



Fagnotat

Vår ref.
2023/9648

Vår dato
07.05.2026

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

Detaljregulering av Ranheimsvegen 11, del av gnr/bnr 16/1 og 16/7, r20210038, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder sluttbehandling av detaljregulering av Ranheimsvegen 11. Reguleringsplanen skal ivareta kulturlandskapet, naturverdier og trafikksikkerhet, og samtidig legge til rette for klatrepark med tilhørende bebyggelse og parkering. Det legges fram to alternativer til sluttbehandling i tråd med bestilling fra byråd for byutvikling 16.05.2025. I alternativ 1 (det opprinnelige alternativet) er klatreparken trukket bort fra rød støysone. I alternativ 2 tillates etablering av klatrepark i rød støysone mot Innherredsveien. Alternativene er ellers like.

Reguleringsplanforslagene er utfyllende beskrevet i de vedlagte planbeskrivelsene. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia AS avd. Midt-Norge og Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Høyt og Lavt Trondheim AS.

Oppsummering av prosessen og alternativer

Alternativ 1 (det opprinnelige planforslaget) lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.12.2022-06.02.2023, og til begrenset høring i perioden 22.02.2025-17.03.2025. Det har vært behov for å løse innsigelse fra Bane NOR, og svar på anmodning om å trekke innsigelse forelå 17.10.2024.

Til sluttbehandling er det bestilt et alternativt planforslag fra byråd for byutvikling 16.05.2025: *Byråden ønsker at det lages et alternativt planforslag til sluttbehandling der det reguleres klatrepark innenfor området som er i rød støysone. I plankartet må avgrensingen av N1 og N2 justeres slik at LAA1 utvides mot Innherredsvegen. Det kan stå igjen en randsone mot E6 likt det som er satt av rundt det resterende arealet. Innenfor arealet som da blir liggende i rød støysone skal det tillates klatreruter, mens samlingspunkter og steder mellom løypene skal legges utenfor det støyutsatte arealet. Det må vurderes om det er hensiktsmessig med støyskjerming.*

Alternativet må sendes på høring før saken sendes fram til ny sluttbehandling sammen med

alternativet som er sendt fram til behandling.

På bakgrunn av bestillinga fra byråden ble det utarbeidet to alternative planforslag (2a og 2b), som ble sendt på begrenset høring til berørte parter i perioden 13.10.2025-05.11.2025. De to alternative planforslagene var: Alternativ 2a, hvor klatreparken utvides mot Innherredsveien i sør og det tillates klatrepark i rød støysone, og alternativ 2b, hvor det i tillegg åpnes for etablering av støyskjerm i rød støysone. Det var kun bestemmelser om støyskjerm som skilte de to alternativene. Byplankontoret har etter høringsperioden valgt å gå bort fra alternativet med støyskjerm, siden det er lite sannsynlig at en skjerm vil ha virkning for aktivitet som foregår i høyden, og at en støyskjerm vil ha store konsekvenser for kulturmiljø og landskap.

Til sluttbehandling legges det derfor fram to alternativer:

- Alternativ 1: Opprinnelig alternativ der klatreparken er trukket ut av rød støysone
- Alternativ 2: Med klatrepark i rød støysone.

Det er laget egne bestemmelser, plankart og planbeskrivelse for begge alternativer.

Planbeskrivelsen for alternativ 1 (det opprinnelige alternativet) er oppdatert med beskrivelse av planprosessen og med oppsummering og kommentarer til innspill til begrenset høring.

Det er innhentet en vurdering av helsekonsekvens ved etablering av klatrepark i rød støysone, som er utarbeidet av kommuneoverlegen. Kommuneoverlegen fraråder planforslaget som åpner for å tilrettelegge for aktivitet og opphold for barn og unge i et område som er i rød støysone og med tidvis dårlig luftkvalitet. Størrelsen på skogen gir god mulighet for å anlegge en aktivitetspark uten bruk av slike arealer.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas som vist i alternativ 1, der klatreparken er trukket bort fra rød støysone. Byplankontoret anbefaler ikke alternativ 2.

Forslagsstiller ønsker at planen skal tillate etablering av klatreløyper i rød støysone, i samsvar med alternativ 2. Se forslagsstillers begrunnelse i vedlegg.

2. Beskrivelse av planforslaget



Utklipp av plankart, supplert med forklarende tekst. Alternativ 1 til venstre, alternativ 2 til høyre. Eneste forskjell er at klatreparken er utvidet mot sør i alternativ 2, med et nytt felt LAA3. I alternativ 1 er klatreparken trukket bort fra rød støysone.

Beskrivelse av planforslaget – felles for alternativ 1 og 2

Klatreparken Høyt og Lavt på Rotvoll har vært etablert siden 2017. Virksomheten er i strid med arealformål LNFR i kommuneplanens arealdel, og drives i dag delvis uten tillatelse. Det er derfor stilt krav om å regulere området for å få gjort en bedre vurdering av hvor det kan tillates klatrepark.

Planen legger til rette for en begrenset utvidelse av allerede etablert klatrepark, og skal ikke begrense tilgjengeligheten til området. Det har vært avgjørende å sikre god nok trafikksikkerhet for barn i klatreparken som krysser Ranheimsvegen, samt å sikre at det ikke legges til rette for opphold i rød støysone.

Det er i de to skogsområdene på Rotvollhaugen og Fykenhaugen det åpnes for klatrepark i planen, og disse er foreslått regulert til kombinert LNFR naturformål og idrettsanlegg. Innenfor feltene LAA1 og LAA2 tillates også etablert mindre, midlertidige bygg/konstruksjoner, med et samlet fotavtrykk på inntil 200 m² BYA. Det stilles krav om at disse skal kunne fjernes helt slik at landskapet kan tilbakeføres. I randsonen mot dyrket mark er det avsatt en buffer som foreslås regulert til LNFR naturformål.

Det stilles krav til etablering av trafikksikkerhetstiltak i Ranheimsvegen før Fykenhaugen tas i bruk til klatrepark, og før det kan oppføres tiltak etter PBL § 1-6. Trafikksikkerhetstiltaket er i form av en innsnevring av kjørevegen, samt gjerder for å hindre villkryssing. Det i dag oppført to klatreløyper på Fykenhaugen uten tillatelse.

Adkomst, parkering og servicebygg til klatreparken foreslås på samme sted som i dag, like sør for Ranheimsvegen og sørøst for brua over Haakon VII's gate. Planen åpner her opp for inntil 31 p-plasser for bil og minimum 36 for sykkel. Det åpnes også for en utvidelse av dagens servicebygg og etablering av andre bygg/konstruksjoner i dette området, med et samlet fotavtrykk på inntil 400 m² BYA. Maks gesimshøyde kan være inntil 4 meter og maks mønehøyde inntil 4,5 meter over terreng. Det stilles krav om at bygninger/konstruksjoner skal ha naturfarger og en avdempet virkning i kulturlandskapet.



Bildene viser planområdet på Rotvoll, og en typisk klatreløype. Bilde: hoytlavt.no.

Beskrivelse av planforslaget - Forskjellen på alternativ 1 og 2

Alternativ 1: Sør i området, der det er mye støy og støv fra Innherredsveien, er det foreslått LNFR naturformål. Innenfor dette formålet tillates det ikke etablert klatreinstallasjoner, nye stier, annet naturinngrep eller konstruksjoner.

Alternativ 2: Støyutsatt areal på Rotvollhaugen er foreslått regulert til klatrepark med samme formål som felt LAA1 og LAA2 - *kombinert naturområde og idrettsanlegg*. Dette arealet foreslås som et eget felt, LAA3. Bestemmelse § 6.2 foreslås oppdatert slik at det innenfor det nye feltet LAA3 «*tillates klatreløyper for klatreparken, men ikke tilrettelegging for forsamlingspunkter og hvileområder*». Det tillates heller ikke konstruksjoner som f.eks. gapahuker i dette feltet. En stripe på ca. 10 m lengst sør, mot Innherredsveien, avsettes til naturformål (N1).



Utsnitt opprinnelig plankart (alternativ 1)



Alternativ 2a – også støyutsatt areal foreslås til klatrepark

Sentrale tema i planarbeidet

Sentrale tema i planarbeidet har vært:

- å belyse virkninger av etablert og fremtidig situasjon, og vurdere hvor det kan tillates klatrepark
- trygg kryssing av Ranheimsvegen ved bruk av Fykenhaugen til klatrepark.
- støy og dårlig luftkvalitet deler av året, på grunn av nærhet til Innherredsveien og Haakon VII's gate i sørvest
- bevaring og eventuelt restaurering av naturverdier, samt klatreparkens påvirkning på dyre- og fugleliv
- bevaring av skogsområdene som en del av et nasjonalt viktig kulturmiljø
- hensyn til friluftsliv og allmenn ferdsel
- trygg adkomst for gående og syklende til klatreparken, samt tilrettelegging for sykkelparkering inne på planområdet

Endringer etter 1.gangs behandling

I bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn 13.12.2022, slås det fast at følgende skal vurderes før sluttbehandling:

1. *Hvilket formål klatreparken skal reguleres til*
2. *Om det skal tillates zip-line over Ranheimsvegen*
3. *Om det skal tillates etablering av støyskjerm med klatrevegg på støysvak side.*

Til sluttbehandling er arealformål for klatreparken og randsonene foreslått endret slik at reguleringsplanen i større grad skal være i tråd med arealformål i overordnet plan. Område for klatrepark er foreslått endret fra *kombinert friområde og idrettsanlegg* (grøntstruktur-formål) til *kombinert naturområde og idrettsanlegg* (LNFR-formål). Randsonene er foreslått endret fra *friområde* (grøntstruktur) og *naturvern* (LNFR) til *naturområde* (LNFR). Forslagsstiller og grunneier er uenig i at formålet på arealet sør for klatreparken (felt N1 i alternativ 1) er endret fra friområde til naturområde etter høring.

Zip-line over offentlig veg (Ranheimsvegen) tillates ikke og er tatt ut av planen. Løsningen vurderes ikke som trafiksikker, da det kan lede bilistenes oppmerksomhet bort fra veien.

Kryssing av Ranheimsvegen er endret fra kryssing i bro, til kryssing i plan med fartsdempende tiltak i form av innsnevring av vegbanen. Det stilles krav om etablering av gjerder for å hindre villkryssing, og rydding av vegetasjon for å ivareta sikt. Gjennomføring av trafiksikkerhets-tiltakene er sikret i rekkefølgebestemmelsene og knyttes til bruk av Fykenhaugen og etablering av tiltak etter PBL §1-6.

Formålsparagrafen er justert og har større fokus på å ivareta natur, kulturmiljø, allmenn tilgjengelighet og trafiksikkerhet. Bestemmelsene er tydeliggjort med hensyn til rekkefølgekrav og hva som tillates av bygg/konstruksjoner innenfor klatreparken.

Støyskjerm med klatrevegg på støysvak side er vurdert, og tillates i felt BAA, slik at opplæring i bruk av klatreutstyr ved servicebygget kan gis i et område med lavere støynivå. Her er det også allerede etablert bebyggelse. Det tillates ikke støyskjermer i andre deler av planen av hensyn til kulturmiljø og landskap. Plankartet sikrer at det ikke skal foregå aktiviteter i de støysatte sonene. Forslagsstiller ønsker at planen også skal åpne for støyskjerming mot Innherredsveien. Vi viser til redegjørelse under *Byplankontorets vurdering*.

De ovennevnte endringene gjelder både alternativ 1 og alternativ 2. Alternativ 2, der det tillates etablering av klatrepark i rød støysone mot Innherredsveien, ble utarbeidet og sendt på begrenset høring etter disse endringene var innarbeidet i planforslaget.

Virkninger av planen

Klatreparken er allerede etablert og har vært i drift siden 2017. Planen åpner for etablering av klatrepark også på Fykenhaugen, samt noe utvidelse av bebyggelse og mindre konstruksjoner. Planen sikrer bedre trafiksikkerhet ved kryssing av Ranheimsvegen enn i dagens situasjon. Samtidig er det tilrettelagt for flere besøkende og aktivitet på begge sider av veien. Trafiksikkerheten anses som ivaretatt, men økt aktivitet vil gi større virkning på naturmangfold, kulturmiljø og friluftsliv.

Den mest betydelige negative konsekvensen ved etablering av klatrepark er reduksjon av biologisk mangfold og kulturmiljø på grunn av økt ferdsel og tilrettelegging i skogen. Den mest positive konsekvensen i begge alternativene er tilrettelegging for fysisk aktivitet i klatreparken, barns interesser og virkninger for folkehelse.

I alternativ 2 er klatreparken utvidet mot sør sammenliknet med alternativ 1, og det legges derfor til rette for aktivitet i en større del av Rotvollhaugen. Alternativ 2 åpner dermed for klatrepark i rød støysone, noe som frarådes av kommuneoverlegen.

3. Byplankontorets vurdering

Positivt ved planforslaget:

- Bynært utendørs aktivitetstilbud vurderes som positivt for folkehelse.
- Lokalisering, godt kollektivtilbud og tilrettelegging for sykkel kan bidra til å holde biltrafikken til parken lav.
- Klatreparken er allerede etablert og er et populært tilbud.
- Planen sikrer gjennomføring av tiltak som gjør det mer trafiksikkert å krysse Ranheimsvegen enn i dag.
- Planen sikrer at skogen bevares og avbøtende tiltak for naturmangfold.

Utfordringer med planforslaget:

- Utvidelse av virksomheten vil medføre økt slitasje på vegetasjon og forstyrrelser for fugle- og dyreliv.
- Klatreparkens tilstedeværelse og utvidelse av virksomheten vil kunne oppleves som en begrensning for utøvere av andre typer friluftsliv i området, for eksempel for turgåere.
- Utvidelse av virksomheten på begge sider av Ranheimsvegen vil medføre at flere krysser veien.
- Alternativ 2: Åpnes for klatrepark i rød støysone, i strid med helsefaglig vurdering.

Forholdet til overordnet plan

Reguleringsplanen er startet opp og behandlet i tråd med KPA 2012-2024. Fra 27.3.2025 er denne erstattet med KPA 2022-2034. Det er ingen endring i arealformål eller hensynssoner i KPA for planområdet.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor arealformål *LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag* i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034. Planforslag til sluttbehandling vurderes å være delvis i tråd med overordnet plan.

Arealer der det tillates klatrepark foreslås regulert til *LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål - Naturformål og idrettsanlegg*. Randsone foreslås regulert til naturformål (LNFR). Areal til servicebygg, adkomst og parkering foreslås regulert til bebyggelse og anleggsformål, og er følgelig i strid med overordnet plan.

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø videreføres i tråd med KPA, med unntak av arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, og kjøreveg. En viktig del av kulturmiljøet er kollene og skogen i jordbrukslandskapet. Planen sikrer at skogsområdene bevares, og er åpne for både betalende gjester i klatreparken og allmennheten som ønsker å benytte seg av turmulighetene i området.

Ny KPA introduserer byggegrense for langsiktig jordvern og hensynssone landbruk (Grønn strek, § 6.5 og § 29.1), som gjelder for planområdet. Planen medfører imidlertid ikke omdisponering av dyrka mark.

Dokumentasjon på blågrønn faktor og klimagassregnskap er krav i ny KPA. Det er ikke stilt krav

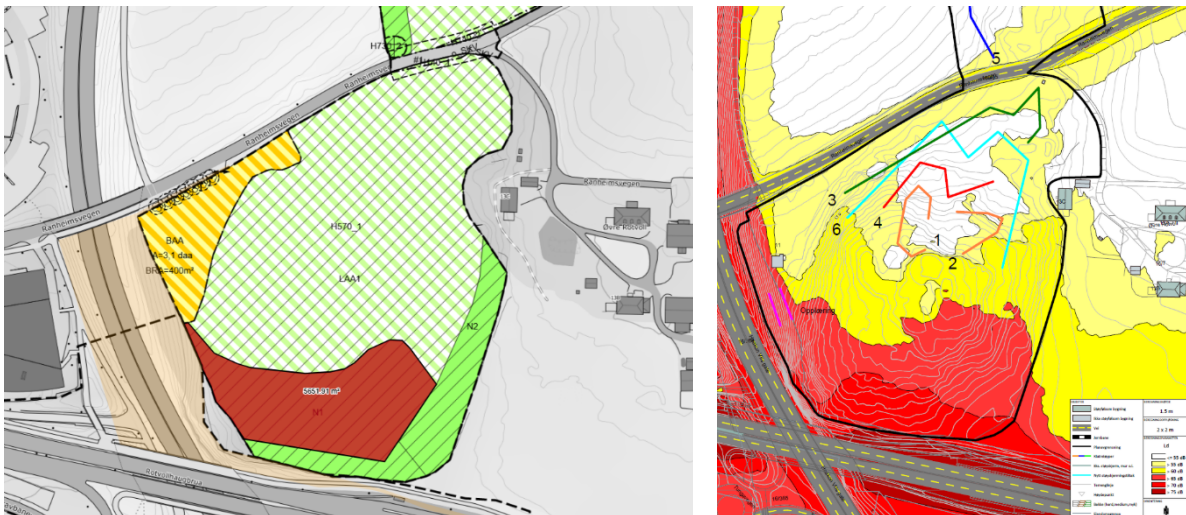
om slik dokumentasjon, men hensynene bak disse kravene anses likevel som ivaretatt i planen.

Arealformål klatrepark

Til høring ga Statsforvalteren faglig råd om å sikre tilbakeføring til LNFR etter at klatreparken opphører, i bestemmelsene. Dette lar seg ikke gjennomføre, men til sluttbehandling foreslås hovedformål i skogsområdene endret fra grøntstruktur til LNFR. Hensikten er en reguleringsplan som i større grad ivaretar formål i overordnet plan. Bestemmelsene sikrer at området kun kan benyttes til klatrepark, og ikke andre tiltak eller bebyggelse som kan falle inn under samme formål, for eksempel andre typer idrettsanlegg.

Klatreløyper i rød støysone er ikke i tråd med støyfaglig vurdering

Rotvollhaugen har høye støynivåer nært Innherredsveien. I alternativ 1 er felt LAA1 på Rotvollhaugen trukket unna Innherredsveien slik at det i hovedsak ligger utenfor rød støysone ($L_d \leq 65$ dB). I alternativ 2 vil deler av klatreparken ligge i rød støysone. Klatreparken foreslås i dette alternativet utvidet med ca. 5 600 m² støyutsatt areal.



T.v: Areal som i alternativ 2a og 2b tillates til klatrepark. T.h: Støysonekart 1,5 m (Brekke og Strand AS, 13.01.2022)

Det er ikke angitt spesifikke grenser for støynivå i slike idrettsanlegg i KPA eller i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), men retningslinjen anbefaler at lydnivå i byparker og andre tilrettelagte friområder holdes under L_{den} 55 dB (ingen støysone).

Støyrapporten (Brekke og Strand 13.01.2022) konkluderer imidlertid med at aktiviteten det tilrettelegges for «kan utføres under delvis støyende omgivelser som ikke står i fare for å gi hørselsskader», og anbefaler at løypene i hovedsak etableres i områder med støynivå under 65 dB (utenfor rød støysone). Alternativ 1 er utformet i tråd med anbefaling i støyrapporten.

Godkjent rammetillatelse tillater ikke klatreløyper i arealer med støynivå over 60 dB (mørkegul støysone), og støyrapporten anbefaler at løypene i hovedsak ikke etableres i områder med støynivå over 65 dB (rød støysone).

Byplankontoret mener at det mest støyutsatte området ikke er egnet som friområde eller klatrepark, på grunn av støy- og støvnivåene fra Innherredsveien og Haakon VII's gate. Forslagsstiller peker på at andre idrettsanlegg har deler av sitt areal i støyutsatt sone. Byplankontoret ønsker å poengtere at aktiviteten det tilrettelegges for på Rotvoll- og Fykenhaugen enklere kan trekkes unna støysituasjonen, enn for eksempel en fotballbane som må ha en viss størrelse og form. Det er store arealer tilgjengelig innenfor planen som ikke er støyutsatt.

Byplankontoret har valgt å ikke gå videre med alternativ med støyskjerm mot Innherredsveien (alternativ 2b). Dette fordi det ikke er ønskelig med flere støyskjermer i området av hensyn til kulturmiljø, landskap og vegetasjon. Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i KPA (6.1), og hensynssonen videreføres i detaljplanen. De grønne kollene er en svært viktig del av bybildet og landskapet. Det vises til [byarkitektens generelle uttalelse 20.05.2025](#) der det pekes på at den økende bruken av støyskjermer i tettbygde strøk har betydelige negative konsekvenser for by- og gatemiljøet, spesielt for de gående. Det er også lite trolig at støyskjermer vil ha skjermende effekt for klatreaktiviteten, som foregår i høyden.

Sikker kryssing av Ranheimsvegen

Trafikksikkerhetstiltak i Ranheimsvegen er endret med bakgrunn i innkomne merknader ved første høring. Fra kryssing i bro over veien til fartsdempende tiltak i form av innsnevring av vegbanen, slusegjerder for besøkende og tiltak for å ivareta sikt. Foreslått løsning vurderes som trafikksikker nok for barn i lek til at det kan tillates klatrepark på begge sider av veien.

Naturverdier og biologisk mangfold

Planforslagets mål om økt bruk av skogen gir noe negativ virkning for naturverdier og biologisk mangfold. Planen foreslår avbøtende tiltak gjennom å etablere hensynssone for kulturmiljø med bestemmelser om bruk og tiltak, og gjennom en kartfestet randsone mot landbruksarealer for å fremme naturverdier og biologisk mangfold. I denne sonen skal undervegetasjon bevares, og det tillates ikke klatreløyper, etablering av stier eller andre tiltak.

Det stilles også krav om ytterligere kartlegging knyttet til naturtypen gammel furuskog, og at det skal utarbeides og godkjennes skjøtselsplan. Antall besøkende reguleres av klatreparkens kapasitet og åpningstider. Dette begrenser påvirkning på naturmangfoldet med tilhørende dyreliv i form av aktivitet og forstyrrelser fra klatreparken noe. Samtidig vil en utvidelse av areal og tilrettelegging gi kapasitet for flere besøkende og dermed større belastning enn i dag. Notat om naturmangfold beskriver at sesongstart er midt i hekkesesongen for mange fuglearter, og at dette kan føre til avbrutt hekking. Åpningstid, antall besøkende eller antall klatreløyper reguleres ikke i planen.

Tilgang til skogen for allmennheten

I planprosessen har det vært diskutert om klatreparken vil føre til en privatisering av skogen. Forslagsstiller mener at skogen vil være like tilgjengelig som før tiltakene og at kun brukere av selve klatreløypene vil bli krevd for betaling.

Rotvollhaugen og Fykenhaugen omfattes av allemannsretten, siden det er utmark. Når det etableres en klatrepark i et lite skogsområde vil dette kunne påvirke bruken av skogen for andre brukere, selv om allemannsretten fortsatt vil gjelde. Reguleringsbestemmelsene fastslår at virksomheten ikke skal begrense tilgjengeligheten til området.

Rekkefølgekrav

Det stilles krav om at trafiksikkerhetstiltak skal være ferdig opparbeidet før Fykenhaugen (LAA2) tas i bruk til klatrepark, og før det etableres nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor planområdet. Tiltak vil her omfatte ikke-søknadspliktige tiltak som for eksempel terrengendringer eller mindre konstruksjoner som gapahuk, lavvo e.l. Det stilles også krav til ytterligere kartlegging av arts mangfold og godkjent skjøtselsplan for området.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Klima- og miljøenheten har gitt innspill om at de fraråder utvidelse av virksomheten, og etablering av klatreløyper i området som ikke allerede er utbygd. De har også gitt råd om begrensning i antall besøkende og åpningstid, av hensyn til hekkeperioden for fugl. Disse innspillene er ikke fulgt opp i planen, da det ikke vurderes hensiktsmessig å sikre detaljerte driftsmessige forhold i reguleringsplanen, og det tillates klatreløyper på et større område enn i dag.

Det er innhentet en vurdering av helsekonsekvens ved etablering av klatrepark i rød støysone, som er utarbeidet av kommuneoverlegen. Kommuneoverlegen fraråder planforslaget som åpner for å tilrettelegge for aktivitet og opphold for barn og unge i et område som er i rød støysone og med tidvis dårlig luftkvalitet. Størrelsen på skogen gir god mulighet for å anlegge en aktivitetspark uten bruk av slike arealer.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Tilrettelegging for bynært aktivitetstilbud ute vurderes som positivt for folkehelse. Lokalisering, godt kollektivtilbud og tilrettelegging for sykkel kan bidra til å holde biltrafikken til parken lav, og øke tilgjengeligheten for alle.

Klatreaktiviteten passer for barn og voksne. Med enkle tilpasninger kan også deler av anlegget benyttes av funksjonshemmede. Planområdets topografi og ønsket om å begrense inngrep gjør at fremkommeligheten vil være begrenset i området. Det skal etableres to HC-plasser for bil.

6. Konsekvenser for næring

Planen tilrettelegger for at dagens opplevelsesnæring kan fortsette og utvides noe.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Avveining mellom negative virkninger på naturmangfold og kulturmiljø, og de positive virkningene knyttet til folkehelse og bynært aktivitetstilbud, har vært viktig i planarbeidet.

Økt bruk av skogen gir noe negativ innvirkning for naturverdier og biologisk mangfold. Samlet sett vurderes de positive virkningene av planen å veie tyngre enn de negative. De negative konsekvensene for biologisk mangfold og kulturmiljø reduseres gjennom avbøtende tiltak.

Planforslaget har ingen innvirkning på eller fra klimaendringer. Planforslaget innebærer ingen varig omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Beliggenheten sentralt i østre del av Trondheim by, bidrar til målet om mer attraktive by- og tettstedssentre og målet om nullvekst i bilbruk. Ved å begrense antall parkeringsplasser, samt sikre gode sykkelparkeringsplasser, bidrar planen ytterligere til målet om nullvekst i bilbruk.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning

Det ble varslet planoppstart 03.11.2022. Totalt kom det inn seks merknader. Høring og offentlig ettersyn ble gjennomført ved årsskiftet 2022-2023. Innen fristens utløp 23.02.23 var det mottatt åtte merknader. Merknad basert på arkeologisk befarings ble mottatt 15.05.23.

Bane NOR varslet innsigelse til planforslaget til offentlig ettersyn, på grunn av nærhet til jernbanespor og mulig begrensning av behov for vedlikehold. Planavgrensningen er flyttet lenger unna jernbanen, og det presiseres i bestemmelsene at tiltak etter jernbaneloven § 10 tillates. Innsigelsen er trukket. Andre merknader omfattet tema som trafiksikkerhet, støy og støv, naturverdier og biologisk mangfold, bevaring kulturmiljø, kulturminner eldre tid, allmenn tilgjengelighet og friluftsliv, og arealformål.

Alternativ 2 ble sendt på begrenset høring til berørte parter i perioden 13.10.2025-05.11.2025. Høringsmaterialet viste to varianter, 2a uten støyskjerm og 2b med støyskjerm. Statsforvalteren støtter i sin uttalelse byplankontorets vurdering å at klatreløyper primært bør legges til områder utenfor rød støysone. Statsforvalteren bemerker at det er nærliggende å anta at støyskjermer ikke vil ha særlig effekt for klatreaktivitet som foregår i høyden, og at samspillseffekter ved støy- og luftforurensning gir større helsebelastning. Statsforvalteren anbefaler at helsekonsekvens vurderes av kommuneoverlegen. Fylkeskommunen støtter Byplankontorets og byarkitektens vurderinger og gir faglig råd om å gå videre med planforslag 2a, uten støyskjerm. Statens vegvesen slutter seg til kommunens skepsis knyttet til støyskjerm.

Alle merknader er oppsummert og kommentert i slutten av planbeskrivelsen.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ranheimsvegen 11, del av gnr/bnr 16/1 og 16/7, alternativ 1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Advansia AS senest datert 02.04.2025 med bestemmelser senest datert 08.03.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert

25.03.2026.

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

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse alternativ 1, datert 25.03.2026
- Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ 1, datert 02.04.2025
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser alternativ 1, datert 08.03.2025
- Vedlegg 4: Planbeskrivelse alternativ 2, datert 25.03.2026
- Vedlegg 5: Reguleringskart alternativ 2, datert 05.12.2025
- Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser alternativ 2, datert 25.03.2026
- Vedlegg 7: Vedlegg til bestemmelsene: Plan- og profiltegning innsnevring
- Vedlegg 8: Trafikknotat revidert 15.12.2024
- Vedlegg 9: Helsefaglig vurdering
- Vedlegg 10: Forslagsstillers kommentar til bruk av felt N1