

Vedlegg 1 - Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for Bromstadvegen 57

1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for videre utvikling av Bromstadvegen 57 (eiendommene gnr./bnr. 15/24 og 15/57), med utbygging av boliger og næringsbebyggelse inkludert dagligvare.

Eier er Agri Eiendoms AS, som er Felleskjøpets eiendomsselskap, og er forslagsstiller for reguleringsplanen.

Det er planlagt utbygging av ny næringsbebyggelse mot Tungasletta. Som en del av dette er det også planlagt en opprydding i eksisterende trafikksituasjon inne på tomta, for å sikre bedre trafikksikkerhet, og bedre utnyttelse av utearealene.

Planens formål er å legge til rette for attraktive boliger og et attraktivt næringsområde, i tråd med kommunens mål i KPA om å være en næringsvennlig kommune, og skape tilstrekkelig tilvekst av nye boliger. Planen bidrar til å holde bystrukturen samlet ved å legge til rette for god utnyttelse innenfor et område som allerede er bebygd og hvor det er god infrastruktur for alle transportformer. Det planlegges for varierte boligtyper, og et attraktivt boligmiljø. Næringsarealene skal utvikles for bedre arealutnyttelse og økt attraktivitet for virksomhetene.

Boligområdet skal være bilfritt, med grønne uterom, og fellesløsninger, samtidig som det er varierte boligtyper. Det er planlagt gode forbindelser til sykkelruter, kollektivholdeplass og forbindelse mot grønnstruktur.

Bærekraft er et gjennomgående prinsipp, fra byfortetting med høy kvalitet, gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygg, til økt sambruk og arealeffektivitet. I forslaget ligger også tiltak for å redusere transportbehovet, ved å åpne for lokal service. Gjenbrukskartlegging gjennomføres og det arbeides utfra kommunens samfunns mål om å bli et grønnere og mer sirkulært samfunn, og en mangfoldig by med et sterkt felleskap. Planen skal legges til rette for at næringsliv kan ha en bærekraftig drift. Det skal være effektive og attraktive arealer, og gi gode arbeidsplasser.

På tomtas nordlige del er det planlagt boliger, inkludert boliger som påbygg til eksisterende bebyggelse. Området planlegges som et boligområde med stor variasjon i boligtilbudet, fra familievennlige rekkehus, til ordinære leilighetsbygg, bygg med fellesfunksjoner med særlig fokus på et aldersvennlige bo-tilbud, til mindre leiligheter tilpasset studenter. Det ses også på muligheten for utbygging av sosiale boformer, som bofellesskap.

2 Dagens situasjon i området

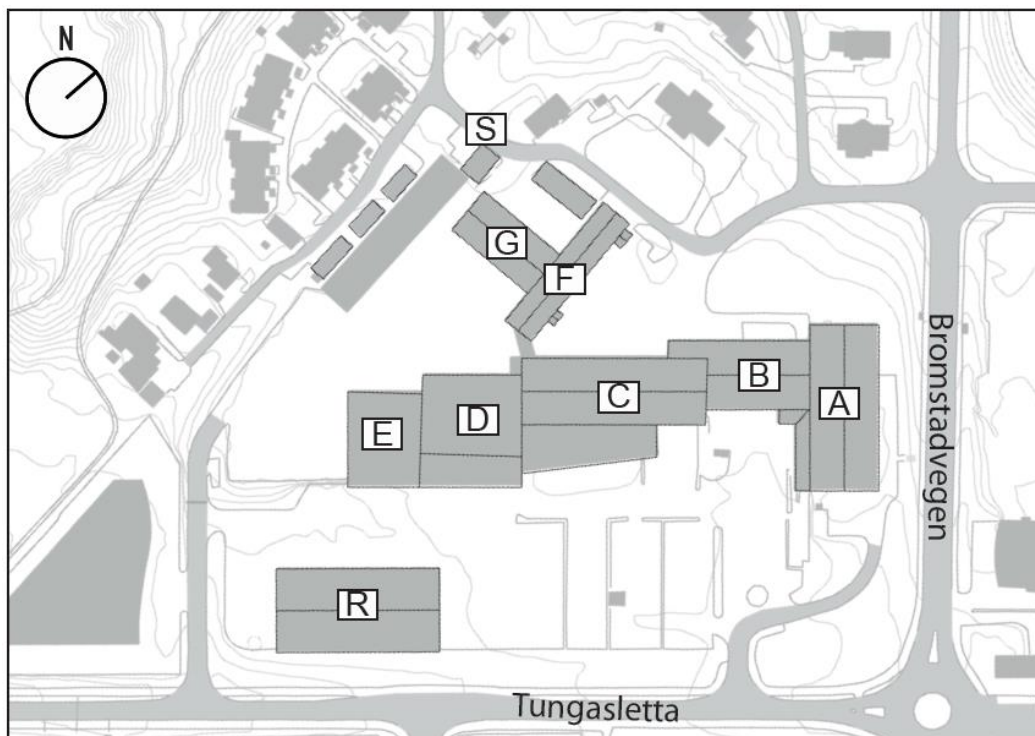
Planområdet er i dag næringsområde med ulike typer næringsaktivitet. Bebyggelse på tomta er lav næringsbebyggelse, hovedsakelig i 2-3 etasjer. Nordøst på tomta ligger stabburet fra Tungen gård, med høy antikvarisk verdi. Restene av fjøset er tatt i bruk som næringsbygg.

Utendørs består området i stor grad av harde flater som parkeringsplasser og logistikkareal, samt lagerareal for ulike næringsaktører.

Området rundt Bromstadvegen 57 har variert karakter. Transformasjonsområdene på Leangen og Brøset har planlagt ny bebyggelse (næring, bolig, offentlig tjenestetilbud) med høyder fra 2-8 etasjer, og variert boligtypologi. Eksisterende næringsområder på Tunga og Leangen har også stor høydevariasjon, fra høye næringsetasjer fra 1-2 og opp til 7 etasjer. Nordvest for planområdet er det småhusbebyggelse på rundt 2 etasjer.



Figur 1 - Ortofoto fra området med eiendomsgrenser. Kilde: miljøstatus.no



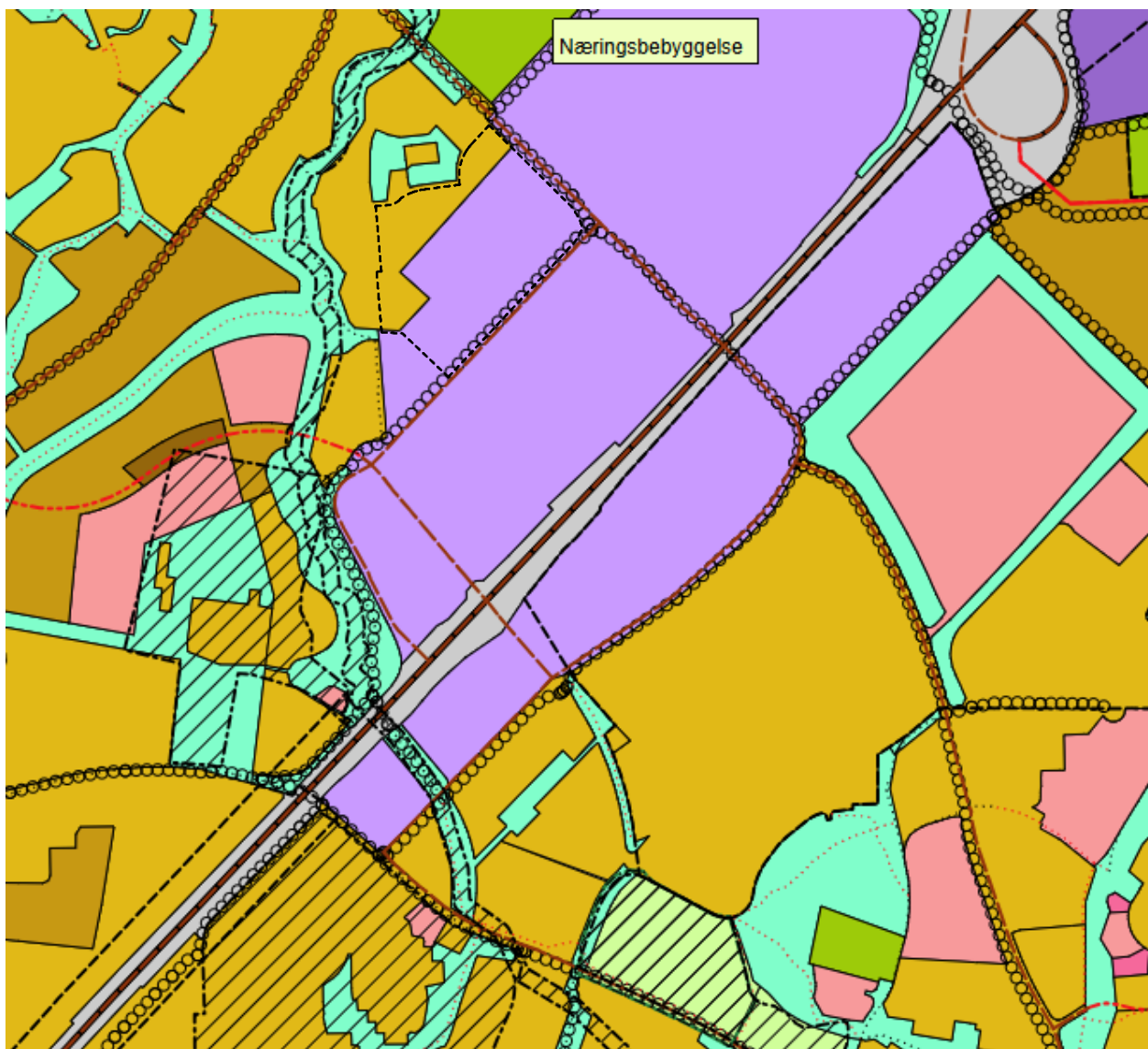
Figur 2 - Oversiktskart over planområdet. Illustrasjon: Helen & Hard

Eksisterende situasjon i og rundt foreslått planområde er kartlagt i vedlagte stedsanalyse.

3 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, andre planer og retningslinjer, og pågående planarbeid

3.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 (vedtatt 26.9.2024, ikke rettskraftig) setter av deler av foreslått planområde til næringsbebyggelse, og deler av området til boliger, byggesone 3.



Figur 3 - Utsnitt av plankart for KPA 2022 - 2034

Næringsbebyggelse:

Innenfor formålet kan det i henhold til bestemmelsene etableres næringsvirksomhet i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Retningslinjen for formålet sier at *Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. [...] For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.*

Planlagt næringsvirksomhet på Tunga er næringsvirksomhet med få besøkende, som bygge- og anleggsvirksomheter, håndverkere og verksteder, i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det vil i tillegg være en stor fordel for mange av disse bedriftene at området har god framkommelighet for næringstransport, for å gi god tilgjengelighet for kunder og for ansatte som drar ut som en del av

arbeidshverdagen. Krav til effektiv arealutnyttelse for næringsarealer ivaretas både gjennom høyere tetthet enn i dag, og gjennom en effektiv arealbruk både utendørs og inne med stor grad av sambruk av arealer.

I tillegg til næringsareal i tråd med kommuneplanens arealdel, planlegges det dagligvare innenfor areal satt av til næringsbebyggelse. De nye boligene planlegges som et aldersvennlig boligområde, med innslag av aldersvennlige leiligheter, og kort vei til dagligvare vil være en stor fordel. Det vil også legges til rette for kortere reisevei og mindre bilbruk, for andre beboere i eksisterende og nye boliger i området.

Boliger - byggesone 3:

I henhold til KPA skal byggesone 2 og 3 videreutvikles som områder for boliger med tillatt innslag av næring, nødvendig areal til tjenesteyting, og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tiliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Viktige bestemmelser for byggesone 3 er oppsummert under, med kommentarer til hvordan planlagt utbygging svarer ut disse.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

- Se punkt 8.1 for vurdering av sosial infrastruktur og skolekapasitet.

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

- Områdets strøkskarakter er svært variert, men en blanding av større næringsbygg, rekkehus og eneboliger. Framtidige leilighetsbygg på Brøset nord vil bidra til en transformasjon av områdets karakter. Foreslått bebyggelse er utformet for å gi en egen karakter, med en overgang mot boligområdet som ligger inntil. I tillegg planlegges boliger på og inntil eksisterende næringsbebyggelse, både for god utnyttelse og for å dempe virkningen av eksisterende næringsbygg sin virkning i boligområdet. Det legges stor vekt på å ivareta eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

- Det er planlagt parkering i parkeringskjeller/ mobilitetshus, med begrenset kjøring til boligene. Det er lagt vekt på effektiv arealbruk, med en utnyttelsesgrad som tilsvarer kravene som er gitt i kommuneplanens arealdel for byggesone 2 i et transformasjonsbelte mellom næringsbebyggelsen og småhusbebyggelse.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

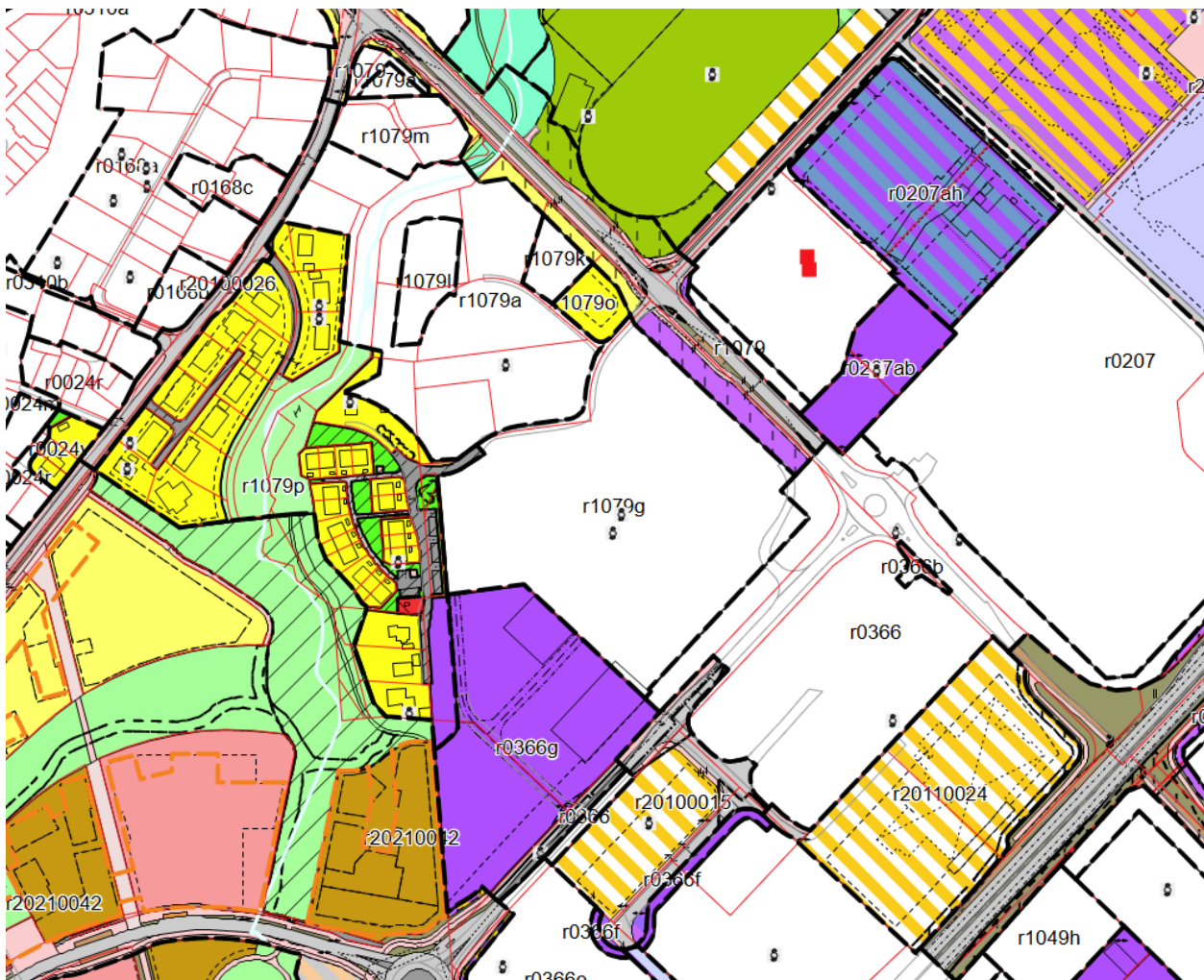
Gjeldende reguleringsplan for gnr/bnr. 15/24 (Bromstadvegen 57) er r1079g - *Reguleringsplan for Felleskjøpet i Trondheim, Tunga, gnr. 15/24, 34 og 57*, stadfestet 7.8.1978, som regulerer området til industri. I henhold til planen skal området benyttes til industri, lager og tilhørende administrasjonsbebyggelse. Planen regulerer eksisterende bebyggelse som bygget, og regulerer i tillegg inn en utvidelse av administrasjonsbygget til Felleskjøpet, samt en forbindelse mellom Tungavegen og Tungasletta, men disse er ikke bygget i tråd med planen.

Deler av eiendommen, mot Tungasletta og krysset Tungasletta/Bromstadvegen, reguleres av r0366 - *Om kjøringsvegen - Vegskillet - Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga*, vedtatt 5.10.1009. Planen regulerer oppgradering av Tungasletta og krysset Tungasletta/Bromstadvegen, inkludert gang- og sykkelveg. Planen regulerer deler av Bromstadvegen 57 til industri/verksted/lager.

Deler av eiendommen, mot Bromstadvegen, er regulert i r20210022 - *Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra*, vedtatt 7.3.2024, som legger til rette for utbedring av gang-

og sykkelforbindelse i området, med sykkelveg med fortau langs Bromstadvegen 57. Deler av eiendommen reguleres til industri og midlertidig bygge- og anleggsområde.

Gjeldende reguleringsplan for gnr/bnr. 15/57 er r0366g - *Felleskjøpet 3, gnr. 15/57*, endret 20.09.2001. Endringen består i fradeling av en parsell fra eiendommen gnr/bnr. 15/57, uten endring i reguleringsformålet. Opprinnelig plan er stadfestet 27.11.1978, og regulerer eiendommen til industri/lager.



Figur 4 - Utsnitt fra Trondheim kommunes kartløsning for reguleringsplan, som viser avgrensning av planer i gjeldende og tilgrensende planer, og plankart for nyere planer.

3.3 Tilgrensende planer

R1079a - Området Brøsetvegen, Bromstadvegen, ny veg til Tungaområdet og veg til universitetsområdet, stadfestet 20.11.1968, regulerer Tungen gård og boliger i området.

R1079p - Tungen Nedre, gnr. 15/67, gnr. 15/68, gnr. 15/1, gnr. 15/9 m.fl. og et område mellom Brøsetvegen og Brøsetdalen., vedtatt 6.3.2002, regulerer boliger langs Tungasletta og Brøsetvegen.

r1079o - Tungavegen 37, gnr. 15 bnr. 34, vedtatt 27.3.2000 er en endring av R1079a for å tillate fradeling av boligeiendom.

r20210042 - Del av Brøset med tilliggende veger, vedtatt 29.8.2024 regulerer boligområdet Brøset nord, samt ny vegforbindelse fra Tungasletta til Brøsetvegen.

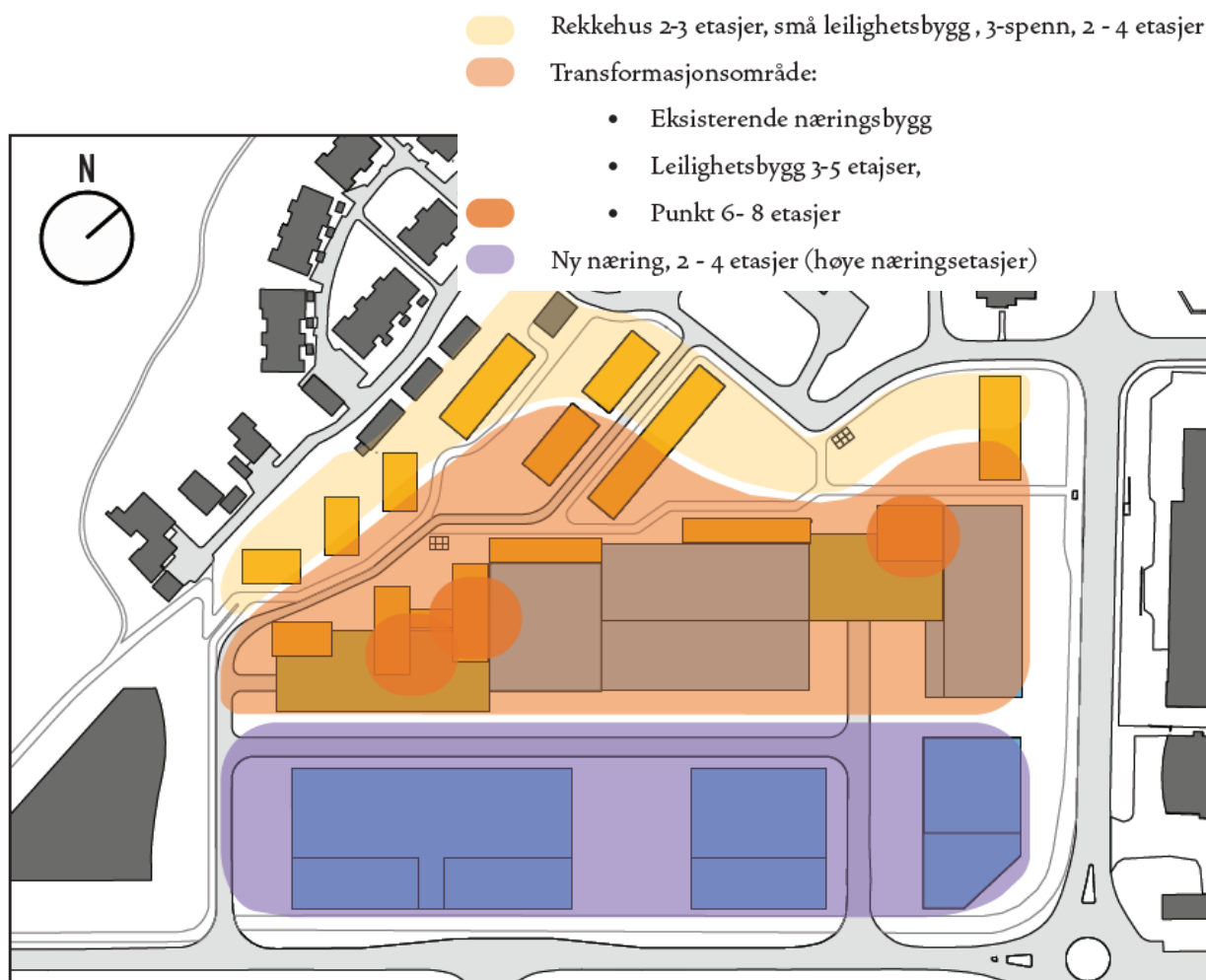
r20100015 - Tungasletta 6, gnr/bnr. 15/77, vedtatt 28.4.2011, regulerer Tungasletta 6 til forretning/industri/lager inkludert adkomst fra Tungasletta.

3.4 Planer under arbeid

Det er varslet oppstart av arbeid med r20210023 - Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen, som skal legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende langs Bromstadvegen. Varsel om oppstart ble sendt 18.6.2021. Vi har hatt dialog med prosjektleder har fått informasjon om at det planlegges politisk behandling i løpet av vinteren.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges utbygging av ny næringsbebyggelse og boliger som vist i illustrasjonen under. Det er illustrert med tre ulike soner: En boligsone som tilpasser seg eksisterende bebyggelse, en sone med transformasjon av næringsarealene til boliger og kombinasjon av bolig og næring. Transformasjonsområdet tar utgangspunkt i skalaen i næringsområdet og legger samtidig vekt på terrengformene og strukturen fra Tungen gård.



Figur 5: Planlagt ny og eksisterende bebyggelse. Illustrasjon: Helen & Hard

4.1 Bolig

Det planlegges ny boligbebyggelse med varierte boligtyper, og opp til 200 nye boliger. I tillegg til rekkehus og leilighetsbygg er det planlagt aldersvennlige boliger eller lignende, studentboliger og mindre studioleiligheter, samt mulighet for sosiale boformer som bofellesskap.

4.2 Næring

Intensjonen med utvikling av næringsområdet er å legge til rette for viktige næringsbedrifter som ikke bør ha for stor avstand til byen. Dette er bedrifter som er arealintensive med relativt få arbeidsplasser. Felleskjøpets virksomhet skal videreføres. I tillegg legges det til rette for kontorer som har behov for nærhet til næringsvirksomhetene.

Med et stort behov for denne typen næringsareal legges det vekt på å finne løsninger som gir mest mulig effektiv arealbruk, som for eksempel felles manøvreringsareal for større biler. I videre arbeid skal det også søkes muligheter for sambruk av infrastruktur som møterom, mm. Pågående kartlegging av virksomhetene har også avdekket potensial for at biloppstillingsplasser kan sambrukes for de som trenger oppstilling på dagtid versus de som trenger oppstilling på kveldstid.

Kartleggingene viser at arealet er attraktivt for næringsaktører, samtidig som de peker på at det kan gjøres mer attraktivt ved mer infrastruktur og tilbud i området, for eksempel felles kantine og kurs- og møtelokaler.

Eksisterende næringsbygg i området bevares delvis, men enkelte av disse vil sannsynligvis rives for å få på plass en god situasjon for ny bolig og næring i området. I foreløpige skisser rives bygg B, bygg D og Bygg E. Ny næringsbebyggelse er planlagt mot Tungasletta. Her er det tenkt ny bebyggelse i 2-5 etasjer, med næring tilsvarende den som finnes i området i dag i 1. etasje, og kontorer i etasjene over.

4.3 Dagligvare

I tillegg til næring, vurderes muligheten for utbygging av dagligvare. Dette er ønsket av beboerne i området. Dagligvare her vil bidra til å bygge opp under kortreist hverdagsliv og reduksjon i privatbiltrafikk.

Det er foreløpig skissert 3 alternative plasseringer for dagligvarebutikk (se vedlegg med diagrammer). Viktige hensyn som vurderes her er synlighet og tilgjengelighet både for gående og syklende, og for de som kommer med bil, god trafikal logistikk (kunder / varelevering) og at butikken fungerer som et tilbud for alle næringsaktørene i området,

4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til området med bil er planlagt fra Tungasletta.

Boliger vil ha bilparkering i mobilitetshus innpasset i eksisterende næringsbebyggelse. Dette er planlagt for at så lite som mulig av ny biltrafikk til området skal inn i boligområdet.

Det er lagt til rette for at renovasjonsbiler kan kjøre gjennom området fra Tungasletta til Bromstadvegen uten å snu / manøvrere innenfor planområdet. Utrykningskjøretøy kan bruke samme kjørbare adkomst.

For næring er det lagt opp til en gjennomkjøring som betjener de ulike byggene, og som minimerer behovet for rygging, og skaper en trygg trafikksituasjon for kunder og andre fotgjengere i området. Dette er spesielt viktig på grunn av behov for varelevering med semitrailere, som vil benytte denne gjennomkjøringen. Parkering til næringsareal er planlagt på bakken. Det ses på sambruksmuligheter for å minimere parkeringsbehovet. Samtidig er de fleste kundene i dag profesjonelle kunder som bruker bil som arbeidsverktøy (og handler tunge varer), og behovet for parkeringsplasser vil derfor være større enn med private kunder.

Sykkelparkering for næring løses i nærhet av innganger, og sykkelparkering for boligene løses i og nært boligbyggene.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bolig: det er planlagt opptil 16 000 m² med boliger. I et belte mot eksisterende boligområde planlegges det rekkehus i 2-3 etasjer og små leilighetsbygg i 2-4 etasjer. Inn mot eksisterende næringsbygg planlegges det et transformasjonsområde med høyere utnyttelse, og større byggehøyder. Der planlegges det leilighetsbygg på hovedsakelig 3-5 etasjer, med noen punkter med bebyggelse opp mot 8 etasjer.

Næring: det planlegges ca. 15 000 m² BRA ny næring i området, i tillegg til at det meste av eksisterende næringsareal (ca. 10 100 m²) bevares. Nye næringsarealer planlegges med 2-4 etasjer. Dette vil være høye næringsetasjer, spesielt i 1. etasje.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Denne tomte ligger svært godt plassert i Trondheim med tanke på eksisterende kvaliteter som tilkomst, nærhet til nye utviklingsområder, sol og utsiktsforhold. Arealene er svært attraktive og har potensiale for en mye bedre utnyttelse, både for næring og som boligområde. Funksjonell og helhetlig optimalisering for riktig næring er en hovedprioritet.

Tunga kan bli bedre for flere, og arbeidet med både bebyggelse og uterom tar utgangspunkt i Trondheim kommunens arkitekturstrategi. Særlig vil det rettes innsats på å få til et mer menneskevennlig område med gode bomiljø og kortreist hverdagsliv samt bygge videre på en videreutvikling av områdets karakter med referanse til både gårdshistorien og områdets betydelige næringshistorie. Det vil også legges vekt på hvordan området oppleves i øyehøyde. Innovasjon og utforsking av gjenbrukspotensiale i eksisterende bygg vil løftes frem.

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny bebyggelse er planlagt som et transformasjonsområde med god overgang mellom eksisterende boligområde i nordvest, og eksisterende næring på tomte. I tillegg til gradvis opptrapping av høyder, er bebyggelsesstrukturen planlagt for å gi en god overgang mellom strukturen i eksisterende gårdsbebyggelse, som knytter seg opp mot landskapets form, og eksisterende næringsbebyggelse.

Foreslått bebyggelse vil bidra til at Tungasletta endres fra et åpent næringsområde til å ha mer gatestruktur. Det er allerede en pågående regulering av Tungasletta som viser gangfelt, sykkelveg og grønn buffer mot bilfeltene. Byen i øyehøyde er viktig, samtidig som det understrekes at dette er areal for svært nødvendige virksomheter i byen som ikke nødvendigvis tilfører mye bymessig kvalitet. Det skal likevel arbeides for at næringsbebyggelsen i større grad kan bidra til gaterommet og gatas kvalitet, uten at det går på bekostning av de funksjonene som skal ligge her. Felleskjøpets utsalg samt hagesenter, og en dagligvare kan bidra positivt med synlig aktivitet på gateplan. Det ligger også en framtidig mulighet i å fremheve Felleskjøpets kunnskap om bl.a. urban dyrking for hele det fremtidige nærområdet og de felles uteanleggene som planlegges.

Mot Bromstadvegen er foreslått bebyggelse plassert i samme byggelinje som eksisterende bebyggelse, og det er fortsatt rom for den grønne skråningen ned mot vegen. Her foreslås det flere snarveger ned mot bussholdeplassen.

Sett fra eksisterende boligområde vil ny bebyggelse og nye oppgraderte uterom kunne bidra positivt. Utflytende næringsarealer, maskinoppstilling, varelevering, store asfalterte flater og parkering med mer, forsvinner fra småhusbebyggelsens umiddelbare nærområde.

Når det gjelder fjernvirkninger vil deler av boligbebyggelsen inn mot næringsbebyggelsen trolig bli synlig fra landskapet rundt, fra lenger vest i Bromstadvegen og fra Leangen idrettspark, med samme høyder som framtidig bebyggelse i reguleringsplanen for Brøset nord. Det må videre jobbes med god trapping av bebyggelsen for å underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasse seg eksisterende og framtidig bebyggelse med må å oppnå en attraktiv silhuett.

Fremheving av kulturminne og historiefortelling rundt områdets kulturmiljø skal brukes som en ressurs. Egenart og stedstilpasning av nye bygg og kan bidra positivt til at området beholder og løfter frem både egenart og karakter.

HOVEDGREP: BEBYGGELSE OG UTEROM

DIAGRAMMER TIL PLANINITIATIV s. 6



Figur 6 - Hovedgrep for bebyggelse og uterom. Lameller innenfor næringsarealet illustrer mulige kontorbygg.
Illustrasjon: Helen & Hard

8 Virkninger av planarbeidet utenfor planområdet, og vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

8.1 Kulturminner

Kulturminnet Tungen gård ligger inntil og delvis innenfor det foreslåtte planområdet.

Kulturminnet består av en lagerbygning med høy antikvarisk verdi (klasse B), og to boliger (en tomannsbolig og et stort frittliggende boligbygg) med antikvarisk verdi (klasse C) i Trondheim kommunes Kulturminnekart. Ifølge kulturminnesøk¹ er boligene fra 1860, mens lagerbygningen er fra etterreformatorisk tid.

¹ <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=63.426149836603756,10.458168983459473,63.423197958275395,10.466537475585938&zoom=18&id=4f9a58ae-6476-11eb-9df2-005056bf3d73>



Figur 7 - Utsnitt fra Kulturminnekart. Kilde: Trondheim kommune

Byggene er del av et område med variert strøkskarakter, og hovedsakelig nyere bygg.

Lagerbygningen på Bromstadvegen 57 ligger i dag tett innpå to lagerbygninger i en etasje, som er planlagt revet som en del av foreslått utbygging, og erstattet med boliger i noe større avstand til lagerbygningen.



Figur 8: Lagerbygning på Bromstadvegen 57. Kilde: Byantikvaren i Trondheim

Fjøset (bygg F i oversiktskart over) er ikke registrert i byantikvarens kart, og det er kun grunnmuren som står igjen fra opprinnelig bygg. Det undersøkes hvordan denne kan ivaretas og brukes som en del av ny bebyggelse, for å bevare spor av eldre bruk i bygningsmassen, og i disponering av tomta. Dette vil også bevare

spor etter den tidligere situasjonen buret, og de andre minnene i området tidligere har stått i, som en del av gårdsbebyggelsen på Tungen gård.

8.2 *Barn og unge*

I Trondheim kommunes barnetråkkregistreringer fra 2014 er det ikke vist bruk av foreslått planområde av barn og unge. Dette utelukker ikke at barn og unge bruker arealene, men området er lite egnet til dette i dag. Stedsanalysen viser en oversikt over barnetråkkregistreringer i området.

Utenfor foreslått planområde er turveien langt Brøsetdalen markert som fritidsvei (uten fare), og Brøsetvegen er markert som skolevei. Det er en nylig vedtatt regulering av Bromstadvegen med nytt fortau og sykkelfelt. Pågående regulering for Tungasletta har trafikkisikkerhet for gående og syklende i kombinasjon med næringsvirksomhet som tema.

Foreslått utbygging vil gi en opprydding av trafikkisituasjonen innenfor planområdet, inkludert fjerning av parkeringsplasser, på den siden av Bromstadvegen 57 som vender mot eksisterende boliger i Tungavegen. Dette er en forbedring av situasjonen for barn og unge.

I tillegg legges det opp til felles utearealer og lekeplasser, noe som mangler i nærområdet i dag.

8.3 *Sosial infrastruktur og skolekapasitet*

Område ligger innenfor barneskolekretsen til Strindheim barneskole. Trondheim kommunes kart over skolekapasitet viser at det ikke vil være ledig skolekapasitet innenfor denne skolekretsen 6-10 år framover i tid. Imidlertid er det planlagt utbygging av ny barneskole på Brøset som vil gi økt skolekapasitet i området. Detaljreguleringsplan for Brøset sør, der skolen ligger, er lagt på høring 15.01.2025. Det er ikke satt av investeringsmidler til utbygging av denne i handlings- og økonomiplan 2025 - 2028.

Området ligger innenfor ungdomsskolekretsen til Blussuvoll ungdomsskole. Trondheim kommunes kart over skolekapasitet viser at det vil være ledig skolekapasitet innenfor denne skolekretsen 10-14 år fram i tid.

8.4 *Naturmangfold og friluftsliv*

Foreslått planområde består hovedsakelig av harde flater, med noe innslag av gressplen med trær, og har liten verdi for naturmangfold og friluftsliv. Det er registrert en forekomst av tjeld, som er en nær trua art, innenfor planområdet. Det er ikke registrert andre arter av nasjonal forvaltningsinteresse, eller andre verdier for naturmangfold og friluftsliv i området. Planen vurderes derfor foreløpig å ikke ha negative virkninger for naturmangfold og friluftsliv. Planen kan ha positive følger for naturmangfold ved å tilrettelegge for flere grønne flater og mer vegetasjon.

Nær planområdet ligger Brøsetdalen, der det er registrert et svært viktig friluftsområde (Brøsetstien). I Brøsetdalen ligger det også et statlig sikret friluftsområde. Det er også registrert forekomster av arter med nasjonal forvaltningsinteresse i dette området, og andre områder i nærheten av planområdet. Planen vurderes foreløpig å ikke ha negativ innvirkning på disse.

8.5 *Forurensning*

Støy: deler av planområdet ligger i gul støysone med støy fra Tungasletta og Bromstadvegen. Det er planlagt utredning av støy og støv, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for planlagte boliger. Nytt leilighetsbygg mot Bromstadvegen (og nye næringsbygg langs Tungasletta) er plassert for å skjerme boligområdet og utearealene innenfor mot støy fra Bromstadvegen.

Grunnforurensning: det er ikke registrert grunnforurensning i området. Ifølge innledende vurderinger gjort av miljøgeolog i prosjektet er det registrert rester etter tidligere virksomhet i området, men ikke av et omfang som er til hinder for utbygging. Dette undersøkes nærmere og håndteres i forbindelse med byggesak.

9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Aktuelle temaer knyttet til risiko og sårbarhet for planarbeidet framgår av vedlegg 3 – sjekklister for risiko- og sårbarhet.

10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel vil sendes ut i henhold til Trondheim kommunes liste over høringsinstanser og eiendomsregister for berørte naboeiendommer jf. Plan – og bygningslovens § 12-8.

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planoppstart varsles jf. Plan – og bygningslovens § 12-8. Berørte grunneiere og naboer samt høringsinstanser og aktuelle myndigheter varsles i eget skriftlig varsel, i tillegg til at planoppstart varsles i Adresseavisen.

Det er allerede avholdt møter med alle leietakere og nærmeste naboer. Dette for å lære mer om området av de som bruker det i dag og for å informere om reguleringsprosessen som startes opp. Det er et uttalt ønske å holde god dialog gjennom hele planprosessen med de nærmeste berørte.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Ifølge forskrift om konsekvensutredning, § 6 og vedlegg 1, skal næringsbygg med BRA over 15 000 m² konsekvensutredes og ha planprogram. Dette tolkes som at enkeltbygg over 15 000 m² omfattes av kravet om konsekvensutredning. Her er det aktuelt med utbygging av et næringsområde med flere mindre bygg, som totalt kan komme over 15 000 m², og vi tolker det som at forslaget ikke utløser konsekvensutredning på bakgrunn av dette.

I tillegg skal andre planer som vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes (§ 8). Det vurderes at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og ikke utløser krav om konsekvensutredning på bakgrunn av dette. Forslaget viderefører arealformål fra kommuneplanens arealdel, og volumene som planlegges er innenfor skalaen på bebyggelsen som eksisterer i området i dag. Foreslått bebyggelse er heller ikke arbeidsplassintensiv.

13 Tett dialog med kommunen

For å få til et planforslag som best mulig ivaretar både kommunen og forslagsstillers interesser, ønskes det tett dialog med byplankontoret. I tillegg ønsker vi dialog med byantikvar og eventuelt byarkitekt i løpet av planprosessen.