



Fagnotat

Vår ref.
2023/7785

Vår dato
5.2.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - revidert forslag etter mekling

1. Hva notatet gjelder

Fagnotatet gjelder Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 26.09.2024. Det handler om prosessen etter vedtak for å løse stående innsigelser, og hvilke endringer som nå foreslås vedtatt for å løse en del av disse. Fagnotatet beskriver også hvilke innsigelser som det ikke foreligger forslag til løsning på, og som må sendes til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. I tillegg beskrives endringer som foreslås etter dialog med blant annet Mattilsynet angående de vedtatte drikkevannsbestemmelsene.

Planmaterialet som følger fagnotatet er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 26.09.2024. Det er også oppdatert i tråd med meklingsresultatene og dialogen med Mattilsynet, altså med de endringene som nå foreslås vedtatt.

2. Byplankontorets vurdering

Argumenter for å vedta endringene:

- Ny KPA får rettskraft, og man får en avklart situasjon med tanke på hvilken KPA som skal gjelde for videre byutvikling.
- Endringene som foreslås er små i forhold til de positive og overordnede virkningene en rettskraftig ny KPA vil ha for videre byutvikling.
- Ny KPA vil fortsatt være i tråd med overordnede føringer og formålet med planen, slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024 (§ 1 Formål).

Argumenter mot å vedta endringene:

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune	Holtermanns veg 7	72 54 25 00	NO 942 110 464
Byplankontoret			
Postboks 2300 Torgarden		E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no	
7004 TRONDHEIM		www.trondheim.kommune.no	

- Bystyret må endre på et vedtak det nylig har gjort, 26.09.2024.

3. Bakgrunn

Ny KPA 2022-2034 som ble vedtatt 26.09.2024 hadde 19 uløste innsigelser:

- 9 fra Statsforvalteren
- 2 fra Statens vegvesen
- 7 fra Trøndelag fylkeskommune
- 1 fra Bane NOR

Etter dialog og meklingsmøter foreligger det forslag til løsning på 15 av disse.

De 4 gjenstående innsigelsene er avgrenset til enkelte områder i plankartet, og de øvrige delene av KPA 2022-2034 vil få rettskraft umiddelbart etter nytt vedtak i bystyret (foreslått vedtakspunkt 2). Områdene med uavklarte innsigelser blir unntatt rettskraft, og tas ut av plankartet (hvite felt). Dette gjelder Øvre Rotvoll trekanten, Øver Rotvoll sør, Presthusjordet og Sorgenfri (arealer for bussdepot).

4. Prosess etter bystyrevedtaket 26.09.2024

Etter vedtaket i bystyret 26. september ble det 14. oktober avholdt et møte mellom byråd for byutvikling, Byplankontoret og de aktuelle innsigelsesmyndighetene. Hensikten med møtet var å avklare hvilke innsigelser som var uløste etter bystyrets vedtak. Etter møtet var det videre dialog med både Bane NOR, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune for å se på mulige løsninger.

Dialogen førte til enighet med Bane NOR om forslag til løsning, og meklingsmøter med dem var derfor ikke nødvendig. Dialogmøter med Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune bidro til større forståelse for partenes syn, men førte ikke frem til enighet.

I desember gjennomførte byråd for Byutvikling, med bistand fra Byplankontoret, meklingsmøter med de myndighetene som fortsatt hadde stående innsigelser. I meklingsmøte 13. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statsforvalteren, og vi kom til enighet om en løsning på 7 av de 9 uløste innsigelsene. I meklingsmøte 18. desember ble det meklet om innsigelsene fra Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Vi kom da til enighet om en løsning på de 2 uløste innsigelsene fra Statens vegvesen og 5 av de 7 uløste innsigelsene fra fylkeskommunen.

Totalt 4 innsigelser står nå uten forslag til løsning, og disse vil bli sendt til avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet. Dette kan ta forholdsvis lang tid, kanskje mer enn ett år. Derfor foreslås det nå at bystyret vedtar de endringene som kreves for å følge opp meklingsresultatene, og dialogen med Bane NOR. Da kan ny KPA 2022-2034 få rettskraft så snart som mulig, med unntak av enkelte byggeområder.

5. Beskrivelse av de ulike innsigelsene og endringene som foreslås vedtatt

Under følger en beskrivelse av alle de stående innsigelsene etter bystyrets vedtak av KPA 26.09.2024. Det beskrives hvilke endringer som må vedtas for å løse 15 av dem, og hvorfor 4 av dem fortsatt ikke har forslag til løsning. Det er i overskriften angitt om innsigelsen med dette er trukket av innsigelsesmyndigheten, eller om den er imøtekommet dersom bystyret vedtar innstillinga som nå foreslås. At en innsigelse er imøtekommet kan bety alt fra mindre justeringer i bestemmelser og/eller plankart, til at et byggeområde er tatt helt ut. Dette framgår av beskrivelsene.

Statsforvalteren - innsigelser som er løst

Statsforvalteren hadde 9 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 7 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 13.12.2024:

Bestemmelse § 6.1 - imøtekommet

Innsigelsen: Med henvisning til rundskriv T-2/16, kapittel 3.11 Strandsone langs sjø og vassdrag, fremmes det innsigelse til generell byggegrense mot sjø med grunnlag i manglende vurderinger etter strandsoneretningslinjene kapittel 6.5.

Innsigelsen handler om § 6.1 i bestemmelsene, som angir hvilke avstander som gjelder som byggegrense mot sjøen, og hva som kan tillates utenfor denne. Innsigelsen var opprinnelig imøtekommet ved at gjennomførte vurderinger ble grundigere beskrevet. Bystyrets tillegg om at også tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner kan tillates utenfor byggegrensen gjorde at Statsforvalteren ikke lenger anså innsigelsen som imøtekommet.

Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden på tillegget endres til å handle om tiltak med historisk *verdi*, ikke historiske *funksjoner*, samt at det blir satt som premiss at allmennheten skal sikres tilgang. Det legges også til en retningslinje om hva som kan være sikre holdepunkter for historiske tiltak. Innsigelsen er imøtekommet dersom bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

~~Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet, og tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner.~~ Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt

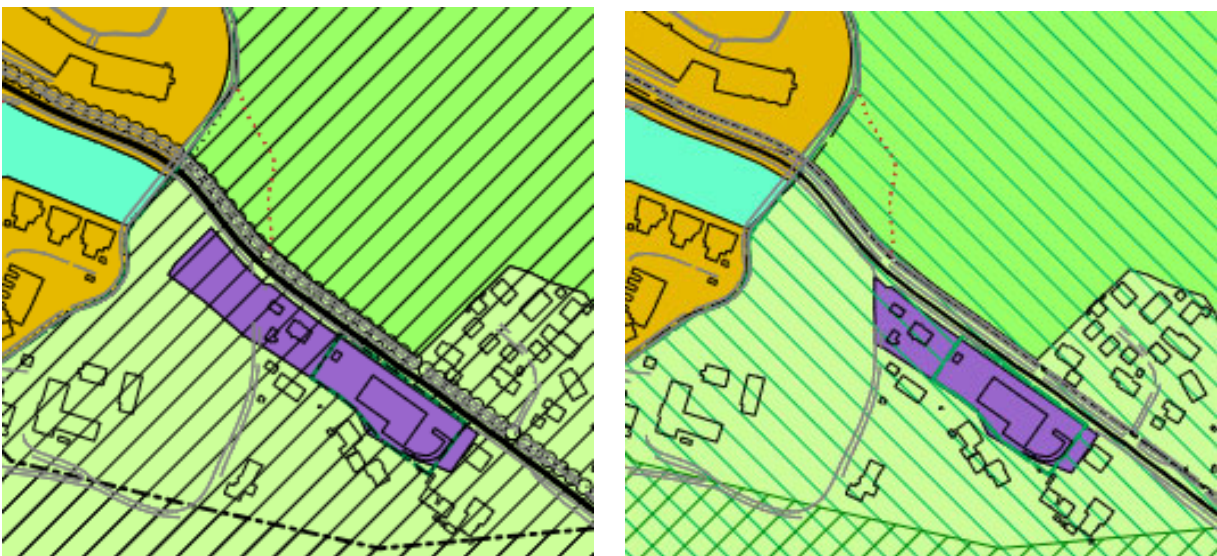
tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Retningslinje: Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

50 Bratsbergvegen 139 - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet fremmes det innsigelse til 50 Bratsbergvegen 139 som næringsbebyggelse.

Innsigelsen er dersom grensen mellom arealet som avsettes til næringsformål og LNFR justeres, slik at området med dyrkajord vest for adkomstvei endres til LNFR.

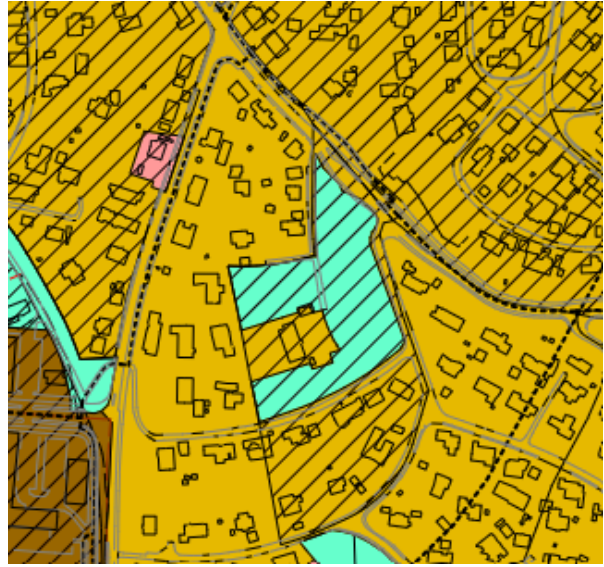
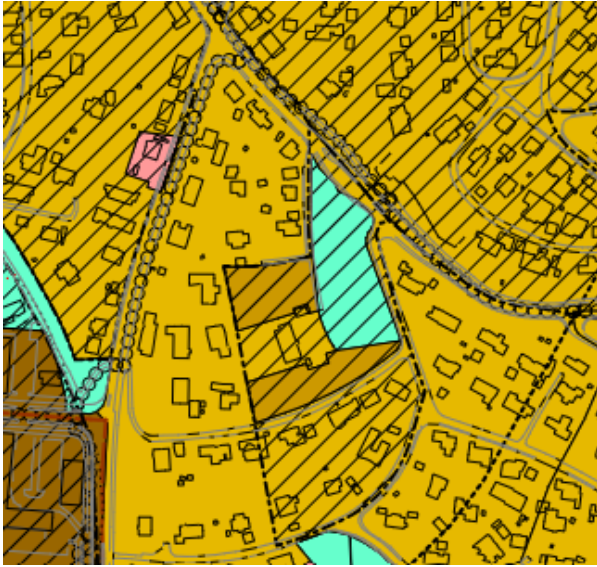


Kartutsnittet til venstre viser næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024, kartutsnittet til høyre viser hvordan næringsformålet nå foreslås avgrenset for å løse innsigelsen.

924 Berg Prestegård - imøtekommet

Innsigelsen: Med til RPR-BU (rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging) samt veileder om systematisk folkehelsearbeid fremmes det innsigelse til område 924 Berg Prestegård.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved å endre arealet fra byggesone 2 til formålet blå/grønnstruktur.

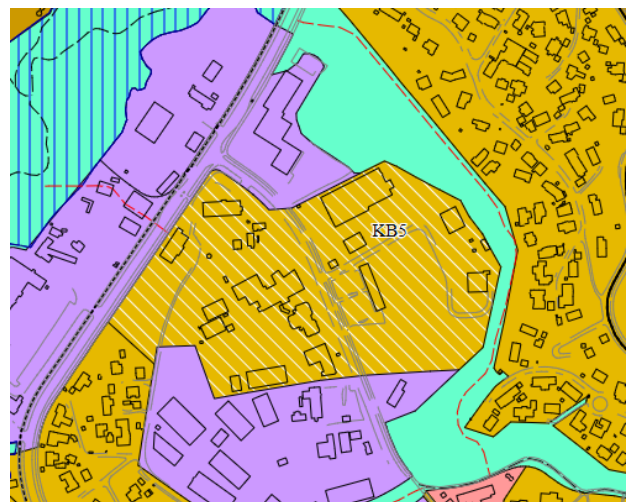
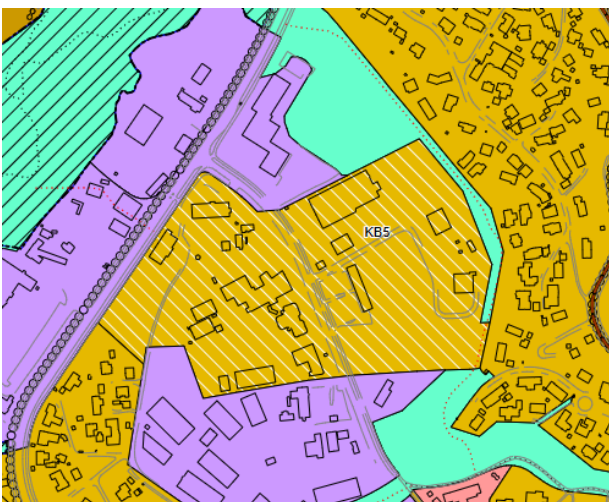


Kartusnittet til venstre viser Berg Prestegård med byggesone 2, slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 er erstattet av blå/grønnstruktur for å løse innsigelsen.

9/933 Fossegrenda - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.6 Naturmangfold 3.10 Friluftsliv, fremmes det innsigelse til forslag 933 Fossegrenda KB5. Avgrensningen av utbyggingsområdet må tilpasses kartlagte friluftslivsverdier og grønnstruktur.

Innsigelsen er løst dersom at avgrensningen av byggeområdet innskrenkes mot nordøst, og arealet som avsettes til blå/grønnstruktur får samme utstrekning som i KPA fra 2012. Dette er en løsning som også grunneier er enig i.



Kartusnittet over til venstre viser avgrensningen av KB5 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen er endret for å løse innsigelsen.

941 Ranheimsvegen 305 - trukket

Innsigelsen: Til forslag 941 Ranheimsvegen 305 fremmes det innsigelse med bakgrunn i Rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis pkt. 3.1 Støy.

Statsforvalteren trakk innsigelsen, og byggsone 4 beholdes slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Dette etter at det ble klargjort at hensynet til støyfølsom bebyggelse ivaretas av bestemmelsene til KPA, § 19 Støy og stille områder.



§ 19 sikrer at statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde, og at det i byggsone 4 ikke åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød eller lilla støysone.

956 Dragvoll - imøtekommet

Innsigelsen: Det fremmes innsigelse til nedbygging av fulldyrka jord innenfor planområdet med bakgrunn i jordlovens § 9 og skjerpet jordvern.

Innsigelsen er løst dersom avgrensningen av næringsformålet innskrenkes mot nordøst, og arealet som her er matjord avsettes til LNFR. Formålsendringen har vært på begrenset høring til NTNU som er grunneier, og de har ingen kommentar til meklingsresultatet.



Kartusnittet til venstre viser avgrensningen av næringsformålet slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan avgrensningen av næringsarealet er endret for å løse innsigelsen.

945 Brøsetekra - imøtekommet

Innsigelsen: Med bakgrunn i folkehelse og barn og unges interesser, så fremmes det innsigelse til at området settes av til byggesone 2.

Her nådde ikke kommunen fram med sine argumenter. Innsigelsen ble derfor av kommunens representanter i møtet foreslått løst ved at arealet endres fra byggesone 2 til byggesone 3.

Til informasjon pågår det på dette arealet et privat planarbeid som har til hensikt å omregulere området til boligbebyggelse. Det private planforslaget har nøyaktig samme avgrensning som ble vedtatt som byggesone 2 i bystyret. At området etter mekling avsettes til byggesone 3 i stedet for byggesone 2 betyr ikke at området nå ikke kan planlegges med blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse er i tråd med strøkskarakteren. Både områdene sør og øst har eksisterende blokkbebyggelse, og ny blokkbebyggelse er planlagt på tomten i nord. Rekkehusbebyggelsen mot vest må hensyntas uansett om planområdet er avsatt til byggesone 2 eller 3.



Kartutsnittet til venstre viser avgrensningen av byggesone 2 slik den ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvordan byggesone 2 her er tatt ut for å løse innsigelsen.

Statsforvalteren - innsigelser som ikke er løst

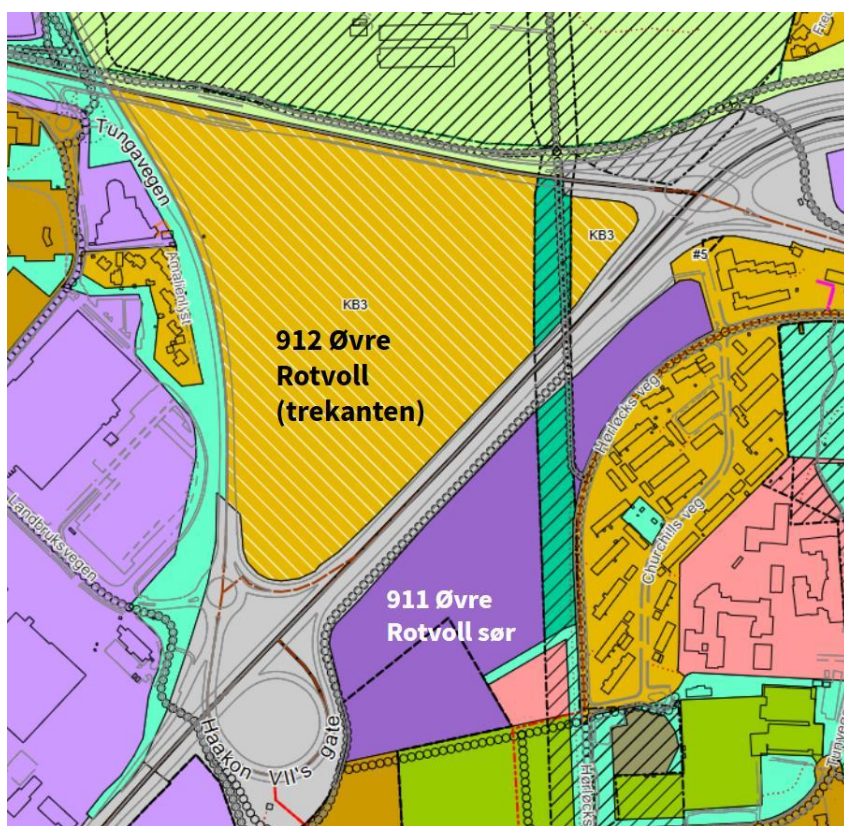
912 Øvre Rotvoll (trekanten) og 911 Øvre Rotvoll sør

Innsigelsen: Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvernet, fremmes det innsigelse til forslag om utbygging både på Øvre Rotvoll trekanten, Øvre Rotvoll sør, Kruskajordet samt Askeladdvegen I og II.

Innsigelsen fra statsforvalteren er løst for Kruskajordet og Askeladdvegen I og II. Når det gjelder 912 Øvre Rotvoll (trekanten) kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for næringsareal på resterende areal dersom det ikke er behov for hele arealet til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og/eller renovasjonsanlegg.

Når det gjelder 911 Øvre Rotvoll sør kan ikke Statsforvalteren akseptere at det åpnes for nedbygginga av denne dyrkamarka, uansett formål.

Disse byggeområdene har dermed ingen forslag til løsning, og blir unntatt rettskraft og vist som hvite felt i plankartet. Dette er inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealene kan benyttes til de formålene bystyret vedtok.



Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde 2 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For begge disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Manglende trafikkanalyse - imøtekommet

Innsigelsen: Med hjemmel i Plan- og bygningsloven, § 5-4, og ut fra vårt sektoransvar for vegtrafikk og vegtransport; jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og

transportplanlegging fremmes det innsigelse kommuneplanens arealdel grunnet manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder inkl. kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyser som grunnlag for avbøtende tiltak for ulike trafikantgrupper sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner, og at det i planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner. Dette er gjort i planbeskrivelsens kapittel 3.5 Mobilitet, vedlagt.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker framkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

Tanemsbruvegen 10-14 - trukket

I forbindelse med tilleggshøring 6 (høringsfrist 6.4.24) påpekte Statens vegvesen at ovennevnte innsigelse spesielt gjaldt nye/endrede byggeområder som var lagt til i denne høringen, og dermed Tanemsbruvegen 10-14 som var endret fra offentlig tjenesteyting til byggesone 2.

Denne innsigelsen ble i meklingsmøtet trukket av Statens vegvesen, som følge av enigheten angående den generelle innsigelsen om manglende trafikkanalyse.

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen hadde 7 stående innsigelser etter bystyrets vedtak av KPA 2022-2034. For 5 av disse kom vi fram til forslag til løsning i meklingsmøtet 18.12.2024.

Endringer hovedvegnettet - imøtekommet

Innsigelsen: Med hjemmel i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer fylkesutvalget innsigelse inntil konsekvenser for ny kategorisering av fylkesveger og riksveger er utredet, medvirkning er tilstrekkelig gjennomført og bestemmelser og temakart er endret i dialog med Trøndelag fylkeskommune.

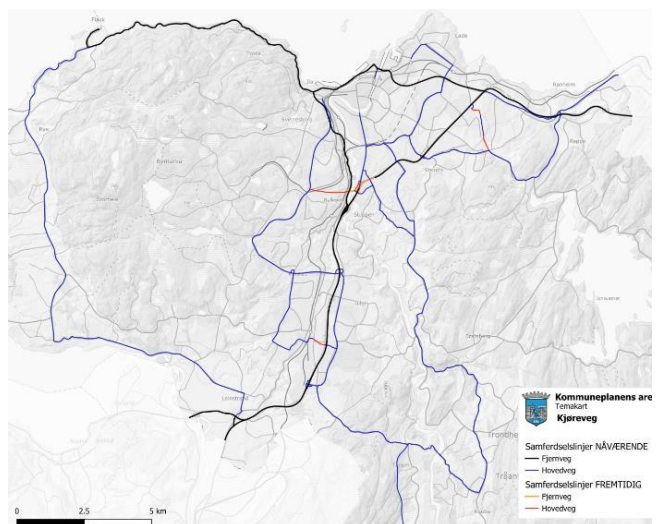
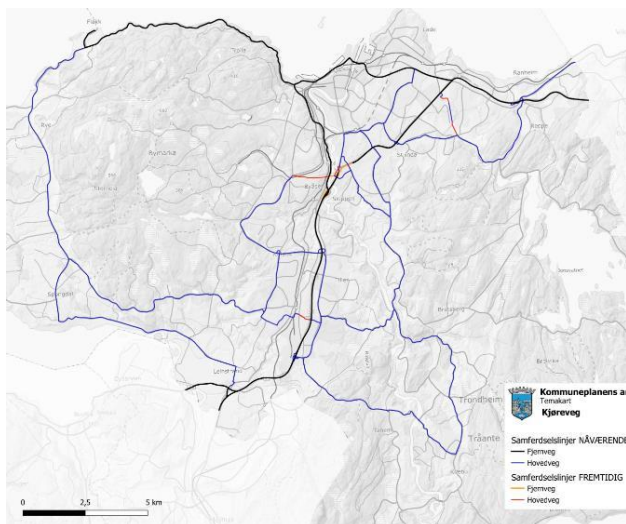
Innsigelsen foreslås løst ved endring i hvilke vegstrekninger som defineres som hovedveger, i tråd med forslag fra fylkeskommunen. Dette betyr at innsigelsen er løst om følgende endringer gjøres i plankartet (se kartutsnitt neste side):

Vegstrekninger *legges til* som hovedveglinjer i plankartet:

- Brøttemsvegen (Tanem-Tulluan), fv 704
- Byåsveien, fv 6650
- Elgeseter gate (til Elgeseter bru), fv 6690
- Havnegata, fv 6692
- Haakon VIIIs gate-Lade allé-Jarleveien-Stiklestadvegen, fv 6668
- Jørgenvegen (Bromstadvegens forlengelse), fv 6664
- Kockhaugvegen fv 950

Vegstrekninger som *tas ut* av plankartet som hovedveglinjer:

- Ringvålvegen, fv 6654
- Tillerbruvegen, fv 6684



Kartutsnittet til venstre viser hovedveglinjene (blå) slik de ble vedtatt av bystyret 26.09.2024. Kartutsnittet til høyre viser hvilke som er lagt til og tatt ut for å løse innsigelsen.

Fylkeskommunen ønsket også følgende vegstrekninger som hovedveglinjer i plankartet, men aksepterte at disse ikke ble tatt inn:

- Nyhavna metrobusstrase, fv. 6668 (Maskinistgata-Strandveien og Stiklestadvegen)
- Heimdalsvegen-Bjørndalen- John Aaes veg, fv. 6682
- Singsakerringen, fv. 6666 (Klostergata -Christian Fredriks gate -Eidsvollsvegen - Festningsgata -Stadsingeniør Dahls gate)

Bestemmelse § 13.2 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse til bestemmelse § 13.2 som fastsetter at all kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan bortsett fra på fjernveg (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at ordlyden i bestemmelsen endres. Kravet om utforming av gater *for lav fart* tas ut. Andre avsnitt i bestemmelsen, om tilrettelegging for kryssing på gateplan for fotgjengere, endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 13.2 Innenfor tettstedene

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater ~~for lav fart~~ og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Endret fra del av bestemmelse til retningslinje: *Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere ~~bør~~ skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte ~~kryss~~kryssningspunkt kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.*

Bestemmelse § 13.8 - imøtekommet

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder innsigelse inntil bestemmelse § 13.8 om sykkelnett er endret i ordlyd eller fjernet (opprinnelig en del av punktet om endringer i hovedvegnettet).

Innsigelsen foreslås løst ved at andre setning i bestemmelsen endres fra bestemmelse (krav) til retningslinje. Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsen nå vedtas slik:

§ 13.8 Sykkelnett

Langs sykkelnett skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. ~~Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.~~

Det bør sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss. Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og fotgjengeroverganger ved kryssing skal unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

Tulluan og Vassfjellet (959 og 963) - imøtekommet

Innsigelsen: Før næringsareal i Tulluan og Vassfjellet kan settes av i arealdelen, må det innarbeides rekkefølgekrav om at det må gjøres en konkret vurdering av samlet belastning på fylkesvegnettet på fv. 704, fv. 6702 og fv. 6595, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak før trafikkmengden kan økes.

Innsigelsen foreslås løst ved at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som skal utredes i forbindelse med detaljreguleringsplaner (§ 13.4 Mobilitetsutredning), og at det planbeskrivelsen til KPA utdypes hva den nye bestemmelsen innebærer, og hva som skal sikres av utredninger i reguleringsplaner.

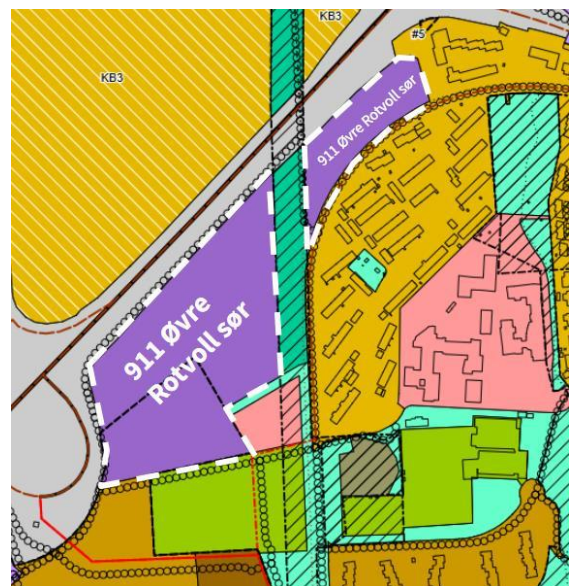
Disse endringene er *de samme som gjøres for å imøtekomme Statens vegvesens innsigelse* om manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder. Se nærmere beskrivelse av endringene under dette punktet (over).

911 Øvre Rotvoll sør - trukket

Innsigelsen: Innsigelse inntil det tas inn rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen må være etablert før næringsareal kan etableres på Øvre Rotvoll.

Fylkeskommunen mener et overordnet rekkefølgekrav vil gi bedre forutsigbarhet for alle parter, men ser imidlertid at kravet kan videreføres til neste plannivå. Fylkeskommunen trakk derfor innsigelsen, og næringsformålet kan beholdes slik det ble vedtatt av bystyret 26.09.2024.

NB: Arealet har fortsatt uløst innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til jordvern. Det vil derfor foreløpig være unntatt rettskraft. Avgjørelse i departementet vil avgjøre om arealet kan tas i bruk til næringsformål.



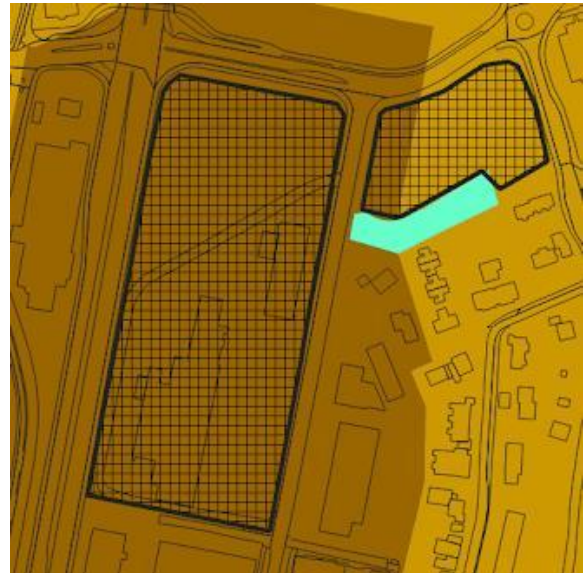
Trøndelag fylkeskommune - innsigelser som ikke er løst

Bussdepot på Sorgenfri - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget opprettholder (derfor) innsigelse til planforslaget inntil det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at arealer på Sorgenfri ikke kan fristilles for byutvikling før et bussdepot er etablert.

Det ble i meklingsmøtet enighet om å sette meklingen på vent når det gjelder Sorgenfri. Bakgrunnen var forslag om en båndleggingssone på Sorgenfri for å imøtekomme innsigelsen fra fylkeskommunen. Det var behov for nærmere avklaring av ordlyd i en slik båndlegging, samt intern forankring hos begge parter.

Kommunen utarbeidet forslag til en båndleggingssone som ivaretar bussdepot på Sorgenfri inntil etablering av bussdepot på Rotvolltrekanten er muliggjort i arealdelen. Foreslått avgrensning av båndleggingssonen er vist i kartutsnittet. Forslaget ble oversendt fylkeskommunen.



Fylkeskommunen aksepterte ikke forslaget som løsning på innsigelsen. Deres motforslag var en båndleggingssone som sikrer bruken av Sorgenfri som bussdepot inntil alternativ tomt er avsatt i vedtatt reguleringsplan og nytt kollektivanlegg er satt i drift.

Man er altså ikke kommet til enighet om noen løsning på denne innsigelsen. Områdene på Sorgenfri hvor det i dag er etablert bussdepot blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvite felt i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet angående innsigelsen.

Bussdepot på Presthusjordet - uløst

Innsigelsen: Fylkesutvalget trekker innsigelse om å sikre arealet på Øvre Rotvoll (trekanten) til bussdepot, forutsatt at et av alternativene som er fremmet i tilleggshøring nr. 6 vedtas.

Alternativene i tilleggshøring 6 innebar at både Øvre Rotvoll (trekanten) og Presthusjordet ble sikret som areal til bussdepot, enten som kombinert arealformål eller som LNFR-formål med båndleggingssone som åpnet for å etablering av bussdepot. I bystyrets vedtak 26.09.2024 ble Presthusjordet imidlertid avsatt til rent LNFR-formål.

Fylkeskommunen aksepterer ikke at det kun åpnes for etablering av bussdepot på Øvre Rotvoll og ikke på Presthusjordet.

Presthusjordet blir dermed unntatt rettskraft og vist som hvitt felt i plankartet, inntil det er tatt en avgjørelse hos Kommunal- og distriktsdepartementet om arealbruken.



Bane NOR

Innsigelsen: Planbestemmelsene § 6.2 og § 12.3 om vassdrag og planbestemmelse § 26.1 om karbonrike arealer fordi bestemmelsene vil kunne vanskeliggjøre og hindre nødvendig vedlikehold og skjøtsel, samt fordyre og hindre utvidelse av jernbanen med tilhørende anlegg.

Innsigelsen knyttet til § 12.3 var tidligere løst. Innholdet i § 26.1 er flyttet til § 11.3.

Byplankontoret utarbeidet forslag til ny ordlyd i bestemmelsene § 6.2 og § 11.3 som skal ivareta «nødvendige tiltak for drift og vedlikehold av jernbanen». Disse forslagene ble avklart med byråd for byutvikling, og oversendt Bane NOR. Bane NOR aksepterte de foreslåtte endringene i brev 13.12.2024, og behovet for mekling var dermed ikke lengre til stede.

Innsigelsen er imøtekommet om bestemmelsene nå vedtas slik (nye tillegg er vist med understrekning):

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje. ~~Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates.~~

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden hos Nibio.no.

6. Drikkevannsbestemmelsene anbefales vedtatt slik de har vært på høring

Vedtatte drikkevannsbestemmelser 26.9.2024

Bestemmelsene som bystyret vedtok for *hensynssone sikringssone drikkevann* er noe tilsvarende bestemmelsene som er i KPA 2012-2024, som var på høring i 2012 og vedtatt i 2013. Siden da er kravene til beskyttelse av drikkevanskilder og vanntilsigsområder skjerpet vesentlig i Norge. Det har vært flere endringer i drikkevannsregelverket. Det har kommet nye forventninger fra regjeringen til regional og kommunal planlegging og nye nasjonale mål for vann og helse. Det skal tas hensyn til vannforsyning og drikkevann når folkehelsedelen og beredskapsdelen av kommuneplanene utarbeides. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) påpekte i 2016 at bestemmelsene i Trondheims KPA var for svake.



Mange av drikkevannsbestemmelsene som ble sendt på høring i forbindelse med ny KPA, og anbefalt i tråd med skjerpede statlige krav til drikkevann, ble ikke vedtatt. Hensynssonene i plankartet der drikkevannsbestemmelsene skal gjelde ble vedtatt som hørt og framgår av illustrasjonen over.

Prosess etter bystyrevedtaket

Mattilsynet, Melhus kommune og Malvik kommune sendte brev (samtlige datert 12.11.2024) og påpekte at de store endringene i bestemmelsene ikke hadde vært på høring. Manglende høring innebar at verken Mattilsynet, Melhus kommune eller Malvik kommune fikk mulighet til å gi innsigelse til de bestemmelsene som ble vedtatt. Etter veiledning fra Statsforvalteren mener de at bystyrevedtaket av den grunn er ugyldig.

Det ble 14.1.2025 holdt et dialogmøte med Mattilsynet og Malvik kommune. Fra Trondheim kommune deltok byråd for Byutvikling, med støtte fra Byplankontoret, Kommunalteknikk og Eierskapsenheten. Statsforvalteren og Melhus kommune meldte avbud. I etterkant har Mattilsynet, Melhus kommune og Malvik kommune varslet at dersom drikkevannsbestemmelsene som ble vedtatt i september sendes på høring nå i etterkant, vil de fremme innsigelse. I varslene skriver de at Trondheim vannverk må etablere mer omfattende, komplisert og kostbar vannbehandling dersom KPA ikke gir tilstrekkelig beskyttelse av drikkevanskilden. Økonomiske konsekvenser av dette vil også gå ut over nabokommunene som samarbeider med Trondheim kommune og får drikkevann fra Jonsvatnet.

Mattilsynet har nå varslet to tilsyn av Trondheim vannverk med fokus på kildebeskyttelse for tilsigsområdet for Jonsvatnet, om vannbehandlingen er tilpasset råvannskvaliteten for Jonsvatnet, leveringssikkerhet, beskyttelse av overføringstunneler og høydebasseng i fjell, samt sikkerhet og beredskap.

Byplankontorets vurdering

Med bakgrunn i det som er fremkommet i brev og dialogmøtet anbefaler Byplankontoret at bystyret vedtar nye bestemmelser for hensynssone drikkevann nå. Bestemmelsene som anbefales er likelydende med de som var på høring i prosessen for ny KPA 2022-2034.

Både Eierskapsenheten, Kommunalteknikk, Mattilsynet, Statsforvalteren, Melhus og Malvik kommuner mener de skjerpede drikkevannsbestemmelsene må innføres. Bestemmelsene vil begrense handlingsrommet gårdbrukere rundt Jonsvatnet har til å starte ny næringsvirksomhet. Det vil blant annet være ulovlig å etablere ridesenter og kennel. Det vil være mulig å bo som normalt, samt å drive med skogbruk og landbruk, men det vil være strengere restriksjoner på blant annet oppbevaring av oljeprodukter.

Konsekvensen av å opprettholde bystyrets vedtak 26.9.2024, vil være at kommunen i stedet pålegges store investeringer i rensetiltak på drikkevannet. Det antas at investeringen vil ligge på minst 1 til 2 milliarder kroner. Med en nedbetalingstid på 30 år, vil renter og avdrag på en investering på 1,5 milliarder føre til økte driftskostnader på 100 millioner kroner årlig. I tillegg kommer økte driftsutgifter på selve rensingen. Dette er kostnader som må finansieres gjennom økt VA-gebyr.

Nye rensetrinn må utredes og høres, og vil også ta minst 5-7 år å etablere, og i mellomtiden vil drikkevannet være uten god nok beskyttelse, med den risiko dette medfører for innbyggerne i Trondheim, Malvik og Melhus.

Byplankontoret mener de positive konsekvensene av å innføre drikkevannsbestemmelsene som har vært hørt, og akseptert av Mattilsynet og nabokommuner, klart overgår de negative ved å opprettholde bystyrets vedtak fra 26.9.2024.

7. Konsekvenser av endringene i planforslaget

Endringene som foreslås for å løse/imøtekomme til sammen 12 av innsigelsene gjelder hovedveglinjene og formålsendringer i plankartet, samt endring av syv av bestemmelsene.

Endringene i veglinjene i plankartet betyr at flere vegstrekninger defineres som hovedveger hvor kjørende skal prioriteres. Sammen med endringene i tilhørende bestemmelser anses dette som den største endringen som følge av den lokale meklingen.

Fire av bestemmelsene som endres handler om samferdselsanlegg. Endringen i § 13.4 *Mobilitetsutredninger* innebærer en viktig presisering av hva som skal utredes i forbindelse med detaljplanlegging, men endrer ikke på innholdet i arealdelen. Endringene i de tre andre bestemmelsene påvirker imidlertid hvordan vi skal planlegge samferdselsanleggene. Framkommeligheten for buss langs kollektivtraseer styrkes (§ 13.7), men prioriteringen av sykkel langs sykkeltraseene svekkes (§ 13.8). Kryssingsløsninger for gående på bakkeplan prioriteres ned, mens framkommelighet for kjørende prioriteres opp (§ 13.2). Endringene gir også rundere bestemmelser, og konkrete løsninger må i større grad drøftes i hver detaljplan.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø (§ 6.1), byggegrense mot vassdrag og innsjøer (§ 6.2), og ivaretagelse av karbonrike arealer (§ 11.3) påvirker ikke hovedinnholdet i disse bestemmelsene.

De fem formålsendringene i plankartet har konsekvenser for bruk av de berørte tomtene, men ingen større konsekvenser for byutviklinga. Størrelsen på arealendringene er forholdsvis små i forhold til helheten i arealdelen, og påvirker ikke det overordnede arealregnskapet i

nevneverdig grad.

Konsekvenser for sosial bærekraft

To områder bevares som blå/grønnstruktur, og dette er positivt for innbyggernes tilgang til leke- og friluftsområder i sine nærområder.

Endringene som angår samferdselsanlegg kan gi noe større gjennomgangstrafikk og lavere prioritering av myke trafikanter. Dette kan gjøre det vanskeligere å skape trygge og attraktive bymiljø som innbyr til opphold og adkomst til fots framfor med bil.

Strengere drikkevannsbestemmelser sikrer i større grad rent drikkevann. Dette er en grunnleggende forutsetning for et fungerende samfunn, og en ren drikkevannskilde gir trygghet for tilgang på drikkevann selv om noe skulle skje med infrastrukturen knyttet til rensing av drikkevannet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Endringene som angår samferdselsanlegg anses å ha de største konsekvensene for klima og ytre miljø. Å definere flere vegstrekninger som hovedveger for kjørende, og samtidig prioritere framkommelighet/fart for kjørende på disse vil kunne medføre noe økt trafikk på flere vegstrekninger, samt økt støy- og støvproblematikk langs disse.

Endringene i bestemmelsene om byggegrense mot sjø, byggegrense mot vassdrag og innsjøer, og karbonrike arealer handler om hva som skal tillates i naturområder og karbonrike områder. Endringene innebærer i hovedsak en oppmykning for å sikre vedlikehold og utvidelse av jernbane og veganlegg, og dette kan påvirke klima og ytre miljø, men ikke vesentlig grad. På den andre siden strammes det noe inn på hva som kan reetableres som historiske tiltak i strandsonen.

Endringene i formål gjør at cirka 6 dekar mer matjord bevares, og at cirka 10 dekar mer grønnstruktur bevares.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Boligpotensialet

Konsekvensene for boligpotensialet er små, og kun redusert ved at byggesone 2 på Berg Prestegård er tatt ut og erstattet med blå/grønnstruktur. Dette arealet var tiltenkt studentboliger.

Endring fra byggesone 2 til byggesone 3 på Brøsetekra vil i praksis ha liten betydning for boligpotensialet, da området uansett kan bygges ut med blokkbebyggelse. Dette er i tråd med strøkskarakteren, og det foreliggende planforslaget viser at en utnyttelsesgrad på

100 % er godt mulig uten å gå ned på størrelsen på uteoppholdsarealene.

Ledig næringsareal for utvikling

Endringene medfører en liten reduksjon av areal avsatt til næringsbebyggelse, av hensyn til matjord (Dragvoll og Brattsbergvegen) og grøntdrag (Fossegrenda).

Begrensninger for økt aktivitet på Jonsvatnet

Bestemmelsene betyr at tiltak som gir økt aktivitet rundt Jonsvatnet, og som kan gi økt fare for forurensning, ikke tillates. Nye anlegg, veier eller masseuttak som ikke er tilknyttet landbruket, vil heller ikke kunne tillates. Gårdsbruk får samme bestemmelser som boliger og hytter, men det vil være lettere å få dispensasjon for stedbunden næring enn for hytter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringene som anbefales som oppfølging av lokal mekling får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Dersom forslaget til bestemmelsene til hensynssone drikkevann vedtas vil dette innebære at kostnader for kommunen som vannverkseier holdes på forventet nivå. Blir sikkerheten i tilsigsområdet og kildene svekket gjennom å ikke vedta de foreslåtte bestemmelsene, vil dette kunne innebære en investering i størrelsesorden 1-2 milliarder kroner ut over planlagte tiltak i Kommunedelplan Vann, og økte driftsutgifter.

8. Byplankontorets anbefaling og råd

Byplankontoret anbefaler at bystyret vedtar de endringene som byråd for byutvikling og de aktuelle innsigelsesmyndighetene har blitt enige om for å løse 12 av innsigelsene til planen.

Den ene av innsigelsene fra Statens vegvesen er slik at den *ikke kan avgrenses til deler av KPA*, verken geografisk eller på annen måte. Foreslått endring for å løse denne innsigelsen er derfor helt avgjørende for å få en rettskraftig ny KPA. Øvrige innsigelser *kan* avgrenses til enkelte områder, linjer eller bestemmelser. Det anbefales likevel at endringene for å løse dem vedtas. Alternativt må de sendes til avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet.

Byplankontoret anbefaler også at drikkevannsbestemmelsene vedtas slik de har blitt hørt i prosessen med ny KPA. Hvis ikke vil flere av innsigelsesmyndighetene, inkludert statsforvalteren, hevde at bystyrevedtaket 26.9.2024 var ugyldig, siden det ble vedtatt bestemmelser som ikke hadde vært på høring. Dermed fikk de ikke mulighet til å gi innsigelse.

9. Byplankontorets forslag til innstilling

Byplankontoret har følgende forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 5.2.2025, og med bestemmelser senest datert 5.2.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.2.2025.
2. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de klart avgrensede deler av planen som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til mekling og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, senest datert 5.2.2025

Vedlegg 2: Plankart, senest datert 5.2.2025

Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, senest datert 5.2.2025

Vedlegg 4: Temakart KPA, revidert februar 2025

Vedlegg 4b: Temakart klimarelatert risiko, revidert februar 2025

Vedlegg 16: Utdypende om drikkevannsbestemmelsene, datert februar 2025

Vedlegg oppdatert i tråd med forslaget til innstilling, og som kun ligger på nettsida til KPA:

Vedlegg 5: Hensynssoner naturmiljø og naturområder i sjø, revidert februar 2025

Vedlegg 6: Hensynssoner kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse, revidert februar 2025

Vedlegg 7: Klimaveileder for plan- og byggesaker, revidert februar 2025

Vedlegg 8: Norm for blågrønn faktor, revidert februar 2025

Vedlegg 9: Oversikt over hørte arealendringer, revidert februar 2025

Vedlegg 10: Konsekvensutredning - Alle forslag til endringer i byggeformål, revidert februar 2025

Vedlegg 11: Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområde i sjø, mai 2024

Vedlegg 12: Overordnet ROS-analyse, mai 2024

Vedlegg 13: Lokale sentrumskjerner, revidert februar 2025

Vedlegg 14: Innsigelser til høringsforslaget, revidert februar 2025

Vedlegg 15: Innspill til høringsforslaget, mai 2024