



## Detaljregulering av Østmarkveien, gnr/bnr 413/58 mfl. Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.05.2026

Dato for godkjenning av bystyret : 18.06.2026

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Trondheim eiendom.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et nytt bofellesskap på Østmarka. Bofellesskapet er et botilbud for personer i krisesituasjon som ikke kan bo hjemme, både med og uten barn. Bofellesskapet skal også inneholde dagtilbud med samtalerom, møterom og kontorer. Det forutsettes at dagens bebyggelse på tomten rives.

Planen regulerer snarvegforbindelse mellom Østmarkveien og Ringve skole, og opprettholder dagens snarveg innenfor planområdet fra Østmarkveien og ned mot Harald Borthens veg.

Hensynet til kulturlandskap, naturmangfold og områdekarakter har vært utfordringene i planarbeidet.



*Flyfoto som viser planområdet på Ladehalvøya. Stikkvegen av Østmarkveien som gir adkomst til planområdet, Tiriltoppen barnehage og Victoriasenteret er kalt «Spannet» i beskrivelsen av planen.*

## **Planstatus og tidligere vedtak**

Planområdet ligger innenfor byggesone 3 i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034. I tillegg er planområdet innenfor bestemmelsesområdet for bynaturpark og hensynssone for bevaring kulturmiljø for Lystgårds-landskapet på Lade.

Planområdet omfattes i dag av r0436 reguleringsplan for Østmarka med tilliggende boligområder, barnehage, friområde og offentlig vegsystem, vedtatt 22.05.2003, hvor området er avsatt til kombinert formål (bolig/offentlig formål), og en utnyttelsesgrad TU=30%, maks gesimshøyde +7 meter og takvinkel på mellom 22 og 35 grader.

Bofellesskapet ble tidligere behandlet og godkjent av Trondheim kommune som byggesak med dispensasjon fra KPA 2012-24 (BYGG-23/81806). Dette vedtaket ble opphevet, da Statsforvalteren mente at det ikke kunne dispenseres fra arealformålet boligbebyggelse i (KPA 2012-24), sak KLAGÉ – 24/80349.

## **Planområdet, eksisterende forhold**

### Planområdet

Planområdet omfatter eiendom med gnr/bnr 413/58, og deler av tilliggende eiendommer 413/111, 413/112, 413/123, 413/55 og 413/177. Arealene er i hovedsak eid av Trondheim kommune.

Planområdet er på 4,2 daa og ligger på nordsiden av Lade, 4 km fra Trondheim sentrum. Øst for planområdet finner vi Tiriltoppen barnehage og Victoriasenteret, som er et familiesenter drevet av Barne- ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir). Institusjonsbebyggelsen til St. Olavs ligger også i øst, i et større offentlig parkanlegg, omkranset av landbruksarealer og skog. Mot nord ligger boliger og friområder. Vest og nord for planområdet ligger det boligområder. Sør for planområdet ligger Ringve skole.

Planområdet brukes i dag til kommunale boliger. Eksisterende bebyggelse i planområdet er to lave bygningsvolum med saltaksform, som foreslås revet.

Planområdet har kjøreadkomst via arm fra Østmarkveien, sammen med Tiriltoppen barnehage og Victoriasenteret. Stikkveien kalt «Spannet» har en stigning brattere enn 10 % og asfaltdekkede første 100 meterne. Videre innover er veien en flatere grusvei. «Spannet» har ikke fortau, men god sikt og lite trafikk gjør at trafikksikkerheten vurderes som akseptabel. Det er flere stier og gangforbindelser for gående og syklende inn mot området fra sør, vest og nord.

Nærområdet har variert bebyggelse, fra 3-4 etasjes blokkbebyggelsen mot nord i Harry Borthens veg, to barnehager mot nordvest og sør, Ringve skole i sør, institusjonsområdet Østmarka i øst med variert bebyggelse i alder, uttrykk og byggehøyder, rekkehus i sørvest og øst for tomten og annen småhusbebyggelse.

Boligbebyggelsen varierer i høyde og materialitet, fra rekkehusbebyggelse med trekledning i to etasjer med saltak, til blokkbebyggelse med metallplateledning i tre til fire etasjer og en blokk i ti etasjer.



*Illustrasjon som viser planområdet markert med rød strek, og landskapet og grønnstrukturen omkring.*

Inn mot planområdet er det grønt og frodig med løvtrévegetasjon som strekker seg nordøstover mot Ladestien. Det ligger flere høydedrag øst, nord og sør for tomten, blant annet Kanonhaugen, som er en tydelig landskapsformasjon i området.

Tomta skråner oppover mot Gartnerhaugen borettslag i sør-vest på den ene siden, og nedover mot Harry Borthens vei på den andre siden. Det er gode solforhold innenfor planområdet. Planområdet har dominerende vindretning fra nord/nordvest sommerstid, og sør/sørvest resten av året.

#### Kulturhistoriske verdier

Planområdet ligger i Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) med herregårdslandskapet på Lade og hensynssonen H570-6 Lystgårdslandskapet på Ladehalvøya i KPA 2022-2034. Landskapet er også vernet i Regional plan for kulturmiljø.

Utenfor planområdet ligger Østmarka psykiatriske sykehus, der både bygninger og uteområdet er vedtaksfredet etter kulturminneloven. De opprinnelige personalboligene til sykehuset, vest for Østmarkveien, er alle registrert med antikvarisk verdi C. I vest er Sjømannshjemmet med høy antikvarisk verdi, klasse B, og firemannsboligene i Gartnerhaugveien med verdi C. Sør for planområdet ligger Ringve skole som er regulert med hensynssone H 570 bevaring.

(Illustrasjon med kulturminnekartet, [kartet kan også åpnes digitalt via lenke](#))



### Naturmangfold

Det er gjort flere kartlegginger av naturmangfold for et område større enn selve planområdet. Kartleggingen fra Biofokus i 2023 i av undersøkelsesområdet som helhet viser til at det er gjort funn av 21 arter rødlistede fugler, tre arter av rødlistede karplanter, ett rødlistet pattedyr og tre arter av rødlistede sopper. En rødlistet art er en art som vurderes å ha en risiko for å dø ut fra et område. Planområdet ligger delvis innenfor, men i ytterkant av, et område som er vist som potensielt viktigst for beitemarkssopp (Biofokus, 23/24), men det er ikke gjort funn av rødlistede beitemarkssopper innenfor planområdet.

Det er registrert flere naturtyper i området. Planområdet grenser til naturtypen *engaktig sterkt endret fastmark* (Moen V). Det ligger et rødlistet almetre innenfor planavgrensningen i sør. Grøntområdene på Østmarka fungerer som vilttrekk fra nord mot sør og på tvers av Ladehalvøya, derunder rådyr.

### Friluftsverdier og barn og unge

Planområdet grenser til et svært viktig friluftsområde for byen på Ladehalvøya. Det vil fungere som nærturterreng. Det er 350 meter gangavstand til Ladestien i retning nordvest, og 750 meter til Djupvika i vest. Det er en grønn korridor langs planområdets nordside som strekker seg fra Ladestien og Djupvika. Det er uteområder med begrenset tilgjengelighet i form av barnehage og skole tett på planområdet. Det ligger et tråkk mellom Harry Borthens vei og Spannet innenfor planområdet i dag.

Barnetråkk fra 2014 viser ikke tråkk gjennom planområdet. Det har fremkommet i nabomøter at barn i Djupvika benytter Østmarkveien som skolevei.

### Trafikk

Det er gjennomført trafikkregistreringer i Østmarkveien og stikkvegen av Østmarkveien (Spannet) i mai 2025. Årsdøgntrafikk (ÅDT) i Østmarkveien er beregnet til 2200 ÅDT med 16 % tungtrafikkandel, og ÅDT i Spannet ble målt til 160 ÅDT med 4 % tungtrafikkandel. Det er godt samsvar mellom teoretiske beregninger av forventet trafikk og tellinger i Spannet.

Planområdet ligger i enden av en lite trafikkert vei, og med henvendelse mot Harry Borthens vei som også har lav årsdøgntrafikk og lavt støynivå. Det er derfor ikke utarbeidet dokumentasjon om støy eller luftkvalitet til dette planforslaget.



Illustrasjon Asplan Viak

### Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er *Ringve skole*. Den ligger 250 meter unna dersom snarveien via skoletomta benyttes. Holdeplassen *Østmarkneset* er cirka 300 meter fra planområdet. Det er 600-650 meter å gå langs fortau til holdeplassene *Ringve skole* og *Østmarkveien* i Olav Engelbregtssons allé. Disse to holdeplassene har flere bussruter og avganger enn holdeplassen *Østmarkneset*. Kollektivtilbudet ved planområdet kan rangeres som godt både i rush og i lavtrafikkperioder, se også vurdering i trafikknotat.

### Teknisk infrastruktur

Dagens bebyggelse i planområdet er knyttet til kommunalt vann- og avløpsnett i Harry Borthens veg. Det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet i det kommunale nettet, men det må etableres en hydrant inne på planområdet for å løse avstandskrav til slokkevannsuttak.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og muligheten for marin leire på tomta er vurdert som «svært stor, men usammenhengende/tynt». Det er utført en geoteknisk rapport av WSP (1004972-GEO-001-20230331). Grunnundersøkelser og prøvetaking viser en blanding av sand, grus og leire ned til fjell (mellom 0.3 m og 4,1 m) og ingen løsmasser med sprøbruddegenskaper. Områdestabiliteten er vurdert om tilfredsstillende i henhold til NVE-veileder 1/2019/15.

## Beskrivelse av planforslaget

### Planlagt arealbruk

Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse bolig/tjenesteyting, uteoppholdsareal og boligbebyggelse (småhusbebyggelse under midlertidig rigg- og anleggsområde). Samferdselsformålene er kjøreveg, gangareal og annen veggrunn grøntareal. Grønnstruktur er avsatt som blågrønnstruktur og turveg.

### Planlagt bebyggelse

Planlagt bebyggelse skal romme et bofellesskap og rom for ansatte som skal bistå personer både tilhørende bofellesskapet og dagbesøk.



*Planlagt bebyggelse i fugleperspektiv fra sør, over Ringve skole. Illustrasjon: Bergersen arkitekter.*

### Utnyttelse og høyder

Bygget vil være et institusjonsbygg. Byggets volum vil ligge langs høydekotene. Bebyggelsen vil oppføres i skrånende terreng, og dette utnyttes til en sokkeletasje mot nord. Mot sør trappes bebyggelsen ned. Mot nordvest har bygget en høyere fasade, med tre etasjer inklusiv første etasje /sokkeletasjen (inntil kote + 57,5).

Bygget vil føye seg inn under høyden på Kanonhaugen (kote +59), mens trappetårnet er noe høyere (kote +59,7). Bygget er plassert så lavt i terrenget som mulig. Av hensyn til byggehøyde skal taket være flatt. Gesimshøyde på Harry Borthens veg 5A er til sammenligning kote + 49,9 m (k + 52,8 til møne) og Tiriltoppen barnehage er kote + 56,0 m.



*Snitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse sett mot nordøst. Eksisterende blokkbebyggelse i Harry Borthens veg til venstre og Victoriasenteret til høyre. Illustrasjon: Bergersen arkitekter.*

Samlet bruksareal for ny bebyggelse er 1726 m<sup>2</sup>, og parkeringsareal på terreng er 130 m<sup>2</sup> (bilparkering og sykkel). Bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 1900 m<sup>2</sup>. Utvendig parkering skal regnes med. Grad av utnyttning regnet ut fra fotavtrykk og parkeringsareal i forhold til byggeformålene B/T og UTE er på 35 % BYA.



*Illustrasjonsplanen fra høringsforslaget viser foreslått plassering av bygg og utforming av uteareal, både skjermet på takterrasse, og uskjermet på bakkenivå. Den viser også parkering og*

*turstier.*

#### Antall arbeidsplasser og antall boliger

Det vil totalt være omlag 15 ansatte tilknyttet bofellesskapet, hvorav fem vil være på jobb samtidig. Bygget vil også ha sikkerhetstiltak, blant annet med døgnvakt. Bofellesskapet vil ha 17 familierom.

#### Bomiljø/ bokvalitet

Det har vært fokus på å skape et kompakt bygg, for å skåne de grønne områdene rundt, og muliggjøre store og gode uterom. Uteområdene varierer fra helt private, sikrede og skjermede soner som den indre hagen på tak over første etasje og to takterrasser mot nord, til fellesområder som den ytre hagen og plassen ved inngangen, hvor både beboere, besøkende og ansatte har tilgang. Det skal etableres uteoppholdsareal egnet for lek og rekreasjon tilpasset alle brukergrupper. Det er gode solforhold.

#### Parkering

Planen legger til rette for etablering av ny parkeringsplass for bofellesskapet med maksimum sju ordinære oppstillingsplasser og en HC-plass. Plassene skal betjene en tjenestebil, besøkende (dagbesøk) og ansatte. Det skal etableres minst 20 sykkelparkeringsplasser, hvorav 50 % skal plasseres under tak, og 15 % av plassene skal være tilpasset sykkelvogner og lastesykler.

#### Tilknytning til infrastruktur

##### *Vann- og avløp*

VA-plan er utarbeidet og teknisk godkjent. Nye ledninger for spillvann knyttes til eksisterende stikkledning i Harry Borthens veg. Det etableres ny vannkum tilknyttet vannledningen sør for Tiriltoppen barnehagen.

##### *Overvann*

Overvann føres til eksisterende kommunal ledning i Harry Borthens veg. Kommunalteknikk har gitt tillatelse til å gjenbruke eksisterende overvannsledning. Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien. Det er prosjektert fire regnbed, og det er lagt til rette for at noe av vannet brukes av beplantningen, noe som er med i beregningen for å oppnå krav til blågrønn faktor.

##### *Renovasjon*

Renovasjon vil løses med avfallsbeholdere på hjul og skal plasseres innendørs. Øvrige virksomheter langs stikkvegen «Spannet» har også beholdere på hjul i dag. Stikkvegen «Spannet» er for bratt til at renovasjonsbiler kan hente containere.

##### *Fjernvarme og energi*

Bygget skal tilknyttes fjernvarmenettet. Solceller er planlagt på inntil 60% av takflaten, og er tillatt inntil en meter over angitt makshøyde.

#### Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

##### *Gående og syklende*

Det legges til rette for nytt tilbud for myke trafikanter mellom «Spannet» og Ringve skole. Det foreslås som fortau langs nord-vestsiden av Spannet (f\_GG), som går over i en turvei/tursti mellom innkjøringen til barnehagen og eiendomsgrensen til Ringve skole (o\_TV1). Denne turveien gir snarvei til bussholdeplass. Turveien skal opparbeides med minst 1,2 meter bredde i

tråd med Trondheim kommunes normtegninger for tursti.

Fra Spannet/Østmarkveien reguleres turvei/tursti (o\_TV2) fram til eiendomsgrensen til borettslaget i Harry Borthens veg. Det har vært vurdert å regulere denne turstien videre ned til Harry Bortens veg, men slik parkeringsområdet for borettslaget er i dag, er det ikke mulig å få til en trafiksikker løsning, og dette er derfor ikke med i planen. Det er ønskelig å sikre turveien videre dersom parkeringsområdet endrer seg.

#### *Varelevering*

Varelevering er planlagt i enden av Spannet. Planen sikrer vendehammer innen f\_KV2, hvor lastebil (12 m) kan snu.

#### *Trafikksikkerhet*

Løsningen med vendehammer vil fortsatt medføre utfordringer med rygging og snuing av renovasjons – og brøytebiler. Løsningen er derfor ikke optimal, men ryddigere parkeringsløsninger og nytt fortau vil gi en bedre løsning enn i dag. Det er ikke fortau langs Spannet, men etablering av turveier vil gi mer attraktive gangforbindelser.

#### Planlagte offentlige anlegg

Turstier sørvest og nordøst for bofellesskapet foreslås regulert som offentlige, og Trondheim kommune vil overta drift og vedlikehold av disse etter ferdigstilling.

#### Miljøoppfølging, miljøtiltak

Miljøkartlegging og ombrukskartlegging av eksisterende bygg er utarbeidet. Det er satt som krav at ny bebyggelse skal oppnå minst 30 % reduksjon av klimagassutslipp fra materialer og energiforbruk. Fossilfri byggeplass skal tilstrebes i størst mulig grad, i tråd med Trondheim kommunes klimamål.

#### Uteoppholdsareal

Det er tilrettelagt for en indre og en ytre hage knyttet til bofellesskapet, med tilrettelegging for lek, ballspill, opphold og vegetasjon. Den indre hagen (B/T) er en takterasse over første etasje, og er ca. 200 m<sup>2</sup>. Den ytre hagen (UTE) er på bakken og ca. 1500 m<sup>2</sup>, hvor eksisterende terreng og trær skal ivaretas i størst mulig grad, men det tillates skjøtsel og mindre justeringer av terreng, for eksempel ved opparbeidelse av sti til sitteplasser og areal til ball-lek. Det skal tilrettelegges for beplantning med stedeegne arter, som bidrar til å øke biologisk mangfold og pollinerende insekter. Det er i tillegg planlagt takterrasser mot nord på ca. 120 m<sup>2</sup> innen B/T.

Det skal utarbeides en detaljert og kotesatt utomhusplan før rammetilatelse gis. Det er rekkefølgekrav for opparbeidelse av uteoppholdsarealer og turstier før brukstillatelse.

Det er stilt krav til blågrønn faktor på 0,9 for byggeområdene og 0,2 for samferdselsformålene, i tråd med kravene for bynaturpark i KPA. Regneark og skjemattegning viser at disse kravene kan oppnås, med blant annet naturlig terreng, terrengforsenkninger og 17 nye trær.



hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko. Risikoreduserende tiltak mot brann følges opp i brannteknisk dokumentasjon ved rammesøknad. Risikoreduserende tiltak mot urban flom og overvann følges opp i VA-planen datert 19.1.2024. Overvannshåndtering og tiltak i henhold tretrinnsstrategien er sikret i bestemmelsene til planen.

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Brann i bygg og anlegg	Yellow	Green	Yellow	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjektering iht. gjeldende teknisk forskrift. Krav til aktuell brannklasse. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold.</li> <li>• Sørg for at det etableres god adkomst og fremkommelighet for utrykningskjøretøy.</li> <li>• Sikre tilstrekkelig slokkevannskapitet.</li> <li>• Beredskapsplaner</li> <li>• Sikre brannprosjektering iht etablering av solcelleanlegg på tak.</li> </ul>
2	Urban flom og overvann	Yellow	Red	Red	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planlegge etter 3-trinnsstrategi for overvannshåndtering med riktig plassering av sandfang og sluk.</li> <li>• Klimapåslag på minst 40% dimensjonerende nedbør med kortere varighet enn 3 timer.</li> <li>• Klimatilpasset overvannsplan og sikre tilstrekkelig plass for overvann.</li> <li>• Sikring/plassering av tekniske anlegg/rom mot overvannsflommer</li> <li>• Godt fall i overvannsledninger og sørg for tilstrekkelig fall bort fra bygg.</li> </ul>

*Resultater av risikoanalysen med forslag til risikoreduserende tiltak*

#### Plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjenesten

Plassering og kapasitet for slokkevann er avklart og omtales i VA-planen. Det er en eksisterende brannkum ved Tiriltoppen barnehage, i tillegg skal det etableres en ny hydrant ved parkeringsplassen. Brann- og redningstjenesten vil ha tilkomst til bebyggelsen fra Spannet og Harry Borthens veg. Oppstillingsplass blir langs «Spannet» ved gangareal f\_GG.

#### Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp

Det er utarbeidet et klimagassregnskap for vurdering av energiforsyning for bofellesskapet, som viser at 30% reduksjon sammenlignet med referansebygg er mulig. Det er planlagt for solceller på tak og tilkobling til fjernvarme. Bestemmelser sikrer minimale inngrep i eksisterende terreng sørvest for ny bebyggelse (UTE).

Med turstier og fortau legges det til rette for at beboerne i bofellesskapet, og andre, i hovedsak skal kunne gå til fots, benytte sykkel eller kollektivtransport.

### Konsekvensutredning

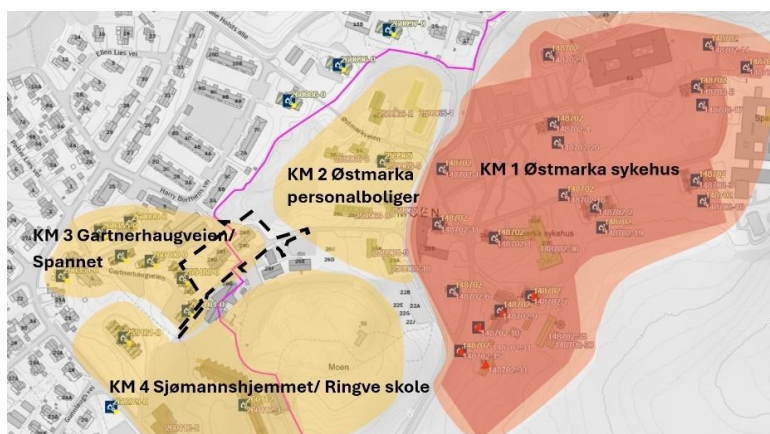
Det er utarbeidet en konsekvensutredning for *verdifulle landskap og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer*, i tråd med punkt 10b i forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å konsekvensutrede truede arter, på grunn av tidligere naturfaglige vurderinger. Det er imidlertid gjort en forenklet konsekvensutredning av dette med henblikk på at området ligger i bestemmelsesområdet for bynaturpark.

Virkninger innen disse temaene er beskrevet under. Benyttet metodikk er Miljødirektorates veileder M-1941 «Konsekvens-utredninger for klima og miljø» (2020, sist rev mars 2025).

### Kulturminner og kulturmiljøer, verdifulle landskap

Det er definert fire kulturmiljøer (KM) innenfor utredningsområdet, KM 1 Østmarka sykehus med stor verdi, og KM 2 Østmarka personalboliger, KM 3 Gartnerhaugveien og KM 4 Sjømannshjemmet/ Ringve skole som alle er gitt middels verdi i øvre del av skalaen.

Illustrasjonen og tabellen er fra konsekvensutredningen av Asplan Viak. Symbolene i kartet viser verdi på enkeltminner. Sort stiplet linje angir planavgrensning. Lilla linje angir avgrensningen av KULA-området Herregårdslandskapet på Lade K437 (nasjonal interesse).



Samlet sett er tiltaket vurdert til å ha noe negativ konsekvens sammenstilt med nullalternativet. Tiltaket berører først og fremst *KM 3 Gartnerhaugen/Spannet* gjennom visuell påvirkning, og *KM 2 Østmarka personalboliger* gjennom nær- og fjernvirkning. De øvrige to kulturmiljøene vil på grunn av avstand og terrengforskjell bli lite berørt.

Delområder kulturmiljø	Verdi	Påvirkning og konsekvens		
		Alt. 0	Alternativ 1	
			Påvirkning	Konsekvensgrad
KM 1 Østmarka sykehus	Stor	0	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
KM 2 Østmarka personalboliger	Middels	0	Noe forringet	Noe negativ konsekvens (-)
KM 3 Gartnerhaugveien/ Spannet	Middels	0	Noe forringet	Noe negativ konsekvens (-)
KM 4 Ringve	Middels	0	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
Nær- og fjernvirkning i Herregårdslandskapet	Stor	0	Ubetydelig endring	Ubetydelig konsekvens (0)
<b>Konsekvensgrad for utredningsområdet</b>		0	<b>Noe negativ konsekvens</b>	

Nybygget blir et forholdsvis dominerende volum på grunn av størrelse, utforming og plassering i landskapet. Sett i sammenheng med Tiriltoppen barnehage vil tiltaket få et mer kompakt preg og større visuell nær- og fjernvirkning. Det foreslåtte formspråket har lite til felles med det enkle formspråket den nærmeste omkringliggende bebyggelse har.

Det er positivt at nybygget ikke overstiger det høyeste punktet på Kanonhaugen. Utsynet fra kulturmiljøet blir noe redusert når det etableres et større bygg. Nybygget vil bli lite synlig sett fra

Sjømannshjemmet og Ringve skole.

*Verdifulle landskap/ herregårdslandskapet:*

Tiltaket vil ikke gi vesentlig visuell fjernvirkning for herregårdslandskapet på Lade.

*Avbøtende tiltak anbefalt i konsekvensutredningen:*

- Miljøhensyn:
  - Form- og eksteriørmessig tilpassing mellom ny og verneverdig bebyggelse kan bearbeides ytterligere for å tilpasses omkringliggende bebyggelse.
  - Høy omkringliggende vegetasjon bør så langt som mulig bevares som buffersone.
  - Reguleringsbestemmelsene bør gi gode og tydelige nok rammer for å sikre god tilpassing til landskap og verneverdig bebyggelse.
  - Det er stilt krav til at det skal sikres gode overganger mellom bebyggelse og terreng i bestemmelsene.

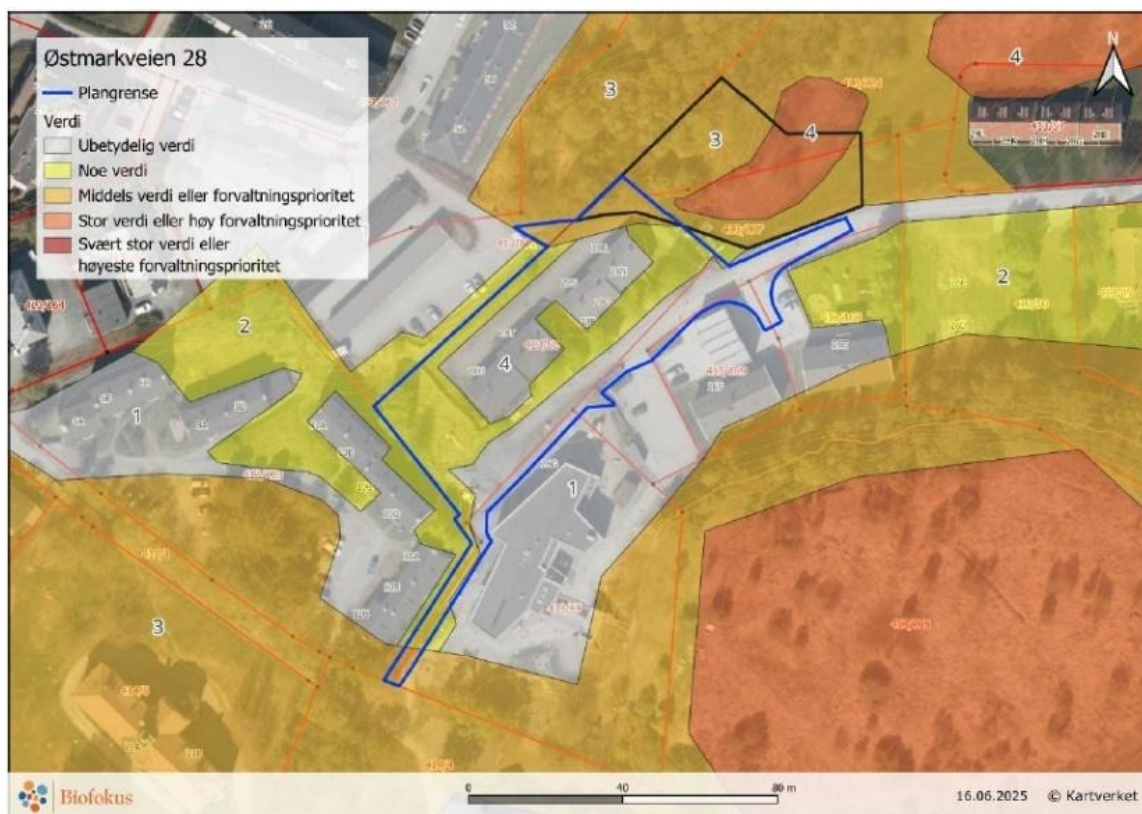
Disse anbefalingene ble utformet til høringsforslaget. Illustrasjonene til sluttbehandling er bearbeidet i dialog med byantikvar og byarkitekt, og viser noe bedre eksteriørmessig tilpasning. Bestemmelsene sikrer «*Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å gi ro i fasadeuttrykket, og det skal ikke være stor kontrast i fargesetting mellom treverk og tegl.*» Flere eksisterende trær blir bevart, både mot sør og nordvest, og for å oppfylle krav til blågrønn faktor må det plantes flere nye trær. Bestemmelsene sikrer at støttemurer skal ha hovedsakelig være av naturstein og med plass til beplantning.

- Anleggsfase
  - Avbøtende tiltak knyttet til anleggsvirksomhet og bygging av tiltaket bør være klargjort og iverksatt før anleggsstart.
  - Det bør etableres tilstrekkelige sikringstiltak mot eksisterende bygninger for å unngå ødeleggelser.
  - Plassering av rigg-/anleggsområder og massedeponi tett på verneverdig bebyggelse bør unngås.

I bestemmelsene til plan for bygge- og anleggsfasen er det stilt krav om sikringstiltak av bebyggelse i Gartnerhaugveien, og at plassering av rigg-/anleggsområder og massedeponi tett på verneverdig bebyggelse skal unngås.

### Naturmangfold

Konsekvenser for naturmangfold er utredet med nullalternativ (dagens situasjon) og ett utbyggingsalternativ. Planområdet delt opp i fire delområder med ulik naturmangfoldverdi. . Illustrasjonen under viser tall for delområdene.



(Illustrasjon Biofokus)

Delområde 1 med ubetydelig verdi:

- Eksisterende bygningsmasse, parkering og veier

Delområde 2 med noe verdi:

- Plener og andre gressdekte arealer. Langs kantene av enkelte plenarealer står også enkelte trær. Mot nord går en snarvei mellom Østmarkveien og Harry Borthens vei.

Delområde 3 med middels verdi:

- Arealer både sør og nord for husene med høyvokste urter og blandingsskog. Disse arealene er også en del av større, sammenhengende arealer med viktige biologiske kvaliteter knyttet til både naturmangfold, landskapsøkologiske sammenhengende grøntområder (grønne korridorer) og nærturterreng.

Delområde 4 med stor verdi:

- Arealene omfatter naturtyper registrert etter Miljødirektoratets instruks (Miljødirektoratet, 2023a) i plenarealene mot nordøst. Ingen av disse berøres direkte av tiltaket, men plenene her omfatter urterike enger med registrerte rødlistearter av beitemarksopp. Registrering av rødlistet art ligger utenfor planområdet, men en kan ikke utelukke at slike arter også kan finnes helt nord i planområdet.

Den planlagte utbyggingen innebærer nokså store arealbeslag innenfor planområdet. En noe forbedret naturtilstand med nye og mer varierte grøntstrukturer, vurderes å ha noe positiv påvirkning på naturmangfold for delområde 1 og 2. Det er likevel en viss fare for negative konsekvenser for nærliggende grøntstrukturer/ nærturterreng / økologiske korridorer og naturtyper, i første rekke gjennom hogst av enkelte trær nær husene, og fare for spredning av fremmedarter.

Utbyggingen kan, særlig i anleggsperioden, påvirke opplevelsesverdien i nærheten negativt, samt at verdien for vilt og fugl i noe grad kan påvirkes på lengre sikt ved økt ferdsel i området. Det samme gjelder for arealinngrep knyttet til plenarealer i delområde 3 hvor det er ytterligere potensial for både rødlistearter (beitemarksopp og insekter) og en lang rekke andre arter, først og fremst av insekter, som enda ikke er dokumentert. Delområde 4 påvirkes ikke direkte av tiltaket, og naturmangfoldet der får derfor ingen slike negative konsekvenser.

Ved en totalvurdering medfører planlagt utbygging en ubetydelig konsekvens (0). Dette skyldes i stor grad den positive effekten av mer variert grøntstruktur i store deler av planområdet, sammen med påvirkningen i delområde 3.

#### *Avbøtende tiltak anbefalt i rapporten*

- Det anbefales at stedegen vegetasjon brukes, med arter som er gunstige for pollinatorer og som er vanlige på Østmarka.
- En bør vurdere å anlegge blomstereng som skjøttes etter samme prinsipper som andre urterike arealer på Østmarka. Videre skjøtsel bør ha et økt fokus på tilrettelegging for flere artsgrupper, slik som insekter, fugler og vilt, og hagen må sees i sammenheng med tilgrensende skogarealer.
- Arealene nord for snarveien mellom Østmarkveien og Harry Borthens vei bør få ligge urørt.
- Nordre del bør bli del av friluftsområdet og den sammenhengende grønnstruktur nord for planområdet.
- Eventuelle fremmedarter bør bekjempes og anleggsarbeidet bør benytte stedegne eller tilkjørte rene masser for å unngå fremmedarter.

Plankartet og bestemmelsene sikrer at det nordlige området avsettes til offentlig blågrønnstruktur og at eksisterende vegetasjon der skal bevares. Almetreet (rødlistet) sør i planområdet skal også bevares. Innenfor den ytre hagen (UTE) skal ny vegetasjon bestå av stedegne trær og annen stedegen vegetasjon, som skal bidra til å styrke naturmangfoldet og økosystemtjenester (§ 4.1-3). Bestemmelser sikrer bekjempelse av eventuelle fremmedarter.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Landskap (nær- og fjernvirkning)

Nybygget vil ligge omtrent på samme høydenivå som barnehagen, men vil på grunn av størrelsen være mer synlig. Tiltaket vil imidlertid bli lite synlig fra Ringve, Sjømannshjemmet og Olav Engelbrektssons alle. Avstand, terrengfall, eksisterende bebyggelse og vegetasjon sommers tid vil bidra til å dempe negativ visuell påvirkning både i nærmiljøet og fra lengre avstand.

Illustrasjonene viser at planlagt bebyggelse vil bli synlig fra sjøen i vest, og mot østre side av Ladehalvøya, men at foreslåtte bygningshøyde ikke vil overstige eksisterende trekroner i naboområdet. Trappehuset på taket vil stikke noe mer opp, og vil trolig synes i vinterhalvåret.



*Fjernvirkning fra fjorden, uten trær. Planlagt bebyggelse er markert med pil*

Ny bebyggelse vil være mest synlig fra de nærmeste gatene, det vil si fra Harry Borthens vei og Spannet. Fra Harry Borthens vei vil ny bebyggelse framstå som mer dominerende enn dagens bebyggelse, både grunnet høyere bygg og økt sammenhengende volum. Fra Leiv Erikssons vei og vil bygget også bli godt synlig, og vil sperre for utsynet opp til Kanonhaugen fra denne kanten.



*Foto fra Harry Borthens vei i dag (google gatebilde)*



*Illustrasjon med planlagt bebyggelse*

### Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, forholdet til bynaturpark

Innen bestemmelsesområde bynaturpark i KPA skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Planforslaget ivaretar hensyn til naturverdier og kulturmiljø, som beskrevet i avsnittet for konsekvensutredninger.

Ny bebyggelse oppføres i et skrånende terreng. Fra sørvest (Ringve skole) og øst (Østmarkveien - Spannet) vil bygget framstå som et bygg i to til tre etasjer. Fra sør og vest vil bygget ha tre etasjer. Bygget overskrider dermed retningslinjen for hensynssonen for herregårdslandskapet, som sier inntil to etasjes byggehøyder.



*Illustrasjon sett fra sørvest, Ringve skole*



*Illustrasjon sett fra øst, Østmarkveien (Spannet)*



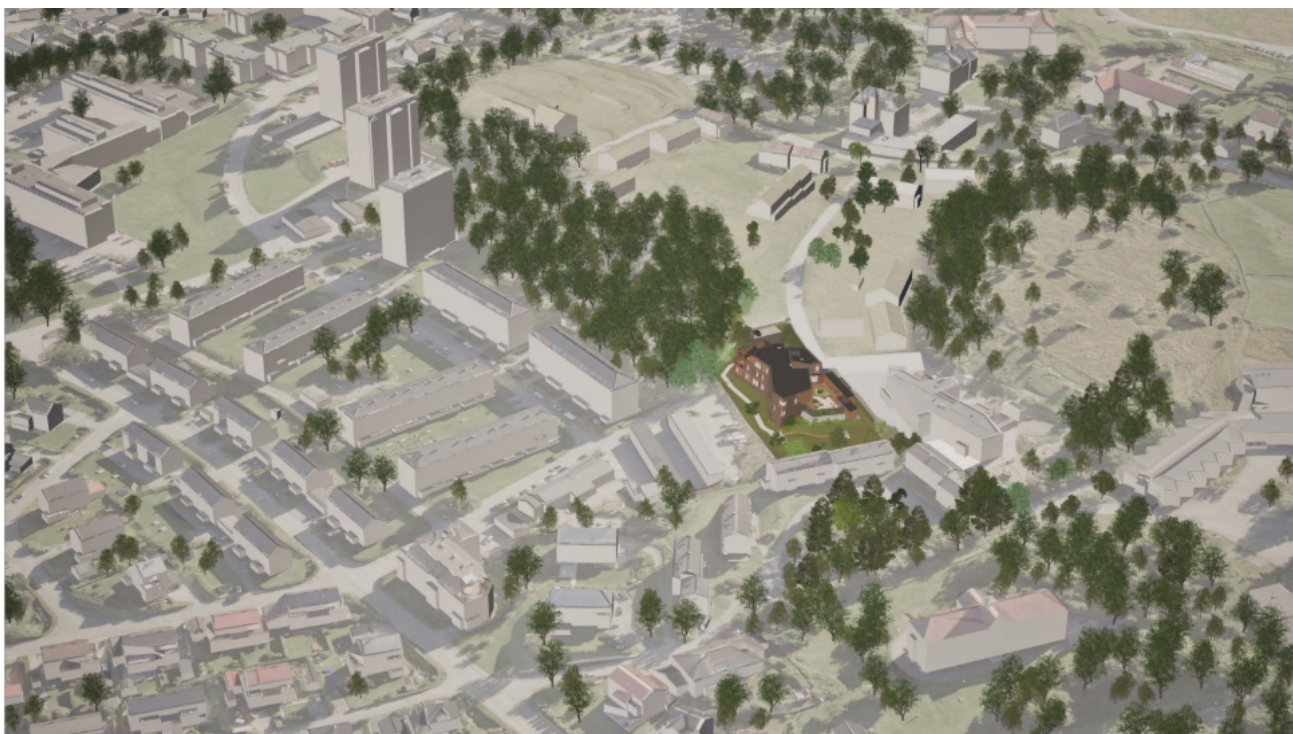
*Illustrasjon sett fra vest, Gartnerhaugveien*



*Illustrasjon sett fra parkering Tiriltoppen  
barnehage*

*Alle illustrasjoner av Bergersen Arkitekter*

Beliggenhet, landskap og terreng bidrar imidlertid til å dempe virkningen av en ekstra etasje i området. Det er vurdert at tiltaket ikke vil gi vesentlig visuell fjernvirkning for herregårdslandskapet på Lade. Det er lagt stor vekt på å bevare de eksisterende grønne kvalitetene på tomten, noe som også vil bidra til å dempe høydevirkning av bebyggelsen.



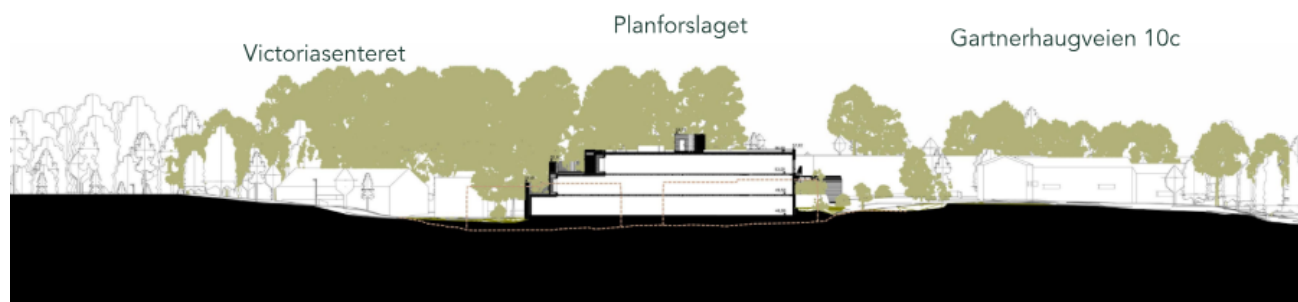
*Illustrasjon som viser variasjon i typer og høyde på bebyggelse, lysegrønne trær er eksisterende.  
Bergersen arkitekter*

Strøkskarakteren i området er sammensatt, og det er stor variasjon i bygningstypologi og byggehøyder. Tiriltoppen barnehage har et moderne formuttrykk med flatt tak og omlag samme høyde som planlagt bebyggelse. Formspråket på blokkbebyggelsen i Harry Borthens veg er enklere, med saltak, og har byggehøyder opp til fire etasjer inn mot planområdet. Bebyggelsen ved Gartnerhaugen og i starten av Spannet er småhusbebyggelse med tre til to og en halv etasje.

Planlagt bebyggelse er plassert slik på tomten at det opprettholdes en stor avstand til den eksisterende boligbebyggelsen på Gartnerhaugen. I skala forholder ny bebyggelse seg mer til

barnehagen og blokkbebyggelsen i Harry Borthens veg. Materialitet i området varierer mellom trepanel, platekledning i metall og tegl. Dette gjør at områdekarakteren ikke er enhetlig, og dette gir noe spillerom ved utforming av ny bebyggelse.

Planlagt bygning vil få sitt eget uttrykk som tilfører nærmiljøet et nytt særpreg, og formspråket spiller på institusjonsarkitektur. Skala, materialbruk og funksjoner som planforslaget krever, vil gi et slektskap til andre institusjonsbygg i området. Nybyggets formål gjør at det er viktig å unngå innsyn, og dette medfører at form og uttrykk på bebyggelsen ikke samvirker med omgivelsene i like stor grad som annen bebyggelse. Det er begrenset mulighet til å endre volumene. Saltak eller valmtak er ikke aktuelt, og ville også blitt vesentlig høyere og mer synlig.



*Snitt som viser ny og eksisterende bebyggelse mot sørøst. Victoriasenteret til venstre, og to-etasjes rekkehusbebyggelse i Gartnerhaugen til høyre. Illustrasjon av Bergersen arkitekter.*

Bestemmelse til planen sikrer et rolig fasadeuttrykk, og dialog med byantikvar om utforming i byggesaken.

#### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Bygningen er plassert langs høydekotene, med fokus på terrengtilpasning. Dette reduserer behovet for fyllinger og skjæringer. Inngangene har trinnfri adkomst.



*Snitt som viser dagens og nytt terreng og bebyggelse, Bergersen arkitekter.*

Eksisterende terreng og vegetasjon rundt bebyggelsen som knytter seg til skog og grøntarealer utenfor planområdet. På uteområdet i sør (UTE) skal terreng og eksisterende trær ivaretas, og mot nord (BG) skal vegetasjon og trær beholdes.

Prosjektet har gode solforhold, og vil gi svært lite/ingen skyggepåvirkning på tilliggende bebyggelse til kommunens nøkkeltidspunkter.



*Skyggevirkning 21.mars kl. 12, 15 og 18. Bergersen Arkitekter.*

### Grunnforhold

Områdestabilitet er vurdert av WSP og er funnet tilfredsstillende etter NVEs veileder 1/2019.

Ifølge Miljødirektoratets kart over grunnforurensning er det gjort undersøkelser innen planområdet i 2023. Konklusjonen er at det ikke er behov for tiltak uansett arealbruk.

### Naturmangfold og vurdering etter Naturmangfoldloven § 8 - § 12

Kunnskapsgrunnlaget vurderes totalt sett som godt nok til å vurdere områdets naturverdi og konsekvenser av tiltaket, basert på kartlegginger av naturtyper og artsmangfold. Det er ikke vurdert potensial for arter eller andre kvaliteter som vil kunne føre til endringer i vurderingene som er gjort. Potensial for insekter, vilt, fugl og beitemarksopp er inkludert i vurderingene som er gjort. Det er derfor ikke tatt føre-var hensyn ved vurdering av konsekvens av tiltaket (nml § 9). Tiltaket vil bare i begrenset grad påvirke viktige landskapsøkologiske korridorer, områder med eldre blandingsskog med verdi for vilt og fugl, og naturtyper og plenarealer med potensial for rødlistearter og betydelig verdi for insekter. Likevel kan tiltaket kunne påvirke slike arealer negativt, og øke den samlede belastningen på allerede hardt påvirkede grøntstrukturer, gjennom økt ferdsel og økt mengde forstyrrelser.

Utbyggingen er en av flere pågående og planlagte utbygginger på Østmarka, og samlet sett øker derfor belastningen både på arter, naturtyper og friluftsområder (nærturterreng) som følge av dette tiltaket. Det er gjennom plassering av tiltaket søkt å minimere inngrep i tiliggende grøntområder og å gjøre minst mulig inngrep i terreng og trær sørvest for tiltaket. Det er også laget planteplan og skjøtelsplan som skal bidra til områdets naturmangfold. Det vises til rapporten fra Biofokus.

### Friluftsliv

Planforslaget vil medføre fortetting av en allerede bebygd tomt. Eksisterende grøntarealer og terreng rundt ny bebyggelse ivaretas i stor grad. Dette gjelder også tilgrensende friluftsområde, som styrkes med etablering og oppgradering av turstier i området. Dette vil være positivt for friluftsliv og ferdsel i området.

### Trafikkøkning, vegforhold.

Planforslaget vil medføre minimal trafikkøkning langs Spannet og Østmarkvegen. Det forventes at bosatte og ansatte ved bofellesskapet samlet vil generere i overkant av 30 ÅDT av totalt 170 i ÅDT for Spannet. Dette er en økning på cirka 15 ÅDT, sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Beregningene forutsetter en noe lavere bilandel og tilsvarende høyere kollektivandel for beboerne i bofellesskapet sammenlignet med «bosatte» i dagens boliger, begrunnet med

lavere mulighet for parkering. Usikkerheten til beregnet trafikk er størst for antall dag-besøkende og deres reisemiddelvalg. Bofelleskapet vil ha vaktskifte før Victoriasenteret og når det er mest trafikk til barnehagen, slik at trafikken vil være akseptabel. Planlagt løsning vil gi en ryddigere parkeringssituasjon.

#### Beredskap og ulykkesrisiko

Det har ikke vært ulykker innen planområdet eller i Østmarkveien i perioden 2017-2024, men fem ulykker i nærområdet utenfor. Det sees ingen sammenheng mellom disse ulykkene. En mopedulykke skyldes vegstandard, med hull i vegbanen i Olav Engelbrektssons allé.

Utrykning er ivaretatt gjennom oppstillingsplass i Østmarkveien (Spannet), se ROS-analyse.

#### Barns interesser

Planforslaget gjelder en allerede bebygd tomt, og ivaretar det grønne preget som er i området i dag. Det forventes derfor ikke at tiltaket vil påvirke barns interesser negativt. Oppgradering av eksisterende snarvei og etablering av ny turstiforbindelse vil være positivt for barn og unges ferdsel i området. Barnehagens uteområde blir noe redusert, men tryggere siden gjennomgang unngås.

#### Tilgjengelighet for alle til uteområder og gangnett

Kravene til universell utforming for bygget etter forskrift er ivaretatt. Mye av uteområdene er tilgjengelige, men ikke hagen i sør som følger hovedsakelig dagens terreng. Turstier vil ikke være universelt utforma og tilgjengelig for alle, eller ha vintervedlikehold.

#### Forurensning

Planområdet vil ikke få, og tiltaket bidrar heller ikke til, utfordringer med støy, luftforurensning eller grunnforurensning.

#### Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Konsekvensen for vann og avløp er minimal, og nødvendige tiltak sikres i planen.

Det er manglende kapasitet i eksisterende trafo/nettstasjon i Østmarkveien 25, denne skal oppgraderes til 400v før utbygging kan gjennomføres.

#### Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget vil gi nye og oppgraderte snarveiforbindelser for gående i nærområdet. Forslaget rydder opp i parkeringen innen planområdet. Dette gir et sikrere og tydeligere gangveinett, og bedre forbindelser til nabolag, kollektivtilbudet og andre målpunkt i området. Bevaring og etablering av nye trær og annen vegetasjon vil gi gode opplevelser for myke trafikanter.

#### Virkninger som følge av klimaendringer, inkludert havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Det er ikke utfordringer knyttet til havnivåstigning, stormflo, vind, flom eller skred, se ROS-analyse. Overvannshåndtering, og hensynet til framtidig klimatilpasning og ekstremnedbør, ivaretas gjennom tretrinnsstrategien, og er sikret med regnbed og andre tiltak i bestemmelsene.

#### Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planen regulerer for et offentlig tilbud til voksne og barn i en krisesituasjon, noe som i seg selv bidrar til bedre folkehelse og livskvalitet.

Planområdet ligger godt skjermet mot støy og luftforurensning. Det er gode lys- og solforhold og varierte rekreasjonsområder rundt tiltaket, med turveier og lekearealer i nærområdet. Det er svært god tilgang til kollektiv, som blir mer attraktivt med etablering av turveier.

#### Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Klimagassregnskap basert på NS3720 viser at prosjektert bygg (med solceller) oppnår målet om 30 % utslippsreduksjon i forhold til referansebygg over 60 år.

#### Nullvekstmålet for personbiltransport

Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen. Planforslaget styrker gangforbindelser i området til daglige målpunkt som kollektivtilbud. Begrenset bilparkering og godt tilrettelagt sykkelparkering kan også bidra til redusert bilkjøring.

#### Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Det er stilt krav i bestemmelsene til utarbeidelse av en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Anleggsplanen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støy, rystelser, ivaretagelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold, støvdemping, framkommelighet, trafikksikkerhet, avrenning og tiltak for å redusere klimagassutslipp. Det er krav til avbøtende tiltak med hensyn på luftkvalitet og støy etter gjeldende retningslinjer.

Ringve skole planlegges brukt for rigg og parkering for anleggsarbeidet. Rigg for øvrig skal løses innenfor planområdet.

Løsning for parkering og varelevering til Tiriltoppen barnehage og Victoriasenteret skal også framgå av anleggsplanen, barnehagens parkering kan bli flyttet parkering til Ringve skole i byggeperioden. Gangadkomst til barnehagen er sikret i bestemmelsene.

Det skal gjøres sikringstiltak for bebyggelse rundt Gartnerhaugen med kulturminneverdi (KM3) i byggetiden, og rigg og anlegg nært verneverdig bebyggelse skal unngås.

#### Vurdering av konsekvenser for klima, samfunn og miljø

Det er vurdert at tiltaket har stor samfunnsnytte. Behovet for et tilbud er stort og kommunen har plikt til å hjelpe innbyggere som opplever kriser. Fordi planlagt bygning ikke vil medføre store konsekvenser for kulturmiljø og naturmangfold, og det er sikret tiltak som vil dempe negativ konsekvens, vil tiltaket være akseptabelt.

Prosjektet gir positivt tilskudd til området i form av bedre snarveier, som vil være bra for folkehelse. Tiltaket gir få direkte ulemper til nærliggende bebyggelse i form av skyggevirkning eller begrenset utsikt.

### **Planlagt gjennomføring**

#### Tidsplan

Ønsket byggestart er snarest mulig etter vedtatt plan.

#### Økonomiske konsekvenser

Trondheim kommune vil være byggherre for tiltaket, og det er budsjettert midler til gjennomføring gjennom vedtak i Bystyret. Kommunen vil få ansvar for drift og vedlikehold av

bygg og uteareal og av planlagte turstier.

#### Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Alle utredninger og prosjektering viser at planlagte tiltak er godt gjennomførbare. Planforslaget har krav om etablering av vendehammer som berører eksisterende parkeringsplasser til Victoriasenteret utenfor planområdet, noe som kan løses med en privatrettslig avtale. En slik avtale kan ikke sikres gjennom denne reguleringsplanen.

### **Innspill til planforslaget**

#### Planprosess og innkomne innspill

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert per brev og e-post til berørte parter og myndigheter 07.05.25 og i Adresseavisen 09.05.25. Frist for innspill var 02.06.25. Det kom inn totalt 25 skriftlige merknader til varsel av oppstart, disse ble svart ut i eget vedlegg til offentlig ettersyn.

Planen ble lagt ut på høring 15.10-03.12.2025. Til høringen kom det inn 15 merknader.

Hovedtema i merknadene var byggehøyder i hensynssone kulturmiljø, utforming med tanke på områdekarakter, bynaturparken, hensyn til naturområder og bekymringer knyttet til omfanget av institusjoner i området. Høringsinnspillene er svart ut i eget vedlegg til sluttbehandling.

### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.