



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# Tempe, Valøya og Sluppen Områdeplan

Planprogram, fastsatt av bygningsrådet 21.08.2012





# Forord

---

Denne rapporten er rådmannens forslag til planprogram for videre arbeid med områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen. Planprogrammet skal gi premisser for utarbeidelsen av en områdeplan for bydelen.

Det er utarbeidet et eget hefte der dagens situasjon er beskrevet og opplysninger om det arbeid som allerede er gjort i forbindelse med planområdet er samlet. I prosessen med planarbeidet vil det bli utarbeidet en egen rapport om høyhuspolitikken som foreslås for området.

Planprogrammet skal i følge plan- og bygningsloven gjør rede for formålet med planarbeidet og beskrive tematiske utredninger som vil bli gjennomført for å belyse planens konsekvenser.

Videre prosess for områdeplanen etter vedtatt planprogram, vil være et komplett planmateriale sendt til førstegangsbehandling i bygningsrådet våren 2013 og til behandling i bystyret i slutten av 2013.

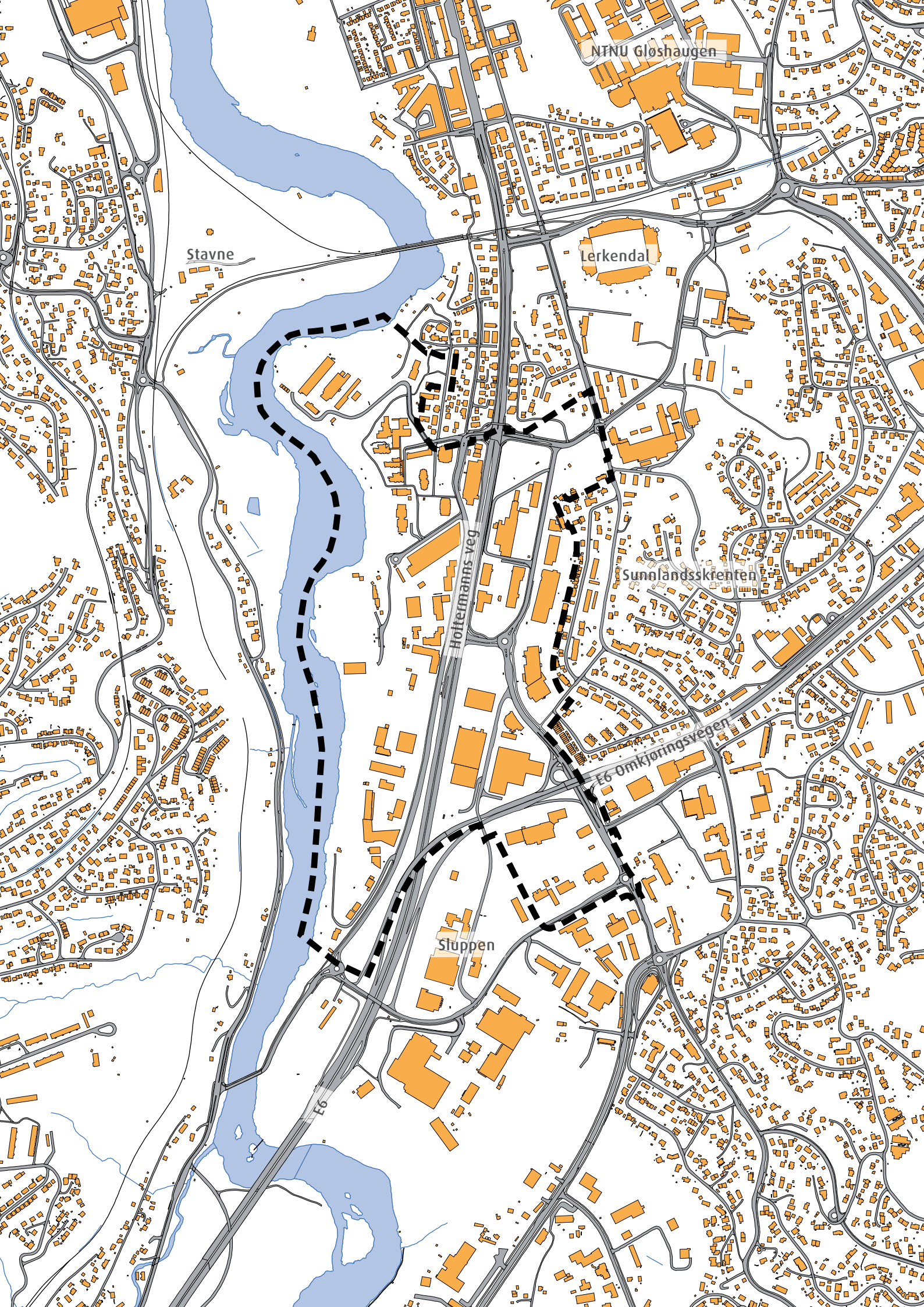
Einar Aasved Hansen

Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr

Byplansjef



NTNU Gløshaugen

Stavne

Lerkendal

Sunlandsskrenten

Sluppen

Høftemans veg

E6 Omkjøringsvegen

E6

# Innhold

---

Forord	3
1 Bakgrunn	6
2 Planområdet	12
3 Planstatus	14
4 Annet plan - og utredningsarbeid	18
5 Planprosess	21
6 Konsekvensutredning	22

# 1 Bakgrunn

---

## 1.1 Formål

Rådmannen anbefaler å utarbeide en områdeplan for Tempe- området inkludert Valøya og del av Sluppen. Tempe er en bydel i endring og flere private aktører er i gang med planarbeider for utbyggingsprosjekter. Den gjeldende overordnede planen for området er kommuneplanens arealdel. Det er behov for en helhetsplan som gir bedre definerte rammer, i tråd med ønsket utvikling. Formålet med områdeplanen er å gi nærmere retningslinjer for transformasjonen av området, bl.a. gjennom å sikre gode offentlige uterom, funksjonelle trafikksystemer for myke trafikanter og en hensiktsmessig utbygging.

Områdeplanen skal på sikt fungere som et redskap for å oppnå en god utvikling av Tempe, Valøya og del av Sluppen. På bakgrunn av vedtatt områdeplan skal det utarbeides detaljplaner for delområder. Disse detaljplanene vil bli utarbeidet av private tiltakshavere/grunneiere eller offentlige myndigheter. Det forutsettes arbeid til detaljplaner i området som vil bli vurdert videreført i planarbeidet. Områdeplanen skal følge opp de intensjonene som er angitt i Forstudie trafikk, byroms- og grønnstruktur utarbeidet av Asplan Viak for byplankontoret i 2010.

Der er i flere av de private utbyggingsprosjektene foreslått bygging av høyhus. Formålet med områdeplanarbeidet er blant annet å få et redskap som kan styre utviklingen av høyhus i området. Det skal utarbeides en høyhusrapport parallelt med områdeplanen. Rapporten skal gi retningslinjer for høyhus i området.



## 1.2 Politiske vedtak

### Kommunedelplan 2005

Byplankontoret utarbeidet i 2003 en situasjonsanalyserapport som skulle utgjøre en del av første fase i arbeidet med en kommunedelplan for Tempeområdet. Rapporten ble sendt på høring til berørte interessenter for kommentarer og innspill. Rapporten ble revidert i oktober 2005. Det var imidlertid liten interesse fra private aktører for utvikling og utbygging i området på dette tidspunktet og i møte i Bygningsrådet 15.11.2005 ble arbeidet avsluttet. Det ble på bakgrunn av situasjonsanalysen samtidig gitt noen føringer for videre utvikling.

Vedtak i møtet:

*Bygningsrådet er enig i at det ikke utarbeides kommuneplan for Tempeområdet nå, og at områdets status som omformingsområde eller virksomhetsområde vurderes på nytt i rullering av kommuneplanens arealdel og ses i sammenheng med samlokalisering av universitetet.*

*Bygningsrådet vedtar at følgende retningslinjer skal legges til grunn for arbeidet med plan- og byggesaker innenfor Tempeområdet, i tillegg til gjeldende reguleringsplaner samt bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanenes arealdel så langt disse passer. Det vises til vedlagte rapport "Tempeområdet, situasjonsanalyse" merket Trondheim kommune, plan og bygningsenheten oktober 2005.*

1. *Boligbygging eller bruksendring til bolig bør ikke tillates før det foreligger en kommuneplan eller annet overordnet planvedtak som avklarer plassering og standard på nødvendige offentlige anlegg, miljøtiltak og en strategi for gjennomkjøring.*
2. *Utbygging av, eller bruksendring til, forretning utover salg av plasskrevende varegrupper (biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskoler og hagestuesentre samt lystbåter) og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet, bør ikke tillates.*
3. *Plan- og byggesaker i området behandles inntil annet er vedtatt på grunn av de ulike faktaark i vedlagte situasjonsanalyse og etter følgende retningslinjer:*
  - 3.1 *Det kan innpasses kontorbygg og annet lett næringsvirksomhet i området.*
  - 3.2 *Det bør tas tilstrekkelig hensyn til bebyggelse med kulturhistorisk og antikvarisk verdi jf. faktaark 9.*
  - 3.3 *Forhold i grunnen skal utredes særskilt, jf Kommunens aktsomhetskart, faktaark 11 og gjeldende forskrifter.*
  - 3.4 *Bebyggelsen skal plasseres innenfor gjeldende regulert byggeområde som vist på faktaark 14. Det er særlig viktig å opprettholde byggegrenser mot Nidelvkorridoren og buffersone mot boligbebyggelsen i øst. Dessuten bør dagens private veg gjennom Simensområdet og sørover til Sluppenvegen, ikke bygges igjen.*
  - 3.5 *Bebyggelsens høyde bør ikke overskride 6 etasjer i området mellom Holtermannsvegen og Sorgenfrivegen – Brattsbergvegen og 3-4 etasjer i sonen vest for Holtermannsvegen. Bebyggelsens høyde bør ikke overskride 3-4 etasjer i området vest for Sorgenfrivegen. Høyhus kan godkjennes på bakgrunn av en egen høyhusutredning som omfatter hele planområdet.*

- 3.6 *Som grunnlag for reguleringsplan for nybygg langs Tempevegen skal det være utført en utredning av konsekvenser for trafikksikkerhet for den gjennomgående sykkeltrafikken og for eksisterende boligmiljø. Eventuelle avbøtende trafikale tiltak som hel eller delvis stegning for gjennomgangstrafikk skal vurderes. Det skal også sikres samtidig opprusning av fortau og samling av avkjørsler. I reguleringsplan for nybygg langs Sorgenfrivegen skal det sikres samtidig etablering av et tilfredsstillende tilbud til gående og syklende på begge sider av gaten, jf faktaark 10 og 12.*

I løpet av de seinere årene har det vært stor interesse for byutvikling på Tempe, og der er gjort flere politiske vedtak som peker på behovet for å ta opp igjen arbeidet med kommuneplan for Tempe.

Vedtak i bygningsrådet under eventuelt 08.12.2009:

*Bygningsrådet ber rådmannen sette i gang en prosess med mål om å flytte Trondheim bydrift fra dagens plassering på Valøya til Sandmoen. I forlengelse av det ber bygningsrådet om at det settes i gang regulering av området på Valøya til bolig og grøntområde. Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

Vedtak i formannskapet 24.08.2010 Fredlybekken:

*Formannskapet gir sin tilslutning til å iverksette prosjektet som omfattes av denne saken for reduksjon av forurensning til Nidelva.*

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

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

*Det igangsettes et reguleringsplanarbeide for, 1- Strekningen mellom Utleirvegen og Ullins veg, og 2- Strekningen mellom Bratsbergvegen og Kjeldsbergs eiendom. Premisser er her regulering av areal til grønnstruktur med tursti og åpen bekk.*

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

Sak i bygningsrådet 29.09.2010:

Byplankontoret satte i 2009 i gang arbeid med mulighetsstudie for Tempe, og Asplan VIAK ble engasjert som konsulent. Bygningsrådet behandlet saken 28.09.2010 og gjorde følgende vedtak: "Bygningsrådet tar "Tempeområdet, forstudie trafikk, byroms- og grønnstruktur" til orientering og anbefaler at den legges ut til offentlig høring for å innhente synspunkter på innholdet i forstudien og gjennomføring av den videre planprosessen.

*Bygningsrådet ber rådmannen innarbeide Valøya og Nidelvkorridoren i det videre arbeidet med planen."*



### 1.3 Krav om planprogram

Ifølge Plan- og bygningsloven § 12-2 kan det lages områderegulering dersom ”kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken”. Gjennom områderegulering sikres de krav som man ønsker å sette for bestemte deler av området og gir retningslinjer for ønsket utvikling. Områdereguleringen av Tempe, Valøya og del av Sluppen kan innebære vesentlige endringer i forhold til vedtatt kommuneplan og derfor vil plan- og bygningslovens § 4 – 2 andre ledd; Planbeskrivelse og konsekvensutredning, gjøres gjeldende. Det er videre krav om at det skal det utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og planprosessen. Planprogrammet vil fungere som et arbeidsprogram med nærmere krav til samråd og utredninger. Det er allerede utført en rekke forarbeider og analyser innenfor planområdet som det videre arbeidet kan ta utgangspunkt i. For å gjøre planprogrammet lett lesbart er det delt opp i to hefter: Analyse, som tar utpunkt i dagens situasjon og gir en oppsummering av funnene i disse forarbeidene, og selve planprogrammet. Disse to heftene vil sammen danne planprogram for planarbeidet.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og vedtas av plan- og bygningsrådet.



## 1.4 Visjoner og måldrøfting

Tempe og Sluppen er i dag et område dominert av biler og gjennomgangstrafikk som trenger en bedret struktur. Ved hjelp av områdeplanen kan området transformeres til en levende bydel som er attraktiv i seg selv, med gode kollektive løsninger, og løsninger tilpasset gående og syklende trafikanter. Områdeplanen skal medvirke til at området får mer bymessig karakter, hvor gaterom, møtesteder og grønne områder sikres. Planen skal også redegjøre for hvordan høyhus kan påvirke bydelen positivt, og ta stilling til fjernvirkning og silhuetten mot byen.

En områdeplan kan påvirke og styre utviklingen. Tidsperspektivet for en utbygging av området vil rekke over en relativt lang periode og premisser vil endres underveis. Det er press på fortetting med mer areal til næring, kontorer og boliger, spesielt studentboliger.

Det er reist spørsmål om mulig boligutbygging på Valøya fra politisk hold. Området er i kommuneplanens arealdel satt av som et rent grøntområde. Omdisponering av Valøya skal utredes der en ser på konsekvenser for den viktige grønne strukturen i elvekorridoren. Reetableringen av Fredlybekken vil inngå i en helhetlig plan for grønnstrukturen i området.

Planleggingen av bydelen skal fokusere på å redusere klimagassutslipp og skape et bedre bymiljø. Erfaring fra planlegging på Brøset vil gi innspill til planarbeidet.

Målsettingen med områdeplanen er å:

- lage en overordnet og helhetlig plan for Tempe, Valøya og Sluppen.
- utforme et redskap ved behandling av enkeltsaker innenfor bydelen.
- styre utviklingen og forbindelsene mellom områder med ulike karakterer.
- skape en effektiv og fremtidsrettet bydel med gode kvaliteter for boliger, arbeidsplasser og uteopphold.
- legge til rette for et trafikksystem som skal gi et bedre miljø og gode kollektive løsninger.
- utvikle de grønne og blå elementene i bydelen, herunder planlegge fremtidig preg og bruk av elvekorridoren innenfor planområdet.
- sette forutsetninger for viktige strukturelle elementer som høyhus, byrom, gater og historiske spor.
- avklare fremtidig bruk av Valøya.
- utrede muligheter for studentboliger.
- bidra til å redusere klimagassutslipp.

For å kunne følge opp planens målsettinger vil de faktorene som kan sikre tydelig bystruktur bli vurdert: arealformål, strategiske bygningshøyder og byggegrenser, plassering av høyhus, detaljerte trafikkløsninger og grønnstruktur. Planen har til hensikt å regulere delområder med plankrav og eventuelt krav om detaljerte utredninger. Planen vil ikke fremstilles med avanserte klimagassregnskap.



## 2 Planområdet

---

### 2.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter et areal på om lag 6900 daa. Grenselinjer som viser områdets avgrensning er vist på kart.

Området omfatter ulike næringsvirksomheter knyttet til handel, kontor og industri. Valøya ligger innenfor området og fremtidig bruk av Valøya, etter Trondheim bydrift flytter, skal vurderes. Med unntak av høyhusblokker og institusjonsbygg sør for Valøyvegen, er det ingen konsentrasjoner av boliger innenfor planområdet. Naturområdet (skrenten) ned til Nidelva er tatt med på grunn av behov for en helhetsvurdering av idretts- og rekreasjonsmuligheter. Det grønne landskapet er en viktig ressurs for området, som er belastet av biltrafikk, støy og støv. På grunn av ønsket om åpning av Fredlybekken er del av Sluppen tatt med i områdeplanen. Avgrensning mot øst er naturlig i forhold til landskapstrekk, det er her Sunnlandsskrenten starter, og det er her en overgang til mer ensartede boligområder.

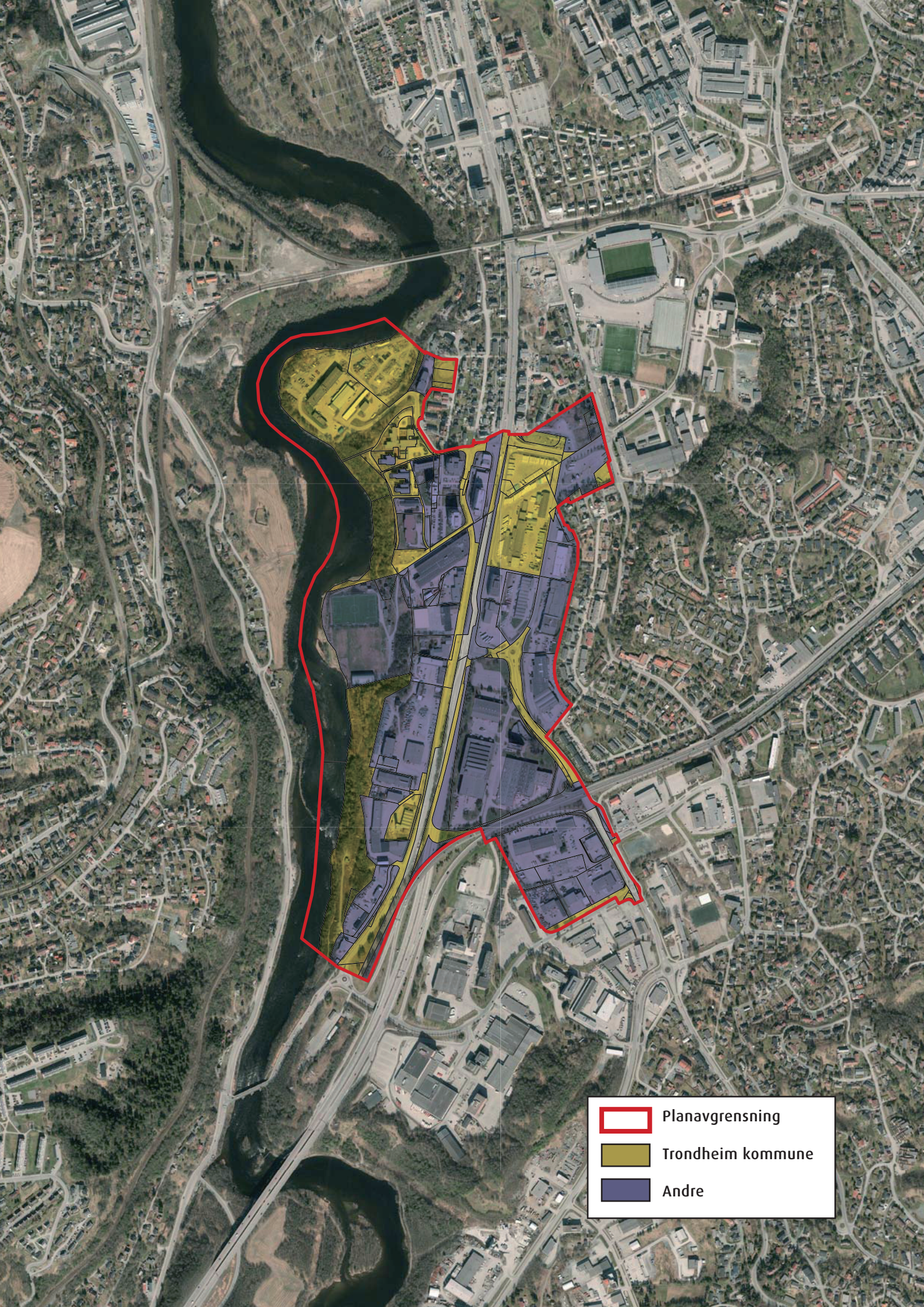
### 2.2 Eiendomsforhold




Det er om lag 50-60 grunneiere i planområdet. De største er:

- Siemens (om lag 61.000m<sup>2</sup>)
- Trondheim kommune (Trondheim bydrift på Valøya om lag 63.000m<sup>2</sup>)
- Trondheim renholdsverk (om lag 24.600m<sup>2</sup>)
- Tempevegen 15 (K. Lund om lag 13.000m<sup>2</sup>)
- Trondheim kommune (bussdepot om lag 33.500m<sup>2</sup>)
- Din Bil (bilforhandlere på Sluppen om lag 19.000m<sup>2</sup>)

Andre tomter er spredt på mindre eiere. Trondheim kommune eier naturområdet ned til elva (elveskrenten) med unntak av idrettsanleggstomta som er eid av Nidelv idrettslag.

Intensjonene med planen vil medføre bruksendringer på tomter og kan i noen tilfeller innebære mulig kjøp eller ekspropriasjon for å gjennomføre planen. Dette vil kunne skje i forbindelse med for eksempel omlegging av veier, utvidelse av grønne områder, omdanning til plasser, og andre viktige føringer i planen. Eventuell omregulering av arealer til offentlige institusjoner (skole, barnehage, syke/omsorgshjem) kan medføre større inngrep i eierforhold i området.



-  Planavgrensning
-  Trondheim kommune
-  Andre

# 3 Planstatus

---

## 3.1 Overordnede planer

### Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020

Kommuneplanens samfunnsdel er en overordnet plan som forplikter til innsats på de største utfordringene byen står overfor fram til 2020. Noen av hovedmålene er:

1. I 2020 er Trondheim en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby.
2. I 2020 er Trondheim en bærekraftig by, der det er lett å leve miljøvennlig.
3. I 2020 er Trondheim en inkluderende og mangfoldig by.

For hvert av hovedmålene er det definert målsetninger, og nedenfor er det valgt ut utsnitt av målsetninger for hvordan Trondheim skal være i 2020 som er spesielt sentrale i forhold til planleggingen og mulighetene på Tempe, Sluppen og Valøya:

- Norges mest attraktive by for studenter og forskere.
- et lavenergisamfunn; passivhus og miljøvennlig materialbruk blir standard og en pådriver for mobilitetsplanlegging
- fortette, redusere transportbehov og lokalisere arbeidsintensiv virksomhet i sentrum og langs viktige kollektivåre for å redusere transportbehov
- fortette slik at bomiljø sikres ren luft, gode solforhold, lave støynivåer, trygge og trivelige byrom og møteplasser, og lett adkomst til parker og friområder
- videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem med god kollektivtransport og gode gang-, sykkel- og turveger
- sikre arealer til barnehager, grunnskoler, idrett, friområder og møteplasser
- bidra til at regionens samlede CO<sub>2</sub>-utslipp reduseres med 20 prosent innen 2018
- utforme bymiljø og kommunal bygningsmasse etter prinsippene om universell utforming
- tilrettelegge for utvikling av kultur- og fritidstilbud som avspeiler mangfoldet i befolkningen

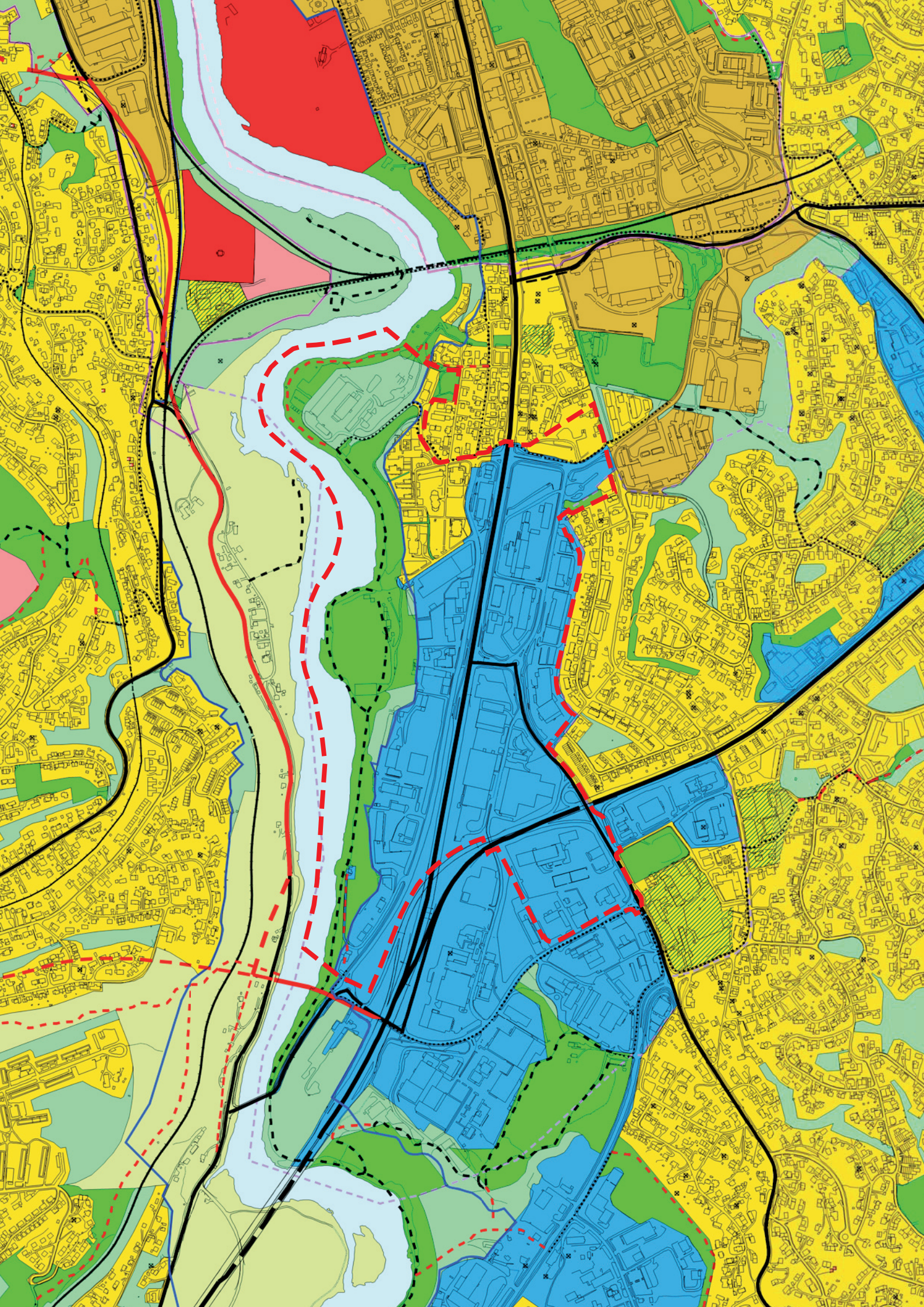
### Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er under rullering og det forventes endringer i forhold til gjeldende arealplan 2007-2018 når det gjelder formål, bestemmelser og retningslinjer som for eksempel parkerings- og uteromsnorm. Planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble fastsatt i bygningsråd 3.5.2011. Områdeplanen vil forholde seg til den fremtidige reviderte kommuneplanens arealdel, og vil i utredningsfasen gi innspill til og samkjøres med dette arbeidet.

Gjeldende kommuneplanens arealdel 2007-2018 viser prinsipper for eksisterende og fremtidig arealbruk. Elvekorridoren er regulert til eksisterende grønnstruktur, Valøya fremtidig grønnstruktur og Nidelvkorridoren er avgrenset med en blå linje. Det er vist eksisterende turveg langs Nidelva, og vist framtidig turveg på Valøya. Oppe på plataet er arealet satt av til eksisterende erverv og eksisterende tettbebyggelse fra høyblokkene og nordover. I det strategiske næringskartet (vedlegg til arealplanen) er Tempe/Sluppen vist som et av områdene som antydes utviklet med næringsarealer i et 30-års perspektiv.

## 3.2 Miljøpakken

Trondheim kommunes miljøpakke for transport ble vedtatt 24.04.08, og legger føringer for planlegging på Tempe, Sluppen og Valøya når det gjelder biltrafikk, parkeringspolitikk, kollektivtrafikk, gang og sykkel og arealpolitikk. Miljøpakken setter krav til at 80 % av tilveksten av nye boliger skal skje innenfor eksisterende tettstedsavgrensning og 60 % av tilveksten av arbeidsintensive arbeidsplasser



skal komme innenfor ”Kollektivbuen”. Det er et langsiktig mål at arealkrevende og ikke arbeidsintensiv næring må flyttes ut av pressområder.

### 3.3 Andre planer og planvedtak som påvirker områdeplanen:

- Landskapskonvensjon
- Vanndirektivet
- Naturmangfoldloven
- EU/EØS-direktiv om luftkvalitet og støy
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442
- Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen
- Trøndelagsplanen 2009 – 2012, en felles fylkesplan
- Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen IKAP

Temaene som berøres i disse dokumentene vil bli diskutert nærmere som del av videre prosess og samråd.

Det er vedtatt en strategisk kommunedelplan for Stavne-Sluppen, som innebærer utbedring av Oslovegen, påhugg til tunnel til Byåsen, ny broforbindelse over Nidelva og et kollektivknutepunkt for Sluppen. Kommunedelplanen ble vedtatt 16.6.2011, men i etterkant er det lansert flere alternative løsninger og videre detaljregulering av løsningene planlegges parallelt med områdeplanen.

### 3.4 Reguleringsplaner

Det er mange grunneiere og interesser rundt området for planarbeidet, og flere reguleringsplaner som nylig er vedtatt eller er under utarbeidelse påvirker utformingen av områdeplanen. Planene som omtales her er markert på kartutsnitt til høyre:

- 1 Brannstasjon på Sluppen: Det er vedtatt etablert en ny brannstasjon på høyden sør på Sluppen, planforslaget har vært på offentlig høring. Det planlegges snart byggestart på brannstasjonen etter vedtatt plan og rammesøknad.
- 2 Fredlybekken: planen vil omtales ytterligere i avsnitt om grønnstruktur og overvann, planområde for igangsatt detaljregulering er markert.
- 3 Områdeplan for Sluppenvegen 5-25: Reguleringsplanen legger til rette for etablering av 124 000 m<sup>2</sup> BRA til kontor/forretning/tjenesteyting. Bebyggelsen vil i hovedsak ha 5-6 etasjer, samt at det åpnes for muligheten for etablering av et høyhus/punkthus på opptil 20 etasjer. Åpning av Fredlybekken er inkludert i områdeplanen. Planen ble vedtatt 16.06.2011.
- 4 Holtermannsveien 70: Detaljregulering av kontor og boligbebyggelse langs Holtermannsveien. Kvartalets høyde er satt til 4-5 etasjer, og inkluderer et høyhus på 15 etasjer. Vedtatt i Bygningsrådet 07.02.2012
- 5 Sorgenfrivegen 18, gnr/bnr 73/72: Detaljregulering av en kombinasjon av nærings- og boligbebyggelse med høy grad av utnyttning.
- 6 Lerkendal Hotell og konferansesenter. Tiltaket har fått rammetillatelse til å bygge et høyhus på 20 etasjer.

Det er flere grunneiere og eiendomsutviklere som arbeider med planer i eller i nærheten av planområdet for områdereguleringen, uten at planleggingen er offisielt varslet igangsatt. Statens vegvesen planlegger ny Sluppenbru og kollektivknutepunkt i området.

Det vil i samråd- og høringsprosessen bli tatt kontakt med grunneiere og berørte.





R1155V

R1155AA

R1155Y

R1155N

R1155A

R1155E

R1155H

R1155K

R1155U

R1117B

R1117E

R20100055

R1155I

R0107B

4

5

R1164A

R0363

R0053B

R0053O

R0053W

R1138

R1138L





R1138N

6

2

3

1

-  Planavgrensning
-  Avgrensning reguleringsplaner
-  Pågående planarbeid
-  1 Henvisning til tekst

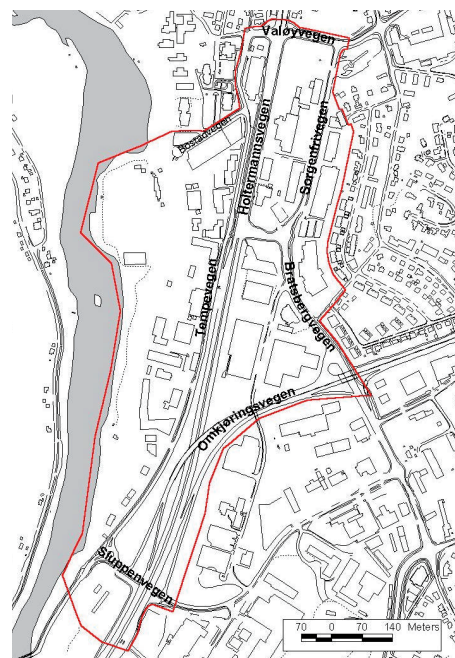
# 4 Annet plan - og utredningsarbeid

Det er tidligere blitt gjort utredningsarbeid i flere faser på Tempe og Sluppen, hvor løsninger og strategier har blitt diskutert og vurdert. Disse utredningene gir et svært godt bakteppe for de valg, prioriteringer og den strategi som legges for utviklingen på Tempe, Sluppen og Valøya i tiden framover.

## 4.1 Situasjonsanalyse (okt 2005) Byplankontoret

Situasjonsanalysen for Tempeområdet var del av første fase i arbeidet med kommunedelplan for Tempeområdet. Den ble sendt på høring i 2003 og er revidert etter kommentarer og innspill i oktober 2005.

Situasjonsanalysen omtaler gjeldende situasjon i bydelen og gir et kunnskapsgrunnlag for videre planlegging. Analysen tar for seg historisk utvikling, næringsvirksomhet, tilbud på servicefunksjoner, boliger, områder for rekreasjon, kvaliteter i landskapet, byrommet og eksisterende gang- og oppholdsarealer, natur- og kulturverdier, forurensning og færemomenter, offentlig infrastruktur og eiendomsstruktur.



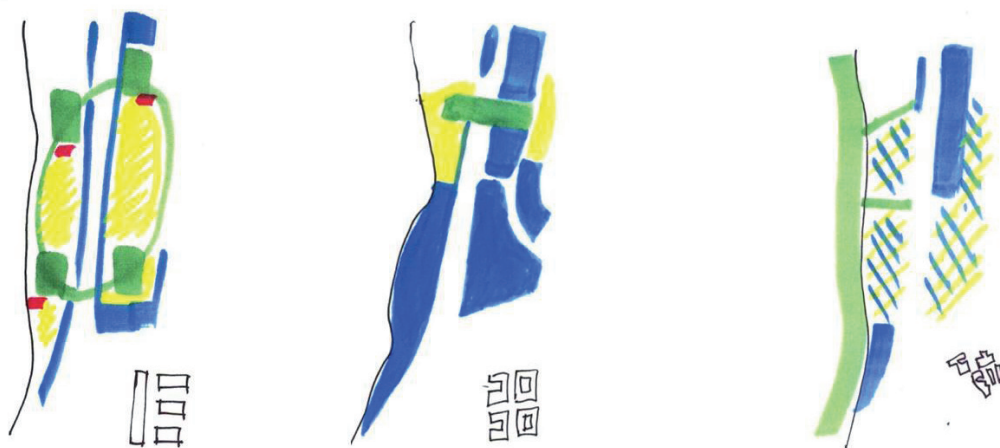
Områdeavgrensning for situasjonsanalysen (2005)

## 4.1 5 X Tempe og 3 planskisser for kommunedelplan på Tempe (2005)

Det ble utarbeidet tre planskisser med ulikt fokus;

- Boligbyen - Fokus på boligmiljø og boligforsyning samt høy grad av samordnet utbygging og offentlig engasjement.
- Urban - Fokus på næringsutvikling og bykvaliteter med integrerte funksjoner og innslag av boliger i kvartalsbebyggelse samt høy grad av samordnet utbygging.
- Fleksibel - Fokus på en regelstyrt grunneier- og markedsinitiert utbygging med mindre grad av offentlig engasjement.
- 

Tatt i betraktning at kommunen nå utarbeider en områdeplan, er det prinsippene i boligbyen og urban, som i størst grad vil bli videreutviklet i områdeplanleggingen.



3 planskisser for Tempe: Boligbyen, Urban og Fleksibel

## 4.2 Tempeområdet; Forstudie trafikk, byroms- og grønnstruktur, utarbeidet i juni 2010

Kommuneplanarbeidet for Tempe ble lagt på is i 2005, mens behovet for en plan og overordnede grep i området gjorde at Trondheim kommune i 2009 engasjerte Asplan Viak for å lage en forstudie av Tempe. Forstudien gir rammer for en helhetlig utvikling av bydelen, og da særlig innenfor offentlig infrastruktur, byrom og grønnstruktur.

Forstudien gir en grundig analyse av situasjonen og har konkrete forslag til tiltak i forhold til luftforurensning, støy, grønnstruktur, vegutforming, bystruktur og klimatiltak. Dette følges opp i områdeplanen.



### 4.3 Høyhus på Tempe (Forstudie Høyhusrapporten)

I forbindelse med områdeplanen for Tempe, Sluppen og Valøya vil det utarbeides en høyhusutredning for området. Delutredningen for høyhus fokuserer på det samme planområdet som forstudien på Tempe, men ser i tillegg på Sluppen-området, avgrenset av Sluppenvegen mot sør og Sluppenvegen/ Bratsbergvegen mot øst. Tempe og Sluppen sees i sammenheng med området rundt Lerkendal stadion, hvor det er regulert inn ett høyhus.

I høyhusrapporten fra 2007 beskrives forutsetninger for utvikling av et høyhusområde på Tempe slik: ” Før det kan tas stilling til byggehøyde og eventuelt innslag av boliger i en slik bebyggelse bør det foreligge en godkjent kommunedelplan som fastsetter prinsipper for byform og arealbruk samt vilkår for gjennomføring.” Det sies videre: ”Høyhus bør fortrinnsvis plasseres inn mot hovedvegen, enten som markering av knutepunkter i byplanen eller som enhetlig formet rekke.” og generelt om utformingen: ”Høyhus skal utformes som slanke tårnhus.”

Delutredningen bygger videre på de konklusjoner som er gjort i Forstudie trafikk, byroms- og grønnstruktur for Tempeområdet, ferdigstilt av Asplan Viak i juni 2010

Forstudien for Tempe sier følgende om høyhus: ”Høyhus er ikke behandlet spesielt, men det vil være naturlig å se høyhus i relasjon til Gløshaugplataået og øvrige høyhus i området. Vår anbefaling vil være å sette en høyde som ikke overstiger høyblokkene på Tempe dvs. maks kote +65 m som gir ca 10-11 etasjer. Høyhusene bør hovedsakelig lokaliseres langs Holtermannsvegen og ikke legges slik at de lager skygger og forringer kvaliteten på sentrale uterom som f. eks diagonalen. Det betyr at gatekryssene vil være naturlige steder for høyere bebyggelse. Dersom det blir aktuelt å innføre høyere bygningsvolum på Tempe vil det være fordelaktig at disse trappes opp og ned parallelt med framherskende vinder for å løfte vind over bebyggelsen (...).”

Planer for Sluppen Næringspark, Holtermanns veg 70 og Lerkendal hotell introduserer alle høyhus i sine prosjekter. Utredningene som følger planene tar i ulik grad opp konsekvensene av høyhus. Ingen av planen gjør forsøk på å se området fra Sluppen til Tempe i sammenheng. Usikkerheten ved vurderingen av planforslagene er primært knyttet til konsekvenser for bybildet og videre utvikling av området. Det er ønskelig å kunne vurdere ulike alternativer med hensyn til høyde, silhuettvirkning og lokalisering av høyhus. For å kunne gjøre dette er det nødvendig med illustrasjoner som viser et større område, hvor man plasserer inn kjente prosjekt og aktuelle lokaliseringer.

#### Målsetning for utredningen:

- et sett med regler for fordeling av høyhus innen sonen
- et sett regler for utforming av høyhus innen sonen
- et sett utkikkspunkt for illustrasjoner av høyhus innenfor sonen
- alternativer / scenarier som skal illustreres i 3D-modell

#### Forutsetninger for utredningen:

- en definert byutviklingssone hvor det kan utredes spørsmål om høyhus: Lerkendal, Sorgenfri, Tempe, Sluppen
- Området som skal inngå i 3D-modellen: Detaljert modell for Lerkendal, Tempe, Sluppen. Utvidet modell med landskap opp til Tyholt og Byåsen, for georeferering etc.
- Typologi i utredningen: soner for småhus på Lerkendal, gatesnitt og kvartalsinndeling fra Forstudie for Tempeområdet, planlagte høyhus tas med digital modell

Utredningen skal vurdere ulike alternativer for struktur på høyhus i området, og alternativene skal vurderes og begrunnes ut ifra en rekke forhold..

# 5 Planprosess

---

## 5.1 Fremdrift

Det legges opp til målsetting om 1.gangs behandling av områdeplan på Tempe/Valøya/ Sluppen våren 2013, med endelig vedtak høsten 2013.

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet forutsettes å skje parallelt med behandlingen av dette planprogrammet.

Fremdriftsplanens hovedpunkter og datoer:

• Oppstart, planprogram	august	2011
• Komplette planprogram	27. februar	2012
• Planprogram på høring	20. mars	2012
• Planprogram fastsetting	august	2012
• Utredninger til reguleringsplan	mars 2012 til februar	2013
• Utarbeide planforslag		
• Kart, saksbeskrivelse og bestemmelser	juni 2012 til mars	2013
• Samråd og medvirkning internt/eksternt	løpende	2012
• Komplette materiale	april	2013
• 1. gangs behandling	mai	2013
• Offentlig ettersyn og samråd	juni til august	2013
• Revideringer planforslag/utredninger	august til oktober	2013
• 2. gangs behandling/ bystyret	november	2013

## 5.2 Medvirkning

Det forutsettes avholdt flere interne og eksterne møter i løpet av planprosessen. I forbindelse med planprogram vil det i høringstiden bli varslet oppstart av planprosessen. Da vil planprogram ligge ut på nett for at berørte kan få informasjon og komme med innspill og merknader.

Det arrangeres samråd internt i kommunen og med offentlige etater. Det vil bli holdt informasjonsmøte med berørte i området og naboer.

Det vil i planprosessen bli utarbeidet et utvidet skjema for medvirkningsprosessen.

Bydelen har vært vurdert i flere utredninger med forskjellig vekt på medvirkning. Ved utarbeidelse av Forstudie, trafikk, byroms- og grønnstruktur 2010 ble planer lagt fram i møter hvor grunneiere og berørte var invitert. Arbeidet med forstudien var godt dekket og koordinert med representanter fra flere enheter i Trondheim kommune, fra Statens Vegvesen og representant for barn og unge. Det ble også koordinert med representanter fra utbyggingsinteresser i området.

# 6 Konsekvensutredning

---

## 6.1 Generelt

Det finnes allerede utredninger på flere relevante tema i eksisterende materiale. Noen av utredningene er gjort i arbeidet med forstudie trafikk, byroms- og grønnstruktur. Det er gjennomført utredninger i forbindelse med nylig vedtatte reguleringsplaner (Holtermannsveg 70). Det skal vurderes om disse gjennomførte utredningene kan brukes direkte eller indirekte i områdeplanen.

Ved vurderingen av eksisterende materiale vil det i all hovedsak bli benyttet interne ressurser i kommunen. Temakart vil bli vurdert med hensyn til aktualitet og vil eventuelt bli bearbeidet. Utredninger som ikke vurderes som en forutsetning for planleggingen av områdeplanen, kan være nødvendige å gjennomføre før detaljregulering av delområder.

## 6.2 Utredningsarbeidet – Metode

Det er laget et utredningsskjema med de aktuelle utredningstemaene, forklaring av innhold og ulike metoder for utredning av planens konsekvenser. Planen vil bli vurdert i forhold til målsettinger og hvordan planen påvirker overordnede strukturer i Trondheim. Aktuelle tema inkluderer:

- Overordnede planer
- Landskap, naturmiljø
- Arealbruk og tetthet
- Boliger og næring
- Forretning og kontor
- Bebyggelsesstruktur
- Bevaringsverdier
- Teknisk infrastruktur
- Klimaforhold (støy og støv)
- Trafikk, bilveier, parkeringsdekning
- Gang- og sykkeltilgjengelighet
- Grønnstruktur og rekreasjon
- Barn og unge
- Høyhus
- Sosial infrastruktur
- Grunnforhold
- Folkehelse

Flere enheter i kommunen vil delta i planarbeidet. Berørte grupper vil også bli involvert i utredningene. Trafikkforhold og konsekvenser er et sentralt tema i planen, hvor utredningene vil skje i samarbeid med Statens vegvesen som har ansvaret for deler av vegnettet området. Utredning av elvekorridoren vil skje i samarbeid med faggrupper som har erfaringer fra området.

Spesifisering av metodene for utredningene skal gi et best mulig grunnlag for å vurdere planforslagets konsekvenser.

### 6.3 Utredningstemaer – Skjema

TEMA	INNHOOLD	METODE
<b>Overordnede planer</b>	Utrede hvilke konsekvenser områdeplanen har i forhold til nasjonale bestemmelser og retningslinjer	Beskrive eventuelle avvik fra gjeldende planer.
<b>Landskap, naturmiljø, biologisk mangfold.</b>	<p>Utrede planens helhetsvirkning på landskap.</p> <p>Redegjørelse av biologiske forutsetninger og eksisterende vegetasjon, spesielt i forhold til Nidelvkorridoren. Beskrive virkningen av omdisponering av Valøya til delvis bebyggelse. Beskrive planens virkning for naturområder og arter.</p>	<p>Utarbeide landskapsanalyse med særlig fokus på landskapskvaliteter, fjern- og nærvirkning, steds karakter. Se på helhetsbildet, ”de store rommene”, og beskrive planens virkning i forhold til det. Dokumentere med illustrasjoner (temakart).</p> <p>Sammenligne virkning av omdisponering av Valøya med tidligere forslag og KPA. Beskrivelse av viktige naturområder basert på kjent kunnskap, eventuelt ny kartlegging hvis planforslaget legger opp til inngrep hvor det kan forventes verdifulle naturtyper eller arter.</p>
<b>Arealbruk og tetthet.</b>  <b>Boliger og næring.</b>  <b>Alternativer.</b>	<p>Beskrive konsekvenser av valg av type arealbruk og tetthet.</p> <p>Beskrive samfunnsmessige konsekvenser av arealbruk til boliger.</p> <p>Beskrive konsekvens av arealbruk til næring</p> <p>Utrede alternative planforslag (lokk på Holtermanns veg). Kostnadmessige konsekvenser.</p>	<p>Vurdere omfang av byggestruktur og tetthet i forhold til statistikk og allerede vedtatte planer i området. Sammenligne med tidligere studier.</p> <p>Vurdere boliger tett på/i næringsområde. Komparativ sammenlikning med andre områder. Beregne befolkningsvekst som følge av planforslaget. Vurdere mot politiske bestemmelser/ønsker. Samarbeid med KPA.</p> <p>Vurdere i forhold til overordnede planer for hele byen. Gjennomgang av statistikk og kommunenes utviklingsplaner. Samråd med aktuelle parter</p> <p>Vurdere økte muligheter for boliger i området. Finne komparativ områder og sammenlikne. Vurdere faktorer som tetthet, sikkerhet, funksjon og lignende. Kostnadsvurdere tiltak og verdi.</p>

<b>TEMA</b>	<b>INNHOOLD</b>	<b>METODE</b>
<b>Forretning og kontor</b>	<p>Beskrive eksisterende tilbud innen forretning og kontor og ønsket fremtidig utvikling regionalt og lokalt med konsekvenser</p> <p>Utrede konsekvenser av lokalisering av arbeidsintensive virksomheter.</p>	<p>Gjennomgang av tidligere utredninger. Trafikale konsekvenser/ forstudien. Handelsanalyse knyttet til reguleringsplan for Holtermanns veg 70.</p> <p>Samkjøre med premisser i Miljøpakken</p> <p>Handel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrede konkurransesituasjonen og konsekvenser for Midtbyen.</li> <li>• Utrede persontransportkonsekvenser (CO2)</li> </ul> <p>Kontor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrede persontransportkonsekvenser (CO2) i forhold til alternative plasseringer av arbeidsplassene</li> </ul> <p>Utredningene skal gjøres i henhold til mal for handelsanalyser som utarbeides til revidert KPA.</p>
<b>Bebyggelsesstrukturer og typologi.</b>	<p>Beskrive konsekvensen av planens bebyggelsesstruktur. Utrede virkningen av ulike typer bebyggelse, volum, form og steds karakter.</p> <p>Utrede konsekvensen av planens nær- og fjernvirkning.</p> <p>Utrede konsekvens av alternativ plan.</p>	<p>Vurdere skyggeeffekter, forhold til gater og offentlig tilgjengelighet. Se på reguleringsplan og konsekvensutredninger for Holtermanns vegen 70</p> <p>Se på tegninger og 3D-studier og beskrive virkninger ut fra emner som adkomst, orientering og siktlinjer.</p> <p>Vurdere virkning av alternativt forslag (gatesnitt, fjernvirkning og lignende).</p>
<b>Høyhus</b>	<p>Utrede konsekvenser for nær- og fjernvirkning, og plassering av høyhus.</p> <p>Utforme retningslinjer for utforming og plassering av høyhus.</p>	<p>Analyse av bebyggelse ut fra kart og befaring.</p> <p>Faglige utredninger og drøftinger av alternativer ut fra tegninger og 3D-modell.</p>
<b>Bevaringsverdier og kulturminner</b>	<p>Gi en oversikt over historisk utvikling og bevaringsverdier. Drøfte muligheten for synliggjøring av historiske spor.</p>	<p>Gjennomgang av tidligere arbeid, stedsanalyse og forstudie. Samråd med byantikvaren og STFK.</p>



<b>TEMA</b>	<b>INNHOOLD</b>	<b>METODE</b>
<b>Trafikk, veger, parkeringsdekning</b>	<p>Beskrive dagens situasjon.</p> <p>Redegjøre for trafikkvekst som følge av planlagt utbygging, med løsninger med utforming av veger og -kryss (evaluering av forstudien).</p> <p>Redegjøre for mulige trafikkreduserende tiltak som parkeringsdekning, evt. stenging av veger, samt andre trafikale konsekvenser av planforslaget (lokalt og overordnet).</p>	<p>Forstudien: Trafikkberegninger og -modellering på bakgrunn av ulike utviklingsscenario og ulik parkeringsdekning. Diskusjon av vei- og kryssløsninger i forhold til tilgjengelighet og ønsket om en bymessig utvikling. Samkjøring med miljøpakka og samråd SVST. Oppdatering av data med tall fra Sluppen og Valøya (anslag og ikke modellering). Evaluering av forstudien med evt. nye og mer detaljerte forslag til trafikk- og vegløsninger med utforming.</p>
<b>Gang- og sykkel. Kollektiv-tilgjengelighet</b>	<p>Beskrive dagens tilbud (g/s, buss) og nært forestående tiltak i hht. miljøpakka. Gi en oversikt over utredninger og mulige og planlagte tiltak på lengre sikt. Redegjøre for fremtidige behov og løsninger. Redegjøre for konsekvenser av valgte løsninger. Aktuelle tema: Overordnet sykkelvegnett. Superbuss. Nye bussruter langs Omkjøringsvegen. Kollektivknutepunkt og park &amp; ride på Sluppen. Løsninger for fotgjengerkryssinger av E6/ Holtermannsvegen.</p>	<p>Forstudien: Faglig diskusjon og forslag til løsninger (tekst og tegning) på bakgrunn av befaringer, kart- og bildemateriell, innspill og samråd berørte parter (med SVST). Avveining av behov for biltilgjengelighet mot ønske om en bymessig utvikling av Tempe. Vurdere tilgjengelighet og trafiksikkerhet til Valøya og Nidareid. Evaluering av forstudien med evt nye forslag til løsninger for gående og syklende, samt kollektiv.</p>
<b>Grønnstruktur, rekreasjon, idrett</b>	<p>Beskrive planens virkning på grønnstruktur.</p> <p>Vurdere planens virkning på rekreasjonsmuligheter og idrett.</p>	<p>Sammenligne dagens situasjon med andre områder med lik karakter. Beskrive grønnstruktur som del av trafikklandskap.</p> <p>Beskrive og kartfeste områder som er viktige for nærmiljø og friluftsliv. Beskrive mulighetene som planen gir til rekreasjon og idrett. Analysere plassering av idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter.</p>
<b>Barn og unge</b>	<p>Beskrive barn og unges tilbud i og bruk av Tempe (med tilliggende områder) i dag, samt fremtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter.</p>	<p>Fremme planprogram i Ungdommens bystyre for innspill.</p> <p>Samråd og høring med interessegrupper, beboere, og Ungdommens bystyre.</p>

<b>TEMA</b>	<b>INNHOOLD</b>	<b>METODE</b>
<b>Sosiale (private) strukturer/ møteplasser.</b> <b>Kunst og kultur</b>	<p>Dokumentere eksisterende situasjon for private, sosiale møtesteder, kunst, kulturelt og sosialt tilbud, utenom idrett og grønnstrukturen.</p> <p>Beskrivelse planforslagets tilrettelegging for framtidige møteplasser, og forhold for kunst- og kulturtiltak.</p>	<p>Høring og samråd med berørte, med kulturenheten og frivilligheten.</p> <p>Befaring.</p>
<b>Offentlige byrom og tilgjengelighet.</b> <b>Folkehelse</b>	<p>Beskrive dagens byrom og tilgjengelighet, kvantitativt og kvalitativt.</p> <p>Redegjøre for planforslagets byrom og møtestered, og tilgjengelighet.</p> <p>Utrede forebyggende tiltak med tanke på kriminalitetsforebygging.</p> <p>Beskrive sosiale og helsemessige konsekvenser av planforslaget og vurdere muligheter for helsefremmede og forebyggende grep.</p>	<p>Faglige registreringer og gjennomgang på bakgrunn av befaringer, kartmaterial og ortofoto.</p> <p>Planlegge og utforme nye byrom gjennom bruk av formingsfaglig kompetanse. Ivareta UU.</p> <p>Tverrfaglig medvirkningsprosess med lokale innspill i forhold til opplevelse av trygghet og struktur på offentlige rom.</p> <p>Gjennomgå veiledere i forhold til folkehelse og kriminalitetsforebyggende tiltak.</p>
<b>Sosial infrastruktur (skoler, barnehage, omsorgssenter)</b>	<p>Redegjøre for dagens tilbud, og fremtidig behov (også som følge av ny utbygging). Diskutere muligheter og problemstillinger knyttet til en ny videregående skole innen planområdet. Beskrive tiltak for å sikre nødvendig sosial infrastruktur.</p>	<p>Kontakt og diskusjon med berørte fagpersoner og etater.</p>
<b>Teknisk infrastruktur</b> <b>Høyspent</b>	<p>Vurdere planens konsekvenser for teknisk infrastruktur som: vannforsyning, avløp, energiforsyning, avfalls- håndtering, spillvann og lignende.</p> <p>Utrede høyspent i forhold til planen</p>	<p>Se på kartmateriale og statistikk av dagens situasjon. Vurdere dagens kapasitet og mulig økning. Faglige delutredninger og illustrasjoner/ tegninger bestilles fra de enkelte faginstansene.</p> <p>Vurdere hvor vidt dagens beliggenhet påvirker mulig utvikling i området. Kontakte fagkyndige for å vurdere å legge kabel under bakken.</p>

<b>TEMA</b>	<b>INNHOOLD</b>	<b>METODE</b>
<b>Klimaforhold: luftkvalitet, støy, sol og lokalklima.</b>  <b>Avvikssoner og stillesoner.</b>	<p>Vurdering av overordnede klimatiske forutsetninger, sol- og vindforhold, samt kaldluftsdrenasje og redegjørelse av planforslagets konsekvenser.</p> <p>Vurdere mulige avviks (avvikssoner) i planen</p> <p>Utrede forhold til mulige stillesoner i planen</p> <p>Vurdere konsekvensen av alternativ plan</p> <p>Beskrive muligheter for håndtering av overvann i området.</p>	<p>Beskrive planens evt. virkning på klima. Se på utredninger fra Holtermannsvegen 70 og Kjeldsbergtomta. Vurdere planens virkning i forhold til forurensningsforskrift T-1442 og nasjonale og lokale mål.</p> <p>Beskrive planens eventuelle krav til avvik og avvikssoner.</p> <p>Beskrive mulige forslag til at området ned til elva kan framstå som stillesone.</p> <p>Belyse effekt på støy og støv av et alternativ (lokk på Holtermanns vegen).</p> <p>Vurdere grønne tak som del av overvannshåndtering.</p>
<b>Grunnforhold. Forurensing i grunn.</b>	<p>Beskrive behov for undersøkelser av grunnforhold som følge av planen.</p>	<p>Se på registrerte forhold som finnes og vurder de undersøkelser som finnes. Vurdere mulig påvirkning av faktorer som: kvikkleiresoner, søppelfylling, flom og skred. Se på utredninger på Holtermanns veg 70.</p> <p>Skrive målsetting for krav om utredninger med detaljreguleringsplaner</p>
<b>Risiko- og sårbarhet</b>	<p>Gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget.</p>	<p>Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Relevante tema vil bli nærmere vurdert i ROS-analysen. Vurderingene antas å være knyttet til fare for skred, flom og erosjon, forurensning, trafikkulykker, m.m. Eventuelle risikoreducerende tiltak skal inkluderes i planen.</p>

Adresser:

