



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: k20130013

Arkivsak: 20/22

## Kommunedelplan Klett 2022-2034, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 30.05.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

#### INNHOOLD

Planbeskrivelse.....	1
1. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET.....	3
1.1 Bakgrunn for oppstart av planarbeid .....	3
1.2 Formålet med planarbeidet .....	3
1.3 Tidligere vedtak.....	4
1.3.1 Vedtak i bygningsrådet 08.12.2020.....	4
1.3.2 Vedtak i bygningsrådet 25.01.2022.....	5
2. OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER .....	5
2.1 FN's bærekraftsmål .....	5
2.2 Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP 2).....	6
2.3 Byvekstavtalen .....	6
2.4 Byutviklingsstrategien og Grønn strek .....	6
2.4.1 Byutviklingsstrategien .....	6
2.4.2 Grønn strek .....	7
2.5 Kommuneplanens arealdel (KPA).....	8
2.5.1 Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) .....	8
2.5.2 Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-34 .....	8
2.6 Gjeldende reguleringsplaner.....	9
2.6.1 E6 Jaktøyen - Storler (r20140035).....	9
2.6.2 Klett, del av gnr 203 bnr 3 og 211/10 (r20130029).....	9
2.6.3 Alfarheim, Klett. Gnr 203 bnr 23 og del av Klett gård. Gnr 203 bnr 2 (r0239g).....	10
2.6.4 Heimdalsveien (r20120013) .....	10
2.6.5 Leinstrand idrettspark (r20210051) .....	10
3. DAGENS SITUASJON .....	11
3.1 Beliggenhet og landskap .....	11

3.2 Bebyggelse og befolkning.....	12
3.3 Offentlige og private tjenester .....	13
3.4 Samferdsel.....	13
3.4.1 Trafikksikkerhetstiltak .....	15
3.4.2 Kollektivtilbud .....	16
3.5 Støy og luftkvalitet .....	16
3.6 Geoteknikk .....	17
3.7 Naturmangfold .....	17
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	18
4.1 Alternativ 1.....	19
4.1.1 Plangrep .....	19
4.1.2 Utvikling av Klett sentrum .....	19
4.1.3 Næringsområder .....	22
4.1.4 Leinstrand idrettsanlegg.....	25
4.1.5 Grøntdrag og turveg langs Søra .....	25
4.1.6 Samferdsel.....	26
4.1.7 Andre formål i planforslaget .....	27
4.1.8 Vurdering av offentlige formål .....	28
4.2 Alternativ 2.....	30
4.2.1 Plangrep .....	30
4.2.2 Heimdalsvegen 208 og 210 settes av til skole.....	31
4.2.3 Dagens næringsareal i sentrum settes av til kombinert formål (nytt felt KBA2).....	32
4.2.4 Dagens skoletomt settes av til barnehage og bolig.....	34
4.2.5 Variert boligtypologi.....	35
4.2.6 Større andel boliger.....	35
4.2.7 Vurdering av omlegging av fv 707 .....	36
5. OPPSUMMERING KONSEKVENsutREDNING (KU) .....	37
5.1 Oppsummering konsekvensutredning alternativ 1 .....	37
5.2 Oppsummering konsekvensutredning alternativ 2 .....	37
5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for begge alternativene .....	37
6. INNSPILL .....	39
6.1 Endringer etter høring og offentlig ettersyn (alternativ 1) .....	40
6.2 Endringer etter ny høring og offentlig ettersyn (alternativ 1 og 2).....	41
7. ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN .....	41
7.1 Alternativ 1.....	41
7.2 Alternativ 2.....	42
8. AVSLUTTENDE KOMMENTAR .....	42

## 1. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune.

### 1.1 Bakgrunn for oppstart av planarbeid

Oppstart av arbeidet med kommunedelplanen ble opprinnelig initiert som en flertallsmerknad til rådmannens budsjettforslag for 2011, vedtatt av bystyret 9.12.2010:

*Klett er et sentralt trafikknutepunkt i regionen hvor E39 og E6 møtes og RV707 kommer inn på disse. Reguleringsplanene for nye E6 er vedtatt og utbygging igangsettes i 2011. Situasjonen på resten av Klettområdet er uoversiktlig og lite strukturert. AP, SV, Sp og MDG ønsker en ny kommunedelplan utarbeidet, slik at Klett kan stå frem som et robust lokalsamfunn arealmessig. Det er viktig at det nasjonale målet om å redusere omdisponering av dyrkajorda blir ivaretatt i denne planen.*

Arbeidet med kommunedelplanen ble igangsatt, og det ble gjort grunnlagsvurderinger, utarbeidet og vedtatt planprogram, samt utarbeidet en stedsanalyse. I 2013 ble arbeidet imidlertid satt på vent på grunn av stort press på mer sentrale områder. I 2018 vedtok bystyret at planarbeidet skulle gjenopptas, og arbeidet ble igjen satt på agendaen.

### 1.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en helhetlig plan som gir rammer for utvikling av Klett. Kommunedelplanen skal;

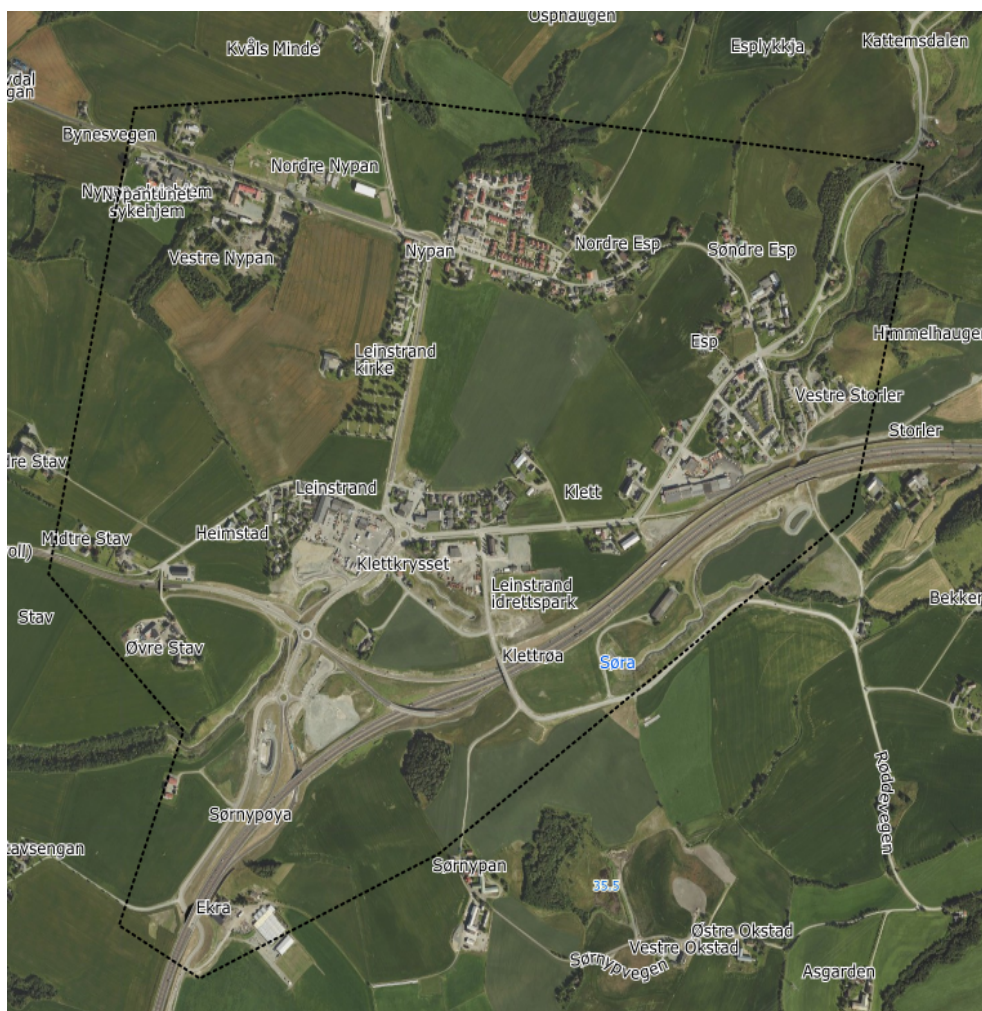
- legge til rette for at lokalsenteret på Klett kan utvikles med lokalsenterfunksjoner som boliger, handels- og servicetilbud, offentlige tjenester etc.
- legge til rette for etablering av sosiale møteplasser
- videreføre Klett som et viktig landbruksområde

Kommunedelplanen skal gi overordnede avklaringer og føringer for detaljreguleringsplaner i området.

Saken legges fram med to alternativ. Forskjellen mellom de to alternativene gjelder arealformålet for tre felt innenfor planområdet. Dette er nærmere beskrevet under "Beskrivelse av planforslaget".

Sakens alternativ 1 ble sendt til sluttbehandling og behandlet i bygningsrådet 25.01.2022. Der ble det vedtatt å sende saken tilbake til kommunedirektøren med sju vedtakspunkt om endring av planen. Endringsdokumentet, alternativ 2, ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.05 - 27.06.2022.

Alternativene blir gjort rede for under beskrivelse av planforslaget. Avsnitt 4.1 gjør rede for alternativ 1 i sin helhet, mens avsnitt 4.2 gjør rede for endringene som ble gjort i alternativ 2 i forhold til alternativ 1. De forhold som er uendret er ikke beskrevet på nytt i dette avsnittet.



Planområdet. Utsnitt av Trondheim kommune kart

### 1.3 Tidligere vedtak

#### 1.3.1 Vedtak i bygningsrådet 08.12.2020

Planforslagets alternativ 1 ble behandlet som sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020 med følgende vedtak:

*Bygningsrådet vedtar å legge forslag til kommunedelplan Klett ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.*

*Bygningsrådet mener følgende endringer i planforslaget skal vurderes før sluttbehandling av kommunedelplanen:*

1. *Området KBA2 skal vurderes brukt til offentlig formål som skole.*
2. *Området som er foreslått til næring skal vurderes regulert til formål bolig/forretning/sentrumsformål, samt behov for erstatningsareal for næringsvirksomhet.*
3. *Døgnhvileplassene som i dag ligger i planområdet skal flyttes ut av området, trekanttomta skal vurderes brukes til dette.*
4. *Rekkefølgekrav må ha en jevnere fordeling mellom områdene som skal bygges ut.*
5. *Mulig behov for utvidelse av området som settes av til idrettsformål.*
6. *Alternativ bruk av dagens skoletomt f.eks til kategoriboliger.*
7. *Sikre nok park and ride til bydelen som gjør det mulig å benytte seg av kollektivtilbudet uten å måtte betale bompenger for å komme til parkeringsplassen.*

8. Plassering av park, ønsker at alternativ som er mer skjermet fra trafikken blir vurdert.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:4000, merket Trondheim kommune, datert 13.11.2020, i bestemmelser sist endret 16.11.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.11.2020. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

### **1.3.2 Vedtak i bygningsrådet 25.01.2022**

Planforslagets alternativ 1, revidert etter høring og offentlig ettersyn, ble behandlet som sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022 med følgende vedtak:

Bygningsrådet vedtar å sende saken *Kommunedelplan Klett 2022 -2034 tilbake til administrasjonen for bearbeiding og gjennomføring av eventuelle høringer med følgende føringer:*

1. *Området KBA2 reguleres til offentlig formål og ny Nypvang skole og idrettshall skal plasseres på dette området.*
2. *Boliger planlagt i området KBA2 flyttes til næringsareal vest for rundkjøringen, dette arealet skal ha kombinasjon bolig, næring og sentrumsformål, der boligdelen skal være mot nord og øst.*
3. *Arealet som i dag brukes til skole skal når skolen flyttes gjøres til boligformål, kategoriboliger vurderes lagt der tett opp mot sykehjemmet.*
4. *Det skal legges opp til en variasjon i boligmassen, særlig der det er behov for boliger tilpasset den eldre befolkningen.*
5. *Det må vurderes om ny FV 707 skal gå på utsiden av Klett sentrum til E 39. Dette vil være det beste tiltaket for å redusere gjennomgående trafikk gjennom Klett.*
6. *I dag er det betydelig støy og tungtrafikk forbi skole, sykehjem og kirkegård.*
7. *Bygningsrådet ber kommunedirektøren vise hvordan det kan tilrettelegges for større vekst i antall boliger, og mer variasjon i boligtyper, enn det som er vist.*

## **2. OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER**

### **2.1 FN's bærekraftsmål**

25.09.2015 vedtok FNs generalforsamling 17 bærekraftsmål og 169 delmål. Dette arbeidet er i Trondheim kommune forankret i kommunedelplan *Energi og klima 2017-2030*. Fram mot 2030 skal vi redusere klimagassutslippene i Trondheim by og kommunens egen virksomhet på følgende måte:

- de direkte klimagassutslippene i hele byen skal være redusert med 10 % i 2020 sammenlignet med 1991.
- de direkte klimagassutslippene i hele byen skal være redusert med 80 % i 2030 sammenlignet med 1991.
- i 2030 skal Trondheim kommune være en nullutslippsvirksomhet.

Kommunedelplan Klett imøtekommer FN's bærekraftsmål ved å foreslå en svært begrenset utvikling, og der en ønsker utvikling, skal dette skje der en ønsker lokalsenter på Klett. Det foreslås en konsentrert utvikling innenfor eksisterende bebyggelse, uten at det går ut over matjorda.

## 2.2 Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP 2)

IKAP 2 er et felles verktøy for planlegging av areal og transport i Trondheimsregionen, vedtatt 13.02.2015. Målet er å sikre et samarbeid på tvers av kommunegrensene for å gi regionen flere arbeidsplasser og boliger, og samtidig et bedre miljø. Dette skal blant annet løses ved at

- det skal planlegges slik at vi reduserer bilbruken og opprettholder jordbruksarealet for å sikre dagens og framtidens matproduksjon.
- kommunene skal legge opp til en effektiv arealbruk på både eksisterende og nye næringsområder, for å dempe behov for nye næringsareal i regionen, og dermed omdisponering av blant annet jordbruksareal. Mer effektiv arealutnyttelse på eksisterende næringsarealer skal prioriteres.
- bygde- og lokalsentra skal opprettholdes slik at eksisterende bosettingsmønster, lokalsamfunn og infrastruktur blir ivaretatt med god kvalitet.

Dette har vært viktige forutsetninger i arbeidet med kommunedelplan Klett.

## 2.3 Byvekstavtalen

Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet for persontransport med bil), jmfør *Nasjonal transportplan 2018-2029*. Byvekstavtaler er et virkemiddel for å nå dette målet. Partene i byvekstavtalen for Trondheimsområdet er Staten ved Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Trondheim, Melhus, Malvik og Stjørdal kommuner og Trøndelag fylkeskommune for perioden 2019-2029. Avtalen ble inngått 25.06.2019. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

De samme partene inngikk en tilleggsavtale til byvekstavtalen for Trondheimsområdet for perioden 2020-2029, datert 20.03.2020 og vedtatt i bystyret 29.04.2020. Følgende mål skal legges til grunn i det videre arbeidet med byvekstavtalen: *“I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.”*

Med utgangspunkt i byvekstavtalen og nullvekstmålet er det i sentrumsområdet og de bynære lokale sentrum det bør legges til rette for økt utvikling. I områder som i hovedsak er bilbaserte bo- og arbeidsområder med spredt bebyggelse og lav dekning av kollektivtransport, skal det ikke legges til rette for større bolig- eller næringsvekst. Dette har vært en premiss for arbeidet med kommunedelplan Klett, der kommunedirektøren har vurdert Klett til å være i den siste kategorien.

## 2.4 Byutviklingsstrategien og Grønn strek

### 2.4.1 Byutviklingsstrategien

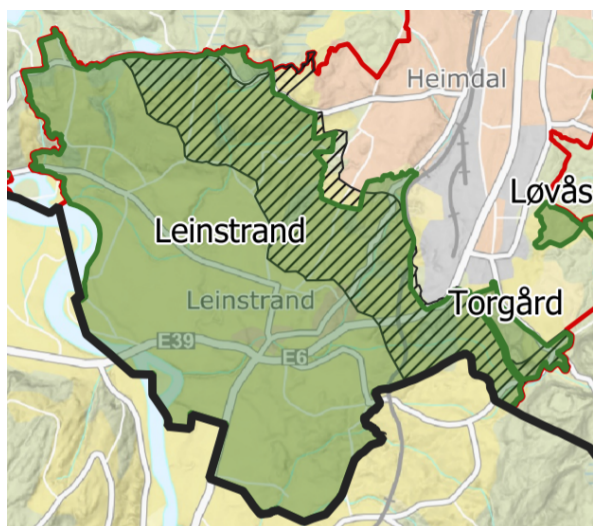
*Byutviklingsstrategi for Trondheim - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050* ble vedtatt i bystyret 09.12.2020. Vedtaket innebærer at byveksten skal følge prinsippet om å bygge innenfra og utover og utvikle seg langs høyfrekvente kommunikasjonsårer for kollektivtrafikk og annen offentlig infrastruktur. Kommunen skal prioritere sine investeringer for å bidra til dette, og best mulig oppnåelse av målene i byvekstavtalen. Lokal sentra som har bane eller høyfrekvent kollektivtilbud skal videreutvikles. Strategien vil være et grunnlag for rullering av kommuneplanens arealdel.

Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak ligge innenfor sonen som er markert som prioriterte utbyggingsområder i strategikartet som følger saken. Dette gjelder sentrumsområdene knyttet til Midtbyen, lokale sentrum og knutepunkter i andre bydeler og langs høyfrekvente kollektivårer nærmest sentrum. Frem mot 2050 vil det bli en stor befolkningsvekst i randkommunen, dette krever en langt bedre koordinering av kollektivtilbudet mellom by og distrikt, og flere park and ride anlegg utenfor sentrum.

Strategien har også anbefalinger som er lagt til grunn for det videre arbeidet med landbruk, friluftsliv og naturmiljø. Disse punktene, som er i tråd med den styrka betydningen av jordvern, vil ha betydning for utviklingen av Klett/Leinstrand i årene framover:

- *Grønn strek for en trygg fremtid - Kommuneplanmelding om byutvikling: Langsiktig vern av jordbruksareal og økologiske korridorer.* "Grønn strek" ble lagt fram av kommunedirektøren i 2015, og legges til grunn for forvaltning av dyrkamark i Trondheim kommune fram mot 2050. Hele kommunedelplanen ligger innenfor grønn strek.
- Verdifull dyrkamark skal ikke omdisponeres til bolig- eller næringsformål for de tre neste rulleringene av kommuneplanens arealdel. Innenfor kommuneplanen er det høy andel dyrka mark.

#### 2.4.2 Grønn strek



*Hele planområdet for kommunedelplan Klett ligger innenfor grønn strek. Planområdets nordlige/ nordøstre del går delvis inn i Leinstrandkorridoren (økologisk korridor).*

"Grønn strek for en trygg framtid. Kommuneplanmelding om byutvikling: Langsiktig vern av jordbruksareal og økologiske korridorer", ble vedtatt i bystyret 28.04.2021. Meldingen vil være et førende styringsredskap for framtidig overordnet planlegging. Meldingen skal legges til grunn for rulleringen av kommuneplanens arealdel.

I meldingen drøftes grønn strek som et styringsverktøy for framtidig vern av jordbruksareal. Sammen med markagrensa og landbruks-, natur og friluftsområdene (LNFR) i

kommuneplanens arealdel, vil grønn strek fungere som en grense mot byutvidelse, og bidra til å hindre byspredning.

I meldingen står det følgende om Klett/Leinstrand:

*"Leinstrand-området er et av de mest verdifulle landbruksområdene i Trondheim, på grunn av områdets størrelse og sammenheng, den gode jordkvaliteten og gode forhold for dyrking. Jordbruksområdene på Leinstrand ligger innenfor hensynssone for viltkorridor, og bevaring av jordbruksarealet har også verdi for Leinstrandkorridoren som en viktig korridor mellom Bymarka og markaområdene øst i Trondheim."*

I kommuneplanmeldingen er det et strategikart og bestemmelser som vil være retningsgivende for kommunens saksbehandling inntil de er innarbeidet i den nye kommuneplanens arealdel. Klett og Ringvål er innenfor Grønn strek.

## 2.5 Kommuneplanens arealdel (KPA)

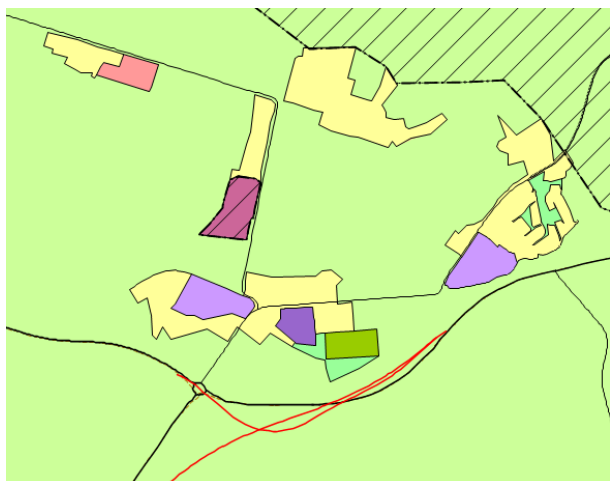
### 2.5.1 Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA)

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 21.03.2013. Det ble da ikke lagt ut noen nye utbyggingsområder på Klett. Planområdet er vist som boligbebyggelse, grav- og urnelund med hensynssone bevaring kulturmiljø, næringsbebyggelse, tjenesteyting, idrettsanlegg og grønnstruktur. De resterende områdene er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR). I tillegg er områdene i nord og nordøst vist med hensynssone bevaring naturmiljø; økologisk korridor (Leinstrandkorridoren).

Bestemmelse § 27.5 i gjeldende KPA sier at det på Byneset, Klett og Bratsberg skal være en arealutnyttelse på minimum 1,5 bolig per dekar. I planbeskrivelsen til KPA står dette om befolkningsvekst i bygdesentrene (nå omtalt som små lokale sentrum):

*“Rådmannen foreslår at boligbyggingen i bygdesentrene dimensjoneres for å opprettholde barnetallet. 3 boliger per år på Bratsberg og Nypvang og 5 boliger per år på Spongdal og Rye vurderes som tilstrekkelig for å oppnå dette.”*

Anslagene er gjort skjønnsmessig basert på resultatene fra befolkningsprognosen. For Nypvang (Klett) tilsvarer dette 36 boliger i en kommunedelplanperiode på 12 år.



Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24

Bakgrunnen for at det på Nypvang ble anbefalt i gjennomsnitt 3 boliger per år, mot 5 boliger per år på Spongdal og Rye, er at befolkningsveksten på Nypvang hadde vært svært høy de siste årene. Dette skyldtes ferdigstillelse av utbyggingen på Nypansletta (gamle Nypan leir) som hadde vist seg å bli bygd ut raskere enn det som ble forutsatt i boligprognosen året før. Av samme grunn ble det ikke lagt ut nye utbyggingsområder innenfor Klett i gjeldende kommuneplanens arealdel.

### 2.5.2 Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-34

Kommuneplanens arealdel er under rullering og er sendt til sluttbehandling. Forslag til ny KPA viser planområdet som byggesoner, grav- og urnelund, næringsbebyggelse, tjenesteyting, idrettsanlegg, blågrønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og kombinert bebyggelse og anlegg. De resterende områdene er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR).

I tillegg er Søravassdraget og områdene i nord og nordøst vist med hensynssone bevaring naturmiljø, mens grav- og urnelunden, ridehallen og noen av gårdsbrukene er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø. Store deler av planområdet er vist med hensynssone landbruk - grønn strek, og det er vist en turveg langs Søravassdraget.

Kommunedelplan Klett vil gjelde foran kommuneplanens arealdel 2022-35, med unntak av forslag til nye hensynssoner bevaring kulturmiljø (gårdsbruk) og fire felt som ligger innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen. Dette er gnr/bnr. 204/18 ("Stadion"), gnr/bnr. 203/32,

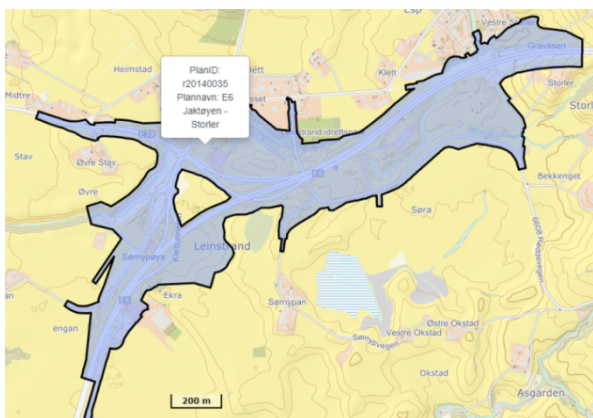


56 og 72 (øst for Klettkryset), samt to felt innenfor gnr/bnr. 203/3 (ridehallen og et areal nord for E6). Disse er vist med hvite felt i kommunedelplanen.

## 2.6 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er vedtatt etter kommuneplanens arealdel 2012-2024.

### 2.6.1 E6 Jaktøyen - Storler (r20140035)



Reguleringsplanen for E6 Jaktøyen - Storler ble vedtatt 22.10.2015, og regulerer nytt hovedvegssystem på Klett med sidearealer. Veganlegget er ferdigstilt. Reguleringsplanen berører store deler av søndre del av planforslaget for kommunedelplan Klett.

Begge alternativene i kommunedelplanen viderefører vegsystemet og tydeliggjør arealbruken. Der det foreligger avvik, fremgår det under de aktuelle formål. Areal avsatt til samferdselsformål i E6-planen er noe innskrenket i kommunedelplan Klett.

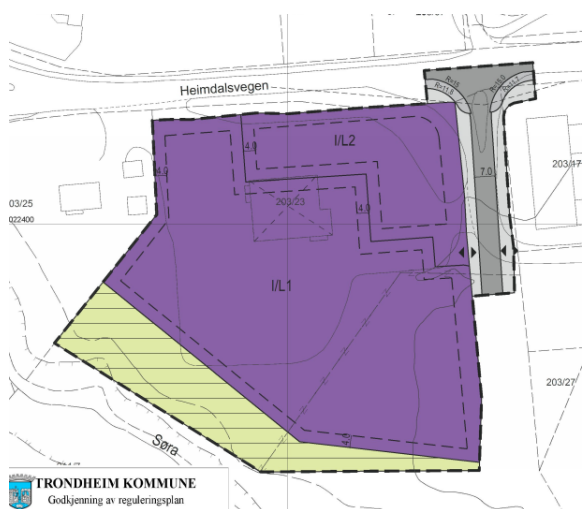
### 2.6.2 Klett, del av gnr 203 bnr 3 og 211/10 (r20130029)



Reguleringsplanen for "trekanttomta" (deler av dagens gnr/bnr. 211/10 og gnr. 203 bnr. 73, 62, 57 og 3) på Klett ble vedtatt 05.10.2016, og åpner opp for bensinstasjon, vegserviceanlegg og bevertning i tillegg til areal for pendlerparkering og døgnhvileplasser for langtransport.

Begge alternativene i kommunedelplan Klett viderefører gjeldende regulering for dette området.

### 2.6.3 Alfarheim, Klett. Gnr 203 bnr 23 og del av Klett gård. Gnr 203 bnr 2 (r0239g)



Reguleringsplanen for Alfarheim ble vedtatt 30.08.2012. Alfarheim er regulert til industri/lager.

I alternativ 1 i kommunedelplan Klett foreslås byggeområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg - bolig og næring, samt nærmiljøanlegg /aktivitetsområde. I alternativ 2 foreslås byggeområdet avsatt til tjenesteyting (skole). Dette er grundigere beskrevet under beskrivelse av planforslaget.

### 2.6.4 Heimdalsveien (r20120013)

Reguleringsplanen for Heimdalsvegen ble vedtatt 06.12.2012. Planen regulerer ny gang- og sykkelveg langs Heimdalsvegen fra Klett mot Heimdal sentrum. I begge alternativene i kommunedelplan Klett, foreslås den vestligste delen av Heimdalsvegen bygd om til miljøgate. Dette er grundigere beskrevet under beskrivelse av planforslaget.



### 2.6.5 Leinstrand idrettspark (r20210051)

Reguleringsplanen for Leinstrand idrettspark ble vedtatt 30.03.2023. Planen regulerer ny ishall innenfor området til Leinstrand idrettspark, i tillegg til å ivareta eksisterende funksjoner og aktiviteter innenfor området, deriblant minimum 400 m2 anlegg for egenorganisert aktivitet og parkering for idrettsanlegg og samfunnshus. Begge alternativene i kommunedelplan Klett viderefører gjeldende regulering for dette området.



### 3. DAGENS SITUASJON

#### 3.1 Beliggenhet og landskap

Planområdet ligger 15 kilometer fra Trondheim sentrum, og 5 kilometer fra Melhus sentrum. Klett er ett av fire små lokale sentrum (tidligere definert som bygdesentrum i KPA) i Trondheim kommune; Rye, Spongdal, Klett og Bratsberg. Det lokale senteret har vokst fram som følge av den sentrale plasseringen i møtet mellom viktige kommunikasjonsårer (E6 og E39), samt Leinstrandvegen (fv 707) og Heimdalsvegen (fv 6682) som går gjennom planområdet. Sentrumsområdet på Klett er preget av biltrafikk, og særlig tungtrafikk langs fv 707.

Leinstrand er et storskala, åpent jordbrukslandskap lengst sør i Trondheim kommune, som er en del av et sammenhengende jordbrukslandskap som strekker seg videre oppover i Gauldalen. Innenfor dette landskapet ligger Klett. I området ved Klett er det gjort store fysiske endringer i kulturlandskapet på grunn av sikringsarbeid ved utbygging av E6 og langs Heimdalsvegen. Leinstrand er av de arealene i Trondheim med størst landbruksverdi, både med hensyn til produktivitet og som en del av et samlet landbruksmiljø. Det meste er kornproduksjon, men det er noe grasproduksjon rundt Storler og Skjetlein. Skjetlein videregående skole ligger like utenfor planområdet.

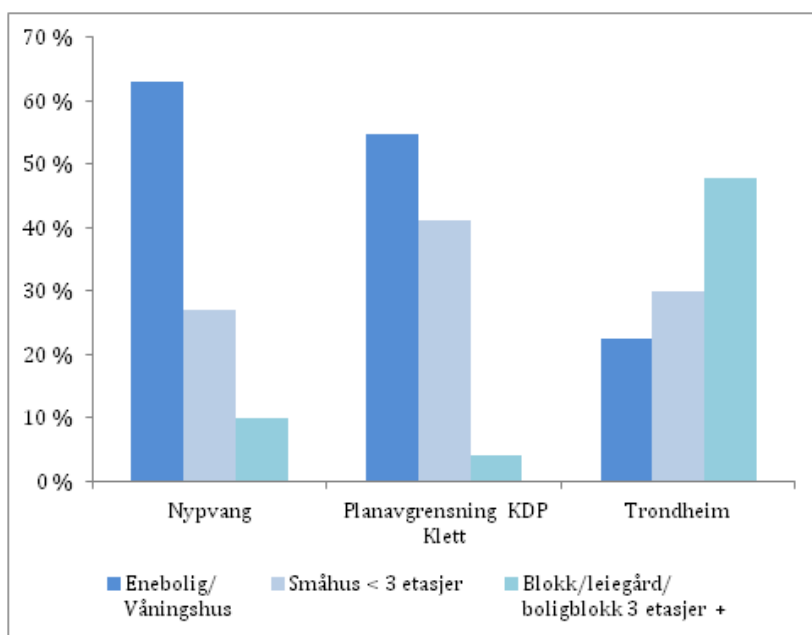
Arbeidet med omlegging av E6 har ført til gjenåpning av bekken Søra på delstrekninger der den tidligere har gått i kulvert. Dette vil etterhvert tilføre nye verdier med et grønt sammenhengende drag. Søra korridoren vektlegges som en viktig sammenhengende grønnkorridor mellom Bymarka og Gaulosen.



Oversiktsfoto med vegsystemer og Klett. Foto: Carl-Erik Eriksson

### 3.2 Bebyggelse og befolkning

Planområdet må karakteriseres som et spredt tettsted, med de tetteste boligkonsentrasjonene rundt det gamle Klettkrysset, Esp, Kammen og Nypan. I Nypvang sone (tilsvarer Nypvang skolekrets) var det per 01.10.2019 777 boliger. Boligene består av 63 % eneboliger/våninghus, 27 % småhus på inntil 2 etasjer, og 10 % av boligene er i blokk. Innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen er det i dag 352 boliger. Sammenlignet med Nypvang sone er det på Klett en større andel småhus og en mindre andel eneboliger og boliger i blokk, enn i Nypvang sone totalt.



Boligtypesammensetning per 01.10.2019 i Nypvang sone, planavgrensning KDP Klett og Trondheim kommune. Kilde: Matrikkelen 15.10.2019

Folkemengden innenfor plansonen (tilsvarende skolekretsen) var 01.01.2019 på 1965 personer. 01.01.2009 var befolkningen 1627. Dette betyr at de de ti siste årene har vært en befolkningsvekst på (338) 21 % i Nypvang sone. Veksten har vært størst for personer i barneskolealder, unge voksne og eldre i 50-64 års alderen. For den eldste aldersgruppen har det vært en netto utflytting. Per 15.10.2019 var det bosatt 911 personer innenfor planavgrensningen til kommunedelplan Klett.

Arealene inn mot det gamle Klett-krysset (krysset Heimdalsvegen - Leinstrandvegen) er i dag preget av spredt og variert bebyggelse, fra boligbebyggelse til større nærings- og servicebygg (dagligvare, kafé mm). Byggene er forholdsvis lave, der maksimum høyde i sentrum er tre etasjer. Det er store asfalterte areal mellom næringsbyggene, fravær av vegetasjon og ingen samlende struktur. Sentrumsområdet er noe utflytende og har ikke et klart sted som kan defineres som selve "hertet", eller møteplassen, for folk i sentrum.

Vest for det gamle Klettkrysset (rundkjøringa) er det et etablert næringsområde med blant annet Felleskjøpet, Circle K og andre små bedrifter.

### 3.3 Offentlige og private tjenester

Det offentlige tjenestetilbudet på Klett består av

- Nypvang barnehage
- Nypvang barneskole (1.-7.trinn)
- Heimdal bo- og aktivitetstilbud, Nypan
- Byneset og Nypantunet helse- og velferdssenter (Nypantunet sykehjem).

Alle disse tjenestene ligger i området Nypan og Kammen, nord for Klett sentrum.

Sentralt på Klett ligger Leinstrand samfunnshus. Rett ved ligger Leinstrand idrettspark, Leinstrand idrettslag sitt anlegg som består av en 7'er kunstgressbane, en 11'er gressbane og en ballbinge. I tillegg består anlegget av en grusflate som islegges til skøytebane om vinteren, samt et klubbhus.



Den gamle ridehallen, også kalt "Kletthallen", er lokalisert mellom E6 og Røddevegen og er godt synlig i landskapet. Kletthallen brukes i dag som idrettshall og er opparbeidet med kunstgressmatte. Bygget ble oppført av tyskerne under andre verdenskrig og er klassifisert med antikvarisk verdi C.

### 3.4 Samferdsel

Klett domineres av E6 og E39 med tilhørende av- og påkjøringsramper, broer og rundkjøringer. Nord for disse er fv 707 Leinstrandvegen og fv 6682 Heimdalsvegen, samt noen mindre atkomstveger til og fra boligområder. Kommunedelplan for Klett viderefører i all hovedsak dagens og planlagte vegsystem. E6 og E39 videreføres som fjernveger, mens Leinstrandvegen, Heimdalsvegen og Røddevegen videreføres som hovedveg, og Melhusvegen som samleveg. Tabellene under er også tilgjengelige i vedlagte støytutredning.

Referanse i Figur 4	Navn på veg	ÅDT	ÅDT 2039	% tunge	Skiltet fartsgrense
1	E6 del 1 sør	13150 (2018)	17060	17,3	100 km/t
2	E6 del 2 sør	9000 (2018)	11572	11,6	100 km/t
3	E6 del 3	13000 (2018)	16774	13,9	100 km/t
4	E6 del 4 nord	17200 (2018)	22195	13,9	100 km/t
5	E6 del 5 nord	23000 (2018)	29678	13,9	100 km/t
6	E6 avkjørsel sør	4200 (2018)	5400	11,6	50 km/t
7	E6 påkjørsel sør	4000 (2018)	5143	11,6	50 km/t
8	E6 avkjørsel nord	5000 (2018)	6452	13,9	50 km/t
9	E6 påkjørsel nord	5000 (2018)	6452	13,9	50 km/t
10	Melhusvegen	2100 (2018)	2651	10	50 km/t
11	Mellom rundkj. ved E6	8000 (2018)	10286	11,6	50 km/t
12	E39	12900	16676	15	70-80 km/t
13	Leinstrandv. fra E39	6850 (2018)	8744	7	50 km/t
14	Leinstrandv. fra Heimdalsv.	4300 (2018)	5499	8,2	50-60 km/t
15	Leinstrandv. fra Skjetleinv.	3800 (2018)	4859	8,2	50-60 km/t
16	Skjetleivegen	500 (2017)	653	9,3	80 km/t
17	Kammen vest	700 (2011)	997	3,7	30 km/t
18	Kammen øst	400 (2014)	548	5,9	30 km/t
19	Heimdsalsvegen	4420 (2018)	5693	12,8	40-60 km/t
20	Røddevegen	250 (2018)	343	17,3	50-80 km/t

Tabellen viser registrert og framtidig trafikk tall på alle veger innenfor kommunedelplanområdet. Registrerte trafikk tall er hentet fra Nasjonal Vegdatabank (NVDB) og angitt med registreringsår.



Illustrasjonen viser aktuelle vegstrekninger.

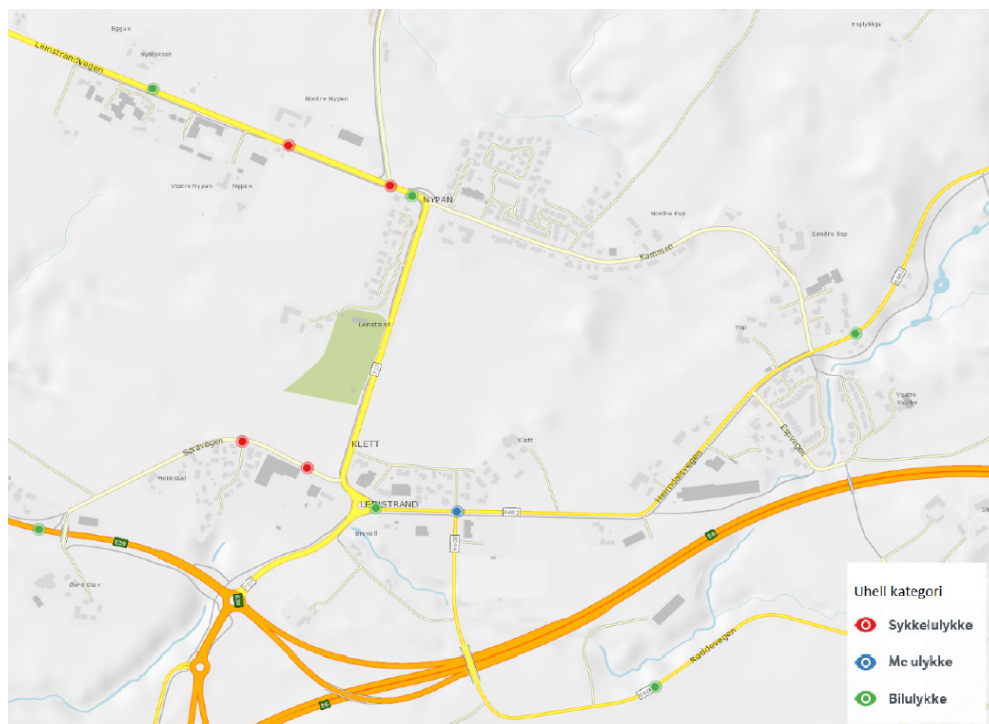
### 3.4.1 Trafikksikkerhetstiltak

Planområdet ble befart med hensyn til trafikksikkerhet den 12.09.2019, og vurderinger av trafikksikkerhetstiltak tar utgangspunkt i notatet om trafikksikkerhetsvurdering på Klett utarbeidet av Norconsult og datert 16.10.2019.

Under følger de tiltakene som er vurdert for å bedre trafikksikkerheten i planområdet. Konkrete tiltak bør vurderes ved eventuelle reguleringer, og som innspill til tiltak til miljøpakkens handlingsprogram:

- Forlenge gang- og sykkelveg vestover fra Nypantunet sykehjem mot Byneset.
- Gangfelt ved bussholdeplass nord for Nypvang skole.
- Mer oversiktlig innkjørsel til Nypan Hage & anlegg AS.
- Etablere kulvert og overgangsfelt ved krysset mellom Kammen og fv 707 Leinstrandvegen.
- Gang- og sykkelveg ved Leinstrand Kirke.
- Gangfelt ved Klettvegen og Bunnpris.
- Gangfelt ved Leinstrand samfunnshus.

- Fortau langs Kammen.



Figuren viser oversikt over registrerte ulykker etter 01.01.2009 (kilde: Statens vegvesen, Nasjonal vegdatabank). Ulykker med sykkel (rødt), ulykker mc (blått) og bilulykker (grønt). Beregninger av forventet antall ulykker i kryss og på strekninger i planområdet viser at det er mindre ulykkesbelastet enn normalt.

### 3.4.2 Kollektivtilbud

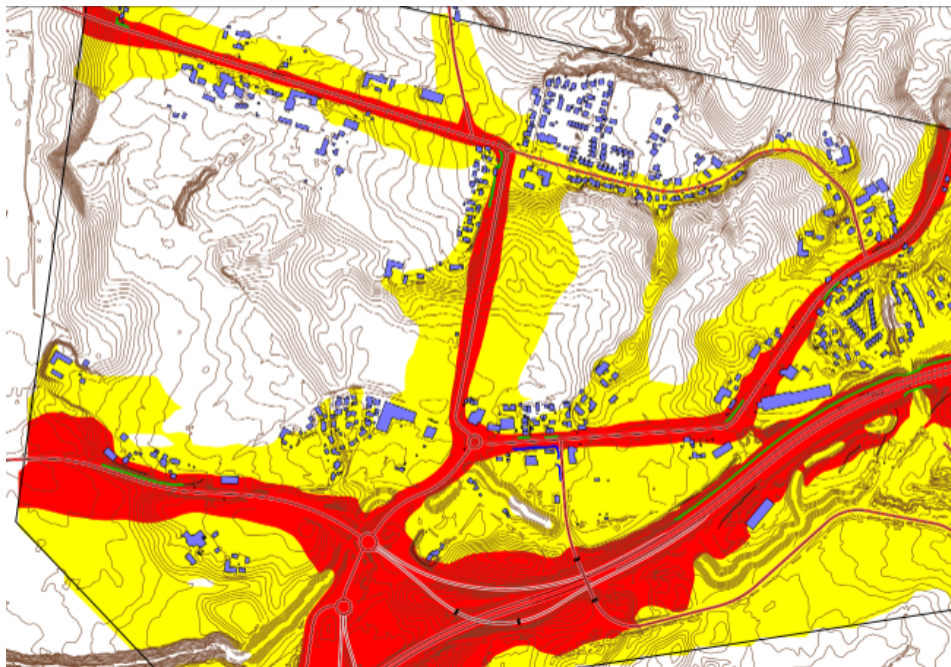
Det er holdeplasser for regionbuss ved rundkjøringa E39, Melhusvegen og av-/påkjøringsramper fra og til E6. Holdeplassene ligger ca 400-500 m fra Klett sentrum og betjener regionbusser fra Støren, Melhus og Orkanger. I rushtida går det buss hvert tiende minutt, og om kvelden går regionbussene hver time.

I Heimdalsvegen er det holdeplasser for lokalbuss ved gamle Esp meieri og Leinstrand samfunnshus, og i Leinstrandvegen i Klett sentrum, på Nypan, Nypvang skole og Nypantunet. Linje 77 går mellom Heimdal - Klett - Spongdal og går cirka hvert 30. minutt i deler av rushtida. På kvelden går den hver andre time fram til kl. 21.30 fra Heimdal. Nærmeste metrobussholdeplass er Heimdal stasjon som ligger cirka 4,5 km unna.

### 3.5 Støy og luftkvalitet

Støyutredningen (datert 16.10.2019 og utarbeidet av Rambøll) viser at store deler av planområdet preges av støy fra vegtrafikk (beregning 4 m høyde). Mange av boligene i området ligger i gul støysone, bortsett fra ved Kammen og i vestre del av planområdet. Rød støysone er stort sett registrert like ved trafikkerte veier, men noen få steder grenser boliger eller næringslokaler til rød støysone, for eksempel ved Fagmøbler på Esp og noen bygninger ved den nordligste rundkjøringen på Klett. Det er trafikkstøyen langs E6 og E39 som gjør at støysonene strekker seg såpass langt. Det samme gjelder Heimdalsvegen og Leinstrandvegen, som også har en del trafikk. Kammen har betydelig mindre trafikk, redusert fartsgrense, og har gul støysone kun helt inntil veien.





Dagens situasjon med prognoserte trafikk tall for år 2039, 4 m over terreng.

Luftkvalitetsutredningen (datert 13.11.2019 og utarbeidet av Rambøll) viser at utslippene fra vegtrafikken, særlig langs de sterkest trafikkerte vegstrekningene E6 og E39, er den klart viktigste utslippskilden for den lokale luftkvaliteten i området. Beregningene viser at luftforurensning og områder med redusert luftkvalitet er begrenset til mindre områder nær E6 og E39 (svevestøv, PM10). Ingen av boligene i området omfattes av rød eller gul sone eller havner inn under områder der grenseverdiene i forurensningsforskriften overstiges, hverken for svevestøv (PM10 og PM2,5) eller NO2.

### 3.6 Geoteknikk

Innenfor store deler av planområdet er det registrert kvikkleire, men dybden til kvikkleira varierer. Noen steder ligger kvikkleira såpass dypt at det ikke kan gå kvikkleireskred, mens andre steder ligger kvikkleira så grunt at den kan være et anleggsteknisk problem i tillegg til skredfare.

Innenfor planområdet er det imidlertid gjort mange tiltak som har bedret områdestabiliteten. I forbindelse med bygging av gang- og sykkelveg langs Heimdalsvegen samt bygging av ny E6, er det gjort omfattende stabiliserende tiltak, inkludert heving og sikring av Sørå. En dalfylling sør for Skjetlein og store torvdeponier i to bekkedaler nord for planområdet, har også hatt stabiliserende effekt. Bekken nord for Arsenalvegen er erosjonssikret og dels hevet, og det er deponert masse i bekkedaler vest i området.

For områder som ikke er dokumentert skredsikre, kan det være behov for større motfyllinger og nedplaneringer for å skredsikre. Skredsikringstiltak må utredes i forbindelse med regulering av områder, eller i byggesak hvis områdene ikke reguleres. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

### 3.7 Naturmangfold

Saken baserer seg på eksisterende tilgjengelig kunnskap, jamfør naturmangfoldloven (NML) § 8. Sørå er vurdert som et regionalt viktig bekkedrag og registrert som en "utvalgt" naturtype, ravinebekk med naturlige kantsoner. Dette gjelder bekkedraget fra Søravegen til Gaula, da den naturlige kantsonen og bekkeløpet innenfor planområdet har blitt endret ved utbyggingen av

E6/E39. Bekken er viktig som gytebekk for anadrom laksefisk (sjøørret). Nord i planområdet går Leinstrandkorridoren, en svært viktig økologisk korridor med stor regional-nasjonal verdi. Ved det planlagte utbyggingsområdet nord for rundkjøringen ved Klett er det registrert fem fuglearter med status nært truet i "Norsk rødliste for arter". Ved næringsområdet vest for rundkjøringen er det registrert en nært truet fugleart. Av arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet nevnes spesielt sanglerke (sårbar), storspove (sårbar), vipe (sterkt truet), hauksanger (kritisk truet) og åkerrikse (kritisk truet). Av fremmede arter er det registrert blant annet hagelupin, kjempespringfrø og kanadagås.

Kommunedirektøren mener det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet innenfor planområdet. "Føre-var-prinsippet" får dermed ikke anvendelse, jf NML § 9.

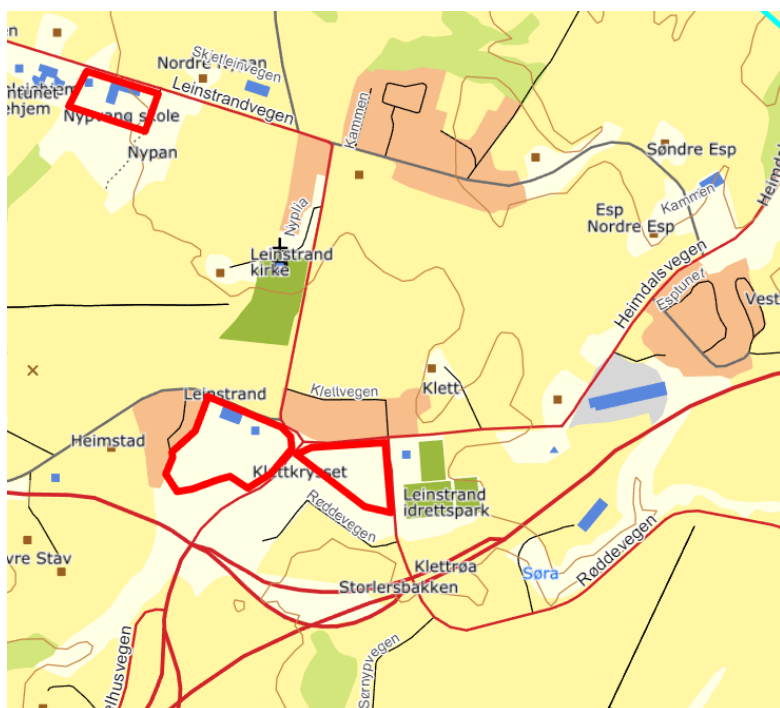
Planforslaget legger opp til at utbygging skjer i eksisterende/allerede "påvirka" områder, jf NML § 10. Turveg og aktivitetsområde langs Søra skal plasseres slik at det tas hensyn til at kantsonen kan reetableres, og at påvirkning på naturmangfold også skal vurderes i senere reguleringsplaner.

På dette plannivået er det kommunen som er tiltakshaver, mens de konkrete utbyggingsprosjekter/reguleringsplaner vil ha ulike tiltakshavere, jf NML § 11. Det bør i reguleringsplaner vurderes å stille krav om miljøoppfølgingsplaner dersom de har potensiale for forringelse av naturverdier. Det forutsettes at det benyttes de driftsmetoder og teknikker som er mest mulig skånsomme, jf § NML 12.

#### 4.BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Forskjellen mellom alternativ 1 og alternativ 2 gjelder for tre felt;

- dagens skoletomt på Nypan, Nypvang skole
- dagens næringsareal vest i sentrum
- Heimdalsv. 208 og 210, vest for idrettsanlegget



Kartet viser de tre feltene som er vist med forskjellig formål i alternativ 1 og 2

## 4.1 Alternativ 1

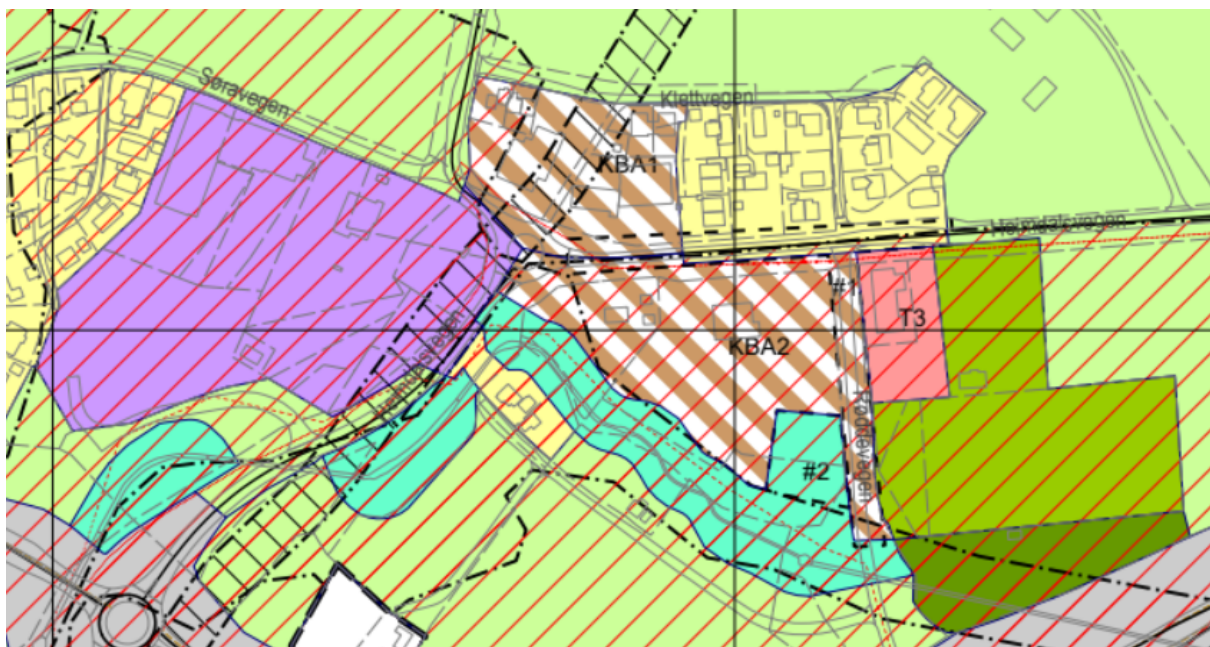
### 4.1.1 Plangrep

I alternativ 1 er de tre feltene vist med følgende formål:

- dagens skoletomt videreføres i tråd med dagens bruk (T4)
- dagens næringsareal i sentrum videreføres i tråd med KPA 2012 - 2014
- Heimdalsvegen 208 og 210 vest for idrettsområdet settes av til kombinert formål bolig og næring i 1.etg ut mot Heimdalsvegen (KBA2), og aktivitetsområde/nærmiljøanlegg

Alternativ 1 legger til rette for en moderat utvikling av lokalsenterfunksjoner med en fortetting i Klett sentrum. Viktige premisser for arbeidet med dette alternativet har vært rammene som gjeldende kommuneplanens arealdel, byvekstavtalen og byutviklingsstrategien setter, i tillegg til å ivareta jordvernet. Det er også søkt å opprettholde andel eksisterende næringsareal.

Det ble ved oppstarten av planarbeidet utarbeidet en landskapsanalyse for Klett i 2014. Den viser tre ulike scenarier med fortetting i sentrumsområdet. Alle scenariene legger beslag på dyrkamark og har lagt opp til en større boligtetthet enn overordna planer og føringer tilsier. Et overordna mål for byutviklingen er at byen skal fortettes og utvikles innenfra, og det skal unngås at byen vokser ned mot Gaulosen/Gauldalen. Jordvernet har de siste årene blitt innskjerpet, og planforslaget har derfor lagt til grunn at dagens dyrkamark ikke skal bygges ned. Dette er en videreføring av "Grønn strek" som ble satt for området.



Utviklingsområdet i Klett sentrum i alternativ 1

### 4.1.2 Utvikling av Klett sentrum

Befolkningsstatistikk viser at det er en lav andel eldre på Leinstrand, og at det er de eldre som står for mesteparten av utflyttingen fra boligkretsen. Innspill til planarbeidet tyder også på at en årsak til dette kan være andel tilgjengelige boligtyper. For å legge til rette for større variasjon i boligmarkedet, trengs det boliger som er bedre egnet for eldre, som leilighetsbygg. Et større mangfold i boligtyper på Klett vil også bidra til en mer variert befolknings sammensetning i sentrum. I tillegg vil dette føre til at eldre vil slippe å flytte ut av nærområdet sitt og kan bli boende

på Leinstrand. Alternativ 1 regulerer ikke boligtype, men bestemmelsene om antall nye boenheter legger til rette for etablering av leilighetsbygg.

Boligbehovet kan i alternativ 1 løses innenfor eksisterende lokale sentrum uten å ta i bruk dyrkbar mark. Dette vil bidra til en tettere bebyggelsesstruktur i lokalsentre enn i dag og bidra til en mer klimavennlig utvikling av Klett. Bedre koblinger mellom boligområder og nærings- og tjenesteyting i sentrum legger grunnlag for et tydeligere markert lokalsentrum og økt stedsopplevelse. Flere boliger i lokalsenteret vil bidra til å oppfylle kommunens mål om at flere innbyggere skal kunne utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og dermed kunne bidra til mindre bilbruk. Dette er positivt for å nå nullvekstmålet. Området ligger nært kollektivholdeplasser for lokalbuss, og det ligger heller ikke langt unna holdeplasser for regionbusser.



*Forslag til hvordan utvikling av sentrumsområdet kan løses i alternativ 1*

Sentrumsområdet får en strammere struktur med gateløp og plassdannelser. Planforslaget legger til rette for sosiale møteplasser i sentrum, med et torg nord for Heimdalsvegen. I alternativ 1 er det også et offentlig nærmiljøanlegg/aktivitetsområde på minimum 2 dekar sør for Heimdalsvegen i grønnstrukturen ved Sørå. Illustrasjonene viser torget lagt inntil Heimdalsvegen. Bestemmelsene sier ingenting om endelig plassering innenfor område KBA1, kun at det skal henvende seg mot Heimdalsvegen. Dette må vurderes i reguleringen av området, når den tid kommer. Områdene nord og sør for Heimdalsvegen bindes sammen med en miljøgate lengst vest i Heimdalsvegen og nord i Røddevegen. Miljøgata gir også en mer trafiksikker atkomst til idrettsanlegget.

Det er i alternativ 1 stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av torget og nærmiljøanlegget/aktivitetsområdet for å sikre at dette blir opparbeidet samtidig med boligene i sentrum. Disse er fordelt på de to utbyggingsområdene KBA1 og KBA2. I tillegg har KBA2 fått rekkefølgekrav om opparbeidelse av vegetasjonsbelte mot Sørå. Dette anses som en jevn og rettferdig fordeling.

Rekkefølgekrav knyttet til miljøgata har blitt vurdert, men ikke funnet rimelig i forhold til utbyggingsformål og -andel ellers.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 8 i sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020; *“Plassering av park, ønsker at alternativ som er mer skjermet fra trafikken blir vurdert.”* Kommunedirektøren forstår det slik at det her er tenkt på torget, da det ikke foreslås regulert park innenfor planområdet. Det svarer også ut vedtakspunkt 4; *“Rekkefølgekrav må ha en jevnere fordeling mellom områdene som skal bygges ut.”*

Nærmiljøanlegget/aktivitetsområdet skal tilpasses ungdommer i alderen 12-18 år, og ungdommer fra nærområdet skal gis anledning til å medvirke i innhold og utformingen av området. Plan for medvirkning skal godkjennes av fagmyndighet for idrett og friluftsliv i Trondheim kommune. Området vil være viktig ikke bare for ungdommer innenfor tilliggende boligfelt KBA2, men for hele planområdet. Området regnes ikke som en del av utearealet for KBA2.

Gjennom planprosessen har det kommet innspill om flere nye boligområder på dyrka mark. En slik tilrettelegging av boligområder i LNF-områder vil medføre mer spredt boligbygging. Dette er en utvikling som i all hovedsak er bilbasert, og som heller ikke er ønsket ut fra jordvernensyn og nullvekstmålet.

Planforslaget åpner for at det innenfor eksisterende boligområder kan fortettes med småhusbebyggelse. De nyere boligområdene i Nyplia, Nypvangtunet, Meieribakken og Esptunet er imidlertid relativt tett utnyttede småhusområder.

Det har også kommet innspill på å legge om Leinstrandvegen. Dette ville ha gitt mindre trafikk og støy i sentrum. Trøndelag fylkeskommune har utarbeidet et mulighetsstudie for å sikre rasutsatt fylkesvei 715 som også viser ny kobling til Klett. Vegforbindelsen ligger delvis innenfor planområdet for KDP for Klett. Det vil være naturlig å vurdere traseen ved rullering av KPA. Dette krever større utredninger, og avveininger bla opp mot jordvern og skredsikkerhet.

### *Formål*

Nye boliger er i alternativ 1 fordelt på feltene KBA1 og KBA2, innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg. Det er stilt krav til utarbeidelse av reguleringsplan for hvert av feltene.

KBA1, nord for Heimdalsvegen, foreslås avsatt til boliger, forretning (detaljhandel) og tjenesteyting. Det skal opparbeides et torg innenfor området. Det er åtte eksisterende boenheter innenfor feltet i dag. Alternativ 1 åpner opp for minimum 26 og maksimalt 36 boenheter inkludert eksisterende boliger. Det er ikke satt noen minimums- eller maksimumskrav til andel tjenesteyting. For utnyttelsen for forretning tillates det inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA.

Første etasje ut mot offentlig veg skal brukes til handel og publikumsrettet service og ha aktive fasader. Hovedinnganger for handels- og publikumsrettet service skal være mot offentlig veg, og inngangsnivået skal være i plan med gatenivået. Det tillates ikke svalganger mot torg eller offentlig veg. Det tillates ikke parkering ved fasader ut mot offentlig veg. Ved flere enn 7 p-plasser innenfor formålene forretning og tjenesteyting, skal maks 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

KBA2, sør for Heimdalsvegen, foreslås avsatt til bruk som boliger og næring. Det åpnes for minimum 19 og maksimalt 33 boenheter innenfor feltet, inkludert eksisterende enebolig. Det

tillates næringsvirksomhet inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA i 1. etg ut mot Heimdalsvegen for bidra til å gi aktivitet til sentrumsområdet. Det er tatt inn bestemmelser som skal sikre et aktivt og bymessig preg. Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg, minimum 20 % av fasadene mot offentlig veg skal bestå av vinduer, og vinduene skal ikke være tildekket. Boliger skal ha innganger atskilt fra næringsinnganger, hovedinnganger for næring skal være mot offentlig veg, og inngangsnivå skal være i plan med gatenivået. Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot offentlig veg.

#### *Grad av utnyttning og høyder*

Kommuneplanens arealdel (KPA) sier det skal være en utnyttingsgrad på minimum 1,5 boliger per dekar på Klett. Utnyttelsen for feltene KBA1 og KBA2 er i alternativ 1 satt til ca 3 boliger per dekar. Dette gir en bedre utnyttelse av områdene og tilsvarer ca 60 nye boenheter på 12 år. Dette er også en høyere andel boliger enn gjeldende KPA legger opp til på ca 36 nye boenheter på 12 år, men ved å øke antall boenheter på disse arealene vil dette sannsynligvis føre til mindre behov for å omdisponere jordbruksarealer i framtida.

Det åpnes for etablering av maksimum 69 nye boenheter, noe som gir 5,75 nye boliger per år, det vil si noe mer enn KPA anbefaler med 3 boliger per år. Bakgrunnen for denne økningen er at kommunedirektøren har vurdert at Klett, etter en kommuneplanperiode uten nye utbyggingsområder, kan tåle samme utbyggingstakt som ble satt for Spongdal og Rye ved forrige rullering av KPA. Dette vil være akseptabelt her, da det finnes store nok utbyggingsarealer uten at det går på bekostning av dyrkamark. Det vil gi et tydeligere og samlet sentrum, samtidig som det er nok areal for senere utbygging.

Høyden på bebyggelsen er satt slik at den tilpasses eksisterende bebyggelse og tilpasses det åpne omkringliggende jordbrukslandskapet. Maksimalt tillatte byggehøyde er elleve meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### *Støy*

Alternativ 1 legger til rette for utbygging av boliger på deler av et støyutsatt område mellom Heimdalsvegen og E6. Hele felt KBA2 ligger i gul støyzone, og langs Heimdalsvegen er det rød støyzone. Tilfredsstillende støyforhold for boliger her er løsbart, men løsningene må avklares i detaljplanleggingen. For å bedre støyforholdene i Klett sentrum bør det i tillegg vurderes om støyskjermingen langs E6 kan forbedres. Støyfølsom arealbruk tillates i gul støyzone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Den lave tettheten innenfor KBA2 (3 boliger/ daa) gir gode muligheter til å sikre støyskjermede uterom med god kvalitet.

#### **4.1.3 Næringsområder**

Førende for næringsutviklingen i Trondheim kommune er KPA, Strategi for næringsutvikling i Trondheimsregionen vedtatt i Trondheimsregionen 28.09.2018, Byutviklingsstrategien for Trondheim mot 2050, vedtatt 09.12.2020 og IKAP 2. Alternativ 1 ivaretar i all hovedsak de overordnede føringene for næringsutvikling på Klett.

Alternativ 1 legger ikke opp til ny næringsutvikling eller nye næringsarealer i planperioden, men andel eksisterende næringsareal opprettholdes i stor grad i dette alternativet. For Heimdalsvegen 208 reduseres næringsarealet ved at det foreslås boligbebyggelse i tillegg til noe næringsvirksomhet i første etasje ut mot Heimdalsvegen. Alternativ 1 viderefører og rendyrker imidlertid de to største næringsarealene, det vil si næringsområdet langs Søravegen med

Felleskjøpet og Circle K, samt næringsområdet med Fagmøbler etc. lengre øst i Heimdalsvegen. Næringsområdet med Felleskjøpet og Circle K utvides noe sørover.

#### *Heimdalsvegen 208 (gnr/bnr. 203/23)*

Heimdalsvegen 208 er i dag regulert til næring i gjeldende reguleringsplan. Eiendommen er omkranset av boligbebyggelse på tre sider, og Leinstrand idrettspark mot øst.

Heimdalsvegen 208 har vært utfordrende å utvikle som bare næringseiendom. Gjeldende reguleringsplan hjemler industri og lager. En blanding av denne arealbruken med boliger og andre sentrumsformål kan være uheldig da det kan medføre ulemper i form av tungtrafikk, støy, støv og lukt for nærliggende boligbebyggelse. For noen typer næringsutøvelser kan nærhet til boliger gi begrensninger.

Behov for å vurdere annen arealbruk på eiendommen styrkes også av innspillene fra beboere i området. Alternativ 1 foreslår derfor å kun videreføre 1500 m<sup>2</sup> BRA næring innenfor KBA2, og da kun første etasje ut mot Heimdalsvegen. Dette for å legge til rette for en type næringsvirksomhet som vil bidra til å styrke lokalsenteret og som ikke vil være en ulempe for boligbebyggelse og sentrumsutviklingen.



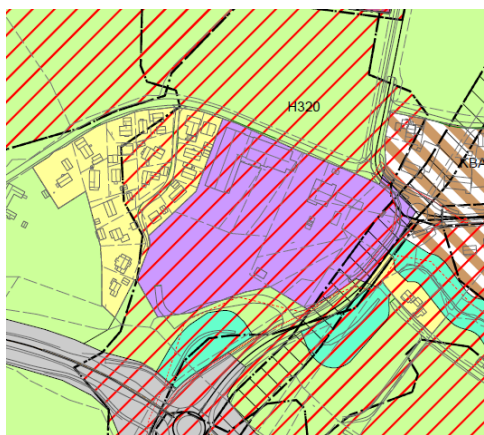
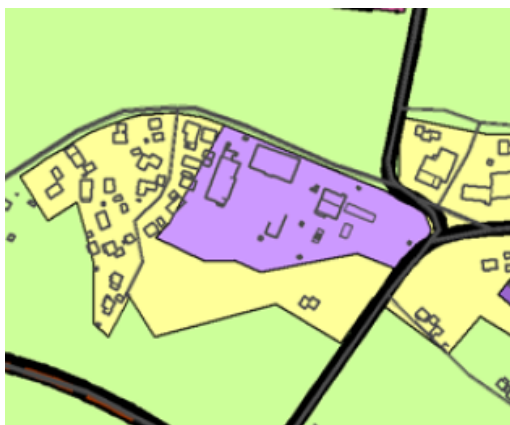
Venstre kartutsnitt: KPA med Heimdalsvegen 208 vist som næringsbebyggelse.

Høyre kartutsnitt: Alternativ 1 der Heimdalsvegen 208 og 210 foreslås med formålet KBA2.

#### *Næringsområdet langs Søravegen, vest for fv707*

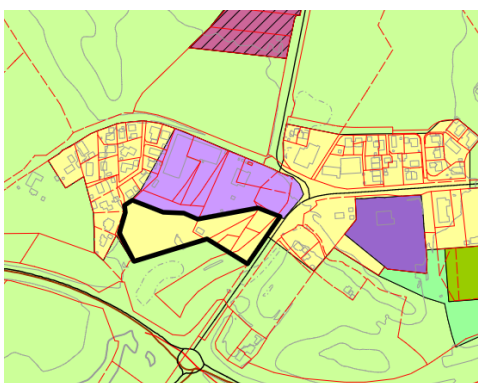
Alternativ 1 viderefører det aktive, helhetlige næringsarealet på sørsiden av Søravegen der Felleskjøpet, Circle K med flere er lokalisert. Dette er også i tråd med innspill fra berørte aktører som ønsker videre næringsdrift og med overordnede føringer. I tillegg blir avgrensningen av formålet rettet opp i forhold til den reelle arealbruken sørover. Dette er i tråd med gjeldende regulering, r20140035 *E6 Jaktøyen - Storler*. I vest innskrenkes næringsformålet noe østover ved å følge eiendomsgrenser mot boligbebyggelsen.

Det er viktig å opprettholde andel næringsareal, og da særlig næringsareal som ligger plassert ved hovedvegnettet slik dette arealet gjør. Tidligere næringsareal på Heimdalsvegen 208 reduseres noe i alternativ 1. Dette gjør det ekstra viktig å ivareta næringsarealet på vestsida av Leinstrandvegen. Området vest for Leinstrandvegen blir derfor satt av til næring i sin helhet.



Venstre kartutsnitt: Næringsbebyggelse i KPA (lilla areal).

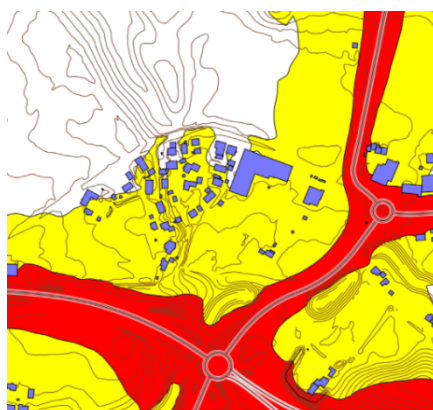
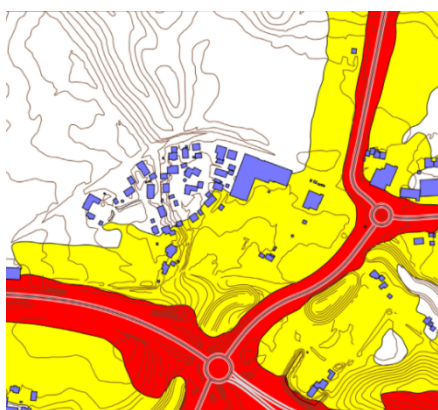
Høyre kartutsnitt: Næringsbebyggelse i alternativ 1 med utvidelse sørover og justering i vest.



Venstre kartutsnitt: Areal som i alternativ 1 foreslås omdisponert fra bolig til næring.

Høyre kartutsnitt: Ortofoto av dagens situasjon.

Det er også kommet innspill om å legge boliger og sentrumsformål innenfor dette området. For arealet vist som boligbebyggelse i KPA (svart ramme) er dagens status at ca halvparten eies av Circle K og brukes som døgnhvileplasser for langtransport. Resterende del av arealet i vest er en ubebygd tomt med adkomst direkte til Leinstrandvegen (fv 707). Dersom tomten får sentrumsbebyggelse kan det begrense allerede eksisterende næringsdrift i nord, fordi næringsområdet vil få boligbebyggelse på tre sider.



Støyforhold framskrevet til 2039, henholdsvis 1,5 m og 4 m over terreng.

Arealet ligger i gul støysone, mot E39 og E6 i sør, og næringsareal nord. Støyfølsom bebyggelse,



som for eksempel boliger, må ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Dette vil kreve at bebyggelsens fasader støyskjermer og/eller at det må etableres støyskjermer for å kunne oppnå uteplass med tilfredsstillende støynivå.

I forhold til en utvikling av et konsentrert lokalsenter på Klett, medfører etablering av sentrumsbebyggelse her en spredning av sentrumsstrukturen som ikke er ønskelig. For myke trafikanter kan det også være uheldig da sentrumsfunksjoner blir delt av vegsystemet. Det er ingen arealer på Klett som kan egne seg til å flytte dagens næringsvirksomhet til, uten at det vil gå på bekostning av dyrka mark (LNFR).

Med realisering av byutviklingsområder på Nyhavna, Tempe, Sluppen og Lade/Leangen, vil det være et behov for arealer for plasskrevende næringer og andre typer næringsarealer. Derfor er det viktig å videreføre arealkrevende næringer i arealdelen ved rullering av KPA og i KDP for Klett, jamfør *“Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen”*.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 2 i sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020; *“Området som er foreslått til næring skal vurderes regulert til formål bolig/forretning/sentrumsformål, samt behov for erstatningsareal for næringsvirksomhet”*. Kommunedirektøren forstår det slik at det her er tenkt på næringsområdet langs Søravegen, vest for fv707.

#### **4.1.4 Leinstrand idrettsanlegg**

I planforslaget er formålet idrett utvidet i forhold til gjeldende regulering, ved at også grusflata i nordøst settes av til idrettsformål. I gjeldende regulering er store deler av denne vist som tjenesteyting (barnehage). Dermed blir hele området som omfatter Leinstrand idrettsanlegg avsatt til idrettsformål. Det samme gjelder arealet mellom 11'er-banen og E6, som i gjeldende regulering også er satt av til idrett.

På medvirkningsmøtene som er avholdt i forbindelse med planarbeidet, er det kommet flere innspill om idrettshall på Klett. Leinstrand Idrettslag har også selv ytret ønske om innpass av idrettshall innenfor området. Idrettshall og premissene for dette må avklares i en detaljreguleringsplan, men arealet som avsettes til idrett vil være stort nok til at man for eksempel kan plassere en flerbrukshall innenfor området. Det er nettopp vedtatt en detaljplan for en ishall innenfor arealet til Leinstrand idrettsanlegg.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 5 i sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020; *“Mulig behov for utvidelse av området som settes av til idrettsformål.”*

#### **4.1.5 Grøntdrag og turveg langs Søra**

I gjeldende reguleringsplaner er det regulert et grønndrag langs Søra. Grønndraget videreføres i kommunedelplan Klett, hvor Søra med kantsoner er vist som offentlig blågrønnstruktur. Planforslaget viser framtidig turveg innenfor grønndraget. Denne har bakgrunn i temaplan *“Plan for friluftsliv og grønne områder”*. Endelig plassering må avklares i eget prosjekt. Turvegen er viktig for å sikre gangforbindelser og bidra til bedre folkehelse.

Det offentlige nærmiljøanlegget/aktivitetsområdet innenfor Heimdalsvegen 208 (Alfarheim) er vist med formål blågrønnstruktur. Aktivitetsområdet skal utformes med tanke på ungdom i 12-18 års alderen og være et lavterskeltilbud for uorganisert aktiviteter og et møtested sentralt i bygda. Aktivitetsområdet er også sentralt plassert ved kollektivholdeplasser og ved Leinstrand idrettspark.

#### 4.1.6 Samferdsel

##### Miljøgate

En miljøgate er en hovedveg i et tettsted, som regel med gjennomgangstrafikk, med ulike fartsreducerende tiltak, tiltak som gjør vegen mer attraktivt for gående og syklende og tiltak som forbedrer stedsutviklingen og det estetiske inntrykket. Dette kan være tiltak som å redusere kjørehastigheten, endre kjørebredden til det nødvendige, tillate bebyggelse med aktive fasader ut mot gata, etablere gode gangareal med høy kvalitet i materialbruk samt legge til rette for møblering og belysning. Fremkommeligheten i miljøgater er som regel forbedret for lokaltrafikk, fotgjengere og syklister, på bekostning av motorisert og gjennomgangstrafikk.



Forslag til hvordan miljøgata kan etableres. Det må vurderes etablering av adskilt gang- og sykkelveg og fortau.



Det foreslås å etablere miljøgate i den vestligste delen av Heimdalsvegen (fra rundkjøringa og østover forbi samfunnshuset) og nordligste delen av Røddevegen (fra krysset Heimdalsvegen og sørover forbi idrettsanlegg). Miljøgata vil kunne styrke opplevelsen av Klett som lokalsenter, ved å stramme opp gateløpet. Miljøgata vil også knytte bedre sammen bebyggelse og aktiviteter på begge sider av gata. Det er ikke satt rekkefølgekrav til opparbeidelsen av denne i alternativ 1.

Bildet over viser eksempel på en miljøgate på Harran der E6 går gjennom lokalsenteret. Miljøgata er enkelt utformet med vegetasjonssoner, kantstein og gangarealer. Strekningen er belyst, har fartsgrense på 40 km/t på en kort strekning, og opphøyde gangfelt.



Bildet viser et annet eksempel på miljøgate i Sokna med riksveg 7 gjennom lokalsenteret. Kjørebanelen er tydeliggjort med kantstein og gir en opplevelse av å være smalere. Fartsgrensen er 40 km/t.

#### Trafikksikkerhet

I nye detaljplaner skal det gjøres vurderinger og dokumentasjon av trafikksikkerhet, framkommelighet og beredskap som må basere seg på helhetsbilde i området. Eventuelle behov for trafikksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i detaljplaner.

Notatet «Vurdering av trafikksikker skolevei til foreslått ny skoletomt i Klett sentrum» datert 28.09.2022 (byplankontoret) skal være retningsgivende for trafikksikkerhetstiltak.

#### Reguleringsplan for "trekanttomta" (r20130029)

Kommunedelplan for Klett viderefører gjeldende reguleringsplan (r20130029) for hele området omtalt som "trekanttomta". Dette omfatter formålene bensinstasjon, vegserviceanlegg og bevertning i tillegg til areal for pendlerparkering og døgnhvileplasser for langtransport.

Statens vegvesen varslet i brev av 15.01.2019 innsigelse til planforslaget dersom det ikke ble satt av areal til framtidig kontrollstasjon innenfor planområdet. Til høring og offentlig ettersyn var det avsatt areal til kontrollstasjon innenfor nordre del av trekanttomta. I brev av 10.09.2021 har Statens vegvesen trukket varselet om innsigelse da det ikke er ønsket å benytte trekanttomta eller noe annet areal innenfor planområdet til kontrollstasjon.

Det er i planprosessen kommet flere innspill om flytting av bomstasjoner. Dette kan ikke avklares gjennom plan- og bygningsloven, men må prosessmessig avklares med Vegdirektoratet. Dette kan følges opp etter at kommunedelplanen er vedtatt.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 7 i sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020; "Sikre nok park and ride til bydelen som gjør det mulig å benytte seg av kollektivtilbudet uten å måtte betale bompenger for å komme til parkeringsplassen." Det svarer også ut vedtakspunkt 3; "Døgnhvileplassene som i dag ligger i planområdet skal flyttes ut av området, trekanttomta skal vurderes brukes til dette."

#### 4.1.7 Andre formål i planforslaget

##### Tjenesteyting

I alternativ 1 er både helse- og velferdssenteret, skolen, barnehagen, samfunnshuset og ridehallen avsatt som tjenesteyting, i tråd med dagens bruk og regulering.

For å bedre ivareta ridehallen og dens kulturhistoriske verdi, er hallen vist med hensynssone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene sikrer blant annet at opprinnelig eksteriør skal beholdes. Formålet tjenesteyting er i tråd med gjeldende regulering og dagens bruk til idrettsaktivitet.

#### *Gravlund*

Notat om vurdering av behov for areal til gravplasser viser behov for gravplasser i kommunen fram til år 2100. Det var noe usikkerhet rundt gjenbrukspotensialet av kistegraver på Leinstrand da notatet ble utarbeidet. Under offentlig ettersyn av kommunedelplanen har Kirkelig fellesråd i Trondheim (KFiT) gjort en nærmere vurdering og avklaring av potensialet for fremtidig gjenbruk av graver. KFiT har gitt innspill om at gravlund kan gå full i år 2031. Dette skyldes blant annet at restpotensialet for kistegraver i eksisterende gravlund er nedjustert pga uegna areal som skal omarbeides til urnegraver. Det er mulig å gjenbruke noen eksisterende graver, men det vil da ta noe lengre tid før gravplassene er oppfylt.

Det er et framtidig usikkerhetsmoment knyttet til type gravlegging og mer arealeffektive gravleggingsformer som vil ha betydning på framtidig arealbehov. Kommunedirektøren har kommet fram til at innspillet om økt areal til gravlund bør tas gjennom kommunens "Plan for areal til offentlige tjenester" som skal revideres for å se på mulige alternativer, også utover området kommunedelplanen for Klett dekker. Kommunedelplanen for Klett avsetter derfor ikke framtidig areal til gravlund da dette blir fulgt opp i andre planprosesser.

#### *Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)*

Områder vist som LNF i gjeldende kommuneplanens arealdel videreføres i planforslaget.

#### *Eksisterende boligbebyggelse*

Områder vist som eksisterende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel videreføres i planforslaget. Innenfor eksisterende boligbebyggelse tillates fortetting i form av småhusbebyggelse.

#### *Hensynssone bevaring naturmiljø*

Hensynssone bevaring naturmiljø (økologisk korridor - Leinstrandkorridoren), som vist i gjeldende kommuneplanens arealdel, videreføres i planforslaget. Det tillates ikke tiltak som forringer korridorens økologiske funksjon, og alle tiltak som berører korridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen på området.

#### *Hensynssone ras- og skredfare*

For områdene som ikke er dokumentert skredsikre må skredsikringstiltak utredes i forbindelse med regulering, eller byggesak hvis områdene ikke reguleres. Det er i plankartet satt hensynssone på de områder der det vil kreves ytterligere dokumentasjon ved tiltak.

### **4.1.8 Vurdering av offentlige formål**

Den 11.09.2018 vedtok bygningsrådet et bygge- og deleforbud på Heimdalsvegen 208 av hensyn til utarbeidelse av kommunedelplan for Klett. Bygningsrådet ba også kommunedirektøren vurdere erverv av eiendommen for å sikre framtidig areal til offentlig formål. I saken til førstegangsbehandling ble formålene skole, barnehage, helse- og velferdssenter, kategoriboliger, idrett og aktivitetsområde/ nærmiljøanlegg vurdert som en del av planbeskrivelsen.

Hovedpunktene i vurderingen følger i avsnittene under.

I vedtakspunkt 1 i sak 272/20 08.12.2020, ba bygningsrådet om at *“Området KBA2 skal vurderes brukt til offentlig formål som skole.”* Dette er besvart i et eget notat som følger saken, se *Vurdering av Heimdalsvegen 208 (gnr/bnr. 203/23) og 210 (gnr/bnr. 203/25) som skoletomt.*

Skolenotatet og vurderingen som følger under svarer også ut vedtakspunkt 6; *“Alternativ bruk av dagens skoletomt f.eks til kategoriboliger.”*

### *Skole*

Nypvang skole er en barneskole for 1.-7. trinn. Skolen har i dag 215 elever og det forventes ingen store endringer i folketallet fram mot 2035. Det permanente skoleanlegget har en anbefalt utnyttelsesgrad over tid på om lag 100 elever. I tillegg har skolen to midlertidige paviljonger med en samlet kapasitet på 150 elever.

Skolen har en bygningsmasse fra flere byggetrinn, med svake sammenhenger og dårlig universell utforming. De eldste byggene nærmer seg forventet levetid, og skolen har behov for en total innvendig og teknisk rehabilitering av de to eldste byggetrinnene. Det er en målsetting at paviljongene fases ut og erstattes med en mer permanent løsning,

Dagens skoletomt er på cirka 13,6 dekar, noe som gir plass for en 350 elevers-skole. Det er plass til etablering av ny bebyggelse innenfor tomte, uten at dette går på bekostning av arealkrav for uteareal. Dagens skoletomt gir også muligheter for en eventuell senere utvidelse utover 350 elever. Bebyggelsen ligger mot rød støvsone i Leinstrandvegen, men skjermer skolegården og de indre byggene. Skolen har behov for en gymsal, men det er ikke behov for andre større aktivitetsflater. Skolen bruker Leinstrand idrettspark ved behov.

### *Barnehage*

Antatt økt behov for barnehageplasser i kretsen er 20 barn, noe som ikke danner grunnlag for etablering av ny barnehage. Med 60 nye boliger vil etterspørselen etter barnehageplasser kunne øke noe, men likevel ikke nok til at det er behov for å etablere en ny barnehage. 60 nye boliger gir omtrent 9 barnehagebarn ekstra, jamfør kommunens beregningsnøkkel (60 x 0,15), mens det må være 50 - 60 barn for at det skal være grunnlag for en ny barnehage.

### *Helse- og velferdssenter*

Framtidig behov for helse- og velferdsformål kan løses innenfor eksisterende tomt for helse- og velferdssenter.

### *Kategoriboliger*

Det er ikke behov for kategoriboliger i regi av kommunen innenfor planområdet i kommunedelplanperioden. Med kategoriboliger menes tilpassede boliger for personer med behov for helse- og omsorgstjenester. Kategoriboliger deles inn i følgende:

- Bofellesskap: utleieboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Botiltak: utleieboliger for mennesker med spesielle helserelaterte tjenestebehov innen rus og psykiatri
- Småhus: utleieboliger for mennesker med spesielle helserelaterte tjenestebehov innen rus og psykiatri

- Boliger for eldre: boliger for mennesker med spesielle helse relaterte tjenestebehov i eldresektoren

### Idrett

Leinstrand idrettslag har ønske om å utvikle idrettsanlegget. Alfarheimtomta kunne vært aktuell for idrettsformål, men det vil være bedre å samle alt idrettsareal på samme siden av fylkesvegen. Det foreslås derfor en utvidelse av idrettsformålet tilknyttet dagens Leinstrand idrettspark.

### Aktivitetsområde/nærmiljøanlegg

Innenfor planområdet er det tilrettelagte lekeområder for de yngste barna ved dagens barnehage og skole, i tillegg til mindre lekeplasser innenfor noen av boligområdene. Idrettsanlegget fanger opp de som driver organisert idrett, og ball- og skøyteaktiviteter. Det mangler imidlertid tilrettelegging og møtested for ungdommer som driver med egenorganisert aktivitet, som for eksempel trim- og turnapparater, parkour og lignende. Alternativ 1 foreslår derfor at deler av Alfarheimtomta (Heimdalsv. 208) settes av til nærmiljøanlegg (minimum 2 dekar).



Heimdalsvegen 208 ansees som trafikkikkert, med fortau langs Heimdalsvegen og Røddevegen. Miljøgate på deler av Heimdalsvegen og Røddevegen vil gjøre det mer trafikkikkert for myke trafikanter. Et nærmiljøanlegg på deler av Alfarheimtomta tilknyttes grøntdraget langs Søra og bygger også opp under Søraforbindelsen med en framtidig turveg. Det er kort avstand til kollektivholdeplasser. Ved å legge nærmiljøanlegget i nærhet til Leinstrand idrettspark kan det også oppstå en samspillseffekt.

Utsnitt av kart fra gjeldende "Plan for friluftsliv og grønne områder", med Søra avmerket med grønt, og framtidig turveg med blå stipling.

### Konklusjon

Kommunedirektøren mener ut fra de vurderinger som er gjort overfor, at deler av Heimdalsvegen 208 bør settes av til offentlig nærmiljøanlegg/ aktivitetspark. Det er i vurderingene over ikke funnet behov for andre offentlige formål på Heimdalsvegen 208. Resten av området foreslås derfor etablert med boliger, og noe næring, for å styrke lokalsenteret på Klett.

## 4.2 Alternativ 2

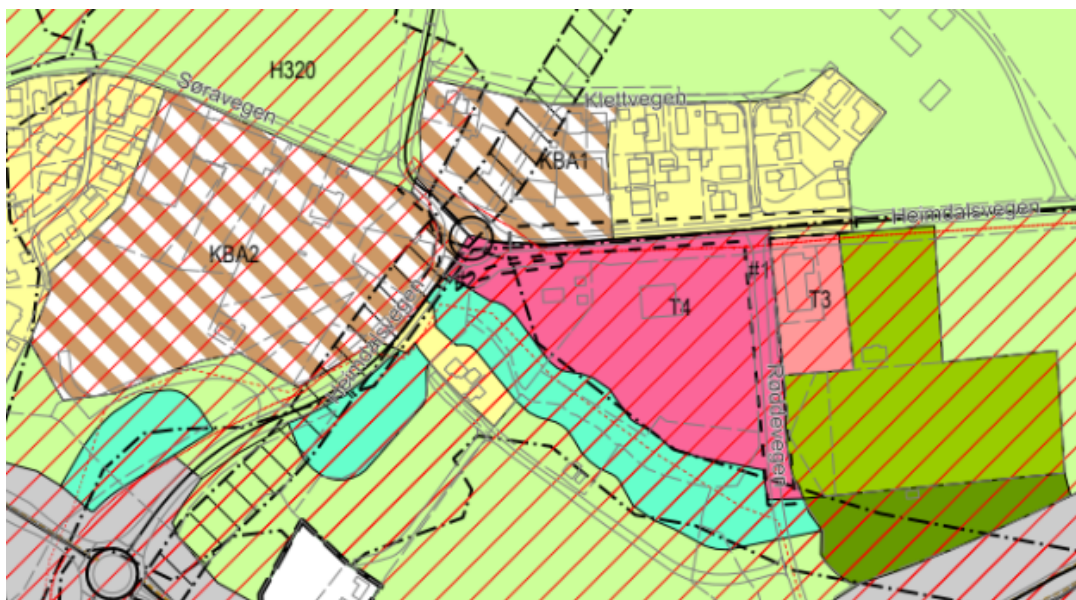
### 4.2.1 Plangrep

I alternativ 2 er de tre feltene vist med følgende formål:

- dagens skoletomt settes av til barnehage (T5) og bolig (B1)
- dagens næringsareal i sentrum settes av til kombinert formål tjenesteyting, bolig, forretning og næring (KBA2)
- Heimdalsvegen 208 og 210 vest for idrettsområdet settes av til skole (T4)

Dette avsnittet gjør rede for de endringene som ble gjort i forhold til alternativ 1. De forhold som er uendret er ikke beskrevet på nytt i dette avsnittet. Endringene er beskrevet ut fra

vedtakspunktene i bygningsrådets vedtak av 25.01.2022.

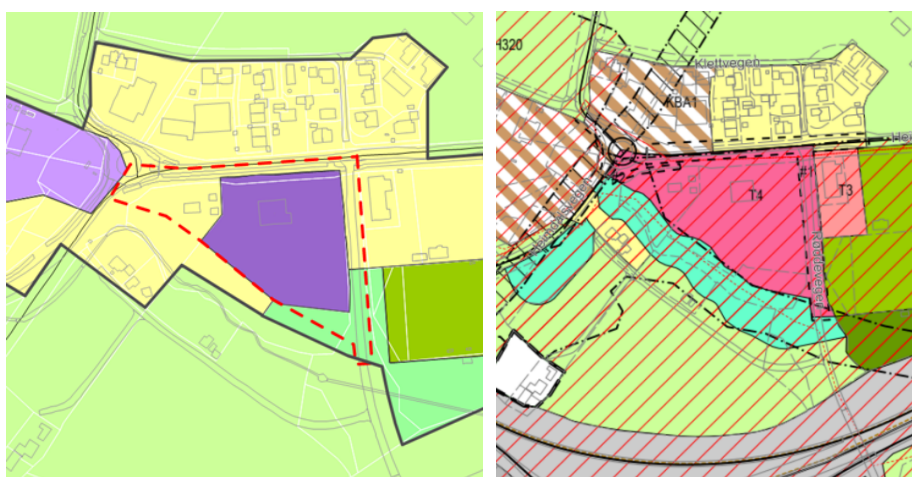


Utviklingsområdet i Klett sentrum i alternativ 2

#### 4.2.2 Heimdalsvegen 208 og 210 settes av til skole

Feltet omfatter i dag flere eiendommer der hoveddelen i øst er regulert til næring (industri/lager) i gjeldende reguleringsplan, r0239g *Alfarheim* (2012). I vest er det en bolig med noe næringsvirksomhet. I sør er deler av området satt av til grønnsstruktur.

Området settes av til offentlig tjenesteyting, T4. Bebyggbart areal innenfor formålet vurderes å være ca. 15 dekar. Det stilles krav i bestemmelsene om detaljregulering for T4 (§ 4.1), samt rekkefølgekrav om etablering av miljøgate (§ 9.2), vegetasjonsbelte mot Sørå (§ 9.4) og gangbru over fv 707 Leinstrandvegen (§ 9.5).



Venstre kartutsnitt: Området i KPA (rød stipling).

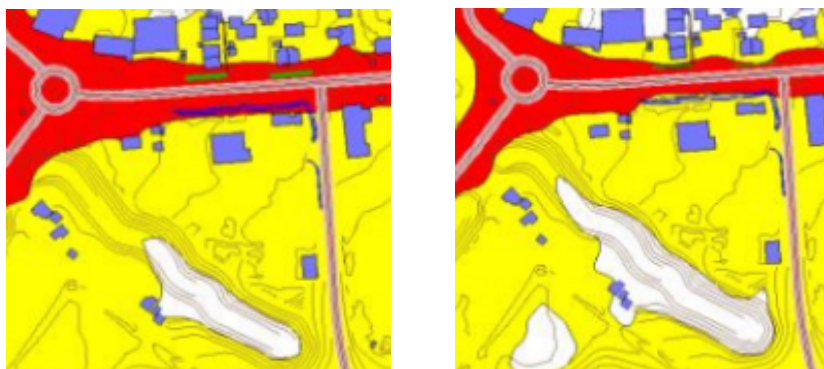
Høyre kartutsnitt: Området i alternativ 2.

#### Virkninger og konsekvenser

Ved etablering av skolen i feltet T4, vil den komme nær lokalsenterfunksjonene på Klett. Sambruk mellom skolen og idrettsanleggene kan bli enklere, da det blir langt kortere avstand til idrettsanlegget enn fra dagens skole på Nypvang. Skoleanlegget vil og er, uansett hvor det ligger, kunne bli et møtested for lokalbefolkningen og tilby et uformelt møtested for barn og unge, og for

egenorganisert aktivitet. I Trondheim kommunes skolebehovsplan 2021, ligger Nypvang skole på 5.plass på lista over prioritert investeringsrekkefølge for nye tiltak ved skoleanlegg i perioden 2022-2035.

Området er imidlertid preget av støy fra omkringliggende veger. ÅDT (årsdøgnetrafikk) på Heimdalsvegen fv 6682 i dag er på 4420 med 7 % andel tunge kjøretøy. Framskrevet ÅDT i støyrapporten (fra tidligere offentlig ettersyn) er beregnet til å øke til ca 5700 med 12,8 % andel tunge kjøretøy i 2039 langs Heimdalsvegen fv 6682. Tomta er også påvirket av støy fra E6, slik at hele tomten ligger innenfor gul støysone, med rød støysone langs Heimdalsvegen. Skolen må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på uterommet. Etablering av skole vil derfor avhenge av flere støyskjermingstiltak. Typiske grep som f. eks. at bebyggelsen skjermer uterommet mot støy, vil kunne medføre bindinger for skolens planløsning. Det kan også bli nødvendig med andre, lokale støyskjermingstiltak.



Støyforhold for T4 framskrevet til 2039, henholdsvis 1,5 m og 4 m over terreng

Skoleveganalyse viser at 205 eksisterende adresser innenfor skolekretsen får kortere skoleveg, mens 397 eksisterende adresser innenfor skolekretsen vil få lengre skoleveg ved flytting av skolen. Dette kan medføre at 49 flere adresser vil kunne få utløst krav om skoleskyss, noe som tilsvarer én ekstra skolebuss i forhold til dagens situasjon. Det er ikke gitt at det er barn på alle de 49 adressene, men det viser et mulig framtidig behov. I tillegg vil andre faktorer spille inn i vurderingen av skoleskyss, f.eks farlig skoleveg.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 1 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Området KBA2 reguleres til offentlig formål og ny Nypvang skole og idrettshall skal plasseres på dette området”*.

#### **4.2.3 Dagens næringsareal i sentrum settes av til kombinert formål (nytt felt KBA2)**

Feltet omfatter i dag flere eiendommer, der hoveddelen er vist som næring i KPA. På arealet i nord, holder Felleskjøpet og Circle K til. Boligformålet i sør er ubebygget og brukes delvis som langtidsparkering for tungtransport.

Alternativ 2 medfører at feltet settes av til kombinert formål bolig, næring og sentrumsformål (nytt felt KBA2). Kommunedirektøren har valgt å bruke kombinert bebyggelse og anleggsformål i stedet for sentrumsformål på arealet. Dette gjør at næring inngår direkte i formålet, uten å ha satt av spesifikt areal som det måtte blitt gjort ved bruk av sentrumsformål. Dette gjør også plassering og størrelse av næringsarealet mer fleksibel. Samme formål er også brukt på nordsida av Heimdalsvegen fv 6682, med unntak av næringsformålet.

Innenfor det kombinerte formålet tillates tjenesteyting, bolig, forretning og næring.



Formålet tjenesteyting åpner opp for eksempel helsepleie/fysioterapi/frisør, servering og bevertning. Forretning åpner opp for dagligvare og plasskrevende handel. Som næring menes industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomheten må ikke være til sjenanse for boligene når det gjelder for eksempel støy, åpningstider og trafikkavvikling.

Maksimum krav til detaljhandel settes med inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor feltet kan det tillates etablert minimum 38 og maksimum 66 boenheter (§ 5.2.2). Det er i tillegg gitt bestemmelser for utforming, byggehøyde og parkering. § 5.2.1 sikrer at ny boligbebyggelse skal legges mot nord (Søravegen) og øst (Leinstrandvegen fv 707).



Venstre kartutsnitt: Området i KPA (rød stipling).

Høyre kartutsnitt: Området i alternativ 2.

### *Virkninger og konsekvenser*

Andel næringsformål skal avklares i detaljregulering av hele KBA2. Totalandelen næringsareal blir sannsynligvis redusert sammenlignet med dagens arealbruk da det åpnes opp for tjenesteyting, bolig og forretning innenfor KBA2.

De siste årene har tendensen ellers i kommunen også vært at næringsareal transformeres til annet formål, spesielt boligformål. Dette er uheldig da behovet for næringsarealer i kommunen vil bli økende med transformasjonen av næringseiendommene på Nyhavna/Brattøra, Nardolia og Sluppenområdet. Dette er ikke i tråd med IKAP 2 og målet om å dempe behovet for nye næringsareal ved å legge til rette for effektiv arealbruk på eksisterende og nye næringsområder. Næringsareal som ligger med lett tilgjengelighet plassert ved hovedvegnettet slik dette arealet på Klett gjør, er attraktive for både næringsaktører og kunder.

I dag er det en definert grense mellom boligområdet i vest og dagens næringsvirksomhet. Innenfor det nye KBA2-feltet innebærer alternativ 2 at det kan bli en blanding av boliger og næringsaktiviteter. Bokvalitet må prioriteres, og det kan gi begrensninger for type næringer som kan etableres med tanke på støy, lukt og aktiviteter som må ta hensyn til boligene.

Det er utfordrende trafikk og støyforhold på dette partiet langs Leinstrandvegen fv 707, med rød støysone mot vegen. Resten av området ligger i gul støysone med unntak av et mindre areal i nordvest opp mot Søravegen. Støysituasjonen langs fylkesvegen kan bedres noe om Leinstrandvegen fv 707 legges om, men siden trafikken langs Heimdalsvegen fv 6682 også er stor, er det usikkert hvor stor betydning det vil ha for reduksjon av støysonene. Det er ikke gjort egne beregninger av dette.

Alternativ 2 vil legge begrensninger på eventuell utvikling og framtidige tiltak for Felleskjøpet og Circle K, da deres eiendommer avsettes til boligformål. Området kan heller ikke utvikles med boliger/sentrumsformål før disse aktørene evt flytter eller avviker driften. Alternativ 2 innebærer en transformasjon av det største næringsområdet på Klett til mer sentrumspreg i den nordøstlige delen av arealet. Sammen med KBA1 på motsatt side av rundkjøringen, vil utvikling av KBA2 med boliger, forretning og tjenesteyting, kunne gi et mer definert tettsted enn det er i dag.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 2 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Boliger planlagt i området KBA2 flyttes til næringsareal vest for rundkjøringen, dette arealet skal ha kombinasjon bolig, næring og sentrumsformål, der boligdelen skal være mot nord og øst”*.

#### 4.2.4 Dagens skoletomt settes av til barnehage og bolig

Feltet omfatter kun en eiendom, som i gjeldende KPA er vist som bolig (i nordvest) og tjenesteyting. Nypvang skole ligger i øst, og innenfor boligformålet i vest er Nypantunet sykehjem.

Vedtaket medfører at dagens skoletomt settes av til boligformål (B1) og barnehage (T5). For boligformålet er utnyttelsen satt til minimum 20 og maksimum 34 boenheter (§ 5.3.2). Det er satt en bestemmelse om byggehøyde. Arealet til barnehage (felt T5) utgjør ca 4 dekar, det vil si til en 5-avdelings barnehage. Dagens sykehjem settes av til tjenesteyting (T1).



Venstre kartutsnitt: Området i KPA (rød stipling).  
Høyre kartutsnitt: Området i alternativ 2.

#### Virkninger og konsekvenser

Det er mulig å etablere boliger med god bokvalitet, men forslaget vil føre til en ny boligsatellitt på Leinstrand. Dette vil bli boliger som vil ligge et stykke unna lokalsenterfunksjonene i sentrumsområdet på Klett. Dette kan føre til økt bilbruk for å komme seg til dagligvarehandel og andre sentrumstilbud, noe som strider mot nullvekstmålet. Det er ca 1,3 km langs veg fra boligområde B1 til sentrum og foreslått ny skoletomt T4. Lokalbuss i Leinstrandvegen fv 707 går forbi B1 ca hver time.

På grunn av en større økning i antall boenheter i det reviderte planforslaget og barnehagesituasjonen ellers i kretsen, vil det i fremtiden bli behov for en ny barnehage. Det settes derfor av areal til en framtidig barnehage innenfor arealet. En barnehage mellom Nypantunet sykehjem og boliger innenfor B1 vil kunne gi en fin psykososial samspillseffekt ved at eldre kan ha utsikt mot barns lek.

Behovet for kategoriboliger ble vurdert i alternativ 1, og kommunedirektøren har konkludert med at det ikke er behov for dette. Dersom behovet i framtida skulle endre seg, har kommunen også

mulighet til kjøpe seg inn i nye eller eksisterende boligprosjekter i stedet for å bygge/eie selv, slik at det ikke er nødvendig å avsette eget formål. Innenfor tomte for helse- og velferdssenteret vil det være plass for videreutviklinger/etablering av boliger tilknyttet den type helsetjenester.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 3 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Arealet som i dag brukes til skole skal når skolen flyttes gjøres til boligformål, kategoriboliger vurderes lagt der tett opp mot sykehjemmet”*.

#### **4.2.5 Variert boligtypologi**

Det legges i alternativ 2 til rette for ny boligbebyggelse innenfor feltene KBA1 og KBA2 og B1. For disse feltene er det i det nye forslaget tatt inn en bestemmelse som sikrer en mer variert boligtypologi, jamfør § 4.1, andre avsnitt.

##### *Virkninger og konsekvenser*

Befolkningsstatistikk viser at det er en lav andel eldre på Leinstrand, og at det er de eldre som står for mesteparten av utflyttingen fra boligkretsen. For å legge til rette for større variasjon i boligmarkedet, trengs det boliger som er bedre egnet for eldre, som leilighetsbygg. En variert og bedre boligstruktur vil gi mulighet for å bo hele livet på Klett. Dette vil kunne gi en mer variert befolkningssammensetning.

Alternativ 2 regulerer ikke spesifikk boligtype, men bestemmelsene sier det skal være variert boligtypologi innenfor de nye utbyggingsområdene. Dette vil muliggjøre etablering av leilighetsbygg og f. eks kjedede eneboliger og rekkehus. Boliger i sentrumsområdet gir lettvinntgang til daglige gjøremål og lignende.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 4 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Arealet som i dag brukes til skole skal når skolen flyttes gjøres til boligformål, kategoriboliger vurderes lagt der tett opp mot sykehjemmet”*.

#### **4.2.6 Større andel boliger**

Det legges i alternativ 2 opp til en større vekst i antall boliger, ved at det er tatt inn mer areal til bolig enn i alternativ 1. Nye KBA2 (på vestsida av Leinstrandvegen fv 707) legger til rette for dobbelt så mange boliger som KBA2 (sør for Heimdalsvegen fv 6682) i alternativ 1. I tillegg er det tatt inn et nytt boligområde B1 på dagens skoletomt. Alternativ 1 legger til rette for maksimum 69 nye boenheter i kommunedelplanperioden, mens alternativ 2 legger til rette for 136, det vil si nesten det dobbelte.

##### *Virkninger og konsekvenser*

Kommuneplanens arealdel (KPA) sier det skal være en utnyttingsgrad på minimum 1,5 boliger per dekar på Klett. Utnyttelsen for feltene KBA1 og KBA2 er satt til ca 3 boliger per dekar. Kommunedirektøren mener dette gir en god utnyttelse av områdene, da en ved å øke antall boenheter på disse arealene vil føre til mindre behov for å omdisponere jordbruksarealer i framtida.

Å legge til rette for en mye høyere andel boliger på Leinstrand enn minstekravet i KPA, som også inkluderer en boligsatelitt (B1) på dagens skoletomt, er ikke i tråd med overordnede føringer som nullvekstmålet og byutviklingsstrategien. Forslaget vil imidlertid bygge opp under

sentrumsutviklingen på Klett i form av større andel sentrumsformål som tjenesteyting og forretning. Med unntak av B1 vil flere boliger i lokalsenteret bidra til å oppfylle kommunens mål om at flere innbyggere skal kunne utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og dermed kunne bidra til mindre bilbruk.

Bestemmelsene åpner for at det skal bygges boliger med variert boligtypologi. Her skal det være muligheter for å etablere leiligheter, noe som det er mangel på i dag, men også f.eks. rekkehus. Dette vil kunne gi muligheter for både eldre og barnefamilier å bosette seg. Alternativ 2 kan føre til et større behov for offentlig tjenesteyting enn alternativ 1. Det er derfor satt av areal til en framtidig barnehage (T5) innenfor dagens skoletomt ved siden av B1.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 7 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Bygningsrådet ber kommunedirektøren vise hvordan det kan tilrettelegges for større vekst i antall boliger, og mer variasjon i boligtyper, enn det som er vist”*.

#### **4.2.7 Vurdering av omlegging av fv 707**

Trøndelag fylkeskommune har utarbeidet et mulighetsstudie for utbedring og oppgradering av fv 715 (om Trolla) som også viser ny kobling av Leinstrandvegen fv 707 til Klett. Fylkeskommunen må her se på hva som må utredes i kommende prosjektfase. Omlegging av Leinstrandvegen fv 707 vil gi mindre trafikk gjennom sentrumsområdet. Denne prosessen krever større utredninger og avveininger bl.a. opp mot jordvern og skredssikkerhet, og ligger til Fylkeskommunen som vegeier. Vegforbindelsen ligger bare delvis innenfor planområdet for kommunedelplan Klett. Dersom omlegging av Leinstrandvegen fv 707 skal tas inn i kommunedelplanarbeidet, vil dette føre til at videre arbeid med kommunedelplan for Klett må utsettes.

##### *Virkninger og konsekvenser*

Tall fra Nasjonal vegdatabank viser at Heimdalsvegen fv 6682 og Leinstrandvegen fv 707 har omtrent like høy årsdøgntrafikk (ÅDT), med andel tungtrafikk på 7 %. En framskrivning av trafikkmengden til 2039, som er gjort i støyutredningen som fulgte planforslaget til høring og offentlig ettersyn, viser imidlertid at ÅDT langs Leinstrandvegen fv 707 vil være på ca 4860 med en andel tungtransport på ca 8,2 %, mens ÅDT på Heimdalsvegen fv 6682 er beregnet til å øke til ca 5700 med 12,8 % andel tunge kjøretøy.

Støyutredningen viser at sentrumsområdet er støyutsatt av trafikk både fra E6 og fylkesvegene. Dagens Nypvang skole grenser så vidt til rød støysone, og Nypantunet helse- og velferdssenter har deler av fasade i gul støysone. Bebyggelsen ved Nypvang skole og helse- og velferdssenteret skjerner imidlertid for uterommene, slik at uterommene ligger utenfor både rød og gul sone, også med fremskrevet trafikkmengde. Leinstrand kirke ligger innenfor både rød og gul sone.

Ved en eventuell omlegging av Leinstrandvegen fv 707 vil dagens skoletomt og helse- og velferdssenter få bedre støyforhold enn i dag, men det er ikke gjort beregninger for dette. Det vil sannsynligvis også gjelde for kirkegården.

Kommunedirektøren mener dette svarer ut vedtakspunkt 5 og 6 i sak 332/21 i bygningsrådet 25.01.2022; *“Det må vurderes om ny FV 707 skal gå på utsiden av Klett sentrum til E39. Dette vil være det beste tiltaket for å redusere gjennomgående trafikk gjennom Klett. I dag er det betydelig støy og tungtrafikk forbi skole, sykehjem og kirkegård”*.

## 5. OPPSUMMERING KONSEKVENsutREDNING (KU)

### 5.1 Oppsummering konsekvensutredning alternativ 1

Alternativ 1 legger ikke opp til store arealendringer i kommunedelplanperioden, men til en mer lokal sentrumsutvikling uten å legge beslag på dyrka eller dyrkbare arealer. Antall nye boenheter er minimum 45 og maksimum 69. Konsekvensutredningen viser at med en tydeligere sentrumsutvikling vil det gi positive konsekvenser for en begrenset utvikling av lokalsentrum på Klett. For samferdselsanlegg og næringsformålet vil planforslaget ha liten positiv/ingen konsekvens.

### 5.2 Oppsummering konsekvensutredning alternativ 2

Alternativ 2 legger opp til større arealendringer i kommuneplanperioden, ved å flytte skolen ned til sentrum, omregulere dagens skoletomt til bolig og barnehage, og omregulere næringsarealet i sentrum til kombinert formål tjenesteyting, bolig, forretning og næring. Alternativet legger også til rette for en mer lokal sentrumsutvikling uten å legge beslag på dyrka eller dyrkbare arealer, men regulerer en ny boligsatelitt utenfor sentrum i tillegg til å redusere andel næringsareal betydelig mer enn i alternativ 1. Antall nye boenheter er minimum 84 og maksimum 136. Konsekvensutredningen viser at etablering av skole i sentrum vil ha noe negativ konsekvens. Omregulering av næringsarealet i sentrum vil ha negativ virkning.

### 5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for begge alternativene

Risiko- og fareidentifisering skal avdekke hvilke uønskede hendelser eller farer den planlagte utbyggingen kan være utsatt for eller utsette omgivelsene for. Det skal vurderes både hva i omgivelsene som kan påvirke den planlagte utbyggingen, og hvordan den planlagte utbyggingen påvirker omgivelsene. Fokus i risikoarbeid er hendelser med konsekvenser for liv/helse, stabilitet og økonomiske verdier. Risikoanalysen har vurdert tretten uønskede hendelsene med tanke på sannsynlighet og konsekvens. Det er foreslått tiltak for de uønskede hendelsene:

#### 1. Naturgitte forhold:

##### a. Geoteknikk/hydrologi:

##### i. Kvikkleireskred

Avbøtende tiltak vil være å vurdere behov for stabilisering av skråningene, og utrede sikkerhet mot kvikkleireskred for den enkelte reguleringsplan eller samlet for flere reguleringsplaner. *Det er tatt inn "faresone for ras og skredfare" på plankartet og det vises til bestemmelse § 8.3*

##### ii. Jord- og flomskred

Avbøtende tiltak vil være å dokumentere geoteknisk gjennomførbarhet i forbindelse med detaljregulering. Kreve prosjekterte stabiliserende tiltak før utbygging kan starte. *Det er tatt inn "faresone for ras og skredfare" på plankartet og det vises til bestemmelse § 8.3*

##### iii. Elveflom

Avbøtende tiltak vil være å legge inn hensynssoner for flomveier og aktsomhetsområder i plankartet og kreve vurderinger av flomrisiko for utbygging. Vedlikehold/overvåking av rør for å unngå at de tettes og det at oppstår oversvømmelser ved snøsmelting og/eller store nedbørsmengder. Annet avbøtende tiltak er å sikre tilstrekkelig kapasitet i avløpsnett. I utbyggingssaker må det vurderes behov for flomvannsveier og

fordrøyingsbasseng. I forbindelse med reguleringsplanen for E6 Jaktøyen - Storler ble det utført sikringstiltak for Søra og utskifting av rør. Det legges kun opp til større utbygging innenfor to felt i planen. For de to feltene er det stilt plankrav hvor det av et av mange tema vil bli vurdert flomrisiko. Det er tatt inn "faresone flomfare" på plankartet og det vises til bestemmelse § 8.4.

b. Areal- og klimaendringer:

i. Klimaendring

Langsiktig planlegging av Leinstrandområdet bør inkludere gode, forebyggende tiltak som gjør at området vil takle de klimaendringene som vil komme. Det bør vurderes bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) *Kommunedelplanen Klett vurderer å imøtekomme klimaendringer ved å legge opp til beskjedne utbygging og videreføring av jordvernet.*

ii. Erosjon

Aktive tiltak: Vegetasjonsdekket jord/elvekanter, åkre i stubb gjennom høst og vinter, unngå høsting og jordarbeid når jorden er vannmettet, unngå såing rett før mye nedbør.

Passive tiltak: Lede vann bort fra åkre ved bruk av avskjæringsgrøfter, bremse vannforflytting med fordrøyningsdammer. *På et overordnet plannivå vurderes ikke kommunedelplanen å påvirke erosjon i noen spesiell grad. Foreslåtte tiltak vil være viktig i driftsøyemed.*

iii. Overvannsflo

Ved utbygging i nye områder må det vurderes løsninger for håndtering av overvann som ikke medfører risiko for omkringliggende områder. Overordnet plan for overvannshåndtering blir viktig. Flomveier som samler og leder vannet bort må etableres/sikres. Etablering av grøntområder som drenerer vann og kan oversvømmes. Eksempelvis lekeplasser og fotballbaner. Grønne tak og vegger på bygninger. Infiltrasjonsgrøfter og regnbed (fordrøyningstiltak). *Håndtering av overvann følges opp i detaljplaner for de to utbyggingsfeltene.*

c. Naturmangfold:

- i. Omfatter viktige landbruksområder (både jord-/skogbruksressurser og kulturlandskap). Avbøtende tiltak vil være å skape gode beslutningsgrunnlag gjennom at løsninger for infrastruktur, næringsliv, bolig, rekreasjon og servicefunksjoner måles opp mot tap av matproduksjon, kulturlandskap og biologisk mangfold. Helhetlig lokal ressursforvaltning som forebygger at "innklemte areal" oppstår som følge av spredt utbygging. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk bør unngås. Strengt kulturlandskapshensyn bør legges til grunn ved behandling av enkeltsaker. *Jordvernet er en premiss i kommunedelplan Klett.*

2. Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer:

a. Teknisk og sosial infrastruktur:

- i. Vei, bru, knutepunkt (E6, E39, diverse fylkesveier).

Avbøtende tiltak vil være å forbedret trafikkavvikling i rundkjøring øst for gården Øvre Stav. I unntakssituasjoner vil det være behov for midlertidige omkjøringer og mulig omlegging av veger innenfor området. God skilting, varsling og informasjon ved endringer i normal vegsituasjon. *Kapasiteten i denne rundkjøringen har vist seg å være for lav i rushtid. Vegmyndigheten*

*arbeider med løsninger for å bedre kapasiteten. Det er ikke kommet innspill på konkret løsning i planarbeidet. Dette vil bli fulgt opp i en egen prosess.*

ii. Brannvesen/politi/ambulanse/sivilforsvar (utrykningstid m.m).

*Avbøtende tiltak vil være å forbedre trafikkavvikling i rundkjøringen øst for gården Øvre Stav. Informasjon og oppdatering av nødetatene i forhold til redusert framkommelighet på grunn av bilkø er viktig. Det gir nødetatene mulighet til å planlegge alternative rutevalg. Det vises til kommentarene ovenfor.*

iii. Vannforsyning og avløpsnett.

*Avbøtende tiltak vil være at alle detaljreguleringsplaner for utbygging må følges av en overordnet vann- og avløpsplan for å sikre tilstrekkelig kapasitet og kartlegging av tilstand på eksisterende anlegg. Plankravet for de to feltene sikrer at VA forhold avklares i de påfølgende detaljplanprosessene.*

b. Virksomhetsrisiko:

i. Luftforurensning

*Avbøtende tiltak kan være hensynssoner for lokal luft som vil kunne angi områder med egne bestemmelser i forhold til håndtering av lokal luftkvalitet. Vurdere avbøtende tiltak for å hindre spredning av luftforurensning fra E6 som planting av tett, skjermende og vintergrønn vegetasjon mellom trafikkerte veger og utsatt bebyggelse. Håndtering av luftkvalitet vurderes fulgt opp i vegplanen for E6 Jaktøyen - Storler. Hensynet til luftkvalitet for de to utbyggingsfeltene, følges opp i detaljplan, jamfør bestemmelse § 4.6*

ii. Tiltak og kilder til akutt forurensning i/ved planområdet.

*Avbøtende tiltak vil være å etablere oversikt over bedrifter med ulykkespotensial og bedrifter som oppbevarer større mengder farlige stoffer. Sikre drivstofftanker og lignende som benyttes i planområdet. Kreve gode HMS-planer og kontrollrutiner. Kommunedelplan Klett viderefører eksisterende næringsområder. Det forventes at håndtering av farlig avfall etc. følges opp av gjeldende regelverk og HMS-planer.*

c. Transport:

i. Ulykke med farlig gods

*Ikke behov for tiltak i KDP.*

## 6. INNSPILL

Annonsering av oppstart og høring av planprogram ble gjort i februar 2013. I november 2018 ble det annonsert ny oppstart av planarbeidet. Det har i tillegg vært arrangert elevmedvirkning ved Nypvang skole, åpen kontordag på Klæt cafe, samt medvirkningsmøter med velforeninger og borettslag, lag og foreninger, og næringsinteressenter. Det kom mange og varierte innspill til planen. Disse ble oppsummert og kommentert i saken da planforslaget ble sendt på høring.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 12.12.2021 - 06.02.2021. Den 12.01.2021 ble det avholdt digitalt informasjonsmøte om kommunedelplanen. Det kom inn 49 merknader, noe som viser at det er et lokalt engasjement og ønske om å bidra til en utvikling på Klett. Flere av innspillene medfører nedbygging av dyrkamark. Foreslått utnyttelse i mange av innspillene er ikke i tråd med overordnede føringer som blant annet jordvern og byvekstavtale. Alle innspillene er blitt vurdert i planarbeidet og er oppsummert og svart ut i eget vedlegg. Det foreligger ingen vilkår om egengodkjenning på planforslaget som sendes til sluttbehandling.

Sakens alternativ 1 ble sendt til sluttbehandling og behandlet i bygningsrådet 25.01.2022. Der ble det vedtatt å sende saken tilbake til kommunedirektøren med 7 vedtakspunkt om endring av planen. Endringsdokumentene, alternativ 2, ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.05 - 27.06.2022. Det kom da inn 21 innspill. Innspillene er blitt vurdert og er oppsummert og svart ut i eget vedlegg. Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til trafiksikkerhet knyttet til skoletomt plassert i sentrum. Denne er nå løst og fylkeskommunen har i brev av 21.03.2023 bekreftet at de trekker innsigelsen.

### 6.1 Endringer etter høring og offentlig ettersyn (alternativ 1)

Etter høring og offentlig ettersyn er følgende endringer blitt gjort i plankartet:

- etter ønske fra Statens vegvesen er formålet “kontrollstasjon” på nordlige del av trekanttomta tatt ut, og gjeldende regulering videreføres. På bakgrunn av dette er også pendlerparkeringsplassene P1 og P2 tatt bort, da gjeldende regulering inkluderer pendlerparkering.
- etter ønske fra grunneier og aksept fra Forsvaret er formål “forsvaret” på Forsvarets magasinbygg ved Heimdalsvegen endret til LNF-formål som tidligere vist i KPA.
- etter ønske fra Statens vegvesen er mer samferdselsformål regulert i gjeldende plan for E6, videreført i planen. Dette gjelder areal rundt Klettakrysset.
- i tråd med anbefalinger i ROS-analysen er faresone flomfare tatt inn i plankartet.
- i tråd med anbefalinger i ROS-analysen er infrastrukturene krav vedrørende infrastruktur tatt inn i plankartet.

I tillegg er det gjort følgende endringer av bestemmelsene etter høring og offentlig ettersyn:

- § 4.3 om disponering av matjord, er forenklet.
- § 4.5 om støy, er forenklet.
- § 4.7 om anlegg for varelevering og renovasjon, er endret fra bestemmelse til retningslinje.
- § 4.8 om parkering, er endret fra bestemmelse til retningslinje. Formulering om lademulighet for bil er tatt ut da dette reguleres av TEK.
- § 4.11 om kulturminner, har fått justert ordlyden.
- Det er tatt inn en ny paragraf 4.12 om fremmede arter.
- § 5.2.1 om formål, har fått strøket siste setning da handel ikke tillates innenfor næringsformålet.
- § 5.2.3 om utforming, har fått justert andre avsnitt slik at dette nå gjelder for all ny bebyggelse.
- § 5.3.1 om eksisterende boliger, er forenklet.
- Tidligere §§ 6 og 10.4 er tatt ut da formålet “kontrollstasjon” og “pendlerparkeringsplassene” P1 og P2 er tatt ut av planforslaget. Dette har gitt en forskyving av nummereringa av bestemmelsene som kommer etter.
- § 6.1 om offentlig blågrønnstruktur, er supplert med bestemmelse for kantsonen for vassdraget.
- § 7.1 om bestemmelsesområde #1 - miljøgate, er endret fra å være beskrivende til å være bestemmende.
- § 7.2 om bestemmelsesområde #2 - offentlig nærmiljøanlegg/aktivitetsområde, har fått justert ordlyden i andre avsnitt om medvirkning.
- Det er tatt inn ny § 8.4 om faresone flomfare.
- Det er tatt inn ny § 8.5 om infrastrukturene, krav vedrørende infrastruktur.
- § 9.1 om skolekapasitet, har fått justert ordlyden.
- Det er tatt inn nytt rekkefølgekrav § 9.4 om opparbeiding av vegetasjonsbelte innenfor



KBA2.

- Bestemmelsene er oppdaterte slik at det nå henvises til gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2021, i stedet for T-1442/2016.
- Formuleringen “eller til enhver tid gjeldende forskrift/retningslinjer etc.”, er tatt ut av bestemmelsene.

## 6.2 Endringer etter ny høring og offentlig ettersyn (alternativ 1 og 2)

Etter ny høring og offentlig ettersyn er følgende endringer blitt gjort i plankartet:

For begge alternativene:

- fire områder som også er spilt inn til rullering av KPA, er tatt ut av plankartet og vist med hvite felt i kommunedelplan Klett. Dette er gnr/bnr. 204/18 (“Stadion”), gnr. 203/32, 56 og 72 (øst for Klettkrysset), samt to felt innenfor gnr/bnr. 203/3 (ridehallen og et areal nord for E6). Formålet for disse er gitt i KPA 2022-34

Alternativ 2:

- som følge av at ridehallen (tidligere T4) er tatt ut, er skolen endret fra T5 til T4, og framtidig barnehage endret fra T6 til T5
- det er tatt inn et nytt bestemmelsesområde, brukonstruksjon, for gangbru over fv707

I tillegg er det gjort følgende endringer av bestemmelsene etter ny høring og offentlig ettersyn:

For begge alternativene:

- § 8.2.2 om ridehallen er tatt ut
- det er tatt inn ny bestemmelse om trafikksikkerhet, § 4.13
- det er tatt inn ny bestemmelse om forurenset grunn, § 4.14

Alternativ 2:

- det er tatt inn en ny bestemmelse om etablering av ny skole, § 5.5.1
- det er tatt inn en ny bestemmelse om bestemmelsesområde brukonstruksjon, § 7.2, med påfølgende rekkefølgekrav, § 9.5
- i tillegg er det tatt inn tre bestemmelser som hadde falt ut til den nye høringa, § 4.10 om universell utforming, § 5.5.1 andre ledd om etablering av vegetasjonsbelte innenfor T4, og § 9.3 rekkefølgekrav om etablering av torg

Alternativ 1:

- i §§ 4.5 og 4.6 er avsnittet om at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak for støy skal foretas og sikres gjennom plan- og byggesaksbehandling, tatt ut da dette følger av plan- og byggesaksloven
- § 5.3 om eksisterende boligbebyggelse er tatt ut. Denne er heller ikke med i alternativ 1
- § 5.4 om eksisterende næringsareal er tatt ut. Denne er heller ikke tatt med i alternativ 2

## 7. ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

### 7.1 Alternativ 1

Alternativ 1 medfører ingen store økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Enkelte tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Dette gjelder opparbeidelse av offentlig nærmiljøanlegg/ aktivitetsområde innenfor bestemmelsesområde #1 som er knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor område for kombinert bebyggelse og anlegg KBA2.

Kommunen vil måtte drifte anlegget, i tillegg til å vurdere ervervelse.

Opparbeidelse av torg innenfor område for framtidig kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 er knyttet til etablering av ny bebyggelse innenfor området. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til

etablering av framtidig turveg langs Søra eller miljøgate i Heimdalsvegen og Røddevegen. Turveg langs Søra må detaljprosjekteres i etterkant av vedtatt kommunedelplan. Det må da tas stilling til om den må reguleres, og hvordan den skal finansieres. Både Heimdalsvegen og Røddevegen er fylkesveger, slik at etablering av miljøgate her må skje i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune. En mulighet kan være å se på om dette kvalifiserer til å være et miljøpakkeprosjekt.

## 7.2 Alternativ 2

Alternativ 2 medfører store økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Ny skole er her vist i sentrum på Heimdalsv. 208 og 210 (felt T4). Disse tomtene må reguleres og erverves av kommunen, i tillegg til kostnadene med en helt ny skoleutbygging. I Trondheim kommunes skolebehovsplan 2021, ligger Nypvang skole på 5.plass på lista over prioritert investeringsrekkefølge for nye tiltak ved skoleanlegg i perioden 2022-2035. Når det gjelder dagens skoletomt på Nypan, så er dette arealet kommunalt eid og bebygd i dag. Tomta for bolig (B1) kan selges. Det kreves ingen nye arealkjøp for barnehagen (T5).

For etablering av ny skole innenfor felt T4, er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av miljøgate samt gangbro over fv707 Leinstrandvegen. I tillegg er det tatt inn bestemmelse om at behov for trafiksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i påfølgende detaljplaner. Både rekkefølgekravet om gangbro samt bestemmelsen om trafiksikkerhetstiltak er tatt inn for å kunne løse innsigelsen som Trøndelag fylkeskommune stilte da alternativ 2 ble sendt på høring.

Skolevegsanalysen som ble utarbeidet som en del av planforslaget, viser at 49 flere adresser enn i dag, vil få lengre skoleveg og utløse krav om skoleskys. Det er ikke gitt at det er barn på alle 49 adresser, men det viser et mulig framtidig behov som kan føre til økte kostnader for kommunen.

## 8. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Alternativ 1 vurderes å være i tråd med kommunens overordnede mål og føringer for utvikling av lokalsentre som Klett, og i tråd med føringer for klima, samfunn og miljø. Alternativet imøtekommer bærekraftsmålene og byveksttalen ved å legge til rette for en beskjeden utvikling. Arealutviklingen som er foreslått, er konsentrert i sentrum av Klett hvor det ønskes en tydeligere lokalsenterutvikling. Dette gjøres uten at det går på bekostning av dyrkamark. En styrking av lokalsenteret med sosiale funksjoner som torg og aktivitetsområde for ungdom, vil også kunne bidra til en positiv samfunnsutvikling på Klett.

Ved å bygge opp om lokalsenteret på Klett, legges det til rette for at det blir lettere å velge å gå, sykle og reise kollektivt. Selv med nye boliger og fortetting i sentrum, forventes det likevel at mye av den interne transporten innenfor planområdet vil være bilbasert, da mye av den eksisterende boligbebyggelsen fortsatt ligger spredt utenfor sentrum.

Alternativ 2 vurderes å delvis være i tråd med kommunens overordnede mål og føringer, inkludert føringer for klima, samfunn og miljø. Alternativet legger til rette for transformering og redusering av næringsarealet i sentrum. Dette er ikke i tråd med IKAP 2 og målet om å dempe behovet for nye næringsareal ved å legge til rette for effektiv arealbruk på eksisterende og nye næringsområder.

Å legge til rette for en høyere andel boliger på Leinstrand, som også inkluderer en boligsatelitt B1 på dagens skoletomt, er heller ikke i tråd med overordnede føringer som nullvekstmålet og byutviklingsstrategien. Forslaget vil imidlertid bygge opp under sentrumsutviklingen på Klett i form av større andel sentrumsformål som tjenesteyting og forretning. Med unntak av B1 vil flere boliger

i lokalsenteret bidra til å oppfylle kommunens mål om at flere innbyggere skal kunne utføre flere av sine daglige gjøremål i sitt nærmiljø, og dermed kunne bidra til mindre bilbruk. Ingen av de foreslåtte utbyggingsområdene er lagt på dyrkbar eller dyrkamark.

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