

Saksfremlegg

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (20/219), k20210049, sluttbehandling

2023/7785

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 07.05.2023, og med bestemmelser senest datert 07.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 07.05.2023.
2. Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt av bystyret, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6.

Unntak kan vurderes for planforslag som mottas som komplett innen seks måneder etter vedtaket av arealdelen. Planforslaget skal være komplett etter loven og krav gitt i Trondheim kommunes veileder for reguleringsplaner. Unntak forutsetter videre at føringer gitt i kommuneplanens arealdel for Trondheim 2012-2024 eller for Klæbu 2010-2021 følges. En eventuell kombinasjon med føringer fra ny arealdel forutsetter at dette bidrar til bedre bolig- og bykvalitet og bringer planen mer i samsvar med hovedgrepene i ny arealdel.

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

SAMMENDRAG

Kommunedirektøren har utarbeidet forslag til den første kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune etter siste kommunesammenslåing. Hovedendringen er at flere av byggeområdene fra gjeldende arealdel for Trondheim og Klæbu føres tilbake til LNFR. Den tyngste fortettinga styres til sentrumsområdene og kollektivårene der det er lettest å ta grønne reisevalg. Dette er i tråd med den vedtatte byutviklingsstrategien.

Planforslaget legger opp til flere bestemmelser for å sikre en attraktiv by i øyehøyde, men mer valgfrihet når det gjelder bokvalitet. Planforslaget strammer inn krav til parkering, har nye krav til klimagassberegninger og blågrønne overflater. Planen er arealnøytral dersom man ikke teller med skianlegg og skytebaner i marka, som før var LNFR, men som nå er endret til idrettsformål. Dette til tross for at det er lagt inn ca 1 230 dekar nytt areal til næringsformål. Til sammen gir det ca 2 470 dekar ledig næringsareal i Trondheim kommune.

Planen svarer opp de seks hovedgrepene for arealdelen som bygningsrådet vedtok med planprogrammet:

Saksfremlegg – arkivsak Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (20/219)

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

Dette er en viktig sak, og endringene fra gjeldende arealdeler er store. Bygningsrådet har gitt direkte føringer for arbeidets gjennom flere vedtak underveis i prosessen, herunder endringer som har påkrevd to tilleggshøringer etter Kommunedirektørens første forslag til sluttbehandling ble levert i mai 2023. Det er underveis kommet inn over 1000 skriftlige innspill på til sammen flere tusen sider. Statsforvalteren og andre myndigheter har til sammen fremmet over 90 innsigelsespunkter til planforslagene som er sendt på høring.

Det er vanskelig å redegjøre for alt dette uten at det blir en del tekst. Saksfremlegget beskriver de viktigste drøftingene og problemstillingene, slik at man kan slippe å bruke vedleggene i så stor grad.

ENDRINGER I PLANMATERIALET ETTER HØRING FEBRUAR-APRIL 2024

Dette saksfremlegget er basert på saksfremlegget som ble laget til bygningsrådets møte 15.09.23, med justeringer for å innpasse endringer som er anbefalt av Kommunedirektøren etter tilleggshøringa våren 2024. For utfyllende informasjon om Kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger til endringene som var på høring i februar-april 2024, se vedlegg 17B: *Vurdering av forslag til endringer*.

Saksfremlegget er supplert med vurderinger av de viktigste endringene, samt beskrivelse av den utvidede prosessen, nye innsigelser og merknader, og endringer i planmaterialet.

De viktigste endringene i planforslaget etter høringa våren 2024 er:

- flere utbyggingsområder på myr er tatt ut, der kvaliteten på myra er mulig å restaurere og konfliktene ved tilbakeføring ikke vurderes som for store
- flere av bestemmelsene og retningslinjene er forenklet og forkortet, totalt er dokumentet med bestemmelser og retningslinjer forkortet med ca åtte sider
- det er ikke gjort noen endringer i næringsarealet på Tillermarka, men noen endringer i hvilke næringsarealer som anbefales sør i Klæbu
- formålet på Øvre Rotvoll (trekanttomta) og Presthusjordet er endret til LNFR, men med sone for båndlegging i påvente av detaljregulering som sikrer mulighet for kommunaltekniske anlegg og bussdepot (kun på Presthusjordet)
- bestemmelsene om rett virksomhet på rett sted er endret til retningslinjer, som følge av en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 11.12.2023
- virkeområde for bestemmelsen om etablering av hybler er noe utvidet, og retningslinjene til bestemmelsen er endret
- på Nyhavna er det lagt inn et bestemmelsesområde som skal sikre mulighet for

- etablering av kaibaserte næringer og havromsteknologi
- noe mer grønnstruktur er lagt inn på Østmarka
- hensynssone bevaring naturmiljø på Ladehalvøya er utvidet
- formålet naturområde i sjø er lagt til rundt Ladehalvøya
- byggeområdene innenfor Leirelvkorridoren er endret fra byggesone 3 til byggesone 4
- Næringsarealene nord for Haakon VIIIs gate er satt av til byggesone 2.

ENDRINGER I PLANMATERIALET ETTER HØRING JULI-AUGUST 2023

Saksfremlegget datert 15.09.2023 var basert på saksfremlegget som ble laget til bygningsrådets møte 16.05.23, men mindre justeringer ble gjort for å innpasse endringer som er anbefalt av Kommunedirektøren etter tilleggshøringa i juli-august 2023. For utfyllende informasjon om Kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger angående endringene som var på høring i juli-august 2023, se vedlegg 17A: *Vurdering av forslag til endringer*.

Saksfremlegget ble supplert med vurderinger av de viktigste endringene, samt beskrivelse av den utvidede prosessen, nye innsigelser og merknader, og endringer i planmaterialet.

De viktigste endringene i planforslaget etter høringa i fjor sommer var:

- sentrumskjernene Tempe og Sluppen (Nidarvoll) ble endret fra kategori S3 til S2
- utvidelse av sentrumskjernen på Øvre Rotvoll
- ny båndleggingssone på Østmarka, i påvente av detaljregulering
- areal for idrettsanlegg ble lagt inn ved S.P. Andersens veg
- hensynssone naturmiljø lagt inn over ravinelandskapet i Tillermarka
- hensynssone med krav om felles planlegging på Brattøra ble tatt ut
- endring i bestemmelsene som åpnet for små publikumsrettede virksomheter i byggesone 2, og i bebyggelse med antikvarisk verdi i byggesone 1-4
- nytt avsnitt i bestemmelsene om justering av grensene mellom byggesonene
- mindre endringer i drikkevannsbestemmelsene
- vurdering angående høyhus og mengde areal avsatt til idrettsanlegg ble supplert

I tillegg til vedlegg 17 ble det lagt til to andre nye vedlegg; et notat om fjernvarme og et notat om justeringer i drikkevannsbestemmelsene.

PROSESS

Etter bestillingen fra bystyret i mai 2021 har fremdriften i arbeidet med arealdelen vært høyt prioritert hos Kommunedirektøren. Det har vært en rask prosess med tanke på omfanget av endringene som er gjort, og at to arealdeler skulle bli til én for nye Trondheim kommune.

Planprogrammet ble vedtatt 08.03.22 (PS 35/22) og bygningsrådet vedtok å sende planen på høring 18.10.22. Høring og offentlig ettersyn ble avsluttet 06. januar, og det kom inn ca 650 innspill. I tillegg ble det mottatt flere innspill i forbindelse med ekstra høring av enkelte endringer våren 2023, blant annet for å løse innsigelser fra offentlige myndigheter.

Planen ble først oversendt til sluttbehandling 08.05.23, i tråd med bestilling fra forretningsutvalget 01.02.23. Den korte fristen gjorde det krevende å gå grundig inn i alle innspillene, og det ble ikke tid til mye dialog med de som sendte innspill. Innspillene til tilleggshøringa med frist 15. mai ble ettersendt i eget notat, men er nå innarbeidet i ny utgave av vedlegg 16 med oppsummering og svar på innspill.

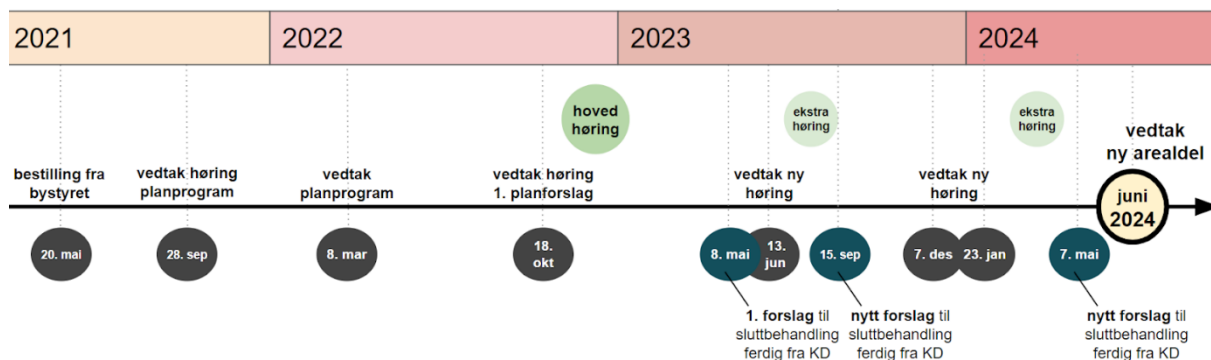
9. og 31. mai ble det avholdt åpne høringsmøter i regi av Areal og Samferdselskomiteen. Der ble alle som hadde sendt inn merknad til saken invitert til å komme med et kort innlegg.

Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling datert 08.05.23 ble behandlet i bygningsrådet 13.06. Det ble da vedtatt å høre flere endringer i forslaget. Frist for innspill til denne høringa var 21.08.23.

Kommunedirektørens leverte et revidert forslag til sluttbehandling 15.09.23. Dette ble behandlet i bygningsrådet 7.12.23 og 23.01.24. Det ble da vedtatt å høre flere nye endringer i forslaget. Kommunedirektørens reviderte forslag ble sendt på høring i slutten av februar, og frist for innspill til denne høringa var 06.04.24.

Planforslaget er siden første høring i 2022 endret flere ganger for å følge opp bestillinger fra bygningsrådet, samt innsigelser fra offentlige myndigheter og innspill både fra offentlige myndigheter og private. Hovedgrep og struktur er imidlertid beholdt.

Figuren under viser de viktigste milepælene og fasene i arbeidet med ny arealdel.



Innspill angående prosessen

Den siste høringa omfattet mange nye forhold og en lang rekke endringer i det juridiske planmaterialet. Også merknadstillere har påpekt at det har vært svært krevende å holde oversikt over omfanget av endringene, og hvilke virkninger de i sum vil kunne ha for byutviklingen. De mange høringsrundene har medført at det omfattende planmaterialet har blitt enda mer komplisert.

Varsling og klageadgang i forbindelse med arealdelen

Kommuneplanens arealdel kan ikke påklages, da den er å anse som en forskrift og ikke et enkeltvedtak (plan- og bygningsloven § 1-9, forarbeidene til loven og juridisk teori). Rettssikkerheten for den enkelte sikres gjennom kunngjøring av planoppstart, slik at innbyggerne har mulighet for å komme med høringsinnspill. Arealer vil i de aller fleste tilfeller også omfattes av en reguleringsplan, hvor saksbehandlingsreglene er annerledes og hvor det er klageadgang.

Grunneiere som blir berørt av endringer i arealformål, hensynssoner m.m. i ny arealdel blir ikke varslet direkte. Det følger av plan- og bygningsloven (§ 5-1 og § 11-12) at kommunen ikke har noen plikt til varsling av den enkelte innbygger; det er tilstrekkelig at det kunngjøres en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, samt gjennom elektroniske medier. Ved oppstart av arbeidet med KPA ble oppstart kunngjort i samsvar med lovens krav. Enhver innbygger i kommunen hadde da anledning til å gjøre seg kjent med hvilken betydning planen kunne få.

I arbeidet med ny arealdel har Kommunedirektøren likevel valgt å varsle grunneiere til eiendommer som er foreslått endret fra et byggeformål til *blå/grønnstrukturell LNFR*, altså eiendommer hvor utbyggingsretten forsvinner. Ved høringa våren 2024 ble samtlige grunneiere som fikk endret formål på sin eiendom varslet. I tillegg varslet Byantikvaren eiere av bygg som er foreslått klassifisert som antikvarisk verdifulle eller flyttet opp i klassifisering ved den første høringa høsten 2022.

KORT OM PLANEN

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 er den første arealdelen for nye Trondheim kommune etter kommunesammenslåingen 01.01.2020. Den erstatter gjeldende arealdel for gamle Trondheim kommune som ble vedtatt i 2013, og gjeldende arealdel for Klæbu kommune fra 2011.

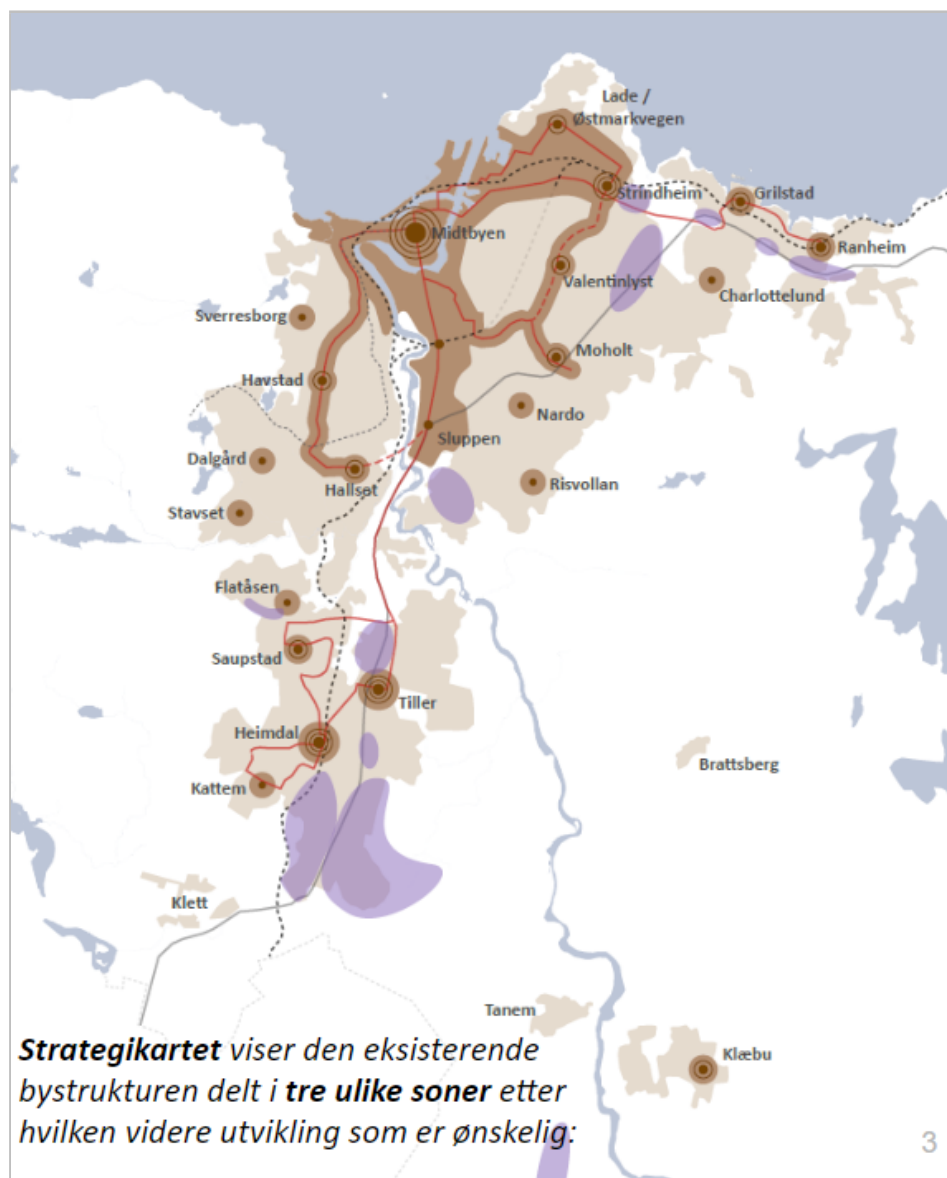
Føringer og mål for ny arealdel

Siden gjeldende arealdeler ble vedtatt har flere sterke føringer gjort seg gjeldende for byutviklinga. Kommuneplanens nye samfunnsdel *Trondheimsloftet* har oversatt FNs bærekraftsmål til mål for Trondheim. Målene i *Trondheimsloftet* er bakgrunnen for den vedtatte hovedmålsettingen for ny arealdel:

Trondheim - en bærekraftig by - et godt sted å leve.

Kommunens vedtatte byutviklingsstrategi (kartet har oversatt samfunnsdelen og de føringene for areal- og transportplanlegging til tydelige grep for byutviklinga. Kort fortalt skal vi ikke bygge på nytt land, og vi skal bygge mest og bo tettest i sentrumsområder og knutepunkter for kollektivtrafikk (mørk brun på kartet).

I planprogrammet til arealdelen ble det på bakgrunn av samfunnsdelen og byutviklingsstrategien foreslått og vedtatt seks hovedgrep for ny arealdel (se side 1).



Bystyret erklærte i november 2019 klima- og naturkrise, og gjennom handlings- og økonomiplanen for 2022-2024 vedtok bystyret mål om 20 prosent reduksjon i personbiltransporten innen 2025, med 2019 som startår. Dette og flere andre føringer er grunnlaget for at det i prosessen vært stort fokus på å lage en "grønn" og bærekraftig plan.

Underveis i prosessen er også statlige føringer om jordvern er forsterket, og vi har inngått ny

byvekstavtale med staten om nullvekst i personbiltrafikken.

Underveis har også bystyret i Trondheim kommet med oppdaterte føringer. I oktober i fjor ble en ny kommunedelplan for naturmangfold vedtatt av bystyret. Denne sier blant annet at hensynet til naturmangfold skal være en hovedpremiss i arealforvaltningen gjennom bevaring og restaurering. Senest i april i år vedtok bystyret en ny utgave av kommunedelplan for energi og klima (2024-2030). Den holder på målet om 80 prosent reduksjon av kommunens direkte klimagassutslipp innen 2030, og at byen skal være utslippsfri til 2050. Kommunen skal dessuten være klimarobust.

Trusselbildet er stadig i endring og øker i omfang. Sikkerhet og beredskap, inklusive matsikkerhet, har fått forsterket aktualitet i løpet av KPA-prosessen.

Planforslagets innhold

Planforslaget består av et digitalt *plankart*, med en vedlagt PDF-versjon, tilhørende *bestemmelser og retningslinjer* og en *planbeskrivelse*. Planbeskrivelsen forklarer innholdet i planen, og viser hvordan øvrige plandokumenter skal forstås og brukes ved forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen.

Flere temakart er laget for å lettere forstå plankartet. Disse er samlet i vedlegget *Temakart*. Planforslaget består også av konsekvensutredningene for alle arealer med nytt byggeformål og beskrivelser av nye hensynssoner (kulturmiljø og natur), nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur, lokale sentrum og bygg med ny antikvarisk klassifisering. I tillegg består planforslaget av forslag til nye veiledere (for klima og blågrønn faktor) og en ROS-analyse. Det reviderte planforslaget er også supplert med to notater om drikkevann og fjernvarme.

Veiledere for uteoppholdsareal og, parkering vil bli oppdatert etter vedtak av ny arealdel, i tråd med vedtatte bestemmelser.

De viktigste temaene i innsigelser og merknader til planforslaget omtalt i saksframlegget, men fullstendig oversikt finnes til sammen i følgende tre vedlegg:

- Innsigelser til høringsforslaget
- Innspill til høringsforslaget
- Oppfølging av bygningsrådets vedtak 18.10.2023
- Vurdering av forslag til endringer sendt på høring juli 2023 (vedlegg 17A)
- Vurdering av forslag til endringer sendt på høring februar 2024 (vedlegg 17B)

Forholdet til vedtatte planer

Vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- KDP Sluppen (2022), med unntak av områder omfattet av Nidelvkorridoren og områder

- til næringsbebyggelse i kommunedelplanen
- KDP Klett, vedtatt 19.10.2023.
- KDP Nyhavna (2016), med flere unntak (§ 2.2 i bestemmelsene)

Følgende kommunedelplaner utfyller kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid: KDP for massedeponi (Klæbu 2014), Tanem-Tulluan, (Klæbu 2016) og KDP for Havneområde (2001). Sistnevnte vil i hovedsak ha betydning for områdene avsatt til formålet *havn* i ny arealdel, og disse områdene er ikke gitt egne bestemmelser i arealdelen.

Følgende kommunedelplaner avløses av kommuneplanens arealdel: KDP Lade, Leangen og Rotvoll (2005) og KDP Tiller (2015).

Vedtatte reguleringsplaner

I første høringsforslag var det foreslått at arealdelen skulle gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før byutviklingsstrategien (09.12.2020) ved motstrid. Datoen ble satt for å sikre at mest mulig av byutviklingen skulle skje i henhold til ny arealdel. Det kom mange innspill fra private eiendomsutviklere med bekymring for motstrid til vedtatte reguleringsplaner.

Kommunedirektøren foreslo derfor å endre den ovennevnte datoen til 21.03.2013, vedtaksdato for gjeldende arealdel for tidligere Trondheim kommune. Samtidig gjelder det at:

- i områder avsatt til grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, og sikrings-og/eller faresoner skal ny arealdel gjelde foran vedtatte planer
- man *kan* følge nye parkeringsbestemmelser også for vedtatte planer
- man skal følge bestemmelsene § 15 Energi og klima, § 12.1 Overvannshåndtering og § 16.1 Klimarelaterte hendelser
- opparbeiding av teknisk infrastruktur med mer gjelder for alle utbyggingsprosjekter (§ 4), men Byggesone 1 er unntatt rekkefølgekrav om skolekapasitet

TEMAVIS BESKRIVELSE AV PLANEN

Her er de viktigste endringene sammenlignet med gjeldende arealdeler beskrevet temavis sammen med vurderinger av innspill til temaene og endringer etter høring.

Hovedgrep 1: holde bystrukturen samlet

Forslaget til ny arealdel utvider ikke bystrukturen utover dagens grenser for tettstedene, kun en liten økning i næringsareal sør i kommunen. Bystrukturen holdes samlet, og det legges føringer som skal bidra til at de tetteste og mest bymessige områdene også holdes samlet - i og rundt Midtbyen, lokale sentrum og knutepunkter, og langs de mest sentrale kollektivårene.

Hovedgrep 2: bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling

Tilbakeføring av områder til LNFR og grønnstruktur

I tråd med planprogrammet er det i forslag til ny arealdel tilbakeført byggeområder til LNFR-formål. Dette er en oppfølging av bystyrets vedtak i sak 60/21 *Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel*.

I tråd med planprogrammet er det også gjort en vurdering av tilbakeføring av andre utbyggingsområder, blant annet i Klæbu og på Byneset. Dette er områder som har verdier for landbruk, natur eller friluftsliv, og hvor utbygging ikke er i tråd med byutviklingsstrategien. Kommunedirektøren vurderte da kun areal der det ikke var vedtatt reguleringsplan. Samlet er 1 330 dekar boligareal anbefalt tilbakeført på bakgrunn av denne vurderingen.

Etter kommunesammenslåingen har Trondheim kommune fått formålet fritidsbebyggelse i arealdelen. De feltene som ikke er detaljregulert har blitt vurdert på nytt, med tanke på hvilke konsekvenser en utbygging vil ha for naturverdier og landbruk. Kun et felt ved Selbusjøen anbefales videreført, og dermed anbefales 500 dekar fritidsbebyggelse tilbakeført til LNFR.

Som følge av ovennevnte ble også cirka 200 dekar næringsareal, 100 dekar massedeponi, 130 dekar grav- og urnelund og 50 dekar råstoffutvinning foreslått tilbakeført i Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling 15.09.23.

Etter bygningsrådets vedtak 07.12.23 (vedtakspunkt 8 i sak 318/23) ble også alle ubebygde myrområder vurdert tilbakeført til LNFR eller blå/grønnstruktur, uavhengig av reguleringsstatus. Kommunedirektøren anbefaler å tilbakeføre myrområder der kvaliteten på myra er mulig å restaurere og konfliktene ved tilbakeføring ikke vurderes som for store. Som følge av dette foreslås ytterligere 650 dekar tilbakeført, herunder 200 dekar boligformål, 110 dekar næringsareal, og ca 100 dekar avsatt til idrett (restareal ved golfbane og skytebaner i marka).

Områdene som foreslås tilbakeført er i plankartet vist som framtidig LNFR-formål, totalt er dette ca 4 000 dekar. Flere områder med myr, natur - eller landbruksverdier er også vurdert, men ikke anbefalt tilbakeført. Alle områder som er vurdert er beskrevet i vedlegget *Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur*.

For å følge opp vedtakspunktet om bevaring av myrområder er bestemmelse for å ivareta karbonrike arealer flyttet fram som en generell bestemmelse for alle områder. Bestemmelsen var i utgangspunktet satt kun for LNFR-områdene. Bestemmelsen setter krav om at myr og skog med høy bonitet ikke skal bygges ned. Bane NOR har innsigelse til denne. Kommunedirektøren mener at avveining mot viktige samfunnsinteresser, som jernbane, bør skje i reguleringsfasen, der avbøtende tiltak kan vurderes. Kommunedirektøren anbefaler derfor å beholde bestemmelsen.

Arealnøytralitet

Arealnøytralitet målt på kommuneplannivå betyr at summen av områder avsatt til grønnstruktur og landbruk, natur og friluftsliv (LNFR) ikke reduseres sammenlignet med gjeldende arealdel.

Arealregnskapet for det reviderte plankartet viser at totalt areal avsatt til blå/grønnstruktur og LNFR er økt med ca 610 dekar sammenlignet med gjeldende arealdel. Noen endringer i plankartet er ikke reelle omdisponeringer, men oppretting slik at kartet er i tråd med gjeldende bruk og vedtatte reguleringsplaner. Dette gjelder ca 1 450 dekar idrettsformål (1 800 dekar 15.09.2023, men noen arealer er tatt ut igjen for å bevare myr) hovedsakelig ved Granåsen, Gråkallen og Digresmyra skyteanlegg. 730 dekar har blitt vegformål, fordi E6 er lagt inn med hele arealet og ikke bare som en linje.

Når vi trekker fra disse korrigeringene er planforslaget enda mer arealpositivt, og har ca 2 800 dekar mer areal til LNFR og blå/grønnstruktur sammenlignet med gjeldende arealdeler. For nærmere beskrivelse av arealregnskapet, se planbeskrivelsen kapittel 3.1.1.

Kommunedirektøren har vurdert å sette krav om erstatningsareal ved nedbygging av natur, det vil si "arealnøytralitet" i hver enkelt utbygging. En slik bestemmelse kan skape misforståelser fordi det kan forstås som at det indirekte åpnes for byggetiltak utenfor byggeområder, så lenge det finnes erstatningsareal for naturen. Bestemmelse om erstatningsareal i hver utbygging er derfor ikke lagt inn.

LNFR-formålet

Innenfor LNFR skal det fremdeles være streng praksis for annen utbygging enn til landbruksformål. Forslaget til bestemmelser er i hovedsak en videreføring av dagens bestemmelser. Ordlyden er noe endret for å tydeliggjøre hvilke tiltak som ikke er tillatt. Det tillates ikke fradelinger, bruksendringer eller oppføring av nye bygninger, nye boenheter, eller annet som ikke er stedbunden næring. Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

Til høring ble det foreslått en bestemmelse som sier at det kan tillates inntil tre våningshus på landbrukseiendommer. For å løse Statsforvalterens innsigelse til denne bestemmelsen er den endret slik at det kan tillates inntil to våningshus, der det av hensyn til landbruksdrifta er nødvendig.

I tidligere Klæbu kommune var to områder avsatt til LNFR *med spredt bebyggelse*. Det gir store areal- og naturinngrep og større CO₂-utslipp og transportbehov. Ny arealdel foreslår at områdene tilbakeføres til rene LNFR-områder.

Landbruk

I tråd med bystyrets vedtak i sak 61/21 er *grønn strek* for langsiktig vern av jordbruksområder lagt inn i plankartet, som juridisk bindende byggegrense og hensynssone for landbruk. Innenfor grønn strek skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon. Omdisponering til andre formål tillates ikke. I tråd med vedtaket er byggeområdene i bygdesentraene Klett, Spongdal, Rye og Bratsberg lagt utenfor grønn strek.

Hvis dyrka eller dyrkbar jord blir omdisponert er det satt krav om at jordressursen skal ivaretas. Bestemmelsene sikrer utarbeidelse av en matjordplan. Den foreslåtte retningslinjen prioriterer gjenbruk av matjorda på areal hvor det ikke er dyrka fra før. Dette er for å opprettholde det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord. Kommunedirektøren mener dette ivaretar bygningsrådets ønske om å synliggjøre konsekvensene for kommunens totale dyrkbare areal.

Markagrensa og Nidelvkorridoren

Planen viderefører eksisterende markagrense, *rød strek*, som juridisk bindende byggegrense og setter områdene av som hensynssone for friluftsliv. Det er foreslått markagrense også i Klæbu. Her inngår store sammenhengende natur- og friluftsområdene rundt Vassfjellet, Brungmarka og Nordmarka, og arealer i tilknytning til markaområdene i Trondheim.

Nidelvkorridoren videreføres. Ovenfor Stavne bru er Nidelvkorridoren en forbudsgrense vassdrag, *blå strek*. I hele vassdraget er Nidelvkorridoren en hensynssone for bevaring naturmiljø. Her skal det naturlige elvelandskapet ivaretas, med arealer viktige for biologisk mangfold og for utøvelse av friluftslivet. Nidelvkorridoren er forlenget til Trongfossen i Klæbu. Avgrensningen av korridoren gjennom Klæbu er basert på vurderinger av terrengform, 100-metersbeltet langs Nidelva, avgrensning mot byggeområder, naturtyper og viltområder.

Hensyn til verdifulle naturmiljø

Det er foreslått flere hensynssoner for naturmiljø for å sikre viktige naturområder og sammenhenger mellom disse. Til hensynssonene er det retningslinjer om å ikke tillate ny bebyggelse eller tiltak som forringer økologiske funksjoner.

I gjeldende arealdel har vi kun Nidelvkorridoren og de to sentrale økologiske korridorene Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren. Disse er i hovedsak beholdt som i dag. Ved avsetting av nye områder er det lagt vekt på viktige forbindelser mellom naturområder, marka og fjorden, flere bekkedrag og fjærområder, og områder med stort utbyggingspress, som Ladehalvøya.

Det er vanskelig å kombinere byggeformål og hensynssone naturmiljø. Der det ligger byggeformål, er hensynssonene for naturmiljø i hovedsak tatt ut. Dette gjelder ikke ravinelandskapet på Tiller. Her er det valgt å beholde hensynssonen over formålet næringsbebyggelse for å synliggjøre konflikten mellom naturverdier og behovet for næringsareal. For massedeponier i Nidelvkorridoren er det valgt å beholde hensynssonen, men ikke legge formålet innenfor blå strek, der det er forbud mot tiltak. Dette for å komme innsigelsene i møte.

På Østmarka var det i forslag til ny arealdel opprinnelig lagt inn tomt for nytt helse- og velferdssenter (offentlig tjenesteyting), til dels over arealer som er grønnstruktur i gjeldende arealdel, og som har naturverdier som ønskes ivarettatt. Dette gjelder særskilt arten vridd køllesopp. I revidert forslag til sluttbehandling er formålet offentlig tjenesteyting tatt ut igjen og en større andel enn i gjeldende KPA er avsatt til grønnstruktur. Der er imidlertid lagt inn en *båndleggingssone i påvente av detaljregulering*, som sikrer at området likevel kan vurderes detaljregulert til helse- og velferdssenter, men med høyt fokus på naturverdier, klima og miljø. Med denne løsningen er innsigelsen Statsforvalteren fremmet med bakgrunn i naturmangfold og arten vridd køllesopp løst.

Etter forslag fra bygningsrådet er det vurdert å opprette et eget bestemmelsesområde for Bynaturpark på Ladehalvøya (høringsforslag våren 2024). Dette for å ivareta hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap særskilt i dette området, samt sette høyere krav til blågrønn faktor og bevaring/etablering av alléer. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturverdier, kulturmiljø og landskapet på Ladehalvøya er godt ivaretatt uten et slikt bestemmelsesområde. Nesten hele området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø, og all grønnstruktur er enten omfattet av hensynssone for naturmiljø eller kulturmiljø - som også sikrer grønne verdier. Det anbefales ikke å øke normkrav for blågrønn faktor inntil det er samlet mer erfaring med kravet. Når det gjelder eksisterende og nye alléer er dette også viktig i andre områder av byen, og det er derfor gitt en bestemmelse (§ 13) om at etablering av allé eller trær skal vurderes ved planlegging av nye samferdselsanlegg, og at allétrær som fjernes skal erstattes. En spesifikk bestemmelse om dette for Ladehalvøya anses som overflødig.

Selv om et bestemmelsesområde for bynaturpark ikke legges inn i arealdelen anses tanken om en bynaturpark å kunne videreføres gjennom konkrete tiltak for å bedre områdets tilgjengelighet som en grønn park for byens befolkning. Dette særlig med tanke på behovet for friluftsområder for de som flytter inn i de nye tette byområdene sør for Lade Allé.

Hensynssone i sjø i Gaulosen er en endring spilt inn av Fiskeridirektoratet. Der skal hensynet til gytesuksess vektlegges ved søknad om tiltak.

Blå/grønnstruktur

I forslag til ny arealdel er formålet *grønnstruktur* byttet ut med formålet *blå/grønnstruktur*, i tråd med endringer i nasjonale føringer. Områder som i gjeldende arealdel er grønnstruktur er vist som eksisterende blå/grønnstruktur, mens forslag til nye områder er vist som framtidig blå/grønnstruktur. Arealet til formålet blå/grønnstruktur har økt med ca 1 070 dekar sammenlignet med gjeldende arealdel.

Flere grønne naturområder som ikke var sikret tidligere og eksisterende park- og lekearealer er foreslått endret fra byggeområder til blå/grønnstruktur. De fleste er fra før regulert til ulike grønnstrukturformål. Endringene innebærer at formålet i arealdelen blir i tråd med dagens bruk av arealene.

Nye byrom som man ønsker opparbeidet som park eller torg når områdene rundt skal utvikles er også tatt inn som ny blå/grønnstruktur. Dette gjelder områder på Heimdal - stasjonsparken (etablert som torg), langs Industrivegen, og i flere lokale sentrum: Flatåsen, Stavset, Moholt, Fossegrenda og Nardo sentrum. Dette er for å sikre grøntarealer og byrom i lokale sentrum når uteromskravene er satt ned i byggesone 1 og 2.

Benevnelsen og fargen i plankartet kan virke forvirrende, fordi den omfatter både naturområder, parker og torg. Det har ikke vært tid og kapasitet til å gjøre en nyansering av formålene før sluttbehandling. Fremtidige offentlig parker og torg er imidlertid merket B i plankartet, og gitt egen bestemmelse om utforming.

Noen områder avsatt til grønnstruktur i gjeldende arealdel foreslås nå som byggeområder for offentlig tjenesteyting og idrett. Dette er nødvendig for å få inn disse funksjonene i etablerte bydeler. Dette gjelder hele eller deler av tomter for skole på Valøya, og helse- og velferdssenteret

på Østmarka, og barnehager ved Sverresborg, Tiller og Brundalen.

Blågrønne kvaliteter i byggeområdene

Trær og annen natur som inngår som en del av byggeområdene har i utgangspunktet ikke direkte vern i lovverket. Forslaget til arealdel krever derfor at planforslag og tiltak skal dokumentere hvordan naturverdier og økologiske funksjoner kan ivaretas. Ved å kartlegge *de eksisterende grønne kvalitetene* tidlig i planleggingen er sjansene større for at man kan ta vare på dem.

Det er satt krav om at det i reguleringsplaner og byggesaker skal legges til rette for nye trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester. Det er også stilt krav om at samferdselsanlegg skal ivareta eksisterende trær og vurdere å plante nye.

Strandsonen

Det er gjort en gjennomgang av vedtatte reguleringsplaner i strandsonen. Det er ikke funnet planer som gir mulighet for uønsket utbygging i strandsonen. Strandsonen i kommunen er beskyttet mot nedbygging og allmennheten er sikret tilgang, fordi strandsonen i stor grad enten avsatt til LNFR eller blå/grønnstruktur. Dette gjelder også utenfor Trondheim sentrum, der det ikke er avsatt havneformål.

Det er foreslått byggegrense mot sjø med differensierte krav til avstand mellom nye tiltak og fjorden. For Midtbyen og Trondheim sentrum foreslås byggegrense på 0 meter. For øvrige byggeformål er avstandskravet 25 meter, mens det er 100 meter i LNFR områder.

Trondheimsfjorden

I gjeldende arealdel er alle arealer i fjorden avsatt til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*. For å verne om og tydeliggjøre de ulike interessene på vannet er utvalgte sjøområder gitt nye og mer spesifikke formål. Det er også foreslått nye arealformål i strandsonen (i sjøen) for å sikre viktige naturområder og friluftsområder.

Det er avsatt tre soner i fjorden til formålet *fiske* for å bedre sikre noen av næringsfiskeinteressene. Viktige naturområder er gitt formålet *naturområde* (i sjø). Viktige friluftsområder er gitt formålet *friluftsområde* (i sjø).

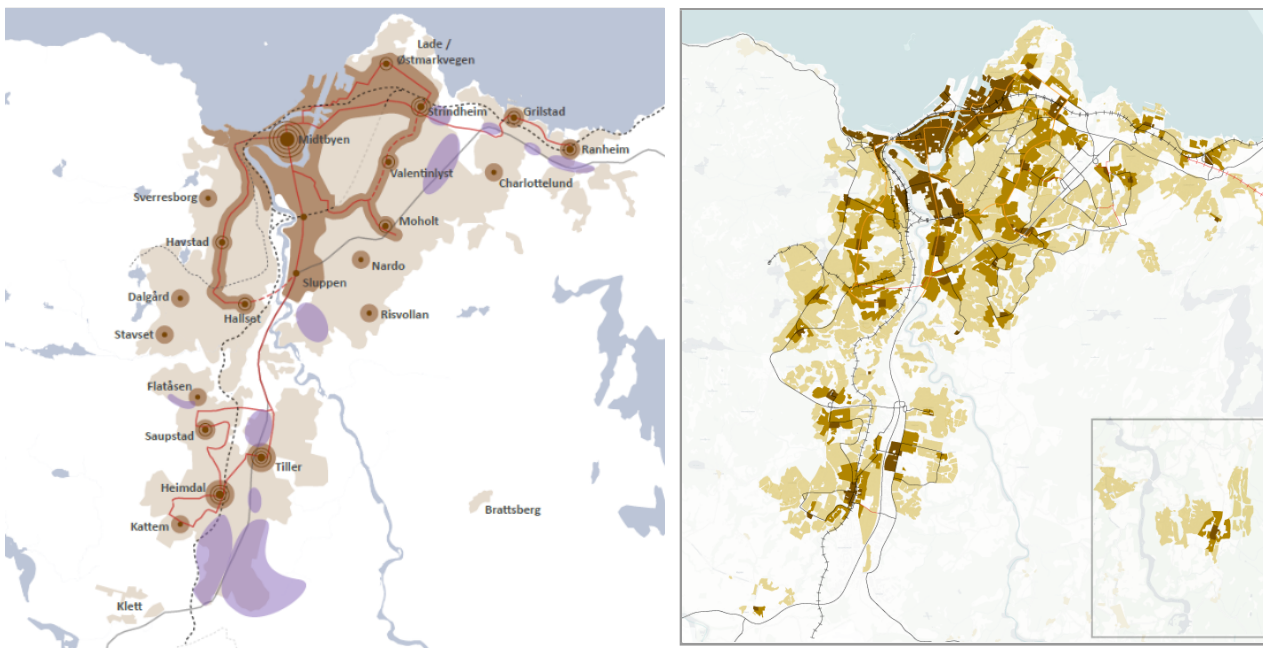
Hovedgrep 3: differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø

Inndeling i byggesoner

For å følge opp byutviklingsstrategien er områdene som i gjeldende arealdel er satt av til boligformål eller sentrumsformål delt inn i fire byggesoner, etter sentralitet og ønsket utvikling med tanke på type bystruktur og tetthet:

- byggesone 1 - sentrumskjerner
- byggesone 2 - sentrale byområder
- byggesone 3 - øvrige byggeområder

- byggesone 4 - ytre byggeområder



Byutviklingsstrategien til venstre og forslag til byggesoner i ny KPA til venstre.

Det er foreslått forskjellige bestemmelser for de ulike byggesonene. Bestemmelsene skal fremme bygging i de to mest sentrale byggesonene, byggesone 1 og 2, og bevare mer av eksisterende strøkskarakter i de to ytterste, byggesone 3 og 4. For fremme byggingen i sone 1 og 2 lempes det blant annet på krav til boliger når det gjelder støy, sol og uteoppholdsarealer, men samtidig skjerpes kravene til arkitektur og bymiljø.

Noen merknadstillere ønsker mer byggesone 2, særlig langs av kollektivlinjene. Kommunedirektøren har prioritert de mest sentrale traseene med kort avstand til Midtbyen, i tråd med byutviklingsstrategien. Se mer om avgrensning av byggesone 2 i planbeskrivelsens kapittel 3.1.1 *Byutviklingsstrategien overført til arealdelen.*

Justering av grensene mellom byggesonene

Grensene mellom byggesonene skal bidra til forutsigbarhet med tanke på hvilke premisser som gjelder for utvikling av de ulike byggeområdene, både for beboere og grunneiere som ønsker å utvikle sine eiendommer. Det er ved opptegning av grensene mellom byggesonene tatt mange hensyn, både til naturverdier, kulturhistoriske verdier, naturlige avgrensninger langs gater og terreng, arealer avsatt til andre formål, virkning på landskap / fjernvirkning, og bevaring av sammenhengende småhusområder eller andre enhetlige strøk.

I tråd med vedtak fra bygningsrådet ble det i tilleggshøringa sommeren 2023 foreslått to bestemmelser (alternativ A og B) som åpnet for større justeringer mellom grensene ved

detaljregulering, eller et “bånd” mellom byggesonene der arealer kunne vurderes til begge soner.

Byarkitekten og Byantikvaren fraråder begge disse alternativene. Grepet med byggesoner i ny arealdel pekes på som et godt grep for å styre byveksten i tråd med den vedtatte BU-strategien, og for å skape forutsigbarhet. Slike overgangssoner anses å svekke grensenes betydning, og kan åpne for spekulasjon, mindre forutsigbarhet og tyngre planprosesser. Både Byarkitekten og Byantikvaren mener at nødvendige tilpasninger mellom sonene bør skje innenfor grensen for byggesonen der det tillates høyest tetthet. Dette vil ivareta fleksibilitet mellom sonene og byfortetting i tråd med byutviklingsstrategien.

Også Naturvernforbundet, Statens vegvesen, Kontaktutvalget på Lade og privat-/fagpersoner argumenterer mot bestemmelsene som var på høring. Det fryktes mindre forutsigbarhet, og dermed det motsatte av hva de foreslåtte byggesonene legger opp til. Statens vegvesen understreker at grepet vil gi økt transport med privatbil.

Næringsforeningen i Trondheim og eiendomsutviklere (åtte innspill) støtter ett eller begge de to forslagene. Argumentene for dette er i hovedsak fleksibilitet, mulighet for høyere utnyttelsesgrad og det å kunne gjøre tilpasninger til lokale forhold. Forutsigbarhet for naboer hevdes å kunne ivaretas gjennom reguleringsplan.

Kommunedirektøren er enig i byarkitekten og byantikvarens innspill, og mener det ikke bør åpnes for større justeringer eller endringer mellom byggesonene.

Kommunedirektøren er imidlertid enig i at man der det er gode grunner bør kunne gjøre mindre justeringer mellom grensene ved detaljregulering. Kommunedirektøren anbefaler derfor en justert utgave av den ene bestemmelsen som ble sendt på høring (alternativ A). Denne bestemmelsen gjør at det er *mindre* justeringer som kan vurderes, og flere hensyn skal vurderes for å ivareta tilpasning til lokale forhold. Se også nærmere beskrivelser og vurderinger i vedlegg 17A.

Flere lokale sentrumskjerner

For å videreutvikle 10-minuttersbyen med et lokalt tilbud av funksjoner og møteplasser foreslås det at omtrent dobbelt så mange steder settes av som lokale sentrum, eller bydelssentra, sammenlignet med gjeldende arealdel. Det skilles mellom sentrumskjerner av ulik størrelse og betydning med et hierarki med feltnavn i plankartet - fra S1 til S5. Bakgrunnen for kategoriene er at sentrumskjernene er av svært ulik størrelse, og bør ha ulike rammer for videreutvikling. Sentrumskjernene er viktige steder for mange, og bør utvikles med kvalitet og bidra til å skape stedsidentitet. Hierarkiet er avgjørende for hvor mye areal som er avsatt til byggesone 2 rundt, og bestemmelsene som er gitt.

Noen innspill synes systemet med lokale sentrum er for komplekst. Etter innspill er det laget et eget temakart for lokale sentrum, med navn og kategori. Dette er også vist i bestemmelsene og i planbeskrivelsen.

Det har kommet inn innspill om enda flere lokale sentrum, men kommunedirektøren mener det foreslåtte antallet er tilstrekkelig. Om lag 43 % av innbyggerne bor innenfor byggesone 1 eller

har et lokalt sentrum innenfor 500 meters avstand. Om lag 84 % bor innenfor byggesone 1 eller har et lokalt sentrum innenfor 1000 meters avstand.

Arkitektur og byform

Et tettere bymiljø kan bidra til å samle flere funksjoner og mennesker, og gi grunnlag for et rikere byliv. Dette er imidlertid avhengig av at bymiljøet får god fysisk utforming, og blir attraktive omgivelser for mennesker. Bestemmelser om arkitektur og byform (§ 8) skal bidra til dette, og de skal støtte opp under ny arkitekturstrategi for Trondheim, som per mai 2024 er under arbeid i regi av byarkitekten.

Et krav i bestemmelsene er at menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Arkitektur og utforming av byrom skal utformes for å skape attraktive oppholds- og gangsoner i bymiljøet. Førsteetasjene, særlig i sentrumskjernene, skal utformes sånn at de bidrar til et mangfold av funksjoner og levende bymiljø.

Det har kommet inn mange innspill til bestemmelsene, blant annet om at § 8 har gode intensjoner, men at hele eller større deler bør være retningslinjer. Kommunedirektøren har gjort en ny vurdering etter siste høring våren 2024, og forkortingene som ble foreslått i høringa er videreført, men delvis som bestemmelser. Kommunedirektøren mener dette er viktige prinsipper for å sikre et godt bolig- og bymiljø, og er i tråd med innspillene fra Byarkitekten og Byantikvaren ved høringa.

Særskilt innspill fra Rådet for byarkitektur

I innspillet fra Rådet for byarkitektur til den første høringa ble det satt fokus på en type bebyggelse som har blitt vanlig de siste 10-15 årene; Boligblokker bygges på toppen av en sokkel med næring/forretning som dekker store arealer, og med uteareal for boligene oppe på sokkelen. Rådet peker på at denne måten å bygge ofte får negative følger for omgivelsene, spesielt i øyehøyde:

- lange, til dels lukkede og uavbrutte fasader som gir livløse gatemiljø hvor det er lite attraktivt å gå eller oppholde seg
- store bygningsvolumer som ikke tar opp i seg terrengfall og gir dårlig sammenheng mellom gulv i førsteetasje og gatenivået
- lite bymessige fasader
- positive oppholdskvaliteter legges oppå sokkelen, mens bakkeplanet behandles som en ren praktisk etasje. Dette gir ikke gode nabolag eller bymiljø

Rådet kommer med forslag til prinsipper som kan bedre disse bygningene:

- sokkeletasjen må innarbeides i det helhetlige arkitektoniske konseptet
- lange og uavbrutte fasader bør unngås mot gata. Variasjon i farge og materialbruk gir ikke tilstrekkelig variasjon. Det må arbeides med volumet for å bryte opp fasaden
- store bygg må unngås, slik at vi får et finmasket nett for de som går
- det bør være åpne fasader med vinduer, dører, trapper og portrom i øyehøyde
- Lukkede funksjoner uten behov for dagslys bør legges i bakkant av bygget
- Møbleringssoner mellom husvegg og gate og planting av bytrær kan tilføre gatene positive kvaliteter
- dagligvarebutikker er viktige møtesteder i nærmiljøet, ved inngangspartiet bør det

- tilrettelegges for utvendig opphold
- overbygd parkering bør anlegges vekk fra gate og ikke i forbindelse med butikkens hovedinngang
- dagligvarebutikker på bakkeplan bør ikke helfoliere alle vindusflater

Disse prinsippene er i tråd med de foreslåtte bestemmelsene om arkitektur og byform i forslaget til ny arealdel.

Høyhus

Rådet for byarkitektur ga også innspill til bestemmelsen om høyhus. Rådet fryktet at det første høringsutkastet i for stor grad kunne oppfattes som en invitasjon til å bygge høyhus i det som omtales som *høyhusområder* på Tempe, Rosten og Sluppen, og i lokale sentrum.

Som følge av innspillene fra rådet ble bestemmelsene om høyhus justert. Det åpnes ikke for høyhus i lokale sentrum, og det understrekes at Trondheim ikke skal utvikles til en høyhusby. Det legges også til en etterspurt definisjon på hva som defineres som høyhus.

I tråd med vedtak fra bygningsrådet ble det i tilleggshøringa sommeren 2023 foreslått bestemmelser som i enda større grad åpner for høyhus. Det ble foreslått at høyhus også kunne vurderes langs viktige innfartsårer og høyfrekvente kollektivårer, for å signalisere større lokalt sentrum eller allment tilgjengelige tilbud, og generelt der landskapsmessige og lokale forhold ellers tilsier det.

Byarkitekten og byantikvaren med flere var svært kritiske til dette forslaget.

Kommunedirektøren fastholder ved sin vurdering slik som beskrevet i vedlegg 17A, og er enig med byarkitekten og byantikvaren om at denne endringen kan gi negative konsekvenser for bymiljøet (skyggeeffekter og vind) og virkning på landskapsrom og byens silhuett. Høyhus med boliger anses heller ikke å bidra til inkluderende nabolag. Forslag til ny bestemmelse vil også føre til større uforutsigbarhet, for både utbyggere og naboer rundt aktuelle tomter, og saksbehandlingstiden for detaljplaner kan øke.

Dersom det er ønskelig å legge til noe angående høyhus og lokale sentrum foreslår

Kommunedirektøren å heller ta inn igjen en av setningene som lå inne ved hovedhøringa, slik at bestemmelsenes § 8.5 om høyhus lyder:

- Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.
- Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.
- Det kan vurderes nye høyhus i etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen, samt høyhus som signaliserer større lokale sentrum, eller en annen viktig samfunnsmessig verdi, når landskapsmessige og lokale forhold ellers tillater det.

Nye offentlig byrom og parker

Det er foreslått areal for nye offentlige byrom i tilknytning til flere lokale sentrum. Disse er lagt inn som blå/grønnstruktur, men ved regulering skal det vurderes nærmere om de bør være torg eller park.

Flere innspill peker på at areal til fremtidig park/torg i lokale sentrum kan skape usikkerhet for

eksisterende virksomheter. Etter høring har Kommunedirektøren skilt ut de aktuelle områdene som *blå/grønnstruktur felt B - fremtidige offentlig parker og torg*. Disse er gitt egne føringer som sier at nøyaktig plassering bestemmes i reguleringsplan. Tiltak kan gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan inntil ny plan er vedtatt. Med denne presiseringen anses konsekvensene for de berørte eiendommene å være akseptable.

Flere kulturhistoriske verdier skal bevares

Planen legger opp til mange nye hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Høydedragene som omkranser Midtbyen utgjør en stor del av de nye hensynssonene. De skal ivareta at landskapsrommet rundt Midtbyen fortsatt skal domineres av småhusbebyggelse i et sammenhengende grøntdrag. Lystgårdslandskapet på Ladehalvøya foreslås som en annen stor hensynssone for å sikre kollelandskap, lystgårdene og det grønne preget. Nye hensynssoner foreslås også på Byåsen, Lade, Rotvoll, Ranheim og Klett. Tidligere Klæbu kommune er også vurdert, og hensynssoner er foreslått lagt inn også her.

Det foreslås også en justering av noen av hensynssonenes fra tidligere. Langs metrobusslinjene har ønsket om økt tetthet medført revurdering av noen hensynssoner.

Flere av innspillene peker på at omfanget av hensynssoner for kulturmiljø økes vesentlig, særlig i sentrale deler av Trondheim. De uttrykker bekymring for at disse vil være til hinder for ønsket fortetting her. Noen mener også at begrunnelsene framstår som lette og overfladiske. Det vises til utdypet beskrivelse av de nye hensynssonene og begrunnelse for disse i planbeskrivelsen.

Muligheten for å etablere hensynssoner for kulturmiljø i arealdelen ble gitt med ny Plan- og bygningslov i 2009. I gjeldende arealdeler anses utvalget av hensynssoner som begrenset og uten tilstrekkelig bredde. Dette er fordi grunnlaget ikke var tilstrekkelige da hensynssonene ble utarbeidet. Arbeidet med de nye hensynssonene har pågått siden 2018. Det er særlig sett på områdene langs metrobusslinjene (ca 300 m til hver side), og områder og bebyggelse i tidligere Klæbu kommune.

Til den første høringa ble det foreslått nye bestemmelser som i større grad skulle sikre viktig antikvarisk verdifull bebyggelse. § 9.2 sa at riving eller vesentlig endring av bygg i klasse A og B ikke var tillatt. Bebyggelse i klasse C skulle, som før, *søkes bevart*. Kommunedirektøren har etter innspill undersøkt rettsgrunnlaget, og kommet frem til at arealdelen ikke kan fastsette et slikt "rivingsforbud". Bestemmelsen er derfor gitt en ny ordlyd, som sier at bebyggelse av antikvarisk verdi i klasse A og B, i størst mulig grad skal etterstrebtes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres.

Bolig- og bokvaliteter

Kvalitetskravene skiller på byggesonene, og er totalt sett strengere for byggesone 3 og 4. Dette er tråd med strategien om å fremme boligbygging i byggesone 1 og 2 hvor boliger i mindre grad bidrar til økt personbiltrafikk. Boliger i disse byggesonene har også tilgang på flere parker, service- og tjenestefunksjoner, og de beste delene av kollektivsystemet, og dette bidrar også til bokvalitet. Kvalitetskravene knyttet til selve boenheten balanseres altså opp mot sentraliteten og attraktiviteten i beliggenheten til boligene.

Flere av innspillene fra private eiendomsutviklere handler om kravene til bokvalitet, og de

mener disse vil føre til lavere utnyttelse og mulighet for færre boenheter. De ønsker også bygge tettere i byggesone 3. Kravene til bokvalitet er imidlertid sentrale for å sikre gode boliger og nabolag. Kommunedirektøren har gått gjennom flere prosjekt under planlegging og som er oppført i tett by for å se om de ville oppfylle kravene, og med unntak av noen av de aller tetteste eldre bygårdene er de nye kravene til uterom og sol løsbare. Byggesone 3 er i tråd med byutviklingsstrategien ikke en sone hvor fortetting prioriteres framfor eksisterende kvaliteter og strøkskarakter.

Ved siste høring våren 2024 ble det foreslått endringer i bestemmelsene om bokvalitet. Et alternativ med kun en forenkling av ordlyden, og et alternativ hvor bestemmelsen ble redusert til "Alle boliger skal ha tilstrekkelig kvalitet", samt føringer for ensidig belyste boenheter. Sistnevnte fikk innsigelse fra Statsforvalteren, og Kommunedirektøren mener også at en slik forenkling vil gjøre det vanskeligere å sikre tilstrekkelig bokvalitet. Det kan bli utfordrende å skulle definere hvilke premisser som skal ligge til grunn for god bokvalitet fra prosjekt til prosjekt, og dette vil kunne kreve mer ressursbruk i hver enkelt sak.

Uteoppholdsareal

Det er foreslått ulike kategorier av områder for å differensiere kravene til uteoppholdsareal (se tabell neste side). På Midtbyhalvøya er kravet satt lavt, 10 m² per boenhet. Det er fordi det her er utfordrende å bygge nytt, samtidig er det god tilgang på offentlige parker og friområder med høy kvalitet. I sentrumssonene forøvrig settes kravet som i dag, men gjelder nå større områder, inkludert lokale sentrum og byggesone 2. I byggesone 3 økes kravet til uteoppholdsareal noe. I byggesone 4 fjernes krav om felles uteoppholdsareal, da det kun tillates småhusbebyggelse.

På bakgrunn av innsigelser fra Statsforvalteren, bygningsrådets forslag, høringsinnspill og nye studier ble det foreslått flere endringer i minste størrelse på uteoppholdsarealet etter første høring.

For å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren er det etter første høring satt krav til uteoppholdsareal for nye boliger på Midtbyhalvøya. Kravet er satt til 10 m² per boenhet eller 100 m² BRA, men kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til leke- og uteoppholdsarealer innen trafikksikker gangavstand.

Kommunedirektøren foreslo videre å øke kravet til uteoppholdsareal i sentrumsområdene utenfor Midtbyhalvøya fra 15 m² til 30 m², og i lokale sentrum (S2-S5) fra 25 m² til 30 m². Dette for å følge opp funn i studier hvor ingen nye prosjekter (som anses å ha høy utnyttelsesgrad) i sentrale strøk har under 25 m² uteoppholdsareal og for å imøtekomme bygningsrådets forslag om alternative arealstørrelser for disse byggesonene.

Kommunedirektøren gjorde også følgende endringer i planforslaget etter første høring:

- boliger i byggesone 1 utenfor Midtbyhalvøya: kravet til uteoppholdsareal kan reduseres med 5 m², dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er tilgjengelig
- større boligprosjekter med over 20 boenheter i byggesone 3: kravet til uteoppholdsareal senkes til 60 m², mot 75 m² for øvrige prosjekter

For byggesone 2 og 4 er arealkravene uendret etter høring. På bakgrunn av høringsinnspill og

nye studier foreslås også noen endringer i *kvalitetskravene* for uteoppholdsarealer. Den viktigste endringen er at solkravet er myket noe opp.

Dagslys og sol

For å motvirke boenheter som *kun* oppfyller alle minimumskravene, er det gitt bestemmelser for å motvirke dette. Statsforvalteren har imidlertid hatt innsigelse til en del av versjonene som har vært på høring, og særlig knyttet til tilgang på sol. Etter dialog med Statsforvalteren har bestemmelsene om bokvalitet som nå foreslås til sluttbehandling, samt den som ble foreslått 15.09.23 ikke innsigelser, men alle tidligere hørte versjoner har det.

Kommunedirektøren foreslo etter innspill å stryke at solkravet for boenheter må være oppfylt etter kl. 12. Det vil i praksis si at det åpnes for at morgensol aksepteres som en bokvalitet på lik linje med ettermiddags- og kveldssol. Kravet er også endret underveis fra kun *oppholdsrom med solinnfall til stue eller privat uteoppholdsplass med solinnfall inntil stue*. Det anses som en tilsvarende kvalitet. I henhold til TEK-standarden skal alle boenheter ha tilstrekkelig dagslys.

Fellesarealer innendørs

Ved etablering av 20 boliger eller mer skal det etableres innendørs felles oppholdsareal. Dette skal gi økt mulighet for sosialt fellesskap. Statistikk viser at flere bor alene, og behovet for mindre boenheter og tilgang til innendørs fellesarealer blir mer aktuelt.

Kommunedirektøren er uenig i innspill om at dette heller bør være en retningslinje, men er enig i at arealkravet som ble foreslått i det første høringsutkastet var for høyt. Arealkravet er derfor redusert og mer differensiert.

Kommunedirektøren er enig i innspill om at det bør være flere typer fellesskapsfunksjoner. For eksempel kan gjesteleilighet, verksted eller kjøkken "utvide" boarealet i små leiligheter.

Svalganger

Til første høring var det foreslått bestemmelser om forbud mot svalganger, totalt eller mot offentlige gater og byrom. Forbud mot svalganger fikk mange sterke motforestillinger fra private boligbyggere. De mener det er uheldig for rasjonell boligproduksjon og at svalganger gir en god løsning for å sikre god leilighetsmiks og gjennomlyste leiligheter i varierte størrelser. Flere støtter forslaget om at svalganger ikke tillates mot offentlige gater og byrom.

Utstrakt bruk av svalganger, særlig lange svalganger hvor mange må passere tett på vinduer til leiligheter kan bidra til dårligere bokvalitet. Slik sett er ikke spørsmålet om svalganger bare knyttet til arkitektonisk utforming. Kommunedirektøren er enig i en del av det som framkommer i innspillene. Kommunedirektøren anbefaler derfor å kun utelukke svalganger mot offentlige gater og byrom, men foreslår at dette skal gjelde i alle byggesoner.

Leilighetssammensetning

I forbindelse med saken Barnefamilier i sentrum (6/22), vedtok bystyret at Kommunedirektøren skulle vurdere ordninger i arealdelen som sikrer en større andel av tre- og fireroms boliger i sentrum og nært sentrum. Til første høring lå det inne en bestemmelse om at minstestørrelse på leiligheter skal være 30 m², at 40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum tre soverom og at det skal etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Dette fikk svært mange innspill fra private boligbyggere som anser som vanskelig og kostbar å følge opp. De skriver at familier ikke ønsker å bo i leiligheter, men i rekkehus, og at dette må tilbys for å hindre lekkasje til randkommunene.

Kommunedirektøren enig i mye av det som framkommer i innspillene. Små leiligheter er et etterspurt og godt tilbud for mange, særlig for førstegangsetablerere, og de kan utformes med gode kvaliteter. Kravet om minste størrelse vil kunne bidra til at små leiligheter får økte priser. Det er satt krav om etablering av innendørs fellesarealer, dette kan bidra til å gjøre det mer attraktivt å bo i små leiligheter.

Kommunedirektøren mener det er viktig å kunne sikre en variert boligsammensetning, og at dette gjøres best ved å gjøre en vurdering i hver enkelt reguleringssak ut fra omkringliggende boligsammensetning, samt tilgjengelig befolknings- og levekårsdata for området. Dette vil bety svært ulike utgangspunkt for ønsket boligsammensetning i nye prosjekter. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke bestemmelsen om at 40 % av boenhetene skal ha minimum tre soverom, da behovet for store leiligheter vil variere fra sted til sted.

Kravet om større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger vurderes heller ikke som hensiktsmessig. I byggesone 1 vil det, som påpekt i flere innspill, også være en konflikt med kravet om utadrettede funksjoner i første etasje. Det foreslås fra kommunedirektøren å beholde dette som en retningslinje, og samtidig moderere den til at "Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger."

Etablering av hybler

I 2019 ble det tatt inn en bestemmelse i arealdelen med krav om tillatelse for å dele opp bolig til hybler innenfor et kartfestet område. Ordlyden foreslås nå presisert, slik at det fremgår at det også krever tillatelse å bruksendre til hybler. Presiseringen innebærer ikke at flere tiltak omfattes av bestemmelsen, men det kommer tydeligere fram at man må søke for å bruksendre fra en vanlig bolig til hybelhus.

Etter innspill fra SINTEF og forskningsprosjektet Gode oppvekstmiljøer for barn i sentrale bydeler i Trondheim, samt innspill fra innbyggere, ble Ila inkludert i virkeområdet for bestemmelsen. Kommunedirektøren har vurdert at hele Midtbyen har samme utfordringer, og Midtbyen er også tatt inn i. Ved siste høring ble en ytterligere utvidelse av bestemmelsens virkeområde vist. Dette for å gjøre avgrensningen i tråd med de områdene bestemmelsen henviser til. Kommunedirektøren anbefaler nå også å innlemme større deler av Lademoen og Berg, og en liten del på Elgeseter som tidligere var utelatt (område A, D og E i høringsforslaget).

Flere velforeninger har gitt innspill om å spesifisere og innskjerpe bestemmelsen, men mange av forslagene kan ikke sikres gjennom plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren mener at bestemmelsen med retningslinjen er et godt nok verktøy for kommunen til å bidra til målet om mindre hyblifisering.

Småhusområder

Størstedelen av småhusområdene i kommunen ligger innenfor byggesone 3. Dette vil bidra til å ivareta småhusområdene siden det i denne sonen er krav om at utnytting skal tilpasses

strøkskarakteren, og at ivaretagelse av eksisterende bomiljø skal tillegges stor vekt. Småhusområder med kulturhistoriske verdier er også for det meste lagt innenfor byggesone 3, selv om de ligger nært sentrumskjerner eller sentrale kollektivlinjer.

Hovedgrep 4: sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring

Om muligheten for å gi føringer for ulike typer virksomheter

Underveis i prosessen med ny arealdel har Kommunal- og distriktsdepartementet kommet med en tolkningsuttalelse (11.12.2023) angående muligheten for å gi bestemmelser i KPA om lokalisering av ulike typer forretninger og næringsbebyggelse. Denne sier at det ikke kan gis bestemmelser angående underformål til formålene i arealdelen (PBL § 11-7), og tidligere foreslåtte bestemmelser om rett virksomhet på rett sted og til formålet næringsbebyggelse er derfor endret til retningslinjer.

Som følge av denne tolkningsuttalelsen er føringene for rett virksomhet på rett plass (§ 18) endret til retningslinjer.

Bestemmelsene sikrer dermed ikke at formålet næringsbebyggelse skal benyttes til funksjonene som ikke kan ligge inne i sentrumsområdene sammen med boliger og andre formål. Det vil si virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.

Dette betyr at det også er åpent for å etablere arbeidsplassintensive næringsvirksomheter innenfor formålet næringsbebyggelse, som for eksempel kontorbygg. Dette anses som uheldig da disse formålene heller bør etableres innenfor de mest sentrale områdene i kommunen (A-områdene) for å bygge opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Handel og publikumsfunksjoner

Det er foreslått begrensninger for etablering av handel for å støtte opp om Midtbyen som regionens viktigste handelssenter. På Lade, Leangen og Tiller, tidligere omtalt som avlastningssentra, tillates det ikke økt areal til handel. Begrensning på areal til handel i andre lokale sentrum er fjernet, da den begrensede utstrekningen av disse ikke legger til rette for konkurranse med Midtbyen.

I sentrumskjernene er det foreslått krav om utadrettede publikumsfunksjoner i førsteetasjene for å øke tilgangen på egnede arealer for handel og publikumsfunksjoner. For å styrke sentrumskjernene ytterligere og bygge opp under 10-minuttersbyen er det som før satt begrensning på etablering av handel utenfor sentrumskjernene (byggesone 1).

Dagligvareforretninger kan imidlertid vurderes i byggesone 2 og 3 ved detaljregulering, med et bruksareal på inntil 1500 m². I tråd med tolkningsuttalelsen over kan det ikke i bestemmelsene åpnes kun for dagligvareforretninger. Det kan bare åpnes for alle typer forretninger samtidig. Dette gjør at det ikke er åpnet for dagligvareforretninger utenfor byggesone 1 i bestemmelsene, men gitt en retningslinje om dette under føringene for rett virksomhet på rett sted.

Flere private eiendomsutviklere ønsker mer funksjonsblanding. De ønsker at kultur, privat

tjenesteyting og forretninger (ikke bare dagligvare) må kunne tillates i byggesone 2, eller i alle byggesoner.

I tråd med vedtak fra bygningsrådet ble det i høringa sommeren 2023 foreslått å åpne for små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt på inntil 400 m² BRA i byggesone 2 og 3. I hele byggesone 1 er det fra før fritt frem for etablering av slike.

Statens vegvesen anbefaler ikke denne endringen, da dette vil innebære lemping på føringene for rett virksomhet på rett sted, og kan bidra til å svekke Midtbyens rolle som senter for handel og tjenester, samt de lokale sentrumskjernene. Dette kan gi økt behov for transport med privatbil.

En del eiendomsutviklere støttet forslaget, og mener dette kan bidra til mer varierte bydeler og øke muligheten for mindre virksomheter til å etablere seg. Privat tjenesteyting ønskes dessuten for å bidra til å fylle førsteetasjene ut mot gater også i byggesone 2. Noen mener 400 m² ikke er nok for enkelte funksjoner som bør tillates.

Kommunedirektøren er enig i at lokale servicefunksjoner bør finnes i kort avstand fra boliger, men de bør ligge i lokale sentrum, sentralt i bydelene der befolkningstettheten og kollektivtilgjengeligheten er størst. Det anbefales derfor å åpne for små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt i byggesone 2, da disse områdene også har kort gangavstand til et godt kollektivtilbud og skal ha høy tetthet av beboere. Det er imidlertid ønskelig at flest mulig av publikumsfunksjonene etableres i byggesone 1 for å bidra til å styrke sentrumskjernene, og det settes en begrensning i størrelsen på 400 m² BRA per virksomhet i byggesone 2. Næringsvirksomheter som ikke har mange besøkende og ikke gir mye støy og trafikk for omgivelsene kan dessuten også etableres i byggesone 1 til 3, og dermed integreres i boligområdene.

Flere innspill har foreslått å åpne for etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper nordøst i byen. Kommunedirektøren har vurdert dette for Strindheim og Tunga. Det finnes allerede mange etablerte forretninger av denne typen her, og det foreslås at formål angitt i vedtatt reguleringsplan kan gjelde foran bestemmelsene til næringsformål i KPA ved søknad om tiltak. Det er ikke ønskelig at en enda større andel av disse næringsområdene tas i bruk til forretninger for plasskrevende varegrupper.

Næring og arbeidsplasser - rett virksomhet på rett sted

ABC-prinsippet er lagt til grunn for føringene som er satt for rett virksomhet på rett sted. Prinsippet legger vekt på ansatte og besøkendes muligheter for å gå, sykle eller bruke kollektivtransport, og virksomhetens behov for effektiv næringstransport. Hvor mye transportvirksomheten skaper avhenger av antall ansatte, besøkende og omfang av næringstransport. ABC-prinsippet deler områder egnet for ulike typer virksomheter inn i A-, B- og C-områder. Målet med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre transportbehov, lavere bilbruk, og sikre tilgjengelighet av næringsvirksomheter, dermed er det nødvendig å gi føring for hvilke næringsvirksomheter som kan tillates hvor.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal fortsatt etableres i Midtbyen og sentrumsområdene rundt, samt på Tempe og Sluppen (A-områder). Det er det enklest for flest å reise grønt. Dette

gjelder også for tjenesteyting og kulturtilbud som retter seg til hele Trondheim eller regionen. Små lokale publikumsrettede virksomheter tillates i alle sentrumskjerner.

Industrivirksomheter og servicevirksomheter som ikke har mange besøkende og ikke gir mye støy og trafikk for omgivelsene kan innpasses i bystrukturen i byggesone 1 til 3 og i områder avsatt til næringsbebyggelse. Dermed kan flere mindre funksjoner og arbeidsplasser integreres i boligområdene.

Arealkrevende virksomheter er et samlebegrep for alle andre virksomheter. De har ulike behov for areal og type bygg, men trenger ofte god tilknytning til hovedvegnettet. Disse skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse (C-områder).

Bestemmelsene og plankartet er i tråd med ABC-prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Etter den første høringa kom det flere innspill angående disse føringene, og det ble blant annet pekt på at flere områder burde ha mulighet for kontorbebyggelse. Føringene ble som følge av innspillene endret slik at arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, tillates flere steder:

- byggesone 2 østover langs kollektivbuen til Strindheim
- byggesone 2 sørenden av Gløshaugen - langs S.P. Andersens veg og Strindvegen
- i større lokale sentra (S3) godt kollektivtilbud
- næringsområder innenfor knutepunkter eller kollektivbuen - på Heimdal, Tiller og Tempe - avsatt til kombinert formål (KB1) hvor tjenesteyting og idrettsanlegg også tillates
- næringsområder øst for Strindheim knutepunkt, fra andre etasje og opp.

Endringene vurderes ikke å være i konflikt med nullvekstmålet for personbiltransport. Alle områdene er sentrale steder som lett kan nås med kollektivtilbud, og parkeringskravene til kontorformål begrenses med ny KPA. Endringene kan gi høyere utnyttelse på flere av de mest sentrale stedene, og slik begrense behovet for mer areal totalt. Kontorbygg kan være et godt alternativ til boliger der det er støy og kan legge til rette for flere brukere av lokalsenteret. Endringene vil øke tilgang på nye arealer for kontorbebyggelse noe, og gi mulighet for mindre og lokale virksomheter i lokalsentrene. Endringene vil ikke påvirke arealene som inngår i regnskapet over ledige næringsarealer i ny KPA.

Områdene langs kollektivbuen har en unik tilgjengelighet sammenliknet med andre steder i kommunen når det gjelder kollektivtrafikk, sykkel eller gange, og er derfor A-områder etter ABC-prinsippet. Det er derfor her, og ikke langs alle andre områder med forholdsvis god kollektivtilgjengelighet, at arbeidsplassintensive virksomheter bør etableres. For nullvekstmålet er det særlig uheldig å etablere slike arbeidsplasser i områder med god biltilgjengelighet, som på Moholt og Tunga. Dette er vektet tyngre enn mulighet for høyest mulig arealutnyttelse i disse områdene.

Det er viktig å bevare næringsområdene som ligger tett på E6, slik som Tunga, som er godt tilpasset næringstransport. Det er slike næringsområder som etterspørres, og som gjør at Kommunedirektøren anbefaler å omdisponere LNFR-områder med naturverdier eller landbruksverdi på Torgård og Kvenild. Områdene skal ivareta vekst i næringsvirksomheter og utflytting av næring fra områder avsatt til sentrumsformål. Kommunedirektøren mener at det er avgjørende å ikke tillate byggeformål som kan presse næringsvirksomheter ut fra Tunga.

Rotvoll-trekanten i nærheten av Tunga planlegges utviklet med energistasjon som vil betjene mer bærekraftig næringstransport.

For byggesaker innenfor arealer til næringsbebyggelse i arealdelen, skal formål i vedtatt reguleringsplan gjelde foran formål i arealdelen, dersom det er motstrid. Det vil gi mer forutsigbarhet for grunneiere og næringsdrivende på næringstomter som er detaljregulert til formål som ikke er i tråd med arealdelen, og man kan utvikle og ta vare på eksisterende bygningsmasse uten dispensasjon. Øvrige krav i ny arealdelen skal følges.

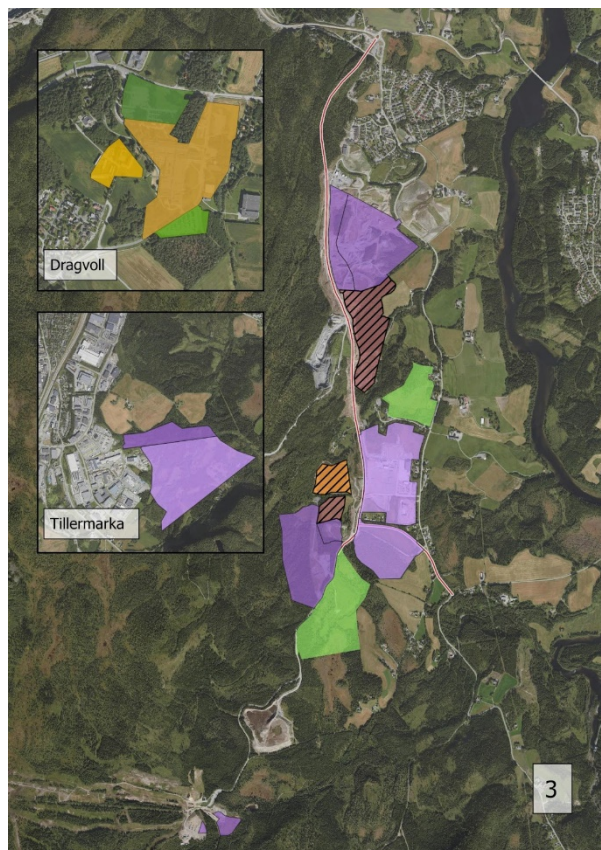
Tilgang på arealer til arealkrevende næringsvirksomheter

Næringsområdene i gjeldende arealdeler har vært under press, og noen områder tettest på boligområder har blitt omdisponert til bolig. Flere forretnings- og kontorbygg er også etablert innenfor næringsformålet. Av areal avsatt til næringsbebyggelse som var ubebygde i 2012, har omtrent 560 dekar blitt utbygde de siste 10 årene. Flere av de avsatte næringsarealene i gjeldende arealdeler har hatt tunge rekkefølgekrav som har gjort at de ikke var byggeklare.

Kommunedirektøren har tatt en ny gjennomgang av alle næringsarealene, og vurdert hvilke arealer som faktisk er ubebygde. Det er tidligere beregnet at det er 1 330 dekar som ikke er ubebygde i gjeldende arealdeler. Etter ny gjennomgang er dette endret til 1 400 dekar. Siden Kommunedirektøren anbefaler å ta flere myrområder og dyrkamark ut av næringsformålet, er det ca 1 240 dekar ledig næringsareal som anbefales videreført fra gjeldende arealdel. Samtidig er det i forslag til ny arealdel nå anbefalt tatt inn ca 1 230 dekar nytt ledig areal til næringsformål. Til sammen har da Kommunedirektørens forslag 2 470 dekar ledig næringsareal. Dette er en økning på 655 dekar fra det første høringsforslaget fra Kommunedirektøren, men en reduksjon på 70 dekar fra Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling i mai 2023.

Dette følger også opp bystyrevedtaket fra 21.05.2015, som sier at det skal være en bebyggbar reserve på 2000 dekar næringsareal i daværende Trondheim kommune. Områder som er i bruk er ikke med i beregningen av ledig næringsareal.

Det meste av nytt næringsareal ligger i sør ved E6 på Torgård og Østre Rosten, og noe på Tulluan. De nye næringsområdene på Torgård og langs Østre Rosten er svært viktige for at Trondheim kommune skal nå sine mål om bytransformasjon i mer sentrale deler av byen som Nyhavna og Sluppen. Byen trenger arealer til arealkrevende næring som ikke bør flyttes til omegnskommunene siden dette vil medføre økt transportarbeid og disse funksjonene er viktige



for at Trondheim skal være en funksjonell by.

Kommunedirektøren mener at områdene på Tulluan er best egnet for arealkrevende virksomheter med få ansatte og mye tungtrafikk, som kan nyttiggjøre seg ny fv 704. For noen virksomheter er ikke Tulluan attraktivt nok for å flytte, siden plasseringen medfører mye ekstra kjøring.

Å finne nytt areal til næring uten å ta av arealer med landbruks-, natur- og friluftsverdier har vært en utfordring. I forslag til ny arealdel er nye arealer til næringsbebyggelse prioritert, og lagt inn på bekostning av natur- og landbruksverdier. Kommunedirektøren har utarbeidet tre ulike alternativ som har omtrent like mye næringsareal, og hvor alle areal har vært på høring som formålet næringsbebyggelse. Alternativene beslaglegger områder med ulik beliggenhet og nåværende status. Disse alternativene er lagt som [bakgrunnskunnskap på prosjektets nettside](#). I tillegg til å anbefale flere ledige arealer til næringsbebyggelse, anbefales det at flere områder som brukes til næring i dag avsettes til formålet *næringsbebyggelse* også i plankartet til arealdelen. Dette er næringsområder på Flatåsen, Selsbakk og Klett. Et område på Tiller sør som er sentrumsformål i gjeldende arealdel, men i bruk til plasskrevende forretning, settes av til næringsbebyggelse og hvor forretning for plasskrevende varegrupper kan vurderes ved detaljregulering, i tråd med dagens bruk. Gjeldende næringsområder på Lade anbefales beholdt mellom Haakon VII's gate og jernbanen. Å bevare disse områdene til næringsformål vil redusere behovet for mer nytt areal til næring.

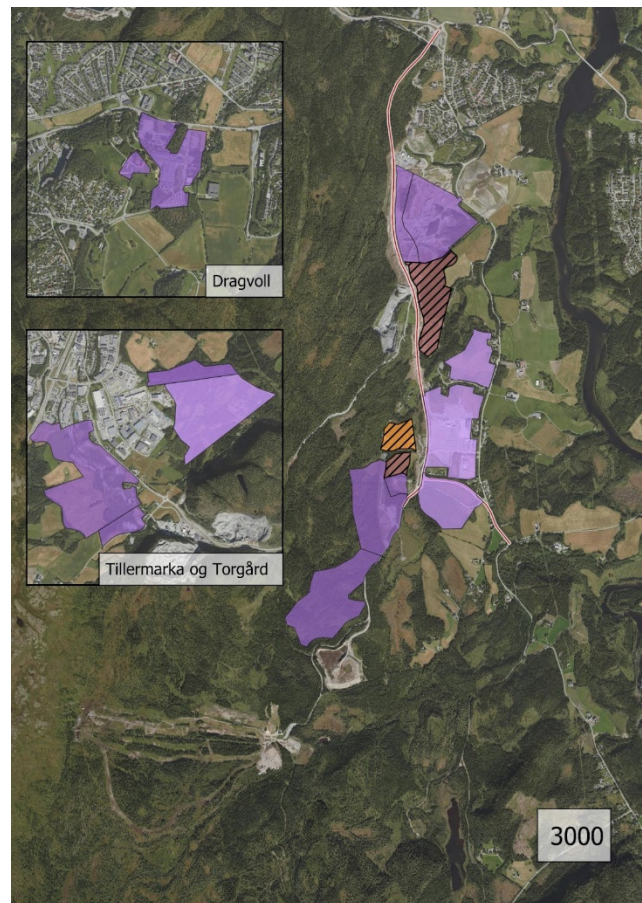
Det foreslås nye føringer for å sikre effektiv arealutnyttelse i næringsområder. Plassering og utforming av bebyggelse og adkomst skal bidra til effektiv arealutnyttelse både for egen tomt og nabotomter, og bakkeplanet skal benyttes til arealkrevende virksomheters driftsbehov og ikke parkeringsareal for ansatte. Det er vurdert, men anbefales ikke å kreve minimum utnyttelsesgrad for områdene avsatt til næringsbebyggelse. De ulike virksomhetene har svært ulike behov, og effektiv arealutnyttelse bør derfor drøftes i hver enkelt sak. Spesifikke krav om utnyttelse vil kunne forringe attraktiviteten for de arealkrevende næringsvirksomhetene.

Alternativ med 1000 ekstra dekar til næringsbebyggelse

Bygningsrådet har bedt Kommunedirektøren legge fram et forslag med 1000 dekar mer næringsareal enn hva Kommunedirektøren hadde i sitt første høringsforslag, hvor det var 1900 dekar ledig næringsareal. Dette skal være områder som er egnet for arealkrevende virksomheter og som tilrettelegger for nødvendig og rask transformasjon i sentrumsområdene.

Kommunedirektøren har vurdert flere alternative løsninger. Dersom bystyret ønsker å ha ca 3000 dekar ledig næringsareal i ny arealdel, er det etter Kommunedirektøren *minst* konfliktfylt å gjøre disse grepene:

- *Dragvoll* avsettes til framtidig næringsbebyggelse, slik som vist i konsekvensutredning 956. Her er det **84 dekar** ubebyggt areal. Statsforvalteren har varslet innsigelse til nedbygging av fulldyrka jord innenfor området.
- *Nordre Tullusmyra* (myr 607) videreføres til næringsbebyggelse slik som i gjeldende KPA. Dette gir **99 dekar** ubebyggt areal.
- Mesteparten av området 965 *Under Svartåsen* avsettes til framtidig næringsbebyggelse, hvor kun den største myra i øst videreføres som LNFR. Dette gir **256 dekar** ubebyggt areal. Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune har varslet innsigelse til dette forslaget.
- Framtidig næringsbebyggelse på *Torgård* (område 74+92+96) avsettes som i høringsforslaget, på totalt 760 dekar. Det er ca **280 dekar** mer enn hva Kommunedirektøren anbefaler. Statsforvalteren har varslet innsigelse til dette forslaget.



Samlet gir dette ca **3 190 dekar ledig næringsareal**. Det er ca 720 dekar mer enn Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling mai 2024.

Massedeponi og råstoffutvinning

Arealer for massedeponi må sees i sammenheng for hele Trondheimsregionen. Det meste av deponibehovet kommer fra utbyggingsprosjekter i Trondheim kommune. De siste årene har rapportert deponering i Trondheimsregionen vært på omtrent 0,7 millioner m³.

I årene fremover vil samferdsels- og utbyggingsprosjekter fortsatt kreve plass for overskuddsmasser. For å redusere behovet for deponi må massebalansen i nye prosjekter bli bedre, og det er satt krav til at det skal vurderes sorteringsanlegg og gjenbruk av masser i alle nye massedeponier, i tråd med felles prosjekt om Bærekraftig massehåndtering i Trondheimsregionen.

Maskinentreprenørens forening (MEF) sier at kapasitet for massedeponi bør være på 1,7 millioner m³ per år. Det er et stort spenn mellom ønsket årlig kapasitet og brukt årlig kapasitet. Kommunedirektøren har begge tallene som bakteppe ved vurderinger av behov for massedeponi.

I detaljregulerte deponi i Trondheimsregionen er gjenstående kapasitet anslått til 5,6 mill m³. I felt som detaljreguleres nå er det anslått kapasitet for 5,8 mill m³. I tillegg kommer områdene på Solberg, Røran og Udduvoll vest, som er regulerte og har kapasitet for 4,5 mill. m³, men hvor

oppstart er usikkert på grunn av vanskelige krav. Samlet gir dette en kapasitet totalt på ca 16 mill m³. Dette bør ivareta behovet for massedeponi utover planperioden til arealdelen som er fram til 2034, men oppstart er usikkert. Erfaringsmessig tar det mange år fra et område er avsatt i overordnet plan til drifta starter, og noen områder realiseres ikke. Derfor bør arealdelen romme mer enn behovet i planperioden.

I dag er det 10 deponier i drift i Trondheimsregionen. Sortering og mellomlagring av masser krever både plass og tar tid. I praksis kan hvert deponi ta imot ca 0,1 - 0,2 mill m³ hvert år. Dette gjør at antall deponier er like viktig som samlet kapasitet i volum.

I høringsinnspillene argumenteres det for flere områder til massedeponi og råvareuttak. Flere deponier fordeler ulemper fra trafikk, gjør det enklere å planlegge for tur-returkjøring, og ulike deponi kan ta imot ulike typer masser. Noen argumenterer for at naturverdier kan ivaretas og restaureres, og at deponi på sikt gir mer dyrka mark. Det støttes at massehåndtering må bli mer bærekraftig, og det vises til at områder tett på byen gir kort transport. Et stort nytt område på Bratsberg og to mindre på Leinan og Kjøsan var lagt ut på høring, men disse har store negative konsekvenser for ravinelandskap, naturverdier og landbruk, og fikk innsigelser. Disse er tatt ut av forslaget.

For å dekke langsiktige behov og få flere deponier, anbefaler Kommunedirektøren å utvide ett deponi, og å legge til tre nye områder. Dette ivaretar at flere deponier kan være i drift samtidig, etter hvert som noen avsluttes. Akkurat hvor stort volum disse vil gi avklares gjennom detaljplan. Kommunedirektøren anbefaler at massedeponi i Sneegga og Torvmyra tilbakeføres, siden der vil konsekvensene for naturverdi og ravinelandskapet langs Amundsbekken være for stort.

I forslag til ny arealdel er det også avsatt nye arealer for råstoffutvinning, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på lang sikt. Dette er utvidelse av eksisterende uttak på Skjøla og Lia, og nye uttak på Løkaunet i Klæbu og ved Væretunnelen. Samlet utgjør dette 570 dekar. Der hvor uttak i fjellhall kan vurderes er det lagt hensynssone for mineralressurser. Uttak har negative virkninger for landskap og natur, og medfører mye tungtrafikk. Alle områdene ligger innenfor markagrensa. Ingen områder for råstoffutvinning er anbefalt tilbakeført til LNFR.

Hovedgrep 5: legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster

Mobilitet

Nullvekstmålet for personbiltransport og vedtak om at personbiltrafikken skal reduseres med 20 prosent gir sterke føringer. Det er foreslått flere bestemmelser som skal styrke kommunens satsing på gange, sykkel og kollektivtransport i arealplanleggingen. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres høyest ved planlegging av transportsystemet, særlig i sentrumsområder, der arealene er knappe, aktiviteten er stor, og byliv er viktig. I tillegg skal det sikres god fremkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjon og varetransport. Som følge av innspill fra høringsrunden er det gjort endringer for å sikre at prioritering av gående og syklende innenfor tettstedene i Trondheim ikke går på bekostning av kollektivtrafikkens

fremkommelighet.

Etter første høring er det lagt til krav om at ny bebyggelse innenfor tettstedene skal ha tilfredsstillende gangareal mot nærmeste holdeplass og skole. For mindre utbyggingsprosjekter vurderes det som tilstrekkelig å oppgradere gangtilbudet langs tomte. Dette følger opp politisk vedtak fra 2015 (sak 141/15).

Krav om parkeringsplan i gjeldende arealdel er erstattet av krav til mobilitetsutredning. Denne skal i tillegg til løsninger for parkering vise mobilitetstilbud i området, forventet reisemønster og påvirkning på nærliggende trafikknnett. Dette kan være gangavstand til ulike tilbud, avstand til sykkelveg og høyfrekvent buss, og trafikksikkerhet. Som følge av innspill fra høringa gjelder krav om mobilitetsutredning i forslaget kun for nye reguleringsplaner og ikke alle byggetiltak.

Hovednett for kjørende er begrenset til få, større veger. Å samle trafikken inn og ut av kommunen og mellom bydelene på færre veger vil frigjøre arealer for andre trafikanter, skape bedre byrom og kunne øke effektiviteten til næringstrafikken. Det er også sikret nett for hvor kollektivtrafikk og syklende skal ha god fremkommelighet. Som følge av innspill fra fylkeskommunen og AtB er nett for kollektivtrafikk blitt mer finmasket. Dette er for at det i framtida kan sikres god fremkommelighet på flere strekninger som er aktuelle for et høyfrekvent kollektivtilbud.

For å sikre fremtidig dobbeltspor mellom Leangen og Hommelvik er strekning for fremtidig jernbane fra Ranheim og østover lagt inn som jernbanelinje i plankartet. Areal til etablering av fremtidig godsterminal er sikret med bestemmelsesområder til begge mulige lokaliseringer - Heggstadmoen og Torgård, etter krav fra jernbanemyndighetene.

I fjorden er det vist farledslinjer i plankartet, for å sikre eksisterende strekninger for rutebåter. Det er avsatt områder til formålet *farled* ved fergesambandet mellom Flakk og Rørvik, og i forbindelse med hurtigbåtterminalen på Brattøra. Utenfor havneområdene i Ila og på Brattøra og Nyhavna er det avsatt areal til *ferdse*, for å hindre tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk. Det er også avsatt områder for *småbåthavner*. Disse er eksisterende småbåthavner.

Parkering

For å redusere personbiltrafikkens vekst er det foreslått å begrense antall nye parkeringsplasser. Det er innført maksimumskrav for bilparkering og minimumskravet er enten satt lavt eller tatt helt ut, avhengig av formål og sone.

Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse:

Byggesone/formål	Høringsforslag	Forslag til sluttbehandling
	pr. 100 m ² BRA	
Byggesone 1 - felt S1	0	Midtbyen: 0, S1: maks. 0,2
Byggesone 1 - felt S2-5	min. 0,1 - maks. 0,6	min. 0,2 - maks. 0,7
Byggesone 2	min. 0,2 - maks. 0,8	min. 0,3 - maks. 0,9
Byggesone 3	min. 0,4 - maks. 1,0	min. 0,5 - maks. 1,1
Øvrige soner	min. 0,6 - maks. 1,2	min. 0,7 - maks. 1,3
Enebolig og tomannsbolig i byggesone 3-4	2 per enhet	2 per enhet

Siden den første høringa er maksimumskravet for boliger økt litt for hele byen. For å bidra til at virksomheter for forretning, privat tjenesteyting og kontor etablerer seg i sentrumsområder eller langs viktige kollektivlinjer er det etter første høring satt like krav til parkering for disse formålene, uansett sone. Dette fordi det ikke er ønskelig at muligheten for mer parkering skal ikke være et insentiv for å etablere seg utenfor sentrumsområder. Maksimumskravet for forretning er i det nye forslaget økt etter høringsinnspill, slik at det tillates noe mer parkering ved nye forretningsformål.

Bilparkering er nødvendig for noen. Det er satt krav om egne parkeringsplasser for personer med HC-bevis, nyttekjøretøy ved bolig og kontor, og for gjester ved boliger. Dette er for å sikre samfunnsnyttig bilparkering. Krav til parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne er endret siden høringsrunden som følge av nye beregninger. Det nye forslaget legger til rette for at det bygges tilstrekkelig antall plasser uavhengig av om det anlegges annen parkering eller ikke. Dette er fordi kravet også er knyttet til byggets størrelse.

Bilparkering for forretning og kontor:

Byggesone/formål	Høringsforslag		Forslag til sluttbehandling	
	per 100 m² BRA			
	Forretning og privat tjenesteyting	Kontor	Forretning	Kontor
Byggesone 1 - felt S1-2	0	0	maks. 1	maks. 0,1

Byggesone 1 - felt S3-5	maks. 0,5	maks. 0,1	maks. 1	maks. 0,1
Byggesone 2	maks. 0,5	maks. 0,1	maks. 1	maks. 0,1
Byggesone 3	maks. 0,5	maks. 0,1	maks. 1	maks. 0,1
Øvrige soner	maks. 0,7	maks. 0,1	maks. 1	maks. 0,1

Sykkel skal være et godt alternativ til bil og god sykkelparkering er viktig. Minimumsnorm for antall sykkelparkeringsplasser er økt sammenlignet med gjeldende arealdel. Det er satt krav til utforming og plassering for å gjøre parkeringsplassene mer attraktive og brukervennlige. Som følge av innspill er kravet til størrelsen på en sykkelparkeringsplass tatt ut av planen. Bestemmelsen ville forhindret enkelte stativer som kan være arealbesparende, men som samtidig oppfyller krav til funksjon. Kravet til antall sykkelparkeringsplasser som skal anlegges ved nye bygg er også noe redusert for bolig og forretning etter høringsinnspill fra private utbyggere.

Hovedgrep 6: legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

Bestemmelser om klimatiltak

Vi vet at bygge- og anleggsprosjekter står for en stor andel av klimagassutslippene våre. Å legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt er derfor viktig.

Både finansieringsløsninger, teknologi, materialer og forretningsmodeller må utvikles for å imøtekomme nødvendige endringer. Flere utbyggere er i gang med omlegging og etterspør strengere krav. Plan- og bygningsloven åpner ikke for å sette utslippskrav for klimagasser. De foreslåtte nye kravene i arealdelen handler derfor i stor grad om å sette klimamål for nye prosjekter og dokumentere hvilke tiltak som *planlegges* for å redusere utslipp. Målet med å etterspørre dette i tidlig fase er å sikre at gode grep for utslippsreduksjoner vurderes fra start, og at den rette kompetansen settes inn tidlig, når mulighetene er størst og kostnadene minst. Siden plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel til å stille lokale dokumentasjonskrav til reguleringsplaner, men ikke til byggesaker, er kravene til byggesaker redusert i forhold til det første høringsforslaget.

Kommunedirektøren har utarbeidet en "*Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune*" som skal legges til grunn ved utarbeidelse av dokumentasjon og valg av løsninger i reguleringsplaner. Veilederen utdyper i del 1 hvordan KPAs bestemmelser om krav til klimamål og dokumentasjon skal forstås. Del 2 har et kriteriesett som skal brukes for å vise tiltak som bidrar til reduksjon av klimagasser. Se vedlegg 7.

Kommunedirektøren anbefaler etter siste høring at bestemmelsen om at det ikke tillates å fjerne eller drenere myr blir en generell bestemmelse uavhengig av arealformål, og ikke kun for LNFR-

formål som i tidligere høringsutkast. Dette som en del av oppfølgingen av høringstemaet Bevare myrområder (punkt 8). Bane NOR har innsigelse til denne bestemmelsen. Kommunedirektøren mener at avveining mot viktige samfunnsinteresser, som jernbane, bør skje i reguleringsfasen, der avbøtende tiltak kan vurderes. Kommunedirektøren anbefaler derfor likevel bestemmelsen.

Klimatilpasning

Det er gjennomført ROS-analyse for de uønskede hendelsene flom i og utenfor vassdrag, havnivåstigning med stormflo, kvikkleireskred, jordskred og steinsprang. Arealdelen inneholder temakart "*Aktsomhet klimarelatert risiko*" som markerer arealer der avbøtende tiltak må vurderes i reguleringsplaner og byggesaker knyttet til §16.1. Kartet skal også etableres i kommunens digitale kartløsning. Det forventes nye framskrivninger av havstigning og flomfare i arealplanperioden, da vil det bli nødvendig å revidere kartene.

Kravene til overvannshåndtering og sikring av flomveier er skjerpet. Foreslåtte bestemmelser skal sikre overvannshåndtering i tre trinn, i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement. Daglige nedbørsmengder skal håndteres lokalt, kraftige regnskyll fordrøyes og flomveier skal holdes åpne. Ved behov skal det etableres nye åpne flomveier. Økt fokus på blågrønne løsninger og innføring av norm for blågrønn faktor er også viktige grep for å håndtere overvann og dempe ulempene av klimaendringene.

Gjeldende reguleringsplaner med risiko for klimarelaterte hendelser

I tråd med *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasninger* er det vurdert om hensynet til klimaendringer innebærer behov for å oppheve eller revidere gjeldende reguleringsplaner. Det er foreslått nye bestemmelser som sikrer at klimarelatert risiko vurderes, og sikring av nødvendige avbøtende tiltak gjennomføres. Dette gjelder også for planer der reguleringsplanen gjelder foran arealdelen ved motstrid. Kommunedirektøren mener hensynet til den statlige planretningslinjen er ivaretatt med dette, og at det ikke er nødvendig å oppheve eller revidere konkrete reguleringsplaner. Arealdelen har ikke lagt til nye områder som er registrert med risiko.

Blågrønn faktor

For å styrke blå og grønne kvaliteter i byggeområdene ytterligere, samt bidra til bedre fordrøyning av overvann, foreslås innføring av *Norm for Blågrønn faktor*, BGF. Metoden går ut på å regne ut en faktor basert på ulike typer blå og grønne verdier og tiltak. Det stilles videre krav til hvilke BGF-verdier som skal oppnås for ulike typer områder. Siden normen kun stiller krav om hvilken BGF-verdi som skal oppnås, og ikke hvilke tiltak som skal gjennomføres, gir den fleksibilitet og mulighet til å velge blågrønne kvaliteter som passer for hvert enkelt byggeprosjekt. Krav om BGF foreslås både for plan- og byggesaker, og for store og små utbyggingsprosjekt.

Kommunedirektøren har forståelse for at blågrønn faktor er nytt for utbyggere i Trondheim. Med tanke på klimaendringene er det likevel avgjørende å raskt få bedre løsninger for overvannshåndtering. Det er innhentet erfaringer fra Oslo som har operert med blågrønn faktor siden 2019. Erfaringene fra Oslo tilsier at en frivillig ordning gir en ganske langsom innføring og forbedring.

Det er kontrollregnet på 52 eksempler som viser at det er fullt mulig å oppnå normen for blågrønn faktor i forskjellige områder i Trondheim. Normen er differensiert for å ta hensyn til beliggenhet i byen og arealformål. Kommunedirektøren anbefaler derfor å innføre norm for blågrønn faktor, men forvalte normen med fleksibilitet i en innføringsperiode. Det er likevel presisert noen unntak der normen ikke gjelder i forslaget til bestemmelse og retningslinje. Det er også etter høring lagt inn ekstra poeng for tiltak som ivaretar eksisterende vegetasjon, og dermed blir kravene enklere å oppnå. Kommunedirektøren vil revidere normen etter 3-4 år. Prioritering mellom universell utforming og blågrønne verdier, må tas i den enkelte sak.

Sosial og teknisk infrastruktur i den voksende byen

Mer areal til offentlig tjenesteyting og idrett

Det er i planforslaget satt av arealer til offentlig tjenesteyting og idrett for å møte behovet for byens vekst. Plan for areal til offentlige tjenester 2022-2060 (PAOT) har vært et viktig grunnlag.

Det har vært krevende å finne nye arealer til nødvendige offentlige funksjoner i eksisterende bydeler. Flere av de nye tomtene går på bekostning av landskapsverdier, naturverdier, kulturmiljø eller dyrka mark. Slike ulemper ville ikke blitt akseptert for ny boligbebyggelse, hvor det finnes arealreserver, men offentlige funksjoner er så sentrale for byutviklingen, at konsekvensene er vurdert til å være akseptable.

Det er satt av femten nye tomter til barnehager og fire nye til helse- og velferdssenter, og båndlagt et område på Østmarka for et framtidig nytt helse- og velferdssenter. Det er satt av sju nye skoletomter og en utvidelse (Strindheim). Skoletomta på Klett er flyttet i tråd med vedtatt kommunedelplan for Klett. I tillegg har flere eksisterende offentlige anlegg nå fått formålet tjenesteyting i plankartet. For å dekke befolkningsveksten fram til 2060 mangler kommunen fortsatt 11 barnehagetomter, 6 helse- og velferdssenter og 8 lokaliteter for kulturanlegg, ifølge handlingsplanen til Plan for areal til offentlige tjenester.

Det er satt av ca 150 nye dekar til idrettsanlegg, med 55 på Øvre Rotvoll, 50 på Dragvoll, 25 på Valøya, 10 på Tiller, 5 på Nyhavna og 5 ved Campus. I tillegg anbefaler Kommunedirektøren å beholde 5 dekar idrettsanlegg på Dalgård. For at kommunen skal opprettholde dekningsgraden på idrettsanlegg avsatt i arealdelen, er det behov for ytterligere 450 daa idrettsareal fram til 2060. Etter siste høring er det laget et nytt temakart som viser hvilke ledige næringsarealer som ligger inne i planforslaget.

Arealendringen til idrettsanlegg på Øvre Rotvoll innebærer omdisponering av matjord med høy kvalitet. Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvern har statsforvalteren fremmet innsigelse. Kommunedirektøren anbefaler likevel dette idrettsarealet, da det er underdekningen på idrettsareal i østbyen. En videre utbygging og fortetting av denne bydelen medfører et økende behov for denne typen arealer.

Rekkefølgekrav om skolekapasitet

Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgekrav om skolekapasitet bør videreføres for byggesone 2, men at byggesone 1 kan fritas.

Analysen viser at fritak i byggesone 1, hvor boligpotensialet er begrenset, ikke alene vil utfordre skolekapasiteten i andre områder enn der kommunen allerede har utfordringer. Byggesone 1 utgjør områder der det per i dag bor lav andel barnefamilier. Flere boliger her vil ikke nødvendigvis bidra til sterk barnetallsvekst. Det må likevel forventes at utfordringene knyttet til skolekapasitet vil forverres raskere enn de ville ha gjort dersom boligbygging måtte vente til skolekapasitet var sikret også i byggesone 1.

Byggesone 2 omfatter mange flere boligfelt i flere ulike skolekretser. Potensialet for *nye* boligplaner her er mye større enn i byggesone 1. Byggesone 2 utgjør også større områder i bydeler med høy andel barnefamilier. Analysene viser at det vil være stor usikkerhet knyttet til framtidig skolekapasitet om bestemmelsen også fjernes for byggesone 2, og kapasitetsmangel vil potensielt kunne oppstå i mange flere skolekretser.

Kommunedirektøren følger dermed ikke opp forslaget til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet 18.10.22 (punkt 9.1.), om fritak også for byggesone 2 fra rekkefølgekravet om skolekapasitet. Statsforvalteren har også stående innsigelse til fritak for byggesone 2. I Kommunedirektørens forslag er denne innsigelsen altså imøtekommet/løst.

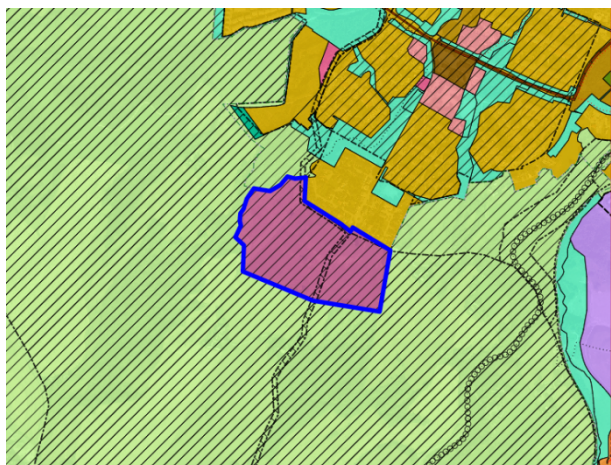
Dersom lavere fødselstall medfører behov for færre skoletomter fram mot 2060, vil annen offentlig tjenesteyting som helse- og velferdssenter kunne være aktuell bruk av disse arealene, da de også bør ligge sentralt i bydelene og skjermet for støy og har omtrent samme plassbehov. Plan for areal til offentlig tjenesteyting er spilt inn til planstrategien som en av planene som skal leses.

Framtidig behov for grav- og urnelund

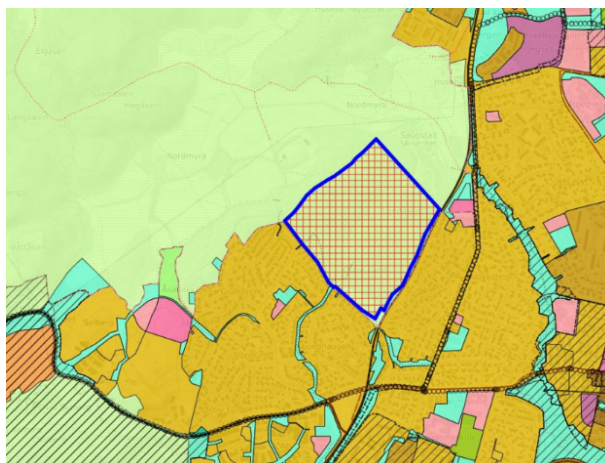
Kommunen har et ansvar for å ivareta tilstrekkelig behov for gravplass. Antall døde per år er økende, og den økende takten vil om få år gi et ytterligere press på gravplasskapasiteten og evnen til å overholde lovkravet om 3% overkapasitet. Framtidig arealbehov avhenger av hvordan man lykkes med gjenbruk av plast- og leirgraver, og andelen urnenedsetninger. Denne er i dag på 70 %.

På østsiden av kommunen er det antatt behov for mer areal etter 2050, men dette er ikke ivaretatt i ny arealdel. Siden bystyret vedtok at dyrka mark og naturverdier på Ust skal ivaretas er Ust avsatt til framtidig LNFR og innenfor grønn strek (hensynssone landbruk). Med dette vil underdekningen av gravplasser Heimdalsområdet være kritisk allerede i 2030.

I KPA 2001-2012 var det avsatt areal for gravplass på Lund Østre. Andre arealer som ble vurdert i den prosessen har senere blitt boligformål. Lund Østre ble også senere omregulert til boligformål. I KPA 2007-2018 ble arealet på Ust og areal på Lundskogen båndlagt til gravplass i påvente av ytterligere avklaring. Det ble etter hvert gjort utredninger for områdene, og der ble Lundskogen forkastet på grunn av hensyn til idretts- og friluftsinnteressene innenfor markagrensa, samt barn- og unges interesser.



Ust avsatt til gravplass,
plankart høring 19.01.2023



Lundskogen båndlagt til grav- og urnelund,
plankart tilleggshøring 20.2.2023

I en tilleggshøring våren 2023 ble området på Lundskogen på nytt hørt som framtidig grav- og urnelund areal, og båndlagt i påvente av detaljregulering, slik det også var i KPA 2007-2018. På grunn av idretts- og friluftssinteresser i området, med ski-, rulleski- og skiskytterstadion, med flere stier og løyper som brukes i idrett og rekreasjon året rundt, har Kommunedirektøren ikke anbefalt båndlegging av Lundskogen til sluttbehandling. Med dette er ikke det langsiktige behovet for gravplass i bydelen løst, og må drøftes videre i eget arbeid.

Teknisk infrastruktur

Ny arealdel legger ikke ut større nye byggeområder for boliger, og en stor fordel med dette er at vi kan bruke ledig kapasitet i eksisterende teknisk infrastruktur - veg, vann, avløp, energiforsyning og renovasjon. Flere brukere og økt klimarelatert risiko gjør imidlertid at vi må videreutvikle nettet vi har. Forslag til ny arealdel har nye arealer til næring og til råstoffutvinning, og disse vil trenge noe teknisk infrastruktur. Energikapasitet til alle nye og eksisterende næringsarealer skal være løsbart, men el-nettet er under press også i Trondheim. De viktigste høyspentlinjene er lagt inn i plankartet med hensynssone og bestemmelse.

Trekanttomta på Øvre Rotvoll er pekt på som framtidig areal for etablering av nye byomfattende tekniske anlegg, herunder arealer for Trondheim bydrift, bussdepot og fylling av klimavennlig drivstoff. Dette er funksjoner med stor samfunnsnytte. Arealet har svært god plassering i forhold til hovedvegnettet.

Trekanttomta har samtidig matjord med svært god kvalitet. Det er likevel vektet tyngre for en bærekraftig byutvikling å fristille mer sentrale arealer på Tempe og Sorgenfri til boliger, idrett, skole og arbeidsplasser, enn å bevare dyrka areal på Trekanttomta. Det er svært vanskelig å finne egnede arealer uten å bygge ned dyrka mark eller naturområder. Med bakgrunn i skjerpede føringer for jordvern har statsforvalteren fremmet innsigelse til byggeformål på Trekanttomta. Dette med mindre bruken sikres til konkrete og viktige samfunnsfunksjoner, og at det sikres at det ikke tas i bruk mer areal enn høyst nødvendig. Kommunedirektøren

anbefaler derfor Trekanttomta avsatt til LNFR og båndlegging i påvente av detaljregulering til kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon, renovasjonsanlegg og/eller kollektivanlegg.

Sikring av drikkevannet

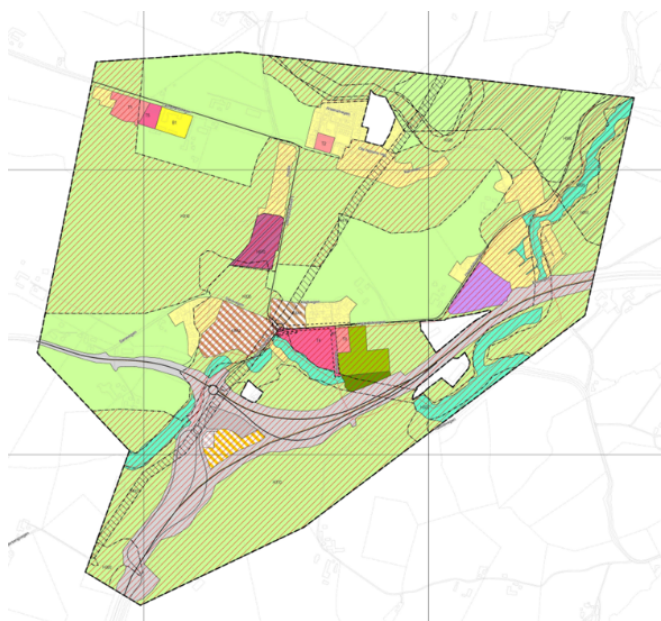
Flere nye sikringssoner er foreslått etter vurdering av sikkerheten i drikkevannsforsyningen. Dette følger opp et nytt drikkevannsdirektiv fra EU og er anbefalt av Mattilsynet. Formålet med sikringssonene er å redusere faren for forurensning av drikkevannskildene, og sikre produksjonen av nok, trygt drikkevann. Bestemmelsene til sikringssonene er skjerpet. De gir vesentlige begrensninger på bruk av og ferdsel i områdene for å unngå forurensning av drikkevannet. Det kom mange innspill om at bestemmelsene er for strenge.

Kun hensynssone for hovedvannkilden Jonsvatnet er vist i gjeldende arealdeler. Nå er det også lagt hensynssoner over Litlvatnet, Storvatnet, Kilvatnet og Jessmokilden, samt høydebassengene Reppesåsen, Steinan og Høgåsen, samt over Vikåsen rentvannstunnel og hovedvannledningene.

Særskilte områder

Kommunedelplan for Klett

Kommunedelplan Klett er vedtatt (bilde til høyre), og gjelder foran kommuneplanens arealdel 2022-34, med unntak av forslag til nye hensynssoner bevaring kulturmiljø (gårdsbruk). Fire felt er vist med hvite felt i kommunedelplanen, områdene som i konsekvensutredningene omtales som 41 Røddevegen, 54 Kvammen, 93 Heimdalsvegen og 94 Røddevegen. Disse anbefales avsatt til LNFR, bortsett fra at innenfor område 94 Røddevegen anbefales ridehallen avsatt til tjenesteyting (KU 935).



Kommunedelplan for Nyhavna

Det er anbefalt endringer av kommunedelplanen for Nyhavna, for å ivareta behov for offentlig infrastruktur, byrom til aktivitet og idrett og tilrettelegge for havromsteknologi. Endringene framgår i konsekvensvurderinger. Kommunedelplanen skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel med unntak av bestemmelsesområdene for kaibasert næring, byøkologisk forsøksområde, mobilitetshus og sjøbad Strandveikaia og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Kommunedirektøren anbefaler også at Nyhavna skal følge de samme parkeringskravene som ny arealdel, for at bydelen skal bidra til at bilbruken i Trondheim reduseres.

Forslag om å avsette mer arealer til havn rundt havnebassenget har vært på høring og har utløst flere innsigelser. Kommunedirektøren anbefaler ikke alternativet. Forslaget kan være positivt for

havnæringene, men tilbakeføring til havneformål (148,1 dekar) innebærer en stor endring i planene for Nyhavna og den pågående byutviklingen i området. Kommunedirektøren vurderer at forsyningssikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt på Transittkaia og anbefaler et alternativ med bestemmelsesområde der det tas særskilt hensyn til havromsteknologi med behov for tilgang til kai og at det sikres ved regulering for område ved Dora II og Trondheim Maritime Senter. Oppheving av forbudet mot småbåthavn i indre basseng har blitt hørt, men anbefales ikke opphevet blant annet av hensyn til sjødeponi, kulturminner og naturmangfold. Innsigelser knyttet til endringene hørt 2024 er løst gjennom kommunedirektørens anbefalinger.

Ved høring fremkom motforestillinger til bestemmelsen om byøkologisk forsøksområde, begrunnet ut fra manglende hjemmelsgrunnlag og siden bebyggelse var foreslått i regulert grønnstruktur. Bestemmelsen er nå tydeligere definert, og endret slik at det fremgår bedre hva det er som kan tillates her. Området er avgrenset til et byggeområde med byggesone 3. Rekkefølgekrav for delområder på Nyhavna er videreført for å sikre gjennomføring.

Det stilles også spørsmål rundt lovligheten og rimeligheten ved å stille rekkefølgekrav til utbyggerne for å bygge et offentlig sjøbad. Kommunedirektøren mener sjøbadet kan sidestilles med andre offentlige tilbud som et område som endres fra næring til bolig trenger, som nærmiljøanlegg, park og byrom. Bestemmelsen er beholdt, men arealet er mer avgrenset.

Til høring var det lagt inn et bestemmelsesområde der husbåter skulle vurderes på Nyhavna. Nyhavna Utvikling AS mener det mangler hjemmel til et rekkefølgekrav til husbåter. Kommunedirektøren anbefaler å ta ut dette bestemmelsesområdet. Det trekkes også i tvil om det er til nytte for byen at det blir permanente "eneboliger" som okkuperer en sentral kaikant i bydelen. Det vil bare være plass til 12-15 husbåter. Dersom bestemmelsesområdet videreføres, bør det også omfatte gjestehavn. Det kan være at kommunen må bekoste denne etableringen, og at det da blir en driftsoppgave for kommunen.

Forslag til helse- og velferdssenter på Nyhavna har vært på høring i 2023, men kommunedirektøren anbefaler ikke at det avsettes eget areal til formålet på Nyhavna da andre tomter i byen er mer egnet.

Bestemmelser til avfallsdeponi

Kommunedelplanen for Sluppen ble vedtatt i bystyret 02.02.23. Bestemmelsene i kommunedelplanen for hensynssone deponi og bestemmelsesområde for avfallsdeponi med randsoner er videreført i forslag til ny arealdel, og også for avfallsdeponiene i Ladalen og Lutelvvegen.

Påstartet kommunedelplan for Lade og Leangen - Arbeidet med denne planen er satt i bero, men arbeidet som er gjort til nå har vært et viktig grunnlag for utforming av dette området i forslag til ny arealdel. Behovet for kommunedelplanen anses nå å bortfalle.

Byutviklingsstrategien viser næringsområdene på Lade som områder for bymessig fortetting og transformasjon. Til høring kommenterte Kommunedirektøren at det skulle drøftes om det er hensiktsmessig å endre det til byggesone. Næringsområdene ble derfor sendt på høring som byggesone 1 og 2. Avfallsdeponiet er et kommunalt avfallsanlegg, og kommunen anses som forurensere. Til sluttbehandling i mai og september 2023 vurderte Kommunedirektøren at

området *ikke* var klart for videre transformasjon, og anbefalte at alle områdene ble videreført som formålet næringsbebyggelse.

Etter nærmere undersøkelser i forbindelse med detaljregulering av Haakon VIIIs gate 25, er det avklart at det ikke er organiske deponimasser i fareområdet nord for Haakon VIIIs gate, og at massene ikke avgir gass. Kommunedirektøren mener derfor nå at det er forsvarlig å avsette dette området til byggesone 2, hvor det kan tillates boliger. Området vil fortsatt være randsone med gass fra deponiene sør for Haakon VIIIs gate.

Kommunedirektøren mener det ikke er riktig å avsette næringsområdet sør for Haakon VIIIs gate til byggesone 1 og 2 når konsekvensene av dette fortsatt er for uklare der. Dette er i samsvar med anbefaling i veileder for bygging på nedlagte deponi (Miljødirektoratet 2020). Kommunedirektøren mener det er behov for et bedre kunnskapsgrunnlag for å vurdere hvordan arealet bør forvaltes videre.

Videreføring av arealformålet næringsbebyggelse reduserer behovet for nye næringsarealer, og tilrettelegger for at bygg- og anlegg og nærservice kan videreføres i området. Området har store forretningsarealer i dag, og har tatt markedsandeler fra sentrum. Mye av handelen er bilbasert. Det var ikke tillatt noe mer detaljhandel i høringsforslaget, og dette tillates heller ikke ved videreføring av arealformålet i gjeldende arealdel.

MEDVIRKNING OG MERKNADSBEHANDLING

Kommunens nettside for ny arealdel er brukt gjennom hele planprosessen for å gjøre informasjon om planen og planprosessen lett tilgjengelig.

Hovedhøringa november 2022 - januar 2023

For å gjøre flest mulig oppmerksomme på arbeidet med arealdelen ble det laget en større annonse i Adresseavisen, og satt opp monterer i sentrale byområder (Nordre gate, Heimdal, Samfundet, Strindheim, Verftsbrua) om arealdelen og høringa. Grunneiere av eiendommene det det var forslag om formålsendring til framtidig LNFR eller blå/grønnstruktur, eller av bygg som ble foreslått endret verneklasse fikk eget varslingsbrev om at de var særlig berørt.

Både ved høring av planprogrammet og ved hovedhøringa av planforslaget ble det arrangert digitale informasjonsmøter og avholdt åpne kontordager, hvor man kunne stille spørsmål om arbeidet. Det ble også avholdt egne møter for større eiendomsutviklere i forbindelse med hovedhøringa, samt møter med enkeltaktører, foreninger og privatpersoner på forespørsel. Det skulle ideelt sett vært avholdt flere medvirkningsmøter, men stram framdrift gjorde at dette ikke var mulig.

For øvrig ble det også åpnet for omfattende medvirkning i forbindelse med utarbeidelse av byutviklingsstrategien, og kommuneplanens samfunnsdel "Trondheimsloftet" hvor det ble etablert et "Trondheimspanel". Kunnskapen herfra er lagt til grunn for planarbeidet.

Tilleggshøringer

Det er gjennomført tilsammen seks tilleggshøringer for utvalgte tema i planarbeidet. En [oversikt over høringene og tilhørende saksmaterialet](#) finnes på nettsiden til prosjektet.

Våren 2023 ble det gjennomført fire mindre tilleggshøringer for kunne gjøre nødvendige og anbefalte endringer i planforslaget etter hovedhøringa. Etter at Kommunedirektørens forslag ble sendt til sluttbehandling i mai 2023 har bygningsrådet i to omganger (13.06.23 og 07.12.23) vedtatt å høre flere endringer i Kommunedirektørens forslaget.

Ved disse høringene fikk også grunneiere av eiendommene som ble foreslått til formålene framtidig LNFR eller blå/grønnstruktur eget varslingsbrev om at de var særlig berørt. Ved siste tilleggshøring fikk alle berørte grunneiere eget varslingsbrev, og ved en feil også alle naboer til disse.

Utover en åpen kontordag i slutten av den siste tilleggshøringa, ble det ikke gjennomført noen ekstra medvirkningsaktiviteter i forbindelse med tilleggshøringene.

Innspill

Det har i planprosessen vært to hovedfaser for å komme med innspill - ved høring av planprogrammet og ved høring av selve planforslaget. I tillegg har man kunnet gi innspill på det som var tema i de seks tilleggshøringene.

Oppsummering av innspill fra hovedhøringa og kommentarer til disse finnes i avsnittet under,

Innspill til høringsforslaget. Oppsummering av høringsinnspill til de to siste tilleggshøringene og kommentarer til disse finnes i vedlegg 17A og 17B.

Samlet oppsummering av alle skriftlige innspill til planprogrammet finnes i saksframlegget for planprogrammet (PS 35/22).

Innsigelser til planforslaget

Det ble mottatt 41 innsigelser til planforslaget ved hovedhøringa i november-desember 2022. Ved tilleggshøringa sommeren 2023 kom det inn 15 nye innsigelser til de endringene som ble hørt, og ved tilleggshøringa våren 2024 kom det inn 35 nye innsigelser.

Av disse er 5 trukket etter dialog med innsigelsesmyndighetene, 78 er imøtekommet, 7 fortsatt stående/uløst, og 1 uavklart per 07.05.2024. Dette forutsetter at det er Kommunedirektørens forslag til ny arealdel som blir vedtatt, da dette forslaget imøtekommer de fleste innsigelsene. For fullstendig oversikt, se vedlegget Innsigelser til høringsforslaget.

Dersom ikke alle innsigelser er løst kan bystyret likevel vedta kommuneplanens arealdel, og arealer eller bestemmelser som ikke er berørt av innsigelsene kan ha rettsvirkning. Innsigelser må i første omgang søkes løst gjennom lokal og regional mekling. Om ikke de løses må planen sendes til departementsbehandling. For å raskere få en ny arealdel rettskraftig i sin helhet anbefaler Kommunedirektøren å ta flest mulig av innsigelsene til følge.

Statsforvalteren

Statsforvalteren hadde til det første høringsforslaget 12 innsigelser til bestemmelsene. Disse handlet blant annet om bokvalitet, rekkefølgekrav om skolekapasitet, etterbruk i områder for råstoffutvinning og massedeponi, ivaretagelse av matjord, og antall boenheter på gårdsbruk. Statsforvalteren hadde 18 innsigelser om arealbruk, til totalt 30 områder. Disse med bakgrunn i jordvern, naturverdier, vassdrag, friluftsliv og barn og unges interesser.

Det er per 07.05.24 kun en av innsigelsene fra den første høringa som ikke er løst i Kommunedirektørens forslag: innsigelse til omdisponering av landbruksjord på Øvre Rotvoll sør. Statsforvalteren mener at de berørte jordbruksarealene i østbyen kun kan benyttes til utbyggingsformål dersom det foreligger konkrete behov for viktige samfunnsfunksjoner. Formålene idrettsanlegg og blå/grønnstruktur anses ikke å tilfredsstille dette kravet. Kommunedirektøren anbefaler likevel dette idrettsarealet, da behovet for nye arealer til idrett er stort, og det er underdekning på idrettsareal i østbyen.

Til tilleggshøringa sommeren 2023 hadde Statsforvalteren 13 innsigelsespunkter, alle angående forslag til ny arealbruk til byggesoner, næringsbebyggelse, offentlig tjenesteyting og fritidsbebyggelse, samt fjerning av båndleggingssone for godsterminal. Innsigelsene er begrunnet med jordvern, naturverdier, friluftsliv, støy, og barn og unges interesser. Alle disse innsigelsene er Kommunedirektørens forslag imøtekommet.

Til siste tilleggshøring hadde Statsforvalteren 35 innsigelsespunkter. 34 var til de nye

arealendringene - 10 ang. nye/endringer i byggesoner eller kombinerte formål med boligbebyggelse og 14 angående nye arealer til næring. Alle disse innsigelsene er Kommunedirektørens forslag imøtekommet. Det ene innsigelsespunktet var til endring i bestemmelsene om bokvalitet, men denne er etter dialog med statsforvalteren trukket.

Statens vegvesen

Statens vegvesen fremmet det første høringsforslaget innsigelse grunnet manglende trafikkanalyse som viser konsekvensene som følge av lokalisering av ulike utbyggingsområder. Kommunedirektøren har hatt dialog med Statens vegvesen om innsigelsen. Det er gjennomført mobilitetsberegninger etter ADV-modellen. Denne modellerer forventet kjørte kilometer fordelt på forskjellige typer kjøretøy i 2030 og 2050. Beregningene undersøker forskjellen mellom gjeldende KPA og høringsforslaget til ny KPA.

Kommunedirektøren har forsøkt å få denne innsigelsen trukket ved å vise til at grepet som er valgt i byutviklingsstrategien og ny KPA gir mindre trafikkvekst enn gjeldende arealdel, og at dette er utredet i Byutredningen fra 2017. Denne ble utarbeidet av Statens vegvesen, og viser til hvilke tiltak innen areal og transport som bidrar mest for å nå mål om nullvekst i personbiltrafikken. Statens vegvesen holder imidlertid på innsigelsen, og krever at det tas inn en *bestemmelse i KPA om utarbeiding av en kommunedelplan for mobilitet* som vilkår for å trekke innsigelsen. Kommunedirektøren mener at dette ikke hører hjemme som en bestemmelse i KPA, og innsigelsen er derfor uløst per 07.05.24.

Til tilleggshøringa våren 2024 hadde Statens vegvesen innsigelse til 13 av de nye arealendringene. Kommunedirektørens anbefaler en av disse arealendringene, byggesone 2 på Tanemsbrukvegen. Innsigelsen er derfor uløst.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)

NVE hadde tre innsigelser ved første høring. Innsigelser angående manglende hensynssoner for flom og skred, og for større høyspentanlegg og transformatorstasjoner er imøtekommet.

Innsigelser knyttet til vassdrag er ikke imøtekommet. Skal disse frafalles må deler av næringsområdene som ligger på/ved Tillermarka tas ut (5 Haabroen/Kvenild og 6 Løvås m.fl.) tas ut av planen eller det må dokumenteres at områdene ikke vil ha konsekvenser som gjør at konsesjon etter vassdragsloven ikke vil bli gitt. Kommunedirektøren anbefaler imidlertid å beholde disse næringsarealene, da de anses å ha god beliggenhet for næringsvirksomhet. Innsigelsen er derfor uløst for disse områdene per 07.05.24.

NVE hadde ingen innsigelser til tilleggshøringene.

Bane NOR

Bane NOR hadde til det første høringsforslaget fire innsigelsespunkter. Disse med bakgrunn i ivaretagelse av spor og mulighetene for å utvikle og vedlikeholde jernbaneanleggene. Innsigelse til bestemmelsene om byggegrense mot vassdrag (§ 6.2) og om karbonrike arealer (nå § 2.2.3) er fortsatt uløst. De mener disse vil kunne vanskeliggjøre og hindre vedlikehold og skjøtsel, samt fordyre og hindre utvidelse av jernbanen. Kommunedirektøren mener at dette er ivare tatt med foreslåtte endringer i bestemmelsene. Dersom det skal bygges nye jernbaneanlegg må disse

reguleres, og det vil bli gjort en konkret vurdering i hver enkelt sak som kan føre til dette kan unntas. Per 07.05.24 er disse innsigelsene uløst.

Til tilleggshøringa våren 2024 hadde Bane NOR innsigelse til foreslått bestemmelse om økologisk kompensasjon. Dette er tatt ut i Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling og innsigelsen er imøtekommet.

Trøndelag fylkeskommune

Trøndelag fylkeskommune hadde til det første høringsforslaget tre innsigelsespunkter:

Innsigelse til nye føringer for fylkesveger og riksveger: inntil konsekvenser for fylkesveger og riksveger er utredet, medvirkning er tilstrekkelig gjennomført og bestemmelser og temakart er endret i dialog med fylkeskommunen. Kommunedirektøren har hatt tett dialog med fylkeskommunen og har innarbeidet endringer i både plankart og bestemmelser (§ 13). Endringene anses å sikre god fremkommelighet for kollektivtrafikken, uten at det går på bekostning av kommunens mål om å redusere biltrafikken og å skape attraktive bolig- og bymiljø. Fylkeskommunen sier imidlertid i sin nye uttalelse (17.04.24) at de fortsatt anser innsigelsen som uløst.

Innsigelse angående bussdepot: det forutsettes at arealer til nytt bussdepot sikres på Øvre Rotvoll (trekanten), på Presthusjordet, samt muligheter for en utvidelse av eksisterende bussdepot på Sandmoen. I Kommunedirektørens forslag er mulighet for bussdepot ivaretatt både på Øvre Rotvoll og Presthusjordet. Fylkeskommunen har imidlertid fremmet et nytt krav i etterkant av første høringsuttalelse: Sorgenfri kan ikke fristilles for byutvikling før nytt bussdepot er etablert, og dette må sikres i ny KPA. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved dette kravet, da det ikke kom innen høringsfristen for hovedhøringa (06.01.23), og dette området er også fra før avsatt til sentrumsformål. Fylkeskommunen sier imidlertid i sin siste uttalelse (17.04.24) til høringa våren 2024 at de fortsatt anser innsigelsen som uløst.

Innsigelse angående kulturminner: angående manglende båndleggingssone for middelalderbyen i plankartet (fra Riksantikvaren), samt krav om endringer i bestemmelsene angående fredete kulturminner. De nødvendige endringene er gjort i Kommunedirektørens forslag, og Riksantikvaren bekrefter at innsigelsen er løst i e-post av 05.10.23.

Til tilleggshøringa sommeren 2023 hadde Fylkeskommunen innsigelse knyttet til den foreslåtte endringen i kategori for 10 lokale sentrumskjerner, inntil det er vurdert hvordan fylkesvegnettet blir berørt. Kommunedirektøren anbefaler til sluttbehandling endring av Nidarvoll (Sluppen) og Tempe fra kategori S3 til S2, men Fylkeskommunen bekrefter i sin siste uttalelse (17.04.24) at denne innsigelsen likevel er løst.

Fylkeskommunen ba i forbindelse med tilleggshøringa sommeren 2023 Riksantikvaren vurdere å tre inn i saken som kulturmiljømyndighet. Riksantikvaren fremmet dermed innsigelse angående område 940 Gamle Ladejarlen, da området ikke er avsatt til hensynssone kulturmiljø, og de kulturhistoriske interessene i anlegget heller ikke er ivaretatt på annen måte. Kommunedirektøren anbefaler ikke den foreslåtte endringen, og området avsettes til byggesone 3, hensynssone for kulturmiljø og naturmiljø, og bygg gis verneklasse B. Med dette anses innsigelsen å være imøtekommet.

Til siste tilleggshøring hadde fylkeskommunen 35 som fylkesvegeier 5 innsigelsespunkter til de nye arealendringene, som kulturminnenmyndighet innsigelse til mulighet for småbåthavn i indre basseng, og som vassdragsmyndighet innsigelsen til tre arealendringer. Alle disse innsigelsene er imøtekommet i Kommunedirektørens forslag.

Innspill til høringsforslaget

Det kom inn rundt 650 innspill til hovedhøringa av planforslaget med frist 06.01.2023 og de påfølgende tilleggshøringene. I tillegg kom det inn i overkant av 140 innspill til tilleggshøringa sommeren 2023, og i overkant av 430 innspill til den siste tilleggshøringa våren 2024.

Innspillene er både fra offentlige myndigheter, profesjonelle eiendomsutviklere og deres foreninger, fagmiljøer og profesjonelle arealplanleggere, ideelle organisasjoner og foreninger, privatpersoner med flere.

De offentlige myndighetene kommer i sine innspill med en del helt klare faglige råd, i tillegg til de innsigelsene de fremmer. Disse handler om mange ulike tema.

Innspillene fra eiendomsutviklerne handler i hovedsak om bestemmelser og retningslinjer for bolig- og næringsutvikling, formål på deres eiendommer, og utstrekningen av byggesone 2. Det ønskes kort oppsummert færre føringer og mer fleksibilitet innenfor byggeformålene. Disse temaene gått gjennom lenger ned i dette kapittelet.

Privatpersoner og foreninger har i hovedsak innspill om bevaring av grøntområder, kulturhistoriske verdier og jordvern. Over 200 av innspillene til hovedhøringa, og henholdsvis 70 og 80 til de to siste tilleggshøringene argumenterer mot nedbygging av området *Tillermarka*. Det er også flere innspill som handler om Ladehalvøya, Fuglmyra/Steintrøa, turstier og mangel på idrettsareal i Østbyen.

Privatpersoner har også flere innspill om byggesonene, nytt boligareal og områder foreslått tilbakeført til LNFR. De er positive til fortetting, men ikke i veletablerte boligområder. Mange er negative til bygningsrådets vedtak om byggesone 2 i området fra Ila langs Byåsveien opp til Åsveien skole. Ellers handler en del innspill om at man ikke ønsker at deres eiendommer blir tilbakeført til LNFR.

Til den siste tilleggshøringa våren 2024 kom det inn over 160 innspill fra privatpersoner og foreninger mot forslagene om næringsareal på Flakk og Myrsund på Byneset. Det kom også mange innspill til forslagene om flere nye næringsarealer sør i Klæbu, langs Vassfjellet, og mange er imot disse forslagene.

Under beskrives overordnede og generelle innspill til planforslaget. Den tematiske gjennomgangen tidligere i dokumentet, kommenterer også innspill. For utfyllende oppsummeringer, og vurderinger av alle innspillene, samt lenker til disse, vises det til vedlegget *Innspill til høringsforslaget*. Her framgår hvilke innspill som er tatt til følge og ikke.

Innspill angående samlekonsekvensene av planforslaget

Flere av innspillene etterlyser konsekvensutredning av de endringene som gjøres i forhold til gjeldende KPA. Grepet med å innføre de ulike byggesonene gjøres for å følge opp den allerede

vedtatte byutviklingsstrategien. Byutviklingsstrategien bygger på arbeidet som ble gjort i *Byutredning for Trondheimsområdet* utført av Statens vegvesen i 2017 og 2018 som analyserte hvor i byen boligutviklinga burde skje for å bidra i størst mulig grad til legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster.

Byutredningen undersøkte, i tråd med konsekvensutredningsmetodikk, fire alternative lokaliseringer av boligutviklingen fram mot 2030. Den konkluderer med at alternativet som har best effekt på å redusere antall kjørte kilometer med personbil er en kompakt byutvikling, hvor boligene lokaliseres i og rundt Midtbyen. En knutepunktbasert utvikling langs metrobusstraseene er nest best. En slik utvikling demper dessuten behovet for bilrestriktive tiltak. Utvikling i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, eller byutvikling som legger til rette for byspredning har dårligst effekt når det gjelder å redusere bruk av privatbil. Å holde bystrukturen samlet er også viktig for klima, naturmangfold og matsikkerhet.

Arealdelen legger derfor ikke til nye boligområder, og flere områder tilbakeføres til landbruk, natur og friluftsliv. Fortettinga styres i hovedsak til sentrale byområder, og dette innebærer mindre fortetting i de mindre sentrale byggeområdene.

Disse grepene kan bidra til økte tomtepriser, særlig i de sentrale områdene. Flere innspill peker på dette, og mener det vil resultere i dyrere boliger. Disse grepene er imidlertid svært viktige for å oppnå ønsket bystruktur, og i tråd med statlige føringer.

Når det gjelder konsekvensene for boligpotensialet er disse undersøkt, og kommunen har stort nok boligpotensiale. Bare i vedtatte reguleringsplaner ligger et boligpotensiale på 18 000 boliger. I planbeskrivelsen er det vist hvordan boligbyggebehovet blir i hele KPA-perioden, samt de neste 12 årene etter dette. Det er dessuten gjort grep etter første høring for å redusere konsekvensene for allerede vedtatte reguleringsplaner. Alle reguleringsplaner vedtatt etter vedtak av gjeldende KPA for Trondheim (21.03.2013) foreslås nå å gjelde foran ny KPA ved motstrid. Kun 900 av de 18 000 boligene i vedtatte planer ligger i planer vedtatt før 21.3.2013.

Se også beskrivelse av konsekvensene av planen i slutten av saksframlegget, samt i planbeskrivelsen kapittel 4 - Konsekvensutredning og ROS-analyse.

Prioritering mellom utnyttelsesgrad og bolig- og bykvaliteter

Flere innspill handler om at føringene i KPA bidrar til at utnyttelsesgraden blir for lav, særlig i byggesone 3, og at dette vil føre til byspredning på sikt.

Dersom innbyggertallet på sikt øker *betraktelig* vil byen vokse utover sin nåværende ramme. Dess tettere vi bygger, dess flere innbyggere får vi plass til før dette skjer. Samtidig kan ikke byen utvikles så tett at vi mister bokvalitet og andre kvaliteter i bymiljøet. Folkehelse og trivsel må også prioriteres, ikke bare nullvekstmålet og arealeffektivitet. Om innbyggertallet fortsetter å vokse på sikt, 50-100 år frem i tid, er også usikkert. Dermed vet vi ikke om det i det hele tatt vil være behov for den tettheten som enkelte av innspillene etterspør.

Det er dessuten et vedtatt grep at vi skal *differensiere tettheten og sikre attraktive bolig- og bymiljø*. Tilgang på sol og gode uteoppholdsarealer, beskyttelse mot støy og størrelse på leiligheter er blant de kvalitetene som planen skal ivareta for å sikre dette. Ulike krav knyttet til

de ulike byggesonene sikrer en variert tetthet og ulike boligtyper, også innad i hver bydel, så både barnefamilier og mindre husholdninger skal kunne finne egnede boliger i alle bydeler.

Fortetting skal altså kunne skje innenfor hele bystrukturen, men med ulik vekt på eksisterende kvaliteter etter hvor viktig det er å fortette det aktuelle området. Totalt sett mener Kommunedirektøren at forholdet mellom arealutnyttelse og bolig- og bykvalitet er godt balansert i planforslaget, og det er gjort analyser som viser at boligpotensialet fortsatt er mer enn tilstrekkelig langt utover perioden for ny arealdel.

Mulighet for færre bygde kvadratmeter

Flere peker på at KPA bør bidra til færre bygde kvadratmeter og stimulere til flerbruk og deling av arealer. Dette både av hensyn til bærekraft og til pris på boliger. Det legges opp til dette ved at det ikke settes minimumskrav til boligstørrelse (størrelse på bolig anses likevel som en av flere kvaliteter), og at det innføres krav om delearealer når det bygges 20 boliger eller flere.

Etter første høring er beregningsmåten for minimum uteoppholdsareal endret i tråd med innspill, slik at kravene kan knyttes til boenhet og ikke bare til areal. Dermed vil ikke etablering av store boenheter belønnes. Lavere parkeringsdekning er også et grep som vil bidra til færre bygde kvadratmeter per bolig, og etter første høring er krav til antall sykkelparkeringsplasser noe redusert og arealkravet per plass er tatt ut.

Mer detaljert plankart og flere bestemmelser

Flere av innspillene peker på at det er mange, og til dels detaljerte og strenge bestemmelser og retningslinjer. De fleste gjelder byform, arkitektur, bokvalitet og uteoppholdsarealer. Noen mener bestemmelsene legger opp til for mye bruk av skjønn i den enkelte sak, mens andre mener det motsatte. Krav om flere utredninger og mer dokumentasjon er også et forhold som tas opp.

Byutvikling ved transformasjon og fortetting gir mer komplekse byutviklingsprosesser og flere forhold må ivaretas enn om man bygger på nytt land. Nye prosjekter utfordrer ofte strøkskarakter og kvaliteter for naboeiendommene der det allerede bor folk fra før. Forslag til ny arealdel inneholder derfor i større grad føringer om hvor byen skal videreutvikles, hva som skal hensynta og hva som skal vurderes i hver sak. Kommunedirektøren mener at dette er nødvendig når man skal utvikle tett by.

Det er et stadig større press på arealene, siden nytt areal blir mindre tilgjengelig. Dette fører til at tomteprisene går opp. Føringene som legges i arealdelen, hvor tetthet og kvalitet balanseres mot hverandre, vil derimot bidra til å dempe forventningene om tetthet.

Flere utbyggere er opptatt av antall sider med bestemmelser. Et samlet innspill fra seks store utbyggere til den siste tilleggshøringa peker igjen på at føringene er altfor omfattende og detaljert, at dette medfører vanskeligheter med forståelse og er i strid med hensikten bak en overordnet kommuneplan. Det hevdes at dette vil motvirke en dynamisk tilnærming i utviklingen av reguleringsplaner som legger til rette for det grønne skiftet, og at planen kan ha negative virkninger for fortettningsmulighetene som ikke er utredet og dokumentert.

Kommunedirektøren mener at de bestemmelsene som er foreslått er nødvendige for å sikre

utvikling av mer bærekraftige nabolag og bymiljø som fremmer folkehelse og trivsel, samt motvirker forskjellsbehandling. Dette er minst like viktig som høyest mulig tetthet når vi skal utvikle en bærekraftig by der mennesker skal trives. At dette legger begrensninger på tettheten er vi inneforstått med, men å fjerne disse kravene vil kunne ha mye mer alvorlige konsekvenser for byen vi bygger. Etterspurte presiseringer i innspill har etter høring også ført til noe mer tekst i bestemmelsene.

Det hevdes også at planforslaget avdemokratiserer planleggingen og begrenser mulighet for politisk styring i de enkelte reguleringsplanene, og gir unødvendige innsigelsesmuligheter for offentlige etater. Kommunedirektøren mener derimot at legger opp til at det nå tas en politisk beslutning angående byutviklinga på et overordnet prinsipielt nivå, og at ulike føringer fra politisk nivå fra sak til sak vil bidra til mer uforutsigbarhet og forskjellsbehandling av nye byggeprosjekter.

I innspillet fremheves det at de er svært opptatt av at ny arealdel nå blir vedtatt. En gruppering av store utbyggere kom i den siste tillegshøringa med et eget, sterkt forkortet forslag til bestemmelser, redusert til 14 sider. Den store reduksjonen gjøres i hovedsak ved at veldig mange av bestemmelsene endres til retningslinjer, og disse tas så ut av dokumentet. De tar også ut alle bestemmelser de mener er sikret i annet lovverk og bestemmelser om

forhold som ikke er knyttet til arealbruk (eksempelvis om drikkevann). En konkret endring er at bestemmelser om arealbruk i byggesonene og andre formål endres til retningslinjer og fjernes fra dokumentet. Hvor disse retningslinjene skal legges og hvordan de skal følges opp er noe uklart.

De mener disse bestemmelsene kan vedtas i stedet for Kommunedirektørens forslag uten ny høring. Dette begrunnes med at det ikke er ny tekst, kun kutting av tekst, med noen få unntak. De hevder at kommunen som planmyndighet uansett sitter på all beslutningsmyndighet knyttet til vedtak, og dermed kan sikre innholdet som er tatt ut i enkeltsaker om det er ønskelig.

Kommunedirektøren vurderer at det framlagte forslaget til nye bestemmelser ikke kan vedtas i stedet for kommunedirektørens forslag til bestemmelser. Mange viktige føringer som skal sikre en bærekraftig byutvikling er tatt ut, og blant annet svekkes hensikten bak byggesonene, føringene for bolig- og bykvalitet og blå/grønne kvaliteter betraktelig. Dermed vil ikke planforslaget følge opp de seks hovedgrepene som er vedtatt for planen, samt en rekke andre overordnede føringer. Planforslaget vil også ha flere uløste innsigelser. Det vil også være betenkelig at definisjonen av hvilke føringer som skal ivareta byens innbyggere ved videre byutvikling er definert/begrenset av private utbyggingsaktører.

Det vises til kommentarene til hver enkelt bestemmelse for ytterligere vurderinger i vedlegget *Innspill til høringsforslaget*.

Plankartet er også mer detaljert, og det er avsatt flere hensynssoner over arealformålene for å ivareta ulike verdier og hensyn, som kulturminner, naturverdier og dyrka jord. Dette gjør også at bestemmelsene blir mer omfattende og til dels detaljerte.

Avvik fra bestemmelsene kan vurderes i reguleringsplaner. Dette medfører ikke dispensasjon fra

arealdelen, men stiller krav til gode begrunnelser for hvorfor dette bør gjøres.

Mange utbyggere mener at flere føringer i arealdelen vil føre til mindre politisk styring og påvirkning i enkeltsaker, noe Kommunedirektøren er uenig i. Plansaker vil som før bli løftet til politisk behandling dersom planmyndigheten og forslagsstiller ikke kommer til enighet om hovedgrepene i et planforslag. Det er dessuten de store og prinsipielle avgjørelsene om byutvikling som er viktigst å løfte politisk.

Proessen med ny arealdel

Når det gjelder prosessen etterlyser flere innspill mer medvirkning mellom første høring og da planen ble sendt til politisk sluttbehandling i mai i fjor. Dette var ikke mulig å gjennomføre på grunn av den pålagte framdriften, i henhold til politisk vedtak i forretningsutvalget 01.02.23. Vedtak: (...) *Tidsplan: - Saken er ferdig fra Kommunedirektøren den 8. mai (...).*

I etterkant av dette er det som nevnt gjennomført to større tilleggshøringer - sommeren 2023 og våren 2024. Ved disse høringene var tema begrenset til de endringene som var bestilt av bygningsrådet, og Kommunedirektøren har ikke kunnet åpne for nye generelle innspill eller medvirkning til forslagene som ble levert 08.04.23 eller 15.09.23.

Det etterspørres hyppigere revidering av arealdelen. Kommunedirektøren er enig i at det ikke bør gå like lang tid mellom hver revidering som det har gjort nå. Dette gjør at planen blir utdatert, og mange større endringer må gjøres på en gang. Samfunnet og teknologien utvikler seg raskt, og mål, føringer og virkemidler er stadig i endring. Kommunedirektøren ønsker derfor fremover å legge opp til også å endre bestemmelsene og retningslinjene ved behov, uten at det skal medføre full revisjon av hele arealdelen.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Målkonflikter

Å holde bystrukturen samlet bidrar til å spare områder for landbruk, natur og friluftsliv og bidrar til en arealnøytral byutvikling. Det legger også til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster. Samtidig kan det være krevende å sikre attraktive bolig- og bymiljø når boliger skal bygges tetttest i sentrale områder, der det er størst utfordringer med støy og luftkvalitet. Det settes derfor høyere krav til arkitekturen og bymiljøet i de tette byområdene, og mer grønt.

Sentrale strøk som er ønsket for fortetting er også ofte de samme områdene som har flest kulturhistoriske verdier som bør ivaretas. Byantikvaren har foreslått flere nye hensynssoner for å ivareta kulturhistoriske og antikvariske verdier. Dette har bidratt til å begrense størrelsen på de områdene som kan videreutvikles med høy tetthet (byggesone 1 og 2). Dette gjelder for eksempel i områdene rundt Midtbyen, der Ilsvikøra, småhusbebyggelsen på Øya, i Skitbyen og langs metrobusslinje oppover Byåsvegen. Byutvikling med høy tetthet er ikke forenlig med bevaring av strøkskarakteren i småhusområder med antikvariske verdier.

Å sikre rett virksomhet på rett sted bidrar til et klima- og miljøvennlig transportmønster. Rett sted for virksomheter kan imidlertid også være egnet sted for å bygge flere boliger, og transformasjon til bolig- og byområder kan presse virksomheter ut til en mer perifer lokalisering, som i mindre grad bidrar til et klima- og miljøvennlig transportmønster. Det er derfor viktig å føringer som sikrer at en del sentrale næringsområder ikke transformeres. Dette er også viktig for å sikre nok areal til næring uten å utvide byggeområdene på arealer med landbruks-, natur- og friluftsverdier er en utfordring. I forslag til ny arealdel er en del nye arealer til næringsbebyggelse prioritert, og lagt inn på bekostning av natur- og landbruksverdier.

Rett virksomhet på rett sted handler også om plassering av offentlige tjenester. Offentlige tjenester med mange besøkende og brukere, som skoler og helse- og velferdssentre, bør legges sentralt slik at de er lette å komme til, og bidrar til å underbygge ønsket reisemønster. I en by som fortettes er ledige sentrale tomtearealer ofte vanskelig å finne. I forslag til ny arealdel har dette medført at det foreslås offentlige funksjoner på sentrale områder som i dag er avsatt til grønnstruktur eller LNFR.

Vi ønsker en by i utvikling som legger til rette for at vi kan få flere innbyggere og flere arbeidsplasser. Vi vet samtidig at byutvikling står for en stor andel av klimagassutslippene våre. Å legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt er derfor viktig. Løsningene er i rask utvikling, og de økonomiske konsekvensene for byggekostnader er usikre. Belønning av bygging av bærekraftige løsninger er delvis på plass, men må forsterkes. I tråd med føringer fra EU har finansinstitusjoner begynt å stille klimakrav for at utbyggerne skal få lån med gunstige betingelser.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Gjennomføring av byutvikling og nybygging vil alltid føre til klimagassutslipp. Arealdelen har flere grep som bidrar til å minimere utslippene.

Transportarbeid

Forslag til ny arealdel beregnes til å gi en svært liten endring i kjørte kilometer sammenlignet med gjeldende arealdel på kort sikt, selv om det legges til rette for gange, sykkel og kollektivtransport.

Noen viktige endringer som kan bidra til holde utslippene nede er:

- arealbruk, der flest mulig boliger plasseres der det er lettest å velge kollektiv, sykkel og gange og færre boliger plasseres i utkanten, der flest velger bilen
- bygge opp under 10-minuttersbyen, slik at flere har kortere reisevei til daglige gjøremål i sitt nærmeste sentrum
- lavere bilparkeringsdekning enn gjeldende KPA og krav til flere og tryggere sykkelparkeringsplasser
- areal til energistasjoner kan bidra til å fremskynde overgangen til nullutslippskjøretøy for vare- og nyttetransport

Trafikkberegningene for å undersøke de trafikale konsekvensene av høringsforslaget og sammenligne med gjeldende arealdel er gjort med Arealdataverktøyet (ADV) og Regional Transportmodell (RTM), og viser at vi kan forvente større prosentvis vekst i transportarbeidet enn i befolkninga. Kollektiv, gange og sykkel får størst økning og vil utgjøre den største andelen av transportarbeidet. Bil øker også mye, men ikke mer enn med gjeldende arealdel.

Dette viser at selv om man legger til rette for mer kompakt utbygging, vil det ikke være nok i seg selv for å nå nullvekstmålet. Byutredningen fra 2017 viste at alle alternativene for framtidig arealbruk ville gi en økning i transportarbeidet med bil, men at økningen ville bli minst med en kompakt utbygging og størst i alternativet der byveksten spres. For å nå nullvekstmålet viser beregningene fra byutredningen at det er kombinasjoner av tiltak som har størst effekt. Det er en forutsetning at man har restriktive tiltak dersom man skal nå nullvekstmålet. Byutredningen viste at det var liten forskjell mellom totalt antall kjørte kilometer ettersom befolkningsøkningen utgjør knapt 15% og det er de eksisterende innbyggerne som dominerer transportomfanget.

De nye beregningene viser ikke forskjell i transportarbeidet mellom gjeldende og forslag til ny arealdel. Dette skyldes mest sannsynlig at konsekvensene som følge av at det kun er små endringer i utbyggingsområdene. Selv om man nå skal prioritere fortetting sentralt i disse områdene, i sentrum, lokale sentrum og langs viktige kollektivårer, slår ikke dette positivt ut i modellen siden mange av områdene fortsatt ligger et stykke unna de mest sentrale arbeids-, handels- og studieområdene. Avstanden til de viktigste målpunktene blir derfor relativt lik gjeldende KPA.

Utbyggingsprosjekter og arealbruk

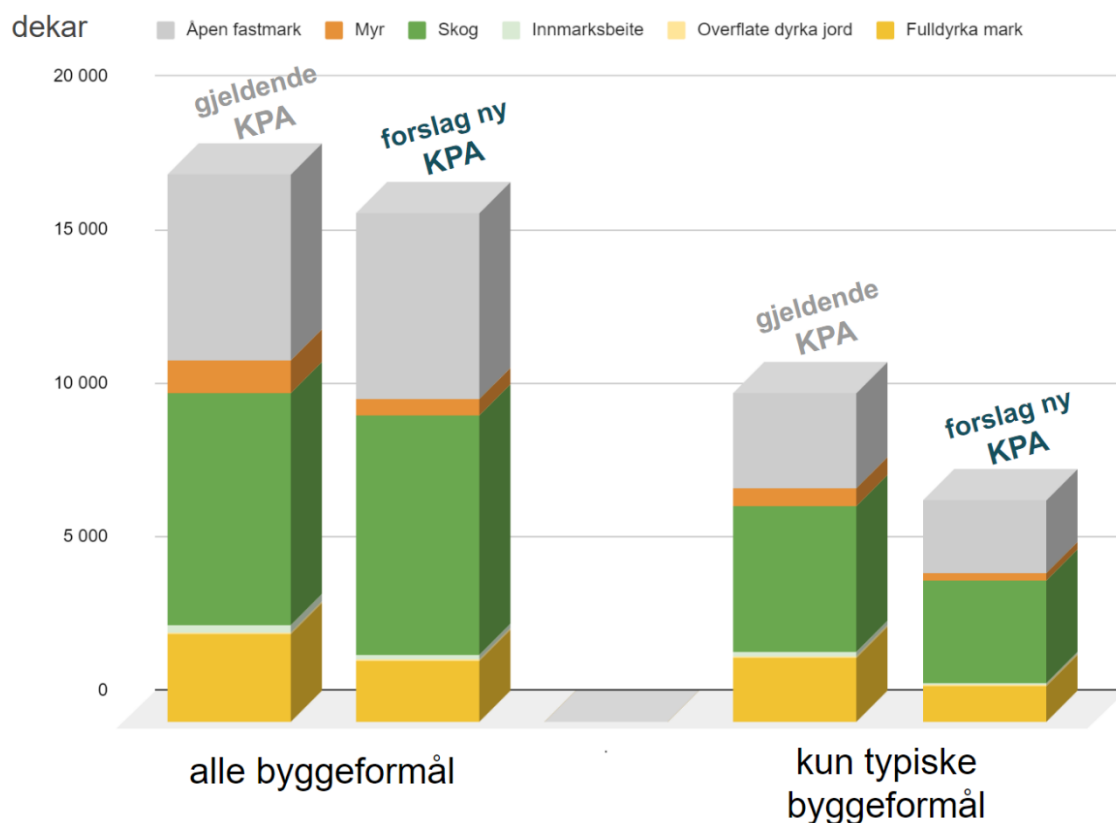
Forslag til ny arealdel forventes å bidra til å redusere klimagassutslipp fra utbygging ved å stille krav om eller anbefale:

- utredning av tiltak for å redusere klimagassutslipp
- høy tetthet og etablering av fellesfunksjoner som kan bidra til mindre privat boareal, og dermed mindre materialbruk
- lavere krav til antall parkeringplasser for biler
- vurdering av ombruk av bygninger og materialer, samt krav som bidrar til lang levetid for nye bygg og anlegg
- bedre massebalanse
- fossil- og utslippsfri anleggsplass
- forbud mot bygging på myr og skog med høy bonitet i LNFR-områder at reguleringsplaner redegjør for tiltak som reduserer energi- og effektbehov og hvordan planen påvirker energisystemet i området

Foreløpige resultater viser at klimagassutslipp forbundet med omdisponering av arealer fra LNFR og grønnstruktur til byggeformål, er noe lavere i ny arealdel enn i gjeldende arealdel. Det endelige utslippet må beregnes når det er besluttet hvilke arealer som skal omdisponeres og ikke. Resultatet er svært avhengig av at myr og skog med høy bonitet blir skjermet for utbygging.

Diagrammene under viser andel av ulike natur-/arealtyper de *ubebygde byggeområdene* i

planen består av. Diagrammet til venstre har med alle formål som er definert som byggeformål i plan- og bygningsloven, mens diagrammet til høyre viser kun de byggeformålene som typisk medfører utbygging av bygninger - Byggesone 1-4, fritidsbebyggelse, offentlig tjenesteyting, næringsbebyggelse, og andre kombinert byggeformål. De andre byggeformålene som inngår i arealdelen er blant annet idrettsanlegg, grav- og urnelund, veg, jernbane, råstoffutvinning og deponi.



Konsekvensen for natur er positiv i mange områder. Det er lagt inn forslag til markagrense i Klæbu, og foretatt noen endringer av eksisterende grense i gamle Trondheim. Videre er det lagt inn avgrensning av Nidelvkorridoren i Klæbu. Det er også lagt inn flere hensynssoner for naturmiljø for å ivareta økologiske funksjoner, biologisk mangfold og truede arter i og mellom viktige naturområder.

Noen av utbyggingsarealene og arealene til deponier kommer likevel i konflikt med naturverdier. Videreføring og noe utvidelse av utbyggingsområder i og ved Tillermarka vil bygge ned deler av et område med ravinelandskap og andre naturverdier. Næringsarealet på Torgård innsnevrer viltkorridoren. Fortsatt mulighet for utbygging på Øvre Rotvoll kommer i konflikt med rødlistet vipe. Bygging på deler av Østmarka, kommer i konflikt med en av de to kjente forekomstene i Trondheim av den rødlistede arten vridd køllesopp. Nye massedeponier øker risikoen for partikkelutslipp i bekker og elver, noe som kan true oppveksten av Nidelvørret.

Siden kravene til klimagassutslipp i liten grad kan hjemles i plan- og bygningsloven, er de fleste bestemmelsene om klimavennlige byggeprosjekter først og fremst bevisstgjørende. Sammen med *Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune* skal de synliggjøre

muligheter for å redusere klimagassutslipp og forslagsstillers intensjoner. Tiltakene er i tråd med [SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#), [Trøndelags strategi for klimaomstilling](#) og [Kommunedelplan energi og klima 2024-2030](#). Kommunedirektøren har tro på at regelverket på sikt vil hjemle å stille større krav til reduksjon i klimagassutslipp. Kommunedirektøren vil bidra til å få dette på plass, og være rask med å foreslå eventuelle endringer i arealdelen i tråd med nye hjemler.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Rett virksomhet på rett sted

Forslaget til ny arealdel presiserer hva som er rett virksomhet på rett sted. *ABC-prinsippet* er lagt til grunn. Forslag til arealdel vil bidra til at ulike typer virksomheter lokaliseres slik at vi får en bystruktur som gir effektiv næringstransport og som gjør at reiseavstandene til de virksomhetene folk bruker ofte blir så korte at flest mulig kan gå, sykle eller bruke kollektiv.

Retningslinjer til arealene som er avsatt til næringsformål skal bidra til at de forbeholdes de virksomhetene som har behov for dem. Tilgang på nye næringsarealer er knapp, og økt vektlegging av natur- og jordbruksverdier gjør at det ikke er ønskelig å utvide byggeområdene i vesentlig grad. Både enkeltsaker og ønsket transformasjon av større sentrale områder setter næringsområdene under press. Det er spesielt tydelig i sentrale strøk. Ved transformasjon av næringsområder, som Nyhavna og Sluppen, må mange næringsaktører flytte. Det er da viktig å fortsatt kunne tilby næringsarealer som ligger forholdsvis sentralt og med nærhet til hovedtransportårene.

Gjennom å legge næringsformål i plankartet på eksisterende områder som i dag er i bruk til næring og videreføre næringsformål på blant annet Lade og Tunga sikres disse mot framtidig transformasjon til andre formål.

Nye føringer i bestemmelsene skal sørge for effektiv utnyttelse i næringsområdene. Utredning fra Trondheimsregionen viser at det er fortettingspotensial på de eksisterende næringsarealene. Dette skyldes restarealer, tomtestruktur, areal avsatt til mulige utvidelser og en stor andel arealer til parkering på bakkeplan.

Ledig næringsareal for utvikling

I gjeldende arealdel er det 1 400 dekar ledig næringsareal som ikke er utbygd. I Kommunedirektørens forslag til ny arealdel anbefales 1 240 av disse videreført, og det legges 1 230 dekar til, slik at det samlet er 2470 dekar ledig næringsareal i arealdelen. Dette legger til rette for ny næringsetablering, videre vekst i virksomheter og utvikling av teknologihovedstaden.

Konsekvenser for boligpotensialet

I tråd med byutviklingsstrategien og vedtak i sak om bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNFR er det ikke satt av nye utbyggingsområder for boliger. Forslaget til ny arealdel reduserer mulighetene for fortetting i byggesone 3 og 4. Det er likevel et

betydelig potensial for boliger i den nye arealdelen.

De arealene som er foreslått tilbakeført til LNFR er vurdert å ha potensial for 6 000 boliger. Det er likevel konkrete planer for over 40 000 nye boliger i Trondheim. Av dette er 18 000 i vedtatte reguleringsplaner, 16 000 i pågående planer som ennå ikke er lagt fram for bystyret og over 6 000 boliger som er anslått i KDP Nyhavna og KDP Sluppen. Dette potensialet er fordelt over alle byggesonene. Om lag 900 av de 18 000 boligene i vedtatte planer er fra planer vedtatt før 21.03.2013.

Det teoretiske fortettingspotensialet ved bymessig omforming av byggesone 1 og 2 er beregnet til over 55 000 boliger. Områder med konkrete planer er holdt utenfor og kommer derfor i tillegg. Dagens formål og bebyggelsesstruktur vil være av stor betydning for sannsynligheten for at slik transformasjon eller fortetting skjer i et område, og dette er derfor et potensial på svært lang sikt.

Trondheim hadde 214 565 innbyggere 1. januar 2024. Befolkningen har i perioden 2012-21 økt med om lag 2 800 personer per år. I samme periode har det blitt bygd i gjennomsnitt 1 800 boliger per år. Veksten i 2023 var 1 905 personer. Det er ventet at befolkningsveksten kan avta noe også de kommende årene slik at boligbyggebehovet i kommuneplanperioden 2022-34 vil bli på 15 000 boliger. Med vekst som SSBs høyeste alternativ er boligbyggebehovet estimert til 21 000. Dette tilsvarer 1 750 boliger per år.

Boligbyggebehov på 1 750 boliger i året i 24 år kan for eksempel dekkes med utbygging av kjente boligfelt pluss om lag 10 prosent av fortettingspotensialet i byggesone 1 og 2 utnyttet i perioden 2030-2045. Litt forenklet innebærer dette en bymessig omforming for 1 av 10 tomter i byggesone 1 og 2 i løpet av 24 år.

I saken *Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, våren 2024* (2023/27264) sammenlignes boligreserven i de fire største kommunene i Norge. Boligreserven vil her si ferdigregulerte boliger som er klare for å bygges, altså de potensielle boligene som ligger i vedtatte detaljplaner. Det er litt forskjellige definisjoner på boligreserve i de ulike kommunene, men når det justeres for dette viser tabellen som er lagt inn i saken at Trondheim har en klart størst boligreserve.

Oslo har en befolkning og boligmengde som er over tre ganger større enn Trondheim, men boligreserven deres er kun rundt $\frac{2}{3}$ -deler av Trondheim sin. Boligreserven i Trondheim kan øke boligmengden i byen med 13 prosent, mens i Bergen og Oslo kan reserven kun øke boligmengden med 2-3 prosent. Trondheims boligreserve kan forsyne Trondheim med nesten 8 år med boligbygging, mens reserven i Bergen og Oslo kan forsyne sine byer med 2,5-3,5 år med boligbygging.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fortetting innenfor eksisterende tettstedsavgrensning gir bedre utnyttelse av eksisterende kommunal infrastruktur. Etablering av ny sosial infrastruktur, som skoler og barnehager, for å

betjene bydeler som fortettes er imidlertid kostbart, både ved erverv av tomter og bygging. På sikt vil imidlertid drift av en kompakt by med god offentlig infrastruktur være lønnsomt for samfunnet.

I planforslaget er det ikke satt rekkefølgekrav til skolekapasitet for boliger i byggesone 1, med unntak av for Nyhavna, heller ikke for vedtatte planer. Dette kan særlig påvirke hvor og når nye skoler og barnehager må etableres, og vil påvirke kommunens handlings- og økonomiplan framover.

Fortetting sentralt, med senkede krav til uterom for nye boliger, vil også medføre behov for flere parker og friområder. For å sikre allmennhetens tilgang og bruk er det viktig at de er offentlige. Det kan i detaljreguleringer stilles rekkefølgekrav om opparbeiding av disse byrommene, men på sikt kan disse bidra til økte driftsutgifter.

Bedre sikring av drikkevannsressursen reduserer fare for forurensning av drikkevannet. Det reduserer den økonomiske risikoen, og behovet for å finne nye drikkevannskilder i framtiden med en voksende befolkning. Bedre krav til fordrøyning av overvann og tiltak for å redusere klimarisiko reduserer risiko for kostnader knyttet til uønskede hendelser.

Enkelte av endringene som er tatt inn for å sikre attraktive bymiljø og klima- og miljøvennlige byggeprosjekt vil kreve ny kunnskap og vil stille høyere krav til forslagstillere, plankonsulenter og saksbehandlere. Endringene vil kunne gi noe økt saksbehandlingstid og behov for økte ressurser i administrasjonen til saksbehandling, både hos byplan, byggesak og byantikvaren. Hos byantikvaren kommer dette som følge av at det settes av langt større hensynssoner kulturmiljø der byantikvaren skal uttale seg i alle saker. I plan og byggesaker stilles det krav om utredning av blågrønn faktor, og utredning og dokumentasjon av forventede klimakonsekvenser, inkludert klimagassberegninger.

På den andre siden kan det hende at krav til stedsanalyser, tydeligere føringer om hvor det tillates brudd på steds karakter og mer fleksible bestemmelser for uterom, sol, støy- og luftforurensning gjøre at det er lettere å få nye prosjekter på rett vei tidligere i prosessene, og få til gode og urbane prosjekt der planforslagene allerede fra oppstart har en god løsning.

KOMMUNEDIREKTØRENS KONKLUSJON

Planforslaget er i tråd med og viderefører viktige grep fra byutviklingsstrategien. Planen legger opp til en byutvikling som også er i tråd med viktige mål fra byveksttalen, sentrumsstrategien, kommunale planer for energi og klima, naturmangfold og areal til offentlig tjenesteyting, og ikke minst samfunnsdelen til kommuneplanen, Trondheimsloftet.

Bystrukturen holdes stort sett samlet. Dette er et viktig grep som både bidrar til å spare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og en mer arealnøytral byutvikling. Det legges imidlertid opp til noen nye næringsområder, og områder for råstoffutvinning og massedeponi på arealer med naturverdier. Flere byggeområder foreslås tatt ut for å spare dyrkamark og natur.

Det legges til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster gjennom grepet med nye byggesoner, føringer for rett virksomhet på rett sted og prioritering av gående, syklende og kollektivreisende i bymiljøet. Dette er viktig for å unngå sterk vekst i klimagassutslipp når befolkninga øker, og gir et mer trivelig bymiljø med mindre støy og luftforurensning, særlig i de sentrale byområdene, men fortsatt må flere bilrestriktive tiltak legges til for å ikke få en økning i privatbiltransporten.

Å differensiere tettheten - ved å bygge tettest der dette underbygger et bærekraftig transportmønster og bevare eksisterende kvaliteter andre steder - gir en by med varierte bolig- og bymiljø. Samtidig foreslås høyere krav til arkitektur og kvalitet i byrom i de tetteste bydelene, samt rekkefølgekrav om offentlige parker og byrom der slike mangler.

Etter flere høringsrunder og endringer legger kommunedirektøren nå fram et forbedret planforslag til arealdel. Det er arealnøytralt, og i tråd med byutviklingsstrategien. Planen har nok areal til nye boliger og 2470 daa ledig næringsareal, det meste tett på hovedvegnettet. Flere områder med myr, skog og matjord spares. Bestemmelsene har blitt 8 sider kortere, og mer har blitt retningslinjer.

Nye føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt vil bidra til at de som skal bygge må sette seg klimamål og se på klimavennlige løsninger fra start av, og dette øker sannsynligheten for at de blir gjennomført.

Planen gir oss en bærekraftig by og et godt sted å leve.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 07.05.2024

Ragna Fagerli

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Merete Wist
prosjektleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 07.05.24

Vedlegg 2: Plankart, sist endret 07.05.24
Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, datert 07.05.24
Vedlegg 4: Temakart KPA
Vedlegg 5: Hensynssoner naturmiljø og naturområder i sjø
Vedlegg 6: Hensynssoner kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse
Vedlegg 7: Klimaveileder for plan- og byggesaker
Vedlegg 8: Norm for blågrønn faktor
Vedlegg 9: Oversikt over hørte arealendringer
Vedlegg 10: Konsekvensutredning - Alle forslag til endringer i byggeformål
Vedlegg 11: Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområde i sjø
Vedlegg 12: Overordnet ROS-analyse
Vedlegg 13: Lokale sentrumskjerner
Vedlegg 14: Oppfølging av bygningsrådets vedtak 18.10.22
Vedlegg 15: Innsigelser til høringsforslaget
Vedlegg 16: Innspill til høringsforslaget
Vedlegg 17A: Vurdering av forslag til endringer, sendt på høring juli 2023
Vedlegg 17B: Vurdering av forslag til endringer, sendt på høring februar 2024
Vedlegg 18: Notat om fjernvarme i forslag til KPA
Vedlegg 19: Tilleggsnotat om drikkevannsbestemmelsene

Vedlegg som følger saken digitalt

Vedtatt byutviklingsstrategi med saksprotokoll
Plankart over sentrale områder, 1:20 000 sist endret 07.05.24