



3RW ARKITEKTER AS  
Postboks 1131 Sentrum  
5809 BERGEN

Vår saksbehandler  
Solrunn Jørgine Paasche

Vår ref.  
2024/15948  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Jannicke L. Berglund

Dato  
20.11.2024

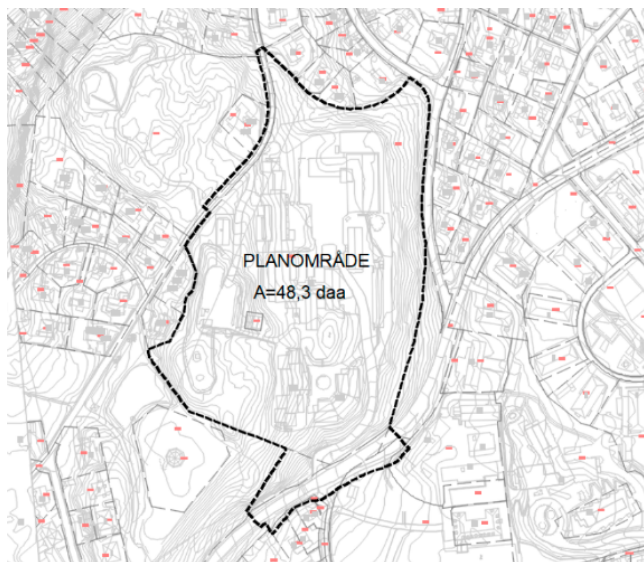
## Kuhaugen leir, gnr/bnr 9/527, detaljregulering, tilbakemelding etter oppstartsmøte

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 28.8.2024 og til møte med kommunen 2.10.2024, samt e-post korrespondanse i tiden fra oppstartsmøtet fram til i dag.

Planarbeidet gjelder Kuhaugen leir, gnr/bnr 9/527 og deler av 9/324, 57/5 og 56/1. Kartet under viser planområdet foreslått i planinitiativet.



Planens navn er Kuhaugen leir, gnr/bnr 9/527 m.fl.

Planident skal være r20240034.

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

Plankonsulent er 3RW ARKITEKTER AS,  
Postadresse: Postboks 1131 Sentrum, 5809 BERGEN, e-postadresse:3rw@3rw.no  
Kontaktperson: Jannicke L. Berglund, telefon 957 68 223, e-post: [jannicke@3rw.no](mailto:jannicke@3rw.no)

Forslagsstiller er Forsvarsbygg,  
Postadresse: Forsvarsbygg avd. Værnes, logistiksenteret 0283, pb 58, 7501 Stjørdal  
Kontaktperson: Øystein Løvli, telefon 913 21 646, e-post [oystein.lovli@forsvarsbygg.no](mailto:oystein.lovli@forsvarsbygg.no)

Kontaktpersoner i kommunen:  
Saksbehandler på Byplankontoret er Solrunn Paasche, telefon 412 25 532,  
e-post: [solrunn.paasche@trondheim.kommune.no](mailto:solrunn.paasche@trondheim.kommune.no).

Partner i saken er Elisabeth Schöttler, telefon 916 72 711,  
e-post: [elisabeth.shottler@trondheim.kommune.no](mailto:elisabeth.shottler@trondheim.kommune.no).

Medvirkningskoordinator: Ola Persøn Tangvik, telefon 902 67 611  
[e-post: ola.person.tangvik@trondheim.kommune.no](mailto:ola.person.tangvik@trondheim.kommune.no)

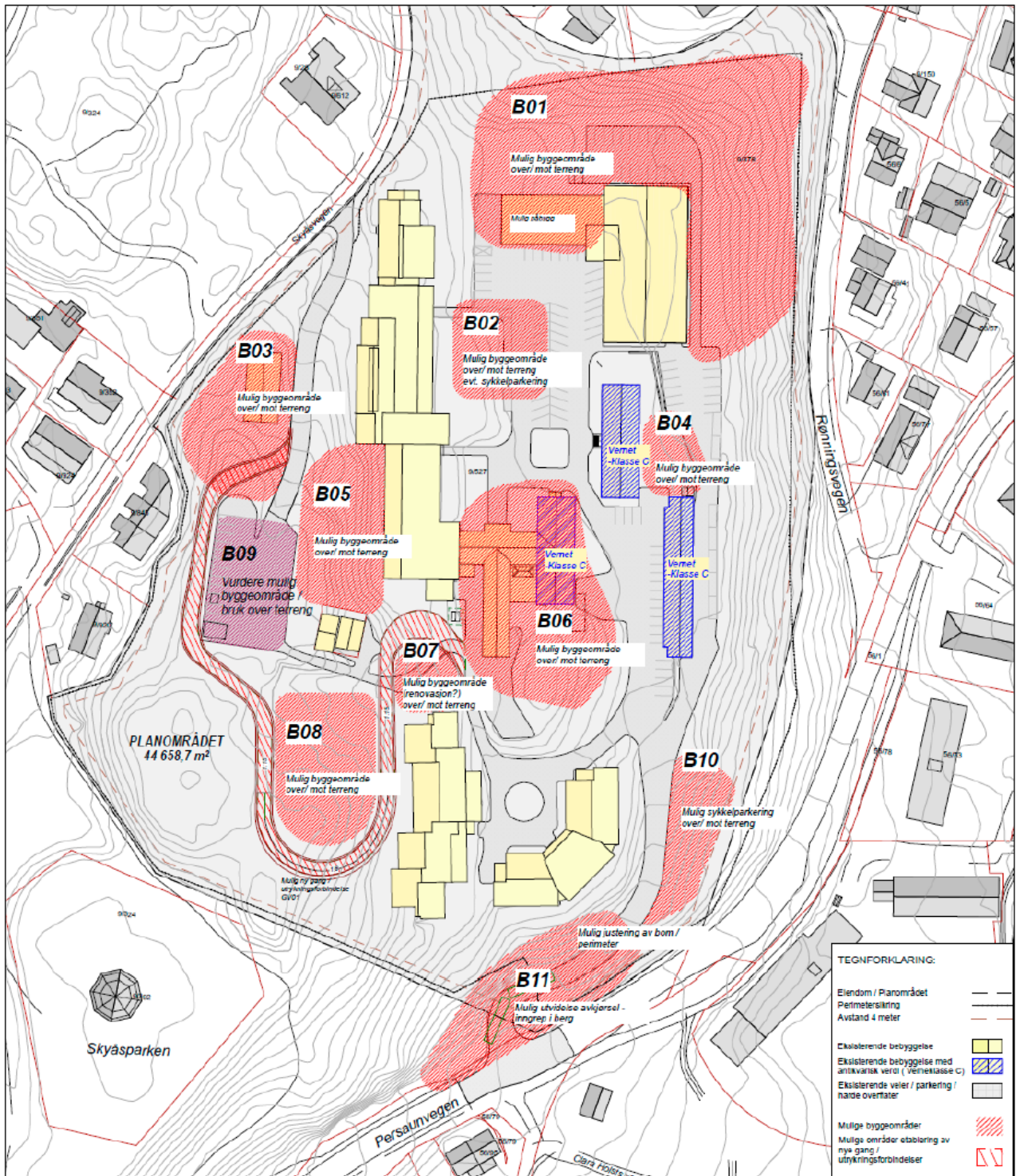
Kristin Veiseth på Enhet for samfunnssikkerhet og beredskap, telefon 926 83 125,  
e-post: [kristin.veiseth@trondheim.kommune.no](mailto:kristin.veiseth@trondheim.kommune.no)

Elin Øvren på Mobilitet- og samferdselsenheten, telefon 952 81 292,  
e-post: [elin.ovren@trondheim.kommune.no](mailto:elin.ovren@trondheim.kommune.no) .

## **Forslagsstillers planinitiativ**

Hensikten med planarbeidet er en økning av undervisningskapasiteten på Kuhaugen. Av dette følger behov for fortetting av området, for å dekke nødvendig kontor-, undervisnings- og forlegningsareal, samt utvidelse av støttefunksjoner i leiren, som kjøkken, avfallshåndtering m.m. Dette kommer som følge av vedtatt Langtidsplan for forsvarssektoren 2025-2036, Prop. 87 S (2023-2024), hvor prioritering av vekst ved Forsvarets utdanningssteder, heriblant Luftkrigsskolen, anbefales.

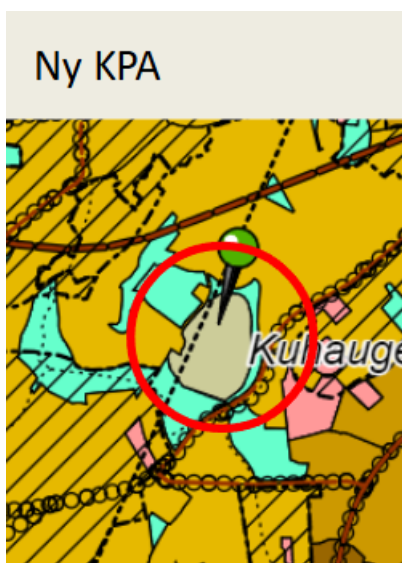
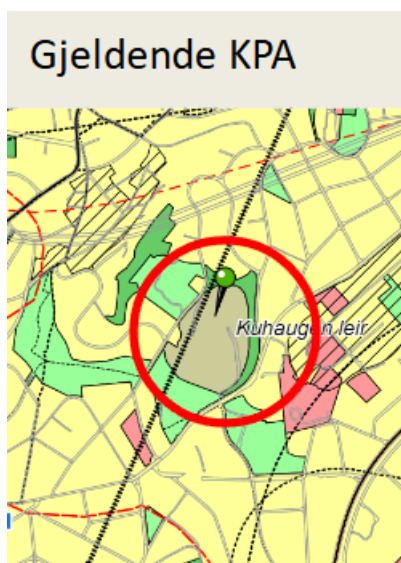
Under vises forslag til situasjonsplan med mulige nye byggeområder, eksisterende bebyggelse, bygninger med antikvarisk verneklasse C, eksisterende vegger og harde flater og mulige områder for nye gang- og utrykningsforbindelser.



## Forholdet til overordna plan

Planinitiativet er i samsvar med hovedtrekk og rammer i gjeldende arealdel, KPA 2012-2024, og ny vedtatt KPA 2022-2034. Det er delvis avvik fra formål i KPA, da deler av eiendommen er avsatt til framtidig grønnstruktur/blågrønnstruktur for å sikre dagens ferdselsmulighet og muligheten

til vegetasjonsskjerming av forsvarsanlegget. Det er mange KPA-bestemmelser og retningslinjer som gjelder ved denne utbyggingen.



Selv om ny KPA for 2022-2034 er vedtatt er den ikke rettskraftig enda, da det foreligger flere innsigelser til planen. Vi jobber med å få avklart innsigelsene til KPA 2022-2034. I første omgang ønsker vi å få avgrenset innsigelsene slik at det meste av ny KPA kan bli rettskraftig forholdsvis raskt.

Vi kan dessverre ikke si noe mer konkret enda om når hele eller deler av planen blir rettskraftig. Det betyr at det fortsatt er KPA 2012-2024 som er gjeldende.

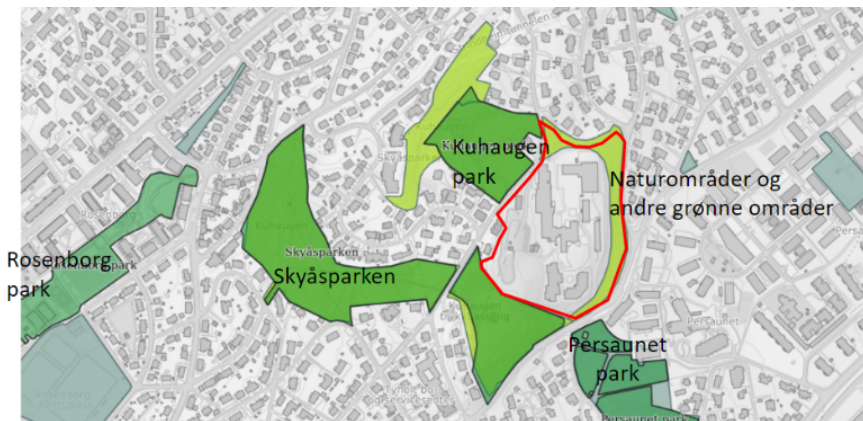
Siden planprosessen for Kuhaugen leir fortsatt er i tidlig fase, anbefaler vi at dere allerede nå forholder dere til ny KPA og intensjonene i denne, da vi mener ny KPA mest sannsynlig vil være rettskraftig før det blir aktuelt med vedtak om høring og offentlig ettersyn. Dette kan vi imidlertid ikke garantere, så det vil være en viss risiko for at planen må behandles etter KPA 2012-2024.

Planinitiativet er hovedsaklig i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim, fordi den vil sikre fortetting av areal som allerede er avsatt til bygg og anlegg for forsvar, delvis på areal som allerede er bebygget eller har tette dekker, veg og parkeringsplasser.

Tomta ligger ikke langs høyfrekvent kommunikasjonsåre, men skoleanlegget ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplassen Klara Holsts.

## Viktige hensyn i planområdet

Planområdet er viktig landskapsmessig. Kuhaugen leir ligger høyt i terrenget og kan ses fra store deler av byen. Det skaper sammenhenger mellom parker i området, både i form av tursti og visuelt. Det finnes også naturverdier i området.



Illustrasjonen viser parker og andre grønne verdier i nabolaget. Kuhaugen leir vises med rød strek

Kuhaugen leir ble etablert under andre verdenskrig. De opprinnelige bygningene har kulturminneverdi.

Andre viktige hensyn:

- Trafikksikkerhet ved innkjøring til anlegget
- Høydebasseng som sikrer vannforsyningen til planområdet og nabolaget

## Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

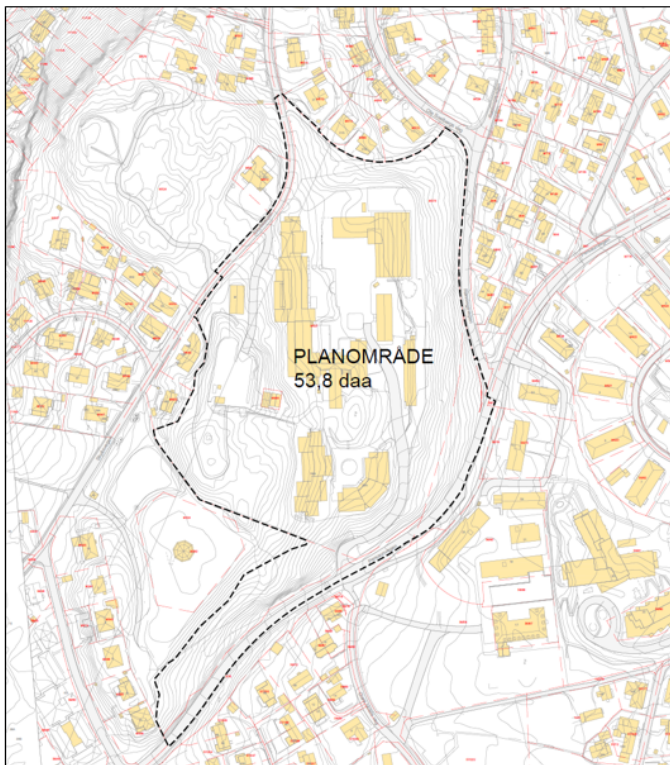
Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, med utgangspunkt i det innsendte planinitiativet.

## Råd for videreutvikling av planinitiativet

Under er våre råd for videre arbeidet med planen. Det vises også til vår presentasjon vist i oppstartsmøtet. Rådene er delvis basert på innspill fra andre kommunale enheter. Disse innspillene er også vedlagt. Det understrekes at alle råd er gitt på bakgrunn av de opplysningene vi kjenner i dag. Ny informasjon, for eksempel nødvendige volumstudier, kan påvirke våre råd i løpet av planprosessen.

### *Planavgrensning*

Vi er enige om planavgrensningen som er vist på illustrasjonen under, jamfør e-post datert 21.10.2024. Planområdet vil da omfatte noe ekstra grønnstruktur, og en del av Persaunvegen med sideterreng. Dette vil være tilstrekkelig areal for å sikre best mulig løsninger for Forsvarets og byens behov.



*Illustrasjon av omforent planavgrensning.*

### *Alternativ lokalisering av luftkrigsskolen*

I beskrivelsen av planen ønsker vi en kort drøfting av hvorfor luftkrigsskolen utvides i eksisterende anlegg i Kuhaugen leir, og hvorfor alternative plasseringer i tilknytning til flyplassen på Stjørdal eller på Ørlandet ikke er aktuelle.

### *Arkitektur*

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlig veg og tilgrensende grønnstruktur. Forøvrig vises det til byarkitektens utkast til ny arkitekturstrategi.

### *Klima*

I tråd med nylig vedtatt KPA skal alle reguleringsplaner planlegges slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Prosjektets mål for utslipp av klimagasser skal angis i planens formålsbestemmelse. Vi anbefaler at [Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune](#) legges til grunn for å definere klimamålene som skal gjelde for dette planforslaget. Planbeskrivelsen bør redegjøre for klimamålene og hvordan foreslåtte tiltak bidrar til å nå målene. Hovedgrepene må sikres i planforslaget. Byplankontoret stiller gjerne i et arbeidsmøte om klimamålene.

Klimakonsekvenser av eventuell oppføring av bygninger som følge av planforslaget, og relevante alternativer, oppfordres dokumentert gjennom klimagassberegninger. Klimagassberegninger skal baseres på NS 3720.

I nylig vedtatt KPA kreves i bestemmelsene at "Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges."

### *Klimatilpasning*

Det må redegjøres for hvordan planforslaget er tilpasset et klima i endring. Hovedgrepene skal sikres i planforslaget. I tråd med Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning bør naturbaserte løsninger vurderes. Hvis det velges andre løsninger skal dette begrunnes.

Trondheim kommunes vedtatte norm for blågrønn faktor (BGF) og [regneark](#) bør legges til grunn for utforming av planforslaget. Normen oppgir ikke noe konkret krav til forsvarsformål i reguleringsplaner. Planområdet ligger innenfor et område hvor øvrige byggeområder er vist som formålet *byggesone 3* i ny KPA. Innenfor området foreslås en blanding av funksjoner som forlegning/bolig (BGF-krav 0,9), undervisning/ skole (BGF-krav 0,8) og kontorlokaler samt støttefunksjoner (BGF-krav 0,6). Ved blandingsregulering skal formålet med størst andel BRA legges til grunn for definisjon av BGF-kravet. Siden omfanget av de ulike formålet ikke er avklart enda bør planforslaget oppfylle et minimumskrav på 0,7, men høyere verdi bør tilstrebes.

Hovedgrepene for å oppnå denne verdien skal sikres i planforslaget. Gjennom utfylt regneark, illustrasjonsplan som viser valgte aktuelle løsninger og planbeskrivelse, eventuelt eget notat som beskriver valgte løsninger, skal det dokumenteres at det er sannsynlig at planforslaget kan oppfylle kravet til blågrønn faktor på 0,7.

### **Tilbakemelding fra internt samråd**

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema.

Under er en oppsummering av hovedmomentene fra innspillene:

### *Landskap og arkitektur*

Anlegget bør underordnes landskapet, det betyr i praksis at anlegget helst ikke bør bli synlig fra større del av byen enn det er i dag. Fjernvirkning avhenger av høyder, og høye bygg som utfordrer landskapssilhuetten frarådes. Terrenget er bratt og det må vises hvordan bebyggelse og anlegg vil gi konsekvenser i form av skjæringer og fyllinger, eventuelt murer, og tap av vegetasjon.

Dagens bygningsmiljø bør videreføres, med tanke på orientering, bygningsform, materialbruk og uttrykk. Plassering av ny bebyggelse og vegger bør vurderes på nytt i sammenheng med volumstudier.

### *Grønnstruktur og friluftsliv*

Den eksisterende trevegetasjonen i området er viktig, og den bør sikres i planen. Dette gjelder også turstien som i dag går gjennom planområdet. Vi ber om at det utarbeides et regnskap som viser eksisterende grønnstruktur, ny og eventuelt nedbygd. Det må sikres at inngrep i

grønnstrukturen unngås i anleggsfasen ved at byggegrenser plasseres slik at det ikke gir behov for dette.

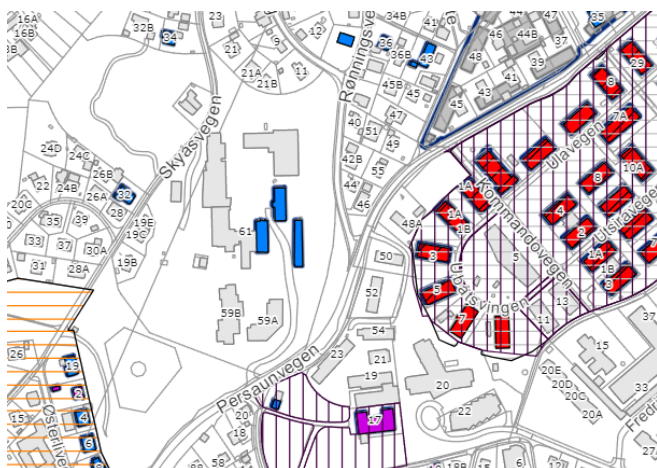
### *Naturverdier*

Naturverdier er et viktig premiss i vår arealforvaltning. Natur må hensyntas under anleggsfasen. Flere av de foreslåtte byggeområdene overlapper med en naturtypelokalitet med verdi C (lokalt svært viktig). Vi viser til § 11.3 i gjeldende KPA 2012-2024, og § 11 *Natur og grønne kvaliteter* og § 13.1 i vedtatt ny KPA. Det må redegjøres for de naturverdiene som eksisterer i planområdet, og hele natursystemet fra NiN-systemet bør brukes ved kartlegging.

*Kommunedelplan for naturmangfold* skal ligge til grunn for planarbeidet og må synliggjøres som underlag i planbeskrivelsen.

### *Kulturminner og kulturmiljø*

Kulturminnene i området forteller en viktig del av vår historie, og må sikres i plankart og bestemmelser. Ved kulturminnene bør den lavmælte arkitektoniske situasjonen videreføres og en grønn buffersone bevares.



*Utdrag av kommunens kulturminnekart.*

### *Bokvalitet*

Selv om studentene bor midlertidig i Kuhaugen leir, må ordinære krav til bokvalitet tilstrebes. Dette betyr blant annet at boliger bør plasseres inne på området grunnet støy fra Persaunvegen.

Når det gjelder universell utforming bør minimum 20% av boenhetene normalt være tilgjengelige boenheter, og lommrådet organiseres slik at den er lett å orientere seg i både innendørs og utendørs. Dersom dette skal avvikes fra må det begrunnes kort.

Det må også redegjøres for hvordan ønsket fortetting vil påvirke bokvaliteten på eiendommene i nærheten av anlegget.

### *Veg og trafikkssikkerhet*

Planområdet overlapper delvis reguleringsplanforslaget for Persaunvegen sykkelveg med fortau (r20220006). Det anbefales å samarbeide med Mobilitet- og Samferdselsenheten for å finne gode løsninger for utvidet avkjørsel og trafikkssikkerhet.

Trygg skoleveg og gode gang- forbindelser må sikres i tidlig planfase, og det må utarbeides en plan for gjennomføring av anleggsfasen som ivaretar forutsigbar ferdsel.

Det må vurderes om det er aktuelt å plassere by- eller sparkesykler i tilknytning til bussholdeplass og adkomstarealet til leiren fra Persaunvegen.

### *Vann og avløp*

Hensynssone for vannledning VL600 i Persaunvegen må vises i kart og tilknyttes bestemmelse. Utskifting av vann- og avløpsledninger kan bli nødvendig. Det er viktig at Trondheim kommunes VA-norm følges.

### *Geoteknikk*

Det vil være behov for geoteknisk prosjektering, men vurdering av områdestabilitet/sikkerhet mot kvikkleireskred er ikke nødvendig. Sprenging utløser krav om ingeniørgeologisk prosjektering før IG. Ved sprengning må hensyn til omkringliggende bebyggelse, infrastruktur og hulrom under bakken sikres, og tilstandskartlegging er nødvendig.

### *Forurensing i grunnen*

Det må sikres i planbestemmelsene at forurensede masser behandles på forskriftsmessig måte.

### *Sikkerhet og beredskap*

Enhet for samfunnssikkerhet og beredskap gir følgende innspill knyttet til regulering av Kuhaugen leir og hva dette vil bety for beboerne i nærområdet:

Luftkrigsskolen er og vil være et utdanningssted for personell i Luftforsvaret der flere vil ha funksjoner og roller som er sentrale for norsk forsvarsevne.

Kuhaugen leir er allerede en veletablert militær utdanningsinstitusjon i Trondheim der utvidelsen vil bidra til ytterligere kapasitetsbygging av Luftforsvaret som man ikke kan utelukke vil være av interesse for enkelte utenlandske etterretningstjenester.

Kommunen forutsetter at Forsvaret gjennomfører risikovurderinger og tiltak knyttet til forebyggende sikkerhetsarbeid for å oppnå forsvarlig sikkerhet av personellet, aktiviteten og utdanningsstedet som gitt i bla sikkerhetsloven.

Ut fra dagens sikkerhetspolitiske situasjon forventer vi at Forsvarsbygg vil forsterke sikringstiltakene rundt leiren.

Det er også en forutsetning at våre sikkerhetsmyndigheter bidrar i det forebyggende sikkerhetsarbeidet ved å formidle oppdatert trusselbilde samt beskyttelse av skjermingsverdig

informasjon.

Trondheim kommune vil sørge for å ivareta sikkerhetskravene knyttet til skjermingsverdig informasjon før, under og etter byggeprosjektet.

Ut fra mottatt informasjon fra 3RW arkitekter kan det synes som om beboerne som bor inntil planområdet ikke vil bli påvirket i nevneverdig grad sammenlignet med andre byggeprosesser.

## Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jmfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland. Vi anbefaler en raus varsling, det betyr alle eiendommene som innenfor grønn stipla strek på illustrasjonen under, jmfør e-post datert 22.10.2024.



Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsling av oppstart for naboer, velforeninger og eventuelt andre aktuelle interesseorganisasjoner. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Jmfør e-post datert 25.10.2024, anbefaler vi at dere arrangerer digitalt informasjonsmøte. Byplankontoret ønsker å delta på informasjonsmøtet, og Enhet for sikkerhet og beredskap kan delta ved behov.

Vi har mål om en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Når dere har fått tilstrekkelig avklaring, ønsker vi å gjøre avtale om en foreløpig framdrift for

planprosessen med følgende innhold:

- Arbeidsmøter, aktuelle tema er for eksempel kulturminner og kulturmiljø, natur- og friluftsverdier og vann og avløp
- Ev. møte med naboer eller andre
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplette planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

## Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

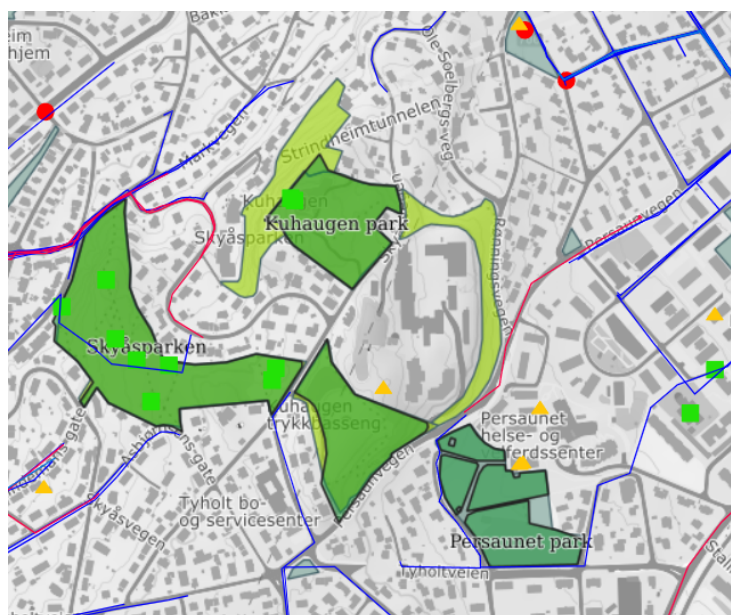
Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Hvis det gjøres endringer av reguleringsplanforslaget for Persaunvegen skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Praksisen med utleie av treningsfasiliteter til barnehager, skoler, idrettsklubber og andre, og hvordan planlagt fortetting vil påvirke denne praksisen, bør beskrives i planbeskrivelsen.

Det er gjort barnetråkkregistreringer i området. Persaunvegen brukes av barn. Det må vurderes hvordan dette skal hensyntas i planen. Illustrasjonen til høyre er hentet fra kommunens kartløsning, Barnetråkk 2014.



## Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet, da ingen foreslåtte tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Vurderingene av ROS skal omfatte både anleggsfase og driftsfase. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

Overvann, radongass, vind, Forsvaret, forurenset grunn, trafikkikkerhet, teknisk infrastruktur for vann og fare for terror og sabotasje.

ROS for teknisk infrastruktur for vann er påkrevet fordi vannledninger med innvendig diameter >300 mm berøres. Det bes om at denne delen av Ros-analysen utarbeides i samråd med TK Kommunalteknikk og Bydrift Vann. En analyse av høydebassenget knyttet til anleggsvirksomhet, sprenging, og beredskap er også aktuell.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen. I løpet av planprosessen kan det dukke opp flere aktuell tema for ROS.

## Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#), og må vise maksimal tillat bebyggelse innenfor planen. For at leseren lett skal kunne orientere seg i illustrasjonene er det viktig at de påføres stedsnavn, vegnavn og eventuelt navn på andre kjente orienteringspunkter.

Et nærvirkningsperspektiv fra standpunkt i krysset Kommandovegen/Persaunvegen er ønsket spesifikt for å få vist sammenhengen mellom kulturmiljøene Kuhaugen leir og Persaunet leir. Ellers er det viktig å få snitt som viser eksisterende og nye bygg og anlegg i leiren sammen med bebyggelsen som grenser inntil. På disse snittene er det viktig å vise plassering av og høyde på sikkerhetsgjerd. Illustrasjoner som viser anleggets synlighet i bylandskapet er særlig viktige.

## Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde, og at plansaken skal være prioritert.

Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag, slik at vi får satt av tilstrekkelig tid til å gå gjennom materialet raskt når det kommer.

Saken vil bli lagt ut på høring administrativt, så fremt planløsningen er i tråd med kommunens overordna planer og retningslinjer. Hvis ikke må den legges fram til 1. gangs behandling i byutviklingsutvalget. Hvis saken må legges fram til politisk førstegangs behandling, må det tas

høyde for ekstra tidsbruk og egen behandlingsfrist må avtales.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer ikke behandlingsgebyr til Forsvarsbygg, i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Solrunn Jørgine Paasche  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

### Vedlegg:

- 1 Planinitiativ for Kuhaugen leir, gnr 9 bnr 52\_28.08.24
- 2 Krav til komplett materiale
- 3 Adresseliste for varsling av oppstart av reguleringsarbeid
- 4 Presentasjon fra oppstartsmøte
- 5 Innspill fra fagenhetene
- 6 Innspill fra Kommunalteknikk VA

### Kopi til:

Forsvarsbygg  
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG  
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE