

Saksframlegg

Kommunedelplan Klett 2022-2034, k20130013, sluttbehandling

Arkivsak 2023/8438

Utvalg

Bygningsrådet

Møtedato

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternativer for kommunedelplan Klett:

- Kommunedelplan Klett 2022-2034 alternativ 1 som vist på kart i målestokk 1:4000, merket Trondheim kommune senest datert 27.04.2023 med bestemmelser senest datert 30.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.05.2023.
- Kommunedelplan Klett 2022-2034 alternativ 2 som vist på kart i målestokk 1:4000, merket Trondheim kommune senest datert 27.04.2023 med bestemmelser senest datert 30.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.05.2023.

Bystyret vedtar alternativ 1.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Kommunedelplan Klett 2022-2034 er utarbeidet av Trondheim kommune. Forslaget til kommunedelplan er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten 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.

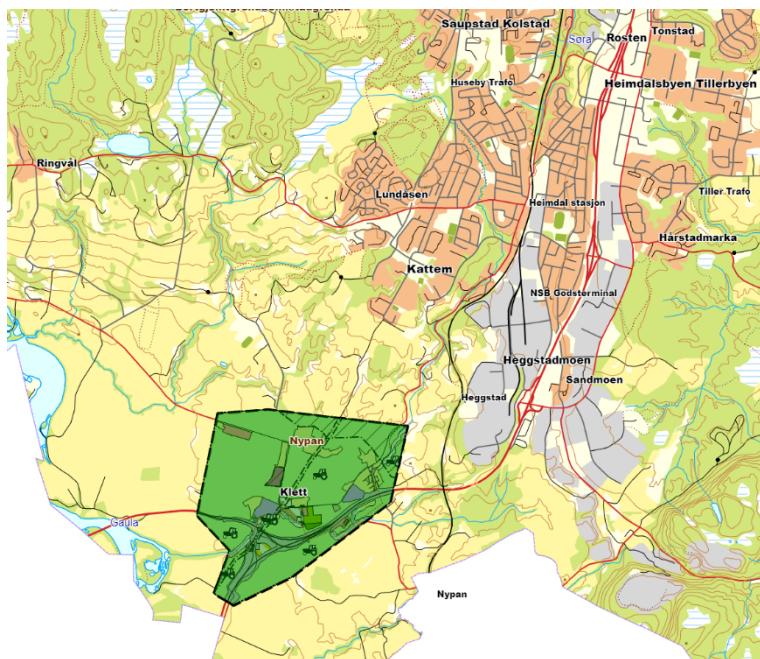
Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært geoteknikk, jordvern og støy. I tillegg er det et stort lokalt engasjement for kommunedelplan for Klett, med store forventninger til hva planen og kommunen kan utrette for stedet. Alle overordnede planer og føringer konkluderer med at dette er et område hvor det ikke skal foregå en stor vekst.

Alternativer

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 25.1.2022. 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.

Kommunedirektøren mener at planprosessen har synliggjort at de positive virkningene av alternativ 2 ikke veier opp for de negative virkningene, og anbefaler derfor alternativ 1.



Planområdet vist med avgrensning

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Leinstrand, 15 kilometer sør for Trondheim sentrum, og ikke langt fra grensa til Melhus kommune. Klett er ett av fire små lokale sentrum, omtalt som bydesentrum i gjeldende kommuneplanens arealdel i Trondheim kommune. Leinstrandområdet er av de arealene i Trondheim med størst landbruksverdi, med hensyn til produktivitet og som en del av et samlet landbruksmiljø.



Dagens situasjon

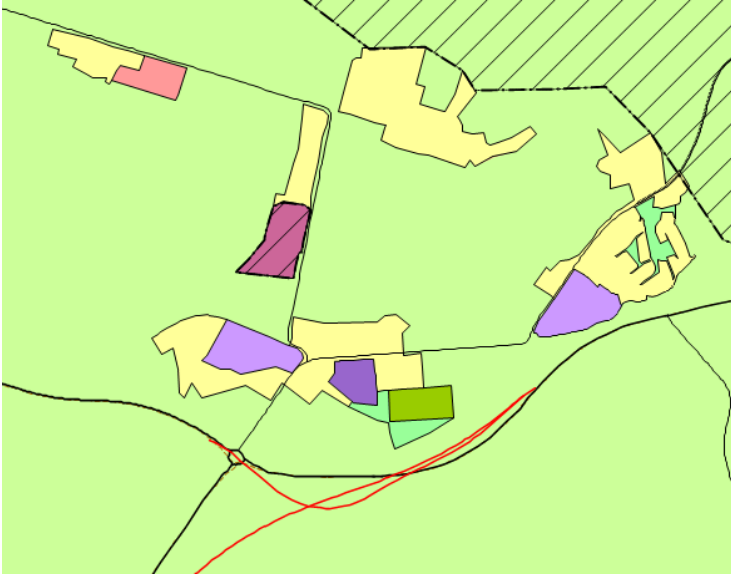
Planområdet må karakteriseres som et spredt tettsted, med de tetteste boligkonsentrasjonene rundt det gamle Klettkrysset, Esp, Kammen og Nypan. Sentrumsområdet på Klett er noe utflytende og preget av biltrafikk, og har ikke noe klart møtested eller avgrensning. Folkemengden innenfor Nypvang skolekrets var 1.1.2019 på 1965 personer. Skolekretsen er noe større enn planområdet. De ti siste årene har det vært en befolkningsvekst på 21 %. Veksten har vært størst i barneskolealder, hos unge voksne og i aldersgruppen 50-64 år. For den eldste aldersgruppen har det vært en netto utflytting.

Store deler av planområdet er preget av støy fra vegtrafikk, både fra E6 og E39, og også fra Heimdalsvegen og Leinstrandvegen. 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. Det er registrert kvikkleire innenfor store deler av planområdet. Det er imidlertid gjort mange tiltak som har bedret områdestabiliteten.

Overordnede planer og føringer

Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA)

Gjeldende KPA viser planområdet som boligbebyggelse, grav- og urnelund med hensynssone bevaring kulturmiljø, næringsbebyggelse, tjenesteyting, idrettsanlegg og grønstruktur. De resterende områdene er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). I tillegg er områdene i nord og nordøst vist med hensynssone bevaring naturmiljø, økologisk korridor (Leinstrandkorridoren). Bestemmelsene legger opp til en tetthet på minimum 1,5 bolig per dekar i bygdesentrene Klett, Rye, Byneset og Spongdal. Planbeskrivelsen legger opp til at boligbyggingen på Klett skal dimensjoneres for å opprettholde barnetallet, det vil si rundt 3 nye boliger per år.



Gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24

Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034

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 fire felt som ligger innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen. 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). Disse er vist med hvite felt i kommunedelplanen.

Byutviklingsstrategi for Trondheim - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050

Byutviklingsstrategien ble vedtatt i bystyret 9.12.2020. 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. Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak ligge innenfor sonen som er markert som prioriterte utbyggingsområder i strategikartet til byutviklingsstrategien. I områder som i hovedsak er bilbaserte bo- og arbeidsområder med spredt bebyggelse og lav dekning av kollektivtransport, som Klett/ Leinstrand, skal det ikke legges til rette for en større bolig- eller næringsvekst.

Dette understrekes av byvekstavtalen av 25.6.2019, med tilleggsavtalen av 20.3.2020. Nullvekstmålet slår fast at boligutvikling skal prioriteres i de områdene av byen hvor det er enklest å velge kollektivtransport, sykling og gange. Også overordnede planer som Grønn strek og IKAP 2 bygger opp under forutsetningene om at det skal være moderat vekst på Klett.

Relevante vedtak

Vedtak til førstegangsbehandling i bygningsrådet 08.12.2020

Planforslagets alternativ 1 ble behandlet som sak 272/20 i bygningsrådet 08.12.2020.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn. I tillegg ba bygningsrådet om at flere forslag til endringer i planforslaget skulle vurderes til sluttbehandling:

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.*

Endringspunktene er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen under alternativ 1.

Vedtak i bygningsrådet 25.01.2022

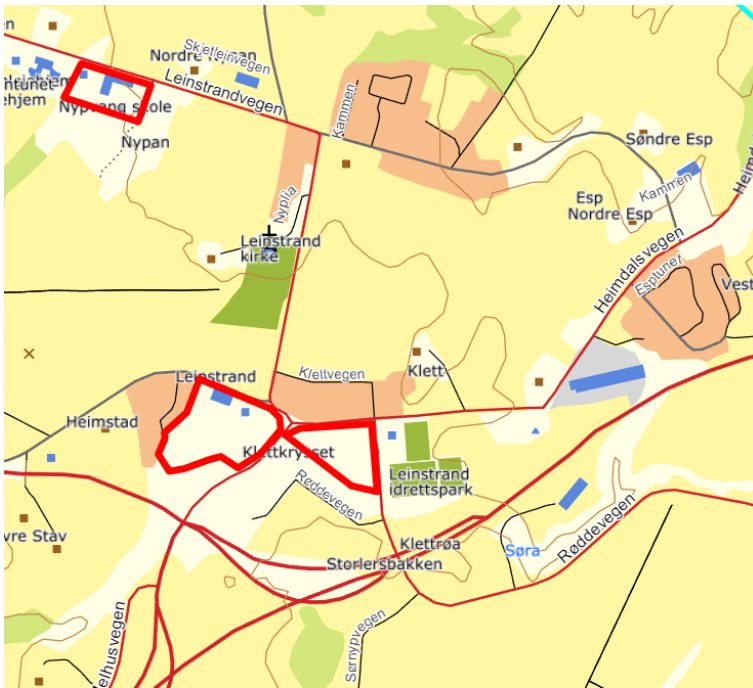
Planforslagets alternativ 1, revidert etter høring og offentlig ettersyn, ble behandlet som sak 332/21 i bygningsrådet 25.1.2022. Planforslaget ble vedtatt sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding og gjennomføring av eventuelle høringer med følgende føringer:

- 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*

Endringsdokumentene, alternativ 2, ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Endringspunktene er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen under alternativ 2.

Beskrivelse av planforslaget

Forskjellen mellom alternativ 1 og alternativ 2 gjelder for tre felt; dagens skoletomt oppe på Nypan, dagens næringsareal vest i sentrum, samt Heimdalsv. 208 og 210.



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

Alternativ 1

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

- dagens skoletomt videreføres i tråd med dagens bruk (T4)
- dagens næringsareal vest i sentrum videreføres i tråd med gjeldende KPA 2012-2024
- Heimdalsvegen 208 og 210 settes av til kombinert formål bolig og næring i 1.etg ut mot Heimdalsvegen (KBA2), og nærmiljøanlegg/aktivitetsområde

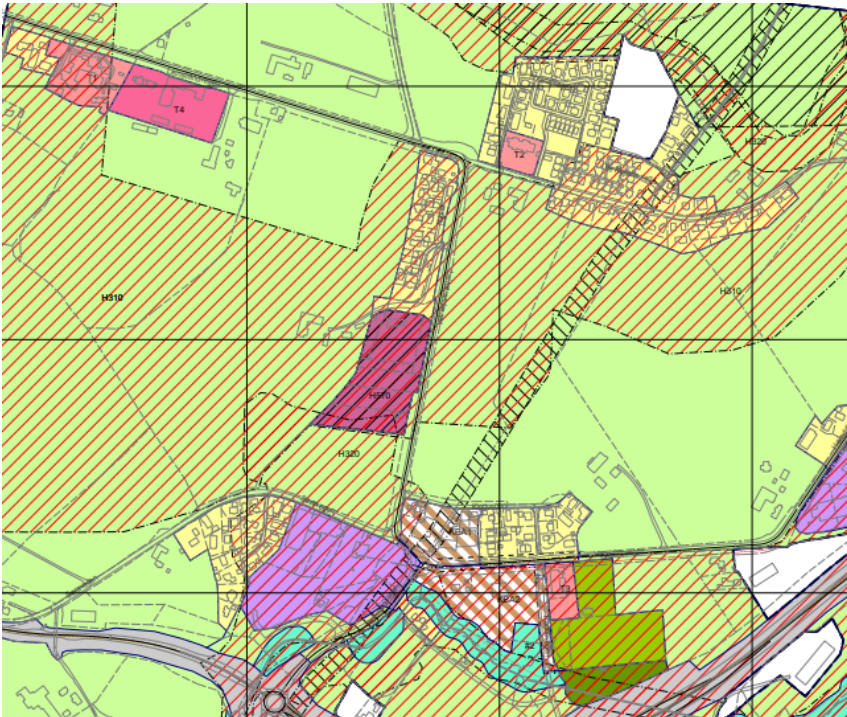
Viktige premisser for alternativ 1 har vært rammene som IKAP 2, KPA, byvekstavtalen og byutviklingsstrategien og grønn strek setter, samt jordvernet. Det er også søkt å opprettholde samme andel næringsareal som i dag.

Planforslaget legger til rette for utvikling av lokalsenterfunksjoner i det som i dag er Klett sentrum. Det er gjort følgende hovedgrep:

- Næringsområdet vest for rundkjøringa i Klett sentrum videreføres og tydeliggjøres som næringsareal. Innenfor formålet tillates etablert industri og lagervirksomhet.

- Et delområde nord for Heimdalsvegen avsettes som kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1) hvor det tillates etablering av forretning, tjenesteyting og boliger med 26-36 boenheter. I tillegg skal det etableres et torg innenfor området.
- Et delområde sør for Heimdalsvegen avsettes som kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2) hvor det tillates etablert 19-33 boenheter. I tillegg åpnes det for etablering av næring i første etasje mot Heimdalsvegen. Sørøst i området skal det etableres et nærmiljøanlegg/aktivitetsområde på minimum på 2 dekar.
- Østlige del av Heimdalsvegen og nordlige del av Røddevegen avsettes med bestemmelsesområde miljøgate.
- Dagens område for idrett utvides nordover mot Heimdalsvegen (i tråd med dagens bruk) og sørover mot E6 (i tråd med gjeldende regulering). Det er satt av en framtidig turveg i grøntdraget langs Sørå.

Arealformålene utenfor sentrum videreføres i alternativ 1. Dette inkluderer dagens skoletomt som videreføres i tråd med dagens bruk.



Alternativ 1

Alternativ 2

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

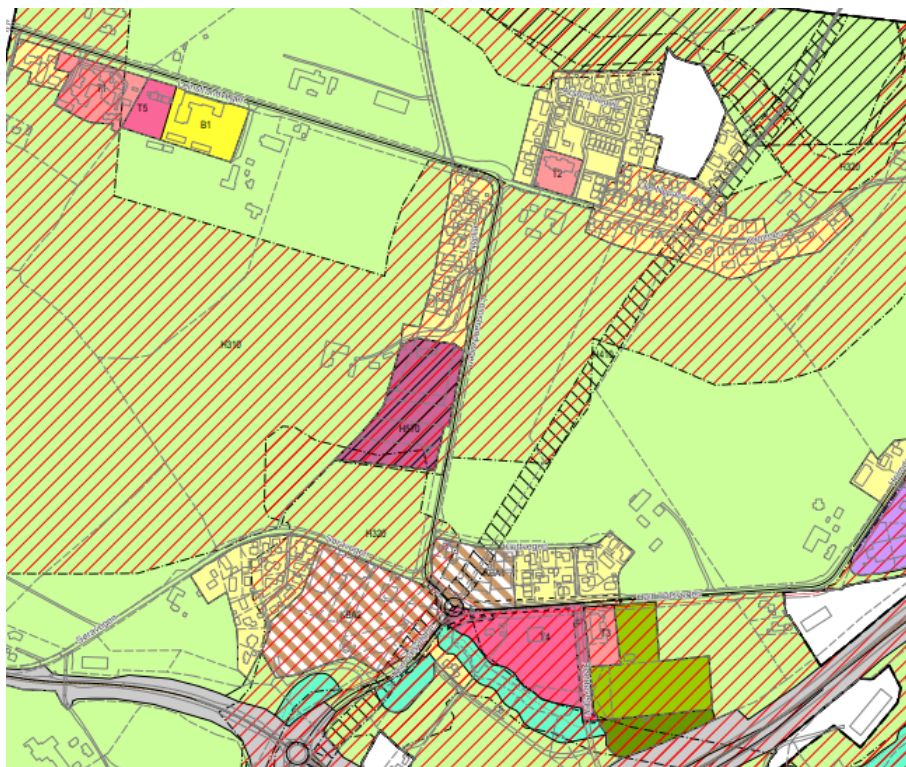
- dagens skoletomt settes av til barnehage (T5) og bolig (B1)
- dagens næringsareal vest i sentrum settes av til kombinert formål tjenesteyting, bolig, forretning og næring (KBA2)
- Heimdalsvegen 208 og 210 settes av til skole (T4)

Føringene for alternativ 2 ligger i bygningsrådets vedtak av 25.01.2022. I tillegg er det søkt å oppfylle flest mulig av premissene som ligger i IKAP 2, KPA, byveksttalen og byutviklingsstrategien så langt det er mulig. Grønn strek og jordvernet har også vært viktige premisser for alternativ 2.

Planforslaget legger til rette for utvikling av lokalsenterfunksjoner i det som i dag er Klett sentrum. Det er gjort følgende hovedgrep:

- Et delområde nord for Heimdalsvegen avsettes som kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1) hvor det tillates etablering av forretning, tjenesteyting og boliger med 26-36 boenheter. I tillegg skal det etableres et torg innenfor området.
- Et delområde vest for rundkjøringa i Klett sentrum avsettes som kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2) hvor det tillates tjenesteyting, forretning, næring og boliger med 38-66 boenheter. Boliger skal ligge mot nord og øst. Med næring menes industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- Et delområde sør for Heimdalsvegen avsettes som offentlig tjenesteyting, skole (T4).
- Østlige del av Heimdalsvegen og nordlige del av Røddevegen avsettes med bestemmelsesområde miljøgate.
- Dagens område for idrett utvides nordover mot Heimdalsvegen (i tråd med dagens bruk) og sørover mot E6 (i tråd med gjeldende regulering). Det er satt av en framtidig turveg i grøntdraget langs Sørå.

Når det gjelder arealformålene utenfor sentrum, så videreføres disse i alternativ 2, med unntak av dagens skoletomt som settes av til bolig og barnehage.



Alternativ 2

Vurdering av planforslaget

For begge alternativene gjelder:

- støyforholdene må løses ved plassering av støyfølsom bebyggelse og for å sikre gode uterom
- grunnforurensning bør undersøkes nærmere og det må vurderes utskifting av masser
- planforslaget har noe negativ påvirkning på naturmangfold
- av hensyn til jordvernet legges det ikke opp til nedbygging av dyrka mark
- omforming av arealene i sentrum vurderes som positivt for stedsutviklingen på Klett

I begge alternativene er det vurdert og konkludert med at det ikke er behov for kategoriboliger her. Med kategoriboliger menes tilpassede boliger for ulike personer med behov for helse- og omsorgstjenester. Se planbeskrivelsen for nærmere definisjon. 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 tomta for helse- og velferdssenteret vil det være plass for videreutviklinger/etablering av boliger tilknyttet den type helsetjenester.

Alternativ 1

Planforslaget legger ikke opp til større arealendringer i planperioden.

Det åpnes for etablering av maksimum 69 nye boenheter. I en kommunedelplanperiode på 12 år tilsvarer det 5,75 nye boliger per år, det vil si noe mer enn det dagens KPA anbefaler med 3 boliger per år. Bakgrunnen for økningen, er at Klett kan tåle samme utbyggingstakt som Spongdal og Rye ved forrige rullering av KPA. Det er konkludert med at dette er akseptabelt, da det er store nok utbyggingsareal uten at det går på bekostning av dyrka mark. Det vil gi et tydeligere og samlet sentrum, som har nok areal for senere utbygging.

Alternativ 1 sier ikke noe om boligtypologien, men her kan det legges til rette for etablering av leilighetsbygg. Dette vil kunne tilføre en boligtype som mangler innenfor planområdet i dag. Det vil kunne dempe utflyttingen av eldre og gi rom for en mer variert befolknings sammensetning i Klett sentrum.

Det avsettes areal for etablering av forretning og tjenesteyting nord for Heimdalsvegen (KBA1). For andre formål enn bolig skal innganger til disse henvende seg mot offentlig veg, og dette gjelder også eventuelle næringsaktiviteter sør for Heimdalsvegen (KBA2). Begge feltene for kombinert bebyggelse og anlegg åpner for bebyggelse opp til tre etasjer. Kommunedelplanen ønsker å gi et sentrumsområde med mer helhetlig preg, enn det framstår med i dag.

Planforslaget legger bedre til rette for sosiale møteplasser med et torg og et aktivitetsområde/nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegget innenfor KBA2 vil bli et møtested for uorganisert lek og aktivitet for ungdommer i alderen 12-18 år, og knyttes til turvegen langs Søra i sør og Leinstrand idrettspark i øst.

Miljøgata vil bidra til å gi en styrket opplevelse av Klett som lokalsenter, med et oppstrammet gateløp. Den vil bidra til å knytte det nordlige og sørlige sentrumsområdet mer sammen. Med benker og beplantning vil dette kunne bli en oppholdssone i seg selv.

Hoveddelen av område for bebyggelse og anlegg sør for Heimdalsvegen (KBA2), er i gjeldende KPA vist som næringsareal. Her åpnes det nå for etablering av bolig, men med næring i første etasje mot Heimdalsvegen. Næringsområdet vest for rundkjøringa i Klett sentrum, utvides imidlertid sørover. I tillegg ligger det et eksisterende næringsareal lengre nordøst i Heimdalsvegen.

Vurdering av offentlige formål i alternativ 1

Den 11.09.2018 vedtok bygningsrådet et bygge- og deleforbud på Heimdalsvegen 208 av hensyn til utarbeidelse av kommunedelplan for Klett. Bygningsrådet ba Kommunedirektøren vurdere erverv av eiendommen for å sikre framtidig areal til offentlig formål. Dette ble gjort til førstegangsbehandling som en del av planbeskrivelsen.

Da forslag til kommunedelplan Klett ble behandlet i bygningsrådet 08.12.2020, ble det bedt om at område KBA2 (Heimdalsvegen 208 og 210) skulle vurderes til offentlig formål som skole, før sluttbehandling. Dette er nå vurdert i et eget notat som ligger vedlagt saken. Konklusjonen er at det ikke er behov for nytt areal til skole, helse- og velferdssenter, barnehage, idrett eller kategoriboliger, jamfør vurderingen som ble gjort i saken til førstegangsbehandling.

Klett mangler derimot tilrettelagte områder for uorganisert lek og opphold for større barn. Kommunedirektøren mener, som foreslått ved førstegangsbehandling, at deler av felt KBA2 (Heimdalsvegen 208 og 210) bør settes av til offentlig nærmiljøanlegg/ aktivitetspark. Dette også for å styrke Klett som et attraktivt og aktivt lokalsenter for flere brukergrupper.

Vurderinger for klima, samfunn og miljø i alternativ 1

Alternativ 1 bidrar ikke til mer utslipp av CO₂ enn hva en kan forvente av en generell vekst på Klett. Positivt i klimaregnskapet er muligheter for gjenbruk/oppgradering av eksisterende bygningsmasse ved Nypvang skole. Arealutviklingen som er foreslått er konsentrert til sentrum. Ved å bygge opp om lokalsenteret vil det bli lettere å velge miljøvennlig transport. En styrking av lokalsenteret med sosiale funksjoner som nærmiljøanlegget og torget vil også bidra til en positiv samfunnsutvikling på Klett. Skolen vil fortsatt også være en felles møtearena oppe på Nypan.

Kommunedelplan Klett er i tråd med kommunens overordnede mål og føringer for utvikling av lokalsentre og i tråd med føringer for klima, samfunn og miljø.

Alternativ 2

Planforslaget legger opp til flere større arealendringer i planperioden.

Bygningsrådets vedtak av 25.01.2022 ba om større vekst i antall boenheter. I dette alternativet åpnes det for etablering av maksimum 136 nye boenheter. I en kommunedelplanperiode på 12 år tilsvarer det 11,3 nye boliger per år. Det vil si langt over det dagens KPA anbefaler med 3 boliger per år, og dobbelt så mye som alternativ 1 legger opp til. De nye utbyggingsområdene vil gi et tydeligere og samlet sentrum, men alternativet legger også opp til en ny boligsatelitt utenfor sentrum (B1).

Det legges til rette for etablering av en variert boligtypologi, jamfør bygningsrådets vedtak av 25.01.2022. Leilighetsbygg er en boligtype som mangler innenfor planområdet i dag. Dersom det

etableres denne typen boliger vil det kunne bidra til å dempe utflyttingen av eldre og gi rom for en mer variert befolkningssammensetning i Klett sentrum.

Det avsettes areal for etablering av forretning og tjenesteyting nord for Heimdalsvegen (KBA1), i tillegg til forretning, tjenesteyting og næring vest for Leinstrandvegen (KBA2). Innganger til disse skal henvende seg mot offentlig veg. Begge feltene for kombinert bebyggelse og anlegg åpner for bebyggelse opp til tre etasjer. Kommunedelplanen ønsker å gi et sentrumsområde med mer helhetlig preg, enn det framstår med i dag.

Sør for Heimdalsvegen åpnes det for etablering av ny skole (T4), og innenfor dagens skoletomt på Nypan, åpnes det for etablering av ny barnehage (T5). Planforslaget legger til rette for sosial møteplass med etablering av et torg innenfor KBA1. Det legges ikke til rette for et aktivitetsområde/ nærmiljøanlegg for ungdom som i alternativ 1, men nye skole vil kunne fungere som en møteplass etter skoletid. Miljøgata vil bidra til å gi en styrket opplevelse av Klett som lokalsenter, med et oppstrammet gateløp. Den vil bidra til å knytte de nye sentrumsområdene mer sammen. Med benker og beplantning vil dette kunne bli en oppholdssone i seg selv.

Sett i forhold til KPA 2012-24 vil næringsarealene reduseres. Mesteparten av ny skoletomt (T4) er i gjeldende KPA vist som næringsareal. Det samme gjelder det nye utbyggingsområdet vest for rundkjøringa i Klett sentrum (KBA2). Totalmengden næringsareal vil med dette bli betydelig redusert, noe som ikke er i tråd med IKAP 2. Eksisterende næringsareal lengre nordøst i Heimdalsvegen opprettholdes.

Bygningsrådet har bedt om at boliger legges mot nord og øst innenfor KBA2. Dette er arealet hvor Felleskjøpet og Circle K ligger i dag. Etablering av nye boliger her kan derfor ikke skje før, eller om, disse virksomhetene flyttes. Dagens virksomheter kan fortsette sin drift selv om området nå reguleres med nytt formål, men utvidelser og endringer av driften vil ikke være i tråd med ny regulering.

Vurderinger for klima, samfunn og miljø i alternativ 2

Alternativ 2 vil gi et høyere utslipp av CO₂ enn hva alternativ 1 vil gi, dette på grunn av boligsatelitten på Nypan som forventes å bidra til mer biltrafikk, samt at eksisterende skolebygg ikke i så stor grad kan gjenbrukes. Ved å bygge opp om lokalsenteret vil det bli lettere å velge miljøvennlig transport, men å legge til rette for en veldig høy andel nye boliger på Leinstrand, som også inkluderer den nye boligsatelitten, er ikke i tråd med overordnede føringer som nullvekstmålet og byutviklingsstrategien. En styrking av lokalsenteret med sosiale funksjoner vil imidlertid bidra til en positiv samfunnsutvikling på Klett.

Kommunedelplan Klett er delvis i tråd med kommunens overordnede mål og føringer, inkludert føringer for klima, samfunn og miljø.

Rekkefølgekrav

Felles for begge alternativene er at tilstrekkelig skolekapasitet og sikker skoleveg skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. I tillegg er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av torg og vegetasjonsbelte mot Sørå.

Alternativ 1

Alternativ 1 har krav om opparbeidelse av nærmiljøanlegg/ aktivitetsområde samt at det etter ny høring også er tatt inn bestemmelse om at eventuelle behov for trafikksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i påfølgende detaljplaner.

Alternativ 2

Alternativ 2 har krav om opparbeidelse av miljøgate, samt gangbro over fv 707. Begge disse er utløst av flytting av skolen til sentrum. Av samme grunn er det tatt inn bestemmelse om at eventuelle behov for trafikksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i påfølgende detaljplaner. Både rekkefølgekravet om gangbro, samt bestemmelsen om trafikksikkerhetstiltak, er tatt inn for å kunne løse en innsigelse som Trøndelag fylkeskommune fremmet under høring av alternativ 2.

Medvirkning

Annonsering av oppstart og høring av planprogram ble gjort i februar 2013. I november 2018 ble det annonsert reoppstart av planarbeid. I tillegg har det vært arrangert elevmedvirkning ved Nypvang skole, åpen kontordag på Klæt cafe, samt medvirkningsmøter med velforeninger og borettslag, lag og foreninger, og næringsinteresser. Planforslaget var ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 8.12.2020 - 6.2.2021. I høringsperioden ble det også holdt et digitalt folkemøte.

Sakens alternativ 1 ble sendt til sluttbehandling og behandlet i bygningsrådet 25.1.2022. 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 16.5 - 27.6.2023.

Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til trafikksikkerhet knyttet til skoletomt plassert i sentrum. Denne er løst ved at det er tatt inn rekkefølgekrav om etablering av gangbru over fv 707 Leinstrandvegen, samt bestemmelse om at det skal sikres tilstrekkelig plass til å etablere kiss & ride på skolens areal, og at ansatte- og besøksparkering skal løses på samme side av fylkesvegen som skolen. I tillegg er det i begge alternativene tatt inn bestemmelse om vurderinger og dokumentasjon av trafikksikkerhet, og etablering av trafikksikkerhetstiltak. Fylkeskommunen har i brev av 21.03.2023 bekreftet at de trekker innsigelsen.

Statsforvalteren har påpekt at kommuneoverlegen bør involveres for å gi medisinskfaglige råd om mulige helsekonsekvenser dersom det etableres ny skole i sentrum (T4). Kommunedirektøren mener at dette må tas i detaljreguleringen av feltet. Området er støyutsatt, og en etablering av skole vil 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. Slike momenter, inkludert en helsekonsekvensutredning, må gjennomføres i en detaljreguleringsprosess for å avklare hvordan det kan løses. Kommunedirektøren vurderer at dette svarer ut innspillet på kommuneplannivå.

Det er kommet mange og varierte innspill til planen, noe som viser at det er et lokalt engasjement og ønske om å bidra til en utvikling av Klett. Flere av innspillene medfører nedbygging av dyrka mark. Foreslått utnyttelse i mange av innspillene er ikke i tråd med overordnede føringer som blant annet jordvern, byutviklingsstrategi og byvekstavtale, og er

derfor ikke tatt inn i planen. Alle innspillene som kom inn under høringene er blitt vurdert i planarbeidet og er oppsummert og kommentert i egne vedlegg. Tidligere innspill ble svart ut i vedlegg som fulgte saken til førstegangsbehandling.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

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.

Alternativ 2

Alternativ 2 medfører større økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Ny skole på Heimdalsv. 208 og 210 betyr at disse tomtene må reguleres og erverves, i tillegg til kostnadene med en ny skoleutbygging.

For etablering av ny skole innenfor felt T5, er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av miljøgate samt gangbro over fv707 Leinstrandvegen. I tillegg er det tatt inn bestemmelse om at behov for trafikksikkerhetstiltak skal følges opp som rekkefølgekrav i påfølgende detaljplaner.

Skolevegsanalysen som ble utarbeidet som en del av planforslaget, viser at 49 flere adresser enn i dag, vil få lengre skoleveg som vil utløse krav om skoleskyss. 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. I tillegg vil andre faktorer spille inn i vurderingen av skoleskyss, f.eks farlig skoleveg.

Konklusjon

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 beskjedent 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 dyrka mark. En styrking av lokalsenteret med sosiale funksjoner som torg og nærmiljøanlegg/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 så høy andel nye boliger på Klett, 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. Ingen av de foreslåtte utbyggingsområdene er lagt på dyrkbar eller dyrka mark.

Ved alternativ 2 vil areal for uorganisert aktivitet utgå, ved at forslaget om nærmiljøanlegget/aktivitetsområdet er tatt ut for å gi plass for skole. Dette er areal som vil kunne bidratt til mer aktivitet og liv i sentrum også på kveldstid, ettersom det kan tiltrekke seg et bredere utvalg av brukere, i tillegg til de som driver med organisert idrett. Skoletomta vil uansett hvor den lokaliseres gi muligheter for lek og møteplasser. Skoletomta (T4) i alternativ 2 må detaljreguleres for blant annet å avklare hvordan støysituasjonen skal løses.

Kommunedirektøren anbefaler ut fra dette at forslag til kommunedelplan Klett 2023-2035 alternativ 1, vedtas. Dersom alternativ 2 likevel skulle vedtas, anbefaler kommunedirektøren at § 5.2.1 endres ved at setningen "Boliger skal ligge mot nord og øst" tas ut. Dette fordi området omfatter arealet hvor Felleskjøpet og Cirkle K ligger i dag.

Kommunedirektøren i Trondheim, 31.05.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart alternativ 1
- 3 Plankart alternativ 2
- 4 Reguleringsbestemmelser alternativ 1
- 5 Reguleringsbestemmelser alternativ 2
- 6 Notat vurdering av trafikksikker skolevei til foreslått ny skoletomt i Klett sentrum
- 7 Notat vurdering av Heimdalsvegen 208 og 210 som skoletomt
- 8 Inkomne innspill ved høring og offentlig ettersyn

- 9 Innkomne innspill ved ny høring og offentlig ettersyn
- 10 Konsekvensutredning alternativ 1
- 11 Konsekvensutredning alternativ 2

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved