

Saksfremlegg

Sluppenvegen 20 mfl. - detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/2381

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sluppenvegen 20 m.fl., del av gnr/bnr. 73/10 og 73/11 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før høring skal planforslaget sikre intensjonene som er illustrert og beskrevet i planbeskrivelsens kap. 4.5, med hensyn til oppbrutte volum og en nedtrapping i byggehøyde mot sør og vest.

Før høring skal det tas inn en bestemmelse om tilknytningsplikt for fjernvarme.

Før sluttbehandling skal planforslaget dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles (jf. § 12.2 i KPA), samt dokumentere forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av tiltaket (jf. § 15.2 i KPA).

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco, datert 20.05.2025, i bestemmelser sist endret 04.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.05.2025.

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et samlet prehospitalt akuttmedisinsk miljø som skal inneholde både operative tjenester, ledelse og utviklingsmiljø.

Utfordringer i planarbeidet har vært å veie offentlig grønnstruktur og naturverdier opp mot kritiske samfunnsfunksjoner og å redusere inngrep i grønnstrukturen. Samtidig er også støy, visuell forstyrrelse og trafikk viktige utfordringer.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Sweco Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Norsk Luftambulanseteknologi AS. Endelig komplett planforslag forelå 23.05.2025.

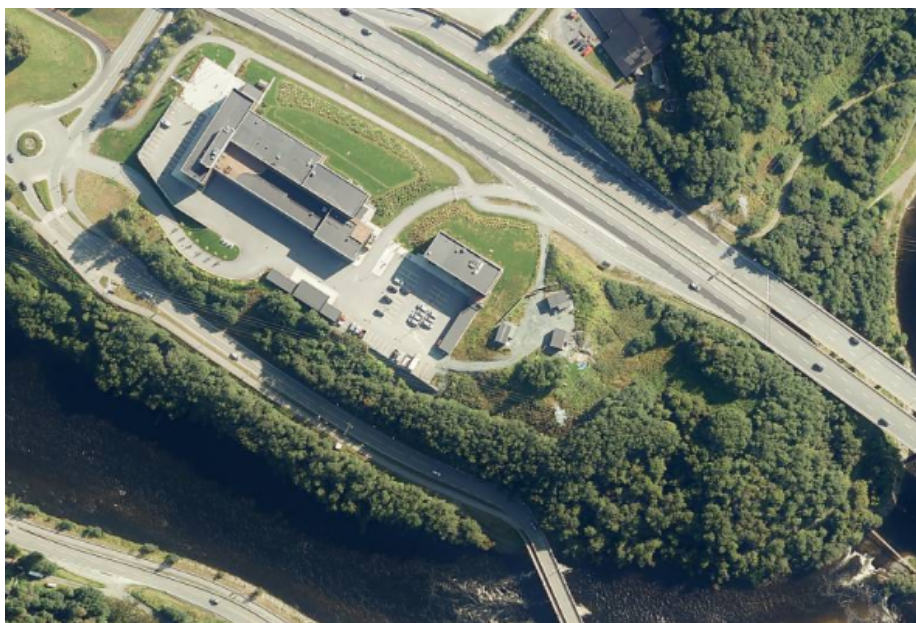
Fakta

Dagens situasjon

Planområdet er på 31,7 daa og ligger på Sluppen i Trondheim kommune. Området grenser mot Nidelva i vest og sør, E6 i øst, og eksisterende bebyggelse i nord. Nærmeste bebyggelse er Trondheim hovedbrannstasjon. Midt-Norge 110-sentral IKS ligger på platået innenfor planområdet, sammen med tre kommunale boliger. Resten av planområdet består av bratte skogkledde skråninger ned mot Nidelva. Langs elva går Nidelvstien.

Det er også noe vegetasjon oppe på platået. Innenfor området er det registrert naturtypen gammel høgstaudegråorskog, og flere unge individer av rødlisteartene alm (sterkt truet) og ask (sterkt truet).

Hovedadkomst er via rundkjøring på Sluppenvegen i nord, og i tillegg er det en utrykningsrampe mot E6 sørover som benyttes ved utrykning om hovedadkomsten er strengt.



Flyfoto av dagens situasjon. Nord til venstre.

Planforslaget

I dag er luftambulansen lokalisert på Vestre Rosten 114 sør i Trondheim, og det er flere grunner til at basen må flyttes. Nye krav til smittevern og utforming av arealer gjør en oppgradering og utvidelse av dagens base omfattende. Ettersom dagens tomt har ustabile grunnforhold, ville det vært nødvendig med omfattende sikringstiltak, blant annet i form av steinsetting av flere ravinedaler og flytting av hovedvannledningen som ligger tett inntil basen. Det vil derfor være store miljømessige og økonomiske konsekvenser knyttet til en eventuell utvidelse/oppgradering av dagens base.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et samlet prehospitalt akuttmedisinsk miljø som skal inneholde både operative tjenester, ledelse og utviklingsmiljø. Aktører som planlegges å utgjøre Trondheim prehospitale senter (TPS) er luftambulansebase for helikopter og legebil, bilambulanse, Akuttmedisinsk kommunikasjonsentral 113 inkludert inkludert LA-operatører, trening og opplæringscenter for prehospitale tjenester og ledelse av slike operasjoner, Pasientreiser og Fellestjenester. Det vil også være fasiliteter knyttet til

forskning og utvikling i senteret, samt at planforslaget legger til rette for en mulig utvidelse av Trondheim hovedbrannstasjon og Midt-Norge 110-sentral IKS.



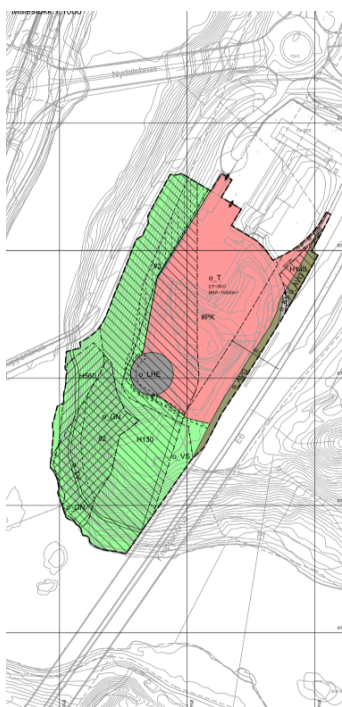
3D-illustrasjon av det planlagte tiltaket. Eksisterende bebyggelse vist som rød/brun/svart. Det samme gjelder mulig utvidelse av hovedbrannstasjonen (tilbygget). Nord til venstre.

Planforslaget åpner for en samlet utnyttelse på 15.500 m² BRA. Dette inkluderer landingsplass for helikopter. Maks kotehøyde er satt til +50, og byggegrense mot E6 er 42 meter. Øvrig byggegrense følger formålsgrensen o_T (offentlig tjenesteyting). Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #PK.

Det er utarbeidet konsekvensutredning for temaene mobilitet, støy, naturmangfold og klimagassutslipp. Andre utfordringer i planarbeidet har vært grunnforhold og visuelle forstyrrelser som følge av plassering av helikopterlandingsplass nær E6.

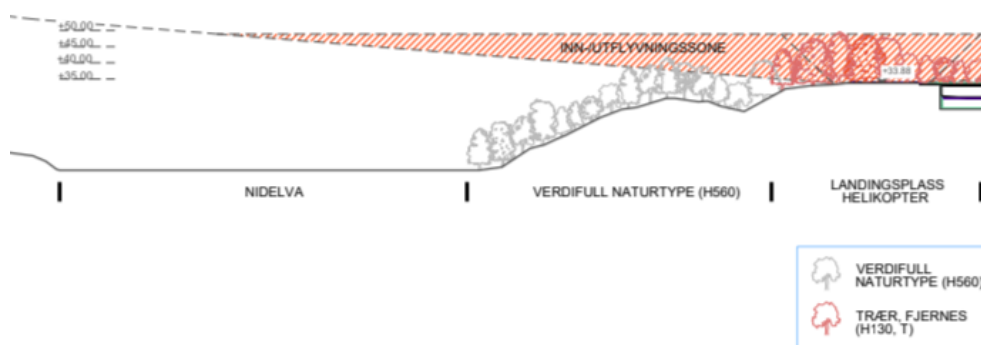


Forslag til plankart. Inn-/utflygingssone til venstre.



Vesentlige virkninger

Tiltaket vil føre til arealbeslag i Nidelvkorridoren ved at offentlig grønnstruktur reduseres og en viktig naturtype blir berørt. Deler av vegetasjonen på platået ville måtte fjernes på grunn av regulert inn- og utflygingssone for helikopter. Noe av vegetasjonen i øverste del av skråninga får høydebegrensninger som følge av flygesonen, inkludert naturtypen gammel høgstaudegråorskog. Det åpnes ikke for andre tiltak i skråninga ned mot Nidelva.



Skog som blir berørt av høyderestriksjonene i inn-/utflygingssonen.

Støyberegninger viser at tre boliger i Gammel-lina vil ligge over anbefalt grenseverdi når det gjelder støy fra helikoptertrafikk. Beregninger viser at byggene vil ha tilfredsstillende støy nivå på uteoppholdsareal på vestsiden av byggene, mens eventuelle oppholdsareal på østsiden kan ha mindre overskridelse. Samlet støybelastning, støy fra biltrafikk og helikoptertrafikk vil imidlertid være uendret. Bestemmelsene stiller krav om at det skal gjøres en støyfaglig utredning for innendørs støy nivå for disse tre boligene, og eventuelle nødvendige fasadetiltak er sikret gjennom rekkefølgekrav. Støyen vil også påvirke friluftslivet i Nidelvkorridoren i noen grad. Støyrapporten viser at helikopterstøy ikke vil utgjøre ekstra støy av betydning for viktige byutviklingsområder på Sluppen, fordi støy fra E6 fremdeles vil være dimensjonerende.

Dagens ÅDT for hovedadkomst fra Sluppenvegen er anslått å øke fra dagens 200 til 574 i 2050. Dette inkluderer ÅDT for Trondheim prehospitale senter, samt en økning i ÅDT for brannstasjonen og 110-sentralen.

De tre kommunale boligene som ligger innenfor planområdet i dag vil måtte flyttes når tiltaket gjennomføres.

Byplankontorets vurdering

Tiltaket er en viktig samfunnsfunksjon. Lokalisering på Sluppen vil gi en kortest mulig responstid for bilambulansen og luftambulansens legebilressurs. Videre gir plasseringen mulighet for samarbeid med dagens hovedbrannstasjon, i tillegg til samlokalisering av flere funksjoner. Byplankontoret er likevel usikker på om alle funksjoner som er foreslått å være en del av det framtidige prehospitale senteret, er nødt til å ligge her. Prosjektet har vokst underveis i planprosessen når det gjelder antall enheter og funksjoner, og utnyttelsen som i planprogrammet var satt til 12-13.000m² BRA, er nå 15.500 m² BRA. I denne saken foreslås det å bygge ned offentlig grønnstruktur og naturverdier til fordel for kritiske samfunnsfunksjoner.

Byplankontoret mener derfor det er viktig å ikke åpne for flere funksjoner enn de som nødvendigvis må ligge her. For å redusere utnyttelsen og arealinngrepet i grønnstrukturen og Nidelvkorridoren.

Naturtypen gammel høgstaudegråorskog reguleres med hensynssone *bevaring naturmiljø*. Innenfor hensynssonen skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Inn- og utflygingssonen er regulert med hensynssone *byggeforbud rundt veg, bane og flyplass*. Her gjelder høyderestriksjoner som er angitt med koter i illustrasjon på plankartet. Disse to hensynssone overlapper og kommer i konflikt med hverandre for en del av området. Området for overlapping reguleres som bestemmelsesområde #2, *retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak*. Her tillates det å fjerne skog som overstiger høyderestriksjonene, men fjerning eller erstatning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i Trondheim kommune.



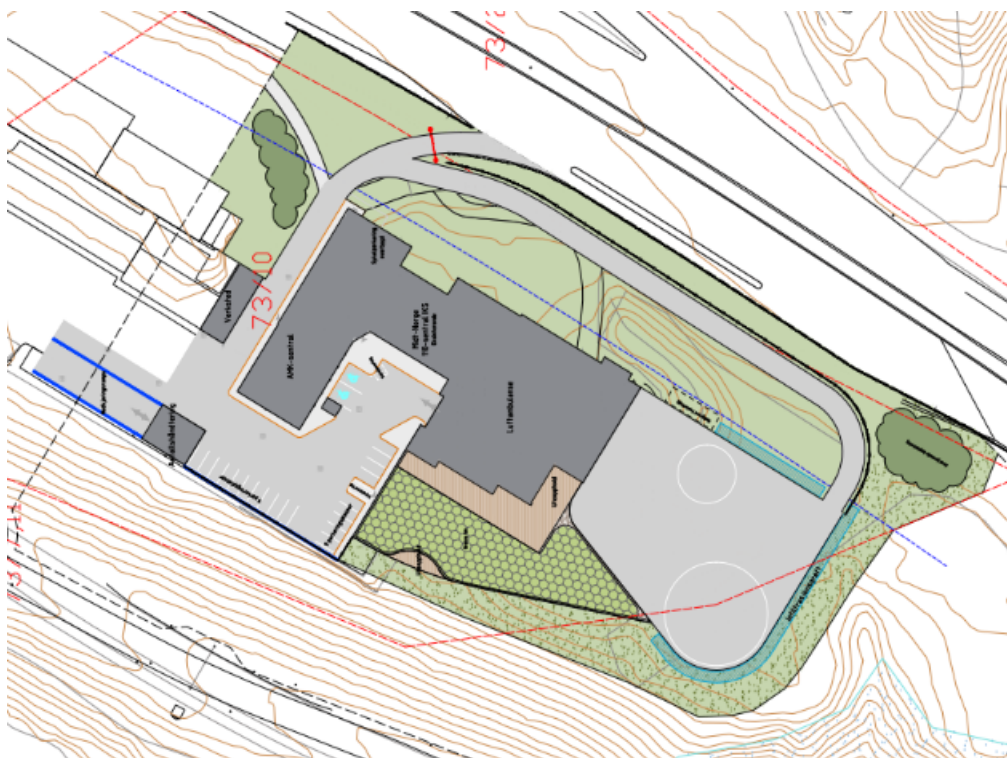
Utsnitt som viser bestemmelsesområder (til venstre) og hensynssoner (til høyre). Grense for inn-/utflygingssone med helikopter er også vist i figuren til høyre.

Planbeskrivelsen beskriver flere intensjoner som ikke er sikret i planforslaget. Dette gjelder for eksempel brudd i bebyggelsens volum, buet fasade mot vest, takhage på taket over bilambulansen, parkaktig preg på utearealet mot E6, grønne tak og tiltrettelegging for solcelleanlegg på taket av tverrfløya. Forslagsstiller ønsker å bevare fleksibilitet i prosjektet, men byplankontoret mener mye av dette burde vært sikret i bestemmelsene slik at prosjektet som beskrives, er det som blir etablert.

I planforslaget beskrives kollektivtilbudet som godt og at planområdet ligger sentralt i forhold til gang- og sykkelvegnett, men legger likevel til rette for 190 parkeringsplasser. Planforslaget beskriver hvordan parkeringsdekningen er utredet, men Byplankontoret mener likevel det er

vanskelig å vurdere nødvendigheten av det store antallet parkeringsplasser da antallet er basert på ønsker som er framkommet i brukermøter. KPA angir ikke parkeringskrav for offentlig tjenesteyting.

Mellom adkomstveien til helikopterlandingsplassen og E6 skal det etableres en vegetasjonsskjerm som hindrer at E6-trafikk blir blendet av trafikk på adkomstvegen. Skjermen vil også redusere innsyn til helikopterlandingsplassen fra E6. Andre tiltak for å hindre visuell forstyrrelse kan være varslingskjelt, nedsatt fartsgrense og støy- og vindreducerende tiltak, men dette er ikke sikret i planforslaget.

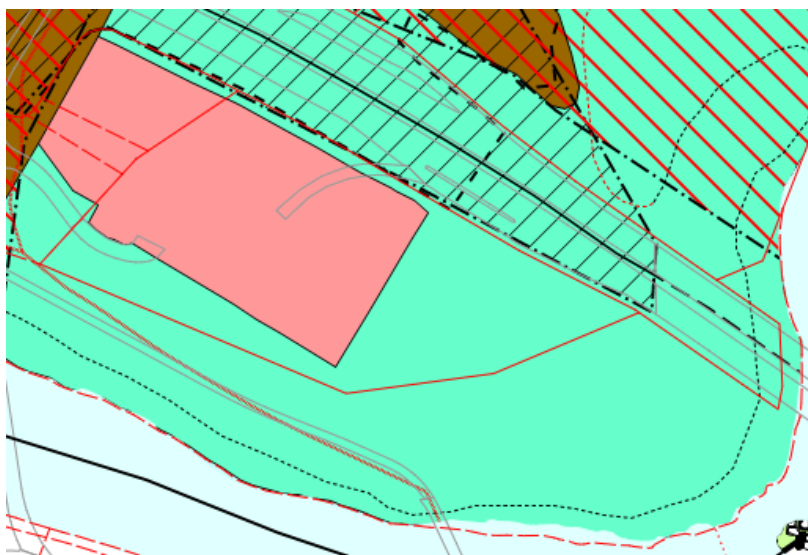


Situasjonsplan. Nord mot venstre.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA), er planområdet vist som offentlig eller privat tjenesteyting, blågrønnstruktur, hensynssone bevaring naturmiljø - Nidelvkorridoren, samferdselsanlegg, turveg og hovedvegnett sykkelveg. KPA stiller blant annet nye krav til dokumentasjon av at kommunes norm for blågrønn faktor oppfylles ved gjennomføring av planen, samt dokumentasjon av forventede klimakonsekvenser som følge av tiltaket. I og med at ny KPA ble vedtatt etter at planforslaget ble innsendt som forslag til komplett første gang, er dette ikke en del av planforslaget til førstegangsbehandling. Dokumentasjonen må derfor foreligge ved sluttbehandling.

Kommunedelplan (KDP) for Sluppen, vedtatt 02.02.2023, gjelder foran KPA. KDP viser området som offentlig/privat tjenesteyting, blå-/grønnstruktur (felt G3), bestemmelsesområde #1 (Nidelvkorridoren), hensynssone krav vedrørende infrastruktur, hovedveg på bakken, og turveg/turdrag.



Utsnitt av kommunedelplan Sluppen. Nord mot venstre.

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2017 gjelder foran KDP Sluppen. Detaljregulering av *rv706, Sluppen – Sivert Dahlens veg*, vedtatt 07.12.2017, regulerer deler av området som naturområde, turveg, bestemmelsesområde for videreføring av reguleringsplan, og bestemmelsesområde midlertidig anleggs-, rigg- og deponiområde. Detaljregulering av *E6-parsell Sluppen og strekningstiltak i Holtermanns veg*, vedtatt 04.02.2021, regulerer en mindre del av planområdet i vest langs E6, som annen veggrunn - grøntareal, gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass.

Forholdet til byvekstavtalen

Lokalisering av tiltaket på Sluppen er et resultat av en silingsprosess og evaluering av 15 ulike lokasjoner, der valg av lokasjon i hovedsak er begrunnet med kortest mulig responstid for bilambulansen og luftambulansens legebilressurs. En oversikt over alle hendelser i perioden 2019-2023 hvor luftambulansen benyttet bil som transportverktøy, viser at tyngdepunkt for hendelsene er like ved avkjørselen fra E6 til Nidarvoll. En base som omfatter nødetater vil på grunn av krav til responstid, uavhengig av lokasjon, måtte plasseres nært det sentrale vegnettet.

Kollektivtilbudet er vurdert som godt og planområdet ligger sentralt i forhold til gang- og sykkelvegnettet. Planforslaget sikrer opparbeidelse av en trapp/snarveg mellom Trondheim hovedbrannstasjon og Sluppenvegen, for å minimere gangtrafikken via hovedadkomst inn til området. Snarvegen vil i tillegg forkorte avstanden med 80 m for gang- og sykkeltrafikk mellom Trondheim prehospitale senter og østover langs Sluppenvegen.

Kommunale enheter som har innspill i saken

Klima- og miljøenheten har bedt om at det vurderes tatt inn et rekkefølgekrav om restaurering av natur innenfor dagens tomt for luftambulansen på Vestre Rosten 114, jf. mulig avbøtende tiltak beskrevet i KU naturmangfold dersom tiltaket gjennomføres. Byplankontorets vurdering er at dette ikke er mulig å sikre juridisk i denne planen, da tiltaket ligger langt unna planområdet.

Enhet for idrett og friluftsliv har bedt om at det vurderes tatt inn et rekkefølgekrav om standardheving av Nidelvstien som kompensasjon for økt støypåvirkning og forstyrrelser av

friluftslivets ferdsel. Byplankontorets vurdering er at dette vil være utenfor rammen av nødvendighetskravet for rekkefølgekrav, jf. pbl § 12-7 nr. 10.

Eierskapsenheten er forvalter av kommunens eiendommer, inkludert Vestre Rosten 114 (gnr/bnr. 316/538) hvor dagens luftambulansebase ligger, og Sluppenvegen 20 (gnr/bnr. 73/10) innenfor planområdet. Eierskapsenheten har også ansvar for de tre kommunale boligene som ligger innenfor planområdet i dag, og som må flyttes når tiltaket realiseres.

Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble kunngjort i Adresseavisen, på Trondheim kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer, den 05.07.2024. Det kom 11 innspill til planforslaget. Innspillene omhandler nettstasjon/strømforsyning, støy, trafikk, nærhet til E6/ visuell forstyrrelse, Nidelvkorridoren/ -stien, naturverdier, samfunnssikkerhet, kapasitet vannforsyning, flom og overvannshåndtering. Et sammendrag av innspillene med forslagstillers kommentarer følger planforslaget.

Planavgrensningen er justert noe mot nord etter varsel om oppstart. Dette er gjort for å gi plass til nye adkomstløsninger som justering av gang- og sykkelveg øst for bebyggelsen og areal til nedkjøringsrampe for den nye parkeringskjelleren. Det ble konkludert med at disse endringene ikke medførte behov for å varsle oppstart på nytt.

Byplankontorets anbefaling

Gjeldende planforslag åpner opp for at det innenfor formålet offentlig tjenesteyting kan bygges ett stort, uavbrutt volum med en maks kotehøyde på + 50 meter. Planbeskrivelse og illustrasjoner beskriver imidlertid et prosjekt med variasjon i volum og høyder. For å sikre en god tilpasning til omgivelsene, anbefaler byplankontoret derfor at planforslaget før høring sikrer intensjonene som er illustrert og beskrevet i planbeskrivelsens kap. 4.5 med hensyn til oppbrutte volum og en nedtrapping i byggehøyde mot sør og vest. Byplankontoret vurderer at avslutningen av anlegget ut mot elverommet bør ha lavere høyder enn lenger nord på tomten, slik det også er illustrert. Dette vil redusere den visuelle virkningen noe og bedre overgangen til elverommet som preges av grønne skråninger ned mot elva. Det vil også svare bedre mot de grønne skråningene på Byåsen-siden.

Fjernvarmetilknytning må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Det anbefales også at planforslaget før sluttbehandling dokumenterer forventede klimakonsekvenser og blågrønn faktor, i tråd med ny KPA.

Byrådets vurdering

Byrådet er opptatt av at Trondheims befolkning skal ha et godt og samlet tjenestetilbud når det gjelder prehospitalt akuttmedisin. Helikopterbasen Norsk Luftambulanse disponerer i dag tilfredsstillende ikke dagens krav og må oppgraderes. Det er vurdert ulike lokasjoner for ny base og utredningene har konkludert med at en lokalisering på Sluppen gir raskest responstid til flest mulig.

I tillegg kan man få til en samlokalisering med og utvidelse av kompetansemiljøet som er lokalisert på brannstasjonen på nabotomta i dag og andre relevante forsknings- og utviklingsmiljøer som kan flyttes hit. En samlokalisering kan gi mange samfunnsmessige fordeler: Bedre beredskap, utvikling av kompetanse, forskning og innovasjon. Det gir også økonomiske fordeler gjennom effektiv arealutnyttelse, samlet investering til bygging og driftskostnader.

Siden arbeidet med planprogrammet har prosjektet økt i omfang. Planforslaget berører sårbar natur, blant annet naturtypen gammel høgstaudegråorskog, og flere unge individer av rødlisteartene alm (sterkt truet) og ask (sterkt truet). Planområdet ligger tett på Nidelva. Det bør gjøres en vurdering fram mot sluttbehandling om samlokaliseringen skal omfatte alle aktørene som planlegges å utgjøre Trondheim prehospitale senter eller om noen funksjoner kan tas ut av prosjektet for å redusere utbyggingens påvirkning på naturen.

Tiltaket er ikke i tråd med overordna plan og vil ha virkninger for miljø og samfunn. Offentlig grønnstruktur, som nylig er regulert i KPA, blir redusert med 6,5 dekar. I tillegg blir 4,3 dekar av regulert naturområde berørt ved at skogen her kommer i konflikt med inn-/utflygingssonen for helikopter. Selv om deler av grønnstrukturen fortsatt skal bevares, må vegetasjonens høyde holdes nede for ikke å komme i konflikt med helikoptertrafikken.

Byrådet vurderer at samfunnsnyttene av å få en på plass en ny lokalitet for et prehospitalt akuttmedisinsk miljø må vektes tungt. Dette er viktige funksjoner for Trondheims befolkning der raskest mulig responstid er viktig. Utfordringene i planarbeidet har vært å veie offentlig grønnstruktur og naturverdier opp mot kritiske samfunnsfunksjoner og å redusere inngrep i grønnstrukturen. Tiltaket har negative konsekvenser for Nidelvkorridoren og naturområdene, men dette vurderes som akseptabelt på grunn av den viktige samfunnsfunksjonen tiltaket har. Byrådet anbefaler derfor at byutviklingsutvalget legger planforslaget ut på høring, men med noen mindre endringspunkter. Det er viktig at de illustrerte intensjonene i planen sikres, at det legges inn tilknytningsplikt for fjernvarme og at blå grønn faktor ivaretas.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning (KU) for klimagassutslipp. Tiltaket vil samlet sett føre til utslipp av 6.575 tonn CO₂-ekvivalenter. Dette innebærer et vesentlig klimagassutslipp, men utslippet er likevel ikke så stort at det kommer i konflikt med nasjonale og regionale interesser innenfor klima- og miljøområdet. Utslippene er knyttet til arealbeslag, tomtebearbeidelse og infrastruktur, oppføring og vedlikehold av bygninger, samt energibruk og transport i drift.

Beregningene fra KU-rapporten må anses som veiledende og vil avvike fra det endelige klimagassregnskapet, da beregningene er basert på et bygg som ikke er ferdig prosjektert, og fordi det er gjort en rekke antagelser knyttet til materialer og mengder. Endelige tall vil foreligge ved prosjektets slutt. Det er vurdert at det er mulig å oppnå betydelige restriksjoner i klimagassutslipp gjennom målrettede tiltak og valg av teknologi. Det er imidlertid ikke tatt inn bestemmelser om reduksjon i klimagassutslipp, bortsett fra at det er satt et overordnet mål for utslipp av klimagasser i § 1.

Fjernvarme

Nye regeltolkninger har avdekket at plikt for fjernvarmetilknytning må sikres i den enkelte reguleringsplan. Det er ikke tilstrekkelig med en bestemmelse i kommuneplanen. Intensjonen i Trondheims KPA er at tiltak over 1000 m² innen konsesjonsområdet for fjernvarme skal ha tilknytningsplikt (§ 15.4). Dette prosjektet er et stort anlegg i konsesjonsområdet og fjernvarme er også beskrevet som ønsket varmekilde i planbeskrivelsen. Byplankontoret mener derfor at plikt til fjernvarmetilknytning må tas inn i bestemmelsene før høring.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Det er ikke regulert næring innenfor området i dag, og det blir heller ikke regulert nytt næringsareal i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune eier både dagens lokasjon for luftambulansen på Vestre Rosten 114, og (gnr/bnr. 316/538) hvor dagens luftambulansebase ligger, og gnr/bnr. 73/10 innenfor gjeldende planområde. Dersom tiltaket gjennomføres vil de tre kommunale boligene som ligger innenfor planområdet bli flyttet, men per i dag er det ikke avklart hvor. Det er heller ikke avklart hva som vil skje med dagens lokasjon. Vestre Rosten 114 er i dag vist som næringsareal i KPA.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener det er viktig å få på plass et nytt prehospitalt akuttmedisinsk senter, som samler både operative tjenester, ledelsesfunksjoner og utviklingsmiljø. En samlokalisering av disse funksjonene er viktig for å sikre et godt og samlet akuttmedisinsk kompetansemiljø som vil komme samfunnet til gode. Tiltaket har negative konsekvenser for Nidelvkorridoren og sårbare naturtyper, og dette medfører at man må veie natur- og sentrale samfunnsinteresser opp mot hverandre. Det vurderes som akseptabelt å legge saken ut til offentlig ettersyn og høring på grunn av den viktige samfunnsfunksjonen tiltaket har. Byrådet anbefaler derfor byutviklingsutvalget å legge planforslaget ut på høring, men med noen mindre endringspunkter.

Byrådet i Trondheim, 26.06.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Detaljregulering av Sluppenvegen 20 mfl., del gnr/bnr 73/10 og 73/11, r20240021, offentlig ettersyn
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart

- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Geoteknisk vurdering
- 6 KU klimagassutslipp
- 7 Merknadsbehandling
- 8 Matrise fra internt samråd
- 9 Utomhusplan
- 10 Tverrsnitt
- 11 Perspektiv nær- og fjernvirkning