

# Planinitiativ

Detaljregulering for Tanem sentrum  
GNR/BNR: 541/14 m.fl.



**SELBERG**  
**ARKITEKTER**




**Tiltakshaver:**  
HAW Eiendom AS

**Konsulent:**  
Selberg

**Dato:**  
30.11.2021

Illustrasjon hentet fra  
mulighetsstudie

## Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan   arkitektur   landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.



# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Bakgrunn.....</b>	<b>1</b>
1.1	Formålet med planen.....	1
1.2	Planområdet.....	1
1.3	Eiendomsforhold.....	2
1.4	Stedets karakter.....	3
1.4.1	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
1.4.2	Arkitektur	
1.4.3	Topografi	
1.4.4	Solforhold og klima	
1.5	Trafikkforhold.....	5
1.5.1	Dagens situasjon – vegnett	
1.5.2	Myke trafikanter	
1.5.3	Parkering	
1.5.4	Kollektivtrafikk	
1.6	Kulturminner.....	7
1.7	Naturverdier.....	8
1.8	Rekreasjon.....	8
1.9	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud.....	9
1.10	Grunnforhold.....	10
1.11	Miljøforhold.....	11
1.11.1	Støy- og luftforurensning	
<b>2</b>	<b>Planstatus.....</b>	<b>13</b>
2.1	Nasjonale føringer.....	13
2.2	Regionale føringer.....	13
2.3	Kommunale føringer.....	13
2.3.1	Krav til leke- og uteoppholdsareal	
2.3.2	Krav til parkering §1.6.9	
2.3.3	Byggegrenser	
2.3.4	Byggehøyder	
2.3.5	Andre kommunale temaplaner og strategier	
2.4	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner.....	14
2.5	Pågående planarbeid.....	14
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av planidéen.....</b>	<b>15</b>
3.1	Volumer.....	16
3.2	Arealbruk.....	16

<b>4</b>	<b>Virkninger av planforslaget .....</b>	<b>16</b>
4.1	Landskapsbilde/bybilde.....	16
4.1.1	Visuelle virkninger	
4.2	Grønnstruktur.....	17
4.3	Naturmiljø og naturverdi.....	17
4.4	Grunnforhold.....	17
4.5	Miljøforhold .....	17
4.6	Trafikkforhold .....	17
4.7	Teknisk infrastruktur.....	17
4.8	Sosial infrastruktur .....	18
4.9	Universell tilgjengelighet .....	18
4.10	Rekreasjonsinteresser .....	18
<b>5</b>	<b>Medvirkning .....</b>	<b>18</b>
5.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	18
5.2	Prosesser for samarbeid og medvirkning .....	18
<b>6</b>	<b>Vurdering av KU-forskriften.....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse .....</b>	<b>19</b>



# 1 Bakgrunn

## 1.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for nytt sentrumsområde ved Tanemskryset, eiendom 541/14. Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende mulighetsstudie på vegne av HAW Eiendom AS. Formålet med planforslaget er å detaljregulere område til næring- og boligbebyggelse.

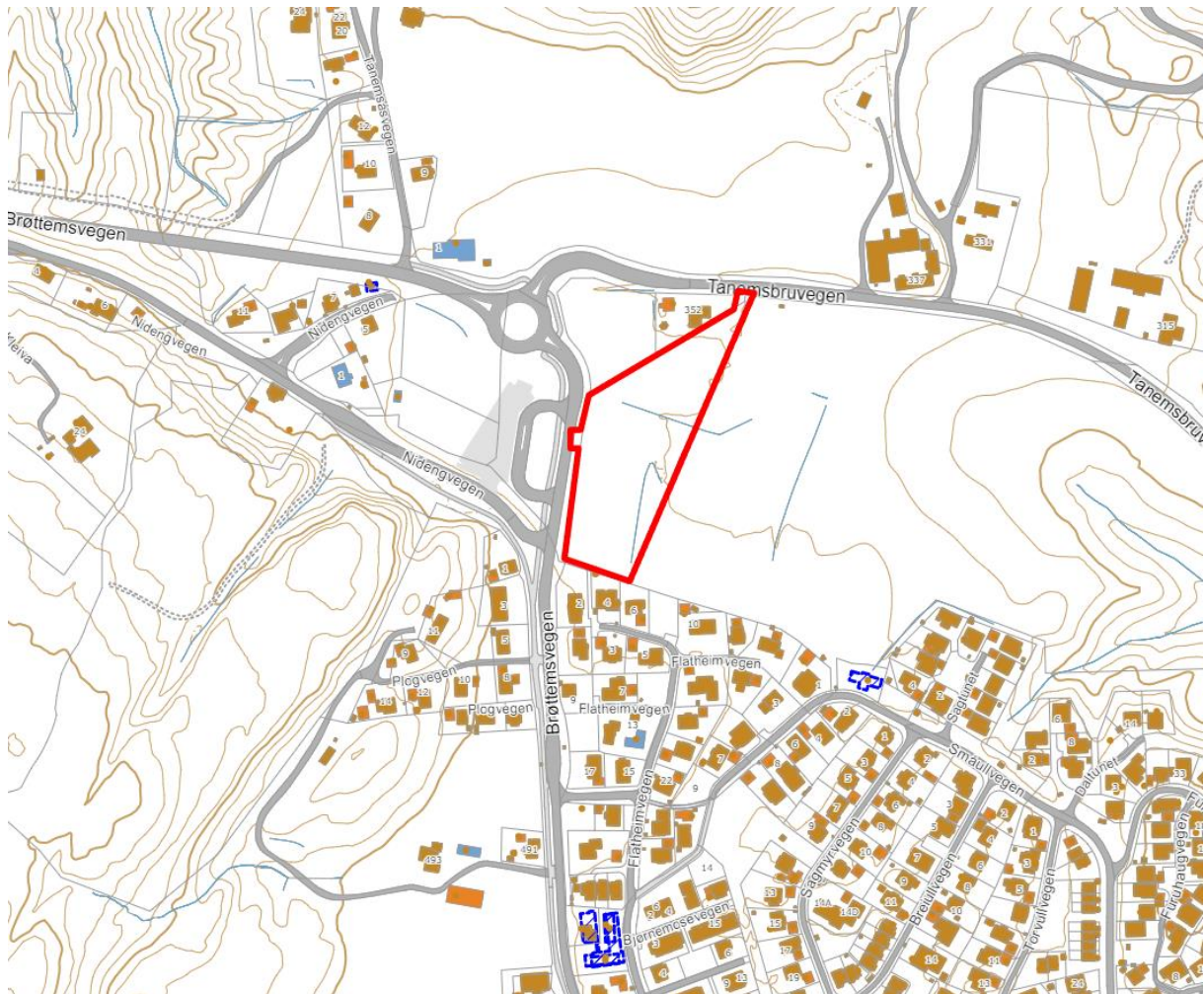
## 1.2 Planområdet



Figur 1: Foreslått planområde ligger i tettstedet Tanem, 13km i luftlinje sør for Trondheim sentrum.

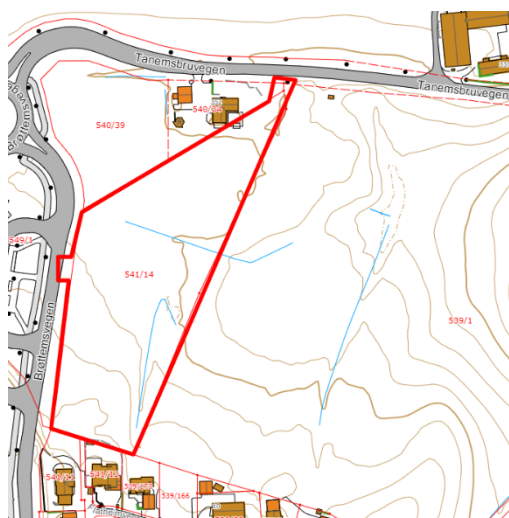


Foreslått planområde ligger Ved Tanemskryset, øst for Brøttemsvegen og sør for Tanemsbruvegen i tettstedet Tanem. Tanem er et tettsted i tidligere Klæbu kommune, nå sammenslått med Trondheim kommune. Planområdet ligger 4km vest for det tidligere administrasjonssenteret i Klæbu kommune. Fra Trondheim sentrum er korteste vei til Tanemskryset, via E6 og FV704, 16,5km.



Figur 2. Foreslått planavgrensning vist i rødt, nord for etabler boligbebyggelse i tettstedet Tanem. Foreslått planområde er ca. 15 daa og vist med rødt.

### 1.3 Eiendomsforhold



Figur 3. Eiendomsforhold, foreslått planområde er vist med rødt.

Foreslått planområde omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr 541/14 som er en ubebygd tomt på tanemskrysets østlige side. For tilkomst til foreslått planområde vil det også være nødvendig å innlemme en mindre del av veieiendommen gnr/bnr 549/1 som omfatter Fv704 (Brøttemsvegen) og Fv6694 (Tanemsbruvegen). Eiendomsgrensen for gnr/bnr 541/14 går også gjennom etablert boligbebyggelse på tilgrensende eiendom gnr/bnr 540/34, noe som må avklares som del av planprosessen.

Eiendom gnr/bnr 541/14 eies i dag av statkraft, og grenser utover eiendom gnr/bnr 549/1 og gnr/bnr 540/34 til eiendom gnr/bnr 540/39 i nord, eiendom gnr/bnr 539/1 i øst og eiendommene gnr/bnr 545/3, gnr/bnr 541/11, gnr/bnr 539/2, gnr/bnr 541/12 og gnr/bnr 539/173 i sør.



Eiendom gnr/bnr 540/39 er en mindre eiendom tilknyttet Brøttemskrysset. Eiendom gnr/bnr 539/1 er en større landbrukseiendom.

Eiendom gnr/bnr 541/11, gnr/bnr 541/12 og gnr/bnr 539/173 er boligeiendommer og del av etablert boligbebyggelse i Flatheimvegen, sør for foreslått planområde.

## 1.4 Stedets karakter



Figur 4. Landskap, infrastruktur og bebyggelse i tilknytning til planområdet, Illustrert fra øst. Foreslått planområdet er markert med rød pil.

Foreslått planområde ligger på Tanem i Klæbu. Stedets karakter kan kategoriseres som åpent kulturlandskap, preget av landbruk og spredt boligbebyggelse, ikke utypisk for tettstedene rundt Trondheim byområde. Foreslått planområde utgjør en liten del av det større landskapsrommet mellom Vassfjellmassivet i vest og Nidelva og Nidelva i øst.



Figur 5. Arealbruk, foreslått planområde er vist med rødt.

### 1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Foreslått planområde er ubebygget og består av myr. Planområdet kommer i kontakt med noe skogkledd blandingsareal i nordøst med i hovedsak furutrær og kratt av middels bonitet.

Vest for foreslått planområde er det etablert kollektivholdeplass og pendleparkering i tilknytning til Tanemskrysset, hvor Brøttemsvegen og Tanemsbruvegen møtes, og fortsetter vestover i retning Tiller og Trondheim. Vest for pendleparkering er det planlagt sport- og idrettsplass, vist som mørkegrønt i figur 5. Sport- og idrettsplass er ikke etablert i dag.

Området mellom foreslått planområdes nordside og Tanemsbruvegen består av myr og boligbebyggelse i form av en frittstående enebolig med garasje. Nord for



Tanemsbruvegen ligger det Jordbruksarealer, to større gårdsbruk med tilhørende driftsbygninger og sprett eneboligbebyggelse.

Sør for planområdet finner vi Tanem tettsted, arealet består i hovedsak av frittliggende eneboliger organisert som et klassisk boligfelt. Enebolig bebyggelse sør for foreslått planområde ligger både på øst og vestsiden av Brøttemsvegen.

### 1.4.2 Arkitektur

Foreslått planområde er ikke bebygd i dag, men grenser til et boligfelt i sør som utgjør hovedtyngden i Tettstedet Tanem. Bebyggelsen her varierer mellom større eneboliger på opptil tre etasjer, rekkehus og flermannsboliger. Tilgrensende bebyggelse nord for planområdet er i hovedsak gårdstun med typisk boligbebyggelse og tilhørende driftsbygninger. Tilgrensende bebyggelse har i hovedsak saltak.



Figur 6. Typisk eneboligbebyggelse sør for foreslått planområde.

### 1.4.3 Topografi

Planområdet ligger i likhet med resten av Tanem tettsted på et forholdsvis flatt og åpent område mellom det skogkledde Vassfjellmassivet i vest og Nidelva, ca. 1 kilometer øst for Tanem. Landskapet er i hovedsak preget av landbruk og noe boligbebyggelse, Tanem har ca. 1312 innbyggere. Planområdet ligger på ca 170moh.

Nord for foreslått planområdet ligger Tanemsåsen på med en høyde på 250moh.

Vassfjellet strekker seg fra Torgård og Tiller i nord og sørover mot Ler, høyeste punkt er 710 moh. Vassfjellet er godt benyttet til friluftsliv både sommer og vinter og har vinterpark med alpinbakke like sør for Tanem. Ved foten av Vassfjellet finner man også flere anlegg for råstoffutvinning og grustak, både på sør-, nord, vest- og østsiden.

Nidelva ligger mellom tettstedet Tanem og Klæbu sentrum. Elva renner i nord-nordvestlig retning fra Selbusjøen og Brøttem, mot Trondheim sentrum.



Figur 7. Topografi og landskap på og rundt tettstedet Brøttem

#### 1.4.4 Solforhold og klima

Foreslått planområdet har gode solforhold gjennom hele døgnet, og har ikke klimatiske forutsetninger som gjør område mer nedbørs- eller vindutsatt utover hva som er normalt for Klæbu og Trondheim. Topografi bidrar til å skjerme Brøttem mot vest og nord.

### 1.5 Trafikkforhold

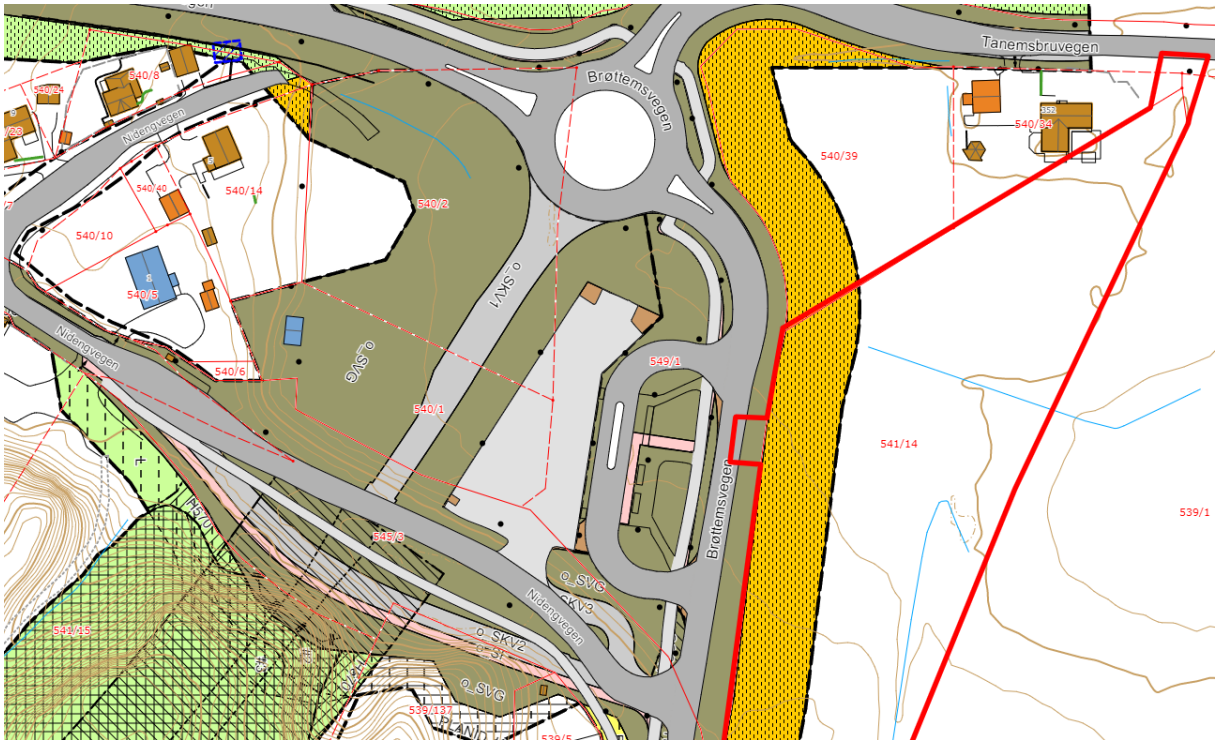
Planområdet er omgitt av Fv704 i vest og Fv6694 i nord. Fv704 mot Tiller er nylig opprustet og er etablert med gang- og sykkelvei mot Tiller og i retning Trondheim, samt Sørøver til Tanem oppvekstsenter, idrettshall, idrettsplass og kunstgressbane.

#### 1.5.1 Dagens situasjon – vegnett

Fv704 er i vegvesenet database registrert med en årsdøgntrafikk på 2300 kjøretøyer, hvor 13% er tungtrafikk. Fv6694 er i vegvesenet database registrert med en årsdøgntrafikk på 4200 kjøretøyer, hvor 5% er tungtrafikk. Fv704 har en fartsgrense på 50km/t forbi foreslått planområde mens Fv6694 har en fartsgrense på 50kmt, men reguleres opp til 60km/t like ved foreslått planområdes nordøstlige side. Sørøver langs Fv704 er det 11km til Brøttem og 20km til Ler. Vestover langs Fv 704 er det 5km til E6, 8Km til Tiller og 16km til Trondheim sentrum. Østover langs Fv6694 er det 4km til Klæbu.

Det foreligger planer om å legge om Fv704 i tunnel utafør Tanem sentrum, gjennom Litjmyrberget øst for Tanem. Vedtatt reguleringsplan for dette er vist i figur 8. Dette vil føre til at trafikkmengden forbi foreslått planområdes vestsida blir drastisk redusert. Forventet byggestart for Fv704 er 2022 og den er forventet ferdigstilt i 2024.





Figur 8. Utsnitt av Ny plan for Fv704 som viser at veien er planlagt gjennom Litjmyrberget i tunnel. Foreslått planområde er vist med rød avgrensning.

### 1.5.2 Myke trafikanter

Foreslått planområde er tilknyttet god infrastruktur for myke trafikanter både i retning Trondheim sentrum og Klæbu sentrum. Forbindelsen til Klæbu sentrum går via Tanem tettsted og kobler seg på Fv6694 ved brua over Nidelva. Mot Trondheim er det sammenhengende gang- og sykkelvei til krysset Røddvegen-Brottemsvegen på Torgård.



Figur 9. Oversikt over infrastruktur for gående og syklende, vist med stiplet linje. Planområde vist med rødt.



### 1.5.3 Parkering

Det er ingen parkering innenfor foreslått planområde, men i tilknytning til kollektivholdeplass er det opparbeidet offentlig pendleparkering, vest for foreslått planområde.

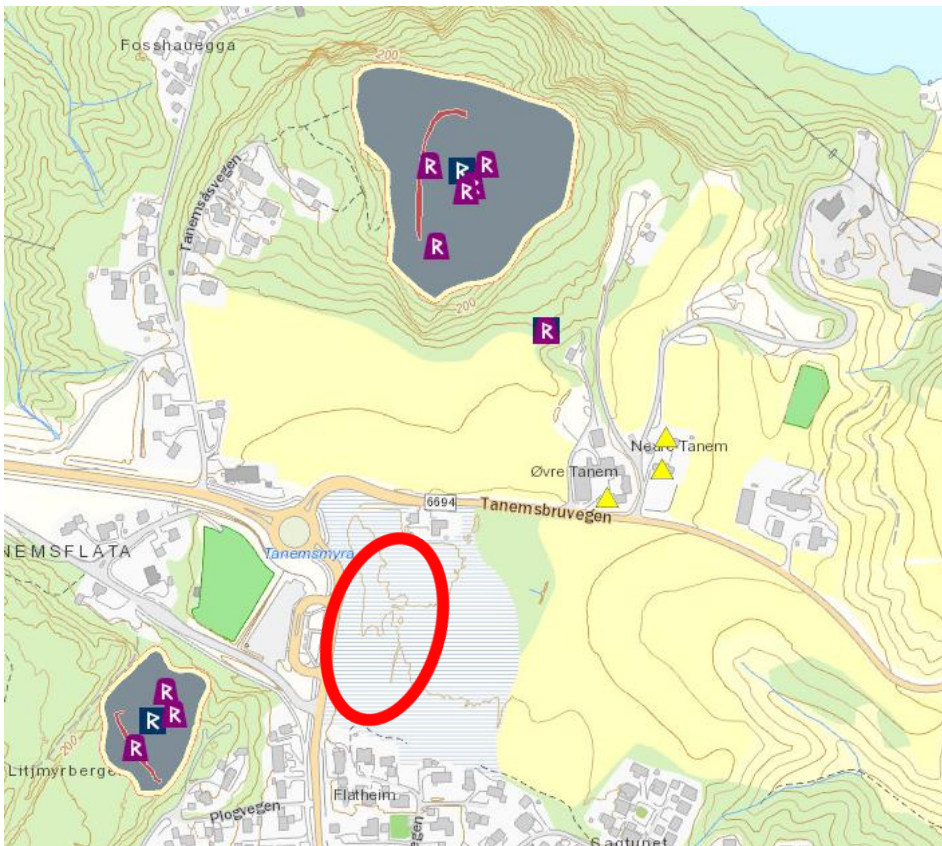
### 1.5.4 Kollektivtrafikk

Vest for planområdet er det Kollektivholdeplass. Denne betjenes av linje 72 og 83. Linje 72 går fra Klæbu og mot Trondheim sentrum og har 4 avganger i timen mellom klokka 06:00 og klokka 09:00, en avgang i timen mellom 09:00 og klokka 14:00, mellom klokka 14:00 og 17:00 har den tre avganger i timen, mellom 17:00 og 20:00 to avganger. Etter dette er det en avgang i timen fram til klokka 23:46. På lørdag er det en avgang i timen mellom 05:00 og 08:00, og mellom 20:00 og 24:00. Mellom klokka 08:00 og 20:00 er det to avganger i timen. De samme tidspunktene gjelder adkomster fra Klæbu sentrum. Adkomster fra Trondheim sentrum og avganger til Klæbu sentrum følger samme mønster.

Linje 83 betjener strekningen mellom Bjørkli på Brøttem og Klæbu sentrum. Linje 83 har fire avganger i døgnet fra tanemkrysset til Klæbu sentrum (07:03, 07:37, 10:17 og 17:57) og to avganger om dagen mot Brøttem (14:39,15:28).

## 1.6 Kulturminner

Det er mange kulturminner på Tanem, men ingen som kommer direkte i kontakt med planområdet. Vest for planområdet ligger Litjmyrberget bygdeborg. Nord for foreslått planområde finner vi Tanemsåsen bygdeborg. Øst for planområdet ligger det noen sefrakregistrerte bygg, det eldste tidfestet til fjerde kvartal av 1800-tallet.



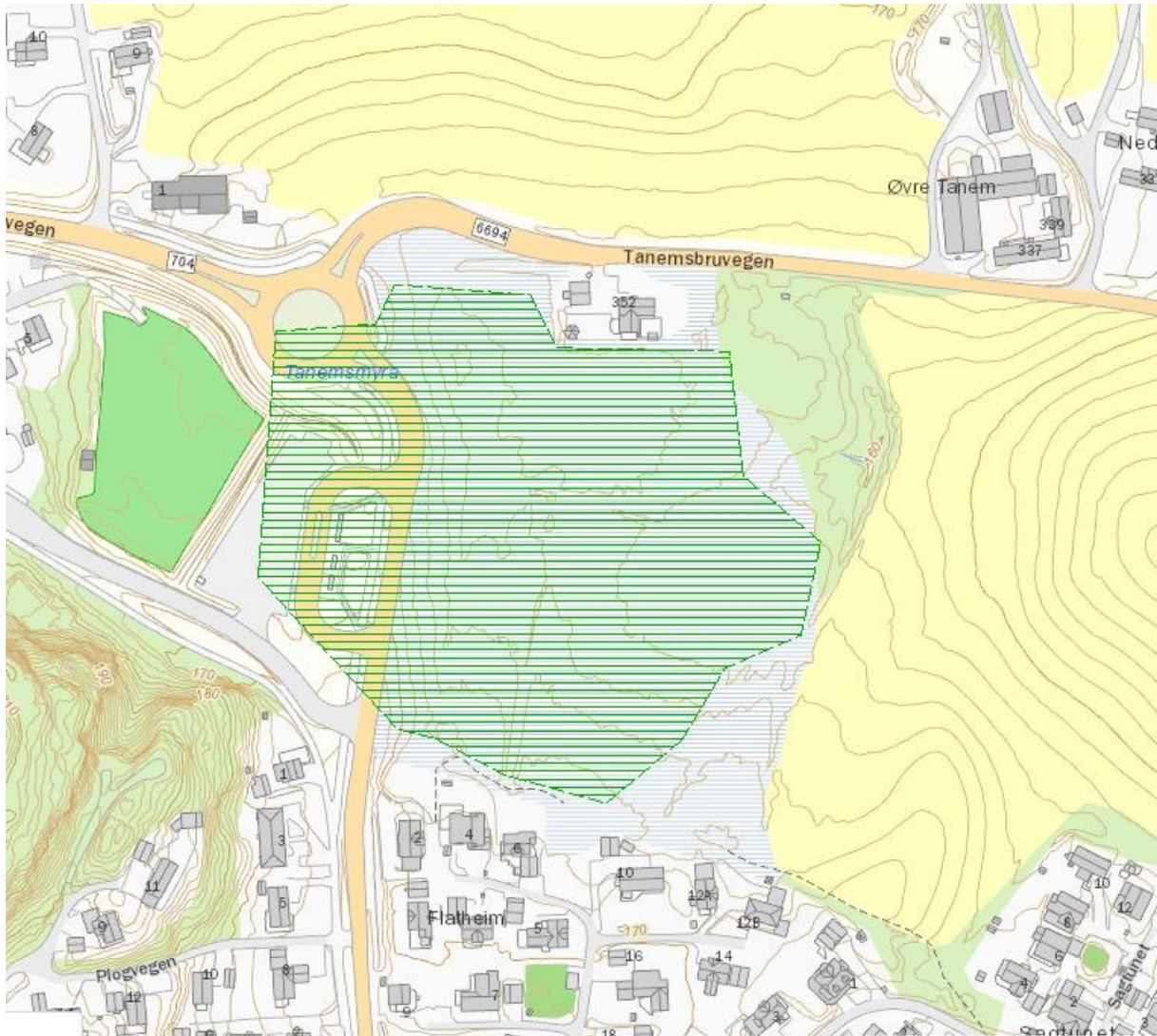
Figur 10. Kulturminner rundt foreslått planområde vist med rød sirkel.

Ut ifra den høye tettheten av kulturminner i området er det ikke usannsynlig at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet. Retningslinjer for hvordan dette skal håndteres må sikres i planbestemmelser.

## 1.7 Naturverdier

Som vi ser av figur 11 omfattes hele planområdet av myr (Naturtype: intakt lavlandsmyr i innlandet). Lokalt er registrert som lokalt viktig. Det er ikke påvist noen spesielle arter i på eller i tilknytning til myra utover småvokst furu og lauvkritt i kantsoner og dels ute på myra. Dels dverbjørk ute på myra, samt arter som bjønnskjegg, torvull, blokkebær, røsslyng, hvitlyng og molte. I jordvannspåvirkede partier ble sveltull og frynsestarr påvist.

Etter at denne lokaliteten ble påvist er det etablert ny Fv704 over den, hvilke konsekvenser dette har fått for denne naturtypen skal belyses i videre planarbeid. Artskart fra Artsdatabanken viser at det er registrert tre arter på eiendommen (fuglen Konglebit, sommerfugler Smalstrekebbmott og billen Svartsmelle). Alle disse er karakterisert som livskraftig.



Figur 11. Kart over naturverdier knyttet til foreslått planområde. Hele foreslått planområdet omfattes av naturtypen intakt lavlandsmyr i innlandet.

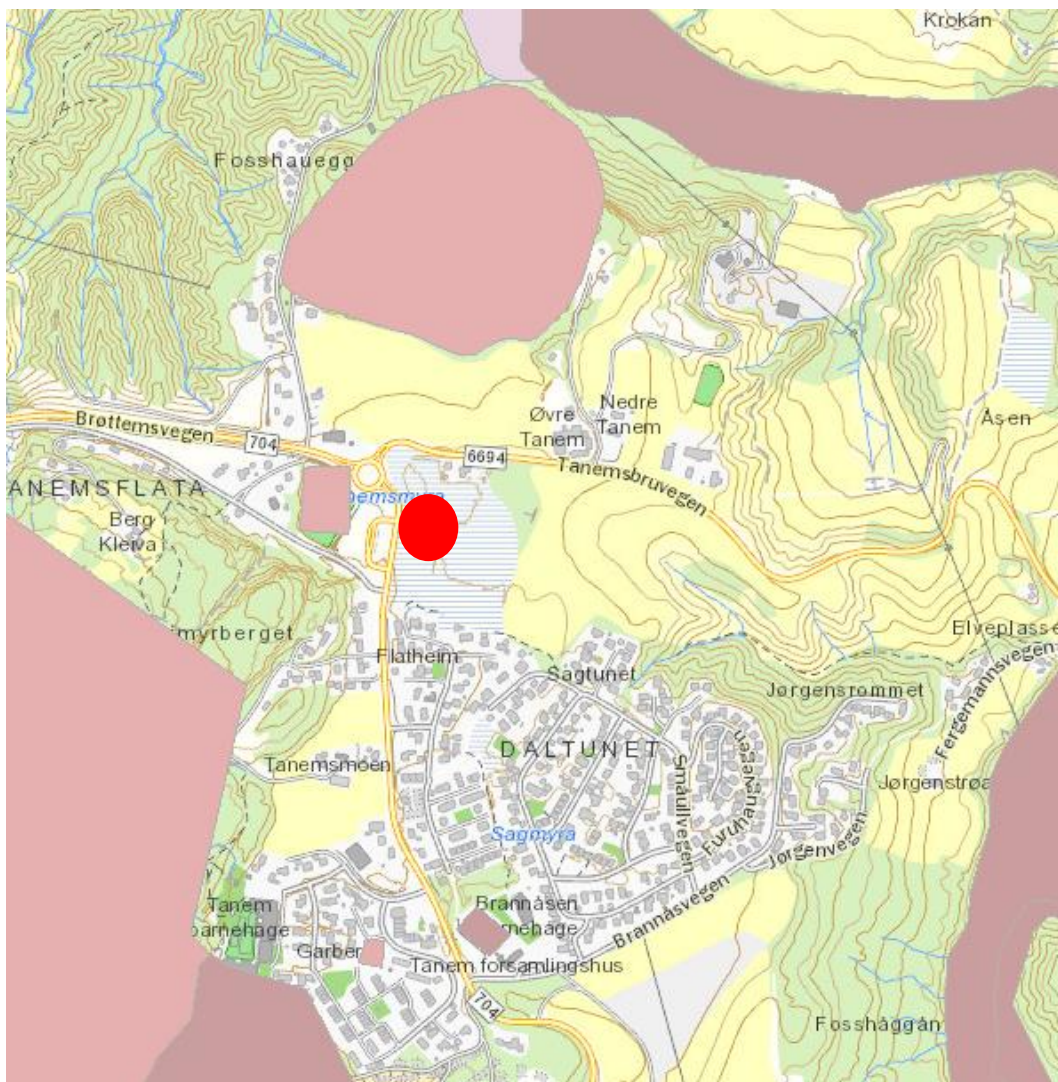
## 1.8 Rekreasjon

Selv om det ikke er registrert område av rekreasjonsverdi innenfor planområdet, er det flere områder av høy verdi rundt og i overkommelig avstand til planområdet. Tanem grenser til det svært viktige turområdet Skjøla som ligger i forlengelsen av Vassfjellets nordside. Vassfjellet er med sine 750 m over havet Trondheimsregionens høyeste fjell. Omring den langstrakte treløse ryggen er det fine skogområder med myrer, mindre vann, bekker og gamle setervoller. Et flott og variert turområde.

På østsiden av Tanemskrysset, like ved planområdet er det registrert en fotballbane, om denne er intakt etter utbyggingen av Fv704 er usikkert. Som man ser ut av figur 12 er også Tanemsåsen



registrert som viktig friluftsområde og områdetype særlig kvalitetsområde, med stier og kulturminner med god lesbarhet.



Figur 12. Kart over registrerte områder for rekreasjon og friluftsliv i tilknytning til foreslått planområde (vist med rød runding).

Øst for Tanem ligger Nidelvkorridoren som grunnet sine kvaliteter knyttet til naturopplevelser, fiskeelv, kilde til rekreasjon og opplevelser som *særlig kvalitetsområde* og *svært viktig friluftsområde*.

Sør for planområdet finner vi også områder som er svært viktig for rekreasjon i form av fotball (Brannåsen fotballbane) og rekreasjon både sommer og vinter (Tanem oppvekstsenter-nærturområde).

## 1.9 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Planområdet sogner til Tanem barneskolekrets og Klæbu ungdomsskolekrets. Begge skolene har god kapasitet og synkende elevtall pr. 2021. Innenfor en gangavstand på 800 meter fra foreslått planområde ligger det i dag både barneskole, barnehager, Tanemshallen, samt en kunstgressbane og en fotballbinge. I tilknytning til kunstgressbanen ligger også Tanem Grendahus, som ifølge grendahusets hjemmeside er et samlingssted for lokalmiljøet, møtested for vellforeningen i området, samt et tilgjengelig utleielokale for ulike arrangementer i regi av privatpersoner, lag og foreninger. Litt over 2 km østover mot klæbu sentrum finner man Sørborgen barneskole Klæbu ungdomsskole og klæbuhallen. I Klæbu sentrum finner man også flere barnehager, helse- og velferdssenter, sykehjem

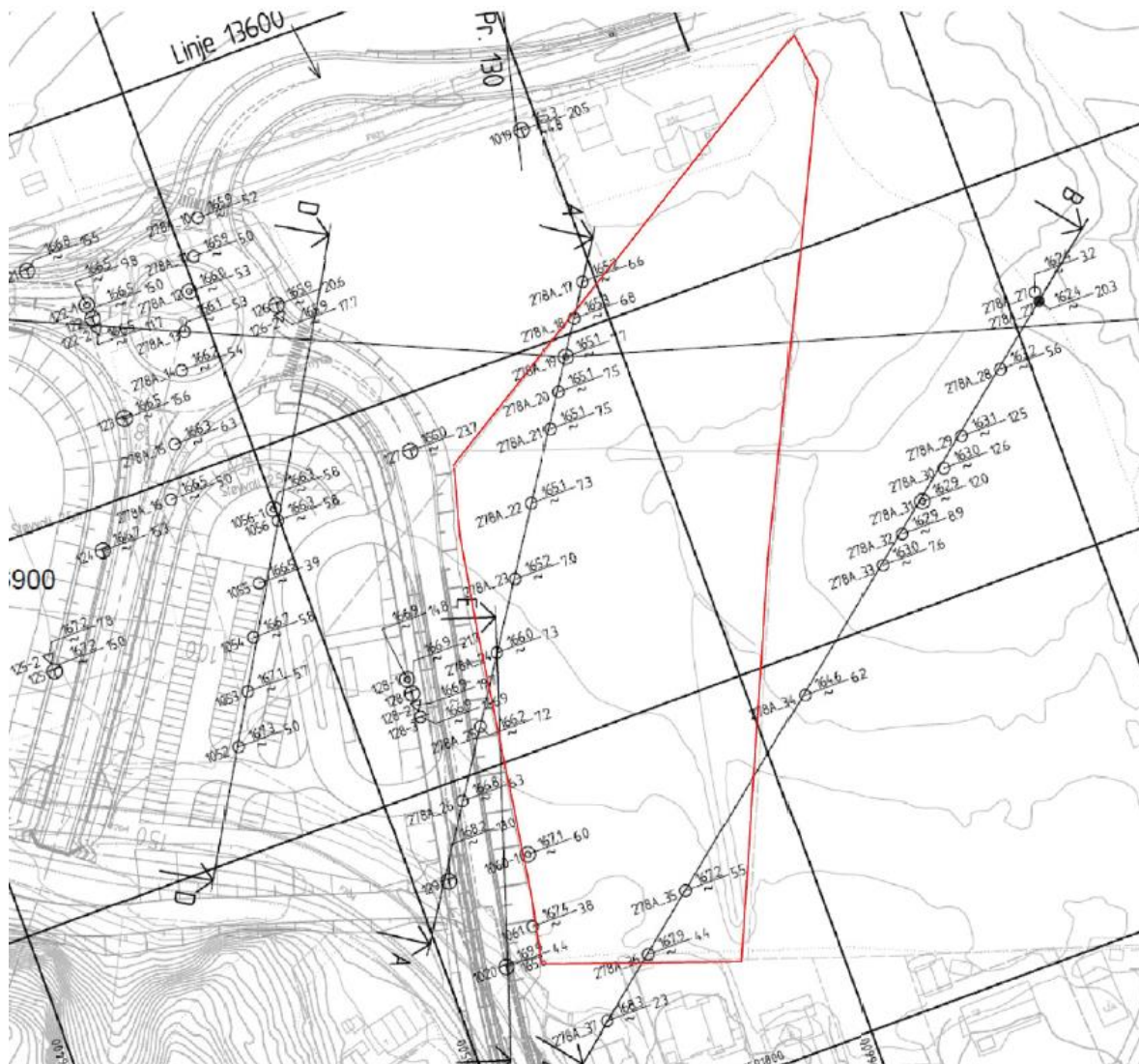


og tannlegeklinikk, i tillegg til flere butikker og restauranter, kiropraktor, fysioterapeut, banktjenester, bibliotek, bensinstasjon og næringshage.

## 1.10 Grunnforhold

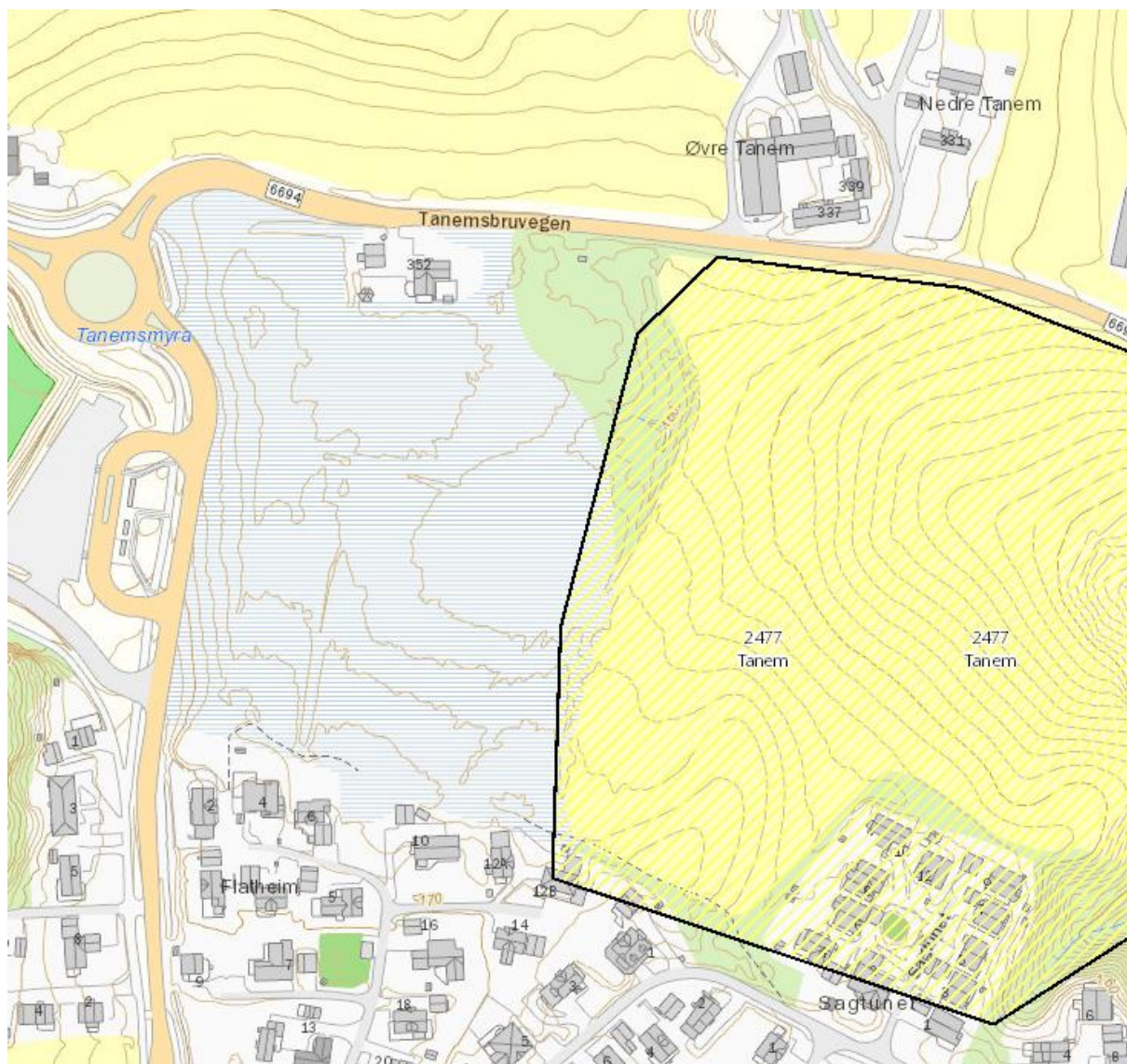
Foreslått planområde ligger under marin grense og består av dyp torv og myr (organisk materiale). Område nord, øst og sør for planområdet består av Breelvavsetninger. Vest for foreslått planområde finner vi berggrunn og morenemateriale.

Ifølge innmålinger gjort i forbindelse med utbygging av det nye Tanemskrysset er det gjort dybdemålinger av myra på planområdet. Disse målingene viser at myra på enkelte steder er dypere enn 7 meter.



Figur 13. Utsnitt av Statens vegvesens innmålinger gjort av myrdybder ved prosjektering av ny rundkjøring i tanemskrysset

Som figur 14 viser er det øst for foreslått planområde registrert et utløsningsområde for kvikkleire med lav faregrad, vurdering om mulig kvikkleire, risikoklasse 2.



Figur 14. Kartutsnitt fra NVEs faresonekart for mulig kvikkleire.

## 1.11 Miljøforhold

### 1.11.1 Støy- og luftforurensning

Tallfestet informasjon for støy- og luftforurensning er ikke etablert etter omlegging av Fv704. dette må utarbeides som følge av planprosessen. T-1442/2012 skal legges til grunn. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, evt. klasse D. Støyberegning på eksisterende vei i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Røddekrysset-Tanem viser at eksisterende småhus nærmest veien ligger i gul støysone.



Figur 15. Kart som viser støysituasjon før omlegging av Fv704 og nytt Tanemskryss.



## 2 Planstatus

### 2.1 Nasjonale føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

### 2.2 Regionale føringer

- Fylkesplan for Trøndelag 2018-2030
- Regional plan for arealbruk (25.04.2013)
- IKAP 2 (13.02.2015)

### 2.3 Kommunale føringer

Planforslaget samsvarer med gjeldende kommuneplanens arealdel 2020-2021 Klæbu, vedtatt 09.06.2011, der arealet er avsatt forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger. Det er krav i KPA om at arealbruken skal avklares i kommunedelplan for Fv704 og reguleringsplan.

Krav i gjeldende regulering – utforming av området avklares når detaljregulering igangsettes. Gjeldende planer stiller ingen krav angående byggehøyder. Byggegrense mot vei er ikke satt i gjeldende planer. Veglovens generelle bestemmelse trer derfor inn. Denne sier 50 meter fra midt i fylkesveg. Dersom man ser lengre sør i Brøttemsvegen er det nye byggetiltak om lag 15 meter fra senterlinje Brøttemsvegen. Inntil man får avklart eksakt byggegrense i dialog med kommunen/fylkeskommunen er dette i mulighetsstudien lagt 15 m fra veimidte. KPA sier at ved fortetting skal bebyggelsens karakter beholdes og ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger. KPA sier at viltets leveområder og trekkveger gjennom BA1 skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

#### 2.3.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal

For planen legges utearealkravet på 50m<sup>2</sup> pr 100m<sup>2</sup> bolig.

#### 2.3.2 Krav til parkering §1.6.9

For bolig er det minimumskrav om 1,2 p-plasser pr boenhet, samt minimum 1,5 og maksimum 4 pr 100m<sup>2</sup> næring.

#### 2.3.3 Byggegrenser

Ingen føringer for byggegrenser i overordnet plan.

#### 2.3.4 Byggehøyder

Ingen føringer for byggehøyder i overordnet plan.

#### 2.3.5 Andre kommunale temaplaner og strategier

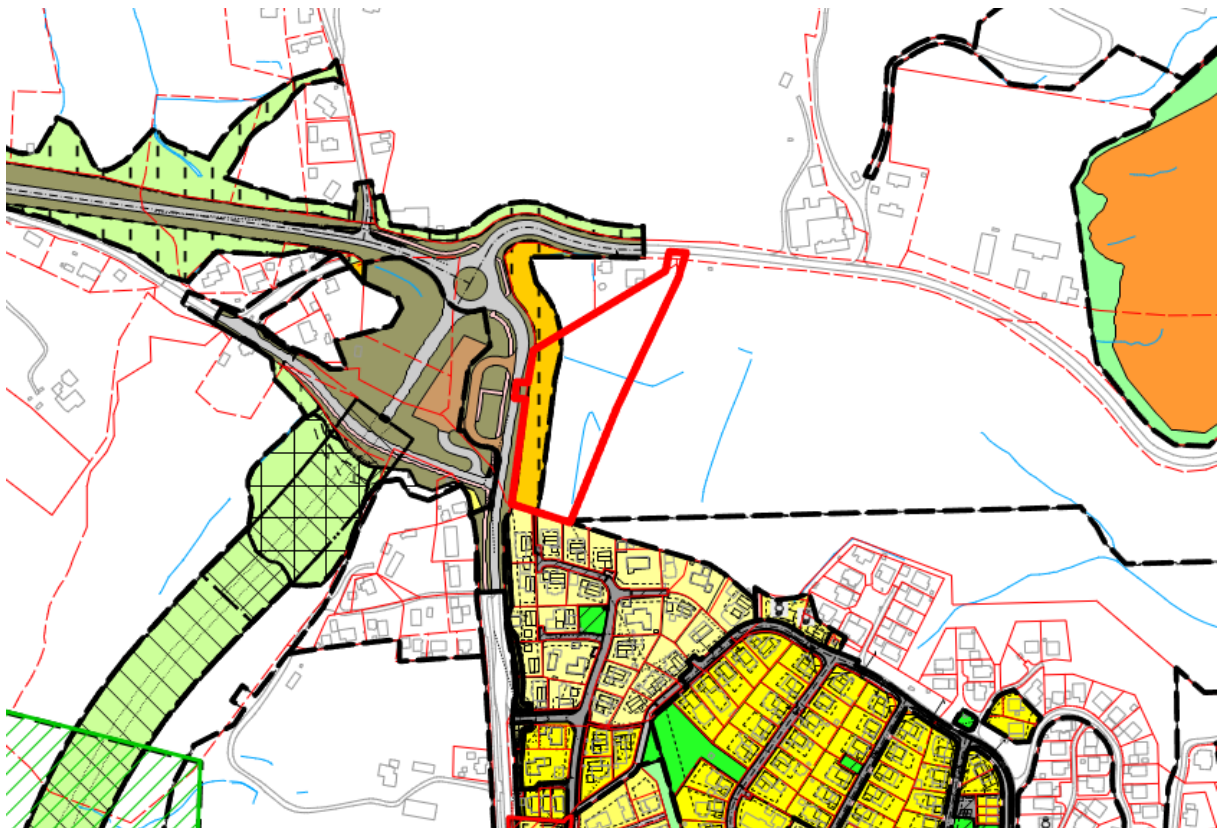
- Nullvekstmålet for personbiltransport: Trondheim kommune inngikk 25.06.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport.
- Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050.

## 2.4 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Foreslått planområde grenser mot vedtatte reguleringsplaner i sør og vest. I vest utgjør foreslått planavgrensning en stor overlapp med vedtatt reguleringsplan *K2015004 – Fv 704 Røddekrysset-Tanem*, Hvor formålet er regulert bebyggelse og anlegg (1001), annen offentlig veggrunn – grøntareal (2019), offentlig kjøreveg (2001), samt bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde, som vist i figur 16. i tilhørende reguleringsbestemmelser er det gitt føringer for at utforming av området avklares når detaljregulering av dette området igangsettes, mens annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, skilt og evt. støyvoller/støyskjermer og andre elementer som naturlig tilhører formålet. Eierformen er offentlig. Plassering av sikringsgjerdet innenfor formålet kan justeres på byggeplan-nivå. Reguleringsplan for *K2015004 - Fv704 Røddekrysset-Tanem* hadde ikrafttredelsesdato 4.2.2016. Like øst for denne ligger reguleringsplan *K2017 – FV. 704 Tanem-Tulluan*, med ikrafttredelsesdato 6.6.2019. Dette er reguleringsplan for ny Fv704 i tunnell utenfor Tanem tettsted.

Sør for foreslått planavgrensning ligger vedtatt plan *K2003006 – Flatheim*, med ikrafttredelsesdato 18.12.2003. Denne regulerer området som grenser til foreslått planområdes sørlige del til frittliggende småhusbebyggelse med en BYA på 25%. Bebyggelse skal ha en takvinkel på mellom 22-40 grader og en maks gesimshøyde på 6 meter over terreng og maks 2 etasjer.

Øst for foreslått planområde ligger det en reguleringsplan for deponi.



Figur 16. Tilgrensende og pågående planarbeider på og i tilknytning til foreslått planområde.

## 2.5 Pågående planarbeid

Foreslått planområde kommer ikke i kontakt med avgrensning for pågående planarbeider, ikke i umiddelbar nærhet til heller. I nærområdet finnes det 2 aktive plansaker, *K2019002 - Vassfjelløypa* og *r20210003 – Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494*. Sistnevnte er en plan innenfor eksisterende detaljregulering, *K2003006 – Flatheim*, hvor ny reguleringsplan pågående planarbeid legger opp til høyere utnyttelse og leilighetsbygg på to etasjer.

### 3 Beskrivelse av planidéen



Figur 17. Planide: Illustrasjonen viser et plangrep med to adkomster og et veisystem som deler foreslått planområde i to deler. En nordlig og en sørlig del. Etasjehøyder er i illustrasjonen vist på planlagt bebyggelsesstruktur.

Foreløpig planide er planlagt med bakgrunn i en løsning med to adkomster til foreslått planområde, en i vest (Rv704) og en i nord (Rv6694). Foreslått plangreps gatestruktur deler opp planideen i en nordlig og en sørlig del. Nordlig del består av et større næringsareale med leilighetsbygg over, mens sørlige del er tenkt som ren boligbebyggelse.

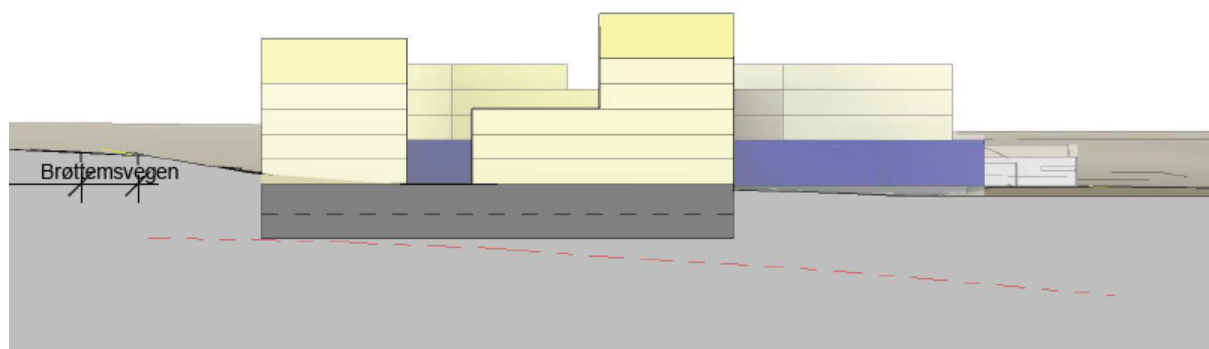


Det er i mulighetsstudien planlagt ut fra en løsning med gateparkering på sørsiden av forretningsbygget, mens øvrig parkering for området er lagt i p-kjeller under begge delfeltene. Deler av planlagt parkeringskjeller er tenkt etablert i to etasjer.

Varelevering til forretning er foreslått på østsiden av planlagt næringsbygg. Mellom forretningsbygget og eksisterende bolig i nord er det planlagt et større grøntområde.

Toppetasje for boligbebyggelse på sørlig del av foreslått planområde er planlagt ut fra en løsning med saltak.

### 3.1 Volumer



Figur 18. Planlagte volumer og byggehøyder. En brutto boligetasje er i mulighetsstudien tegnet med 3,1 meter for boligbebyggelse og 6 meter for næringsbebyggelse. Høyeste bygg i mulighetsstudien er planlagt med 6 etasjer og saltak, som vist på illustrasjonen over. Dette gir en maksimal mønehøyde på høyeste planlagte volum på oppunder 20 meter. Planideen er utviklet med utgangspunkt i at parkering løses i parkeringskjeller.

### 3.2 Arealbruk

Foreslått plan bygger på en kombinasjon av næring- bolig- samferdsel- og uteoppholdsarealer.

I mulighetsstudien er det lagt opp til ca.1850m<sup>2</sup> BRA næringsareal, ca. 10050m<sup>2</sup> BRA boligareal, minimum ca. 5000 Uteareal.

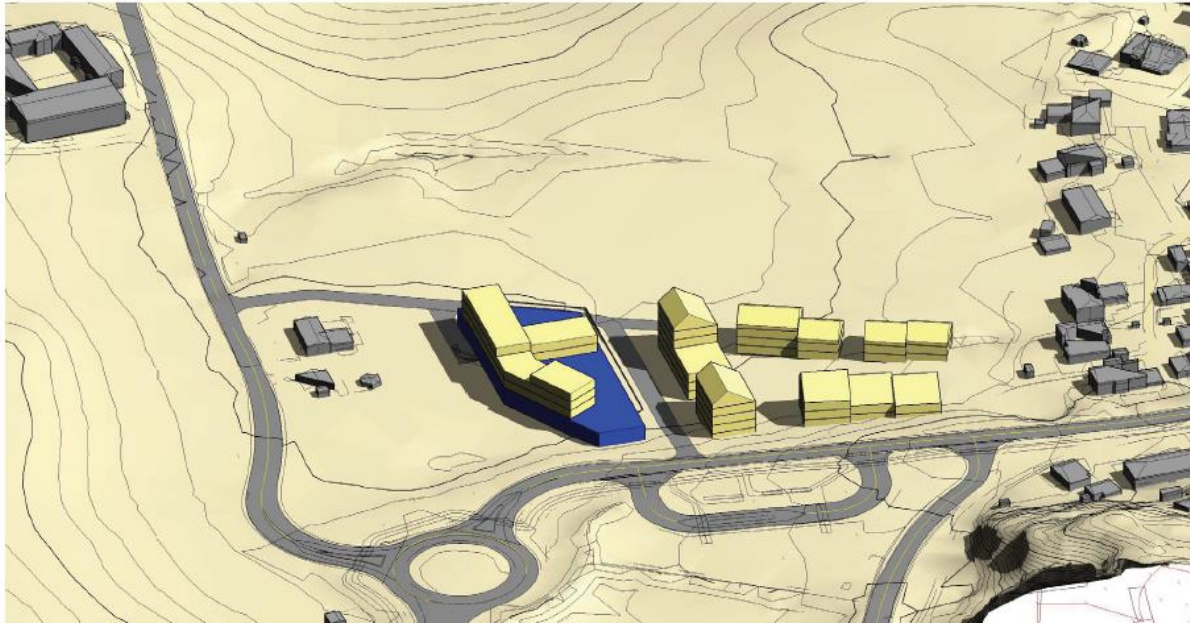
I mulighetsstudien er det arbeidet ut fra en BYA (m<sup>2</sup> fotavtrykk bygg) på ca.4500m<sup>2</sup>, av et tomteareal på ca 14 daa. Resten vil bli benyttet til trafikkareal og uteopphold. Prosentvis utnyttelsesgrad totalt er 83%.

I mulighetsstudien er det lagt opp til 143 boenheter av 70m<sup>2</sup> og til sammen 270 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

## 4 Virkninger av planforslaget

### 4.1 Landskapsbilde/bybilde

Bebyggelsen det legges opp til mulighetsstudien bryter med eksisterende bebyggelse, både i forhold til byggehøyder og tetthet. Foreslått planområde ligger i et åpent landskapsrom, noe som gjør at et leilighetsbygg på oppunder 20meter vil være godt synlig fra store deler av Klæbu. Arkitekturisk utforming og kvalitet må ha ekstra fokus i videre planprosess.



Figur 19. Ønsket utbygging på foreslått planområde, illustrert fra vest

#### 4.1.1 Visuelle virkninger

Planlagt bebyggelse er tenkt ut fra et ønske om å etablere et tydelig sentrum på Tanem, med nær tilknytning til Tanemskryset og etablert kollektivholdeplass. Boligtypologi og visuelle virkninger i mulighetsstudien er planlagt ut fra et ønske om å underbygge planområde som et nytt lokalsenter.

#### 4.2 Grønnstruktur

Foreslått planområde er avsatt sentrumsformål i overordna plan. Utforming av grøntområder og områder for uteopphold vil utformes i tråd med bestemmelser i KPA.

#### 4.3 Naturmiljø og naturverdi

Kvalitet på myr og forsvarlig fjerning av denne vil være en sentral del av vurderingen som gjøres som del av planprosessen.

#### 4.4 Grunnforhold

Geoteknisk vurdering av foreslått planområde vil være en del av planprosessen og skal foreligge før planen sluttbehandles.

#### 4.5 Miljøforhold

Løsninger for støy- og støvskjerming av planområdet vil bli gjort som del av planarbeidet. Vurderinger av flomfare, hvor potensielt utsatt bebyggelse under grunnen er, samt løsninger for behandling av overvann innenfor foreslått planområde må også gjøres som del av planarbeidet.

#### 4.6 Trafikkforhold

Trafikkløsninger for adkomst til foreslått planområde og tilgjengelighet for myke trafikanter vurderes som del av videre planprosess.

#### 4.7 Teknisk infrastruktur

Kapasitet og konsekvenser av foreslått utbygging på eksisterende infrastruktur må vurderes som del av videre planprosess.

#### **4.8 Sosial infrastruktur**

Ut fra dagens kapasitet på sosial infrastruktur tilknyttet foreslått planområde vil en utbygging her ikke føre til overbelastning. Mer konkrete vurderinger av enkeltinstitusjoner vil følge av planprosessen.

#### **4.9 Universell tilgjengelighet**

Ønsket boligtypologi i mulighetsstudien forutsetter et tydelig fokus på universell utforming og en stor andel tilgjengelige leiligheter i prosjektet. Hvor stor denne andelen vil være og hvordan dette løses vil være en del av planprosessen.

#### **4.10 Rekreasjonsinteresser**

Ønsket plangrep får ikke konsekvenser for eksisterende rekreasjonsinteresser på og rundt Tanem.

## **5 Medvirkning**

### **5.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Foreslått planområdes forutsetninger gjør ikke at vesentlige interesser berøres utover de normale sektormyndigheter og høringsparter. Dette klareres med Trondheim kommune før varsling av planoppstart.

### **5.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning**

Prosess for samarbeid og medvirkning klareres med Trondheim kommune som del av oppstartmøtet.

## **6 Vurdering av KU-forskriften**

Planforslaget er i tråd med overordna plan og omfattes ikke av noen av de utløsende faktorene som listes opp i hverken vedlegg I eller vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger



## 7 Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

- Støy og støv fra trafikk.
- Ulykker i av- og påkjørsler og ulykker med gående og syklende
- grunnforhold
- Radongass
- Brannvann