



## Fagnotat

Vår ref.  
2025/7918

Vår dato  
09.05.2026

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

### Fagnotat Detaljregulering Østmarkveien, gnr/bnr 413/58, mfl. - sluttbehandling

#### 1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl.

Planen tilrettelegger for et nytt bofellesskap, et botilbud for personer i en krisesituasjon som ikke kan bo hjemme. Utfordringer i planarbeidet har vært hensynet til kulturlandskapet, naturverdiene og arkitektonisk uttrykk. Byplankontoret vurderer at de negative konsekvensene av planlagt utbygging er små, og at de oppveies gjennom avbøtende tiltak som er sikret i planforslaget. Tiltaket har stor samfunnsnytte. Byplankontoret anbefaler at planen vedtas.

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

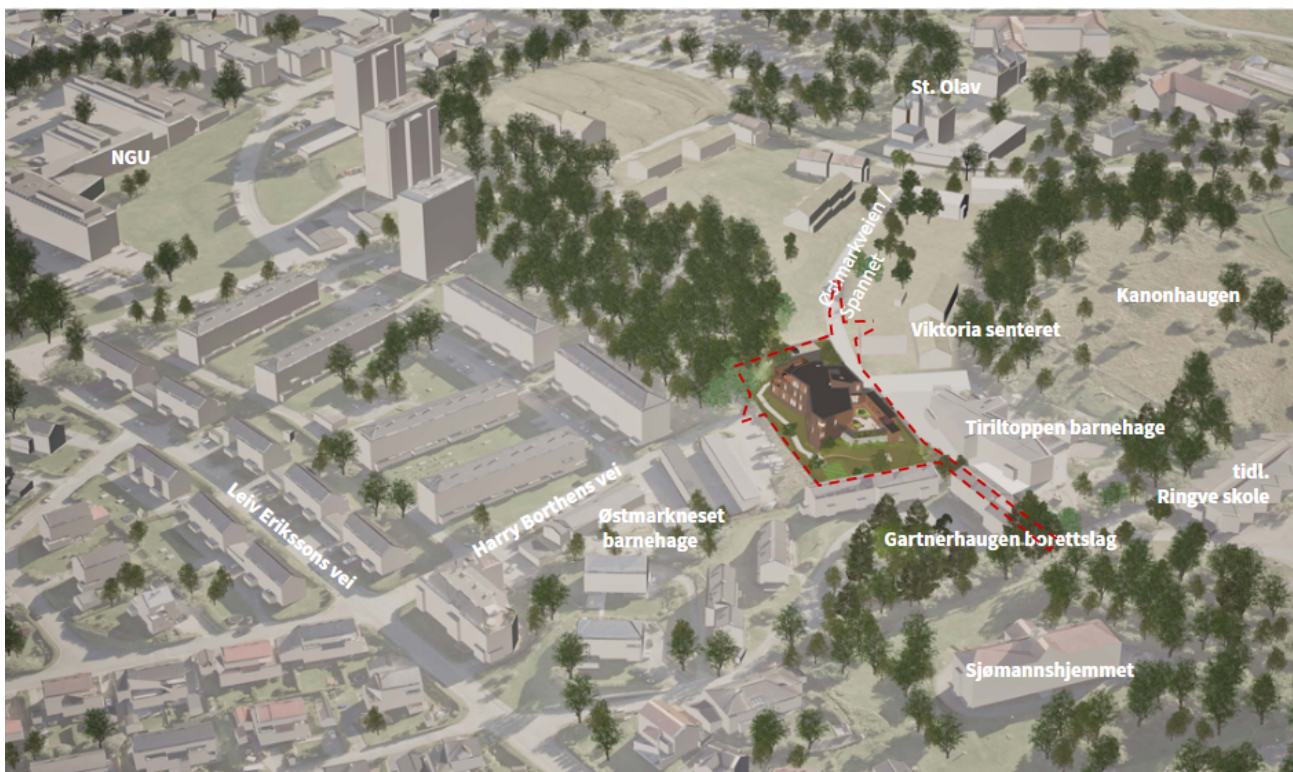
Komplett planforslag forelå 02.07.2025, men enkelte vedlegg i planforslaget ble revidert og sendt inn 11.-15.08.2025. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.10.-03.12.2025. Etter høring ble forslaget bearbeidet, og reviderte plandokumenter forelå 27.03.2026.

#### 2. Beskrivelse av planforslaget

##### *Formålet med planen*

Planforslaget avsetter areal til kombinert formål tjenesteyting/boligbebyggelse. Det er planlagt for et botilbud for personer i en krisesituasjon, som gjør at de ikke kan bo hjemme. Det vil bli et tilbud til både voksne og barn. Bygget skal også inneholde dagtilbud med samtalerom, møterom og kontorer.

Planen legger også til rette for en snarvei forbi barnehagen mellom Østmarkveien og Ringve skole, og opprettholder snarvei innenfor planområdet mellom Østmarkveien og Østmarka boliglag. Eksisterende kjørevei, Østmarkveien/Spannet skal benyttes til adkomst, og planen sikrer en vendehammer for renovasjon og varelevering.

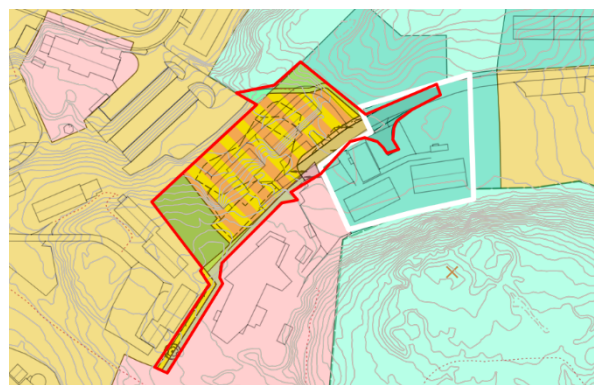


Planområdet er markert med rød stiplest strek.

#### *Forholdet til overordnet plan*

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

Våren 2025 ble det hørt en endring av KPA 2022-2034, der feltene som i denne reguleringsplanen er avsatt til annen veggrunn (f\_AVG) og felles vendehammer for bebyggelsen langs adkomstvegen (o\_KV2), er avsatt til arealformålet framtidig blågrønnstruktur i KPA. Dette forslaget til endring av KPA er ikke politisk sluttbehandlet per april 2026. Dersom endringen i KPA blir vedtatt, vil tiltak for å etablere vendehammeren være i strid med arealformålet blågrønnstruktur i KPA. Dette arealet er i dag parkeringsplass for Victoriasenteret.



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

### *Utfordringer i planarbeidet og endringer etter høring*

Før oppstart av dette planarbeidet var det godkjent en byggesak for det samme tiltaket, som ble opphevet av statsforvalteren. Hensyn til kulturmiljø, naturmangfold og områdekarakter var tematikk i byggesaken gjennom nabomerknader og klager. Disse temaene er redegjort for i planbeskrivelse og i vurdering av virkninger. Planforslaget er tilpasset bygget som tidligere var godkjent. Det har kun vært små rom for endringer av bebyggelsens fotavtrykk og plassering for å unngå større omprosjektering og for å kunne løse komplekse krav til romløsninger. Ut i fra at virkningene er akseptable vurderer Byplankontoret at det heller ikke er nødvendig med større endringer på planlagt bebyggelse.

### *Kulturmiljø:*

Forslaget strider med retningslinjen for denne hensynssonen for kulturmiljø i KPA. Retningslinjene framgår i eget vedlegg til KPA, og for hensynssonen for lystgårdslandskapet (hensynssone 6) anbefales at ny bebyggelse ikke skal overstige to etasjer. Begrunnelsen for avviket er at det er nødvendig med tre etasjer for å få plass til nødvendig rom for den offentlige funksjonen, og at tomte vurderes å tåle høydevirkningen uten at kulturlandskapet forringes. Dette kommer fram av konsekvensutredningen for kulturlandskapet.

Etter høring er det sikret at trappetårnet på taket over tredje etasje skal ha skrått tak for å avbøte virkningene, og at fasadematerialene til bygget ikke skal ha stor kontrast når det gjelder fargesetting.

### *Bynaturpark og trær:*

Bestemmelsen for bynaturpark i KPA sier at eksisterende trekker skal bevares (KPA § 32.11). Det er fem bjørker langs Østmarkveien/Spannet i dag. Det vil være utfordrende å ivareta disse i anleggsperioden, for å få plass til planlagt bebyggelse og være sikker på om røttene kan ivaretas i anleggsfasen.

Etter høring er det sikret at fem trær skal reetableres, og at to av dem skal forsøkes bevart.

### *Blågrønn faktor:*

Byplankontoret stilte spørsmål ved beregningene av blågrønn faktor til høringsforslaget.

Etter høring er det utarbeidet nye beregninger for blågrønn faktor, som viser at krav i bynaturparken på 0,9 for helse- og omsorgsbygg og 0,2 for samferdselsområdene kan ivaretas, og normtallet er sikret i bestemmelsene. Beregningen med illustrasjon viser at det kan bli nødvendig å plante 17 nye trær for å ivareta kravet. I tillegg avsettes en del av området til offentlig blågrønnstruktur (o\_BG), dette kommer utenom beregningen av blågrønn faktor.

### *Adkomst for gående:*

Planarbeidet skal sikre offentlig tilgjengelige snarveier. Det etableres en turvei (o\_TV1) forbi Tiriltoppen barnehage, som medfører at barnehagens uteområder blir redusert, men samtidig at man unngår allmenn ferdsel gjennom barnehagens uteområder. Ved oppstart ba byplankontoret også om at det også skulle reguleres offentlig snarveg forbi byggeområdet og ned til Harry Borthens veg. Denne snarveien er imidlertid bratt og har mye trafikk fra garasjeanlegg, og mange nabomerknader var kritiske til denne. Planen regulerer kun turvei (o\_TV2) fram til garasjeanlegget, men ikke helt ned til Harry Borthens veg. Å lage en trygg løsning her ville betydd større inngrep på borettslagets eiendom. Hvis garasjearealet senere skal endres, kan det gi

mulighet for en trygg videreføring av snarveien.

Etter høring er trær langs snarvei og høyde på støttemur sikret i bestemmelsene.

#### *Adkomst for kjørende, varelevering og renovasjon:*

Kjøreadkomsten er fra Østmarkveien som i dag. Det planlegges ikke for etablering av fortau eller slakere stigning på denne stikkvegen som kalles Spannet, men heller å ivareta det grønne preget og dagens terreng. Dette betyr at vegen ikke har universell utforming, og at renovasjon ikke kan løses med containere, men med avfallsdunker på hjul. Det reguleres en vendehammer, og etablering av turveier og fortau ved byggeområdet gjør trafikksikkerheten ved vendehammeren akseptabel.

For å etablere vendehammeren må kommunen bli enig med Statsbygg, som eier en halvpart av berørt tomt. Etter høring har forslagsstiller hatt dialog med Statsbygg om løsning, siden regulert løsning betyr inngrep på fire eksisterende parkeringsplasser. Det ble foreslått å sikre reetablering og anleggsbidrag i bestemmelsene, men dette må ivaretas gjennom en privatrettslig avtale og ikke gjennom denne reguleringsplanen. Det er ikke avgjørende for planlagt bofelleskap hvor mange parkeringsplasser Victoriasenteret (familievernssenter BUP) har. Vendehammeren vil også være nyttig for barnehagen.

#### *Arkitektur og landskap i kulturmiljø:*

Ved politisk behandling av høringsforslaget la byutviklingsutvalget til to bestemmelser: § 8.1 *Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn* og § 8.2 *Landskapsarkitektoniske kvaliteter*.

Etter høring er ordlyden i bestemmelsene videreført, men har fått ny nummerering: § 7.1-1 og § 7.2-2. Forslagsstiller har bearbeidet det arkitektoniske uttrykket i dialog med byantikvaren og byarkitekten. Det er gjort små forenklinger i bygningsform, endringer i fasadematerialer og noe endring av vindusutforming. Bestemmelsen om utforming er justert, og § 4.1-2 sier nå at *Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å gi ro i fasadeuttrykket, (ny:) og det skal ikke være stor kontrast i fagesetting mellom treverk og tegl*. En uttalelse fra byantikvaren skal foreligge søknad om rammetillatelse.

### **3. Byplankontorets vurdering**

Byplankontoret vurderer at planforslaget har fått en god utforming, og at planens rammer for arkitektur og utforming av anlegget generelt sikrer et godt prosjekt, og en god prosess videre med byantikvaren. Konsekvensene for kulturmiljø, landskap og naturverdier framgår godt i planforslaget. Trær og vegetasjon er vektlagt i planforslaget, og vil gi økt naturmangfold på tomta. Planens konsekvenser for kulturlandskapet er begrensede. Planprosessen har dermed bidratt positivt til prosjektets virkninger på omgivelsene, sammenlignet med den tidligere godkjente byggesaken.

#### Positivt ved planforslaget:

- Tilrettelegger for viktig offentlig funksjon.
- Naturverdiene og grønt preg på tomta blir samlet sett bedre enn i dag.
- Kulturmiljø og landskapshensyn ivaretas på en god måte.
- Ny snarvei forbi barnehagen gjør at dagens gjennomgangstrafikk i barnehagens uteområde unngås.
- Bestemmelsene sikrer et rolig fasadeuttrykk og gode materialer i fasadene.
- Reetablering av trerekke langs vei og turvei sikres.

#### Utfordringer ved planforslaget:

- Utformingen er laget for å optimalisere skjerming og flyt innomhus, og gir en uheldig form med vinkler og oppbrutte volum.
- Bygget og trappehus er høyere enn retningslinjene til denne hensynssonen for kulturmiljø.
- Bygget har enkelte lukkede fasader på bakkeplan.
- Trerekke med bjørk langs Østmarkveien bevares ikke.
- Adkomstveien utenfor planområdet er for bratt til universell utforming.
- Turveiene blir smale, og uten vinterdrift.

#### *Hensyn til kulturmiljø og landskap, og utformingen av prosjektet*

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

Bebyggelsen er svært godt illustrert. Noen illustrasjoner er ikke oppdatert med nye fasader etter høring, disse illustrasjonene er merket. Plankonvolutten, det vil si maksimalt tillatt utbygging, er ikke endret etter høring. Sammenlignet med tidligere godkjent byggesak, er de største endringene på bygget at det nå skal tilrettelegges for solceller med tilhørende trappehus på taket, som gjør tiltaket noe mer utfordrende for kulturlandskapet. Det er også noen endringer i fasadeutforming og mer sykkelparkering.

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

Bevisst fargebruk og materialvalg er ekstra viktig i kulturlandskapet. Fasadeoppbygging og detaljering av fasadene har blitt roet ned etter høring, for å ta bedre hensyn til strøkskarakteren rundt og kulturmiljøet. Dette er nå ivaretatt i bestemmelsene, og er endret i illustrasjonene. Det er rom for ytterligere bearbeiding til byggesaken. Under er illustrasjoner som viser endring.



*Illustrasjon fasade nordvest i høringsforslag*



*Illustrasjon fasade nordvest sluttbehandling*



*Illustrasjon fasade sørvest i høringsforslag*



*Illustrasjon fasade sørvest til sluttbehandling*



*Illustrasjon inngang sørøst i høringsforslag*



*Illustrasjon inngang sørøst til sluttbehandling*

*Alle illustrasjoner av Bergersen arkitekter*

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

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



*Reguleringskonvolutten, sett fra nordvest, uten endringer i fasade etter høring. (Bergersen arkitekter)*

#### *Vegutforming og naturverdier*

Det hadde gitt enda bedre trafiksikkerhet dersom det ble regulert inn fortau langs hele stikkvegen til Østmarkveien/Spannet, og dersom stigningen på Østmarkveien ble slakere slik at renovasjon kunne vært løst med nedgravde containere. Da kunne veien også hatt universell utforming. Statsbygg, som driver Victoriasenteret, har også påpekt dette. Byplankontoret mener likevel ikke dette er riktig for denne planen, siden inngrep i grønnstrukturen og et bredere veganlegg bør unngås når det skal tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap i bestemmelsesområdet for bynaturpark. Trafiksikkerheten blir bedre enn i dagens situasjon.

Planen regulerer turveier. Dersom tilgrensende arealer blir regulert senere, bør begge turveiene videreføres til henholdsvis Harry Bortens vei i vest og Olav Engelbrektssons allé i sør.

#### *Skolekapasitet*

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

#### **4. Kommunale enheter som har merknader/er uenige i saken**

**Byantikvaren** uttalte seg til høringsforslaget, og mente at foreslått plassering, omfang og høyder var akseptable opp mot lystgårdslandskapet. Byantikvaren var kritiske til fasaden mot nordvest som fremsto noe tung og dominerende. Både byarkitekten og byantikvaren mente at bygningsvolumet var usedvanlig oppstykket, noe som gir et urolig og rotete uttrykk. Det ble etterlyst en ryddigere fasadekomposisjon.

Byarkitekten mener at utformingen av bygget bør tilnærme seg boligarkitektur og gli mer naturlig inn i nabolaget. Byarkitekten mener også det bør ses på alternative løsninger for avskjerming og buffersoner for førsteetasjen og uteområdet.

Etter høring har byantikvaren kommet med en uttalelse til bearbeidelsen av fasader etter høring, siden forslagsstiller ønsker å unngå omprosjektering av planløsning, se oppsummering under:

*«Den viktigste endringen er at man har endret fra en grå teglstein til en rød teglstein, noe Byantikvaren er svært positiv til. Vi anser at den varme fargen harmonerer bedre med terreng/vegetasjon, samt at kombinasjonen mellom treverk, beis og beslag henger bedre sammen. Tak på trapperom er endret fra flatt tak til skråtak, noe som medfører at det blir noe lavere og at det ikke er behov for leider. Det er gjort noen justeringer i fasadekomposisjonen, primært på gatesiden. Nygaardsplassen i Fredrikstad (Mad arkitekter) er trukket fram som en referanse for prosjektet, noe Byantikvaren stiller seg svært positiv til. Videre er det avgjørende at man også prioriterer estetikk i detaljprosjekteringen. Prosjektet har hatt en positiv utvikling siden oppstart, selv om hovedkonseptet er det samme. Byantikvaren vil ikke motsette seg foreslått bebyggelse slik den her er illustrert.»*

**Kommunalteknikk**, avdeling byrom og grønnstruktur, har påpekt at bevaring av tre (alm) og riggområde ikke kan sammenfalle. Byplankontoret mener løsningen er akseptabel, siden hensikten er rigg for å etablere turstien, og ikke for anleggstrafikk til og fra byggepropa.

## 5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planen tilrettelegger for en offentlig tjeneste som i seg selv bidrar til bedre livskvalitet og folkehelse. Planområdet ligger nært grønne områder for lek og rekreasjon, og er uten støy eller annen forurensning, både innenfor planområdet og omkring.

Planforslaget påvirker ikke mulighetene for friluftsliv, lek og rekreasjon for bydelen, men sikrer etablering av turstier, som gir kortere avstand til kollektivtilbud og andre målpunkt i bydelen.

## 6. Konsekvenser for næring

Som ny offentlig funksjon vil gjennomføring av planen etablere 15 arbeidsplasser i planområdet.

## 7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

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

Planforslaget oppfyllelse av klimakriteriene framgår av vedlegg og matrisen under. Planforslagets klimamål sikrer minst 30 % reduksjon av klimagassutslipp, noe som er ganske bra. Fra 2025 stilles det krav i kommunens interne prosjekter at det skal være utslippsfrie bygge- og anleggsplasser, jf. Miljøstrategi for bygg og anlegg 2023-2026.

	Grad av påvirkning på klimagassutslipp		
	Grønn	Grønnere	Grønnest
Mobilitet og transport	<b>1.1 Felles mobilitetsløsninger</b>	<b>1.2 Styrke tilbud til gående og syklende</b>	<b>1.3 Utbygging i store sentrumskjerner</b>
Felles areal og landskap	<b>2.1 Innendørs fellesskapsløsninger</b>	<b>2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon</b>	<b>2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik</b>

	Grad av påvirkning på klimagassutslipp		
	Grønn	Grønnere	Grønnest
			<b>vegetasjon</b>
Materialbruk og levetid	<b>3.1 Avfallsreduksjon</b>	<b>3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer</b>	3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving*
Bygge- og anleggsfase	<b>4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase</b>	4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass*	4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass*
Energi og effekt	5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift*	<b>5.2 Lokal energi*</b>	5.3 Effektreduksjon og effektutjevning*

*Grønt angir oppfylte kriterier. \* Kriterier som ikke kan sikres direkte i reguleringsbestemmelsene.*

## 8. Økonomiske/administrative konsekvenser

Trondheim kommune er byggherre for tiltaket, og det er budsjettert midler til gjennomføring gjennom vedtak i Bystyret. Kommunen vil få ansvar for drift og vedlikehold av bygget og av turstiene i området. Etablering av uteområder, turstier og vendehammer er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Vendehammer skal etableres på tomt som Statsbygg og kommunen eier sammen. Dette løses i privatrettslig avtale utenfor reguleringsplanen.

## 9. Prosess og medvirkning

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

Til høring kom det innspill fra seks offentlige parter, to naturorganisasjoner, to velforeninger og fire privatpersoner. Det ble ikke fremmet innsigelser. Hovedtema i merknadene har vært byggehøyder innenfor en hensynssone kulturmiljø, utforming med tanke på områdekarakter, hensyn til naturområder, og bekymring knyttet til andel institusjoner i området.

Fylkeskommunen mener høringsforslaget var lite tilpasset kulturmiljøet og omgivelsene, og har faglig råd om å fjerne oppbygget for trappehus, bruke taket som blågrønn flate, og ikke tillate tekniske installasjoner over gesimshøyden. Byplankontoret mener at prosessen etter høring med byantikvaren og byarkitekten har ført til positive endringer, slik at prosjektet vil ha mindre virkninger for kulturmiljøet sammenlignet med illustrasjonene til høringsforslaget. Det er ikke krav i planen om å etablere solcelleanlegg på tak, men det vil være nødvendig for å oppnå klimakravet i planen.

Naturvernforbundet er negative til at det skal bygges, og mener de langsiktige konsekvensene for bynaturparken ikke kommer fram, og at beskrivelsen av virkninger ikke er tilstrekkelig. Det etterspørres en vurdering av alternative plasseringer for tjenesten. I notatet *Regulering av bofellesskap Østmarkveien – vurderinger av alternative tomter* ([2025/7918-41](#)) oppsummeres

vurderingene av alternative lokaliseringer for bofellesskap. Det vises til behandlinger i formannskapet 2017, 2020 og i 2022, og hvilke kriterier som ble vurdert. Naturverdier er i notatet ikke trukket fram som et kriterium for valg av lokasjon.

Alle høringsinnspillene er svart ut i eget vedlegg.

### ***10. Byplankontorets forslag til vedtak:***

Bystyret vedtar detaljregulering av Østmarkveien gnr/bnr 413/58 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 27.6.2025 og sist endret 14.04.2026, i bestemmelser sist endret 06.05.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen datert 06.05.2026.

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

### ***Vedlegg***

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Konsekvensutredning kulturmiljø
- Vedlegg 5: Vurdering av grøntstrukturer og virkning på naturmangfold
- Vedlegg 6: Illustrasjon og beregning av blågrønn faktor
- Vedlegg 7: Bærekraft og klimakriterier
- Vedlegg 8: Trafikknotat
- Vedlegg 9: Merknadsbehandling høringsinnspill