

**Trondheim kommune**  
Byplankontoret

*Deres referanse:*  
*Vår referanse: O2022-016*

Trondheim, 21.02.24

## **PLANINITIATIV – Kattem Torg**

**Forslag til utvikling av bydelssenteret på Kattem**



**Tiltakshaver:**

Rostinvest AS og Coop Midt-Norge SA

**Plankonsulent:**

Rett Hjem Arkitekter AS

## Innhold

A. Formålet med planen .....	4
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....	5
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	6
E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	8
F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	11
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	12
I. Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	13
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart .....	13
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte .....	14
L. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	14

Oppsett i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, vedtatt 1.1.2018.

Det er flere illustrasjoner i vedleggene.



## Forord

Lokalsamfunnet i en by av Trondheims størrelse er for de fleste innbyggerne ikke Midtbyen, men alle bydelene. Bydelene blir utgangspunktet for det gode livet i en moderne by, og lokalsenteret utgjør selve hjertet. En god utvikling av bydelssentrum legger opp til en bedre hverdag for beboerne på og rundt lokalsenteret. Det skal være en sosial møteplass og gi nærhet til tjenester og servicetilbud. Det må utformes med tanke på fremtiden og fremme gode miljøkvaliteter på ulike måter, samt legge til rette for en variert boligsammensetning for ulike grupper. Dette planforslaget har fokus på alt dette, til gode for Kattem og Trondheim for øvrig:

## Samlet bystruktur

Dette planinitiativet legger opp til et løft av en av Trondheims lokalsenter, Kattem. Dette er bygging innenfra og utover, som er elementært for å få til en samlet bystruktur. Det gjør at en kan utnytte eksisterende veier og kollektivtilbud.

## Arealnøytral byutvikling

Her tilrettelegges det for å bygge på et allerede utbygd område, hvor store deler av arealet er en asfaltert overflateparkering. Å utnytte dette arealet sparer og minsker presset på ubebygde arealer andre steder, som områder for natur, friluftsliv og landbruk. Denne planen sparer areal både i form av planområdets utstrekning og at en slipper å bygge ut ny infrastruktur.

## Fortetting og attraktive bolig- og bymiljø

Lokalsenteret på Kattem har stort fortettingspotensialet, og er et naturlig sted i Trondheim å fortette. Grunnen til dette er at det lav utnyttelsesgrad, det er et generelt oppgraderingsbehov for eksisterende bebyggelse, det er god avstand til andre boliger (mtp. skygger og utsikt) og det ligger langs en metrobussakse. Samtidig som dette planinitiativet legger opp til et sterkere bymiljø ved å bidra til Kattems identitetsfølelse og kulturmiljø gjennom et stedstilpasset lokalsenter-løft. Mer om estetikk i vedlegg 9.

## Klima- og miljøvennlig transport

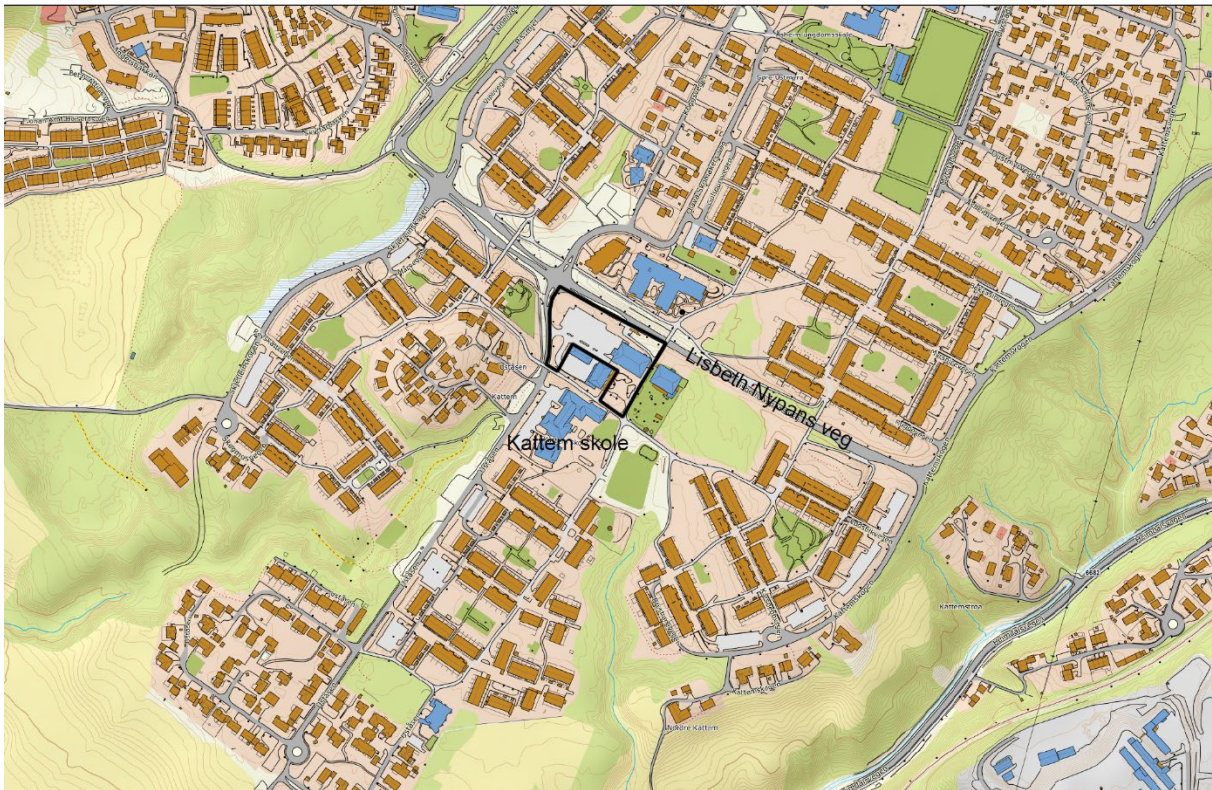
Gjennom utvikling av lokalsenteret på Kattem, vil en etablere en 10-minuttersbydel for Kattemområdet og dette bidrar til Trondheims nullutslippsmål. For det første legges det opp til flere tjenester og servicetilbud enn det som finnes i dag. Det vil gjøre at flere i bydelen kan reise til Kattem Torg for å få gjort sine ærender, heller enn til Heimdal eller Tiller. Avstanden til Kattem Torg er mye kortere enn til andre, større lokalsenter, som gjør at flere av disse reisene kan gjøres til fots eller på sykkel. For det andre vil nye boliger etableres i umiddelbar nærhet til metrobussholdeplassen, med linje mot byen. For det tredje har planområdet en god påkobling til eksisterende gang- og sykkelvegnett, for eksempel ved åpenheten mot torget. For det fjerde skal det legges opp til trygge og attraktive sykkelparkeringer.

## Klima- og miljøvennlig byggeprosjekt

Det tilstrebes ombruk av materialer fra eksisterende bygninger, for eksempel teglsteinen fra fasadene. Det tilstrebes at antall eksisterende trær som må hogges ned skal erstattes med minst like mange trær. Det skal tilstrebes et elektrisk anleggsarbeid. Det tilstrebes å benytte ombruk, til for eksempel innredning av ungdomsklubben og til uteplassene. Det er usikkert hvordan noe av dette kan sikres på reguleringsplannivå, men det undersøkes og etterstrebes.

## A. Formålet med planen

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for et sterkt lokalsenter, som blir en attraktiv og sosial møteplass for opphold. Samtidig tilrettelegges det for plass for handel og attraktive bomiljøer med gode fellesarealer for lek og uteopphold.



Figur 1 - Planområdet

Tomten har potensiale til å utvikles til noe som kan løfte hele området og være et positivt bidrag til miljøet på Kattem. Planområdet er redusert fra tidligere innsendinger til kommunen, da det ikke var gjennomførbart slikt først forespeilet. Den delen av planområdet som er igjen og vises i dette planinitiativet er den som har størst potensiale til å bli utnyttet bedre, få rikere funksjonsblanding og en mer bærekraftig profil. I dag består området i hovedsak av en stor overflateparkering. Resten av tomten innehar en dagligvarebutikk, frisør, ungdomsklubb og et torg, som alle skal sikres oppgradering gjennom planforslaget.

Forslaget er i tråd med kommunens mål om å utvikle og styrke lokale sentrum i Trondheim. Lokale sentrum er et bidrag til å redusere bilbruk og til å nå nullutslippsmålet innen 2030. Denne lokalsenterutviklingen vil være et viktig bidrag for kommunens nullutslippsmål og ikke minst til Kattems identitetsfølelse. Dette vil være en naturlig møteplass til glede for både eksisterende og nye beboerne på Kattem. Med planlagt og noe ferdigstilt utbygging

på Lundåsen, Skjetleinskogen og Kattenskogen kan dette bli et viktig lokalsenter for disse områdene også.

### **B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Planområdet ligger sentralt i bydelen Kattem, i nærheten av Lundåsen, vest for Heimdal. Planen avgrenses av Lisbeth Nypans veg i nord, Uståsen i vest, av gangvegene øst for og sør for området, med unntak av hvor plangrensen går rundt bygningene til Servicesentralen, se figur 1. Til sammen er planområdet ca. 10 daa.

#### Virknninger

Planarbeidet antas å kunne gi noe økt belastning på dekningsgrad på sosial infrastruktur og trafikknett.

### **C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

#### Bebyggelse og anlegg

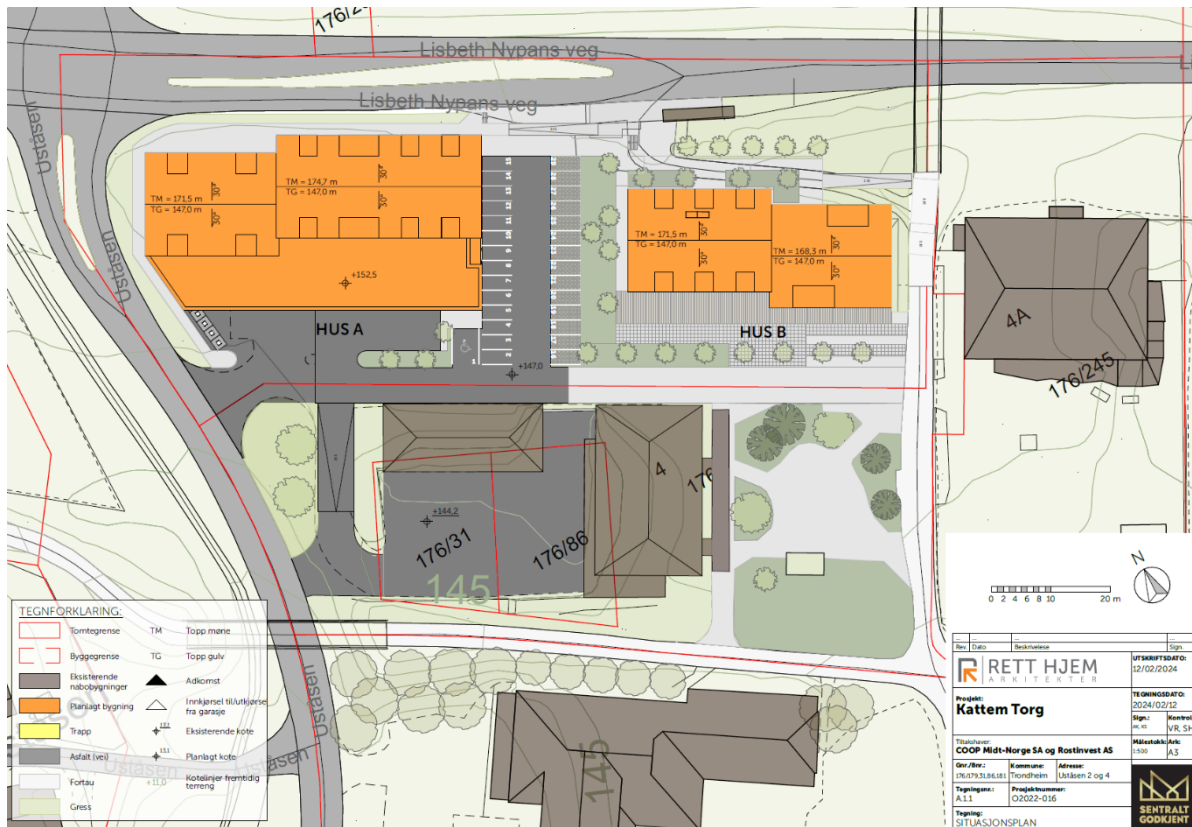
Det er planlagt et nytt lokalsenter med næring og offentlig og privat tjenesteyting på bakkeplan og boliger fra og med andre etasje. Eksisterende bebyggelse (dagligvarebutikk med ungdomsklubb i kjelleren) på ca. 1000 m<sup>2</sup> i fotavtrykk rives. Det søkes muligheter for materialgjennbruk i så stor grad som mulig, av for eksempel teglsteinsfasaden. Det planlegges å sette opp to bygninger på ca. 9800 m<sup>2</sup> BRA til sammen, se figur 2. Det skal reguleres for ulike virksomheter i første etasje (ca. 2000 m<sup>2</sup> BRA) og boliger (ca. 7800 m<sup>2</sup> BRA) i øvrige etasjer. I sokkelen er det planlagt areal til Servicesentralen og parkeringer.

For å skape liv og gjøre lokalsenteret til en sosial møteplass er det disponibelt areal for et mangfold av funksjoner:

- Torg
- Park
- Ungdomsklubb
- Dagligvarebutikk
- Annen næring

Fra før grenser planområdet til:

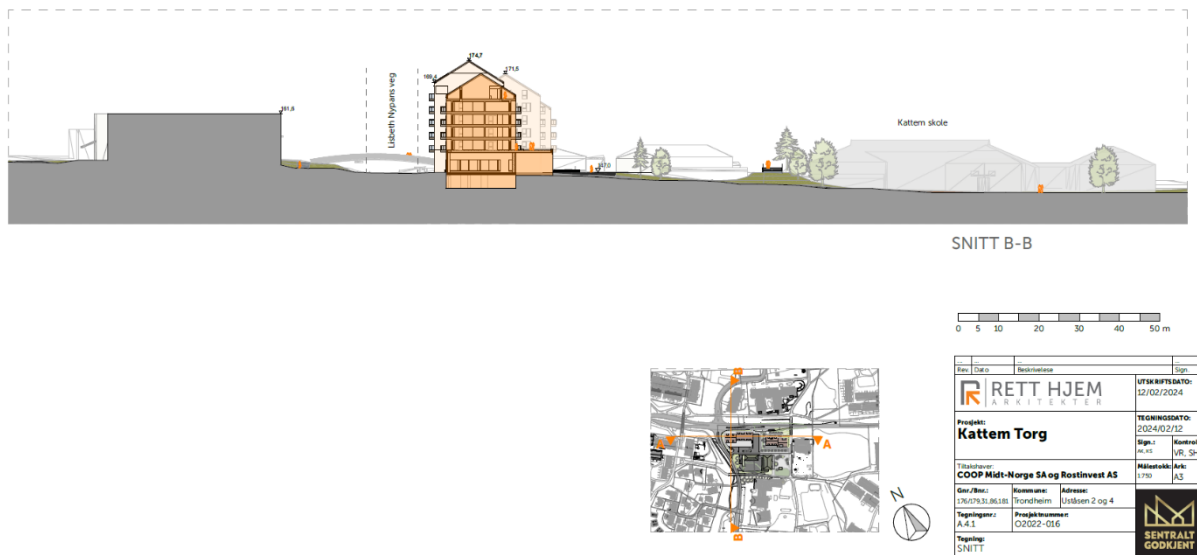
- Kattem Frivilligsentralen (kafé og aktiviteter for alle beboere)
- Servicesentralen
- Kattem barnehage
- Kattem skole (1.-7.trinn)



Figur 2 – Situasjonsplan fra første etasje.

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

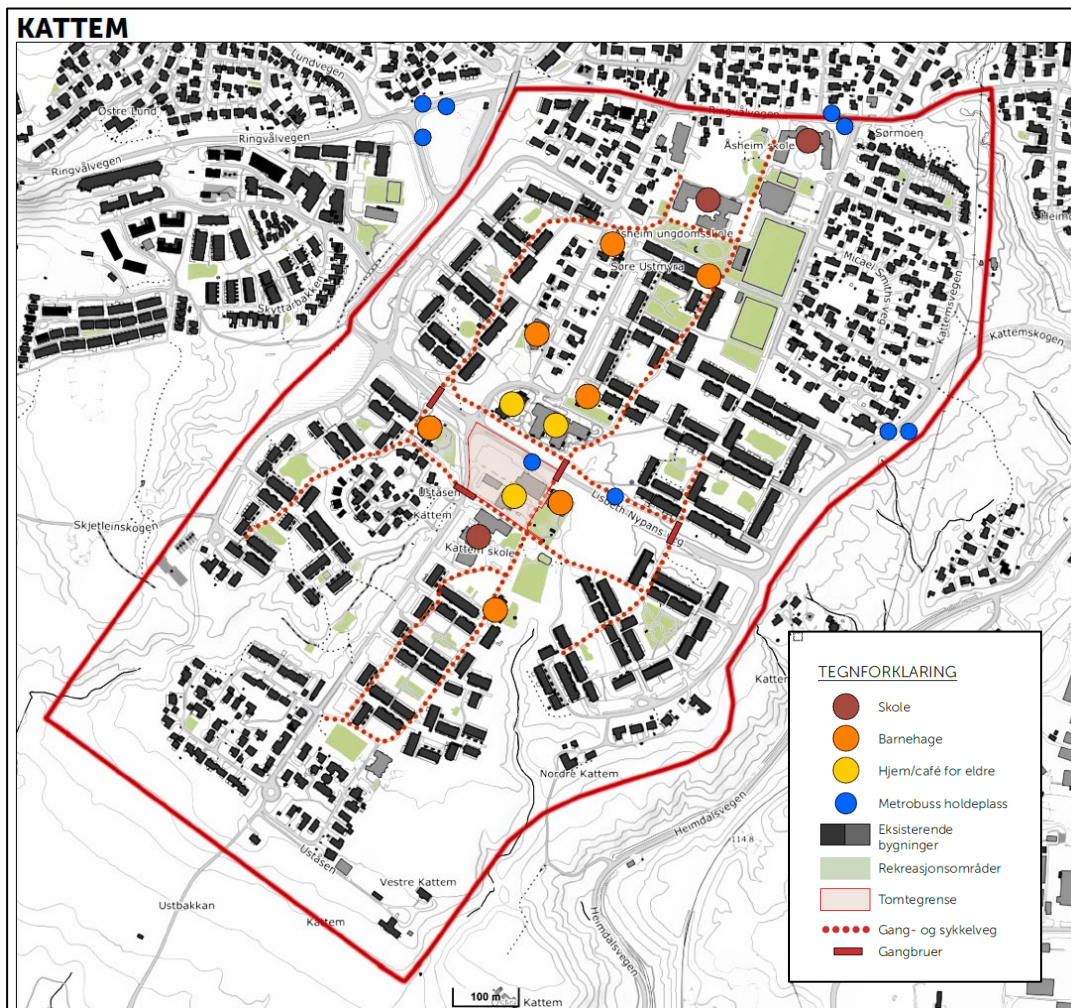
Bygningene er til sammen ca. 9800 m<sup>2</sup> BRA. Byggene har fra 5 til 7 etasjer og kjeller. Første etasje er 5 m høy, de øvrige etasjene er 3,2 m høye. Byggene har saltak og opplevd høyde blir gesimshøyden, som er på 4 til 6 etasjer. Mer om utforming i vedlegg 9.



Figur 3 – Illustrasjoner fra volumstudie

## E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Kattem Torg ligger sentralt i bydelen og er omgitt av boliger for over 4000 mennesker, tre skoler, syv barnehager og tre hjem/caféer for eldre. Denne planen skal bidra til å utvikle stabile og attraktive bomiljø, sosiale møteplasser for unge og eldre, gode fellesarealer for lek og uteopphold og gåvennlig handelsmiljø. Store deler av dagens asfalterte overflater vil transformeres til park og torg for å gjøre lokalsenteret betraktelig mer tilgjengelig enn dagens situasjon. Av de eksisterende boligene som til sammen huser over 4000 beboere finnes det kun en oppgang med heis. Den nye bebyggelsen vil gi alle dagens beboere i de 6 tilliggende borettslagene, en mulighet å flytte til en bolig i samme området, tilrettelagt for forflytningshemmede.



Figur 4 - Sosial infrastruktur på Kattem.



## Uteareal

Planområdet vil ha uteoppholdsareal på terreng, takterrasse og balkonger. Ved knapphet på uteareal innenfor planavgrensningen foreslår tiltakshaver å tilrettelegge for lek i skogen øst for planområdet (se figur 6), som en skogsmøteplass slik kommunen har anlagt ved for eksempel Theisendammen. Det aktuelle området er regulert til park i gjeldende reguleringsplan og det er under 200 m gangavstand dit (ref. retningslinje i gjeldende KPA under § 30 Uterom for bolig). Signaler fra Servicesentralen er at det er mangel på et uteareal, for de 7 barnehagene, som ikke støyer for beboere (de fleste lekeplasser ligger i dag på kvartalstunene mellom boligblokkene). I tillegg er det uttalt fra Servicesentralen og gjennom Barnetråkkregistrering at denne skogen er et sted som både barn og voksne unngår i dag. Se for eksempel ord fra barn om dette under. Barn har plassert gule trekkanter eller røde sirkler i nevnt skog gjennom Barnetråkkregistrering og lagt til følgende kommentarer:

«Skumleskogen»

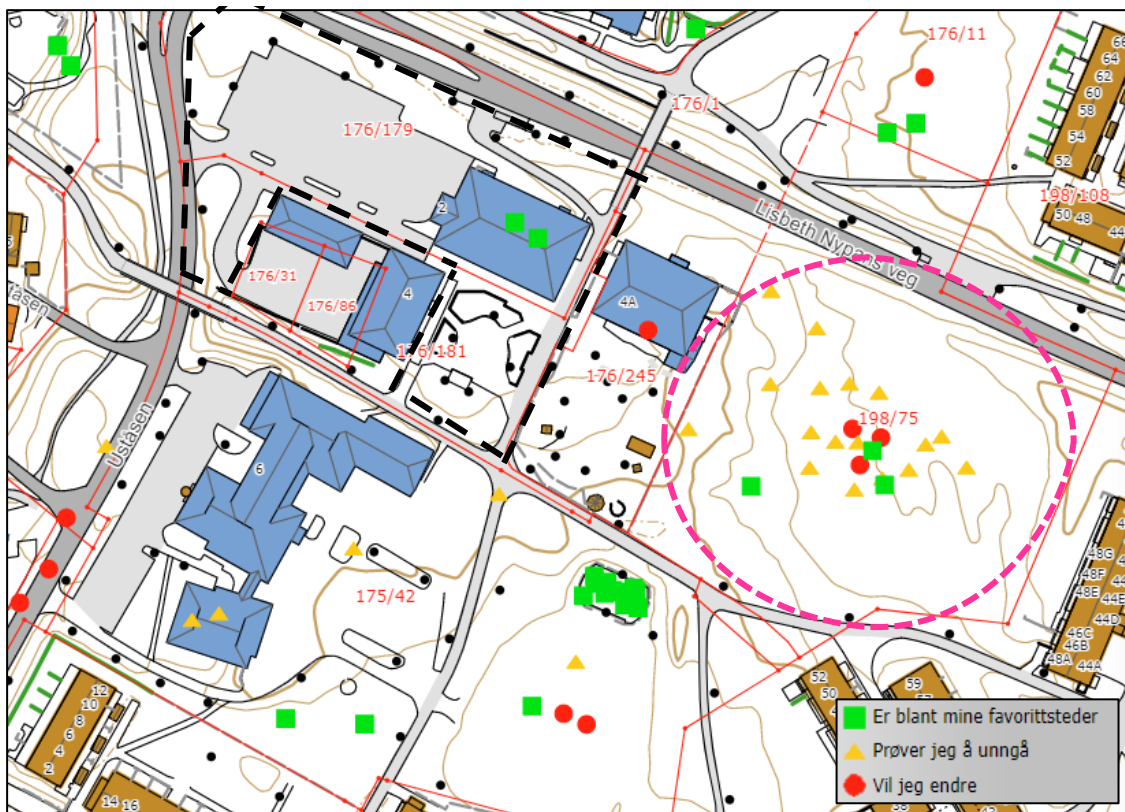
«Det er sprøyter der»

«Det er farlig for barn»

«Den er veldig skummel og fylt av søppel»

«Det er noen som kommer å drikker øl å kaster det i fra seg»

«Jeg vil endre dete fordi mange ungdomer kaster søpel og ødeleger skogen»



Figur 5 - Barnested (Barnetråkk 2014, Trondheim kommunes kartløsning).

Rosa omriss = Område regulert til park. Svart omriss = Ca. planområdet.

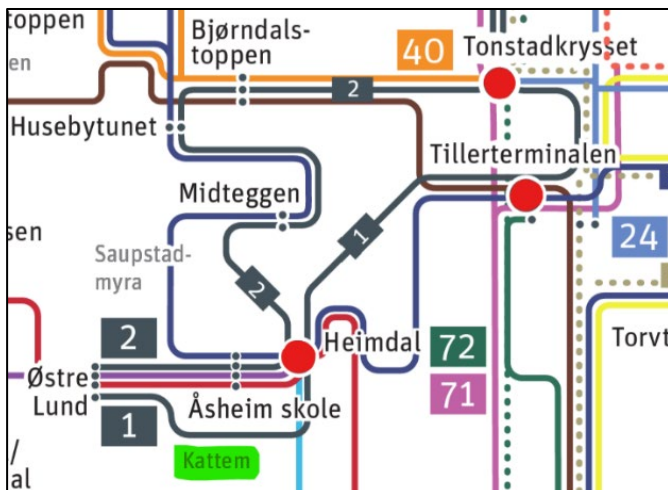
Intensjonen med eventuell tilrettelegging for lek i skogen er å bevare den samtidig som man implementerer naturlige tiltak for å gjøre den tryggere og mer attraktiv for barn, slik det er gjort med flere skogsmøteplasser i Trondheim. Det kan være stier, balansestokker, bål plass og gapahuk til glede og bruk for barnehager og skoler, samt barnefamilier. Dette er åpent for innspill fra kommune og naboer. Det er for øvrig ingen observasjon av rødlistede arter i skogsområdet.

### Gange, sykkel og kollektivt

Torget binder funksjoner på lokalsenteret sammen og gjør det mest attraktivt å være gående/syklende.

Det skal etableres nye gode forbindelser til bussholdeplassen Kattemsentret.

Metrobusslinje 1 går med ca. 10 min frekvens. Linje 1 går til sentrum via tre av byens større kollektivknutepunkt.



Figur 6 - Utsnitt fra kart, AtB.

### Kjørende

Antall parkeringer til dagligvarebutikken (og lokalsenteret for øvrig) er planlagt halvert sammenlignet med dagens situasjon.

Det er sett på ulike løsninger for kjøreadkomster, og den eksisterende samt den ekstra lagt til sør på Uståsen er den klart beste løsningen. Nordlig adkomst vil benyttes av renovasjon, varelevering, barnehage og lokalsenterkunder. Sørlig adkomst vil benyttes av beboere, Servicesentralen og lokalsenterkunder.

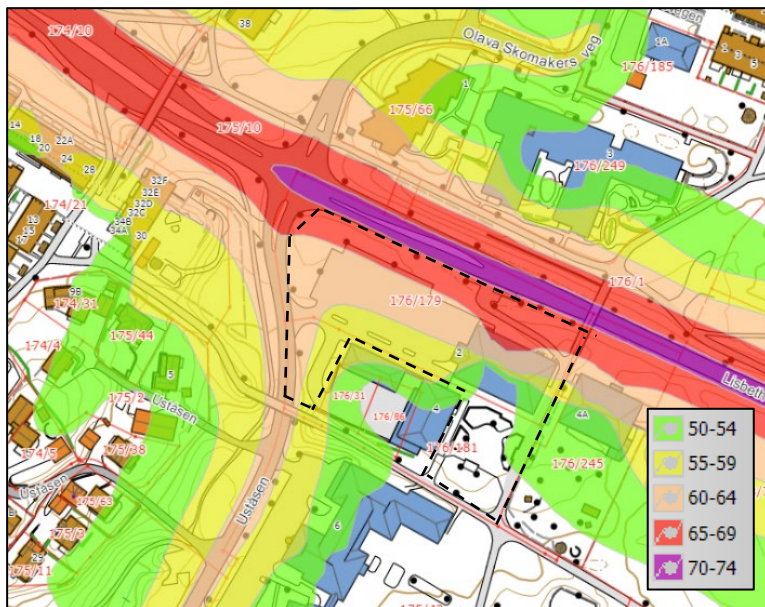
## F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

### Landskap og kulturmiljø

Kattem ligger på en jevn høyde med, store grøntområder, blokkbebyggelse og rekkehus. I sør faller terrenget og går over i jorder og i vest ligger Bymarka. Bydelen er en del av hensynssonen kulturmiljø, som karakteriseres av grønne områder, blokkbebyggelse og tydelig skille mellom myke trafikanter og kjørende. Lokalsenteret skal markeres gjennom et torg og høyere blokkbebyggelse, samtidig som at volum og fasader tilpasser seg omkringliggende miljø. Mer om kulturmiljø kan leses i vedlegg 9. Stedsanalyse Kulturmiljø.

### Støyskjerming

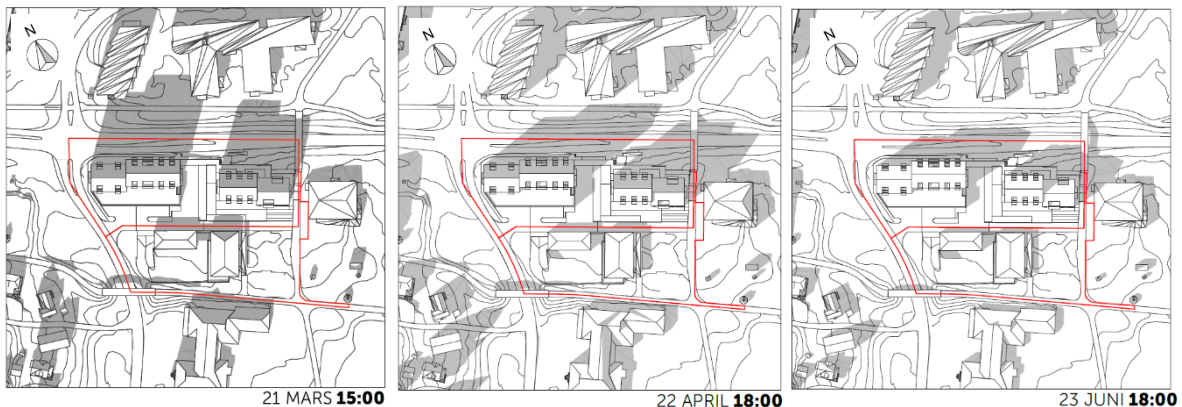
Det er vegtrafikkstøy fra Lisbeth Nypans veg og Uståsen. Bebyggelsen vil skjerme for støy for torg, uteareal og takterasse. Leilighetene skal sikres en stille side iht. T-1442-2021.



Figur 7 - Støykart 2022 (Trondheim kommunes kartløsning). Svart omriss = Ca. planområde.

### Sol- og skyggevirkninger

Naboer, barnehage og helse- og veldferdssenter skyggelegges ikke på sentrale tidspunkt, samtidig som det er gode solforhold på felles uteareal, takterrasse og torg på egen tomt.

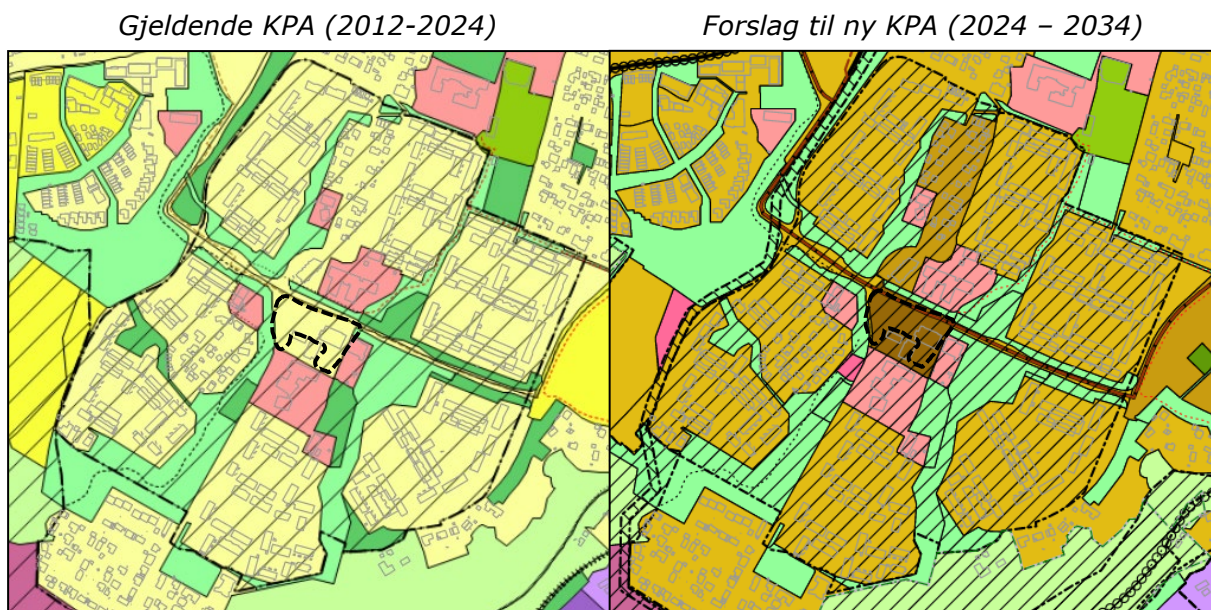


Figur 8 – Sol- og skyggeanalyse (flere tidspunkter i vedlegg 8).

### **G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

#### Kommuneplan 2012-2024 og forslag til ny kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanen viser at arealformålet i planområdet er *boligbebyggelse - nåværende*. Dog det per i dag er ingen eksisterende boligbebyggelse i dette området. I forslaget til ny kommuneplan er området gjort om til *Byggesone 1 – S4*. I begge planene er Kattem innenfor hensynssonen *bevaring kulturmiljø*.

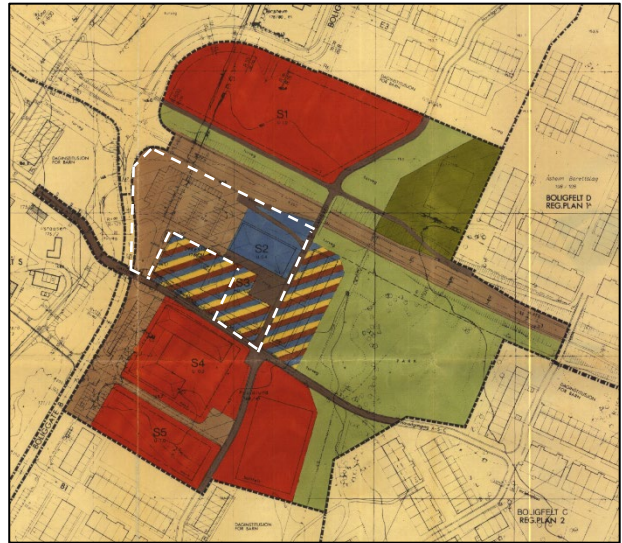


Figur 9 - Utklipp fra gjeldende KPA og forslag til ny KPA. Svart omriss = Ca. planområde.

### Gjeldende reguleringsplan

Formålet med reguleringsplanen fra 1977 er å legge til rette for et lokalsenter på Kattem. Det aktuelle planområdet er regulert til:

- *Forretnings- og kontorvirksomhet* (blå)
- *Boligbebyggelse* (gul)
- *Offentlig bebyggelse* (rød)



Figur 10 – «Reguleringsplan for bydelssentret på Kattem Oust 3a» - (R1081p). Hvitt omriss = Ca. planområde.

### **H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet er Servicesentralen, Kattem Frivilligsentral (kafé og aktiviteter for alle beboere) og Kattemkjeller'n (ungdomsklubb). Planområdet grenser i tillegg til barnehager, skole, helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.

### **I. Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Foreløpig ROS-analyse foreligger i *Vedlegg 3. Forslag til tema i ROS-analyse*, og det er avdekket tema som må belyses nærmere i en fullstendig analyse som vil foreligge ved innsending av planen til førstegangsbehandling.

### **J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Trondheim kommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, vesentlige interesser (fra punkt H) og naboer skal varsles om planoppstart. Listen er ikke uttømmende. Fullstendig liste med aktører som berøres og skal varsles om planoppstart undersøkes og avklares med kommunen under oppstartsmøtet.

**K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det vil gjøres vurdering av hvordan det kan legges opp til egne møter og dialog med disse partene. Medvirkning planlegges i forhold til lovpålagte krav i plan- og bygningsloven. Medvirkning utover dette, som for eksempel nabomøte, avklares med kommunen i oppstartsmøte.

**L. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

I utgangspunktet anses ikke prosjektet å omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger jf. kap. 2, det ikke anses å føre til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Krav om konsekvensutredning avklares i kommunens oppstartsmøte.