

Saksframlegg

Områderegulering Tempe, Valøya og Sluppen

Arkivsaksnr.: 11/44417

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til områderegulering Tempe, Valøya og Sluppen ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 22.11.2013 og i bestemmelser sist endret 22.11.2013.

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

Sammendrag

Hensikten med planen er omforming av tidligere industriområde til en moderne ny bydel, som vil inngå i utviklingen av en kunnskapsakse som strekker seg fra Midtbyen til Sluppen og bidrar til å underbygge Trondheims posisjon som teknologi- og kunnskapsby. Planen legger til rette for utbygging av til sammen rundt 537 000 m² gulvareal. Dette blir dermed det mest omfattende byomformingsområdet i Trondheim. Planen skal være et redskap for å oppnå en god utvikling i bydelen gjennom å avklare hovedstrukturen for en omforming av området som gir rom for store bygningsvolumer og en markant utforming med en ny høyhusrekke som vil signalisere bydelen på en tydelig måte. Planen skal sikre overordnet arealbruk og gi rammer for utbyggingsmønster, utnytting, grøntområder, kulturminner, teknisk og sosial infrastruktur. Hovedutfordringen er å skape en levende og attraktiv by med mange funksjoner, samtidig som bydelen fortsatt vil være en hovedinnfartsåre til byen.

Området mangler i dag en overordnet struktur for rekreasjon, grønne områder, møteplasser og gang- og sykkel tilgjengelighet. Bydelen er under transformasjon, arealkrevende virksomheter på tomt med lav utnyttelse flytter ut. Interessen for en mer bymessig utvikling vokser. Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer med angivelse av fem høyhus i 15 etasjer. Det er satt av areal til helse- og velferdssenter og barnehage, og det har vært sett på areal for mulig videregående skole. Planen er fleksibel slik at en ny storhall også kan innpasses dersom dette blir aktuelt.

Det tilrettelegges for om lag 1 500 nye boliger (gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m²), om lag 450 studentboliger i høyhus og om lag 400 000 m² for kontor og tjenesteyting. I planen legges det opp til næringspark i de sørligste områdene, mot Omkjøringsvegen. Det legges også til rette for nok handel, først og fremst som et nært tilbud i bydelen. Handel er forutsatt plassert i og omkring den diagonale tverrforbindelsen i nord, ved Holtermanns veg og Tempevegen. Her vil det bli det et knutepunkt hvor det allerede er flere boliger. Det legges til rette for boliger i høyhus øst for Holtermanns veg, primært med uterom på tak.

Trondheim kommune

Det legges til rette for offentlige grønne uterom og effektiv tilgang til elverommet med sikre krysninger for myke trafikkanter mellom øst og vest. Det planlegges for at elverommet kan bli et parkområde med forskjellig karakter med tursti, åpent idrettsområde og rekreasjon på Valøya.

Hovedutfordringen i omformings- og fortetningsplanen er den belastningen som bydelen har og vil få som følge av biltrafikk. Det er bred enighet om at fortettingen må prioriteres. Det forutsettes at den positive utviklingen som man har sett, der satsning på bedret sykkel- og kollektivtilbud har ført til nedgang i biltrafikk og mindre utslipp fra kjøretøy, vil fortsette. Det er ønskelig at Holtermanns veg skal være en bygate. De tiltak som foreslås i planen for å bøte på belastning fra trafikk er etter rådmannens mening tilstrekkelig for å sikre en god utvikling av bydelen.

Bakgrunn

Planområdet omfatter en bydel i endring og flere private aktører er i gang med planarbeid for utbyggingsprosjekter. Det er behov for en helhetsplan som gir definerte rammer og kan fungere som et redskap til å styre utviklingen i området. Området er pekt ut som potensielt område for høyhus i Trondheim, og områdeplanen vil gi rammer for høyhus i denne bydelen.

Områdeplanen er utarbeidet av rådmannen. Igangsatt regulering ble kunngjort 28.3.2012. Offentlige instanser, tomteeiere, driftsetater og andre berørte parter ble varslet i brev av 30.3.2012.

Planområdet eies av mellom 50 og 60 grunneiere til sammen om lag 335 000 m². Trondheim kommune eier store utbyggingsarealer som Valøya, Sorgenfriveien 7 (bussdepottomta) og renholdsverkstomta til sammen om lag 100 000 m².

Det ble i 2010 utarbeidet en forstudie av trafikk, byrom- og grønnstruktur.



Illustrasjonsplan

Denne hadde forslag til videreutvikling av en helhetsplan, og anbefalinger om videre planprosess. Forstudiet ble utarbeidet av Asplan Viak for Trondheim kommune.

Det ble avholdt workshop med interne og eksterne deltakere. Det handlede om ideen bak diagonalen og fremtidsvisjon for bymessig knutepunkt i området.

Planprogram

Oppstart av planarbeidet ble vedtatt i bygningsrådet 20.3.2012. Forslag til planprogram ble sendt på høring og kunngjort samtidig med varsling av oppstart av planarbeidet. Planprogram ble fastsatt i bygningsrådet 21.8.2012. Planprogrammet angir planprosess og temaer som skal utredes i planforslaget.

Samrådsprosess

I planprosessen er det avholdt flere møter internt i kommunen. Det er også avholdt flere møter

Trondheim kommune

med eiere og berørte i og ved planområdet. Tomteeiere, bedrifter, institusjoner, borettslag, idrettslag og andre interesseorganisasjoner har vært innkalt til møter hvor planstatus og planprosess ble gjennomgått med etterfølgende diskusjon og innspill. Dette ble i alt gjennomført om lag 30 møter.

Det ble avholdt en workshop med intern og ekstern deltakelse hvor planmessige hovedgrep i området ble drøftet. Flere faglige instanser i kommunen, fylkeskommunen og andre offentlige virksomheter var inndratt i planprosessen og bidro med råd til planleggingen, blant annet Statens vegvesen som er eier av veganlegg i området.

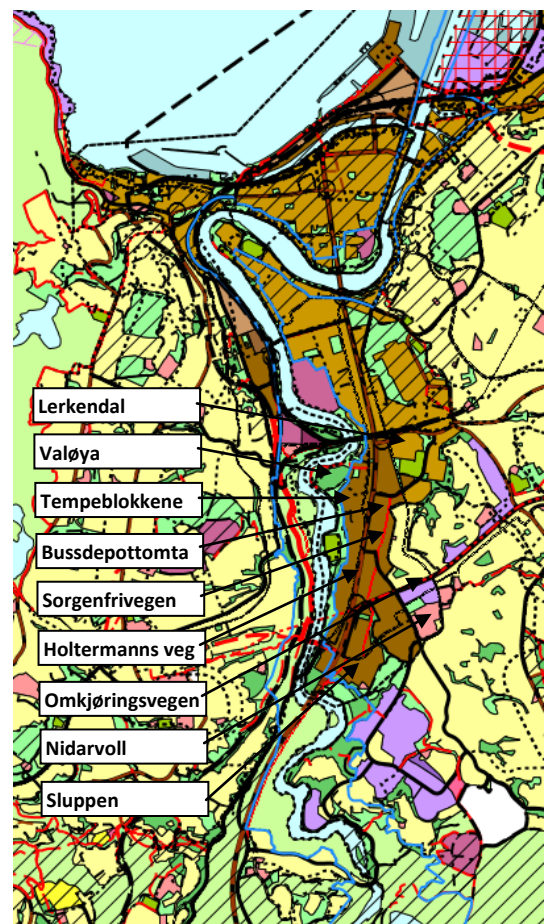
Det er innkommet noen skriftlige innspill som resultat av samråd både fra offentlige instanser og private i området. Det meste foreligger i form av møtereferater som er oppsummert opp under avsnitt 5.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024, vedtatt i bystyret 21.3.2013, er området vist som bydel med framtidig sentrumsformål. Dette gjelder ikke Valøya og elveskrenten som er vist som grønnstruktur og fremtidig grønnstruktur i samsvar med tidligere KPA. Revisjon av grønnstruktur var ikke tema i KPA 2012-2024.

Områdeplanen er i all hovedsak utarbeidet i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av foreslått endring av bruk av området på Valøya og reduksjon av parkerings- og uteromskrav på felt B1 (Tempeblokkene). Begrunnelsen for foreslått endring av bruk av Valøya er i tråd med vedtak i bygningsrådet 8.12.2009 som gjelder foreslått igangsatt regulering av området på Valøya til bolig og grønt område. Begrunnelsen for avvik på B2 er for å oppnå bedre uterom på bakken enn i dag.

Det er i områdeplanen foreslått fem høyhus langs østsiden av Holtermanns veg. Det sammen med eksisterende høyhus vil transformere området et karakteristisk høyhusområde. I høyhusutredning for Trondheim datert i desember 2006 antydes det at Tempe kan vurderes for høyhus.



Sentrumsformål i KPA 2012-2024

Det er i forbindelse med områdeplanen utarbeidet en egen høyhusrapport som begrunner den foreslåtte rekken av høyhus langs Holtermanns veg.

Vurdering av alternativer for utforming av Holtermanns veg

I planprogrammet står det at det skal utredes et alternativ forslag med lokk over Holtermanns veg og at kostnadmessige konsekvenser skal anslås. Å utrede dette til det fulle krever mye arbeid på tvers av faggrupper, og ville tatt mer tid og resurser enn det er rom for i dette planarbeidet. Det ble derfor valgt å diskutere alternative løsninger for lokk og vurdere alternativene med hensyn til

Trondheim kommune

disse utvalgte faktorer. Hensikten var å diskutere seg frem til et kunnskapsgrunnlag for vurdering av hvorvidt man ønsker å utrede videre virkningene av å legge en hovedinnfartsåre til sentrum under bakken innenfor planområdet.

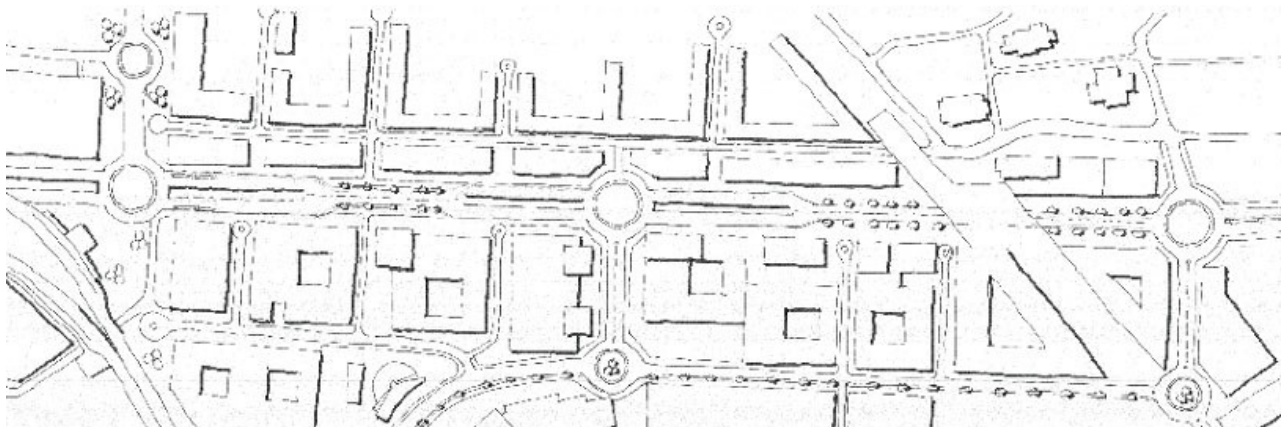
Et sentralt spørsmål er hvor stor del av Holtermanns veg som det er hensiktsmessig å legge under bakken. All trafikk kan ikke gå i tunnel, det vil bli av- og påkjørsler. Erfaringer med andre tunnelprosjekter er at det vil bli en god del trafikk oppå lokket for å gi lokal tilgjengelighet. Hensikten med et eventuelt lokkprosjekt er at gevinstene må stå i forhold til kostnadene. Det vil gi svært liten positiv effekt å legge lokk på Holtermanns veg hvis det ikke er en del av en helhetsstrategi for trafikkløsninger også videre inn til sentrum. Det har også kommet innspill om å legge deler av Omkjøringsvegen under lokk, men dette er ikke utredet nærmere i dette planarbeidet.

Vil Trondheim bli stor nok i de neste tiårene for å kunne ha forsvarlig nytte av tiltaket? Erfaringer fra lokkprosjekt i Oslo og Bærum kommune er at tomteverdien oppe på lokket ikke finansierer kostnaden med en lokkløsning eller merkostnaden med å gjøre lokket byggbart. Økonomiske konsekvenser av et overbygd lokk er derfor i beste fall uavklart.



Holtermanns veg som Boulevard. Ill. Selberg Arkitekter AS.

Det ble vurdert alternative løsninger som å legge lokk på deler av Holtermanns veg, eller forberede for fremtidig tofelts veg under bakken. Det er også mulig å bruke en boulevardmodell som innebærer å innrette vegen med breie fortau og midtfelt. Det må også her brukes mye grønt for at vegen kan være brukbar og attraktiv for mange trafikanter.



Dykking av kryss viser at det er for kort avstand mellom kryss. Ill. Selberg Arkitekter AS.

Kostnadsvurderingen av de ulike tiltakene har gitt svært forskjellige tall og må ses som svært

Trondheim kommune

omtrentlige og brukes kun for sammenligning. Fullt lokk vil koste om lag 1,2 milliarder kroner. Et delvis lokk om lag 300 millioner kroner. Å forberede vegen for senere å etablere to felt under bakken vil koste om lag 500 millioner kroner. En transformasjon av vegen til boulevard vil koste om lag 150 millioner. Områdeplanen vil ikke legge begrensninger for fremtidig etablering av lokkløsninger i hovedvegen gjennom området.

Et vedlagt notat viser forskjellige alternativer for utforming av gatestruktur i planen, blant annet mulig lokk.

Tidligere politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet

Planarbeidet bygger videre på en situasjonsrapport som ble utarbeidet og behandlet i 2005. Det var ikke grunnlag for å starte noe formelt planarbeid den gang.

Vedtak i **bystyret 24.4.2008** (interpellasjon fra Lars Tvette (H): *"Trondheim kommune bør ta initiativ til en plankonkurranse for fremtidig utnyttelse og utforming av dette området (Lerkendal, Sorgenfri og Tempe). Rådmannen bør utforme premissene for konkurransen når det gjelder avgrensning av området og eventuell involvering av de mest sentrale grunneierne, basert på vedtatte planer."*

Vedtak i **bystyret 18.6.2009**: *"Bystyret ser et dokumentert behov for en kommunedelplan innenfor området Tempe/Lerkendal/Sluppen. Det foregår i flere deler av bydelen større reguleringsarbeider. Det er viktig å se hvordan området bør utvikles helhetlig. Bystyret ber rådmannen om en vurdering av muligheten for finansiering av et slikt arbeid."*

Vedtak i **bygningrådet 8.12.2009** under eventuelt: *"Bygningrådet ber rådmannen sette i gang en prosess med mål om å flytte Trondheim bydrift fra dagens plassering på Valøya til Sandmoen. I forlengelse av dette ber bygningrådet om at det settes i gang regulering av området på Valøya til bolig og grøntområde."* Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak fattet i **bystyret 29.9.2011** omhandlet forslag til detaljregulering av Holtermanns veg 70 og Sorgenfriveien 11. Her planlegges bygg for kontor, forretning og tjenesteyting. Planen gir også mulighet for å etablere hotell. Planene inneholder et 15 etasjes tårnbygg på hjørnet av Holtermanns veg og Bratsberg vegen. Det er planlagt ca. 5 etasjer (20 m) høye bygninger mot Holtermanns veg og 3-4 etasjer mot Sorgenfriveien.

Vedtak i **formannskapet 24.8.2010** (Fredlybekken): *"Formannskapet gir sin tilslutning til å iverksette prosjektet som omfattes av denne saken for reduksjon av forurensning til Nidelva.*

Prosjektet utformes i tråd med beskrevet Alternativ A med åpning av Fredlybekken og etablering av sammenhengende grønnstruktur og tursti på strekningen fra Nardosenteret til Nidelva.

Bekken åpnes langs Bård Iversens veg, mens avklaring knyttet til strekningen som berører skolegården ved Nidarvoll skole utsettes. Det er en målsetting å åpne bekken også gjennom skoleområdet, men dette er avhengig av at en finner gode helhetsløsninger som blant annet tar hensyn til barns sikkerhet. Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan og konsekvensutredning for området, og hvordan bekken skal føres i området som berører skolegården til Nidarvoll skole skal avklares i denne prosessen.

Rådmannen skal innarbeide prosjektet i framtidig økonomiplan og i revisjon av hovedplan avløp og vannmiljø.

Det igangsettes et reguleringsplanarbeid for, 1- Strekningen mellom Utleirvegen og Ullins veg, og

Trondheim kommune

2- Strekningen mellom Bratsbergvegen og Kjeldsbergs eiendom. Premisser er her regulering av areal til grønnstruktur med tursti og åpen bekk.

For øvrige planarbeider som berører aktuell trase legges premisser om arealbruk med tanke på en sammenhengende grønnstruktur med åpen bekk og tursti.”

Vedtak fattet **bygningrådet 28.9.2010** førte til at orienteringssaken om forstudiet utarbeidet av Asplan Viak ble behandlet og sendt ut på høring.

Vedtak i **bygningrådet 20.3.2012**: ”Bygningrådet ber om at det utarbeides en område-reguleringsplan for Tempe, Valøya og Sluppen. Planprogram datert 24.2.2012 legges ut på høring og offentlig ettersyn.”

Vedtak i **bygningrådet 21.8.2012**: ”Bygningrådet fastsetter planprogram for områderegulering for Tempe, Valøya og Sluppen som gjengitt i saksfremstillingens avsnitt av planprogram datert 24.2.2012, sist endret 10.7.2012.”

Risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning

Risiko og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning i planbeskrivelsen er tatt under de ulike tema. I videre arbeid med detaljplaner i området skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning for de felt som inngår inn i en detaljreguleringsplan.

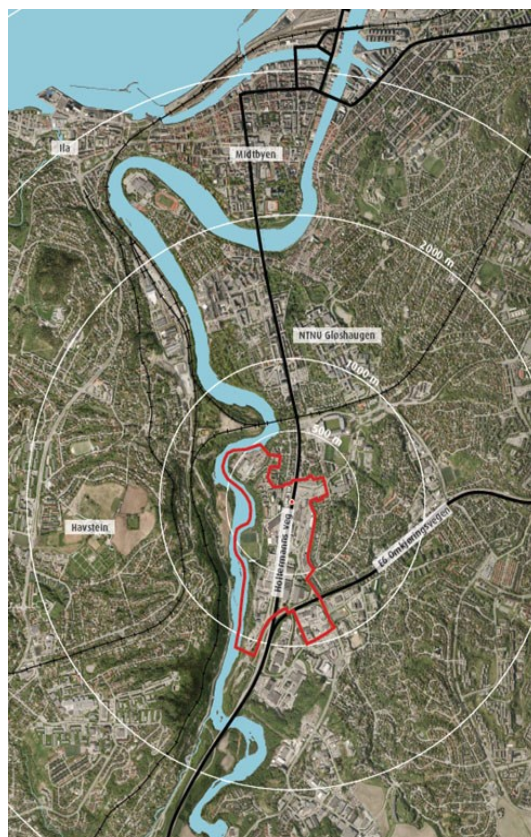
Planområdet – eksisterende forhold

Beliggenhet og dagens bruk

Planområdet ligger omtrent 2,5 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet omfatter et areal på om lag 6 900 daa. Det avgrenses i store trekk av Valøyvegen i nord og Omkjøringsvegen (E6) i sør. I vest er plangrensa satt midt i Nidelva, mens boligbebyggelse på Sorgenfri avgrenser planområdet i øst. Valøya inngår i planområdet samt en liten del av Sluppen sør for Omkjøringsvegen. Holtermanns veg går gjennom området og er hovedinnfartsåre for motorisert trafikk inn til midtbyen.

I området finnes ulike næringsvirksomheter knyttet til handel, kontor og industri. Trondheim bydrift har virksomhet på Valøya. Det er en konsentrasjon av boligblokker sør for Valøyvegen, men ellers er det i dag ingen boliger innenfor området.

Elverommet med skrenten ned mot elva og elvekanten er en del av de viktigste grønt- og vassdragsområdene i Trondheim(en av byens viktigste lunger). Elverommet er viktig for biologisk mangfold, og for rekreasjon med tursti, idrettsanlegg og fiskemuligheter.



Områdets plassering

Trondheim kommune

Gjeldende reguleringer

Det er vedtatt en detaljregulering for Holtermanns veg 70 og Sorgenfriveien 9-11 for kontor og næring. Plan for Sorgenfriveien 18, planlagt til kontor, næring og boligformål er til behandling hos byplankontoret. Gjeldende detaljplan for Valøya er kommunal driftsvirksomhet. Området sør og øst for Valøya er regulert til boligformål. Rett sør for planområdet er vedtatt områdeplan for Sluppenvegen 5-25 for kontor og næringsbygg.

Grunnforhold

Grunnundersøkelser viser at deler av området er ikke skredsikker uten at det gjennomføres skredsikrende tiltak. Den sørlige delen av området vest for Holtermanns veg er vurdert til at det ikke mulig å gjøre stabiliserende tiltak på grunn av eksisterende bebyggelse. Området er byggbart men det er ikke anbefalt regulering av området til bebyggelse uten vilkår om tiltak for skredsikkerhet. Det anbefales å trekke byggegrenser inn fra elveskrenten for å minske risiko for skred.

Det er registrert forurenset grunn innenfor området. Dette medfører en teknisk og økonomisk utfordring for utvikling av området, men er ikke kritisk for bygbarhet. Det er fare for forurensning i grunn i områder tidligere brukt til søppelplass.

I forbindelse med detaljregulering og eventuell utbygging i området vises det til ledd 4.5 Virkninger for rasfare.

Geoteknikk - kvikkleire

I følge kommunens kartlegging for grunnforhold er det registrert kvikkleire i området. Området helt i sør er registrert som høy risiko sone. Boligområdet i nord og skrenten ned til Valøya er registrert med middels risiko sone. Basert på nye grunnundersøkelser er erosjonssikring i deler av kvikkleiresonen forslått nedklassifisert til lav faregradsklasse. Det skal utarbeides grundige undersøkelser i detaljplanlegging av enkelte utbygningsfelter.

Forurensning i grunnen

Det er i følge kommunens aktsomhetskart registrert forurensning i grunnen flere steder i området. Det er registrert forurenset grunn i forbindelse med Trondheim bydrift på Valøya og Renholdsverket på Tempevegen. Deler av Fredlydalen, med sidedaler, ble i perioden fra 1952 til 1970 benyttet som kommunal avfallsfylling. I avfallsdeponiet ble det i stor grad deponert husholdningsavfall, men også noe industriavfall. Som følge av nedbrytning av organisk avfall, har tidligere undersøkelser vist at det fortsatt produseres deponigasser i det aktuelle området, som kan utgjøre eksplosjonsfare. Grunnen består av fyllmasser, til dels søppelholdige, over original leire.



Deponiområder

Flom

På aktsomhetskart for flom i området er det ikke stor fare for flom med medfølgende oversvømmelser i området. Nederste delen av Valøya kan imidlertid bli oversvømt allerede ved 10 års flom. Planen ivaretar denne faren ved at terrenget blir forhøyet med 3-4 m hvor bygninger så kan stå. Tempebanen kan delvis bli utsatt for 100 års flom. I områdeplanen er det ikke lagt inn noen endringer på områder som er innenfor 100 års sonen.

Trondheim kommune

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan som beskriver vannforsyning, behandling av spillvann og overvann. Før utbygging av hvert enkelt byggfelt settes i gang, skal prosjektering utføres i henhold til den overordnede VA-planen og VA-normen.

Naturverdier og biologisk mangfold

Naturverdier

I skråningen ned mot Nidelva finner vi store sammenhengende områder med gråorheggeskog som er gitt naturtypeverdi A, regionalt svært viktig, og verdi B, regionalt viktig, etter Direktoratet for naturforvaltnings metodikk for naturtyperegistrering. Områdenes verdi ligger i den høye produktiviteten, funksjonen som oppholds- og hekkeområde, og at vegetasjonen fungerer som en buffer mot elva i tettbebyggelsen. I skråningen sør for Tempebanen er det registrert flere rødlistede mosearter og mandelpil (NT). Det finnes også områder med verdi C (lokalt svært viktig) og D (lokalt viktig) i planområdet.

Biologisk mangfold

Elva med kantvegetasjon er et viktig område for mange arter vilt. Eksempelvis har grevling, rådyr, bever og av og til elg tilhold her. Strekingen mellom Nidarø og Sluppen er også et av de tre viktigste stedene for sjøfugl i Nidelva, og fungerer som hvileplass og overvintringsområde for ulike arter ender og måker. Området er oppholdssted for registrerte rødlistearter som sangsvane, bergand, hønsehauk, havørn og gråspett. Området har godt bevarte kantsoner som er hekkeplass for en rekke spurvefugler og andre fuglearter.



Naturverdier

Nidelvassdraget er et nasjonalt laksevassdrag, og kommunens viktigste lokalitet for laks og sjørøret. Elvas lakseførende strekning er kort, ca. 8 km, opp til Nedre Leirfoss. Beskyttelse av tilgjengelige gyteplasser og oppvekstområder i hovedelva er avgjørende for naturlig reproduksjon.

Svartelistede arter

Det er registrert flere forekomster av parkslirekne, hybridlirekne og tromsøpalme i elverommet ved Tempebanen. I søndre del av planområdet er det også registrert forekomster av kjempebjørnekjeks. Dette er alle arter som er plassert i kategorien *svært høy risiko* (SE), som sprer seg lett og som kan fortrenge stedegne arter.

Stedets karakter

Bydelen fremstår som et typisk bilorientert nærings- og industriområde, dominert av trafikk inn til byen. Elvekorridoren er lite synlig fra utbyggingsområdet på Tempeplataet, og Valøya framstår som avskåret fra resten av planområdet.

Trondheim kommune

Det er omkring 60 % grå flater (asfalt, betong og grus) i området. Dette medvirker til å gjøre området lite attraktivt for opphold. Overordnet struktur for rekreasjon, grønne steder og møteplasser mangler. Holtermanns veg er en stor barriere for fotgjengere, da gatearealet er svært bredt og vegen er sterkt trafikkert. Tempevegen ligger parallelt med Holtermanns veg, og den totale bredden på trafikkarealet medvirker til at byrommet flyter ut.

Historiske spor

Området har begrenset med historiske minner med verdi, men reminisensene som finnes og enkelte bygninger og anlegg har verdi som identitetsgivende og historiefortellende elementer som kan styrke innbyggernes tilknytting til stedet.

Gamle Lerkendalvegen strekker seg diagonalt gjennom området. En tidligere gårdsveg og viktig forbindelse mellom Lerkendal og elverommet. Tempeveg 15 (K. Lund) ble bygget langs diagonalen. Spor av den kan også gjenkjennes i S.P. Andersens veg. Det ligger en tursti langs elven som er en gammel pilgrimsled inn til Nidarosdomen.

Antikvariske verdifulle bygninger

Det finnes 11 bygninger i området som er klassifisert å ha antikvarisk verdi. Disse er: Sorgenfriveien 9 ("Fjellangerbygget"), Sorgenfriveien 12 (Låven), Tempevegen 21 ("Lauguna"), Tempevegen 25-27 (Renholdsverket), Tempevegen 37 (Sivilforsvarets anlegg) og Siemens.



Diagonal fra Lerkendal til Tempebanen

Disse utgjør interessante og betydningsfulle minner om tidligere virksomhet og byforming. Noen står svakere en andre i prioriteringen og bør vurderes nærmere ved detaljplanlegging, bl.a. Sorgenfriveien 9, Sorgenfriveien 12, Tempevegen 37 og deler av Siemens.

Trafikkforhold

Biltrafikk

Tempe er lokalisert svært sentralt i forhold til overordnet vegnett i Trondheim med E6 Holtermanns veg gjennom området og E6 Omkjøringsvegen like ved. Bratsbergvegen og Tempevegen er også viktige hovedveger i Trondheim. I morgenrushet er det ofte kø i Holtermanns veg på Tempe inn mot sentrum. Holtermanns veg får redusert kapasitet nord for Valøyvegen der biltrafikken skal flettes sammen fra to til ett kjørefelt. Holtermanns veg kan likevel avvikle flere biler enn i dag dersom rushtiden utvides og flere kjører tidligere eller senere til og fra arbeid. I dag går rushtrafikken med køproblemer over en relativt kort tidsperiode. Trafikken gjennom Tempe skaper mye støy, støv og luftforurensing.

Sykkel – gående

Langs Tempevegen er det bygget en sykkelveg med fortau som separerer gående og syklende. Sorgenfriveien inngår i Klæburuta i det definerte sykkelvegnettet i Trondheim, og det er etablert sammenhengende sykkelfelt herfra til Lerkendal stadion. Langs Holtermanns veg er det ikke tilrettelagt for sykkel og den blir heller ikke benyttet av syklister i noen særlig grad. Gode

Trondheim kommune

krysningspunkter på tvers av Holtermanns veg for gående/syklende er ikke tilrettelagt. En uoversiktlig undergang ved Valøyvegen er et kronglet tilbud. Eneste bakkeplantilbud på tvers for gående/syklende er ved signalanlegget ved Bratsbergvegen.

Kollektiv trafikk

Kollektivtilbudet i Holtermanns veg har høy frekvens på bussene med over 50 bussavganger per time inn mot sentrum i morgenrush. Busstilbudet kunne likevel vært bedre tilrettelagt med jevnere takting på bussene og ved at gangforbindelsene mellom holdeplassene var bedre tilrettelagt. Dette gjelder både fra holdeplassene til viktige målpunkt inne i området og krysningsmuligheter på Holtermanns veg for å komme til holdeplassene på en trafiksikker og effektiv måte.

Parkering

Planområdet, med unntak for Sluppen, ligger innenfor det som kommuneplanens arealdel har definert som "indre sone" for krav til parkering og retningslinjer for hvor mange parkeringsplasser som tillates/kreves for ulike typer virksomheter. I dag er det tilnærmet fri adgang til gratis parkering i store deler av planområdet.

Støy og luftforurensning fra trafikk

Støy

I følge støykart utarbeidet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel 2012-2024 ligger store deler av området innenfor rød sone (65-70db). Holtermanns veg er en av innfartsvegene til Trondheim sentrum og generer mye trafikk; over 22.000 ÅDT. Dette gjør at deler av bygg ved vegen er innenfor lilla sone (utendørs støy på 70-75db). Litt samme situasjon gjelder Bratsbergvegen og Omkjøringsvegen, men der er det mindre. Dette gir utfordringer for omforming og fortetting med utbygging i området. Det vil bli økt trafikk i forhold til dagens situasjon, men samtidig kommunens målsetting at all økt trafikk i området skal bli i form av kollektiv transport, sykkel og gående.

Luftforurensning

Luftkvaliteten i området har sammenheng med trafikkmengden og hastighet. Mye av forurensningen kommer fra motorisert trafikk, ikke minst bruken av piggdekk og dieselmotorer. Vindforhold påvirker også luftkvaliteten og frakter ytterligere mengder av støv fra nærområder.



Støykart 2012

Sosial infrastruktur

Rekreasjon

Den viktigste arena for rekreasjon og idrett på Tempe er elverommet. Per i dag er det opparbeidet og sikret turveg langs østsiden av Nidelva, fra Nedre Leirfoss og til Valøya. Turvegen har status som Pilegrimsleden. Innenfor planområdet finnes det to offentlig tilgjengelige fiskevald, Valøya/Stavne øvre og Fossumhølen. I tillegg finnes også fiskevaldet Nydalsdammen, rett sør for planområdet, og et privat fiskevald ved Tempebanen. I de øvrige arealene oppe på platået er det få områder for

Trondheim kommune

rekreasjon. Det som finnes er uteoppholdsarealer tilknyttet Tempe sykehjem, samt til høyblokkene i Tempevegen. Disse er private og benyttes av beboere og ansatte i området.

Kapasitet barneskole

Deler av Nidarvoll og Nardo barneskolekrets ligger innenfor planområdet. Dagens samlede kapasitet for de to skolene er på 835 elever, og dagens elevtall er 684 elever.

Beregnet elevtall i 2030 og 2040 er henholdsvis 1329 og 1390 elever. Planlagt kapasitetsøkning ved Nidarvoll skole vil omtrent dekke opp for veksten i denne opptakskretsen. Kapasiteten i Nardo skolekrets vil imidlertid etter hvert bli svært presset pga av skolen ikke kan utvides. Ved å utvide Steindal barneskole (mulig, men ikke et planlagt tiltak) kan denne ta mesteparten av elevtallsveksten, men Nardo vil fortsatt mangle rundt 100 elevplasser i 2030.

Kapasitet ungdomsskole

Områdeplanen berører kun Sunnland ungdomsskolekrets, men denne må sees i sammenheng med tiliggende ungdomsskolekrets Hoeggen. Ungdomsskolekapasiteten på 750 elever i de to kretsene er allerede fullt utnyttet.

I følge beregningene vil det allerede i 2030 være et underskudd på 460 elevplasser, og totalt ca 570 i 2040. Planlagte tiltak for kapasitetsøkning vil dekke opp for elevveksten fram til ca 2023, men kapasiteten vil etter dette bli svært presset. I 2040 vil Sunnland ungdomsskolekrets mangle kapasitet tilsvarende nesten en halv ungdomsskole. Denne elevtallsveksten krever en ny skole.

Barnehagedekning

Opptaksområde for barnehager i planområdet omfatter skolekretsene Nidarvoll og Nardo, med om lag 20-30 % underkapasitet i forhold til antall barn i dette opptaksområdet.

Tilgrensende opptakssone bidrar med noe ekstra kapasitet, men sterk boligvekst gjør at det innen 2040 bør etableres minst 400 nye barnehageplasser innenfor opptakssonen. Det foreligger per i dag ingen aktuelle tomter for nye barnhageprosjekter innenfor opptaksområdet.

Helse- og velferdssenter

Tempe sykehjem er et helse- og velferdssenter (HVS) med 24 sykehjemsplasser og 61 omsorgsplasser. I tillegg ligger 48 omsorgsboliger rett sør for anlegget. Utenfor planområdet ligger Nidarvoll helsehus som har 60 sykehjemsplasser. Det er i dag en underkapasitet i denne sonen på omlag 70 plasser.

Prognosene tilsier at det innen 2025 vil være en underdekning på ca 120 plasser, og i 2040 ca 250 plasser – om kapasiteten ikke økes. Dette tilsvarer omtrent fire HVS av full størrelse. Det er planlagt kapasitetsøkninger med to nye HVS innenfor sonen, men framdrift er usikkert. I følge prognosene vil nybygging dekke behovet fram til ca 2035, men i 2040 vil det være behov for ytterligere et nytt HVS for å dekke behovet.

Kulturtilbud

Dagens kulturtilbud i området er begrenset sett bort i fra idrett- og turmuligheter. Bingo og aktiviteter på Tempe sykehjem utgjør mulighetene innenfor planområdet. Beboerne i området i dag må benytte øvrig kulturtilbud utenfor planområdet.

Trondheim kommune

Idrettsanlegg

Nidelv idrettslag holder til ved Tempebanen i elverommet. Det er et opparbeidet baneområde som også er åpent for allmenn bruk utenom lagenes treningstid. Området brukes både av nærmiljøet og byens øvrige befolkning.

Det finnes også en mindre, gruslagt ballplass langs Alfred Larsens gate, helt nord i planområdet, som er eid av Trondheim kommune.

Arbeidsplasser og handel

Det er om lag 3.700 arbeidsplasser innen planområdet i dag. De er fordelt mellom forskjellige næringer, men om lag 2.300 arbeidsplasser driver med tjeneste og service. Produksjon utgjør om lag 750 arbeidsplasser. De resterende arbeidsplasser er spredt på mindre og mellomstore foretak. Det finnes ikke egentlig et bydelscenter i området, men Tempevegen 22 fungerer som et lokalsenter. Plasseringen gjør at det ikke er lett tilgjengelig for alle, men de som bor i høyblokkene og tilliggende småboliger kan lett komme seg til butikken til fots. Beboere øst for Holtermanns veg bruker heller dagligvarebutikken sør for Omkjøringsvegen for å slippe å krysse Holtermanns veg.

Boligtilbud

Det er registrert 667 boliger og 983 bosatte innenfor planområdet, hvorav de fleste bor i høyblokkene ved Tempevegen. Sorgenfriveien 12 er en tidligere låve som er ombygd til studentboliger. Tempe helse- og velferdssenter har 105 beboere. Valøyvegen 9 er botiltak for personer med rusrelaterte problemer og huser i dag 39 personer. Det er ikke regulert nye boliger innenfor planområdet, men en reguleringsplan under behandling for Sorgenfriveien 18 vil inneholde boligareal.

Barn og unge

Planprogrammet ble presentert i ungdommens bystyre 14.3.2012. Hovedpunktene var at det bør legges vekt på idrettsformål, sikre tverrforbindelser over Holtermanns veg og fjerne industri til fordel for boliger.

Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedgrep og detaljeringsnivå

Planforslaget er utarbeidet som en grovmasket områdeplan. Det gis føringer for lokalisering av offentlige formål og for utbygging av byggeområdene. Det er gjort endringer i veisystem, også for myke trafikanter og lagt til rette for bebyggelse og grønnstruktur. Det er ikke tatt hensyn til eiendomsgrenser der dette ville hindret ønsket struktur i planen.

Hovedgrepene i planen er som følger:

- Tempevegen er fjernet som offentlig veg sør for nr. 22. Valøyvegen mellom Sorgenfriveien og Holtermanns veg er fjernet. Det er etablert ny avkjørsel mot vest fra Holtermanns veg ved kryss med Bratsbergvegen.
- Det er lagt ny sammenhengende gang- og sykkelveg langs kanten av skrenten mot Nidelva fra Valøyvegen til Sluppen bru.
- Valøya settes av til boligområde, offentlig friområde og mulig offentlig tjenesteyting.
- Grønnstrukturen styrkes ved etablering av en sammenhengende grønnstruktur på tvers midt i planområdet. Elveskrenten bevares og forsterkes, og gjøres mer tilgjengelig.
- Det er planlagt fem høyhus langs Holtermanns veg.
- En historisk veg diagonalt fra Lerkendal til elveskrenten er forsterket i planen som gang- og sykkelforbindelse og skaper et knutepunkt.

Trondheim kommune

- Bygningsstrukturen er tettere og høyere bygg på østsiden av Holtermanns veg med hovedsakelig kontor, tjenesteyting, lokal forretning og mulighet for boliger. På vestsiden av Holtermanns veg planlegges boliger, kontorbygg, tjenesteyting og grønnstruktur.
- Gaterommet i Holtermanns veg mellom bygningene planlegges til 38 meter og skal kunne romme trafikk og muligheter for fremtidige endringer.

Bebyggelsesstruktur, bygningstyper og funksjonssammensetting innenfor feltene fastlegges i detaljreguleringsplanene.

Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet legges det opp til blandet arealbruk. Det er en plan som skal sikre gode offentlige uterom, funksjonelle trafikksystem for myke trafikanter og en hensynsmessig utbygging. Biltrafikken i området endres noe, men vegarealet til Holtermanns veg er beholdt i om lag dagens standard.

Øst for Holtermanns veg planlegges det først og fremst for kontorbygg, tjenesteyting og forretning. Det åpnes for etablering av store bygningsvolumer. Det er planlagt 5 høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer. Uterom på tak tillates, for delvis å kompensere for at det ikke vil være mulig å etablere større uterom på bakkeplan.

På vestsiden av Holtermanns veg planlegges det en mer åpen struktur, som en mykere overgang mot Nidelva og elverommet. Det åpnes for en kombinasjon av kontor, tjenesteyting og boliger. På Valøya avsettes om lag halvparten av området til boligområde, eventuelt kombinert med offentlig tjenesteyting, og øvrig areal til et offentlig rekreasjonsområde. Elveskrenten er planlagt som offentlig naturområde med tursti. Elveskrenten er en del av et langstrakt turområde fra Nedre Leirfoss til Valøya.

Planområder med nylig vedtatte eller planer under behandling, er vist i planen. Det gjelder gjeldende reguleringsplan for Tempe sykehjem, Holtermanns veg 70 og Sorgenfriveien 9- 11 og Sorgenfriveien 18 (planforslag under behandling). Områdeplanen har rekkefølgekrav som påvirker sluttbehandlingen av Sorgenfriveien 18 (plan under behandling på byplankontoret). For alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg stilles det krav om detaljregulering før større byggetiltak.

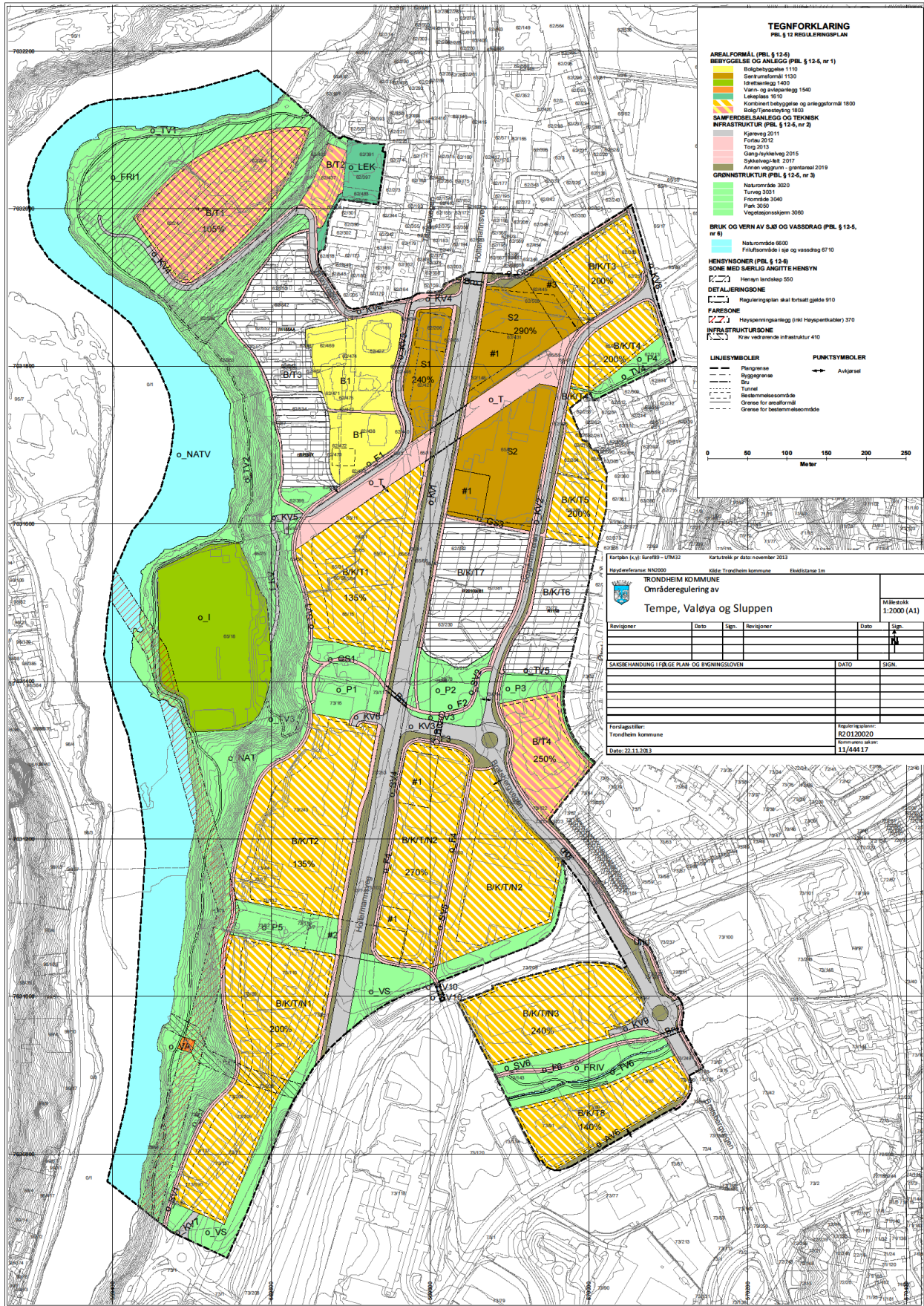
Områder for bolig og offentlig tjenesteyting (B/T)

Felt B/T1 Valøya, størrelse 22.926 m², benyttes hovedsakelig til boligbebyggelse og eventuelt barnehage og helse- og velferdssenter. Plassering av barnehage og helse- og velferdssenter må avklares før området kan avsettes til bare boliger, og disse funksjonene kan også tillates etablert integrert i boligområdet. De offentlige funksjonene kan ikke ta opp mer enn en tredel av utbyggingsvolumet. Området skal heves 3-4 meter med steinmasse og bygningene skal etableres på fyllingen.

Felt B/T2 bolig og tjenesteyting størrelse 3.167 m². Eksisterende bebyggelse er boligbygg med boliger for personer med rusrelaterede problemer. Det tillates ikke økt utnyttelse innenfor området.

Felt B/T3 eksisterende sykehjem og omsorgsboliger, størrelse 23.232 m². Området er i dag bebygd med sykehjem og omsorgsboliger. Området regnes som fullt utbygd. Gjeldende plan videreføres i områdeplanen.

Trondheim kommune



Plankart

Trondheim kommune

Felt B/T4 størrelse 10.725 m². Før området kan detaljreguleres skal plassering av ny barnehage (6 avdelinger) og nytt helse- og velferdssenter være avklart. Disse funksjonene kan tillates etablert innenfor feltet. Alle omtalte funksjoner kan være integrert i samme bygningsmasse, og det kan tillates kontorarealer i tillegg. All parkering skal være under bakken. Utearealer kan etableres på tak. Det skal etableres turveg fra grønt område o_P4 til Anton Grevskottsveg.

Områder for boliger (B)

Felt B1, Tempeblokkene, her åpner områdeplanen for en ny boligblokk på et område som i dag er en stor parkeringsplass. Utbyggingen er betinget av at all bakkeparkering for høyblokkene legges under bakken og området endres til uteoppholdsareal. Områdeplanens bestemmelser tillater mindre uteoppholdsareal og lavere parkeringsdekning innenfor dette arealet enn kravene satt i kommuneplanens arealdel 2012-2024 for å oppnå bedre utnyttelse av arealene. Her tillates ikke uterom på tak.

Områder for boliger, kontor og tjenesteyting (B/K/T)

Felt B/K/T1, størrelse 22.469 m². Her skal kontorbygg plasseres mot Holtermanns veg som en støyskjerm for boliger ut mot elvekorridoren. Det kan bli boliger også langs Holtermanns veg men ikke i første eller andre etasje. Minst 90 % av parkeringen skal etableres i kjeller. Biladkomst til feltet løses med ny avkjørsel fra Tempevegen i nord. Uteoppholdsareal til boliger innenfor feltene skal etableres på egen tomt.

Felt B/K/T2, størrelse 30.156 m². Her legges det opp til at kontorbygg skal plasseres ved Holtermanns veg som støyskjerm for boliger ut mot elvekorridoren. Det kan bli boliger også langs Holtermanns veg men ikke i første etasje. Minst 95 % av parkeringen skal etableres i kjeller. Adkomst til feltet løses med ny avkjørsel fra Tempevegen i nord. Uteoppholdsareal til boliger innenfor feltene skal etableres på egen tomt.

Felt B/K/T3, størrelse 11.304 m² er i planen regulert til bolig, kontor og tjenesteyting. Feltet skal ses i sammenheng med Felt S2 for at det skal bli en helhetlig karakter i strøket. Det planlegges for tette bygg (kvartalsbygg) som har store volumer. Feltet er en viktig kopling mot NTNU samtidig som det grenser opp mot eksisterende boligbebyggelse. Det er i planen lagt opp til en forbindelse fra undergang under Holtermanns veg og gangsti til torg ved Sorgenfriveien. Bygningsform fastlegges i detaljreguleringsplan.

Felt B/K/T4, størrelse 7.008 m² er i planen regulert til bolig, kontor og tjenesteyting. Feltet planlegges for tett bebyggelse som grenser opp mot Sintef i øst og park og boligbebyggelse i sør. Bygningsform fastlegges i detaljreguleringsplan.

Felt B/K/T5, størrelse 8.419 m² er i planen regulert til bolig, kontor og tjenesteyting. Det planlegges for kvartalsbebyggelse. Feltet skal ses i sammenheng med reguleringsplanen for Sorgenfriveien 18. Det er et bygg "Låven" (gnr. 62/bnr. 219) innenfor feltet som har antikvarisk verdi og skal bevares. Låven bør bli mer synlig i området og adkomst og parkering skal løses sammen med ny bebyggelse innenfor feltet. All ny parkering skal være under bakken.

Felt B/K/T6, størrelse 11.711 m² er en plan under behandling på byplankontoret. Bestemmelser for områdeplanen vil ha effekt på den planen i forhold til oppbygning av offentlige arealer.

Felt B/K/T7, størrelse 17.639 m², er en allerede vedtatt plan med kombinert bygning for kontor, forretning, tjenesteyting og mulighet for etablering av hotell. Det er planlagt høyhus på

Trondheim kommune

15 etasjer som del av basebygg på 5 etasjer. Planlagt bebyggelse utgjør om lag 44.044 m² BRA. Eksisterende bebyggelse i Sorgenfriveien 9 er bevart i planen.

I områdeplanen åpnes det for mulig etablering av boliger i høyhus. Hensikten er at alle høyhus langs Holtermanns veggen skal få samme muligheter for etablering av boliger. Betingelser for boliger i høyhus er at nåværende plan må omreguleres.

Felt B/K/T8, størrelse 14.544 m². Arealet avsettes til boliger, kontor og tjenesteyting, og det åpnes opp for tett bebyggelse med åpenhet til parkdraget med åpen Fredlybekk. Parken langs bekken kan vurderes som del av utearealer til bebyggelsen. Det tillates etablert en adkomst til feltet fra Sluppenvegen og en adkomst fra regulert adkomstveg V2 i områdeplanen for Sluppenvegen 5-25. Det står en bensinstasjon innenfor feltet (sør-østre hjørne). Det kan vurderes i detaljplan om den blir stående i planen inklusive den handelsfunksjonen som den har i dag.

Områder for sentrums formål

Felt S1, størrelse 6.509 m² er i planen avsatt til sentrumsformål, som innbefatter bolig, kontor, tjenesteyting og forretning. Eksisterende bensinstasjon kan rives og det tillates nytt bygg på tomte. Nybygg kan delvis bygges sammen med eksisterende bygg eller stå som særskilt bygg. Eksisterende parkeringskjeller kan utvides under nybygg og kan da bruke eksisterende innkjørsel. Dette feltet er et av de mest sentrale i området og sammen med felt S2 danner de et knutepunkt i området. Planen legger opp til bruforbindelser fra torg på østsiden av Holtermanns veg til den sørlige delen av eksisterende bygg (Tempevegen 22). Brua kan ha direkte kontakt med bygget.

Felt S2, størrelse 30.916 m² er i planen avsatt til sentrumsformål, som innbefatter bolig, tjenesteyting, kontor og handel, oppdelt av felt avsatt til offentlig torg. Dette feltet er det mest sentrale området i hele planen og skal opparbeides som et lokalt senter og knutepunkt/møtested. Det skal legges opp til bygg med flere utadrettede virksomheter, og som også kan få viktig rolle i kunnskapsaksen.

Området er egnet for kvartalsstruktur med store volumer som også kan inneholde plasskrevende funksjoner som hall og idrettsbaner. Innenfor bestemmelsesområdene #1 tillates etablert høyhus over et basebygg. Mot nord skal det etableres en gangforbindelse mellom Klæbuvegen og eksisterende undergang til Holtermanns veg med tilknytning til Sorgenfriveien.

Ved planlegging av boliger kan uteoppholdsareal tillates etablert i torget og på tak. Hovedadkomstene skal legges mot torget og varelevering skal løses på egen grunn, enten innvendig eller under bebyggelse. Bilparkering skal være under bakken.

Områder for boliger, kontor, tjenesteyting og næring B/K/T/N

Felt B/K/T/N1, størrelse 32.508 m² er avsatt til primært kontor og næringsbygg. Feltet grenser til store bilveier på to sider og er utsatt for mye støy og støv. Støy- og støvforurensning setter begrensninger på muligheten av å bygge boliger innenfor feltet. Høyspentlinje begrenser også mulighetene for å bygge boliger innenfor feltet. Området kan også bli berørt av fremtidig bruforbindelser fra Sluppen til Byåsen. Feltet kan ikke bygges ut før det foreligger avklaring av ny bruforbindelse til Oslovegen og Byåsen tunnel med tilhørende trafikkanlegg. Denne planleggingen ligger midlertidig utenfor de rammene som settes i denne planen. Bygningsform fastlegges i detaljreguleringsplan.

Trondheim kommune

Felt B/K/T/N2, størrelse 43.823 m² er i planen avsatt til blandet funksjon av, næring, kontor, tjenesteyting og boliger. Det planlegges store volumer og to høyhus. De store volumene mot Holtermanns vegen skal deles opp i mindre enheter som kan lenkes sammen med for eksempel glassbygg. Eksisterende bygninger har en antikvarisk verdi som representanter for velutført industriområde med stor vekt på este signalbygg. Der mest kjente av bygningene er "høyblokka" som er et signalbygg. Høyblokka bør bestå som historisk kjennetegn. Det skal vurderes i detaljreguleringsplan hvor langt man bør bevare eksisterende bygninger.

Det er planlagt gang- og sykkelveg gjennom området, som er en viktig forbindelse mellom nord og sør for Tempe- Sluppen. Det er mange arbeidsplasser i området på begge sider av Omkjøringsvegen som bør ha best mulig forbindelser for myke trafikkanter. Det er lagt inn i planen midlertidig gang- og sykkelveg langs Holtermanns veg med forbindelse til eksisterende undergang under Omkjøringsvegen. Ved detaljregulering av feltet skal den legges om til å ligge midt gjennom området og til undergangen.

Felt B/K/N/T3, størrelse 19.958 m², ligger rett sør for Omkjøringsvegen. Sør for feltet skal Fredlybekken føres opp på bakken. Det kan bygges tett og relativ høyt og feltet bør vurderes for offentlig tjenesteyting som for eksempel videregående skole. Bygningsform fastlegges i detaljreguleringsplan men det bør vurderes store volumer opp mot Omkjøringsvegen.

Torget

Felt o_T, er bydelens sentrale knutepunkt, et møtested, et oppholdssted, sted for sosialt samvær og en forbindelse mellom øst og vest. Det er her bydelstorget skal bygges med gangsikker forbindelser på bred overgangsbru over Holtermanns veg. Gangbrua skal binde sammen øst og vest på en sikker og opplevelsesrik måte, og forbinder Gløshaugen området til Nidelva.

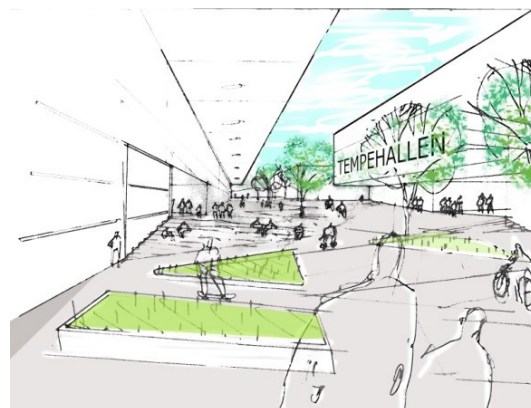
Det skal planlegges for torg i to plan, både på bakkeplan og på nivå med gangforbindelsen oppover Holtermanns veg.

Torgene skal være sosiale møtesteder samtidig som de gir inngang til bygningene. Det forutsettes at her blir det en viktig stasjon (holdeplass) for superbuss. Her vil kollektivtrafikk, gående og syklende møtes.

Torget og bruforbindelser skal være universell utformet med ramper og/eller heis. Det skal også vurderes bruk av grønne elementer for å tydeliggjøre den viktige forbindelsen til elverommet. Utforming og bruk av dette arealet bør gjøres gjenstand for en arkitektkonkurranse og i detaljplan.

Høyhus

Områdeplanene introduserer høyhusbebyggelse, og utredningen vedlagt begrunner de valg som er tatt. Utredningen bygger på tidligere forstudie, tidligere høyhusrapport og kommuneplanens



Skisse av Diagonalorget



Sentralt møtested

Trondheim kommune

arealdel 2007-2018 og 2012-2024 og Trondheim kommunes byformveileder.

Høyhus i området vil bidra til å gi høy arealutnyttelse, i tillegg til å forsterke bydelens karakter. I planområdet er det byform og byutvikling som begrunner valg om høyhus og plassering. Høyhus vil gi bydelen struktur, tetthet, rytme og identitet.

Høyhusene står i den sørlige delen av hvert kvartal, og skygger således i hovedsak for Holtermanns veg og bebyggelse i eget kvartal. Det åpnes for boliger i høyhus med uterom på tak av basen de står på. Her bør det tenkes mindre hybelboliger og studentboliger. Egne utredninger av vindforhold og luftforurensning kreves ved detaljplan.

Offentlig grønnstruktur

Grønnstrukturen i Nidelvkorridoren foreslås beholdt i sin nåværende form. Det stilles i dette området krav om bruk av stedegen vegetasjon og forbud mot innføring av svartlistede arter. Det er gjort funn av svartlistede arter i skråningen langs elva, og det er i bestemmelsene angitt krav til håndtering av de infiserte massene.

Felt o_NAT, Offentlig friområde – elverommet. Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor o_NAT. Unntaket fra dette er mindre konstruksjoner som er i samsvar med reguleringsformålet, eksempelvis gapahuker og lekeapparater. Etablering av ny turveg langs skrenten tillates. Det stilles krav til opparbeidelse av randsonen langs elva. For å ivareta naturkvalitetene i elverommet er en bred nok kantsone bestående av trær og busker viktige, som kan fungere som oppholdsområde og buffer mot forstyrrelser fra områdene rundt.

Det tillates ikke etablering av konstruksjoner som kan forstyrre strømningsforhold i elva, med mindre det kan dokumenteres at dette ikke vil skape konflikt med fiskens leveområder.

Eksisterende fiskevald som er plassert mot elva innenfor området beholdes uendret.

Felt o_TV1, Offentlig turveg - Nidelvstien – Ny del. Turvegen har en bredde på 2,3 meter og er i tråd med Trondheim kommunes standard for turveger. Turvegen er trukket litt vekk fra elvekanten, av hensyn til elvas randsoner. Det tillates noen avstikkere ned til elva for å kunne gi brukere mulighet til å oppleve vannet. Turvegen skal tilfredsstill prinsippene om universell utforming. Det skal tilrettelegges for en videreføring av stien videre, nord for planområdet. En ny snarveg nord i planområdet knytter turvegen til øvrig vegnett på Tempe.

Felt o_TV2, Offentlig turveg - Nidelvstien

o_TV2 er eksisterende turveg. Det foreligger ingen konkrete planer om utbedring av eksisterende turveg, men det er regulert en bredde på 2,3 meter. Turvegen tillates flyttet innenfor regulert grønnstruktur for å tilpasses bedre til terreng og vegetasjon. Ved fortetting vil turvegen vil bli benyttet av flere og det er satt rekkefølgekrav om oppgradering av den.

Felt o_TV3, Offentlig turveg - mellom park og Tempebanen. For å bedre tilgjengeligheten til Tempebanen og rekreasjonsarealene i elverommet skal det etableres en turveg ned skråningen. Terrenget er bratt, og det kan bli trapper.

Felt o_P1, o_P2 og o_P3, Offentlig park. Ved kryss Brattsbergsveg og Holtermanns veg er lagt inn en grønn forbindelse på tvers øst – vest. Dette gir en viktig forbindelse til elverommet fra boligområdene i øst. Området er oppdelt på grunn av veger og er utsatt for støy og støv.

Parkene skal være rekreasjonsareal for beboere og ansatte i området. For å oppnå mest mulig beskyttelse for støy og støvforurensning skal det gjøres skjermtiltak av forskjellige art. Det bør jobbes med jordvolder og skjærmer. Det er planlagt etablert en gang- og sykkelbru innenfor

Trondheim kommune

arealet. Parker og bru bør ses i sammenheng med hensyn til utforming og avskjerming av parkområdene. Området skal detaljreguleres.



Parkdrag på tvers

Felt o_P4, Offentlig park. Mellom Klæbuvegen og Sorgenfriveien er det lagt inn en grønn forbindelse på tvers øst – vest som også ligger i gjeldende reguleringsplan og KPA. Parken blir en viktig buffersone mellom massiv ny sentrumsbebyggelse og eksisterende småhusbebyggelse.

Felt o_TV4, Offentlig turveg - turveg mellom Klæbuvegen og Sorgenfriveien. Turvegen ligger ved offentlig park og vil bli en fin snarveg mellom boligområdene øst for planområdet og bydelstorget med superbustasjon i Holtermanns veg.

Felt o_P5, Offentlig park. Mellom eksisterende småhusbebyggelse og Sorgenfriveien er det lagt inn en park som sikrer grønn tverrforbindelser gjennom området og sikt mellom Nardoskrenten og Havstein kirke på Byåsen. Øvrig tett bebyggelse i området gjør det særlig viktig at utsyn til viktige terrengformer bevares, slik at orientering og perspektiv ivaretas.

Felt o_T5, Offentlig turveg - turveg mellom Sorgenfriveien og Anton Grevskottsveg. Turvegen gir en trygg snarveg mellom boligområdene og parkdraget ned til elverommet. Regulert bredde er 2,3 meter. Vegen tillates flyttet innenfor regulert grønnstruktur for å tilpasse denne bedre til terreng og vegetasjon. Vegen tillates også tilsluttet gangforbindelser på Sorgenfriveien 18.

Felt o_P6, Fredlybekken, Offentlig park. Området skal være en offentlig tilgjengelig park, hvor Fredlybekken skal reetableres som en åpen bekk. Grøntområdet har en bredde på ca. 30 m. Bekk og grønne arealer blir i hovedsak liggende oppe på søppelfyllinga. Utforming av bekken er beskrevet i Forprosjekt for Fredlybekken (se www.trondheim.kommune.no/fredlybekken). Trase for bekken tillates justert innenfor grønnstrukturen. Sikringstiltak skal inngå i opparbeidelsesplan for bekken.



Illustrasjonsplan

Felt o_TV6, Offentlig turveg - turveg langs Fredlybekken. Turvegen er del av turvegdraget langs Fredlybekken. Regulert bredde er 2,3 meter. Vegen tillates flyttet innenfor regulert grønnstruktur for å tilpasse denne bedre til terreng og vegetasjon.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt som maksimal % BRA i reguleringsbestemmelsene. Samlet tillatt BRA for områder regulert i planen er om lag 537 000 m². Tabellen under angir maksimalt tillatt % BRA og hvor mye m² BRA dette representerer.

Antatt fordeling av bolig og øvrige formål gir om lag 122 000 m² BRA til bolig og ca 1900 boenheter. Til andre formål vil det bli om lag 400 000 m² BRA.

Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks % BRA	Tilsvarende m ² BRA	Felt:	Maks %BRA	Tilsvarende m ² BRA
B/T1	105	24 100	B/K/T2	135	40 700	B/K/T8	140	20 400
B/T2	-	-	B/K/T3	200	22 600	B/K/T/N1	200	65 000
B/T3	-	-	B/K/T4	200	14 000	B/K/T/N2	270	118 300
B/T4	250		B/K/T5	200	16 800	B/K/T/N3	240	48 000
B1	-	4300 ekstra	B/K/T6	Gjeldende plan	-	S1	240	15 600
B/K/T1	135	30 300	B/K/T7	Gjeldende plan	-	S2	290	90 000

Trondheim kommune

Bruksareal under terreng er ikke tatt med i regnskapet.

Trafikksystem og parkering

Vegsystem og trafikkfordeling

En utfordring ved stor utbygging i området vil være å begrense økningen i biltrafikken som følge av utbyggingen. Det er gjennomført en trafikkberegning for planområdet og store deler av influensområdet for å se på hvordan fremtidig trafikk vil kunne fordele seg som følge av de foreslåtte endringene i trafikksystemet. Selv om det legges opp til lav parkeringsdekning innenfor planområdet vil flere mennesker få området som bosted og målpunkt og flere vil ferdes gjennom området. Dette vil øke det totale transportarbeidet. Området ligger sentralt til med korte gang- og sykkelavstander til Midtbyen og gode kollektivforbindelser. Mye av trafikkveksten forventes derfor dekket av miljøvennlige reisemidler.

Statens vegvesen planlegger fremtidig utvikling av veganleggene rundt den nye Sluppenbrua, samt en eventuell fremtidig tunnel til Byåsen. Planforslaget legger ikke begrensninger for en fremtidig utvikling av Sluppenkrysset og Omkjøringsvegen jfr. blant annet tidligere diskusjoner om lokk over E6. Tempevegen reguleres bort som gjennomfartsåre. Planen tar utgangspunkt i at Sluppenkrysset i fremtiden vil løse alle svingebevegelser uten å bruke Tempevegen som tilfart fra nord. Det kan etableres en alternativ løsning dersom dette ikke lar seg gjøre, ved at Tempevegen beholdes åpen fra sør og koples inn på Holtermanns veg i krysset med Brattsbergvegen (Siemenskrysset). Utvikling av områdene B/K/T/N1 og B/K/T2 sør-vest for Siemenskrysset bør ikke igangsettes før løsningene for Sluppenkrysset og Tempevegen er avklart.

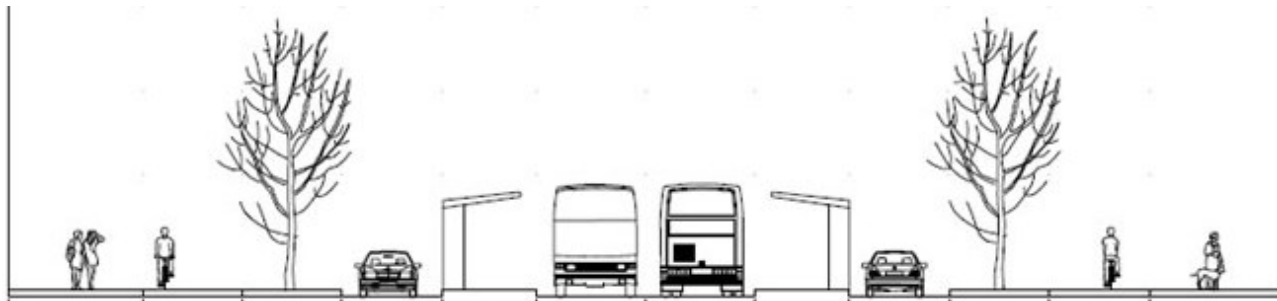
Valøyvegen mellom Sorgenfriveien og Holtermanns veg reguleres bort for å muliggjøre en sammenslåing av flere utbyggingsareal og bedre utnyttelse. Økt trafikk i Sorgenfriveien bør begrenses, og det legges derfor opp til 30 km/t og fartsdempende tiltak. Krysset Bratsbergvegen – Baard Iversens veg planlegges som ny rundkjøring med avkjørsel til felt B/K/T/N3.

Eksisterende kryss mellom Holtermanns veg og Bratsbergvegen (Siemenskrysset) foreslås flyttet sørover med ny utforming som et kryss for å betjene området vest for Holtermanns veg. Flytting av krysset vil gi mulighet for å etablere attraktive kryssinger av både Holtermanns veg og Bratsbergvegen. Samtidig gir det avstand mellom parken og bygninger i sør som i fremtiden vil kunne gi stor skyggevirksomhet. Planen kan eventuelt gjennomføres uten å flytte Bratsbergvegen sørover, men da mister man viktige kvaliteter for trafiksikkerhet og solforhold i parken.

Gang- og sykkelssystem

Det skal etableres gode gang- og sykkelforbindelser både på langs og tvers av hovedvegene i området. Det skal både være mulig å gå og sykle trygt og effektivt gjennom området, samt god lokal tilgjengelighet. Det foreslås etablert en ny hovedsykkelveg med fortau langs elveskrenten. Sykkelvegen vil erstatte dagens tilbud i Heimdalsruta langs Tempevegen og tilknyttes planlagt sykkelveg over dagens Sluppenbru. Moholtruta fra Sluppen gjennom Nardo tilrettelegges parallelt med Fredlybekken med planfri kryssing over eller under Bratsbergvegen.

Trondheim kommune



Gatesnitt i Holtermanns veg

Hovedsykkelruta langs Sorgenfriveien ønskes forsterket ved at den bygges om til sykkelveg med fortau sørover fra Klæbuveien. Dette er i tråd med innspill fra politiet og Statens vegvesen til planforslaget for Sorgenfriveien 18.

Forbi og gjennom Siemens legges det til rette for en fremtidig hovedsykkelrute mot Sluppen med mulighet for forlengelse mot Kroppan og videre til Tiller langs Kroppanbrua. Framtidig hovedrute for sykkel legges gjennom Siemensområdet og til undergang under Omkjøringsvegen til Sluppen. Det legges også inn en midlertidig rute utenom Siemens langs Holtermanns veg og til undergangen.

Det er foreslått tre hovedforbindelser for gående og syklende over Holtermanns veg i tillegg til dagens undergang. En på diagonalen over Tempevegen 22 og en nord og en sør for Siemens. Disse er planlagt som bruer, attraktive og trafiksikre krysningspunkter for gående og syklende i området. Planen legger opp til universell utforming som en premiss for gang-/sykkeltilbudet i området, i tillegg til trapper.



Trafikk innenfor området

Kollektivtrafikk (superbuss)

Det legges opp til en lav parkeringsdekning innenfor planområdet, og et effektivt kollektivtilbud er en forutsetning for utviklingen. Kollektivtilbudet må gi effektive forbindelser fra planområdet til alle deler av byen. Det er samtidig viktig å tilrettelegge gode stasjoner og kollektivknutepunkt med korte og tydelige gangforbindelser til alle målpunkt innenfor planområdet.

Det er planer om superbuss fra Midtbyen til Sluppen, og vurderinger og løsninger fra superbussutredningen er lagt til grunn for arbeidet med områdeplanen. Et superbusskonsept kjennetegnes blant annet av et busstilbud med høy frekvens og fremføringshastighet, hvor miljøvennlige busser går på egne traseer. Holdeplassene ligger med forholdsvis lang avstand (500-800 meter) og skal være lett gjenkjennbare og universelt utformet.

De forhold som er vurdert i superbussutredningen og lagt til grunn for arbeidet med områdeplanen er:

Trondheim kommune

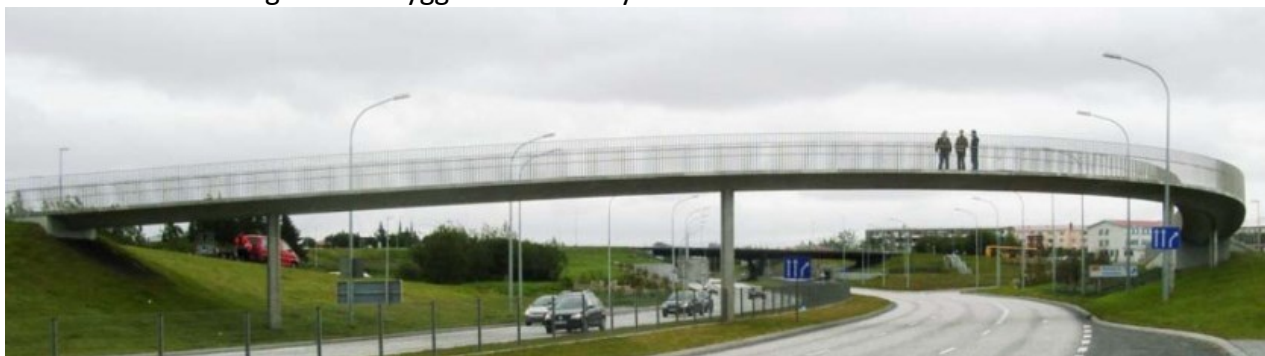
- **Godt kollektivtilbud**, tett mellom bussavgangene, prioritering av bussene i signalanleggene, høy standard på holdeplasser med trafiksikre og effektive løsninger for fotgjengere, særlig med tanke på kryssing av kjørefelt.
- **Stasjoner** på Holtermanns veg sentralt plassert i området mellom Valøyvegen og Brattsbergvegen.
- **Redusert fartsgrense på Holtermanns veg** i forhold til dagens 60 km/t av hensyn til trafiksikkerhet for fotgjengere.
- **Kollektivterminal med park&ride på Sluppen**. Knutepunktet ved enden av superbustraseen er foreslått lagt ved E6 på Sluppen, sør for Omkjøringsvegen.

Detaljert plassering av kollektivfelt må vurderes i sammenheng med nye kryssløsninger for Sluppenområdet. Områdeplanen setter av så stort gaterom i Holtermanns veg at man senere står fritt til å velge midt- eller sidestilt superbussløsning. Det ble i forstudien vurdert om knutepunktet skulle ligge nærmere sentrum, men det ble konkludert med at det var bedre å trekke knutepunktet sør for Omkjøringsvegen, slik at det også kan benyttes av regionbusser.

I områdeplanen fastsettes det to superbusstasjoner, under den nye tverrforbindelsen i diagonalen og et nytt kollektivknutepunkt i tilknytning til Sluppenkrysset. Disse to stasjonene vil betjene området med gode gangforbindelser. Bussholdeplassene langs Brattsbergvegen er beholdt i planen.

De nye foreslåtte kryssløsningene i Holtermanns veg vil kunne gi en enda bedre mulighet til å prioritere bussfremkommeligheten.

Krysset Holtermanns veg. Brattsbergvegen kan utvikles uten kryssende fotgjengere i Holtermanns veg og Brattsbergvegen med nye gang- og sykkelbruer. Krysset Holtermanns veg - Valøyvegen vil få enklere faseinndeling når det bygges om til T-kryss.



Forbilde av gangbru over Holtermanns veg

Parkering

Det legges opp til parkeringsdekning i tråd med bestemmelser i KPA innenfor planområdet. Parkeringsrestriksjoner i området er et kraftig virkemiddel for å begrense arbeidsreisende til næringsvirksomhetene. For boliger har parkeringsbegrensinger ikke vesentlig påvirkning av transportmiddelvalget. Planområdet ligger innenfor det som kommuneplanens arealdel har definert som "indre sone" for krav til parkering.

Det antatt at 50 % av de ansatte bruker bil til og fra arbeid innenfor planområdet. Denne antagelsen er basert på erfaringstall fra før- og etterundersøkelser for reisevaner før og etter flytting av kontorarbeidsplasser fra områder utenfor sentrum til sentrumsområder. De nye parkeringsvedtektene tilsier at opptil 15 % av ansatte har tilgang til parkeringsplasser på

Trondheim kommune

arbeidsstedet. Det er vurdert at bilandelene sannsynligvis vil ligge noe høyere enn kravene tilsier på grunn av at:

- Tempe ligger litt mindre sentralt enn Midtbyen og ikke like tilgjengelig med kollektivtransport og gang/sykkel
- Flere enn de som har parkeringsplass ved arbeidsstedet kjører/blir kjørt til arbeid
- Usikkerhet i antakelser om utnyttelse av parkeringsplassene

Turproduksjonen basert på 50 % bilbruk er derfor lagt inn i matrisene i Contram-modellen og trafikken på vegnettet beregnet. Med dagens parkeringsnorm er det forventet at bilandelen for reiser til og fra arbeid vil ligge mellom 10 % og 35 %. For reiser ”i arbeid”, besøkende til næringsvirksomheter og vareleveranser, er det forutsatt høyere bilandeler.

Varelevering

Varelevering skal løses på egen grunn i detaljplanene. Det skal løses på en måte som er trafiksikkert for myke trafikanter vel som biltrafikk. Tidspunkt for varelevering bør reguleres ved detaljregulering dersom det vil være til sjenanse for boliger eller opphold.

Byform

Planen ligger innenfor definert sentrumsformål. Området skal omdannes fra et industrialisert preg til et urbant område. Det skal bygges tett og i utgangspunktet er det planlagt 5 etasjes kvartalsstruktur over hele området og fem høyhus på 15 etasjer på østsiden av Holtermanns veg i en rekke. På vestsiden av Holtermanns veg skal bebyggelsen være mer åpen mot elveskrenten. Tillatte bygningshøyder og bruksareal er angitt på plankart.



Dagens struktur



Planens struktur

Bebyggelse på Valøya er planlagt i fem etasjer. Det er i planen åpnet for forskjellige bygningstyper som vil medvirke til å skape variasjon i et ellers strengt urbant byområde. Høyhusrapporten utarbeidet i forbindelse med områdeplanen skal være veiledende i videre detaljplanarbeid. Endelige byggehøyder og form for de enkelte felt skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Det skal også vurderes nærmere påvirkning av vind, forurensning, sol og skygge på uterom, nærmiljøanlegg

Trondheim kommune

og for naboer.

Hensyn til eksisterende bebyggelse innen for planområdet

Felt S1, B1, BT2, B/T3 og B/K/T7 har bygninger som ikke påregnes fjernet som følge av planen. Andre bygninger innenfor plangrensen påregnes revet på sikt. Høyblokka til Siemens bør imidlertid bevares. Det skal vurderes i detaljplaner hvorvidt bygninger skal rives eller integreres i fremtidig urban ombygning innenfor området.

Boligmiljø

Det er viktig for området at det bygges boliger, siden området er sentrumsnært og har veldig bra kollektivtransport. Det er utfordringer knyttet opp til utbygging av boliger i området knyttet til støy, luftforurensning, geoteknikk og grunnforhold, men også til trafikk og tilgjengelighet.

Det er planlagt mest utbygging av boliger på vestsiden av Holtermanns veg. Det blir god tilgang til området, spesielt for gående og syklende. Området er flatt og krav til universell utforming på plannivå er ivaretatt. Området egner seg godt til familieboliger, og det skal være variasjon i boligstørrelsene innenfor hvert felt.

På østsiden av Holtermanns veg planlegges det for boliger i høyhus. Det er planlagt fire høyhus hvor det kan vurderes boliger i de øverste 10 etasjene, med uterom på taket til basen på fem etasjer. I planen er det foreslått boliger for studenter og små husholdninger i høyhusene.

Dette området ligger i rød sone (over 65-70db) for støy og det skal planlegges støyskjermende tiltak mot støykilden. Etablering av boliger i området skal være i overensstemmelse med § 21.3 KPA. Størrelse på byggegrensene for høyhus er satt relativt stort for å gi rom for variasjon av utforming og endelig plassering.



Boliger mot elverommet

Det er planlagt sikre gangforbindelser over Holtermanns veg med bruer. Dette vil gjøre det mulig for østsiden å benytte seg av fellesområder og parker på vestsiden og omvent. Det er veldig viktig at folk kan bevege seg på en sikker måte fra det urbaniserte området til naturfreden i elverommet.

Valøya er planlagt som bolig- og parkområde. Boligene skal bygges på ei fylling omtrent fire meter over dagens flate. Terrenget skal formes mykt ved overgangen fra boligplatået og til parken.

Leilighetsfordeling

Innenfor planområdet er det ønskelig med varierte boligstørrelser innenfor området. Det er stor etterspørsel for hybelboliger innenfor området. Det er viktig å legge opp til en andel store leiligheter som er egnet for barnefamilier slik at disse også har et boligtilbud i sentrale strøk.

Boligsammensetning og størrelser innenfor enkelte felt skal fastlegges nærmere i detaljplanlegging og vurderes i et levevilkårsperpektiv.

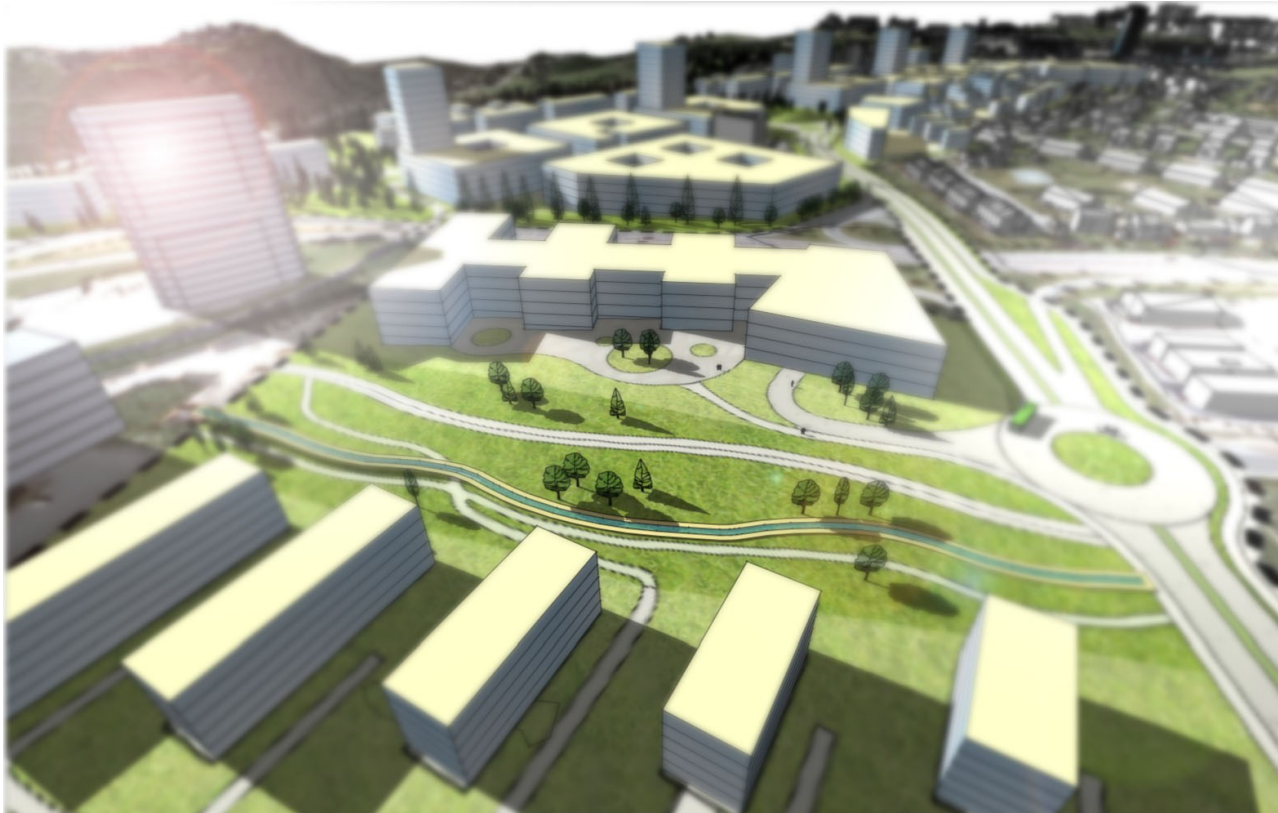
Uteoppholdsareal for boliger

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det settes av leke- og oppholdsarealer i tråd med

Trondheim kommune

kommunens veileder for krav til uterom og det skal utarbeides utomhusplan. Utfordringer med å få til nok og solrikt uterom på bakkeplan kan gjøre det aktuelt å lokalisere uterom på tak. Dette skal vurderes i detaljplaner.

Areal avsatt til offentlig parker, torg og friområder kan regnes med som del av uterom til boliger dersom tilgjengelighet og brukbarhet er akseptabel. Det tillates også etablert uterom på tak. Reguleringsbestemmelsene definerer hvordan uteromsberegningen kan gjøres i de ulike boligfeltene. Reguleringsbestemmelsene til planen ivaretar hvor mye kan tas med i uteromsregnskap i området.



Ny grønn forbindelse og viktig uterom

Tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegnettet er utformet i henhold til prinsippene om universell utforming. Også størstedelen av grønnstrukturanleggene vil kunne utformes slik at de er tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsnivå. Elveskrenten er tidvis svært bratt, og er i prinsippet dårlig tilgjengelig. Det stilles krav om tilgjengelighet til de åpne områdene på Valøya og Tempebanen, men det er ikke andre adkomster til elverommet som er utformet etter prinsippene om universell utforming. Tverrforbindelsene på bruer over Holtermanns veg skal utformes universelt.

Fiskevaldet gjøres tilgjengelig for alle hvor det er mulig, ved at det tillates kjøring og HC- parkering i nærheten. Dette må utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

Støytiltak ved boliger

Planen åpner for plassering av boliger i rød sone. I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 beskrives støysituasjonen som en utfordring som må løses ved detaljplanlegging. Bestemmelser og retningslinjer til KPA sier det kan vurderes boligbebyggelse i rød sone dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

Trondheim kommune

Miljødepartementets retningslinjer for støy T-1442/2012 har som hovedformål å forebygge støyplager. Avvik fra anbefalingene for sentrumsområder og kollektivknutepunkter er at det er aktuelt med høy arealutnyttelse. Det er ikke avmerket avvikssoner i KPA men der kan vurderes å tillate oppføring av nye bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.

Planen er fleksibel med hensyn til tiltak for støy og det bør vurderes å bruke andre funksjoner som næring og kontorbygg til å skjerme for støy mot boligbebyggelse. I planområdet er lagt opp til parkområder som også ligger innenfor støyutsatte soner. Planen legger opp til at ved bruk av støyvoller/skjermer og terrengbehandling er mulig å få til soner som er mindre utsatt for støy. Det er foreslått redusert fartsgrense i Holtermanns veg fra 60 til 50 km/t og Sorgenfriveien, Valøyavegen og Tempevegen fra 50 til 30 km/t Det bør også vurderes fysiske fartsdempende tiltak. Det vil medvirke til å redusere støyproblematikken i området.

Planen legger til rette for bedre tilgang til elverommet som uteareal og rekreasjon. Elverommet er for det meste innenfor grønn støysone og innenfor normen for støykrav stilt til uterom.

Tiltak for luftforurensning

I planfasen er det jobbet bevist med grønne områder som kan motvirke tilbrakt luftforurensning. Redusering i hastighet fra 60 til 50 km vil redusere støv i området.

Fremtidens teknologi med hensyn til bilmotorer, dekk og overflate på veg er noen av de elementene som vil bety mye for reduksjon av forurensningen. Dette er tiltak som ikke kan sikres i arealplanlegging men vil påvirke fremtidens utvikling.

Energiforsyning

Fjernvarme er den mest sannsynlige energikilden for oppvarming, men det kan også arbeides med andre energiforsyningskonsept som en del av en overordnet strategi for hele kunnskapsaksen. Dersom man ønsker å bygge en standard hvor man ikke er avhengig av fjernvarme (passivhus, plusshus) kan det søkes om unntak fra tilknyttingsplikten.

Vann og avløp

Trondheim kommunes VA-norm setter krav til at VA-anleggene skal være bærekraftige, det vil si optimale i forhold til både samfunnet, miljøet og økonomien. En overordnet VA-plan gir retningslinjer med mål at løsningene blir en helhet selv om utbyggingen utføres hvert byggefelt for seg selv og på forskjellige tidspunkter. Det er laga en overordnet VA-plan for området og før utbygging av hvert enkelt felt settes i gang, må prosjektering utføres i henhold til VA-planen og VA-normen.

Avfallsløsninger

I områdeplanen er det mest boligpotensial vest for Holtermanns veg. På østsiden er det beregnet boliger hovedsakelig i høyhus. I forhold til avfallsløsninger regnes to hybelenheter/småleiligheter som en bolig.

Felt B1 og B/T3 består av om lag 550 boliger, en barnehage og et helse- og velferdssenter. Det er fordel om disse kan slutte seg til et avfallssuganlegg. Et anlegg må ha god tilgjengelighet og skal kunne betjenes med større kjøretøy som kan ta med seg containere. En avfallssugsentral skal plasseres innenfor felt B/K/T2. Feltet relativt sentralt plassert i området vest for Holtermanns veg og med en sentral her vil man kunne betjene alle boligene innenfor planområdet vest for Holtermanns veg. Det tillates flytting av avfallssugsentralen til et annet felt. Det skal utredes en

Trondheim kommune

overordnet plan for avfallssug som sikrer virkning i hele området vest for Holtermanns veg.

På Valøya skal det etableres eget anlegg for avfallssug.

På østsiden av Holtermanns veg er det andre forutsetninger for avfallsløsningen. Det er beregnet hybler og småleiligheter i høyhus. Mobilt eller stasjonært avfallssug må vurderes nærmere i detaljplan.

På Sluppen (felt B/K/T/N3 og B/K/T/8) forutsettes behov for mobilt avfallssug. Ved detaljregulering av delfeltene skal i tillegg til avfallssug etableres et returpunkt for hver felt, med nedgravde containere for glass/metall og papp.

Planlagte hensynssoner

Sikringssoner – infrastruktur (Fredlybekken vest for E6)

Sikringssonen skal sikre framføring av offentlige anlegg, bestående av VA-ledninger og åpen bekk. Innenfor område tillates det ikke etablert bebyggelse. Det er ikke avklart hvor bekken skal åpnes eller over hvor lang strekning. Det er ikke laget landskapsplaner for denne delstrekningen av bekkeåpningen på grunn av pågående planlegging av ny Sluppen bru og nytt Sluppen kryss, og stor usikkerhet knyttet til de nye trafikkløsningene i området.

Høyspent

Høyspentledning på digre master ligger innenfor området i sørvest. Sikkerhetsavstand for linja er minimum seks meter fra ytterste strømlinje. Målestokk på strømmstråling er μT og anbefalinger fra Statens Strålevern er at strålingen må komme under $0,4 \mu\text{T}$. Eier av linja antar at den grensen ligger på ca 35 m til begge sider av linja. Avstand mellom ytterste linjer er ca 8 m. I planen er lagt inn hensynssone på 40 m til begge sider fra sentrum mellom de ytterste linjene (totalt 80 m).

Mastene har fundament under bakken som må tas hensyn til ved graving. Det er ikke forutsatt å fjerne linjene eller legge dem under bakken. Om det vil bli aktuelt i forbindelse med ny Sluppenbru til Byåsen tunnel, eller ved andre tiltak, må vurderes i detaljplan. Tiltak vil i det tilfelle omfatte en lengre strekning av linja og må ses i det perspektivet.

Avløpsledning

Det er planlagt nedlegging av en stor kommunal avløpsledning gjennom felt o_LEK, B/T2 og o_FRI1 til Valøya og videre under Nidela. Aktsomhetssone er ikke markert i planen men det kreves aktsomhet omkring denne ledningen og kommunen skal kontaktes i forbindelse med detaljregulering av disse felt.

Sikringssoner – infrastruktur (Fredlybekken vest for E6)

Sikringssonen skal sikre framføring av offentlige anlegg, bestående av VA-ledninger og åpen bekk. Innenfor område tillates det ikke etablert bebyggelse. Det er ikke avklart hvor bekken skal åpnes eller over hvor lang strekning. Det er ikke laget landskapsplaner for denne delstrekningen av bekkeåpningen på grunn av pågående planlegging av ny Sluppen bru og nytt Sluppen kryss, og stor usikker knyttet til de nye trafikkløsningene i området.

Hensynssone landskap

Terrenget på Valøya skal endres ved bebyggelsen skal legges på en fylling. Fyllingen vil være et stort inngrep i elveskråningen, og det nye terrenget må bearbeides mest mulig skånsomt.

Trondheim kommune

Det skal legges vekt på god tilgjengelighet mellom bebyggelse, aktivitetsområder innen friområdet og turvegen. Fyllingen skal tilpasses omkringliggende terreng mot skrenten.

Hensynssone gjeldende regulering

Det er tre felt som ikke berøres av områdeplanen, men hvor gjeldende regulering videreføres. Dette gjelder området rundt Tempe Sykehjem, nylig vedtatt plan for Holtermanns veg 70, Sorgenfriveien 11 videreføres. Planforslag for Sorgenfriveien 18 er under behandling og antas vedtatt før Områdeplanen. Denne detaljplanen vil da fortsatt gjelde foran områdeplanen.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Før utbygging må byggeområdene detaljreguleres. Samferdselsanleggene og grønnstrukturen kan i hovedsak opparbeides uten ny detaljregulering. Det kreves overordnede utomhusplaner som skal vise hvordan byggeområdene forholder seg til grønnstruktur og samferdselsanlegg.

Trondheim kommune er en stor grunneier i området, og bør ta hovedansvar for realisering av planen. Det er satt rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen på alle offentlige anlegg. En tabell vedlagt saksfremlegget viser hvilke rekkefølgekrav de ulike byggeområder har.

Avhengighet til ny detaljplan for Sluppenkryss og kollektivknutepunkt.

Områdeplanen forutsetter at nytt Sluppenkryss mellom Holtermanns veg, Omkjøringsvegen og Sluppenvegen tar hånd om alle svingebevegelser. Dersom dette ikke løses i detaljplan for Sluppenkrysset, må det vurderes regulert veg gjennom byggeområdet B/K/T/N1 og B/K/T2.

Miljøoppfølging

Krav til anleggsfasen

Planbestemmelsene krever en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen ved søknad om igangsetting. Økt anleggstrafikk kan medføre utfordringer for trafiksikkerhet. Bestemmelsene sikrer at utbygger ivaretar sikkerhet til alle trafikantgrupper i anleggsområdet. Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge de ulike detaljplanene.

Krav til utredninger med hensyn til miljø:

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med detaljregulering, med tredjepartskontroll før planforslaget kan vedtas.

En tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjent av forurensningsmyndigheten skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse. Kartlegging av svartlistede arter skal følge søknad om tiltak på Valøya og i elveskrenten.

En vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) skal følge forslag til detaljregulering. Ved detaljregulering av skal forurensning i lufta, lokalklima og vindforhold utredes.

Krav til andre typer utredninger:

Ved detaljregulering skal sosial infrastruktur av hensyn til folkehelse og tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.

Virkninger av planforslaget

Virkninger på steds karakter og bybilde

Området vil bli transformert fra dagens situasjon som består av lav bebyggelse til en urban bydel. Det betyr tett, bymessig struktur hvor gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til 5 høyhus langs Holtermanns veg. Dette vil gi en av hovedinnfartsvegen til byens

Trondheim kommune

sentrum en karakter av at her møter man byens tettbebyggelse. Bebyggelsen inn mot hovedvegen vil fremstå som varierte kvartalsbygg med tett struktur inn mot gaterommet på begge sider. De markante gangbruene over vegen vil signalisere sterk kontakt mellom to tidligere adskilte områder.

Bylandskapet vil forandres sett fra Byåsen til en tett bydel som danner en massiv tyngde ved foten av Sunnladsskrenten. Silhuetten mot elverommet vil bli forandret med bygninger i 5 etasjer lagt oppe på skrenten med en åpen karakter mot vest. På østsiden av Holtermanns veg vil bebyggelsen framstå mer massiv og 5 høyere etasjer vil delvis dekke for utsikt mot vest for mange av de eksisterende boligene nederst mot flata. Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse. Høyhusene vil bli fremtredende, og endre silhuetten fra store deler av området og gi store slagskygger ved lav sol.



Planområdet sett fra sør

Et sentralt møtested vil kunne oppstå ved bydelens torg med den store gangbroen over Holtermanns veg nord i planområdet. Der planlegges en "stasjon" for superbuss og forbindelser opp til torg ovenfor og gangbro via markante trappeanlegg. Eksisterende handel og virksomheter i Tempevegen 22 vil kunne få en helt ny situasjon i forhold til tilgjengelighet og kontakt med hele området.

Trondheim kommune



Planområdet sett fra nord

Valøya vil bli totalforandret med en blanding av boligbebyggelse og offentlig friområde. Bebyggelse i 4-5 etasjer plassert på en terrassert fylling ved foten av skrenten vil stå fram som en del av bebyggelsen ovenfor og friområdet som en del av elverommet.

Planen vil gi dominerende silhuettvirkning fra omkringliggende utkikkspunkt. Men de viktige landskapstrekkene Sunnlandsskrenten, Byåsen og elverommet vil fortsatt fremstå som de store landskapstrekkene i byen.

Virknings for kulturminner

Eksisterende bebyggelse som bør bestå er ikke markert i plankartet. Hvilke bygninger i området som vil bli bevart skal avgjøres i detaljplanlegging.

Planen ivaretar historisk spor med diagonalen fra Lerkendal til elverommet. Dette styrker planen og understreker bevegelsen fra St. Olavs Hospital til Gløshaugen, gjennom Tempe, og ned til idrettsanlegget i elverommet.

Virknings for Naturverdier og biologisk mangfold

Planen medfører ikke at naturkvalitetene i elverommet blir vesentlig forringet.

Naturmangfoldloven

Områdeplanen er utredet etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking. Bestemmelsene i naturmangfoldloven vurderes å være fulgt, både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, aktsomhetsplikt og plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget i denne plansaken vurderes som god. Vurderinger er basert på naturtypekartlegging i Trondheim kommune, Artsdatabanken og Naturbase.

Det er ikke snakk om å endre eller fjerne eksisterende grønne strukturer i området, men å tilføre

Trondheim kommune

nye strukturer. Dette vil virke positivt inn på naturmangfoldet i området.

Gjennom områdeplanen er det lagt inn bestemmelser som skal ivareta naturmangfoldet og begrense eventuelle skader. Eksempelvis er det stilt krav til at nye masser skal være rene og ikke å inneholde uønskede arter, og det stilles krav til bruk av stedegen vegetasjon.

Virkninger for trafiksikkerhet

Trafiksikkerheten for myke trafikanter er godt ivaretatt. Ny hovedsykkelveg med fortau legges mest mulig unna all kryssende biltrafikk langs kanten av Nidelvkorridoren og vil gi gode trafiksikre løsninger for gående og syklende. Kryssingen av Valøyvegen vil få ny utforming med bedre trafiksikkerheten.

Den andre hovedsykkelruta, Klæburuta, blir også sykkelveg med fortau på vestsiden av Sorgenfriveien med videreføring på østsiden av Bratsbergvegen. Dette er en sikrere løsning enn dagens utforming med sykkelfelt, som ikke egner seg like godt for barn og ungdom. Her vil utformingen av kryssingen av Sorgenfriveien og systemskiftet mot sykkelfelt i Klæbuveien være kritiske rent trafiksikkerhetsmessig. Sykkelruta forbi og gjennom Siemens får ny planfri kryssing av Bratsbergvegen for å øke trafiksikkerheten for myke trafikanter.

Sykel- og gangbruer over Holtermanns veg gir mer attraktive og trafiksikre kryssinger enn dagens løsninger. Nye snarveier mot Tempebanen og Valøya vil gi trygge bevegelsesveier for myke trafikanter uten innblanding av biltrafikk. Gangfeltet over Bratsbergvegen ved Baard Iversens veg erstattes av bru eller undergang, og gir en trygg kryssing av en høytrafikkert veg. I dette krysset vil ny rundkjøring gi bedre trafiksikkerhet også for biltrafikken. Redusert fartsgrense i Holtermanns veg fra 60 til 50 km/t og Sorgenfriveien, Valøyvegen og Tempevegen fra 50 til 30 vil virke positivt inn på trafiksikkerheten i området.

Virkninger for rasfare

Det kan være en fare for kvikkleireskred i deler av området. Det må vurderes i detaljplanleggingen hvor stor og utbredt faren er slik at relevante skredsikkerhetstiltak blir ivaretatt, og at det blir avklart i hvilken avstand fra kanten på skrenten som det er trygt å bygge.

Virkninger for flomfare

Ved eventuelt flom vil det kunne bli oversvømmelser av idrettsområdet og deler av planlagt park på Valøya. Planlagt bebyggelse vil ikke bli utsatt for eventuell flom.

Virkninger for støy og luftforurensning

Trafikkbelastning og bygging av tette fasader mot vei forverrer luftkvaliteten og støyeksponeringen som følge av refleksjon og dårligere utluftningsevne. Det er derfor viktig at det i områder med stor trafikkbelastning tas hensyn til dette i planleggingen av boliger og institusjoner. Det er mulig å bygge konstruksjoner som tilfredsstillende kravene til innendørs støy, men en må samtidig tenke på kvaliteten i uterommene. Hvordan hensynet til bomiljø (støy og støv) er ivaretatt må dokumenteres som del av detaljplanleggingen. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at avbøtende tiltak må være gjennomført før boliger og uteromsområder kan tas i bruk. Avbøtende tiltak må gi tilfredsstillende forhold både innendørs og utendørs.

Virkninger for barn og unge

Området er svært lite brukt av barn og unge i dag, foruten Tempebanen. Planforslaget gir trygg adkomst for gående og syklende, og gjør det lettere for barn og unge å ta området i bruk.

Trondheim kommune

Parkdragene og friområdet på Valøya vil kunne bli attraktive rekreasjonsareal og gi tilbud til uorganisert lek og idrett. Barnehage i området vil også kunne gi tilgang til gode lekearealer.

Det er satt krav til at kapasitet for idrettshaller og annen sosial infrastruktur skal belyses ved regulering til boliger, og planforslaget gir rom for slike etableringer, men det er ikke påkrevd. Planforslaget gir meget positive virkninger for barn og unge.

Virkninger for sosial infrastruktur

Rekreasjon

Flytting av Trondheim bydrifts virksomhet på Valøya muliggjør utvikling av et større offentlig friområde. Friområdet skal være offentlig tilgjengelig og vil gi et viktig tilskudd til en bydel hvor det finnes få rekreasjonsarealer fra før. Situasjonsplan for friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

Fredlybekken vil bli et sentralt landskapselement gjennom områder der den åpnes. Planlagt parkdrag etablert fra elveskrenten til Sorgenfriveien vil kunne brukes av alle som bor, arbeider eller oppholder seg i området.

Idrettsanlegg

Tempebanen reguleres til idrettsformål og avgrensningen følger dagens baneareal. Planen medfører at idrettsområdet blir lettere tilgjengelig og får dermed større betydning som et nærmiljøanlegg.

Turveger

Det etableres et sammenhengende turvegnett i området vest for Holtermannsveg. De store veganleggene på Sluppen er en stor barriere og det blir ikke en direkte sammenheng i grøntdraget mellom elverommet, og området øst for Omkjøringsvegen.

Virkninger for eksisterende boligene innenfor området

Ny boligblokk på dagens parkeringsplass ved Tempeblokkene vil medføre at uterommene for hele blokkbebyggelsen vil bli mer brukbar for beboerne. En boligblokk der den er planlagt vil ikke kaste skygge om ettermiddagen på uterommene. Boligblokka der vil kanskje virke som "en for mye", men det vil være veldig positivt å få parkeringsarealet erstattet med hager og lekeplasser. Bebyggelse øst for Sorgenfriveien vil gi negativ effekt på boligområdet i øst som blir hindret utsikt mot vest men som beholder mulighet for sol fra sør.

Avveiing av konsekvenser

Transformering av området betyr vesentlig endring. Det vil bli om lag 400.000 m² med kontor og næringslokaler og om lag 122.000 m² med nye leilighetsformål inklusiv om lag 24.000 m² til hybelhus. Boenheter i høyhus som vender mot hovedveg og med uterom på tak vil bli en utfordring spesielt med hensyn til støy og luftforurensning. Store deler av området ligger i rød støysone og det vil kreve nøye planlegging av bygninger og tiltak for å motvirke støyprobemene. Hybelhus tilbyr små boenheter som ofte ikke egner seg til langtidsopphold. Det kan derfor aksepteres forhold som overtreder grenseverdier. Der minimumskravene til kvalitet for boliger ikke kan oppfylles, vil høyhusene uansett kunne brukes til kontor og næringsbebyggelse. Felleskostnad innenfor området er anslått til om lag 900 millioner. Det gir kostnad på om lag 1.700 kr/m² ny bebyggelse.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Barnehager, helse- og velferdssenter

Blir det barnehage og helse- og velferdssenter i B/T4 ved Anton Grevskottsveg må betydelige erverv- og anleggskostnader påregnes. Blir det barnehage og helse- og velferdssenter på Valøya må anleggskostnader påregnes.

Drift og vedlikehold av grønnsstruktur

Driftsutgifter til vedlikehold av elverommet innenfor planområdet vil øke. Utgifter til ny grønnsstruktur som del av offentlige rom vil øke utgifter.

Drift av gang- sykkelveger

Driftsutgifter som følge av nye gang- sykkelveger, torg og bruer vil medføre økte utgifter.

Drift av bilveger

Drift av bilveger vil bli redusert ved at en stor del av Tempevegen og del av Valøyavegen fjernes.

Tomtesalg

Av om lag 300.000 m² byggbart areal til nybygg eies av Trondheim kommune og Renholdsverket om lag 100.000 m² (33 %). Kommunen er stor grunneier i området og vil kunne selge eller utvikle eiendommer med høy verdi.

Trondheim kommune

Innspill til planarbeidet

Innspill ved annonsering av planoppstart og høring av planprogrammet

Norges vassedrags- og energidirektorat (NVE) viser til retningslinjer 2/2011 om "Flaum-og skredfare i arealplanar" som sier hvordan slike naturårer bør utredes, tas hensyn til og innarbeides i arealplaner. Der er også viktig at det legges vekt på elverommets naturmangfold og rekreasjon og hvordan disse verdiene best kan ivaretas og utvikles. NVE gjør oppmerksom på høyspent overføringsanlegg i området. NVE vil vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget dersom ovennevnte forhold ikke er tilstrekkelig beskrevet og ivaretatt.

Kommentar: Som beskrevet over og i bestemmelser er hensynet ivaretatt i planen.

Sør-Trønderlag fylkeskommune mener det er spesielt viktig å få til gode kollektive løsninger og at det er viktig å legge vekt på verneverdiene i området. De minner om generell aktsomhet § 8 i kulturminneloven.

Kommentar: Hensyn er ivaretatt i planforslaget.

Barnas representant setter fokus på trafikale forhold, miljøvennlighet og tilrettelegging for trygge ferdselsårer for myke trafikanter, samt bred medvirkning fra barn og unge.

Kommentar: Som beskrevet over er hensyn til barn og unge i tilstrekkelig grad ivaretatt.

ATB er opptatt av framtidig betjening av området i forhold til kollektiv trafikk og knutepunkt. Dem ber om å bli involvert i det kommende planarbeidet.

Kommentar: Hensyn er ivaretatt i planforslaget.

Syklistenes landsforening ser planen som et potensial for utbygging med hensyn til bruk av sykkel, men ønsker at motorisert trafikk blir pålagt restriksjoner for å motvirke støy- og støvmengder. De ser det som viktig å ta sykkelekspressveger i planarbeidet. Det er også meldt inn at planavgrensningen bør utvides for å få til en helhetsplan for en større sammenheng med sykkelruter fra sør og vest.

Kommentar: Hensyn er ivaretatt i planforslaget. Planavgrensningen er ikke endret, men sykkelnettet er vurdert i sammenheng med eksisterende og mulig framtidig sykkelnett utenfor planområdet.

Idrettsrådet i Trondheim spiller inn at det er viktig å legge til rette for etablering av større arealkrevende idrettsanlegg. I den sammenheng peker Idrettsrådet ut visjonene om "byhall" og fotballhall. Det bør legges vekt på arealer til idrettsanlegg for å dekke nærmiljøbehov og i tillegg ha funksjon for hele byen.

Kommentar: I planen er det lagt til rette for mulige store bygningsmasser på østsiden av Holtermanns veg. Her er det mange muligheter for utvikling av "storhall" som kan inneholde større idrettsaktiviteter. Nidelv Idrettslag er allidrettslaget for befolkningen i området og det kan bli positiv synergieffekt ved gode forbindelser til østside av Holtermanns veg. Det er lagt inn i bestemmelser til planen at nærmere utforming av friarealer og parker skal utarbeides i detaljreguleringsplaner.

Trondheim kommune

Sluppen borettslag er redd for at en høy bygningsmasse vil ta fra dem både solforhold og gi større innsyn til eksisterende boliger som de fleste har stuevinduet mot vest. Seks etasjes blokker vil skille seg ut og er for høyt. Høyhus vil ytterligere belaste forholdene og er ikke egnet. Hvis det skal bygges boliger i området er det ønskelig med større leiligheter som kan bli bebodd av familier med barn. Små leiligheter med gjennomtrekk av beboere og vil skape konflikt mellom etablerte i området og tilflyttende. Ved regulering av området bør det lages plass til en eventuell bybane.

Kommentar: Området har sentrumsformål og veldig god kollektiv tilgjengelighet. Et slikt område bør planlegges med høy utnyttelse. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål i kommuneplanens arealdel § 27.3 tilsier at i områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar. Det er utarbeidet en høyhusrapport for området der man foreslår plassering av 4 høyhus i tillegg til allerede vedtatt plan på Holtermanns veg 70. Det er planlagt 5 etasjer på bygninger på østsiden av Holtermanns veg med høyhus i tillegg. Det er lagt inn i bestemmelser til planen at solforhold skal utredes i detaljplanene som vil bli utarbeidet for hver felt.

Det er vanskelig å imøtekomme borettslagets innspill med leilighetsstørrelser der de bor. På grunn av vanskelige forhold til støy og støv vil større leiligheter bli lagt på vest siden. Det er planlagt boliger i høyhus på østsiden som primært er mindre leiligheter også studenthybler. Det er lagt inn i bestemmelser til planen at nærmere leilighetsfordeling skal utarbeides i detaljreguleringsplaner.

Det er i planen tilrettelagt for at det kan etableres superbuss eller bybane i Holtermanns veg. Dette er ivarettatt gjennom den planlagte bredden på veien og byrommet.

Nidelv idrettslag spiller inn at planen bør utvides til å omfatte området omkring Nidarvoll skole. Det er viktig med utredning av trafikksituasjonen for myke trafikanter særlig barn og unge. Trafikk og parkeringsforhold til Tempebanen bør utredes i forbindelse med økt bruk av banene. Plassering av storbyhall bør utredes også plassering av bydelshall/flerbrukshall fortrinnsvis ved Nidarvoll skole.

Kommentar: Det er igangsatt egen planlegging for området omkring Nidarvoll skole. Utredning av storhall har vært en del av planarbeidet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er veldig positiv til planarbeidet. Det vil bli godt med en helhetlig plan for å kunne behandle detaljplaner. Planens omfang gir uttrykk for at det er behov for større transformasjon av området. Det er positiv at det brukes erfaringer fra Brøsetprosjektet med fokus på å redusere klimagassutslippene. Fylkesmannen er opptatt av høy arealutnyttelse og at det kan også bli nødvendig med høyhus enkelte steder i kommunen. Miljøvennlige transportformer må styrkes og sykkel og gangveier prioriteres. Strengt parkeringsnormer må brukes for å redusere bilbruk. Kollektiv trafikk må prioriteres fremfor privatbilen. Det må vurderes tiltak for å dempe risikoen for støv. Støy er også en betydelig helseplage. Grønnstrukturen er viktig og det må beskrives virkningen av gang/sykkelveg og boliger i sammenheng med grønnstrukturen.

Kommentar: Planforslaget ivaretar innspillene fra fylkesmannen.

Statens vegvesen (SVV) viser til tidligere innspill i forhold til kapasitetsproblemer, Superbuss, trafikksikkerhet og miljøbelastning. Det forutsettes at tidligere uttaleleser tas med i det videre planarbeidet.

Trondheim kommune

Kommentar:

Tidligere uttalelser fra SVV er utredet. Det gjøres oppmerksom på at planforslaget er endret fra forstudiet. Trafikkmodellen fra Forstudien (Asplan Viak 2010) er bearbeidet og brukt til å regne på konsekvenser av planen.

Olav Njøs Valøyslyngen 3 (nabo) har spilt inn bekymringer for den kommunale blokka på Valøyvegen. Han mener det ikke er bra med bevoktning av bygningen og at tilsyn med beboerne ikke er bra nok for at naboene kan føle seg trygge. Han peker ut at det er mange hybler i bygningen og det handles i åpen dagslys med stoff i områder. Han har også funnet mange nåler i området og i gapahuk som fiskerne bruker. Han foreslår færre beboere med rusproblemer.

Kommentar: I planarbeidet er der ikke foreslått endringer av bebyggelsen på Valøyavegen 9. Sosiale forhold kan ikke sikres i en reguleringsplan.

Angel Næringsbygg DA også på vegne av BN Eiendom, eier av Tempeveien 17, 17, 41, 43 og 45, skriver at store deler av eiendommer ved den sørlige delen av eiendommen er lagt ut til vegformål og at dette reduserer utbyggingsarealet betydelig. Det menes også at planen medfører landskapsinngrep i elverommet. Det skrives at det ønskes en bymessig utvikling med mulige stille sider mot elva. Det vises til planprogram og forstudien for trafikk, byroms- og grønnstruktur og at det er helt andre forutsetninger å finne der for utvikling av denne delen av området. Det kritiseres sterkt at det offentlige ikke løser vegsystemene på en fullgod måte. Angel Næringsbygg DA ønsker å bli involvert i planprosessen.

Kommentar: I områdeplanen er videreføring av eksisterende Tempevegen ikke aktuelt og planen foreslår å øker utnyttelsesmulighetene av denne delen av området betydelig. Det er en del usikkerhet forbundet med utnyttelse av området mot skrenten. Det er ivaretatt i bestemmelser ytterst aktsomhet ved eventuell utbygging, spesielt med hensyn til rasfare og gass i grunnen. Framtidige trafikkløsninger kan ha innflytelse på dette område og det er ivaretatt i bestemmelsene at utbygging ikke kan skje før trafikkløsninger for ny Sluppenbru og eventuell tunnel i Byåsen er avklart.

Intern samrådsprosess

Det er avholdt idedugnad, diskusjonsarena, interne samrådsmøter og flere offentlige virksomheter er inndratt i planprosessen. Det er holdt presentasjoner for offentlige instanser også politiske under planprosessen. Det er kommet flere innspill i form av referater som ligger til grunn for planarbeidet.

Samråd med tomteeiere, bedrifter og interessegrupper

Det er i planprosessen avholdt flere møter med eiere og berørte i og ved planområdet. Det er kommet innspill i samrådet med private i området for det meste i form av møtereferat. Partene er stort sett positive til planarbeidet. Kjeldsberg AS som stor eier utenfor planområdet har, merknader til planens avgrensning og mener området sør for Omkjøringsvegen burde inkluderes.

Innspill som er behandlet i planprosessen og parter som byplankontoret har hatt presentasjoner og samrådsmøter med under planarbeidet er: Trondheim bydrift, K.Lund, Antong Grevkots vei 2, Koteng (Angel Næringsbygg DA) KLP, Asplan Viak, Brattsberg borettslag, NTNU, Sintef, Schell, Siemens, Studentrådet, Tofa, Nidelv idrettslag, Trondos og Kjeldsberg.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekkene i Kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil legge til rette for en storstilt utbygging av sentrumsfunksjoner sør for Trondheim sentrum. Dette vil få stor betydning for utviklingen av en kunnskapsakse i Trondheim, med etablering av nye virksomheter, boliger og service med svært god tilgjengelighet til bycampus med NTNU, Sintef og Høgskolen i Sør-Trøndelag og annen forskning og undervisning.



Kunnskapsaksen

Planforslaget legger også opp til at store bygningsvolumer som ny storhall kan innpasses dersom dette blir aktuelt. Bydelen vil få en markant utforming med sin høyhusrekke som vil signalisere bydelen på en tydelig måte.

Hovedutfordringen i omformings- og fortettingsplanen er den belastningen som bydelen har og vil få som følge av biltrafikk. Det er bred enighet om at fortettingen må prioriteres. Det forutsettes at den positive utviklingen som man har sett, der satsning på bedret sykkel- og kollektivtilbud har ført til nedgang i biltrafikk og mindre utslipp fra kjøretøy, vil fortsette. Det er ønskelig at Holtermanns veg skal være en bygate. De tiltak som foreslås i planen for å bøte på belastning fra trafikk er etter rådmannens mening tilstrekkelig for å sikre en god utvikling av bydelen.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planen har en god planfaglig kvalitet. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 4.12.2013

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

VEDLEGG:

- 1 Reguleringskart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Illustrasjonsplan
- 4 Perspektiver
- 5 Sol- og skyggediagram
- 6 Tabell over rekkefølgekrav
- 7 Landskapsanalyse
- 8 Høyhus med ROS-analyse
- 9 Trafikkberegninger
- 10 Handelsanalyse
- 11 Overordnet VA-plan
- 12 VA-notat
- 13 Geoteknisk rapport R 1579
- 14 Geoteknisk rapport R 1579-2
- 15 Geoteknisk rapport R 1579-3
- 16 Notat om lokk i Holtermanns veg
- 17 Ulike prinsipløsninger for Holtermanns veg