

Forslag til planprogram for

Brøsetvegen 57

Agri Eiendom

Detaljreguleringsplan med
konsekvensutredning

30.06.25

Innhold

1	Hensikt med planen.....	3
1.1	Forslagsstiller.....	3
1.2	Vurdering av utredningsplikt.....	3
2	Beskrivelse av plan- og influensområdet.....	4
2.1	Planforslaget avgrensning.....	4
2.2	Influensområdet.....	9
3	Gjeldende planer.....	9
3.1	Kommuneplanens arealdel	9
3.2	Gjeldende reguleringsplaner i planområdet	11
3.3	Gjeldende og pågående planer ved planområdet.....	12
4	Planlagt tiltak	13
4.1	Overordnet plangrep.....	13
4.2	Ekstra referansealternativ.....	16
4.3	Forutsetninger	16
5	Alternativer som skal utredes	17
5.1	Alternativ 0.....	17
5.2	Alternativ 1 – bolig og næring med transformasjon	18
5.3	Alternativ 2 – bolig og næring.....	18
5.4	Lokalisering av dagligvare.....	18
5.5	Anleggsfasen.....	18
6	Utredningstema.....	18
6.1	Konsekvensutredninger	19
6.2	Andre tema som skal belyses i planforslaget.....	21
7	Planprosess og medvirkning.....	21
7.1	Planprosess	21
7.2	Medvirkning.....	22
8	Sjekkliste tema for konsekvensutredning.....	23
9	Vedlegg.....	24

1 Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av Bromstadvegen 57 (eiendommene gnr./bnr. 15/24 og 15/57), med utbygging av boliger og næringsbebyggelse inkludert dagligvare.

Eiendommene har vært bygd ut av Felleskjøpet siden 60-tallet, og består i dag av en rekke av Felleskjøpet tjenester og virksomheter, bl.a. administrasjon, utsalg og hagesenter. Felleskjøpets virksomhet på Tunga er viktig for landbruket, og spiller i økende grad en viktig rolle for grønn byutvikling og urban dyrking.

Det er premissgivende for at det skal utarbeides et planforslag her, at at Felleskjøpet skal kunne videreføre sine funksjoner og tjenester og kunne utvikle utvide og tilpasse virksomheten for framtiden. Planens formål er i tillegg til å legge til rette for et attraktivt bolig- og 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 bebyggt og hvor det er god infrastruktur for alle transportformer.

Bromstadvegen 57 ligger midt i et område med flere transformasjonsprosesser. Denne detaljreguleringen kan styrke forbindelsene og sammenhengene mellom de ulike utbyggingsprosjektene og eksisterende bebyggelse.

Det planlegges for et attraktivt boligmiljø, med varierte boligtyper og et bilfritt boligområde. Næringsarealene skal utvikles for bedre arealutnyttelse og økt attraktivitet for virksomhetene.

Som bakgrunn for planforslaget er det utarbeidet en stedsanalyse og det er hentet inn innspill fra naboer og virksomheter innen planområdet, se vedlegg.

1.1 Forslagsstiller

Agri Eiendoms AS, som er Felleskjøpet Agri SA sitt eiendomsselskap, er forslagsstiller på vegne av sitt datterselskap AE Tunga AS.

1.2 Vurdering av utredningsplikt

Planforslaget utløser krav til planprogram og konsekvensutredning etter PBL §§ 4-1 og 4-2.

Planen legger til rette for mer enn 15 000 m² ny BRA næringsbebyggelse på tomten. Selve arealformålet er i tråd med KPA, og det er en stor eiendom.

Omfanget nytt næringsareal omfattes allikevel av vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning, utløser derfor krav om planprogram og konsekvensutredning.

Det er i tillegg vurdert hvorvidt planforslaget kan få vesentlige virkninger i henhold til vedlegg II i forskriften, men de virkninger som kan være vesentlige vurderes å være knyttet til mengden kvadratmeter næringsareal.

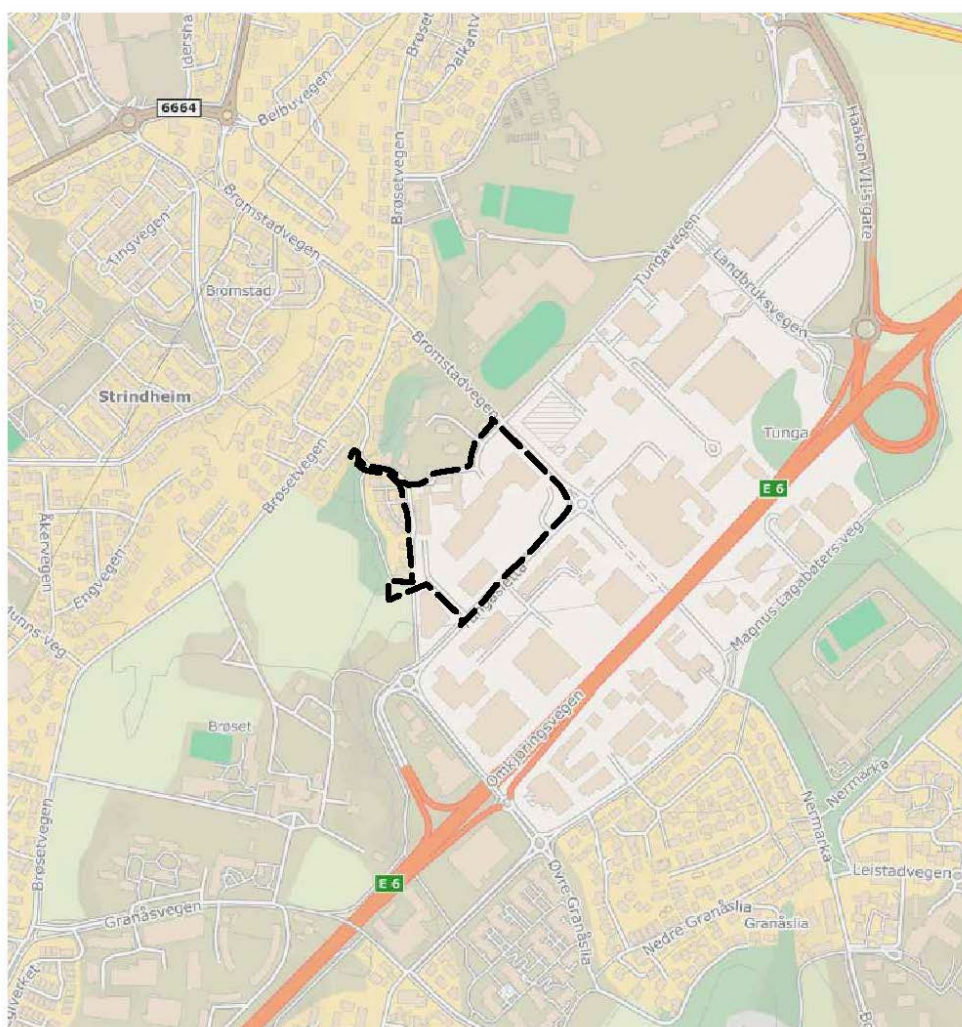
Planprogrammet legger til rette for en god planprosess for berørte parter, og skal danne et grunnlag og en forutsigbarhet for videre planarbeid. Planprogrammet avklarer utredningsbehov samt krav til metodebruk og dokumentasjon. Planprogrammet legges

ut til offentlig ettersyn slik at naboer, berørte, interesseorganisasjoner og overordnede myndigheter kan uttale seg og gi innspill.

2 Beskrivelse av plan- og influensområdet

Planområdet ligger på Tunga, øst i Trondheim og brukes i dag av ulike typer næringsvirksomheter. Felleskjøpet har hatt sin virksomhet her siden eiendommen ble bygd ut.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av lager og næring med kontorvirksomhet, butikk, hagesenter og verksted/vaskehall. Utendørs består området i stor grad av harde flater som parkeringsplasser og logistikkareal, samt lagerareal for ulike næringsaktører.

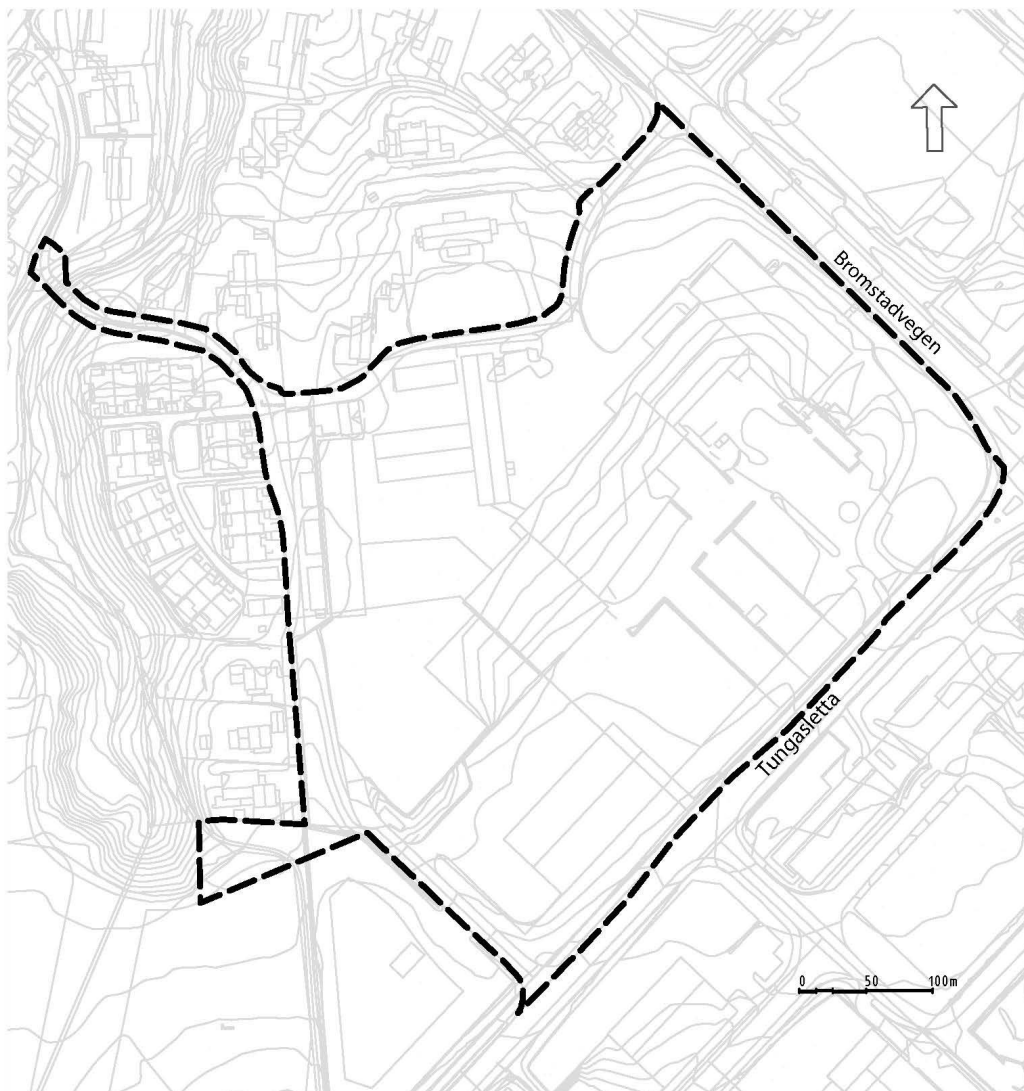


Figur 1: Oversiktskart med plangrense.

2.1 Planforslaget avgrensning

Planforslaget inkluderer Agris eiendommer, en del av Tungavegen som er adkomst til området fra Bromstadvegen, samt to forbindelser ut mot grønnsstrukturen i vest.

Det er en nylig vedtatt reguleringsplan for Bromstadvegen som planforslaget vil forholde seg til.

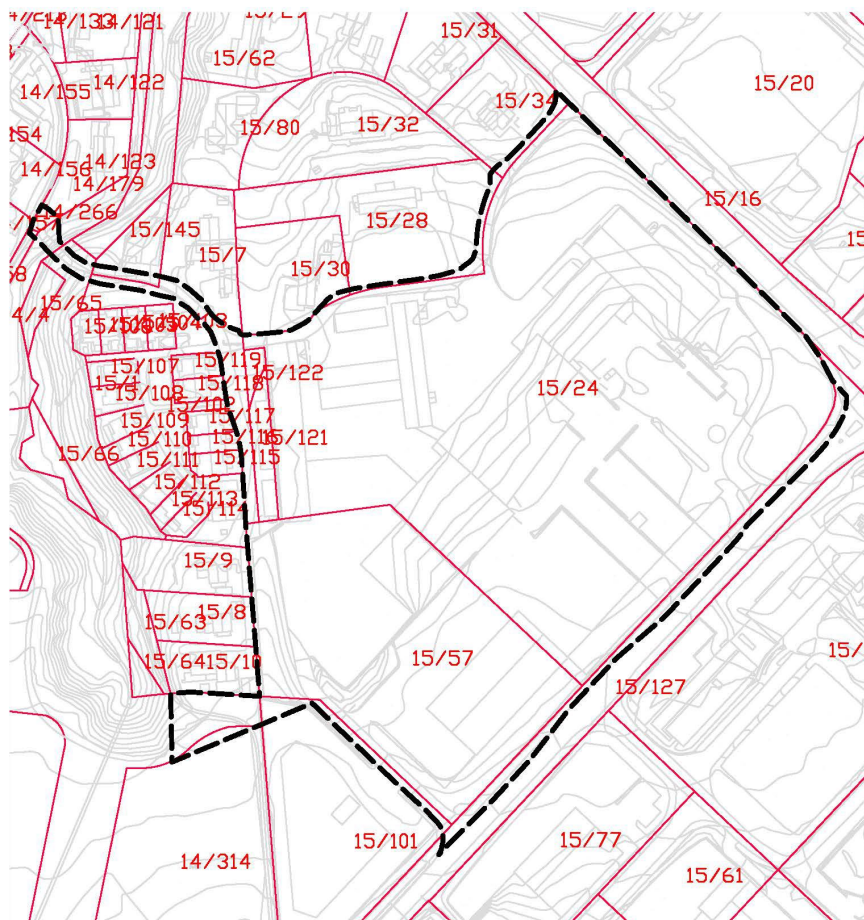


Figur 2: Kart for planområde.

Eierforhold

Adresse	Gnr./Bnr.	Eier
Bromstadvegen 57	15/57	Felleskjøpet Trondheim
Bromstadvegen 57	15/24	Felleskjøpet Trondheim
Grøntdrag ved Tungasletta 7	14/309	Brøset Utvikling AS
Det av adkomstveg Tungavegen 61-71	15/102	Eierne av de 17 boligene i Tungavegen 59A – 71C eier hver sin 1/17-del.
Det av adkomstveg Tungavegen 61-71	15/122	Eierne av de 17 boligene i Tungavegen 59A – 71C eier hver sin 1/17-del.
Det av adkomstveg Tungavegen 61-71	15/121	Eierne av de 17 boligene i Tungavegen 59A – 71C eier hver sin 1/17-del.
Tungavegen 55	17/17	Steinar Vidvei

Tungavegen 57A, 57B, 57C	15/145	Jostein Vidvei
Areal grøntdrag / snarveg	15/1	Trondheim kommune
Areal grøntdrag / snarveg	14/179	Trondheim kommune
Areal grøntdrag / snarveg	14/266	Trondheim kommune
Areal grøntdrag / snarveg	14/4	Trondheim kommune 4/5-deler og Harald Skare 1/5-del
Tungavegen 51A og 51B, del av eiendommen som Tungavegen ligger på	15/28	Boligbygningen består av sju seksjoner med følgende eiere: Frank Bjørklund, Kjersti Bjørklund, Aleric Marino, Ida C Ovesen, Elisabeth Flaamo, Bård Bondhus Bjørklund
Tungavegen 53, del av eiendommen som Tungavegen ligger på	15/30	Andreas Braderup Klinge
Tungavegen 37, del av eiendommen som Tungavegen ligger på	15/34	Torgeir Welo
Tungasletta 7, del av eiendom med adkomstveg og mot grøntområde	15/101	Ting Eiendom AS, Bormstadvegen 57 AS

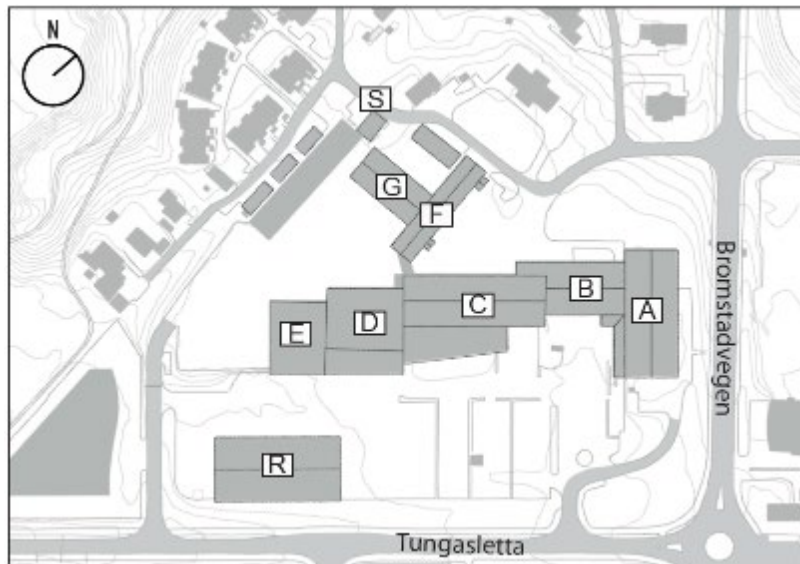


Figur 3 Kart med eiendomsgrenser og gårds- og bruksnummer.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av Felleskjøpets bebyggelse, garasjer, lagerbebyggelse og oppbevaring for store maskiner. Bygningene er store, funksjonelle og brukt til lager, verksteder og handel

Det er ingen boliger innenfor området, men i nærheten er det rekkehus og eneboliger.



Figur 4: Viser bebyggelse som inngår i planavgrensningen.

Flyfotoet nedenfor viser hvordan næringbebyggelsen er utformet mot areal for framtidig boligutbygging. Det er en lang, monoton flate, som gir lite kvalitet til det framtidige boligområdet.



Figur 5 Skråfoto av området. I innledende medvirkning og stedsanalyse ble det påpekt hvordan overgangen mot boligene preges av dårlig arealutnyttelse, harde flater, lagerbygg-vegg, slitne bygg, lav kvalitet og uklar buffersone omt boligene.

Kulturminner og kulturmiljø

Deler av eiendommen har opprinnelig tilhørt Tungen gård. Stabburet fra Tungen gård er klassifisert i kategori B: «høy antikvarisk verdi». Det er ingen SEFRAK-bygninger på tomten. Stabburet bør utredes ift. tilstand og mulighet for ny bruk.

Bygget representerer historiefortelling i området og er det eneste hele/intakte bygget som står igjen etter tidligere gårdsdrift.

Fjøset er ikke registrert som kulturminne, og det er kun murene som ser ut til å være opprinnelige. 2. etasje er av nyere dato.

Grøntområder og naturverdier

I planområdet er det lite grønnstruktur foruten forbindelser mot grønnstruktur og stier mot øst og nord, men det er kartlagt flere trær i og utenfor planområdet. Omkringliggende natursystem består av fastmark, jordbruk og lauvskog.

Planområdet grenser mot et område som er kartlagt som svært viktig naturtype område med tanke på biologisk mangfold. Det er ikke registrert noen rødlistede arter innenfor selve planområdet, men det er flere funn i nærheten.

Adkomst og forbindelser

Buss: Det er flere bussholdeplasser i nærheten. Den nærmeste, Gartnerhallen, ligger inntil planområdet, og Solvollvegen bussholdeplass ligger ca. 500-800 meter gangavstand fra planområdet. Begge disse holdeplassene betjenes av linjer med høy frekvens, og har 11-17 min reisetid til sentrum.

Gange: Det er gode forbindelser for fotgjengere i området. Fortausforbindelsene er godt utbygd, og det er flere stier/snarveier til og fra området. Flere utbyggingsprosjekter i nærområdet, som Brøstet og Leangen, legger til rette for flere gangveier for myke trafikanter.

Sykkel: Det er i dag ingen egne sykkelfelt i nærhet av planområdet, men Miljøpakken planlegger utbygging av sykkelfelt i Bromstadvegen i 2026, og senere i Tungasletta. Det er også flere sykkelvennlige stier/veger i nærheten. Nærliggende utbyggingsprosjekter Brøstet og Leangen legger til rette for flere gang- og sykkelveger.

Kjøretøy: Det er tre kjøreadkomster til planområdet: to fra Tungasletta (KV7703) og en fra Bromstadvegen. I forbindelse med utviklingen på Brøset skal det etableres en ny kjørevei fra rundkjøringen i Tungasletta, og mot Brøsetvegen. Ny transportåre gjennom Brøset omtales som Brøsetjordet. Denne vil være stengt for gjennomkjøring unntatt for kollektivtrafikk.

Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone med støy fra Tungasletta og Bromstadvegen.

Grunnforurensing

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 dokumenteres nærmere i planforslaget, og planen vil sette krav om at dette håndteres i forbindelse med byggesak.

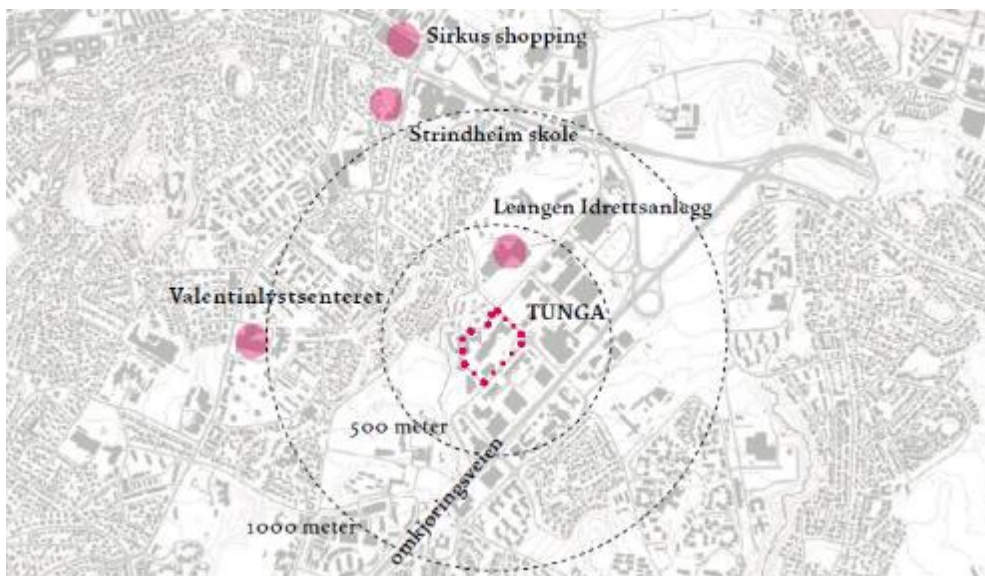
2.2 Influensområdet

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 bygningstypologi.

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

I nordøst ligger Leangen idrettspark.



Figur 6 Kartet viser planområdet, nærområdet Tunga og beliggenheten inntil Brøset. Kartet viser noen viktige målpunkt i bydelen.

3 Gjeldende planer

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 (vedtatt 26.09.2024) setter av deler av foreslått planområde til næringsbebyggelse, boliger (byggesone 3) og blågrønnstruktur.

Næringsbebyggelse

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomhet i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted.

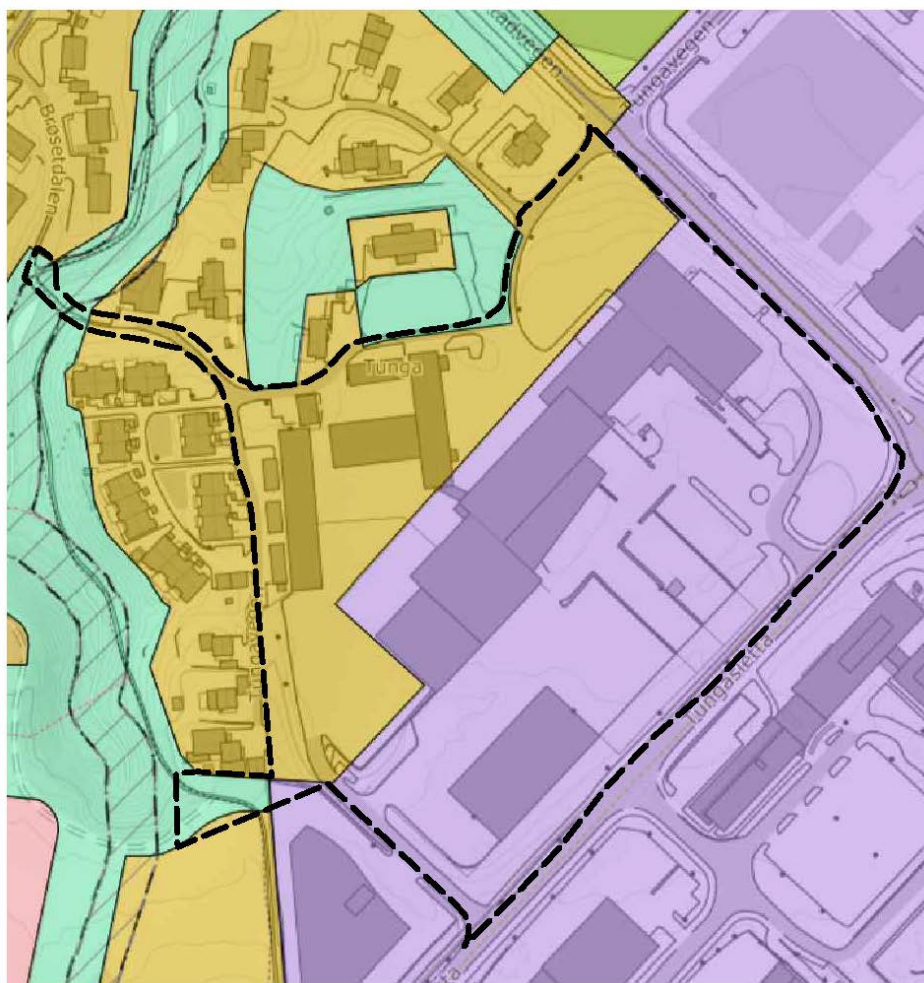
Retningslinjen for formålet sier at *Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. [...] På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan. For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal beholdes næringsformål som angitt over.*

Boliger - byggesone 3

Byggesone 2 og 3 skal 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.

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.

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



Figur 7: Utsnitt av plankart for KPA 2022 – 2034.

Blågrønn struktur

Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blågrønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes. Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Retningslinjene til formålet presiserer at *Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.*

3.2 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

Gjeldende reguleringsplan for gnr/bnr. 15/24 (Bromstadvegen 57) er r1079g - Reguleringsplan for Felleskjøpet i Trondheim, Tunga, gnr. 15/24, 34 og 57, stadfestet 07.08.1978, 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.

Deler av eiendommen, mot Tungasletta og krysset Tungasletta/Bromstadvegen, reguleres av r0366 -Omkjøringsvegen- Vegskillet - Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga, vedtatt 05.10.2009.

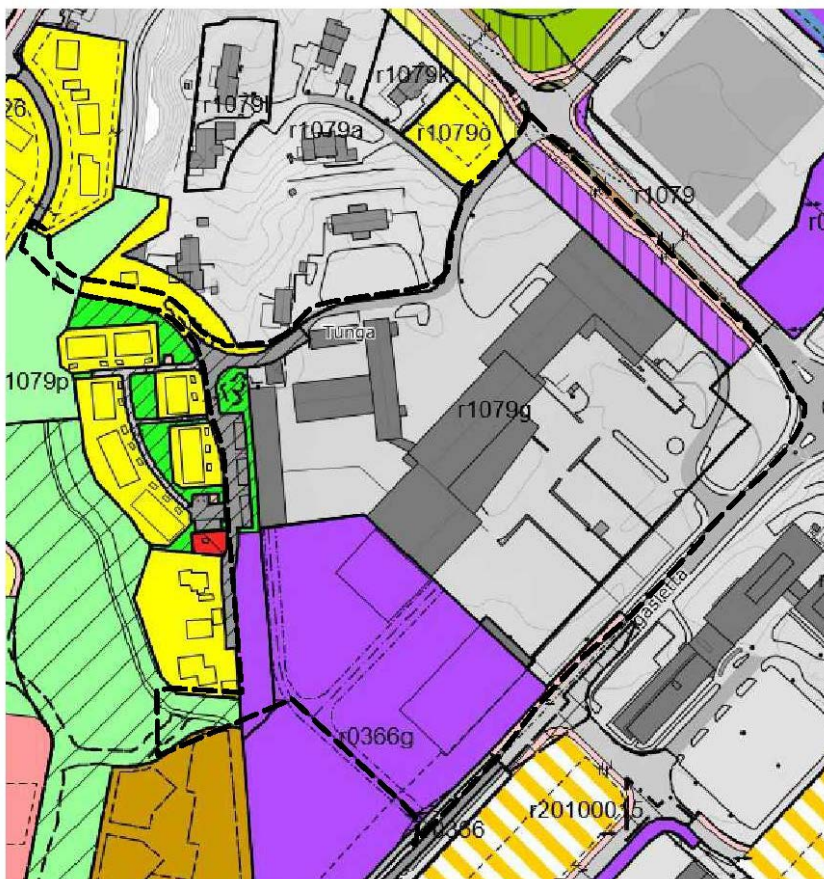
- Planen regulerer oppgradering av Tungasletta og krysset Tungasletta/Bromstadvegen, inkludert gang- og sykkelveg. Planen regulerer deler av Bromstadvegen 57 til industri/verksted/lager.

Deler av eiendommen mot Bromstadvegen er regulert i r20210022 - Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra (vedtatt 7.3.2024).

- Planen 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 7: Utsnitt fra Trondheim kommunes kartløsning for reguleringsplan, som viser avgrensning av planer i gjeldende og tilgrensende planer, og plankart for nyere planer.

3.3 Gjeldende og pågående planer ved planområdet

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.

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.

4 Planlagt tiltak

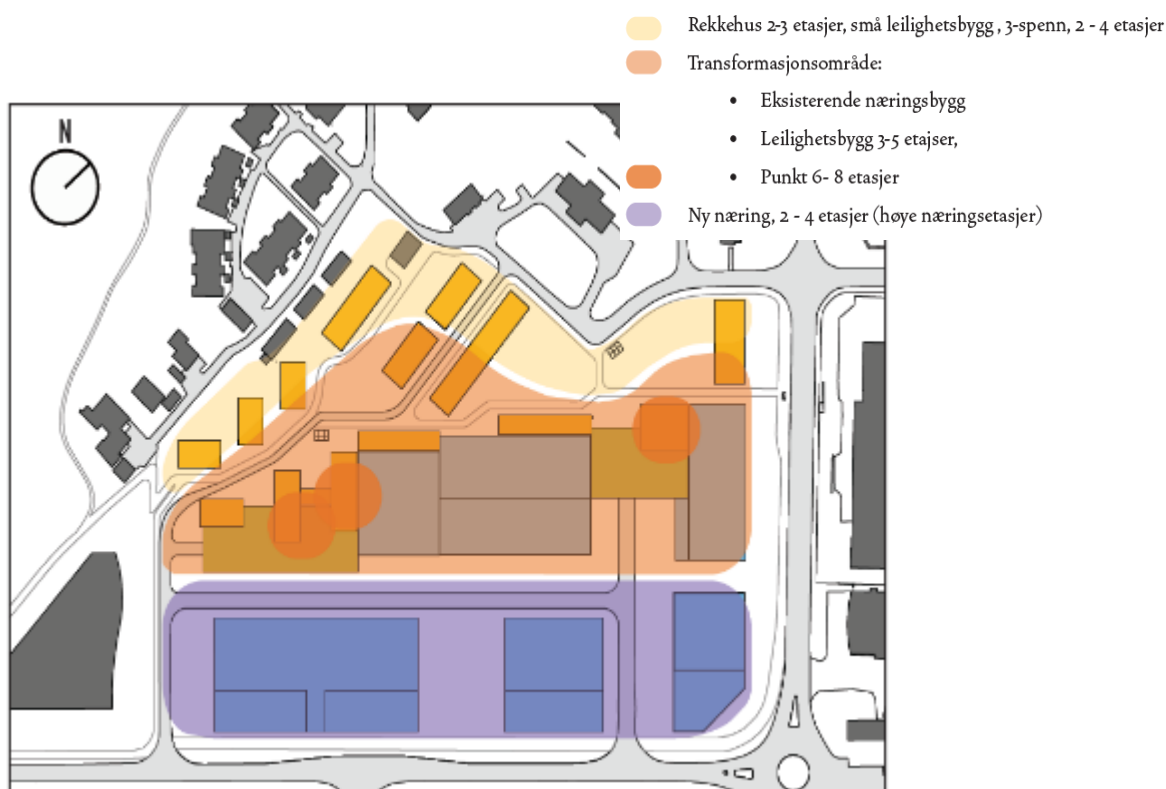
4.1 Overordnet plangrep

Planforslagets overordnede grep en inndeling i tre soner. Den nordvestlige delen utvikles som boligbebyggelse, og den sørøstlige delen forbeholdt næringsbebyggelsen. Mellom disse formålene vil det være en overgangssone, som vil bidra til å skille og ivareta gode kvaliteter for både bolig- og næringsformål. Her er det et mål å forbedre overgangssonen mellom næring og bolig, minimere den negative effekten av næringsbebyggelsen mot boligene, slik at det blir god arealutnyttelse og et attraktivt boligområde.

Planen skal legge til rette for opptil 200 nye boliger med varierende boligtypologi. Boligområdet skal være bilfritt, med grønne uterom, og fellesløsninger, samtidig som det er varierte boligtyper.

Som en del av dette er det også planlagt en opprydding i eksisterende trafikk situasjon inne på tomte, for å sikre bedre trafiksikkerhet, og bedre utnyttelse av utearealene.

Det er planlagt gode forbindelser til sykkelruter, kollektivholdeplass og forbindelse mot grønnstruktur.



Figur 8: Planlagt ny og eksisterende bebyggelse. Illustrasjon: Helen & Hard

Bærekraft

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. Dette vil kunne bygge opp under nullvekstmålet i Byveksttalen. Gjøre mål i gangavstand bidrar også til folkehelse.

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, blant annet for varelogistikk. Løsningene skal gi effektive og attraktive arealer, og gode arbeidsplasser.

Det skal søkes løsninger som gir lavt energibruk og lavt klimagassutslipp, og det skal tas hensyn til framtidens klimaendringer.

På tomtas nordlige del er det planlagt boliger, inkludert boliger som påbygg til eksisterende bebyggelse. Det legges opp til stor variasjon i boligtilbudet, fra familievennlige rekkehus, til ordinære leilighetsbygg, bygg med fellesfunksjoner med særlig fokus på et aldersvennlige botilbud, til mindre leiligheter tilpasset små husholdninger, som for eksempel studenter.

Planforslaget bygger dermed opp under alle de fire målområdene i klimaløftene: klimanøytral, energismart, sirkulær og klimarobust.

Tilpasning til strøkets karakter

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. Bebyggelse i planforslaget er utformet for å gi en egen karakter, med en overgangssone 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.

Det foreslås kontorbygg ut mot gatene, over næringsarealene. Disse bygger både opp om gateløpene og danner en støyskjerm for boligene. Nytt boligbygg mot Bromstadvegen vil også bidra til å skjerme boligområdet mot trafikkstøy.

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.

Det er illustrert 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.

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.

HOVEDGREP: BEBYGGELSE OG UTEROM

DIAGRAMMER TIL PLANINNHOLD 4.6



Figur 9: Hovedgrep for bebyggelse og uterom. Lameller innenfor næringsarealet illustrer mulige kontorbygg. Illustrasjon: Helen & Hard

Attraktivt næringsareal

Felleskjøpets virksomhet skal videreføres og det skal legges til rette for utvidelse.

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. Dette er bedrifter som ikke bør ha for stor avstand til byen da det vil skape mer bilkjøring. Bedriftene vil være arealintensive med relativt få arbeidsplasser.

Det vil i tillegg være en stor fordel for disse bedriftene at området har god framkommelighet for næringstransport, både 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 legges det til rette for kontorer som har behov for nærhet til næringsvirksomhetene, i tråd med KPA.

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. Nye næringsarealer planlegges med 2-4 etasjer og ca. 15 000m² BRA. Dette vil være høye næringsetasjer, spesielt i 1. etasje.

Dagligvare

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

Det er foreløpig skissert 3 alternative plasseringer for dagligvarebutikk (se figur nedenfor).



Figur 10: Forslag til plassering av ny dagligvare.

Forbindelser

I planen skal det reguleres forbindelse til Tungavegen og opp til Brøsetdalen i nord. Dette for å få til bedre sammenheng mellom eksisterende boligområder med ny boligbebyggelse, samt å få til en bedre forbindelse til Metroholdeplass Solvollvegen

Det skal også reguleres forbindelse fra Tungasletta til stiforbindelse til Brøsetdalen i sørvest for å få en bedre forbindelse til dalen og til fremtidig utvikling på Brøset.

4.2 Ekstra referansealternativ

Som ekstra referansealternativ i tillegg til alternativ 0, foreslås et alternativ uten en sone for transformasjon mellom boligene og næringsarealet. Dagens næringsbygg blir grensen mot boligene, og boligarealet følger bestemmelsene for boligsone 3 i KPA. I dette alternativet er det ikke boliger innenfor arealformålet for næring. Dette plangrepet vil videre omtales som alternativ 2.

4.3 Forutsetninger

Det forutsettes følgende for planarbeidet:

- Klimagassberegninger og forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av planen skal dokumenteres i henhold til Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune.
- Grunnforhold skal dokumenteres gjennom geoteknisk utredning
- Miljøgeologisk kartlegging skal gjennomføres.
- Det utarbeides en overordnet VAO-plan i tråd med Trondheim kommunes krav til overordnet VA-plan. Herunder skal eksisterende flomveger og fare for flom

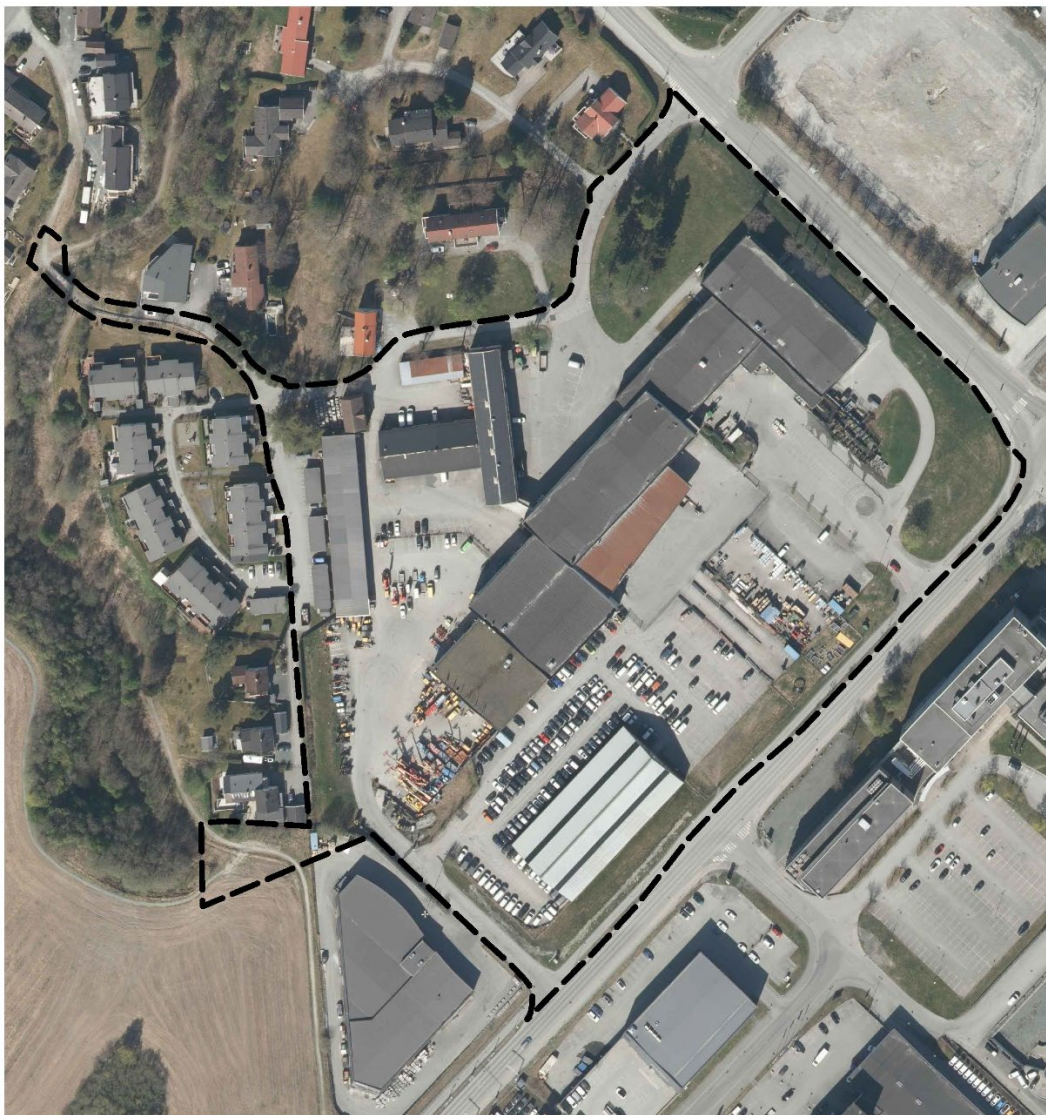
vurderes basert på kjent informasjon. Utredningen skal også vurdere evt. behov for avbøtende tiltak og hvorvidt det må gjøres endringer i teknisk infrastruktur slik at krav til teknisk infrastruktur er oppfylt.

- Krav til blågrønn faktor i gjeldende KPA skal oppfylles og dokumenteres.
- Naturmangfold skal gjøres rede for.

5 Alternativer som skal utredes

5.1 Alternativ 0

0-alternativet defineres som dagens situasjon i området, og utredes som et referansegrunnlag.



Figur 11: Flyfoto som viser dagens situasjon i planområdet.

5.2 Alternativ 1 – bolig og næring med transformasjon

Foreslått plangrep og tiltaket beskrevet i planinitiativet, utredes som alternativ 1. Plangrepet er beskrevet i kapittel 4 samt vedlegg 2.

5.3 Alternativ 2 – bolig og næring

Dette plangrepet vil være basert på alternativ 1, med samme adkomstprinsipper, samme nærings- og kontorareal mot Tungasletta, og et boligfelt mot eksisterende boliger.

Boligbebyggelsen skal være i tråd med krav for byggesone 3 i KPA, og skal avgrenses til areal avsatt til bolig i KPA. Små leiligheter og studioleiligheter inngår ikke i dette alternativet.

Dagens næringsbebyggelse beholdes. Alternativet er også et referansealternativ som vil få fram konsekvensene av å overføre arealformålene i KPA direkte til en detaljreguleringsplan.

Forretningsareal inngår ikke, med unntak av tilrettelegging for Felleskjøpets virksomhet. I KPA er arealet satt av til næring, men det er ikke et realistisk alternativ for forslagsstiller å regulere området uten å legge til rette for Felleskjøpets egen virksomhet.

5.4 Lokalisering av dagligvare

I alternativ 1 skal det vurderes plassering av dagligvare innenfor planen, og hvorvidt denne kan ligge innenfor areal avsatt til næring i KPA.

I alternativ 2 skal det vurderes plassering av dagligvare innenfor areal avsatt til bolig.

Konsekvensene av ulike lokaliseringer skal vurderes utfra relevante utredningtemaer i kapittel 6.1.

5.5 Anleggsfasen

Utbyggingen som foreslås vil bli bygd ut trinnvis, og vil dermed ikke gi vesentlige konsekvenser. Anleggsfasen skal allikevel beskrives i konsekvensutredningene der det er relevant.

6 Utredningstema

Hensikten med utredninger i en reguleringsplan er å få oversikt over virkninger og konsekvenser av tiltakene som planen tillater. Konsekvensene vurderes utfra omfang og alvorlighetsgrad. Dersom det identifiseres negative eller uønskede konsekvenser, skal det også beskrives avbøtende tiltak, og hvis nødvendig skal disse sikres i planen. Eventuelle samvirkninger mellom konsekvenser skal vurderes.

For de temaene der dette er finnes, skal relevante veiledninger og håndbøker, som Veileder M-1941, Konsekvensutredning av klima og miljø, fra Miljødirektoratet og Håndbok V712, Konsekvensanalyser, fra Statens vegvesen, benyttes.

6.1 Konsekvensutredninger

Utredningstema	Problematikk	Metode
Endring i trafikken i området - Framtidig turproduksjon	Beskrive hva slags trafikk som skapes av tiltakene i planforslaget, med særlig vekt på turproduksjon fra foreslått utbygging av næringsarealene. Vurdere hvordan utbyggingen vil bidra til 0-vekstmålet for biltrafikk?	Beregne nyskapt trafikk i antall personturer fra planforslaget: - Antall turer skal beskrives og beregnes per transportmiddel (gange, sykkel, kollektiv, bil). Framskrivning av dagens trafikk - Beskrivelse av forventet trafikkvekst i og rundt planområdet, inkludert planlagt utbygging i nærområdet.
	Anleggsfase	Estimere trafikk og beskrive fordeling av trafikken på vegnettet.
0-vekstmålet, byvekst og unngåelse av byspredning	Hvordan bidrar planforslaget til Miljøpakkens 0-vekstmål for personbiltrafikk Hvordan bidrar planforslaget til byvekst uten at det blir vekst i personbiltrafikken? Hvordan vil etablering av kontor innenfor planområdet påvirke 0-vekstmålet?	Vurder om det er behov tiltak i planområdet som bygger opp under 0-vekstmålet og gir best mulig bærekraftig mobilitet. Planer for framtidig kollektivtilbud skal tas med i vurderingene. Vurdere antall parkeringsplasser for bil og sykkel forhold til 0-vekstmålet. På grunnlag av vurdering av måloppnåelse for 0-vekstmålet for biltrafikk, turproduksjon og grunnlag for bruk av sykkel og kollektiv, skal det beskrives hvilke klimakonsekvenser trafikk fra planforslaget får.
	Hvordan oppfyller planforslaget KPAs bestemmelse om at næringsvirksomhet skal etableres etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted Hvilken konsekvens får planforslaget for tilgang på næringsareal i kommunen?	Legge til grunn utredningene i KPA for trafikk og lokalisering av næring Vurdere planforslagets konsekvenser i forhold til KPAs mål. Det skal utarbeides analyser som viser hvordan alternativene vil påvirke næringsutvikling og handel i Trondheim.
Konsekvens for næringsområdet på Tunga og framtidig mulighet for utvikling	Hvilken konsekvens får det for bruksmulighetene av næringsarealet at det etableres boliger og dagligvarer på areal avsatt til næring?	Vurdere hvordan støy fra næringsarealene kan påvirke boligene og hvorvidt boliger begrenser bruksmulighetene på næringsarealet.

	Hvilken konsekvens får planforslaget for tilgang på næringsareal på Tunga og innenfor denne eiendommen?	Vurdere hvordan planforslaget påvirker Tunga som stort, sammenhengende næringsområde med god beliggenhet for næring som ikke passer inn i sentrumsområdene
Vegnettets kapasitet og framkommelighet	Vurdere planforslagets konsekvenser for vegnettets kapasitet og framkommelighet	Beregnet turproduksjon og framskrevet trafikk vurderes opp mot kapasitet i kryss og vegnett som er berørt. Framkommelighet for alle trafikkgrupper skal vurderes. Beskrivelse og kart som viser strekninger og kryss om er vurdert
Trafikksikkerhet	Hvordan foreslåtte løsninger ivaretar sikker trafikkavvikling. Ruter for anleggstrafikk innenfor planområdet skal beskrives.	Basert på beregnet turproduksjon og fordeling i vegnettet gjøres det vurdering av trafikksikkerhet for gående, syklende og kjørende i berørte trafikkarealer.
Støy og støv	Vurdere støv- og støybelastning som eventuell økt trafikk fra området vil medføre for boliger inntil planområdet. Beskrivelse av mulig belastning i anleggsfase. Det forutsettes at nasjonale retningslinjer støy følges i anleggsfasen, men det gis en beskrivelse av hvordan anleggsfasen kan komme til å bli.	• Utrede støy og støv i tråd med retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging T-1442, og T-1520. • Illustrasjoner som viser beregnet støy på uterom og boliger. Grunnlag: Beregning av turproduksjon og trafikkfordeling fra trafikkutredningen legges til grunn.
Visuelle virkninger på nærmiljøet	Det skal etterstrebes en god steds- og terrengtilpasning, slik at anlegget henger sammen med omgivelsene, og volumer får en god forming og plassering.	Beskrive dagens situasjon og verdifulle bygningsmiljøer Illustrere virkninger av planforslaget gjennom perspektiver med ståsted på gateplan, det vil si vise hvordan tiltaket vil se ut i øyehøyde. Terrengsnitt som viser eksisterende og forslått bebyggelse
Konsekvenser for eksisterende og framtidige boliger	Boliger innenfor og inntil planområdet skal ha akseptable sol- og lysforhold	Sol- og skyggeforhold som følge av planforslaget skal dokumenteres iht kommunens krav til illustrasjoner. Samlede konsekvenser skal vurderes basert på av utredning av støy og støv og trafikksikkerhet, samt beskrivelse av tilgjengelighet og dokumentasjon av sol- og skyggeforhold.

6.2 Andre tema som skal belyses i planforslaget

Størrelse og fordeling boligtyper

Det er foreslått en stor variasjon i boligtyper og størrelser, utfra at nabolaget er attraktivt for mange ulike typer husholdninger. Fordeling av boligtyper og minimumsstørrelser skal vurderes og begrunnes i planforslaget.

Forholdet til kulturminnet Tunga gård

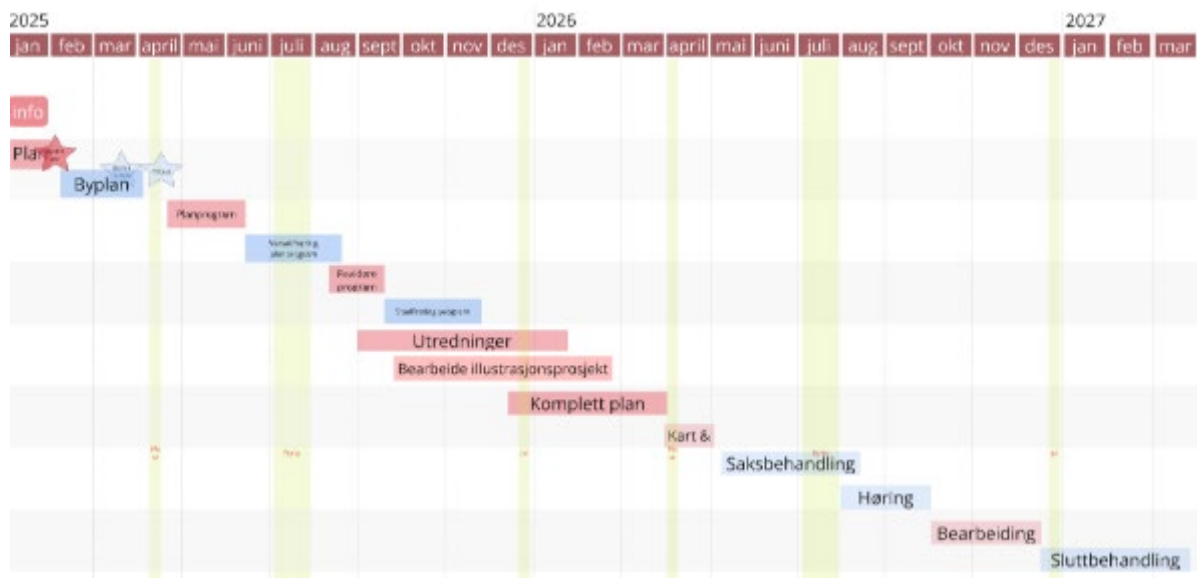
Byantikvarnes innspill om tilpasning til tunetformen på gården skal vurderes, og det skal gjennomføres dialog med byantikvaren.

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Planprosess

Hovedaktiviteter og milepæler i prosessen er som følger. Viktigste medvirkningsperioder er uthevet.

27. mars 2025:	Oppstartsmøte med byplankontoret, Trondheim kommune
April – mai 2025:	Utarbeidelse av planprogram
Juni – juli 2025:	Planprogram på høring
September 2025:	Merknadsbehandling – justering planprogram
November 2025:	Politisk vedtak planprogram
April 2026:	Innsending av planforslag
August 2026:	Politisk første gangs behandling
September – oktober 2026:	Planforslag på høring
Oktober - desember 2026:	Merknadsbehandling og justering etter høringsinnspill
Mars 2027:	Politisk behandling/vedtak av plan



7.2 Medvirkning

Ved høring av planprogrammet gjennomføres følgende:

- Annonse i avis og brev til alle som grenser inn til planområde
- Beboere inntil planområdet inviteres til nabomøte
- Orientering / dialog med virksomhetene innenfor planområdet

I utarbeidelse av planforslag, konsekvensutredning og ROS-analyse gjennomføres følgende:

- Samråd med barn og unge – Barn og unge skal involveres for å få informasjon om bruk av området, og gis mulighet til å komme med innspill til ferdselsårer og bruk av uterom.
- Kulturminnemyndigheter
- For de spesifikke utredningene, som for eksempel teknisk infrastruktur, skal det være dialog med kommunens fagetater.

Ved høring av planforslag gjennomføres følgende:

- Varsling gjennom annonse og brev til naboer
- Åpent møte for naboer og interessenter i bydelen
- Orientering / dialog med virksomhetene innenfor planområdet

8 Sjekkliste tema for konsekvensutredning

Fra forskrift om konsekvensutredning, § 21, er det listet opp verdier for miljø og samfunn som man skal vurdere om tiltak kan få vesentlige virkninger for. Disse er listet opp, og det er angitt hvordan mulige virkninger skal utredes i planforslaget.

Verdier for miljø og samfunn listet opp i forskriften	Konsekvensutredes	Beskrives i ROS-analyse og planbeskrivelse
Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven		X
Økosystemtjenester		Inngår i punktet ovenfor i den grad det er relevant
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		Eksisterende verdier beskrives og virkninger for disse vurderes
Kulturminner og kulturmiljø		X
Friluftsliv		X
Landskap	Fjernvirkninger – forholdet til silhuett og andre landemerker	
Forurensning	Støy og støv	Klimagassregnskap ihht KPA
Vannmiljø, jf. Vannforskriften		Vannforskriften vurderes i planbeskrivelsen
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser		Ikke relevant. Ingen forekomster innenfor planområdet.
Samisk natur- og kulturgrunnlag		Ikke relevant
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Turproduksjon, vegkapasitet, trafiksikkerhet, O-vekstmålet	Energiforbruk og energiløsninger
Beredskap og ulykkesrisiko		Dekkes i ROS-analyse ihht. veileder
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder flom og skred mm)		Dekkes i planbeskrivelse, ROS og overordnet VAO-plan
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Folkehelse tas inn i planbeskrivelsen
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		X
Barn og unges oppvekstvilkår		X
Kriminalitetsforebygging		X
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Virkninger av foreslåtte bebyggelse på nærmiljøet	

9 Vedlegg

Stedsanalyse

Diagrammer illustrasjonsprosjekt

Kommunens tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Felleskjøpet Agris virksomhet på Tunga