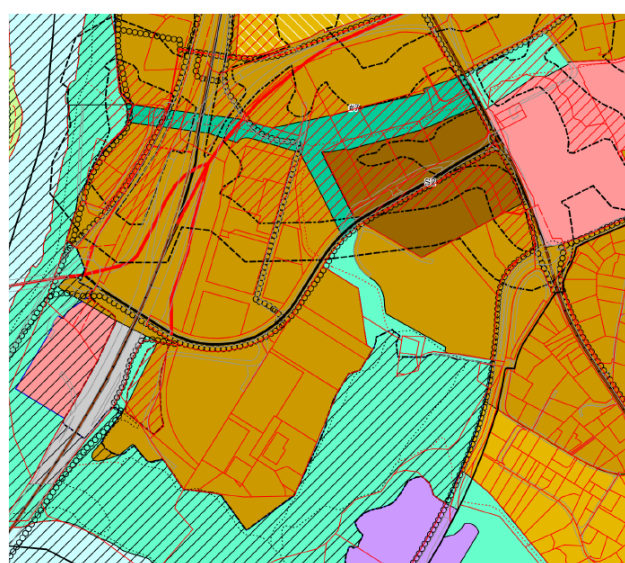
Deler av planområdet, tilknyttet Sluppenvegen 6 og Leirfossvegen 5, ligger innenfor faresone for Nidarvoll kvikkleiresone med faregrad høy i NVE sitt kartatlas.

Deler av planområdet ble tidligere brukt som kommunalt avfallsdeponi, fra ca. 1950 til 1970.

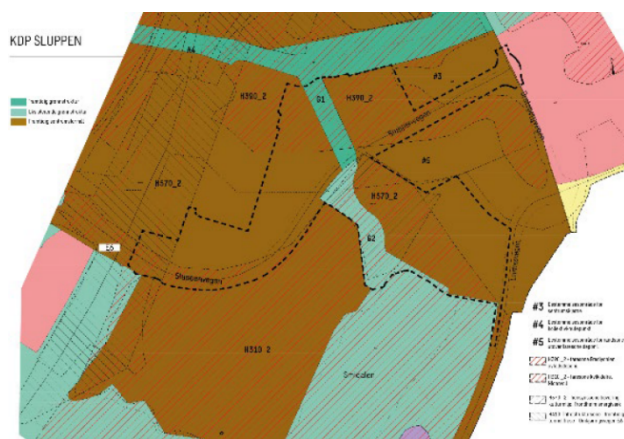
### Forholdet til overordnede planer og føringer

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 omfatter planområdet følgende formål: byggesone 1 (S2) og byggesone 2, eksisterende blå/grønnstruktur, og framtidig blå/grønnstruktur. Del av planområdet omfattes av faresone avfallsdeponi, samt bestemmelsesområde for randsone deponi.

I kommunedelplan (KDP) for Sluppen, vedtatt 15.06.2022, er området vist som sentrumsformål og eksisterende og framtidig grønnstruktur. Grønnstrukturen er gjennomgående og deler planområdet i to. Sluppenvegen er angitt som bymessig flerbruksgate (nordøstre del). Framtidig sykkelveg er angitt på sørsiden av Sluppenvegen. Øst for grønnstrukturen, på hver side av Sluppenvegen ligger bestemmelsesområde #3, angitt som sentrumskerne.



KPA 2022-2034, utsnitt



KDP for Sluppen, utsnitt. Planområdet er påført med svart stiplede linje.

KDP for Sluppen omfatter rekkefølgekrav om bl.a. etablering av gater, plasser og byrom.

Som en del av kommunedelplanen er det utarbeidet et kvalitetsprogram for Sluppen som beskriver hvordan de ulike delfeltene bør utvikles. Det foreligger også en egen klimanorm for Sluppen.

I KDP for Sluppen er det forutsatt at deler av E6 forbi området skal legges i tunnel, og at et nytt kollektivknutepunkt skal etableres i området. Det er knyttet stor usikkerhet til finansiering og etableringstidspunkt for E6-tunnelen.

Ved motstrid vil KDP for Sluppen gjelde foran KPA. For tema som ikke er bestemt gjennom KDP for Sluppen er det KPA som gjelder. Planforslaget avviker fra overordnede planer på følgende punkter:

- Sykkelparkering for kontor/forretning/tjenesteyting avviker fra KDP for Sluppen
- HC-parkering avviker fra KPA - ingen krav i KDP for Sluppen
- Leilighetssammensetning avviker fra KDP for Sluppen
- Rekkefølgekrav om Sluppenvegen og Bratsbergvegen avviker fra KDP for Sluppen
- Plassering av hotell avviker fra KDP for Sluppen
- Plassering og opparbeidelse av offentlig torg er ikke sikret - avvik fra KDP for Sluppen
- Størrelse på dagligvareforretning avviker fra KDP for Sluppen
- Kvartalsstørrelse på felt BKB1 avviker fra KDP for Sluppen

## Beskrivelse av planforslaget

### Hovedgrep

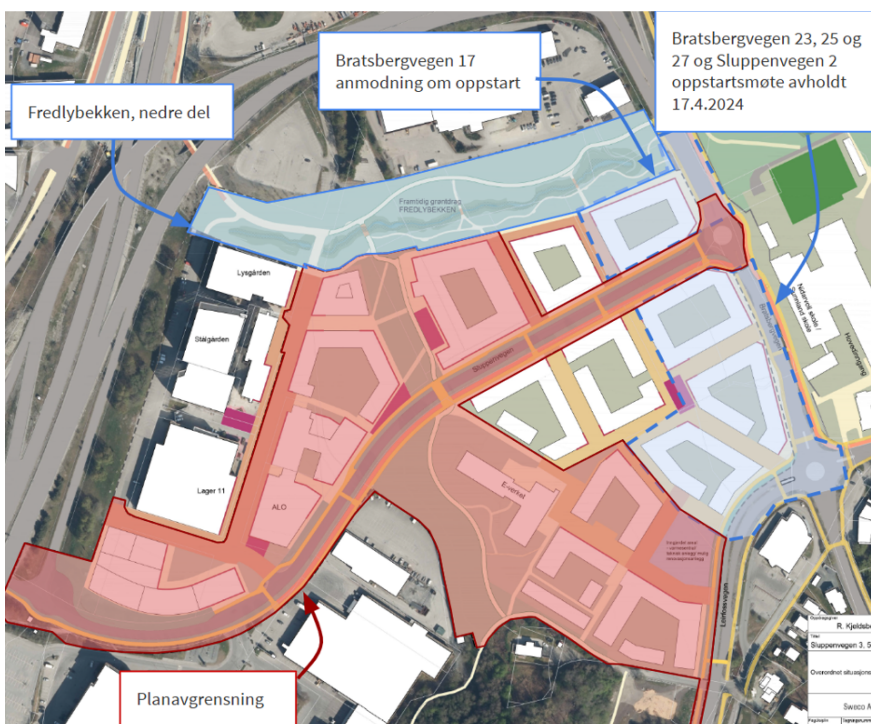
Hensikten med planen er å transformere området fra dagens situasjon med arealkrevende næring, lager, industri og store asfaltflater med overflateparkering. Det skal legges til rette for videre byutvikling med boliger, kontor, hotell, handel og utadrettet næring, i hovedsak i tråd med KDP for Sluppen. Planen omfatter også ombygging av deler av Sluppenvegen til en bygate, samt etablering av en gjennomgående offentlig grønnstruktur som kobler grøntområdet i Smidalen med den planlagte åpningen av Fredlybekken nedre del.



Illustrasjon som viser offentlig grønnstruktur og byrom tilrettelagt for byliv som utgjør sentrale akser i planforslaget (Sweco Architects).

I følge § 4.2.1 i KDP for Sluppen skal det utarbeides en situasjonsplan for hele delområdet som skal være veiledende for alle reguleringsplaner i delområdet.

Planforslaget omfatter en overordnet situasjonsplan for de delområdene i KDP som planforslaget berører. Denne skal vedtas som en del av planen og blir veiledende for alle påfølgende planer i området. Planen viser overordnede føringer, og hensikten er å sikre en helhetlig utvikling og sammenheng i området. Situasjonsplanen er utarbeidet i samarbeid med Byplankontoret.



Overordnet situasjonsplan som viser mulig framtidig utvikling av området med planområdet markert med rød farge og planavgrensningen på tilgrensende planer med blå farge.



## Delområde Sluplunden

Sluplunden omfatter tre nye boligkvarter (B1 og B2) samt eksisterende bebyggelse, E-verket, med parkanlegg (BKB7). Sør for dette området, utenfor planavgrensningen, ligger Smidalen, som er et viktig grøntareal og rekreasjonsområde i dag, og i nord diverse næringsvirksomheter med tilhørende parkering. I Sluplunden er det foreslått to boligfelt (felt B1 og B2), med totalt ca. 300 boenheter.

Boligene i B1 er organisert i to kvartaler, der utearealet etableres på konstruksjon over en sokkel med parkering og fellesfunksjoner. Utearealene for disse boligene skal henge sammen med - og ha en god overgang mot offentlig grøntdrag (o\_PA1) og turvegsystem i Smidalen. Det er sikret to forbindelser (#1c og #1d) mellom gatetun mellom B1 og B2 og Smidalen, men disse forbindelsene er ikke universelt utformet. Mot Smidalen er det sikret at bebyggelsen skal oppføres som rekkehus (i #4), som sikrer lav bebyggelse og gode solforhold i bakgården, i tillegg til å gi et boligtilbud tilpasset familier. Prinsippsnittet (illustrasjon nedenfor) viser hvordan terrenget i utearealene henger sammen med Smidalen, og hvordan parkeringen legges bak en stripe av fellesfunksjoner for boliger i første etasje. Formingsveilederen angir at parkeringsarealet ikke skal ha eksponerte fasader mot felles gatetun/bylivsgate, da dette skal være aktive fasader iht. krav i formingsveileder, med f.eks. innendørs fellesfunksjoner for bolig.



*Prinsippsnitt som viser hvordan bakgårdene i B1 møter terrenget i Smidalen, hvordan fellesareal legges på utsiden av parkeringsareal og hvordan bylivsgaten mellom boligkvarterene henger sammen med bakgården i B1.*

Boliger i B2 er organisert i et kvartal med gårdsrom som åpner seg mot felles gatetun/bylivsgate (f\_GT9). På vestsiden av kvartalet er det foreslått et felles torg (f\_TO6), som kan fungere som en samlingsplass for de tre kvartalene.

Adkomst for kjørende til Sluplunden er planlagt fra Leirfossvegen, og bilparkering er foreslått i en sokkel under B1, som skal dekke behovet i B1, B2 og BKB7, der eksisterende parkering ved E-verket flyttes til sokkel i B1. Det er foreslått at en større andel av sykkelparkeringen for disse feltene etableres i kjeller/sokkel under B2 (i felt BAA1 i plankart under grunnen).

E-verket (BKB7) er en eksisterende kontor-/næringsbygning som opprinnelig ble bygd for Trondheim Energiverk. Bygningen er vist som bevaringsverdig i KDP for Sluppen med egen hensynssone som også omfatter tilhørende parkanlegg. Bygningen forutsettes bevart gjennom planen. Planen legger til rette for kontor og tjenesteyting, i tillegg til kontor. I tillegg muliggjør planen etablering av en 8-avdelings privat eller offentlig barnehage med tilhørende uteareal i det eksisterende bygget. KDP for Sluppen stiller krav om opparbeidelse av barnehage innenfor delområde 1, 4 eller 6, mens den foreslåtte barnehagen ligger innenfor delområde 7. Dette

avviket har vært drøftet med relevante faginstanser i kommunen i planutarbeidelsen som er positive til en slik transformasjon av bebyggelsen. En barnehage i E-verket vil ligge fint til, på en høyde og vil kunne fungere godt sammen med det tilhørende parkdraget og Smidalen, som har mange kvaliteter i dag.



*Eksisterende bebyggelse, E-verket (BKB7).*

Parken rundt E-verket skal videreføres som en offentlig park (o\_PA1) som går gjennom planområdet og kobler Smidalen med Fredlybekken, med tilhørende turvegssystem (o\_TV1-2) og fotgjengerkryssing i Sluppenvegen. Eksisterende vegetasjon og trær skal i størst mulig grad bevares, samtidig som parken skal tilrettelegge for opphold og aktivitet for alle. Innhold og utforming skal ta utgangspunkt i gjennomført medvirkning fra barn og unge.

Uteområdet som ligger rundt E-verket (UTE1) skal enten opparbeides som en integrert del av parken dersom det fortsetter å være et kontorbygg, eller som uteareal for barnehagen dersom det blir barnehage. Dette sikres med bestemmelsesområde #7, som også omfatter bruk av en del av det offentlige parkanlegget i vest for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehage. I så fall må turvegforbindelsen legges om og opparbeides som en del av parken.

Hensynssonen for kulturmiljø med bestemmelser ivaretar vernehensyn tilknyttet E-verksbygget.

#### Delområde Fredly

På nordsiden av Sluppenvegen, i delområdet omtalt som Fredly, foreslås fire nye bygg med kontor, tjenesteyting og forretning (BKB1, BKB2, BKB4, BKB5 og BKB6) og et boligkvarter (BKB3). I BKB1 åpnes det i tillegg til kontor, tjenesteyting og forretning, også for hotell på maks 9000 m<sup>2</sup> BRA samt næring i kjeller. Plasseringen av hotell er ikke i tråd med KDP Sluppen



*Oversikt over de ulike feltene i delområde benevnt Fredly.*

Denne delen av planen grenser til reguleringsplan for Fredlybekken, nedre del (r20230007), vedtatt 23.10.2025.

I vest grenser det til det nybygde kontorområdet, langs det forslagsstiller kaller "Lille Sluppenvegen", som er en avgreining av Sluppenvegen. Her ligger blant annet "Alo-bygget", "Stålgården", Lager 11 og Grip klatresenter i dag.

I forlengelsen av den offentlige parken o\_PA1 på sørsiden av Sluppenvegen foreslås det et offentlig grøntdrag (o\_BG1-3) som kobler grøntstrukturen i Smidalen med den framtidige parken rundt åpningen av Fredlybekken. I tilknytning til grøntdraget er det foreslått et torg (f\_TO1) som i planforslaget kalles Fredlytorget. Torget og parkdraget ligger også i nærheten av foreslåtte kollektivholdeplasser langs Sluppenvegen. Det er sikret en kryssing av Sluppenvegen som kobler parken og grøntdraget.



Fredlytorget ligger inntil felt BKB1 der det åpnes for kontor, hotell og utadrettet virksomhet som forretning og tjenesteyting i første etasje. Det sikres publikumsrettede fasader mot Sluppenvegen og Fredlytorget, og aktive fasader mot Fredlybekken og deler av nordsiden av bygget. Felt BKB1 ligger innenfor sentrumskjernen i KDP for Sluppen, der det stilles krav til utforming gjennom formål, fasader og kvartalsstørrelse. Formingsveilederen som følger planforslaget sikrer at dette i stor grad er ivaretatt.

*Illustrasjon som viser Fredlytorget til venstre og det sentrale offentlige parkdraget som kobler sammen Smidalen og Fredlybekkenprosjektet.*

På vestsiden av grøntstrukturen ligger BKB2 og BKB3. BKB2 er et kontorbygg med aktive fasader mot “Lille Sluppenvegen”, der det også åpnes for bevertning. BKB3 er et boligbygg med anslått 162 boenheter. Det er sikret publikumsrettede fasader mot Sluppenvegen og “Lille Sluppenvegen”, og aktive fasader inn mot grøntstrukturen. Det er også sikret en kobling med trapp fra “Lille Sluppenvegen” gjennom bakgården i boligkvartalet til Sluppenvegen, samt en åpning fra bakgården gjennom portrom mot parkdraget. I felt BAA2, i sokkel under BKB3, tillates det en dagligvareforretning med maksimalt 900 m<sup>2</sup> salgsflate. Dette er løst ved å legge forretningen i sokkelen, bak en stripe av mer aktive funksjoner, i henhold til prinsipp for aktive fasader i formingsveileder.



*Illustrasjon som viser bakgården i boligkvartalet BKB3 med åpning mot Sluppenvegen og portrom mot grøntdrag.*

BKB3 grenser til felt BKB4, der det ligger et eksisterende kontorbygg i Sluppenvegen 25. Planen legger til rette for bevaring av dagens bygningsmasse og åpner for en sammenkobling mot ny kontorbebyggelse langs Sluppenvegen i BKB4. Denne sammenkoblingen skjer mot bakgården i BKB3, og arealene mot bakgården kan sambrukes med boligene i BKB3 ved at det åpnes for at deler av arealet kan regnes som innendørs fellesareal for boligene.

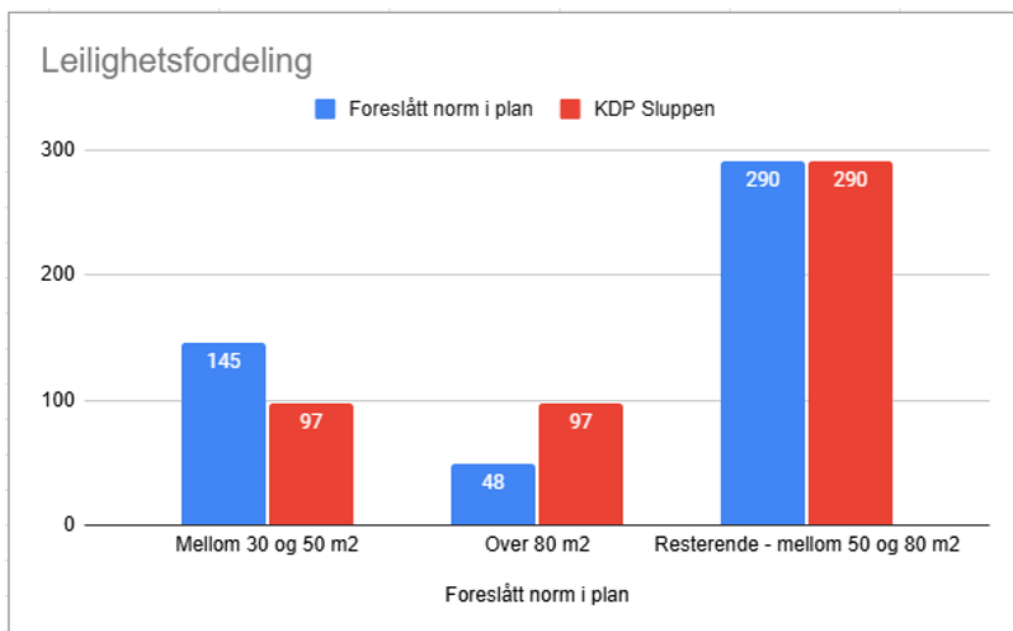
Det eksisterende kontorbygget i Sluppenvegen 23 (Alo-bygget) skal være uendret, men er med i planavgrensningen (felt BKB5) da det legges til rette for en kobling mellom ny kjeller i BAA2 og eksisterende kjeller under Alo-bygget. I tilknytning til BKB5 ligger det et eksisterende torg/grønnstruktur, kalt f\_TO3.

Helt sørvest i planområdet er det foreslått et kontorbygg i BKB6, der det også åpnes for tjenesteyting og forretning. I tilknytning til dette bygget er det foreslått to felles torg (f\_TO4-5).

### **Boligsammensetning**

Planforslaget anslår at det skal bygges 480 boliger fordelt på fire kvartal, innenfor BKB3, B1 og B2. Planforslaget åpner for at maksimalt 30 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup> og minimum 10 % skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>. Dette er ikke i tråd med bestemmelser om leilighetssammensetningen i KDP for Sluppen som sier at det kan være maksimum 20% boenheter under 50 m<sup>2</sup> og minimum 20% over 80 m<sup>2</sup>.

Planforslaget sikrer at alle boenheter blir minst 35 m<sup>2</sup>, og at det ikke tillates ettroms leiligheter. Dette er strengere enn bestemmelser til KPA som har et krav om minimum 30 m<sup>2</sup> utenfor Midtbysonen. KDP for Sluppen har ingen krav til minimumsstørrelse.



Oversikt over leilighetsfordeling der retningslinjer i KDP for Sluppen er vist med rødt og foreslått leilighetsfordeling i planforslaget er vist med blått.

### Uteoppholdsareal for boliger



Illustrasjon som viser bakgårdssituasjonen fra B1, med rekkehus ut mot Smidalen og høyere blokkbebyggelse mot Leirfossvegen.

Planforslaget stiller krav til minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvor halvparten må opparbeides som uterom for felles bruk og minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet må være på bakkeplan, noe som er i tråd med KDP for Sluppen. KDP for Sluppen åpner for at 5 m<sup>2</sup> kan dekkes i offentlige uterom med god standard, kapasitet og innenfor 100 meters gangavstand. Dette er vesentlig lavere krav enn i KPA, men ble vedtatt i KDP Sluppen fordi det skal etableres store nye offentlig tilgjengelige arealer for rekreasjon og opphold i bydelen.

Det skal etableres ny grønnstruktur langs Fredlybekken og forbedret kobling til eksisterende grønnstruktur i Nidelvkorridoren, Smidalen og mot Leirfossen. I tillegg stilles det i KDP Sluppen krav om torg og møteplasser i tilknytning til kollektivknutepunktet og den lokale sentrumskjernen. Boligbebyggelsen tilfredsstillere kravene til uteopphold uten å benytte areal i nærliggende offentlig uterom, og etablerer deler av den offentlige tilgjengelige grønnstrukturen

som er en forutsetning for de lave uteromskravene. Rekkfølgekrav om opparbeidelse av uteareal rundt Fredlybekken er sikret i planforslaget. Det er også vist at kravet til solbelyst areal i KPA tilfredsstilles (se sol- og skyggediagram).

### **Uteoppholdsareal for annen bebyggelse**

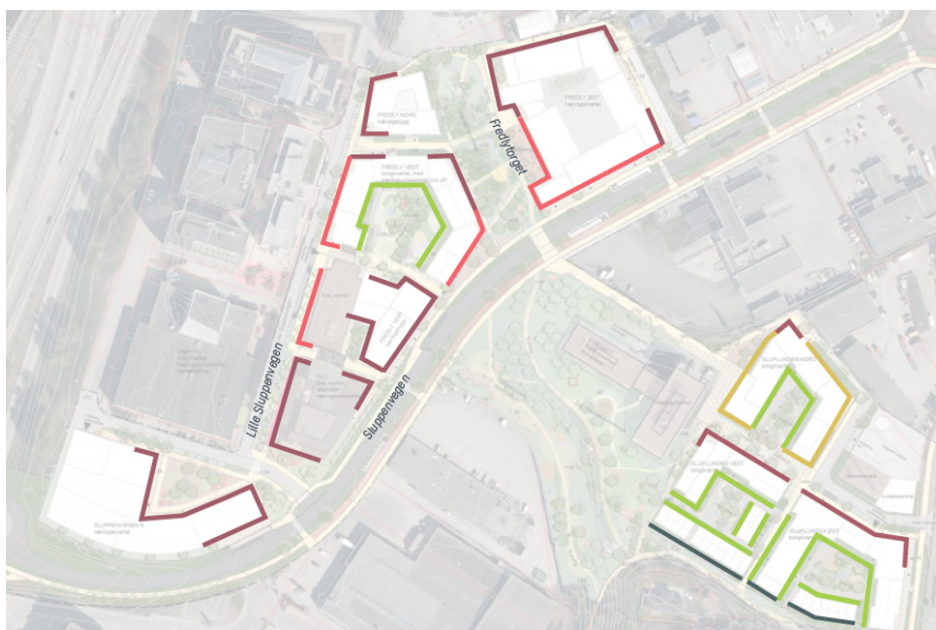
I tråd med KDP for Sluppen er det satt av minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA med forretning, hotell, bevertning, kontor og tjenesteyting. Krav til uterom for felles bruk på bakken kan dekkes ved opparbeidelse av trafiksikre forbindelser til allment tilgjengelig/offentlige uterom med god standard og som kan nås innen 100 meters gangavstand, med unntak av felt BKB6 der det tillates en gangavstand på inntil 150 meter. Det framgår av uteromsregnskapet at kravet i KDP for Sluppen møtes ved en kombinasjon av takterrasser, byrom og plasser på bakken og en andel i nærliggende offentlig grønnstruktur, men uteoppholdsareal for annen bebyggelse er delvis støyutsatt.

### **Felles innendørs oppholdsareal**

Planforslaget sikrer alle boenheter tilgang til innendørs, felles oppholdsareal på minimum 150 m<sup>2</sup>, pluss 0,5 m<sup>2</sup> per boenhet. Dette er høyere enn kravet i KPA som er 75 m<sup>2</sup> pluss 0,5 m<sup>2</sup> per boenhet. Med det antallet boenheter som er foreslått, betyr dette rundt 180 m<sup>2</sup> for BKB3 og 260 m<sup>2</sup> for B1 og B2. Dette kan være positivt både for bokvaliteten i boligfeltene og for aktiviteten i bakgårder og bylivsgater, siden det stilles krav til at fellesarealet skal ligge med tilgang fra bakkeplan og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene, eller ha god kontakt med felles uterom/gårdsrom. Fellesareal kan ligge innenfor annet nærliggende delfelt, og kan løses i fellesskap for flere delfelt.

### **Aktive fasader**

Det er vist gode løsninger for å unngå eksponerte parkeringsfasader i felt B1 og BAA2 (plankart under grunnen) ved at parkeringen legges bak en stripe av mer utadrettede formål og sokkelen brukes for å ta opp terrengforskjellene på stedet slik at gårdsrom ligger ut mot naturlig terreng på i hvert fall en av sidene. Unntaket her er felt BKB1, der det foreslås en base i hele 1. etasje, med et gårdsrom oppå som er tilgjengelig med trapp. Det er ikke sikret allmenn tilgang til gårdsrommet og det kan ifølge bestemmelsene glasses inn. Det er sikret aktive/publikumsrettede fasader for BKB1 på store deler av kvartalet, bortsett fra i innkjøring til parkering og logistikk på østsiden av bygget.



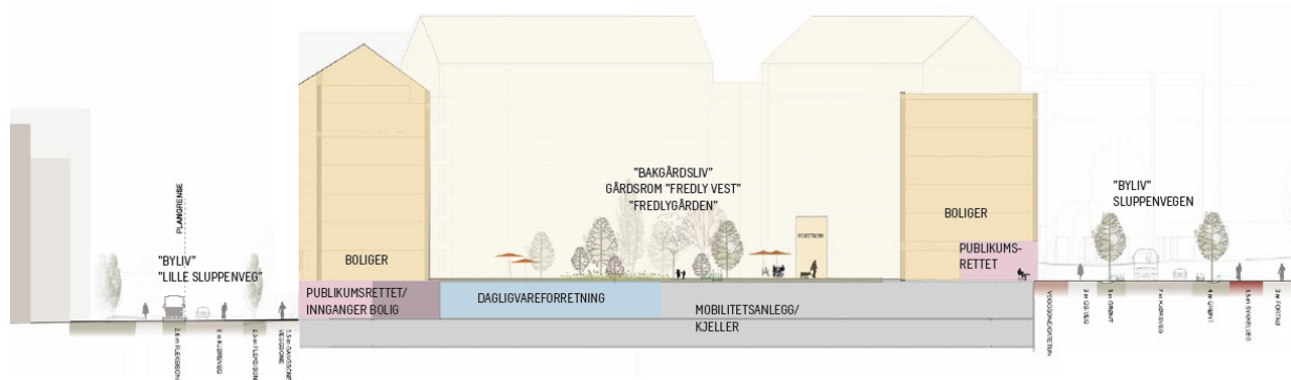
### Diagram 2: 1. ETASJER FUNKSJON/KARAKTER

Se s. 5 og 6 for utdypende prinsippbeskrivelse.

Plankartets fleksibilitet gjør at bygg kan få en annen utforming enn vist i diagrammene, og derfor skal diagrammene tolkes skjematisk.

- Aktiv fasade (kan også være publikumsrettet)
- Publikumsrettet fasade
- Leiligheter mot gate/torg
- Boligfasade mot felles gårdsrom
- Rekkehus mot off. grøntdrag

Diagram fra formingsveilederen som viser hvordan de ulike fasadene innenfor planområdet henvender seg til omgivelsene.



Snitt som viser hvordan dagligvareforretning i BKB3 legges bak mer publikumsrettet virksomhet, hvordan bakgården ligger over dagligvareforretning og parkering og høydeforskjellene mellom Sluppenvegen og "Lille Sluppenvegen". Snittet viser også en foreslått fleksibilitet i planen, der dybden på de publikumsrettede funksjonene og dagligvareforretningen er fleksibel.

## Transport/trafikk

### Sluppenvegen

Etter anmodning fra Byplankontoret er Sluppenvegen, fra rampe ved Omkjøringsveien og til rundkjøring ved Bratsbergvegen, inkludert i planavgrensningen. Sluppenvegen er hovedferdselsåren gjennom planområdet, og en viktig bygate i det framtidige lokalsenteret.

### Nettverk for syklende og gående

Planforslaget legger opp til en kvartalsstruktur i planområdet med et finmasket nett for gående og syklende. Bevegelseslinjene er organisert i et hierarki med turveger, snarveger, bylivsgater, gatetun og gang- og sykkelveg/fortau/sykkelveg i hovedgater. Det er sikret forbindelser gjennom kvartalene B1, BKB3 og BKB4 der snarvegene løses med trapp eller ikke er universelt utformet, på grunn av store terrengforskjeller.

Planforslaget inneholder en viktig kobling mellom grøntområdet i Smidalen og den framtidige åpningen av Fredlybekken med en sammenhengende turveg og grøntdrag. Turvegen skal i utgangspunktet være universelt utformet, men for deler av turvegen der dette ikke lar seg løse inn mot Smidalen, skal det etableres kompensierende tiltak som håndløper og sitteplasser.

Sluppenvegen er også en viktig del av et framtidig hovednett for syklende som knytter seg til Bratsbergveien og Tempeveien. KDP for Sluppen forutsetter opparbeiding av hovedsykkelrute på sørsiden av Sluppenvegen. I vedtatt reguleringsplan for Fredlybekken er det også regulert turveg med gang- og sykkelfunksjon. I KDP for Sluppen er det forutsatt opparbeiding av gang- og sykkelløsning langs bebyggelsen sør for Fredlybekken som kobler Bratsbergvegen med den nye undergangen under E6 og "Lille Sluppenveg". Planforslaget sikrer opparbeidelse av Fredlybekken ved ferdigattest for BKB1 og BKB2, og gatetun sør for Fredlybekken for gående og syklende ved brukstillatelse for BKB1.

Planforslaget regulerer Sluppenvegen som en bygate med gang- og sykkelveg/fortau på nordsiden av gata, og separert sykkelveg med fortau på sørsida. Opparbeidingen av kjørearealet og sykkelveg, kollektivholdeplass og grønttrabatt på sørsiden av gata er ikke sikret med rekkefølgekrav. Sykkelveg på sørsiden reguleres fram til avkjørselen til Sluppenvegen 14 og fortsetter videre vestover som gang- og sykkelveg.

### Parkering

Bilparkering løses hovedsakelig i sokkel under uteoppholdsareal, og er stort sett samlet i BAA1, BAA2, BAA3 (plankart under grunnen) og B1, og knytter seg dermed til atkomstene fra Sluppenvegen og fra Leirfossvegen. Bestemmelsene åpner også for inntil 77 plasser i BKB1 dersom feltet bygges ut med maksimal utnyttelse av de tillatte formålene. De sistnevnte mulige 77 p-plassene vil ha atkomst fra Sluppenvegen. Bestemmelsene åpner i tillegg for maksimalt 22 p-plasser med gateparkering i "Lille Sluppenvegen". Det totale antallet parkeringsplasser er i bestemmelsene begrenset til 240 for feltene nord for Sluppenvegen (BKB1-BKB4, BKB6 og BAA2-4) og 220 for feltene sør for Sluppenvegen (B1, B2, BKB7 og BAA1). Eksisterende p-plasser i BKB5 er ikke medregnet i denne begrensningen.

Parkeringskravet for bil er i tråd med KDP for Sluppen med en dekning på 0,2 - 0,7 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, maks 0,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor, og maks 0,3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA for forretning, tjenesteyting og hotell.

Planen sikrer også at eksisterende og framtidige parkeringsplasser for BKB7 (E-verket) flyttes inn i parkeringssokkel i B1, med unntak av HC og nyttekjøretøy. Dette er et grep for å gjøre gatetunet f\_GT9 til en bylivsgate fri for det meste av bilkjøring.

Det sikres minimum 3 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> bolig, som er i tråd med KDP Sluppen og KPA. Det sikres minimum 1 sykkelplass per 100 m<sup>2</sup> for kontor, forretning og tjenesteyting, og for hotell sikres minimum 1 plass per 10 rom, noe som ikke er i tråd med hverken KDP (minimum 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA) eller KPA (minimum 2,5-3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA).

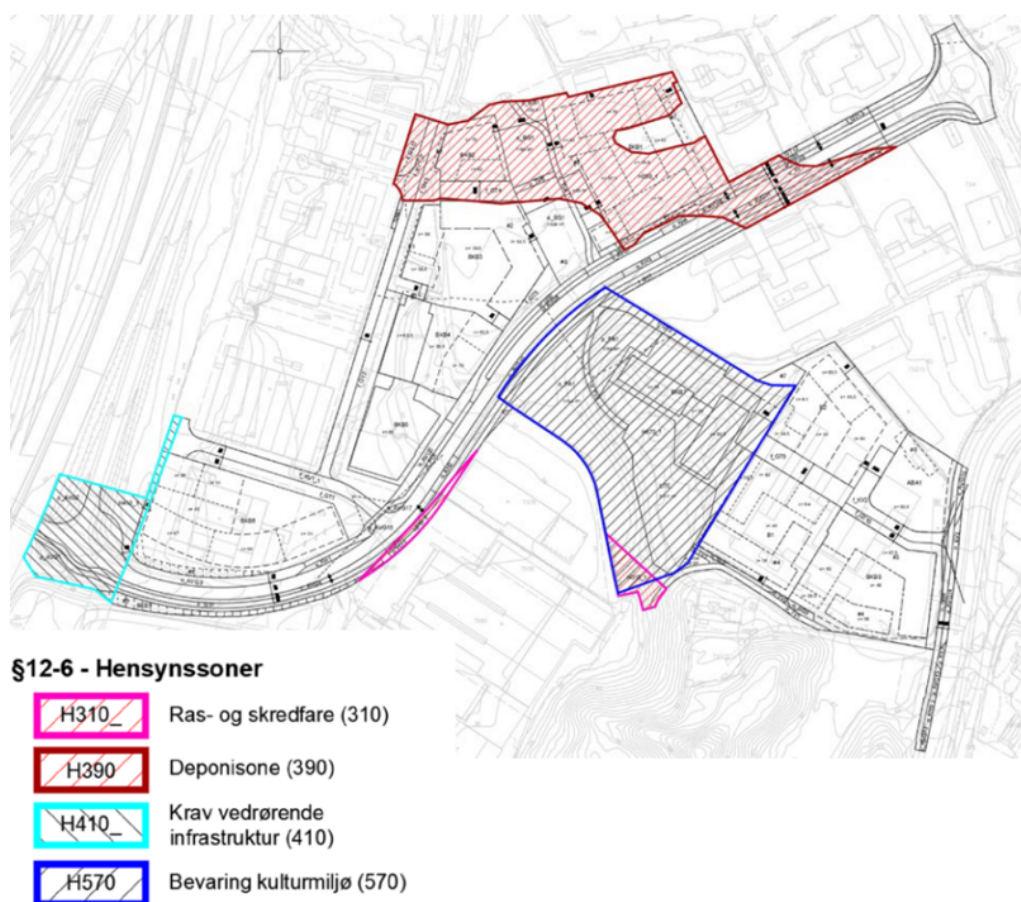
### Renovasjon

Renovasjon innenfor planområdet skal løses med stasjonært avfallssug og returpunkt. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus. Nedkast til avfallssug plasseres maksimalt 100 meter i gangavstand fra hovedinngang til leilighet.

Det er satt av plass til avfallsterminal i østre del av planområdet (felt ABA1) som ligger med god tilgang fra Leirfossvegen. Bestemmelse §9.3 tillater midlertidig renovasjonsløsning med nedgravde containere for inntil 160 boenheter totalt innenfor planområdet, inntil stasjonært avfallsug er i drift.

### Grunnforhold

Vurdering av sikkerhet mot områdeskred for Leirfossvegen 5 og Sluppenvegen 6 er dokumentert i geoteknisk vurdering. De oppdaterte vurderingene dokumenterer at de to eiendommene har tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til kravene i NVE 1/2019. Hensynssone H3101-2 *Ras- og skredfare* er vist i plankartet i tråd med geoteknisk vurdering.



*Illustrasjon som viser de ulike hensynssonene som inngår i plankartet.*

## Tidligere avfallsdeponi

Undersøkelser av det tidligere kommunale avfallsdeponiet viser at det organiske avfallet produserer deponigass på området, til dels i høye nivåer. Nedbrytningen av avfallet kan også gi setningsproblemer dersom man bygger på avfallsdeponiet.

Som del av detaljreguleringen har Multiconsult utarbeidet en miljøgeologisk redegjørelse for Fredlydalen avfallsdeponi, mer spesifikt for Sluppenvegen 3, 5 og 7. Rapporten omfatter vurdering av resultater fra miljøgeologiske undersøkelser av forurenset grunn, deponigass og grunnvann. Rapporten inneholder videre en gjennomgang av risiko knyttet til deponigass, inklusive avbøtende tiltak, samt en redegjørelse for relevante punkter i Miljødirektoratets veileder M-1780/2020, *Bygging på nedlagte deponier*. I rapporten vurderes det som teknisk mulig å sikre at deponimasser og deponigass ikke utgjør en risiko ved utvikling av området, både for planområdet og nabotomter.

I planforslaget er avfallsdeponiet vist med hensynssone H390\_1 *Fredlydalen avfallsdeponi* og er i tillegg omfattet av et eget bestemmelsesområde #5 *Avfallsdeponi med randsoner* der også randsonen på 60 meter til deponiet inngår. Bebyggelsen i BKB1 og BKB2 ligger delvis over deponi, mens BKB3 ligger i randsonen. Det er knyttet en rekke vilkår for gjennomføring i bestemmelse § 8.19.

Det stilles krav om at deponimasser skal fjernes under ny bebyggelse i de feltene som er berørt. I tillegg skal det etableres sikringstiltak og overvåkningsprogram for deponigass, hydrogeologi og overvannshåndtering. Dette er i tråd med Bystyrets vedtak i sak PS 7/2024 som sier at det kan tillates *“boligbebyggelse og annen sårbar bebyggelse i randsoner til deponi i de områdene som er svært viktige for byutviklingen og i tråd med byutviklingsstrategien og nullvekstmålet. Bygging av andre formål tillates på og i randsoner til deponi.”* Det ble vedtatt at dersom det skal bygges sårbar bebyggelse på avfallsdeponi, skal avfallet under bebyggelsen som hovedregel fjernes.

Deler av grøntdraget i o\_BG1 ligger over de forurensete massene, og det er ikke forutsatt at de skal fjernes. I dette området skal det i forbindelse med opparbeiding av grøntstrukturen etableres et tettesjikt ved dybde ca. 1 meter under terreng, som hindrer at overvann infiltreres ned i grunnen med risiko for økt sigevannsproduksjon fra deponiet. For å sikre nok rotvolum for trær skal terreng bygges opp i tilstrekkelig høyde over tettesjikt. Det skal også etableres et system for utventilering av deponigass som ledes via oksidasjonsbed i grønnstrukturen. Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i *Fredlybekken, nedre del (r20230007)* skal ivaretas både funksjonelt og ved utforming av overflater og beplantning.

## **Prosess og medvirkning**

Det har blitt avholdt flere arbeidsmøter, med tema som barnehage, VA, deponi, trafikk, kollektivholdeplasser, bebyggelsesstruktur og utforming, og forslagsstiller har gjort flere endringer i planforslaget i tråd med innspill fra kommunen.

Det har vært åpne medvirkningsmøter, workshop med barn og unge, og informasjonsmøte sammen med andre pågående planer i området.

Det har også blitt satt ned en samarbeidsgruppe med tema *Sluppenvegen* med Trondheim kommune ved Byplankontoret og Miljø- og samferdselsenheten, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, forslagsstiller med rådgivere og forslagsstiller for reguleringsplan på nabotomt i nordøst, *Bratsbergvegen 23, 25 og 27 og Sluppenvegen 2 (r20240016)*.

### **Kommunale enheter som har innspill eller er uenig i saken**

Mobilitets- og samferdselsenheten (MoS) mener at det må stilles rekkefølgekrav om etablering av sykkelveg med fortau langs Sluppenvegen helt frem til kulverten under E6. Byplankontoret er enig i at løsningen må reguleres, men at det ikke trengs rekkefølgekrav om opparbeidelse av separert løsning lenger vest enn ca. ved "Lille Sluppenvegen" (f\_KV1).

MoS mener også at bredden på forbindelse i #1a mellom BKB3 og BKB4 må økes for å oppnå universell utforming. Byplankontoret er enig i at det hadde vært en fordel, men mener arealbeslaget på 30 meter bredde og 60 meter lengde ville krevd for mye areal som kunne blitt brukt til bebyggelse og bakgård. Det er sikret universell utforming nord for BKB3, som medfører en omveg, men Byplankontoret vurderer at det ikke er nok målpunkt på tvers av kvartalet til at det er nødvendig med en universelt utformet kobling gjennom kvartalet.

I tilbakemelding fra Klima- og miljøenheten har det vært oppfordret til å sikre flate, grønne tak, med tilstrekkelig jordoverdekning for å bidra til blågrønn faktor og overvannshåndtering. Byplankontoret er enig i at blågrønne tak er viktig i dette området, men det er flere hensyn som må tas og forslagsstillers intensjon om en blanding av formede tak og flate tak støttes, noe som vil bidra til en variasjon i utformingen av bebyggelsen. Samtidig er det viktig at de takene som er flate får en funksjon som blågrønne og det oppfordres til at dette sikres i bestemmelsene.

Byarkitekten, Byantikvaren og Byggesakskontoret har kommet med innspill til planen og mener, i likhet med Byplankontoret, at byggehøydene er for store noen steder.

## **Byrådets vurdering**

### **Hovedgrep**

Planforslaget har et stort omfang, og rammene som legges i reguleringsplanen vil være bestemmende for utvikling av en helt ny bydel på Sluppen.

Planforslaget legger til rette for utbygging av et stort antall nye boliger og arbeidsplasser i et sentralt byområde tett på en hovedakse for kollektivtrafikken i tråd med kommunens overordnede strategier og planer for byutviklingen. Planen innebærer transformasjon av store asfaltflater og næringsarealer med lav utnytting til en bymessig og flerfunksjonell bydel med flere tilbud til beboere i nærområdet enn i dag.

Planforslaget viser en bymessig kvartalsstruktur med aktive fasader, en ny og sammenhengende grønnstruktur og et nettverk av nye forbindelser. Det settes av plass til barnehage, flere parker og torg, og møteplasser i byrom, bakgårder og felles innendørs oppholdsareal. Den grønne koblingen mellom Smidalen og Fredlybekken er særlig viktig for lokalmiljøet. Det legges opp til flere gang- og sykkelvennlige gater.

Planforslaget framstår godt gjennomarbeidet, og illustrasjonsmaterialet viser mange gode intensjoner som vil være et godt utgangspunkt for byutviklingen på Sluppen. Byplankontoret framhever i fagnotatet at det har vært godt samarbeid mellom forslagsstiller og kommunen i planutarbeidelsen, og at mange av kvalitetene er sikret gjennom den vedlagte formingsveilederen.

I tråd med bestemmelser til KDP for Sluppen er det utarbeidet en overordnet situasjonsplan som omfatter alle delområder i KDP som er berørt av planforslaget, og som skal være veiledende for tilgrensende reguleringsplaner. Byrådet mener den overordnede situasjonsplanen viser gode løsninger og intensjoner som legger til rette for en helhetlig utvikling i området.

Byrådet er enig i Byplankontorets vurdering om at planforslaget gir gode føringer for utforming, og at planen viderefører og videreutvikler de fleste av føringene i kvalitetsprogrammet i KDP for Sluppen.

Planforslaget utfordrer i liten grad de rammene som er gitt i kommunedelplanen. Det er likevel noen avvik fra KDP for Sluppen, og noen løsninger hvor det ikke er enighet med Byplankontoret. Byrådet vil utdype disse temaene i punktene under.

### **Byggehøyder**

KDP for Sluppen, bestemmelse § 5.1.1, angir at bebyggelsen skal utformes som kvartalsbebyggelse i 3 til 7 etasjer. Mot Holtermanns veg kan det oppføres bebyggelse i inntil 10 etasjer. *BKB6* har 8 etasjer på det høyeste ut mot Sluppenvegen og Holtermanns veg, og i alle felt, unntatt *BKB7*, foreslås det bebyggelse opp til 7 etasjer.

Byplankontoret mener dette er for høyt noen steder. Vurderingen støttes av Byarkitekten, Byantikvaren og Byggesakskontoret. Særlig gjelder dette for *BKB1* der det foreslås opp til 7 etasjer ut mot det offentlige grøntområdet langs Fredlybekken. Denne bebyggelsen er vist med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 4,79 meter, noe som gjør at bebyggelsen blir høy ut mot grøntområdet og vil gå på bekostning av solforhold i grøntområdet. Dersom man tar utgangspunkt i en vanlig boligetasje på 3 meter, vil bygget oppleves like høyt som et boligbygg på 11 etasjer. Dette skyldes delvis at det er lagt til rette for en ekstra høy førsteetasje med aktive førsteetasjer, som er et positivt grep, men den totale høyden vil gå på bekostning av kvalitetene langs Fredlybekken.

Uteromskravene i KDP for Sluppen er svært lave, nettopp fordi de forutsetter tilgang til offentlige grøntarealer med kvaliteter i umiddelbar nærhet. Når Fredlybekken skyggelegges, i tillegg til å være påvirket av støy fra E6 Omkjøringsvegen før tunnelen bygges, kan det stilles spørsmål ved om uteromskravene er for lave.

*BKB2* grenser også mot Fredlybekken og har 6-7 etasjer ut mot grøntstrukturen, men med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 4,14 er denne ikke like utfordrende som *BKB1*.

Det er også foreslått 7 etasjer i *B2* mot tilgrensende plan i nord, noe som vil gå på bekostning av solforhold og muligheten for gode gaterom mot den kommende bystrukturen på denne siden.

Byplankontoret anbefaler at de høyeste høydene i *BKB1*, *BKB2* og *B2* reduseres.



## Formingsveileder

En formingsveileder er ikke et krav i reguleringsplaner, men er utarbeidet etter innspill fra kommunen som et verktøy for å forstå hva som tillates i planforslaget, og for å sikre kvaliteter uten at bestemmelsene blir for rigide og uoversiktlige. Formingsveilederen er utarbeidet i samråd med Byplankontoret og Byarkitekten. Formingsveilederen tar for seg temaer som overordnet bebyggelses- og byromsstruktur, prinsipper for veggsoner, volum og fasadeinndeling, sokkelsituasjoner, aktive og publikumsrettede førsteetasjer, balkonger, svalganger og prinsipper for utforming av de ulike gatetypene og byrommene i planen.

Det er veldig positivt at forslagsstiller har utarbeidet en formingsveileder som sikrer mange av de viktige kvalitetene i planforslaget. Den gir en del fleksibilitet i utforming, noe som vil være positivt i en så stor og omfattende plan. Formingsveilederen gjør det enklere å sette seg inn i og forstå hvordan bydelen kan komme til å se ut.

Formingsveilederen er sendt inn i siste revisjon av planforslaget, og Byplankontoret bemerker at det ikke har vært tilstrekkelig med tid for kommunale enheter til å sette seg inn i alle prinsippene og formuleringene. Byplankontoret har derfor i fagnotatet påpekt at det må vurderes behov for å gjøre endringer og konkretiseringer i den videre planprosessen for å sikre at formingsveileder står seg godt gjennom en langvarig transformasjonsprosess. Det bes derfor om innspill på dette i høringen.

## Boliger, leilighetssammensetning og boligkvalitet

Planforslaget innebærer et høyere maksimumskrav for boliger under 50 m<sup>2</sup> og et lavere minimumskrav til for boliger over 80 m<sup>2</sup>, enn kravene i KDP for Sluppen. Samtidig inneholder planforslaget krav om minimumsstørrelse på minst 35 m<sup>2</sup>, og det tillates ikke ettroms leiligheter. Det har vært uenighet mellom Byplankontoret og forslagsstiller om leilighetssammensetningen gjennom planprosessen. Byplankontoret anbefaler at leilighetssammensetningen endres i tråd med bestemmelser til KDP for Sluppen.

Planforslaget	KDP for Sluppen
Maksimum 30% under 50 m <sup>2</sup> Minimum 10% over 80 m <sup>2</sup> Minimumsstørrelse 35 m <sup>2</sup> Det tillates ikke ettroms boliger	Maksimum 20% under 50 m <sup>2</sup> Minimum 20% over 80 m <sup>2</sup>

Forslagsstiller argumenterer med at flere større leiligheter ikke svarer på framtidige behov, og viser til SSB sin befolkningsframskriving mot 2050 som viser en aldrende befolkning og krympende husholdningsstørrelser.

Byrådet vil understreke at Sluppen er et stort byutviklingsområde og at det er viktig å sikre nabolag med et mangfold i boligtilbud og befolkningssammensetning. Byrådet mener det er relevant å ta utgangspunkt i vurderinger av leilighetssammensetningen som er gjort i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri som nylig ble behandlet i byutviklingsutvalget. Områdeplanen omfatter en annen del av samme bydel, en bydel som har lav bostabilitet og

levekårsutfordringer. Samtidig er det en realitet at omkring 70% av husstandene i Trondheim er aleneboende eller par uten barn (*Kilde: Byplankontoret, desember 2025*), og at behovet for store boenheter er begrenset. Store boliger vil også bli dyre, og markedet for slike boliger er begrenset.

I områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, har byutviklingsutvalget vedtatt at følgende leilighets sammensetning skal legges til grunn, varierende etter arealformål:

Områdeplan for Tempe og Sorgenfri, jf. vedtak i Byutviklingsutvalget 18.03.2026		
<i>Sentrumsformål:</i>	<i>Boligformål:</i>	<i>Kombinerte formål:</i>
Maksimum 10% av boligene kan være ettroms Minimum 15% av boligene skal være fireroms eller større	Det tillates ikke ettroms boliger Minimum 20% skal være fireroms eller større	Maksimum 10% kan være ettroms Minimum 20% skal være fireroms eller større

Byrådet vil påpeke at det er positivt at forslagsstiller har sikret at det ikke bygges ettroms leiligheter, og særlig at det ikke kan bygges boenheter som er mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Dette gjør det enklere å få til et minimum av bokvalitet i de minste to-roms leilighetene. I tillegg er det foreslått krav til innendørs fellesareal som er større enn kravet i KPA. Dette taler, etter Byrådets vurdering, for at planforslagets maksimumskrav på 30% boliger under 50 m<sup>2</sup> er akseptabelt.

At planforslaget begrenser muligheten til å bygge veldig små boenheter, taler også for at kravet til andel av de største boligene kan reduseres noe i forhold til bestemmelsene i KDP for Sluppen. På bakgrunn av vurderingene i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, mener Byrådet likevel at 10% er for lavt, og at kravet til boliger over 80 m<sup>2</sup>, som grovt sett tilsvarer en fireroms bolig, bør settes til minimum 15 %. Dette tilsvarer det laveste kravet til andel store boliger i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri.

Byrådet vil forøvrig trekke fram som positivt at planforslaget sikrer at det bygges rekkehus innenfor bestemmelsesområde #4, og i planbeskrivelsen anslås dette til å være 22 rekkehus. Dette vil bidra til å legge til rette for familier og vil kunne bedre bostabiliteten i området. Rekkehusene ligger nært den foreslåtte barnehagen i E-verket, Nidarvoll skole, og grønnstrukturen i Smidalen.

### **Uteoppholdsareal**

Krav til uteoppholdsareal i KDP Sluppen er satt lavt på grunn av nærhet til offentlige grøntområder. Byplankontoret mener at det kan bli noe mangelfulle forhold for de tidligste boligene, spesielt for *BKB3*, som er første byggetrinn. Fra *BKB3* er det nærhet til uteområder rundt Fredlybekken, men disse er ikke sikret før ferdigattest for bebyggelse i *BKB1*, og de vil være støyutsatte inntil E6 er lagt i tunnel. Byrådet vil bemerke at dette kun vil gjelde for en midlertidig situasjon i utbyggingsfasen, og mener at den samlede tilgangen på offentlige uteområder vil bli bra når de øvrige grøntområdene i planen opparbeides. Det er naturlig at ferdigstilling av

grøntområdene skjer etappevis og i takt med tilliggende bebyggelse slik rekkefølgebestemmelsene legger opp til.

Byrådet vil forøvrig bemerke at de reduserte uteromskravene som er gitt i KDP for Sluppen, forutsetter at de offentlige grøntdragene får god kvalitet, og at høydene på bebyggelsen som grenser til Fredlybekken av den grunn bør reduseres noe, jf. Byrådets vurdering av byggehøyder.

### **Støy**

Støybestemmelsene i planen åpner for at inntil 10 % av bebyggelsen innenfor planområdet kan løses med dempet fasade som alternativ til stille side. Forslagsstiller begrunner behovet med at KDP for Sluppen gir føringer for blandet arealformål med krav om boliger innenfor alle delområder, samt kvartalsstruktur som gir en større andel hjørneleiligheter enn en mer åpen bebyggelsesstruktur. Det argumenteres for at krav til gode lys- og solforhold påvirker utformingen av bebyggelsen, og at kompliserte støyforhold og solforhold er krevende å ivareta samtidig. Byplankontoret skriver i fagnotatet at det ikke er vist hvor enheter med dempet fasade plasseres, eller diskutert tiltak for å redusere omfanget.

Bestemmelse § 4.4 sikrer privat uteareal som kompensasjon, men det er ikke sikret at dette er støyskjermet eller at det kommer i tillegg til planens gjeldende krav til støyskjermet uteareal. Forslagsstiller argumenterer for at mer areal til innendørs oppholdsareal enn krav i KPA, mer uteoppholdsareal enn krav i KDP og sentral plassering med tilgang til grøntarealer er kompenserende og kvalitetshevende tiltak.

KDP for Sluppen åpner for dempet fasade for en mindre andel av boligene. Byplankontoret mener 10 % er en forholdsvis høy andel og tilsvarer ca. 48 boliger. Det er mulig å løse støyutfordringene med en større andel store leiligheter, men forslagsstiller argumenterer for at dette ikke er forenlig med behovet i området. Klima- og miljøenheten mener andelen boliger med dempet fasade bør knyttes til andel av boliger med støyutsatt fasade, og at det bør sikres at dette i utgangspunktet gjelder hjørneleiligheter. Byplankontoret mener en lemping på støykravene, samtidig som leilighetsnormen endres i favør av flere små og færre store leiligheter, vil være uheldig.

Byrådet vil påpeke at situasjonen er komplisert ettersom den planlagte E6-tunnelen ikke er etablert, og at reguleringsplanen må legge dagens trafikksituasjon til grunn.

Byrådet foreslår, som redegjort for under vurdering av leilighets sammensetningen, at krav til andel store boliger økes noe. Byrådet mener på bakgrunn av dette at bestemmelsen om inntil 10% av boenhetene tillates etablert med dempet fasade, er akseptabel.

### **Hotell**

KDP for Sluppen åpner kun for ett hotell innenfor bestemmelsesområde #4, som er planlagt kollektivknutepunkt i Holtermanns veg, og som ligger utenfor planområdet for denne reguleringsplanen. Utvikling av bestemmelsesområde #4 i kommunedelplanen er betinget av etablering av ny tunnel for E6 Omkjøringsvegen.

Dette planforslaget åpner for etablering av hotell innenfor felt *BKB1*, som ligger lengre øst. Bakgrunnen for forslaget om ny plassering av hotell er den store usikkerheten som er knyttet til realisering av E6-tunnelen og nytt kollektivknutepunkt.

Byplankontoret har vurdert at et hotell i *BKB1* kan være positivt for å bidra til ønsket byliv i området. Den foreslåtte plasseringen er også nært store arbeidsplasskonsentrasjoner, hovedvegnett og kollektivtilbud. Byrådet er enig i denne vurderingen.

Samtidig må det påpekes at plasseringen av hotell i bestemmelsesområde #4 i KDP for Sluppen er grundig vurdert og godt begrunnet, og at dette ville vært en bedre plassering med tanke på umiddelbar tilgang til et av byens beste kollektivtilbud.

Et hotell i *BKB1* kan, på grunn av større avstand til kollektivtilbudet, og det faktum at hotellgjester sjelden ankommer hotellet gående eller med sykkel, gi en del drosjetrafikk. Det er derfor viktig å løse logistikk knyttet til dette for å unngå mye biltrafikk til og fra hotellet. Dette bør belyses bedre før sluttbehandling.

Det må også påpekes at et hotell i *BKB1* ikke fjerner muligheten for etablering av hotell i bestemmelsesområde #4 i kommunedelplanen for Sluppen.

## Forretning

KDP for Sluppen setter en grense på maksimum 6000 m<sup>2</sup> BRA til detaljhandel innenfor planområdet. Minimum 3000 m<sup>2</sup> skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #3 *Sentrumskjerne*, og 1000 m<sup>2</sup> skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #4 *Kollektivknutepunkt*. Maksimal butikkstørrelse er satt til 1500 m<sup>2</sup> innenfor bestemmelsesområde #3 *Sentrumskjerne*, og 800 m<sup>2</sup> innenfor øvrige områder. Resterende 2000 m<sup>2</sup> BRA kan fordeles fritt. Begrensningene er satt på bakgrunn av en handelsanalyse som ble gjennomført i forbindelse med KDP for Sluppen.

Planforslaget sikrer at det maksimalt kan etableres 2600 m<sup>2</sup> BRA forretning innenfor dette planområdet, som fordeles med maks tillatt BRA i de ulike delfeltene. 300 m<sup>2</sup> av forretningsarealet ligger i felt *BKB1* som er innenfor bestemmelsesområde #3 *Sentrumskjerne* i KDP. Omfanget av forretning utenfor sentrumskjernen er likevel godt innenfor de rammene som er satt i KDP for Sluppen.

Byrådet ser det som positivt at utadrettede funksjoner konsentreres langs Sluppenvegen og "Lille Sluppenvegen". "Lille Sluppenvegen" er i dag en gate med en del aktivitet i førsteetasjene og har potensial til å bli en viktig gate i transformasjonen av Sluppen, selv om denne gata ligger utenfor den definerte sentrumssonen i KDP for Sluppen.

Den planlagte dagligvareforretningen ligger i felt *BAA2* (plankart under grunnen), under boligkvarartalet *BKB3*, som også ligger utenfor bestemmelsesområde #3 *Sentrumskjerne*. Det åpnes for en størrelse på dagligvareforretning på inntil 1250 m<sup>2</sup> BRA, mens KDP for Sluppen altså setter en maksimal størrelse på forretninger utenfor sentrumskjernen på 800 m<sup>2</sup>. Størrelsen på dagligvareforretningen avviker dermed fra bestemmelsene i KDP.

I beregning av areal for forretning inngår funksjoner som lager, kontor og spiserom for de ansatte. Selve salgsflaten er i bestemmelsene begrenset til maksimalt 900 m<sup>2</sup>. Ettersom



Det andre torget i den overordnede situasjonsplanen ligger nord for Sluplunden, utenfor planavgrensningen, i *delområde 7* i KDP for Sluppen. Dette torget er plassert innenfor planavgrensningen til tilgrensede planforslag for Bratsbergvegen 23, 25 og 27 og Sluppenvegen 2, som er under utarbeidelse, reguleringsplan *r20240016*. Denne plasseringen ligger nært opp mot hoveddelen av boligene i KDP for Sluppen, innenfor sentrumskjernen, relativt skjermet for støy og nært Nidarvoll skole. Dette torget har også sine usikkerheter med tanke på opparbeiding, da det ligger innenfor en annen plan, og det vil ligge inntil det som i dag er trafikkstasjonen med adresse Sluppenvegen 4, der det foreløpig ikke er innsendt planer om transformasjon. Selv om denne plasseringen har noen positive kvaliteter vurderer Byplankontoret at Fredlytorget, med sin nærhet til offentlig grønnstruktur, Fredlybekken, kollektivholdeplasser og godt servicetilbud, vil være den beste plasseringen av et offentlig samlende torg for bydelen innenfor #3 *Sentrumskerne*.

Forslagsstiller mener at Fredlytorget bør reguleres som fellesareal og opparbeides som en integrert del av kvartalsbebyggelsen innenfor felt BKB1. Forslagsstiller mener det er uhensiktsmessig at kommunen skal ha ansvar for drift av arealet, og at privat fellesareal både vil gi bedre kvalitet og mer aktiv bruk.



*Utsnitt av prinsipiell illustrasjonsplan som viser felt BKB1 (Fredly øst), Fredlytorget og offentlig grønndrag.*

Byrådet er enig i at Fredlytorget har en god plassering og potensial til å bli et attraktivt byrom. Etter byrådets vurdering framstår det imidlertid mer som en naturlig forplass til bebyggelsen i felt *BKB1*, enn et typisk offentlig torg. Utforming og plassering i direkte tilknytning til et større offentlig grøntområde med turveg, gjør at allmennhetens tilgjengelighet til området likevel er godt sikret. Byrådet er enig med forslagsstiller om at det er mest hensiktsmessig at Fredlytorget, i likhet med de øvrige torgarealene som inngår i planforslaget og som ligger i naturlig tilknytning til bebyggelsen, reguleres som fellesareal. Byrådet vil her bemerke at kommunens ressurser til drift og vedlikehold av offentlige byrom er begrenset, og at planen også inneholder store nye offentlige grøntområder, turveger og veganlegg.

## Parkering

### Bilparkering

Kravene til bilparkering per BRA er i planforslaget kombinert med en øvre begrensning på det samlede antallet parkeringsplasser på 460 plasser. Byplankontoret mener denne begrensningen kunne vært innstrammet ytterligere for i enda større grad å bygge opp under lokal nullvekst i biltrafikken selv om antall personreiser til området forventes å øke betraktelig. Byplankontoret viser til at den begrensningen som er satt, i realiteten ikke utgjør en vesensforskjell fra maksimalkravene per BRA ved skissert full utbygging. Byplankontoret begrunner dette med at fremtidige p-plasser for beboere og kunder må forventes å produsere flere bilturer per plass enn dagens bakkeparkeringer, som i stor grad brukes av ansatte som kjører 2 turer (til og fra arbeidsplassen).

Byrådet viser til at fordeling mellom boligformål og andre formål kan variere, og at det i seg selv er positivt at de foreslåtte bilparkeringskravene per BRA er kombinert med en øvre begrensning av det samlede antallet parkeringsplasser. Byrådet viser til at bestemmelsene om parkeringsdekning for bil forøvrig er helt i tråd med kravene i KDP for Sluppen, og mener derfor det ikke er grunn til å stille krav om en begrensning av samlet antall bilparkeringsplasser som er vesentlig lavere enn dette.

Byplankontoret mener videre at antall bilparkeringsplasser som tillates lokalisert i felt *BKB1* bør begrenses særskilt. Bakgrunnen for dette er at parkering til felt *BKB1* har adkomst fra Sluppenvegen via felt *f\_KV3* som er tenkt som en "bylivsgate". Byplankontoret mener trafikk på denne adkomstveien bør begrenses til nyttekjøring, og at trafikkmengden ikke bør være større enn 50 kjøretøy per døgn, og viser i denne sammenheng til at adkomstvegen er vist med avkjørsel, og ikke kryss med Sluppenvegen. Så lav trafikk tilsier 10-15 p-plasser i dette feltet, mens parkeringsregnskapet som følger planforslaget viser ca. 75 p-plasser i felt *BKB1*. Byplankontoret anbefaler at det settes en begrensning på 15 p-plasser.

Byrådet vil påpeke at en så lav trafikkmengde vil være vanskelig å kombinere med det foreslåtte hotellet i felt *BKB1*, og anbefaler at parkeringsløsningen opprettholdes som vist i planforslaget. Løsningen vil uansett gi begrenset trafikk på adkomstveien.

Bestemmelsene sikrer en utbyggingsrekkefølge der felt *BKB3* og *BKB4* er første byggetrinn, noe som vil være et viktig grep for å bygge ned deler av den største eksisterende overflateparkeringen innenfor planområdet i en tidlig fase. Dette kan bidra til at gode reisevaner etableres tidlig for de nye beboerne og arbeidstakerne innenfor planområdet, og bidra til å sannsynliggjøre trafikkframskrivingene i trafikkanalysen, som forutsetter noe reduksjon av biltrafikken. Dette er bl.a. viktig for kollektivtransportens fremkommelighet.

### HC-parkering

Planforslaget stiller krav om at 5% av alle bilparkeringsplasser skal være HC-plasser. Med et maksimum antall p-plasser på 460, vil dette gi maksimum 23 HC-plasser. Byplankontoret viser til at dette ikke er i tråd med bestemmelser til KPA. KPA stiller krav om at antall HC-plasser skal være det *høyeste tallet* av enten 5% av alle bilparkeringsplasser eller 1 bilparkeringsplass per 1500 m<sup>2</sup> BRA. Ifølge Byplankontorets beregninger vil bestemmelsen i KPA gi krav om minimum 108 HC-plasser.

Forslagsstiller viser til at KDP for Sluppen ikke har spesifikke krav til HC-parkering. Med et lavt antall ordinære P-plasser i planforslaget, vil KPAs krav til HC-parkering utgjøre en stor prosentandel av plassene. Kravet i KPA gjenspeiler ikke behovet og vil bety tomme p-plasser.

Byrådet er enig i at kravene til HC-parkering i KPA i store reguleringsplaner som denne, gir et antall HC-plasser som er vesentlig større enn det faktiske behovet. Byrådet mener foreslått bestemmelse er mer fornuftig. Byrådet er imidlertid enig med Byplankontoret om at det bør sikres et minimums antall HC-plasser, og anbefaler at minimumskravet settes til 23 plasser, som altså utgjør 5% av maksimalt antall bilparkeringsplasser.

#### Sykkelparkering for kontor, forretning og tjenesteyting

Krav til sykkelparkering for bolig er satt til minimum 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA i tråd med parkeringsnorm for KDP for Sluppen og bestemmelser i KPA. For kontor, forretning og tjenesteyting er det foreslått betydelig lavere parkeringsdekning for sykkel enn angitt i overordnet plan. Planforslaget stiller her krav om minimum 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA, mens KDP for Sluppen angir 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Bestemmelsene til KPA krever 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA for forretning og tjenesteyting, og 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Planforslaget innebærer krav om minimum 2883 sykkelparkeringsplasser dersom utbyggingspotensialet utnyttes fullt ut. Dette er 1800 færre sykkelparkeringsplasser enn kravet i KDP for Sluppen. Byplankontoret anbefaler ikke å redusere krav om antall sykkelparkeringsplasser i forhold til KDP for Sluppen.

Forslagsstiller mener at kravet i KPA og KDP, som gir tilsammen nærmere 4700 sykkelparkeringsplasser, er alt for høyt i forhold til det reelle framtidige behovet. Sykkelparkering i så stort omfang vil kreve svært store arealer. Det vil gå på bekostning av andre kvaliteter og medføre bygging av mer kjellerareal med et tilsvarende høyere klimagassutslipp. Forslagsstiller viser til at ca. 20% av ansatte i eksisterende kontorbygg på Sluppen sykler i dag. De mener det er sannsynlig at framtidig trafikkøkning i større grad vil være gange og kollektivtrafikk.

Byrådet er enig i at bestemmelsene i overordnede planer gir et uforholdsmessig høyt antall sykkelparkeringsplasser i så store reguleringsplaner. Behovet for sykkelparkering i slike planer bør derfor vurderes mer konkret. Byrådet vil understreke at det er viktig å legge godt til rette for sykling i forbindelse med arbeidsreiser. På Sluppen ligger til rette for å øke sykkelandelen i forhold til i dag, etterhvert som bydelen transformeres og det blir bedre tilrettelagt og mer attraktivt å sykle. Byrådet mener imidlertid at det ikke er sannsynlig at sykkelandelen vil kunne komme høyere enn 30-40%.

Forslagsstiller viser til at en kontorarbeidsplass krever 21-25 m<sup>2</sup> inkludert fellesareal i gjennomsnitt. Dette gir fire arbeidsplasser per 100 m<sup>2</sup>. Et kontorbygg oppnår sjelden mer enn 60-70% samtidighet i bruk, dvs. 2,8 arbeidsplasser tilstede per 100 m<sup>2</sup> (70% ved konservativt anslag). Andelen som bor innenfor naturlig sykkelavstand (4-5 km) kan antas å utgjøre omlag mellom 50-60%, dvs. potensielt 1,7 syklende pr 100 m<sup>2</sup>. Dersom halvparten av alle som kan sykle velger å sykle istedenfor å ta bussen, gå eller kjøre bil, vil potensielt (konservativt anslått) syklende per 100 m<sup>2</sup> være 0,9. Sluppen har en svært høy andel syklende på 40% i sommerhalvåret hvor de fleste også har ferie. Realistisk vil man i praksis kun ha behov for mellom 0,5 og maks 0,9 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> næringsareal.

På grunnlag av dette mener byrådet at forslagsstillers forslag til krav til sykkelparkering på 1,0 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor/forretning og tjenesteyting er akseptabelt og i samsvar med det faktiske behovet. Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring uten endring på dette punktet.

## **Renovasjon**

Renovasjon innenfor planområdet skal løses med stasjonært avfallssug og returpunkt. Det er satt av plass til avfallsterminal innenfor felt *ABA1* som ligger med god adkomst fra Leirfossvegen. Dette er vurdert som en god plassering, der man samordner lignende funksjoner med varmesentralen som skal videreføres. Plasseringen av terminalen avhenger av at eksisterende LPG-tank for varmesentralen (#6) fjernes og erstattes av en annen løsning. Tidspunkt for dette er usikkert. Det har i prosessen vært dialog mellom forslagsstiller og forslagsstiller på nabolomt i nordøst med pågående regulering (Bratsbergvegen 23, 25 og 27 og Sluppenvegen 2). Det er avklart at det også skal reguleres mulighet for avfallsterminal innenfor denne planen for å gi fleksibilitet i forhold til tidspunkt for opparbeiding. Eksakt plassering må vurderes senere i samråd med Trondheim kommune.

Fram til stasjonært avfallssug er i drift, foreslås det i planforslaget en midlertidig renovasjonsløsning med nedgravde containere for inntil 160 boenheter totalt innenfor planområdet, noe som tilsvarer alle boenheter i første byggetrinn (felt *BKB3*). Enhet for Kommunalteknikk, har gjennom hele prosessen påpekt at dette er for mange, og anbefaler å sette et tak på maksimalt 60 boenheter på midlertidig løsning. Byplankontoret ser imidlertid at det kan være hensiktsmessig å avvente etablering av avfallssug inntil boliger i felt *B1/B2* kommer på plass, i en såpass stor transformasjon som i denne planen. Byrådet er enig i Byplankontorets vurdering, og anbefaler at planforslaget sendes på høring uten endring på dette punktet.

## **Trafikkløsninger, trafikkanlegg og rekkefølgekrav**

### Kryss Sluppenvegen/Bratsbergvegen

Planforslaget omfatter Sluppenvegen til og med krysset med Bratsbergvegen i nordøst. Planforslaget viser dagens rundkjøring, mens KDP for Sluppen viser T-kryss. Utforming av dette krysset har vært tema i flere møter mellom forslagstiller, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Trondheim kommune.

Trafikkrapporten viser at en løsning med T-kryss vil kreve mye areal til svingefelt i Sluppenvegen, noe som vil gå utover Sluppenvegens kvaliteter som bygate. En eventuell ombygging til rundkjøring iht. gjeldende normkrav vil også kreve mer areal enn i dag rundt selve krysset. Byplankontoret mener at planområdet må utvides før høring rundt rundkjøring i Bratsbergvegen slik at det blir plass til trafiksikre gangfelt på hver side av rundkjøringen. Byplankontoret mener det også må sikres nok ubebygde areal utenfor byggegrenser til at det er plass til at rundkjøringen i fremtiden kan opparbeides med to kjørefelt ved behov. Byplankontoret viser til at framtidig behov vil bli påvirket bl.a. av etablering av nytt kollektivknutepunkt på Sluppen og Byåstunnelen.



*Kartutsnitt som viser kryss mellom Bratsbergvegen og Sluppenvegen med dagens rundkjøringsløsning slik det er vist i planforslaget.*

Forslagsstiller er uenig i denne vurderingen og mener at den eksisterende rundkjøringa fungerer tilfredsstillende. Forslagsstiller mener at en ombygging må gjøres i kommende detaljplaner eller som initiativ fra fylkeskommunen.

Byrådet vil påpeke at en utvidelse av planområdet til framtidig ny kryssløsning vil påvirke flere tilgrensende eiendommer som ikke inngår i planområdet. Ettersom framtidig kryssløsning heller ikke er avklart, mener byrådet at selve krysset bør tas ut av denne reguleringsplanen. Ny kryssløsning kan da vurderes nærmere og avklares når det skal utarbeides reguleringsplaner for de tilgrensende eiendommene.

#### Rundkjøring ved påkjøringsrampe til E6

Ny rundkjøring ved påkjøringsrampe til E6 i sørvest inngår i planforslaget, men er ikke sikret med rekkefølgekrav i planen. Dette er etterlyst av Trøndelag fylkeskommune, Mobilitets- og samferdselsenheten, Kommunalteknikk og Byplankontoret i tilbakemelding på komplett planforslag.

Forslagsstiller argumenterer med at opparbeidelsen av rundkjøringen ikke er et behov som utløses av de trafikale konsekvensene fra planens utbyggingsområder, og at et slikt behov heller må sees i sammenheng med en eventuell etablering av Byåstunnelen. Krysset er en del av det overordnede vegnettet. Hensikten med rundkjøringen er å gi bedre avvikling av venstresvingende trafikk til E6-rampa, bedre trafiksikkerhet og bedre fremkommelighet for buss som skal kjøre i Sluppenvegen.

Ifølge fagnotatet er det uklart om etablering av rundkjøringa og tilhørende senking av Sluppenvegen, for å tilfredsstillende krav om maks 3% stigning, kan gjennomføres i fremtiden hvis felt BKB6 og BAA3 først er bygd. Byplankontoret vurderer at rundkjøringen bør opparbeides før

felt *BKB6*, eller at byggegrensen alternativt må trekkes lenger inn. De foreslår likevel ingen endringer på dette punktet nå, men anser at dette er noe det må jobbes videre med.

Forslagsstiller har i bestemmelse § 9.2.5 foreslått et krav om at før igangsettingstillatelse gis for felt *BKB6* og *BAA3*, skal det dokumenteres at tiltak ikke er til hinder for senere realisering av ny kryssløsning og eventuell justering av Sluppenvegen. Byplankontoret er usikre på om dette er tilstrekkelig uten at vegløsningene rent faktisk besluttes og deretter prosjekteres. Dette er et kryss mellom kommunal veg, riksveg og europaveg. Det betyr strenge tekniske krav som skal godkjennes av flere vegmyndigheter, og det er behov for geoteknisk prosjektering.

Byrådet mener bestemmelsen § 9.2.5 sikrer at den planlagte rundkjøringen kan gjennomføres, og mener i likhet med Byplankontoret, at planforslaget kan sendes på høring uten endring på dette punktet.

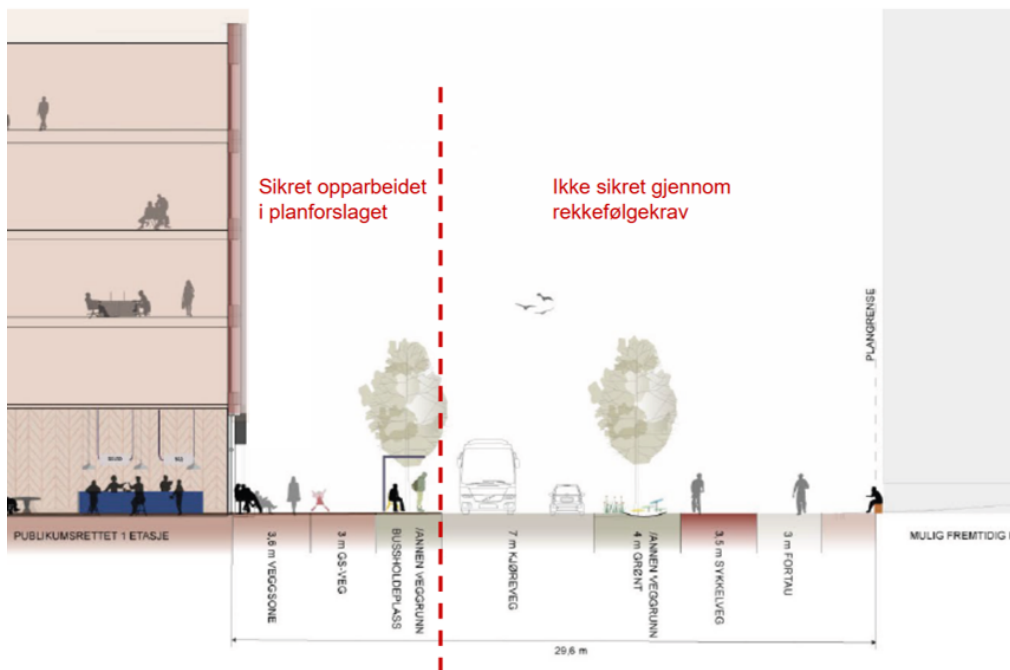


*Kartutsnitt av planlagt rundkjøring i krysset mellom Sluppenvegen og påkjøringsrampe til E6 slik det er vist i planforslaget.*

### Sluppenvegen

Sluppenvegen er hovedgata gjennom Sluppen og skal opparbeides som en bygate ifølge KDP med tilhørende kvalitetsprogram. § 3.10 i KDP for Sluppen stiller krav om at Sluppenvegen, inklusive ny gang- og sykkeløsning, skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor delområde 3, 4 og 7. Planavgrensningen omfatter store deler av delområde 3 og 7, og deler av delområde 7 er allerede opparbeidet gjennom detaljplan for Sluppenvegen 5-25, vedtatt 16.06.2011.

Sluppenvegen inngår i planforslaget og viser en bymessig utforming med kantstopp, i hovedsak i tråd med anbefalinger fra Byplankontoret. Ny hovedsykkelveg med fortau, som er en del av Moholtruta, er plassert på sørsiden av gata. Rekkefølgekrav i planforslaget sikrer kun opparbeidelse av fortaussonen og kollektivholdeplass på nordsiden av gata langs tilgrensende utbyggingsfelt.



*Snitt som viser Sluppenvegen med hvilke deler av Sluppenvegen som er sikret gjennom rekkefølgekrav.*

Byplankontoret mener hele Sluppenvegen må sikres opparbeidelse gjennom rekkefølgekrav. Byplankontoret viser til at det foreliggende planforslaget er en av de største detaljplanene som kommer innenfor KDP for Sluppen. De peker på at ombygging til ei bymessig gate er viktig for bymiljøet og for å legge grønn mobilitet, og at det derfor er viktig at denne kommer på plass i en tidlig fase.

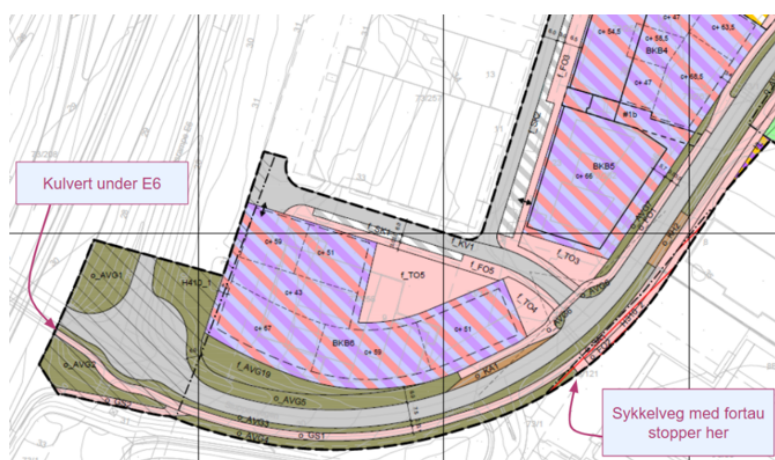
Forslagstiller mener det vil være svært utfordrende å etablere sykkelveg med fortau på sørsiden av gata før alle byggeområdene innenfor kommunedelplanen er regulert og utbygd. Dette vil innebære at utbyggingen må utsettes i lang tid. Sykkelvegen berører en rekke avkjørsler og eksisterende bygningsmasse på næringseiendommer som ikke inngår i planforslaget. Moholtruta er en del av det overordnede sykkelvegnettet og er et prosjekt i Miljøpakken. Prosjektet er per i dag ikke inne i Miljøpakkens handlingsprogram, og finansiering og gjennomføring er dermed ikke avklart. Dette gjør det, etter Byrådets vurdering, vanskelig å kreve at hele veganlegget skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt *B1*, *B2* og *BKB1-7* kan tas i bruk.

Forslagsstiller viser til at det allerede er etablert en midlertidig sykkelveg langs Fredlybekken og at denne kan gjøres mer permanent når Fredlybekkenprosjektet gjennomføres. Forslagsstiller viser også til at bestemmelsene § 5.2.1 og § 9.2.1 stiller krav om dokumentasjon og etablering av midlertidige tiltak for å sikre tilfredsstillende gang- og sykkelforbindelser og trygg skoleveg før brukstillatelse.

Byrådet viser til at planforslaget sikrer opparbeidning av de delene av Sluppenvegen som grenser til utbyggingsfeltene i planen, og som det er naturlig og praktisk mulig å ferdigstille samtidig og i takt med utbyggingen. Byrådet mener derfor planforslaget kan legges ut på høring uten endring av rekkefølgebestemmelsene som gjelder Sluppenvegen.

t er også uenighet mellom Byplankontoret og forslagsstiller om selve utformingen av Sluppenvegen på ett punkt. Dette gjelder løsning for sykkelvegen inn mot eksisterende kulvert under E6 i vest.

I planforslaget er det vist separert sykkelveg med fortau langs sørsiden av Sluppenvegen, frem til ca. krysset med "Lille Sluppenvegen" i felt *f\_KV1*. Videre vestover er det vist blandet gang- og sykkelveg mot kulverten under E6. I dagens situasjon er det gang- og sykkelveg gjennom kulverten. Byplankontoret er enig med forslagsstiller i at fremtidig utvidelse til sykkelveg med fortau i E6-kulverten bør utsettes til kulverten skal bygges om, og at det i mellomtiden er hensiktsmessig å legge et systemskifte for sykkel omtrent ved krysset ved "Lille Sluppenvegen", slik at det ikke er systemskifte der det sykles i stor fart helt nede ved den trange og mørke kulverten.



*Utsnitt av plankartet som viser overgangen fra sykkelveg med fortau til blandet gang- og sykkelssystem vest i planområdet, inn mot eksisterende kulvert under E6.*

Likevel mener Byplankontoret at fremtidig situasjon med sykkelveg med fortau helt fram til kulverten må reguleres inn i plankartet. Årsaken er at det kan ha konsekvenser for høyder og terrengtilpasning, og dermed arealbeslag i forbindelse med opparbeidelse av Sluppenvegen.

Byrådet er enig med Byplankontoret i at separat sykkelveg med fortau bør legges inn i plankartet slik at nødvendig areal er sikret i framtiden.

### Bratsbergvegen

KDP for Sluppen, bestemmelse § 3.11, stiller krav om at Bratsbergvegen skal være opparbeidet som bygate langs delområde 6 og 7, før ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 *Sentrumskjerne* kan tas i bruk. Felt *BKB1* i planforslaget utgjør en mindre del av delområde 6 og ligger innenfor #3 *Sentrumskjerne*. Byplankontoret mener derfor at det må stilles rekkefølgekrav om at Bratsbergvegen skal opparbeides som bygate før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt *BKB1*.

Rekkefølgekrav i Bratsbergvegen har vært en uenighet mellom forslagsstiller og Byplankontoret i planprosessen. Forslagsstiller mener dette må bli et tema i andre, senere planprosesser og at tiltak i Bratsbergvegen ikke skal inngå i planforslaget. Forslagsstiller påpeker også at trafikksikkerhetstiltak i Bratsbergvegen burde vært en del av kommunens egen plan for regulering av Fredlybekken nedre del, *r20230007*. Byplankontoret forholder seg til KDP for

Sluppen, og mener at en oppgradering av gata er godt begrunnet og vedtatt som et nødvendig rekkefølgekrav gjennom KDP.

Byrådet vil understreke at planområdet for denne detaljplanen ikke grenser til Bratsbergvegen, og at Bratsbergvegen ikke inngår i planområdet. Planforslaget omfatter kun en mindre del av sentrumskjernen i kommunedelplanen.

Planlegging av en oppgradering av Bratsbergvegen til bygate vil berøre en rekke eiendommer som grenser til vegen, og som ikke inngår i denne planen. Byrådet mener det er naturlig at planlegging av Bratsbergvegen tas inn i framtidig planarbeid for eiendommene som grenser til vegen.

Byrådet viser til bestemmelse § 3 i kommunedelplanen om at *“dersom det igangsettes detaljreguleringer på tvers av delområder kan det gjøres en vurdering av hvilke rekkefølgekrav som skal følge detaljplanen for å ivareta intensjonen bak rekkefølgekravet”*. Byrådet mener det virker urimelig at Bratsbergvegen skal tas inn i denne planen, og er ikke enig i Byplankontorets vurdering når det gjelder dette rekkefølgekravet.

Byrådet er enig i at det er behov for oppgradering av Bratsbergvegen, men at den bymessige omformingene, også når det gjelder trafikkanleggene, må skje i takt med utbygging i området.

Byrådet viser for øvrig til at planforslaget inneholder et rekkefølgekrav om midlertidige tiltak for myke trafikanter og trygg skoleveg i § 9.2.1. Krav i denne bestemmelsen skal sikre at hensynet til bl.a. trafikksikkerhet ved kryssing av Bratsbergvegen blir ivaretatt. Midlertidige tiltak kan f.eks. være fartsregulerende tiltak, lysregulering og lignende.

#### Gang- og sykkelveg langs Leirfossvegen

Planforslaget viser en løsning med gang- og sykkelveg langs Leirfossvegen forbi planområdet og litt sørover mot kollektivholdeplass på vestsiden av vegen. Byplankontoret mener dette ikke er en tilstrekkelig løsning for beboere i felt *B1* og *B2* som skal ut på hovedvegnettet for sykkel eller opp mot Nidarvoll skole. Byplankontoret mener det må reguleres separat sykkelveg med fortau og at dette sikres med rekkefølgekrav.

Forslagsstiller er uenig i dette og mener det er tilstrekkelig å sette av nok areal. Det argumenteres med at det ikke er hensiktsmessig å bygge sykkelvegen, da det bare gjelder en liten del av strekningen, og at hele strekningen bør planlegges og igangsettes av vegeier. Byplankontoret mener at dersom sykkelveg med fortau sikres med rekkefølgekrav og opparbeides langs planområdet, samt langs planområdet i tilgrensende, pågående plan i nord (r20240016) vil det bli et sammenhengende tilbud langs Leirfossvegen hele vegen fra planområdet og opp mot kryssing ved Nidarvoll skole. Dette vil gi en viktig og trygg kobling for alle nye beboere i planområdet til sykkelvegnettet i Bratsbergvegen og Nidarvoll skole.

Byrådet er enig i Byplankontorets vurdering, og anbefaler at det reguleres separat sykkelveg med fortau på den delstrekningen i Leirfossvegen som inngår i planforslaget.

#### Bussholdeplass på østsiden av Leirfossvegen

Byplankontoret og Mobilitet- og samferdselsenheten har gjennom prosessen spilt inn at holdeplass på østsiden av Leirfossvegen bør innlemmes i planområdet og bygges om til kantstopp, og at dette bør sikres med rekkefølgekrav. Hensikten med kantstopp er å gi buss

prioritet foran biltrafikk, samt å oppgradere standarden til holdeplassen når det nå blir flere brukere. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette og argumenterer for at dagens løsning fungerer, etter dialog med AtB. Byrådet viser til at planforslaget omfatter ny bussholdeplass, utformet som kantstopp, på vestsiden av Leirfossvegen. Byrådet mener nye løsninger på østsiden, bør vurderes i framtidige planer som grenser til veien i øst, og mener det ikke er rimelig at dette tas inn som rekkefølgekrav i denne reguleringsplanen.

Byplankontoret peker på at det også mangler rekkefølgekrav om opparbeidelse av krysningspunkt over Leirfossvegen øst for felt *B1*. Det er et opphøyd gangfelt der i dag, men det vil bli behov for tilpasninger når bussholdeplassen flyttes og grøntrabatten istandsettes, derfor anbefaler Byplankontoret at også dette tas inn som et rekkefølgekrav i planen. Byrådet er enig i denne vurderingen og anbefaler at det tas inn et rekkefølgekrav om tilpasninger av krysningspunktet.

Det er også påpekt at det mangler åpning i midtdeler i Leirfossvegen der den nye avkjørselen plasseres. Dette må reguleres inn i plankartet og sikres med rekkefølgekrav. Det er enighet med forslagsstiller om at dette gjøres til sluttbehandling. Byrådet anbefaler at dette gjøres før offentlig ettersyn og høring.

## **Deponi**

Planforslaget forutsetter at gassproduserende masser fjernes under boligbebyggelse, samt under bebyggelse til hotell, tjenesteyting, forretning og kontor innenfor feltene *BKB1 (BAAA)*, *BKB2* og *BKB3 (BAA2)*, men ikke under grøntareal og gateareal. Krav til overvåking av gjenværende deponimasser er sikret i planbestemmelsene § 8.19.7 *Overvåking av deponigass* og § 8.19.8 *Hydrogeologisk overvåking*.

Løsningen med å kun fjerne massene under bebyggelsen, vil gjøre etterdrift og kontroll mer komplisert og kostnadskrevenne enn om deponimassene fjernes i sin helhet, og det reiser spørsmål om ansvarsforhold og kostnader knyttet til overvåkingen av de gjenværende massene.

I bystyrets behandling av detaljregulering av Haakon VII gate 25, *r20200011* (29.01.2026), ble en tilsvarende ansvarsavklaring politisk behandlet. Forslagsstiller foreslår at dette kan løses med tilsvarende prinsipp. Byrådet vil understreke at de økonomiske konsekvensene av dette er ikke utredet og at det ikke eksisterer et politisk vedtak på at kommunen skal ta på seg et slikt ansvar i dag i denne saken. Dette er heller ikke et spørsmål som kan bestemmes i reguleringsplanen.

Byrådet viser til at løsningen med å fjerne deponimassene under bebyggelsen er godkjent i andre tilsvarende planer, og anbefaler at planforslaget sendes på høring uten endring når det gjelder håndtering av deponimassene.

## **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

### **Naturverdier og vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12**

Planområdet er i dag i stor grad preget av bebyggelse og harde flater, med unntak av gatetrær langs "Lille Sluppenvegen" og Sluppenvegen, parkanlegget rundt E-verket og grønnstruktur i

Smidalen. Det er få registreringer i naturbasekartet innenfor planområdet, men det er registrert gråsisik i Sluppenvegen ved treklynge øst for Sluppenvegen 25 og noen registreringer av stær og tjeld i parkområdet rundt E-verket. Planområdet ligger nært Smidalen og Nidelvkorridoren som har mange viktige naturkvaliteter. Det vises til planbeskrivelsen kap. 3.5 om naturverdier for noe mer redegjørelse. Kunnskapsgrunnlaget for natur i området anses som tilstrekkelig (§ 8).

Planforslaget foreslår bebyggelse som vil medføre at eksisterende trekker langs Sluppenvegen og "Lille Sluppenvegen" delvis vil måtte fjernes. Det er i bestemmelse § 5.2.8 sikret at det etableres nye gatetrær langs Sluppenvegen og at eksisterende trær skal tilstribes bevart eller reetableres der det er praktisk mulig. Opparbeidingen av grønnstruktur som forbinder Smidalen og Fredlybekken utgjør en viktig kobling av grøntområder og sikring av jordoverdekning og vegetasjon i bakgårder gjør at området vil framstå mer grønt enn i dag, men vil også trolig føre til et økt antall brukere av grønnstrukturen i Smidalen og Nidelvkorridoren. Disse effektene anses der natur (gatetrær) berøres, som tilstrekkelig klare (§8).

Andre nærstående planer anses i hovedsak positive for naturmangfoldet, slik som kommunens planer om reetablering av Fredlybekken øvre del rett nord for planområdet. Det anses derfor ikke å være en ytterligere større samlet belastning på naturmangfoldet utover planen her (§ 10).

Kunnskapsgrunnlaget anses klart nok til at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse (§ 9).

Det er sikret avbøtende tiltak ved reetablering av gatetrær. Tilnærmingen til naturmangfoldet vurderes å være forsvarlig etter kravet til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12). Disse tiltakene vil bæres av den som bygger (§ 11).

### **Klimanorm for Sluppen**

KDP Sluppen er vedtatt som et nullutslippsområde. For å følge opp dette i reguleringsplaner ble Klimanorm for Sluppen utviklet. Klimanormen er et verktøy med ulike kriterier som gir en vurdering av klimaambisjonen til en reguleringsplan. Den gir 5 poeng hvis man stiller klimakrav i reguleringsplanen tilsvarende best kjente praksis, og 0 poeng hvis man ikke sikrer høyere klimakrav enn minstekravene i overordnede planer og gjeldende lover og forskrifter. Klimanormen er fleksibel, sånn at man kan ha høye ambisjoner for enkelte tema, og lavere for andre, men samtidig få en høy nok samlet poengsum. KDP for Sluppen stiller krav om å dokumentere klimavirkningen med klimanormen, og har retningslinje om at samlet score bør være over 3 poeng.

Planforslaget får en score på 3,1 poeng, som er i tråd med retningslinjen til KDP for Sluppen. Reguleringsplanen har høye ambisjoner for energi, arealbruk og utslippsreduksjon fra materialbruk som sikres med bestemmelser.

Reguleringsplanen scorer lavt på mobilitet. Dette skyldes at planen ikke sikrer lavere bilparkeringskrav i bestemmelsene enn makskravet i parkeringsnormen i KDP for Sluppen, og ikke er i tråd med KDP når det kommer til sykkelparkeringsplasser for kontor, tjenesteyting og forretning. Forslagsstiller mener parkeringskravene likevel sikrer at planen bidrar til nullvekstmålet for personbiltrafikk, og at arealbehovet for økt sykkelparkering går ut over andre kvaliteter. Videre peker forslagsstiller på at området vil bli mer modent for mer restriktive parkeringskrav på sikt, når kollektivtilbudet og tilgjengeligheten for myke trafikanter bedres.

Klimanormen forutsetter at hele KDP for Sluppen bygges ut, med sentralt kollektivknutepunkt og E6 i tunnel. Dette vil gjøre forholdene for gående, syklende og kollektivreisende vesentlig bedre enn i dagens situasjon. Byrådet anbefaler at krav til sykkelparkering for kontor, forretning og tjenesteyting økes. Dette vil bidra til å redusere framtidige utslipp fra transport. Samlet vurderer byrådet at planens klimaambisjoner er i tråd med målene i KDP for Sluppen

### **Blågrønn faktor**

Beregning av blågrønn faktor for planforslaget viser at det er mulig å oppnå blågrønn faktor for området i henhold til føringene i KPA. Dette oppnås i stor grad gjennom grønne tak med stor jordoverdekning. Byplankontoret påpeker at dette ikke er sikret i planforslaget. Bestemmelse § 4.6 sier kun at det skal tilstrebes blå/grønne tak. Byplankontoret mener dette kan sikres bedre gjennom krav om en minsteandel grønne tak med stor jordoverdekning, og at det i senere detaljeringsfaser kan bestemmes hvor disse takene skal ligge. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette, da de ønsker fleksibilitet i utformingen. Byrådet anbefaler at det arbeides videre med å avklare hvordan blågrønn faktor kan sikres før sluttbehandling.

Det stilles krav om at det skal plantes trær, det sikres minimum antall trær i sentrale byrom som torg og gatetun og det sikres i gjennomsnitt 70 cm jordoverdekning der det plantes trær.

### **Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling**

Planforslaget berører arealer som i dag er brukt til næringsbebyggelse, både lager, kontor og ulike virksomheter med behov for større arealer. Området har god tilknytning til E6 og god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange, og ligger i den sørlige enden av kunnskapsaksen. Planforslaget vil føre til en transformasjon av næringsarealene til en bystruktur som i hovedsak blir bestående av bolig, kontor, tjenesteyting og forretning. Dette medfører at flere av de eksisterende virksomhetene må flytte, særlig de som har et større areal- og transportkrevende behov.

Det er avklart i overordnede planer at arealene skal transformeres og planforslaget følger opp prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Beliggenheten og tilgjengeligheten er svært god for nye boliger og arbeidsplasser.

Det er et viktig premiss at arbeidsintensive virksomheter etableres der det er god regional og lokal kollektivtilgjengelighet, og at det er lett å gå eller sykle til disse stedene. Det er positivt at planforslaget åpner for å etablere kontorarealer i stort omfang. Dette vil bygge opp rundt Sluppen som en del av kunnskapsaksen og bidra til å styrke teknologi- og kunnskapsmiljøet.

Planforslaget legger også til rette for noe næring som er noe mer plasskrevende. I felt *BAAA* (plankart under grunnen) åpnes det for å etablere 5000 m<sup>2</sup> BRA lager og annen næringsvirksomhet. Ifølge planbeskrivelsen er disse arealene tenkt for næring uten dagslyskrav, f.eks. mindre produksjonslokaler, håndverksvirksomhet eller lager. Byrådet vurderer det som positivt at denne muligheten ligger i planforslaget av hensyn til behov for næringsareal og for å få en god arealutnyttelse under grunnen.

Når det gjelder mindre arealkrevende næring, kontor og tjenesteyting, åpner KDP for Sluppen for forretning, hotell, bevertning, kontor, annen besøks- og arbeidsintensiv næring og omlandsbasert tjenesteyting. Planforslaget er i samsvar med dette.

I forbindelse med KDP for Sluppen ble det gjennomført handelsanalyse, som beskriver hvor store mengder BRA forretning for detaljhandel og dagligvare som bør plasseres innenfor kommunedelplanens planområde. Handelsanalysen angir hvor mye forretningsareal som kan etableres på Sluppen, uten at Sluppen blir en konkurrent med Midtbyen.

Totalt åpner planforslaget for at 76 250 m<sup>2</sup> BRA kan fordeles på underformål som tilhører næringsbebyggelse (hotell, kontor og næring/lager). Tjenesteyting og forretning kommer i tillegg. Planforslaget legger til rette for anslagsvis 2 450 nye arbeidsplasser. I planen inngår i tillegg eksisterende kontorbebyggelse med omkring 1 150 arbeidsplasser.

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

I § 8.19.7 om overvåkning av deponigass, står det at kommunen før igangsettingstillatelse skal godkjenne et overvåkingsprogram. Det er foreslått av forslagsstiller at kommunen skal ha ansvar for å foreta framtidig overvåking av sikringstiltakene. Dette er tatt ut av bestemmelsen da dette ikke kan bestemmes i reguleringsplanen. Det foreligger ikke vedtak om at kommunen skal ha ansvar for dette. Dersom det på et senere tidspunkt blir bestemt at kommunen skal påta seg et slikt ansvar, vil dette kreve økonomiske ressurser for oppfølging. De eventuelle økonomiske konsekvensene for kommunen og risiko knyttet til ansvarsspørsmålet/ansvarsforhold er ikke belyst i planarbeidet så langt.

Det er tidligere i saken påpekt at planen ikke er i tråd med KDP for Sluppen når det gjelder rekkefølgekrav for opparbeidelse av hele Sluppenvegen og Bratsbergvegen. Dette er viktig infrastruktur for å legge til rette for en transformasjon av Sluppen, og kommunen må påregne kostnader for opparbeidelse av disse tiltakene dersom de ikke sikres gjennom de ulike planene innenfor KDP for Sluppen. Deler av tiltakene, blant annet ny hovedsykkelveg i Sluppenvegen, er et prosjekt i Miljøpakken, men finansiering og gjennomføring er per i dag ikke avklart.

Ut over dette er de offentlige tiltakene som ligger i planen sikret gjennom rekkefølgekrav.

## **Byrådets konklusjon**

Byrådet mener planforslaget legger gode rammer for utvikling av en ny bydel på Sluppen. Planen viderefører og videreutvikler de fleste av føringene i kvalitetsprogrammet i kommunedelplanen for Sluppen.

Planforslaget er grundig utredet. Byrådet vil framheve som særlig positivt at det er utarbeidet en egen formingsveileder som kan bli et viktig verktøy for å sikre kvalitet i en omfattende utbygging som vil pågå over lang tid.

Planforslaget avviker fra kommunedelplanens bestemmelser på noen punkter.

Byrådet anbefaler at det før offentlig ettersyn og høring gjøres følgende endringer:

1. Byggehøydene på de høyeste punktene i felt BKB1 og B2 reduseres med ca. tre meter, tilsvarende en normal etasje.
2. Krav til andel boliger over 80 m<sup>2</sup> settes til minimum 15%.
3. Det stilles krav om minimum 23 HC-parkeringsplasser innenfor planområdet.
4. Krysset mellom Sluppenvegen og Bratsbergvegen tas ut av planområdet.
5. Det reguleres separat sykkelveg med fortau i Sluppenvegen helt fram til eksisterende kulvert under E6.
6. Det reguleres separat sykkelveg med fortau i Leirfossvegen på den strekningen som inngår i planområdet.
7. Det tas inn krav om nødvendig tilpasning av gangfelt i Leirfossvegen.
8. Det reguleres åpning i midtdeler ved ny avkjørsel i Leirfossvegen.

Før sluttbehandling bør følgende vurderes nærmere:

1. Trafikk- og logistikk løsninger i tilknytning til hotell i felt BKB1 belyses bedre.
2. Det vurderes nærmere om byggehøyde i felt BKB2 bør reduseres noe mot grøntdraget langs Fredlybekken.

Byrådet i Trondheim, 25.05.2026

Kjetil Ovrud Reinskou  
byrådsleder

Trond Grønli Åm  
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Sluppenvegen 3, 5, 6, 7 og 9 og Leirfossvegen 5, offentlig ettersyn
- 2 r20240013\_Plankart\_PG
- 3 r20240013\_Plankart\_UG
- 4 r20240013\_Reguleringsbestemmelser-bp
- 5 r20240013\_Planbeskrivelse
- 6 VEDLEGG 1\_Oversiktskart ortofoto
- 7 VEDLEGG 2\_Prinsipiell illustrasjonsplan
- 8 VEDLEGG 3\_Overordnet situasjonsplan
- 9 VEDLEGG 4A\_Plankonsept og formingsveileder
- 10 VEDLEGG 4B\_Illustrasjonshefte\_maksvolum, snitt, oppriss og virkninger
- 11 VEDLEGG 5A\_Arealregnskap bebyggelse og parkering
- 12 Vedlegg 5B\_Uteromsregnskap MUA
- 13 VEDLEGG 6\_Sol- og skygge\_regnskap solbelyst

- 14 VEDLEGG 7 Blågrønn faktor BGF
- 15 VEDLEGG 8A Notat Klimanorm
- 16 VEDLEGG 8B\_Klimanorm matrise
- 17 VEDLEGG 10A\_Merknadsmatrise varsling oppstart
- 18 VEDLEGG 10B\_Varsel om oppstart og annonsering\_tilleggsvarsling
- 19 VEDLEGG 11\_Oppsummeringsnotat workshop barn og unge
- 20 VEDLEGG 12\_ROS-analyse
- 21 VEDLEGG 13\_Støyutredning
- 22 VEDLEGG 14\_Luftkvalitetsutredning
- 23 VEDLEGG 15A\_Geoteknisk vurdering
- 24 VEDLEGG 15B\_Situasjonsplan oppdatert grense kvikkleiresone
- 25 VEDLEGG 16C\_Temakart prinsipiell overvannsplan
- 26 VEDLEGG 17A Miljøgeologisk vurderingsrapport forurenset grunn og deponi
- 27 VEDLEGG 17B\_Miljøgeologisk datarapport forurenset grunn og deponigass
- 28 VEDLEGG 17C\_Risikovurderingsmatrise deponi
- 29 VEDLEGG 18\_Risikovurdering - Nidarvoll varmesentral
- 30 VEDLEGG 19\_Trafikkanalyse
- 31 VEDLEGG 20\_Trafikksikkerhetsrapport
- 32 VEDLEGG 21\_Rapport\_Løsningsutvikling Sluppenvegen og Leirfossvegen
- 33 VEDLEGG 22\_Vurderingsrapport\_Trinnvis utvikling infrastruktur
- 34 Matrise tilbakemeldinger TK\_kommentert forslagsstiller