

Saksfremlegg

Kommuneplanens arealdel KPA - førstegangsbehandling og offentlig ettersyn

Arkivsak 20/219

Kommunedirektørens forslag til vedtak i bygningsrådet:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:50 000, datert 22.09.2022, bestemmelser datert 22.09.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 22.09.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Saksutredning:

Saken gjelder

På bakgrunn av planprogrammet som ble vedtatt 08.03.22 har Kommunedirektøren utarbeidet et forslag til ny arealdel til kommuneplanen.

Bakgrunn

Bygningsrådet vedtok 28.09.21 at arbeidet med kommuneplanens arealdel for Trondheim 2022-2034 kunne igangsettes, og Kommunedirektørens forslag til planprogram ble lagt ut til høring og offentlig **ettersyn**.

Høring og offentlig ettersyn av planprogrammet ble avsluttet 10. desember, og det kom inn ca 200 innspill. Endelig planprogram, justert som følge av innspillene, ble fastsatt av [bygningsrådet 08.03.22 \(PS 35/22\)](#).

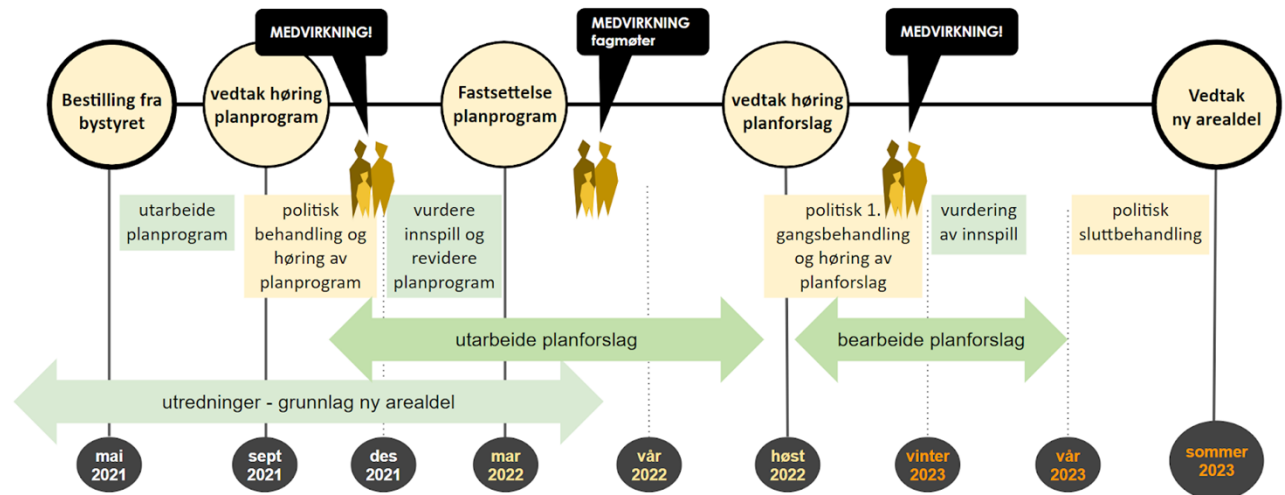
Planprogrammet beskriver mål for planen, gjeldende føringer, hovedtema i arbeidet og hva som skal konsekvensutredes, samt hvordan arbeidet med kommuneplanens arealdel gjennomføres. Forslag til ny arealdel er gjennomført i tråd med planprogrammet, se unntak beskrevet under.

Hovedtyngden av arbeidet har foregått internt i kommunen, men med noe kontakt med andre offentlige instanser, interesseorganisasjoner og næringsliv.

Alle innspill som kom inn ved høring av planprogrammet er oppsummert på [nettsiden for arbeidet med arealdelen](#). Konkrete arealinnspill som kom inn ved høring av planprogrammet er nå vurdert og konsekvensutredet, og det er tatt stilling til hvilke som anbefales tatt til følge og ikke. Det vises til katalog med kartoversikt og konsekvensutredning for eksterne arealforslag. Alle skriftlige innspill er oppsummert og kommentert i et eget vedlegg.

Planprosessen

Utarbeidelse av ny arealdel er et omfattende arbeid med flere faser. Figuren under viser de viktigste milepælene og fasene i arbeidet.



Fremdriften over legger opp til en rask prosess og vedtatt plan før kommunestyrevalget i 2023. Det er foreslått mange og store endringer fra gjeldende arealdeler. Det har vært en kort arbeidsperiode etter at planprogrammet ble vedtatt. Ikke alle deltema er like ferdige og grundig kontrollert, men kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å legge planen på høring på nåværende tidspunkt for å kunne gjøre justeringene som trengs før sluttbehandling.

Innspill i høringsfasen, eventuelle innsigelser fra statlige myndigheter og behov for nye utredninger vil være avgjørende for hvor mye planforslaget må bearbeides, og hvor raskt planforslaget kan sendes til sluttbehandling til bystyret. Ved behov for større endringer kan det bli behov for nytt offentlig ettersyn eller begrensede høringer.

Medvirkning

[Kommunens nettside for ny arealdel](#) brukes gjennom hele planprosessen for å gjøre informasjon om planen og planprosessen lett tilgjengelig for mange. Nettsiden vil også være en viktig portal for å komme med innspill i høringsfasen.

Informasjonsmøte som var åpent for alle ble arrangert i forbindelse med høring av planprogrammet, og det er planlagt et nytt i forbindelse med høring av planforslaget. Dette vil sannsynligvis bli digitalt for å kunne få med så mange som mulig. Åpne kontordager ble også gjennomført ved høring av planprogrammet, og vil bli gjentatt ved høring av planforslaget. Her vil vi svare på spørsmål og veilede de som ønsker å komme med innspill.

Trondheim kommune har de senere år hatt omfattende kommunikasjon og medvirkning med byens innbyggere i forbindelse med overordnet og strategisk byutviklingsarbeid, deriblant byutviklingsstrategien, og medvirkningsarbeidet til samfunnsdelen med [Trondheimspanelet](#). Kunnskapen fra dette arbeidet er lagt til grunn for planarbeidet.

Spørreundersøkelse (digital) om bolig- og nabolagskvaliteter for innbyggerne var planlagt gjennomført via nettsidene for arbeidet. Det er ikke gjort, men det er gjennomført et større verksted om bolig- og bykvalitet sammen med viktige aktører i bransjen.

Mottatte innspill ved høring av planprogrammet

Samlet oppsummering av alle skriftlige innspill finnes i [saksfremlegget for planprogrammet](#) (PS 35/22). Alle innspill om konkrete arealendringer er konsekvensutredet, også de som ikke er tatt til følge. Se vedlegg *Konsekvensutredning - Private forslag*. Av arealinnspillene er 25 helt eller delvis tatt til følge, 86 ikke tatt til følge, mens 17 er i tråd med planprogrammet avvist (og følgelig ikke konsekvensutredet) da de helt tydelig er i strid med vedtatt byutviklingsstrategi. Alle andre skriftlige innspill er oppsummert og kommentert i et eget vedlegg, *Innspill til planprogrammet*. Her fremgår det om innspillet er ivaretatt i høringsforslaget, og eventuelt hvordan. Her finnes ligger også svar på innspill om arealer som Kommunedirektøren valgt å konsekvensutrede, da de på ulike måter ikke er forenlig med vedtatt byutviklingsstrategi.

Mottatte innspill under utarbeidelse av høringsforslaget

Det er avholdt flere medvirkningsmøter med relevante aktører underveis i planprosessen. Noen etter initiativ fra private aktører, og noen større i regi av Kommunedirektøren. Det har vært avholdt større fellesmøter med næringsaktører og bransjeforeninger. 2. mai 2022 ble det avholdt et eget seminar om bolig- og bykvalitet for eiendomsutviklere og planleggere i Trondheim. Målet med seminaret var få innblikk i deltakernes syn på hva som er viktig for å oppnå god bolig- og bykvalitet, samt deres syn på rammebetingelsene i gjeldende arealdel. Resultatene fra seminaret er tilgjengelige på [nettsiden for arealdelen](#).

Særskilt varslingsbrev

Ny arealdel innebærer endringer i rammer for arealbruk, og angår alle som bor og arbeider i kommunen. Grunneiere av arealer der byggeformålet anbefales tatt ut, altså de eiendommene som foreslås til framtidig LNFR eller framtidig blå/grønnstruktur, får eget varslingsbrev om at de er særlig berørt av høringsforslaget.

Kulturminnekartet med forslag til nye bygg med antikvarisk verdi vedtas som del av ny arealdel. Grunneierne til bygg som er foreslått med ny eller endret verneklasse A, B, eller C får derfor også eget varslingsbrev.

Kort om planen

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

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.

Planforslaget består også av flere vedlegg som begrunner og utdyper ytterligere. Flere temakart er laget for å tydeliggjøre ulike lag i plankartet, samt supplere med enkelte tema

det er henvist til i bestemmelser og planbeskrivelse. Disse er samlet i vedlegget *Temakart*. I tillegg består planforslaget av en ROS-analyse, konsekvensutredninger av alle nye byggeformål, beskrivelser av nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur, beskrivelser av nye hensynssoner (kulturmiljø og natur) og bygg med ny antikvarisk klassifisering, forslag til nye veiledere (for klima og blågrønn faktor), samt en oppsummering og vurdering av innspillene som kom inn ved høring av planprogrammet. Komplette vedleggsliste bakerst i dokumentet.

Vedtatte mål for planen

Siden gjeldende arealdeler ble vedtatt har vi fått et sterkere fokus på bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Bystyret har vedtatt en byutviklingsstrategi som følger opp dette og angir tydelige mål for byutviklinga. Denne ligger til grunn for forslaget til ny arealdel.

Bystyret har dessuten erklært klima- og naturmangfoldskrise, vedtatt mål om reduksjon av personbiltrafikken og kommunens direkte klimagassutslipp innenfor planperioden for ny arealdel. Dette peker ut en tydelig retning for den nye arealdelen.

Kommuneplanens nye samfunnsdel - Trondheimsløftet - er også nylig ferdigstilt fra kommunedirektøren og skal sluttbehandles i bystyret i oktober 2022. Den følger opp FNs bærekraftsmål, og definerer gjennom tre hovedmål og tilhørende delmål hvordan Trondheim kommune skal legge til rette for *en bærekraftig samfunnsomstilling* de neste tolv årene. Disse målene skal den nye arealdelen bidra til å oppnå.

Mange av målene som skal følges opp i arealdelen vektlegger ivaretagelse av klima og natur. Samfunnsdelen balanserer en klimavennlig by opp mot en by som bidrar til god folkehelse og inkludering. Dette er også bakgrunnen for den vedtatte hovedmålsettingen for ny arealdel: Trondheim - en bærekraftig by - et godt sted å leve.

Hovedgrep

Gjennom vedtak av byutviklingsstrategien ble det pekt ut en tydelig retning for byutviklinga i Trondheim med å utvikle byen innenfra og ut, og revurdere tilsluttende utbyggingsområder. Dette er lagt til grunn for arbeidet med ny arealdel. Grepet er videre konkretisert i seks utfyllende hovedgrep som ble vedtatt med planprogrammet:

- 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

De viktigste endringene sammenlignet med gjeldende arealdeler

Sammenholdt med gjeldende arealdeler for Trondheim og Klæbu betyr forslaget til ny arealdel følgende endringer og nye grep:

Inndeling av bolig- og sentrumsområdene i byggesone 1-4

For å følge opp byutviklingsstrategien er områdene som i gjeldende arealdel er satt av til boligformål eller sentrumsformål delt inn i 4 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

Det er videre foreslått differensierte bestemmelser for de ulike byggesonene for å styre byutviklinga i riktig retning. Bestemmelsene skal først og fremst fremme byutvikling i de to mest sentrale byggesonene (byggesone 1 og 2), samt bevare mer av eksisterende strøkskarakter i de to andre (byggesone 3 og 4), herunder mange småhusområder. I byggesone 1 og 2 lempes det på krav når det gjelder støy, sol og uteoppholdsarealer, men krav til arkitektur og bymiljø skjerpes.

Flere lokale sentrumskjerner

Sammenlignet med gjeldende arealdel foreslås flere steder som bydelssentra/lokale sentrum. Dette anses som viktig for å ivareta og videreutvikle 10-minuttersbyen og et lokalt tilbud av funksjoner og møteplasser. Det skiller imidlertid mellom sentrumskjerner av ulik størrelse og betydning. Det er definert et hierarki av sentrumskjerner, og hvilken type sentrumskjerner det er snakk om framgår av feltnavn i plankartet - fra S1 til S5. Hvilken kategori en sentrumskjerne ligger innenfor har vært avgjørende for hvor mye areal som er avsatt til byggesone 2 rundt, og hvilke bestemmelser som er gitt.

Tilbakeføring av utbyggingsområder til LNFR

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 som ikke er i tråd med byutviklingsstrategien, herunder områder i Klæbu og på Byneset.

Områdene som foreslås tilbakeført er i plankartet vist som framtidig LNFR-formål. Se egen katalog over områder som foreslås endret til LNFR og blågrønnstruktur.

Arealnøytralt planforslag

Arealregnskapet viser at forslaget til ny arealdel ikke er helt arealnøytralt om man sammenligner areal avsatt til *grønnstruktur* og *LNFR* i gjeldende arealdeler og i forslag til ny arealdel. Totalt areal avsatt til blå/*grønnstruktur* og *LNFR* er redusert med ca 250 dekar. Areal satt av til blå/*grønnstruktur* er økt med ca 1 500 dekar, mens areal satt av til *LNFR* er redusert med ca 1 750 dekar.

Reduksjon av areal til *LNFR* skyldes imidlertid i stor grad at arealdelen for tidligere Trondheim kommune viste arealer for massedeponi med formålet for *etterbruk*, det vil si *LNFR*, i plankartet. I ny arealdel er disse områdene vist som massedeponi, siden dette gjenspeiler reell arealdisponering. Dette utgjør 390 dekar. De feltene som snart er ferdige, hvor etterbruk er forventet innen planperioden/2034, er vist som framtidig *LNFR*.

Erstatningsareal ved nedbygging av natur

Det er vurdert å sette krav om erstatningsareal ved nedbygging av natur, det vil si "arealnøytralitet" i hver enkelt utbygging. En slik bestemmelse er vurdert til å kunne skape misforståelser, ved at dette kan forstås som at det indirekte åpnes for byggetiltak utenfor arealer avsatt til byggeområder så lenge det finnes erstatningsareal for naturen. Bestemmelse om erstatningsareal i hver utbygging er derfor ikke en del av planforslaget.

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 *kan* gjøres 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.

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. 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.

Mer detaljert plankart og bestemmelser

Byutvikling ved transformasjon og fortetting gir mer komplekse byutviklingsprosesser. Nye prosjekter utfordrer ofte strøkskarakter og kvaliteter for naboeiendommene. Forslag til ny arealdel inneholder derfor i større grad føringer om hvor byen skal videreutvikles. Plankartet er mer detaljert, og det er avsatt flere hensynssoner over arealformålene for å ivareta ulike verdier og hensyn, som kulturminner, naturverdier, dyrka jord og drikkevann. Dette gjør også at bestemmelsene blir mer omfattende og til dels detaljerte.

Siden byutviklinga ofte foregår der det allerede finnes mange innbyggere er det satt krav om ekstra bred medvirkning tidlig for arealer som er viktige for allmennheten - som lokale sentrumskjerner og friområder.

Byplanlegging i øyehøyde

Bestemmelser om arkitektur og byform er utdypet, og det er stilt krav om 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 for å bidra til mangfold av funksjoner og levende bymiljø. Det er foreslått en egen bestemmelse om fargebruk, for å bidra til variasjon og særpreg i bymiljøet og å bygge opp under Trondheims identitet.

Nye offentlig byrom og parker

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

Flere kulturhistoriske verdier skal bevares

Det er foreslått flere hensynssoner for kulturhistoriske verdier etter en kartlegging som byantikvaren har laget. Høydedragene som omkranser Midtbyen utgjør en stor del av de nye hensynssonene, og skal ivareta at landskapsrommet rundt Midtbyen fortsatt domineres av småhusbebyggelse i et sammenhengende grøntdrag. Ellers er det avsatt nye større hensynssoner på Byåsen, Lade, Rotvoll og Ranheim, og flere små på Klett. Det er gitt nye generelle bestemmelser om hva som skal ivaretas i hensynssonene og særskilte retningslinjer for flere av de store sonene.

Det er også gjort en ny gjennomgang av bygg og anlegg for kartlegge antikvarisk verdi. Det foreslås at flere bygg blir klassifisert som antikvarisk verdifulle, klasse A, B eller C. Noen bygninger endrer klasse, mens andre bygninger foreslås tatt ut. De fleste nye bygninger som er foreslått klassifisert ligger innenfor en hensynssone for kulturmiljø. Ved nye forslag til klassifiserte bygg eller endring til høyere klasse, vil hjemmelshavere bli varslet med brev ved høring av forslag til ny arealdel.

Det foreslås nye bestemmelser som i større grad sikrer antikvarisk verdifull bebyggelse av klasse A og B mot riving eller vesentlig endring. Bebyggelse i klasse C skal, som før, *søkes bevart*.

Bolig- og nabolagskvaliteter

Det er stilt nye krav som skal bidra til økt bokvalitet og attraktive og inkluderende nabolag. Ved etablering av 20 boliger eller mer skal det etableres innendørs felles oppholdsareal. Dette skal gi økt mulighet for sosialt fellesskap, og fungere som en utvidelse av de private boligarealene. Statistikk viser at flere bor alene, og behovet for mindre boenheter og tilgang til innendørs fellesarealer blir dermed mer aktuelt. Fellesareal skal fortrinnsvis ligge i første etasje, og åpne bebyggelsen opp mot gaterom, og slik bidra til mer inkluderende nabolag.

For å se bokvaliteter i sammenheng, og motvirke boenheter som kun oppfyller alle minimumskravene er det gitt bestemmelser og retningslinjer om fordeling av kvaliteter. Bestemmelsene handler om tilgang til stille side, solinnfall og størrelse på boenhetene. Retningslinjen tar for seg flere kvalitetskriterier - gjennomgående boenheter, størrelse, utsikt, tilgang til uteoppholdsareal på bakken, og beliggenhet uten støy - og sier at alle boenheter minst bør oppfylle halvparten av disse.

Uteoppholdsarealer

Det skilt mellom seks ulike kategorier av områder for å differensiere kravene til uteoppholdsareal. På Midtbyhalvøya er kravet 0 m² per boenhet. Dette fordi det her er utfordrende å bygge nytt, og samtidig er det god tilgang på offentlige parker og friområder med høy kvalitet. Det er gitt retningslinjer om etablering av uteoppholdsareal der det er mulig.

For øvrig er det satt følgende arealkrav: sentrumsområder rundt Midtbyen (S1): 15 m², andre sentrumskjerner (S2-S5): 25 m², byggesone 2: 40 m², byggesone 3: 75 m², og byggesone 4: 100 m². Det er også foreslått differensierte bestemmelser for uteoppholdsarealenes plassering og tillatt støypåvirkning. I gjeldende arealdel for Trondheim er det angitt at minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges på

terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Kravet om at det skal anlegges på terrengnivå fjernes i byggesone 1, siden det ikke anses som realistisk å få til dette i sentrumskjernene. Videre økes grenseverdi for støy med 5 dB på inntil 1/3-del av uteoppholdsarealene i byggesone 1 og 2. Dette er for at det skal være lettere å få mer areal etablert på bakkeplan ut mot gater og nabolag - uteoppholdsarealer som henvender seg mot bymiljøet og bidrar til et mer inkluderende bymiljø.

I byggesone 3 økes kravet til uteoppholdsareal fra 50 til 75 m² per boenhet, og derfor vurderes det at kravet til felles uteoppholdsareal kan senkes til 40 %. I byggesone 4 fjernes krav om felles uteoppholdsareal, da det kun er enkelte småhus som skal bygges her.

I dag sier kravet at uterom beregnes per boenhet eller 100 m²BRA, mens det nå foreslås å beregne kun per boenhet. Dette for å bidra til at uteromsnormen ikke presser leilighetsstørrelsen ned i sentrale bydeler der det er vanskelig å etablere gode uteoppholdsarealer.

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 fremkommer tydeligere at bruksendring fra en vanlig bolig til et hybelhus krever søknad. Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Kommunedirektøren har behandlet få byggesøknader etter dagens bestemmelse om oppdeling av hybler, og mener derfor at en eventuell utvidelse av virkeområdet bør vente til det foreligger mer praksis. Kommunedirektøren vil føre statistikk over behandlede søknader fremover, samt følge med utviklingen i de tilliggende områdene som ikke er omfattet av søknadsplikten.

Småhusområder

Størstedelen av småhusområdene i kommunen ligger i planforslaget 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 lagt innenfor byggesone 3, selv om de ligger nært opptil sentrumskjerner eller sentrale kollektivlinjer. Arealkravet til uteoppholdsareal i byggesone 3 er økt til 75 m² per boenhet, og dette vil også bidra til å legge begrensninger på hvor tett det kan bygges i denne sonen.

Det er også foreslått egen bestemmelse for søknader om byggetiltak i områder regulert til småhusbebyggelse. Bestemmelsen innebærer at for søknad om byggetiltak i områder regulert til småhusbebyggelse før 21.03.2013, gjelder kun byggegrenser og tomtgrenser som er vist i *både* reguleringsplankart og tegnforklaring. Omriss av planlagt og eksisterende bebyggelse i reguleringsplankartet skal ikke forstås som regulert byggegrense. Slike omriss skal heller ikke være grunnlag for beregning av grad av utnytting.

Bakgrunnen for forslaget er at de gamle reguleringsplanene ofte er lite presise eller mangelfulle. Mange eldre planer mangler tegnforklaring, slik at omriss og streksymboler på

plankartet ikke er definert. Andre mangler angitt utnyttelsesgrad. Dette gjør byggesaksbehandlingen ressurskrevende, både for kommunen og tiltakshavere som ofte må søke om dispensasjon fra et eller flere forhold i en uklar reguleringsplan. Bestemmelsen kan redusere det Kommunedirektøren anser som unødvendige dispensasjoner der mindre fortettingssaker medfører behov for avvik fra eldre reguleringsplaner.

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. Dette er omtalt i konsekvensvurderingene. Slike ulemper ville ikke blitt akseptert for ny boligbebyggelse, hvor det finnes arealreserver, men offentlige funksjoner er så sentrale drivere for byutviklingen, at de uheldige konsekvensene er vurdert til å være akseptable.

Det er satt av fjorten nye tomter til barnehager og fem nye til helse- og velferdssenter. Det er satt av syv nye skoletomter, en utvidelse og en skole (Strindheim) og en med endret plassering (Klett). I tillegg har flere eksisterende offentlige anlegg nå fått formålet tjenesteyting i plankartet. For å dekke befolkningsveksten fram til 2060 mangler kommunen fortsatt 12 barnehagetomter, 6 helse- og velferdssenter og 8 lokasjoner for kulturanlegg i følge handlingsplanen til Plan for areal til offentlige tjenester. Det er satt av 140 nye dekar til idrettsanlegg, med ca. 65 på Rotvoll, 55 på Dragvoll, 5 på Dalgård, 5 på Nyhavna og 10 på Tiller. For at kommunen skal opprettholde dagens dekningsgrad på idrettsanlegg avsatt i arealdelen, er det behov for ytterligere 460 dekar idrettsareal fram til 2060.

Det er anbefalt å fjerne rekkefølgekrav til skolekapasitet for boliger i byggesone 1. Dette for å bidra til å fremme boligbyggingen her, og at byen bygges innenfra og ut. Det har også vært vurdert å fjerne rekkefølgekrav om skolekapasitet i sone 2, som i byutviklingsstrategien og byveksttalen er pekt ut som områder der vi vil ha mange boliger. Konsekvensene av å fjerne kravet i både sone 1 og 2 er uklare, kommunedirektøren anbefaler derfor å kun fjerne kravet i sone 1 til høring av planen.

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.

Trekanttomba på Øvre Rotvoll er foreslått som areal for etablering av nye byomfattende tekniske anlegg, herunder arealer for Trondheim bydrift, bussdepot, energilager og klimavennlig drivstoff. Dette er viktig for å fristille mer sentrale arealer på Tempe og Sorgenfri til boliger og arbeidsplasser. Dette er en svært god plassering for disse funksjonene, tett på hovedvegnettet. Her er det matjord med svært god kvalitet, men det ble ikke konkludert om å tilbakeføre området i LNFR da området ble vurdert i saken om

tilbakeføring av byggeområder. Eventuelle arealer som ikke trengs til disse viktige infrastrukturanleggene kan brukes til næringsbebyggelse.

Sikring av drikkevannet

Flere nye sikringssoner er foreslått etter vurdering av sikkerheten i drikkevannsforsyningen og etter anbefaling fra Mattilsynet. Dette er også en oppfølging av nytt drikkevannsdirektiv fra EU. Formålet med sikringssonene er å redusere faren for forurensning av drikkevannskildene, og sikre produksjonen av nok, trygt drikkevann. Bestemmelsene til sikringssonene er skjerpet, og gir vesentlige begrensninger på bruk av og ferdsel i områdene for å unngå forurensning av drikkevannet.

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.

Næring og arbeidsplasser

Forslaget til ny arealdel presiserer føringene for rett virksomhet på rett sted. *ABC-metoden* er lagt til grunn. Denne legger vekt på ansatte, og besøkendes muligheter for å gå, sykle eller bruke kollektivtransport, og virksomhetens behov for godstransport. Metoden deler områder egnet for ulike typer virksomheter inn i A-, B- og C-områder.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal fortsatt etableres i A-områdene i Trondheim - i Midtbyen og sentrumsområdene rundt, samt på Tempe og Sluppen. Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i Midtbyen og sentrumsområdene rundt (byggesone 1, felt S1). Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt tillates i hele byggesone 1, det vil si i alle sentrumskjerner.

Arealkrevende virksomheter er et samlebegrep for alle andre virksomheter. De har ulike behov for areal og type bygg, men ofte behov for god tilknytning til hovedvegnettet. Disse skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse. Næringsvirksomheter med få besøkende, som håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, kan også lokaliseres innenfor byggesone 1-3, dersom de kan tilpasses bystrukturen og ikke fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.

Handel

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 disse er gitt anses å begrense tilstrekkelig. For å styrke sentrumskjernene og bygge opp under 10-minuttersbyen er det som før satt begrensning på etablering av handel utenfor sentrumskjernene (byggesone 1). Dagligvarebutikker kan tillates, men kun med et bruksareal på inntil 1500 m². Krav om utadrettede publikumsfunksjoner i førsteetasjene i sentrumskjernene er foreslått for å øke tilgangen på egnede arealer for handel og publikumsfunksjoner her.

Tilgang på arealer til arealkrevende næringsvirksomheter

Kommunedirektøren har lagt [Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen](#) til grunn når det gjelder regnskap for ledig næringsarealer i kommunen. I følge regnskapet var ca 1 950 dekar ledig areal avsatt til næringsformål (lilla i plankartet) høsten 2021. I forslag til ny arealdel er det tatt inn ca 620 dekar nytt areal til næringsformål. Samtidig er det tatt ut ca 220 dekar ledig areal som er avsatt til dette formålet, for å spare et viktig naturområde (Fuglemyra sør i Klæbu) og for å sikre ny skoletomt på Grilstad. Dermed er netto økning i ledig areal avsatt til næringsbebyggelse ca 400 dekar.

Av private innspill om arealendringer fra næringsbebyggelse til andre formål er kun ett tatt til følge. Dette gjelder arealet som er avsatt til lokalt sentrum i Fossegrenda ("Skippy"-senteret, ca 11 dekar), og som allerede er i bruk til dette formålet i dag.

Kommunedirektøren foreslår også å sikre to eksisterende områder som i dag er i bruk til næring, men som ikke er satt av til det i gjeldende arealdel, til formålet *næringsbebyggelse*. Det er Flatåsen næringsområde og Selsbakk industripark i Forsøkslia. I tillegg foreslås at et område som er i bruk til plasskrevende forretning på Tiller sør settes av til næringsformål i stedet for sentrumsformål som i gjeldende arealdel. Innenfor dette feltet (N2) tillates forretning for plasskrevende varegrupper, i tråd med dagens bruk. Til sammen utgjør disse tre arealene 211 dekar.

Det foreslås også nye føringer for å sikre effektiv arealutnyttelse i næringsområdene. Plassering og utforming av bebyggelse og adkomst skal bidra til effektiv arealutnyttelse både for egen tomt og nabotomter, og bakkeplan skal benyttes til arealkrevende virksomheters driftsbehov og ikke parkeringsareal for ansatte. Det er vurdert, men anbefales ikke å sette 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.

Mobilitet

Nullvekstmålet for personbiltransport og vedtak om at personbiltrafikken skal reduseres med 20 prosent gir sterke føringer, og 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. Det er i byggesone 1 og 2 satt krav til en utforming av gater som reduserer farten for kjørende.

Tidligere krav om parkeringsplan er erstattet av krav til en helhetlig mobilitetsutredning. Denne skal vurdere løsninger for parkering som tidligere, men i tillegg skal det utredes hvordan et prosjekt påvirker andre mobilitetstilbud, og hvilke mobilitetstilbud som er tilgjengelig i området, blant annet gangavstander og kollektivtilbud.

Hovednett for kjørende er begrenset, slik at det nå viser færre fjernveger (E6 og Nordre avlastningsveg) og hovedveger. Dette for å samle personbiltrafikken på færre 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 kollektivtrafikken og syklende skal ha særlig god fremkommelighet.

For å sikre fremtidig dobbeltspor mellom Leangen og Hommelvik er strekning for fremtidig jernbane fra Ranheim og østover lagt inn som jernbanelinje i plankartet. I fjorden er det nå vist farledslinjer i plankartet, for å sikre eksisterende strekninger for rutebåter. Areal til etablering av fremtidig godsterminal er sikret med bestemmelsesområder til begge mulige lokaliseringer - Heggstadmoen og Torgård.

Parkering

For å begrense antall parkeringsplasser er det foreslått å innføre maksimumskrav for bilparkering, samtidig som minimumskravet er redusert eller tatt ut. Minimumskravet er tatt ut for boliger, kontor, forretning og tjenesteyting i Midtbyen.

Bilparkering er nødvendig for noen. I forslaget til bestemmelser er det derfor også satt krav til plasser forbeholdt forflytningshemmede med HC-bevis, nyttekjøretøy ved boliger og kontorer og gjester ved boliger. Dette for å sikre samfunnsnyttig bilparkering.

Sykkel skal være et godt alternativ til bil og god sykkelparkering er viktig. Minimumsnormer for antall sykkelparkingsplasser er foreslått økt, og det er satt krav til utforming og plassering for å gjøre parkeringsplassene mer attraktive og brukervennlige.

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 ny blå/grønnstruktur er vist som framtidig. Arealet til formålet blå/grønnstruktur har totalt sett økt med ca 1 500 dekar.

Flere eksisterende park- og lekearealer er foreslått endret fra byggeområder til blå/grønnstruktur. De fleste er regulert til ulike grønnstrukturformål og endringene innebærer at formålet i arealdelen blir i tråd med dagens bruk av arealene. Også flere grønne naturområder som fra før av ikke var sikret og nye byrom som man ønsker opparbeidet som park eller torg når områdene rundt skal utvikles med tett bystruktur og flere innbyggere, er tatt inn som ny blå/grønnstruktur.

Noen områder avsatt til grønnstruktur eller LNFR i gjeldende arealdel foreslås nå som byggeområder for offentlig tjenesteyting. Dette anses som nødvendig for å innpasse disse funksjonene i etablerte bydeler. Dette gjelder hele eller deler av tomter for skole på Valøya, helse- og velferdssenter ved Fjellseterveien og på Østmarka, og barnehager ved Sverresborg, Tiller, Østmarka og Granåsen.

Blågrønne kvaliteter i byggeområdene

Blå og grønne kvaliteter er viktig både for klimatilpasning, naturmangfold og folkehelse. Trær og annen natur som inngår som en del av byggeområdene har i utgangspunktet ingen vern mot nedbygging, men ved å kartlegge *de eksisterende grønne kvalitetene* tidlig i planleggingen er sjansene større for at man kan ta vare på dem. Det er derfor foreslått bestemmelser, for alle formål, om at det skal dokumenteres hvordan eksisterende naturverdier kan ivaretas. Det er ikke absolutte krav, siden ivaretagelse av naturverdier ikke alltid er forenlig med ønsket bruk av et område avsatt til utbyggingsformål. Dette må derfor vurderes i den enkelte sak.

Når det gjelder etablering av nye grønne kvaliteter er det satt krav om at det i reguleringsplaner og byggesøknader 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.

Blågrønn faktor

For å styrke blå og grønne kvaliteter i byggeområdene ytterligere, samt bidra til bedre fordrøyning av overvann, foreslås innføring av *Blågrønn faktor*, BGF. Metoden går ut på å regne ut et faktortall 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 hvert enkelt byggeprosjekt. Krav om BGF foreslås både for plan- og byggesaker, og for store og små utbyggingsprosjekt.

Klimatilpasning

Det er gjennomført ROS-analyse for de uønskede hendelsene flom i og utenfor vassdrag, havnivåstigning med stormflo, kvikkleireskred, jordskred og steinsprang. Forslag til ny arealdel viser til aktsomhetskart klimarisiko og krever at ROS-analyser for reguleringsplaner og tiltak som er markert, skal omfatte klimarelatert risiko og avbøtende tiltak. Det forventes nye framskrivninger av havstigning og flomfare i perioden 2023-25. Aktsomhetskartet skal derfor være et dynamisk, digitalt kart som endres når det kommer nye oppdateringer.

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 skal fordrøyes og flomveger skal holdes åpne. Ved behov skal det etableres nye åpne flomveger. Økt fokus på blågrønne løsninger og innføring av blågrønn faktor er også viktige grep for å håndtere overvann og dempe ulempene av klimaendringene.

Gjeldende reguleringsplaner med klimarisiko

I tråd med *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* er det vurdert om hensynet til klimaendringer innebærer behov for å oppheve eller revidere gjeldende reguleringsplaner. Det er gjennomført kartsøk for å avdekke hvilke detaljregulerte områder som kan ha klimarelatert risiko. Arealdelen har ikke lagt til nye områder som er registrert med risiko. Det er foreslått nye bestemmelser som sikrer at klimarelatert risiko vurderes, og sikring av nødvendige avbøtende tiltak gjennomføres. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 09.12.20, der reguleringsplanen gjelder foran arealdelen ved motstrid. Kommuneditrektøren mener hensynet til den statlige planretningslinjen er ivaretatt med dette, og at det ikke er nødvendig å oppheve eller revidere konkrete reguleringsplaner.

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, med noe endret ordlyd 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 et ledd i stedbunden næring. Oppføring av ny

eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er heller ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

I samsvar med formannskapets vedtak av 25.06.19 i sak PS 0146/19 er det også foreslått en bestemmelse som sier at det kan tillates inntil tre våningshus på eiendommen der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig med flere våningshus.

Det er også lagt til en bestemmelse for å ivareta karbonrike arealer innenfor LNFR-områdene. Denne setter krav om at myr og skog med høy bonitet ikke skal bygges ned.

I tidligere Klæbu kommune var to områder avsatt til LNFR *med spredt bebyggelse*. Spredt bebyggelse gir store areal- og naturinngrep, og dermed høyere CO₂-utslipp enn mer konsentrert bebyggelse. Områdenes lokalisering gir dessuten innbyggerne et stort transportbehov i dagliglivet. Ny arealdel foreslår at disse to områdene tilbakeføres til LNFR-formål og det åpnes ikke for nye arealer med spredt bebyggelse.

Landbruk

I planforslaget foreslås 1 146 daa jordbruksarealer som er avsatt til byggeformål i gjeldende arealdeler tilbakeført til LNFR-formål. Disse områdene er vist i katalog over forslag til nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur. Dette vil bidra til å bevare grunnlaget for matproduksjon i kommunen.

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

Matjorda produserer best der den opprinnelig ligger. Når omdisponering av dyrka/dyrkbar jord likevel skjer, er det satt krav om at matjordlaget skal ivaretas. Det foreslås bestemmelser som sikrer utarbeidelse av matjordplan for flytting av matjorda, og sikrer at jorda ivaretas i tråd med planen. Kommunedirektøren skal utvikle etterprøvbare kriterier for matjordflytting og en veileder for dette, som da etter hvert kan brukes som kunnskapsgrunnlag når det blir stilt krav om matjordplan.

Markagrensa og Nidelvkorridoren

Forslag til ny arealdel viderefører eksisterende markagrense - rød strek - både som juridisk bindende byggegrense og hensynssone for friluftsliv. Det er foreslått nye områder innenfor markagrensa i Klæbu. Her inngår de store sammenhengende natur- og friluftsområdene rundt Vassfjellet, Brungmarka og Nordmarka, og arealer som ligger i tilknytning til eksisterende markaområder i Trondheim.

Nidelvkorridoren videreføres som forbudsgrense vassdrag - blå strek - og hensynssone for bevaring naturmiljø. Innenfor sonen skal det naturlige elvelandskapet ivaretas, med arealer viktige for biologisk mangfold og for utøvelse av friluftslivet. Nidelvkorridoren er forlenget fram til Trongfossen i Klæbu. Avgrensningen av korridoren gjennom Klæbu er basert på vurderinger av terrengform

i kart, 100-metersbeltet langs Nidelva, avgrensning mot byggeområder, samt vurdering av viktige naturtyper og viltområder.

Sammen med arealene innenfor grønn strek dekker arealene innenfor markagrensa og Nidelvkorridoren nesten alle områder innenfor kommunen som ikke er avsatt til byggeområder, og områdene ligger mye kant i kant med hverandre (se temakart).

Hensyn til verdifulle naturmiljø

Det er foreslått flere hensynssoner for naturmiljø. Disse skal bidra til å sikre viktige naturområder og sammenhenger mellom disse, gjerne i forbindelse med bekkedrag og/eller elver, der naturlige prosesser skal få foregå. Til hensynssonene er det foreslått retningslinjer som sier at ikke bør tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. I tillegg til Nidelvkorridoren ligger kun de to sentrale økologiske korridorene Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren inne i gjeldende arealdeler. Disse er i hovedsak beholdt som i dag. Flere områder er foreslått og det er lagt vekt på å ivareta viktige forbindelser mellom større naturområder, marka og fjorden, flere bekkedrag og fjærområder og områder med stort utbyggingspress, som Ladehalvøya.

Hytteområder

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 på naturverdier og landbruk. Det anbefales tilbakeføring av tre felt til LNFR, og at framtidig fritidsbebyggelse ved Vassfjellet bare kan realiseres dersom skiparken utvides ut over det som er detaljregulert i dag. For å unngå at ny fritidsbebyggelse blir for massiv og setter for store fotavtrykk i naturen, er det foreslått en bestemmelse om at hver tomt maksimalt kan ha 80 m² BRA bebyggelse til sammen.

Strandsonen

Det er gjort en gjennomgang av vedtatte reguleringsplaner i strandsonen. Det er ikke funnet planer som gir mulighet for uønsket utbygging i strandsonen, og som derfor bør oppheves. Strandsonen i kommunen er i stor grad enten avsatt til LNFR eller blå/grønnstruktur, noe som beskytter mot nedbygging og sikrer allmennhetens tilgang. Dette gjelder også utenfor Midtbyen og Trondheim sentrum, der det ikke er avsatt havneformål.

Det er foreslått en bestemmelse som gir differensierte krav til avstand mellom nye tiltak og fjorden for å sikre at strandsonen holdes fri for ny bebyggelse. I byggesone 1 er det satt avstandskrav på 0 meter. I byggesone 1 er det kun Midtbyen og Trondheim sentrum som ligger inntil fjorden, så 0 meter avstand blir dermed kun gjeldende der. Det er også foreslått nye arealformål i strandsonen (i sjøen) for å sikre viktige naturområder og friluftsområder.

Trondheimsfjorden

I gjeldende arealdel er alle arealer ute i fjorden avsatt til det overordnede formålet *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 med tilhørende bestemmelser.

Det er avsatt tre soner i fjorden til formålet *fiske* for å bedre sikre noen av næringsfiskeinteressene for framtida. Viktige naturområder er gitt formålet *naturområde* (i sjø). Disse ligger både langs og i fjorden, og er blant annet viktige fjære- og gruntvannsområder for dyreliv. Viktige friluftsområder er gitt formålet *friluftsområde* (i sjø). Det er avsatt områder til *farleder* 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 *ferdsel*, for å hindre tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk. Det er også avsatt områder for *småbåthavner*. Disse er eksisterende småbåthavner.

Behov for at kommuneplanen oppdateres jevnlig

Utarbeiding av kommuneplanens arealdel krever omfattende utredninger og prosesser. Samfunnet og teknologien utvikler seg raskt, og mål, føringer og virkemidler er stadig i endring. Kommunedirektøren ønsker derfor å legge opp til å endre bestemmelsene og retningslinjene ved behov, uten at det skal medføre full revisjon av hele arealdelen, på tilsvarende måte som da bestemmelsene om [uterom, byggverk, parkeringsplasser ble endret ved vedtak i bystyret 02.09.21](#). Revideringer kan være aktuelt for flere av bestemmelsene der kunnskap og nasjonalt regelverk kan endre seg fort, som eksempelvis energi- og klimabestemmelsene. Det samme gjelder for bestemmelsene om boligkvalitet, som kan vurderes etter hvert som det foreligger mer kunnskap om hvordan de virker.

Forholdet til andre planer

Det foreslås at reguleringsplaner vedtatt etter vedtak av byutviklingsstrategien 09.12.2020 (PS 225/20) gjelder foran arealdelen, ellers gjelder ny arealdel foran. Dato er satt slik at byggesaker innenfor de nyeste reguleringsplanene som i stor grad er utformet i tråd med byutviklingsstrategien kan behandles fullt ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

I tillegg gjelder vedtatte reguleringsplaner helt eller delvis foran kommuneplanens arealdel i en del andre særskilte tilfeller, se § 2.2 i bestemmelsene.

Parallelt med utarbeidelsen av forslag til ny arealdel er det gjort en vurdering av hvordan gjeldende kommunedelplaner forholder seg til ny arealdel. Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for Sluppen vedtatt i bystyret 15.06.2022 (uløst innsigelse), med unntak av for områder omfattet av Nidelvkorridoren.
- kommunedelplan for Klett (under utarbeiding)
- Kommunedelplan for Nyhavna, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetshus og #4 Sjøbad Strandveikaia, samt areal til formålene framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting.
- Kommunedelplan [Dobbeltspor Leangen - Hommelvik, vedtatt 05.12.2019](#), frem til kommunedelplanen utgår som følge av tidsbegrensning.

Følgende kommunedelplaner utfyller kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid:

- Kommunedelplan for [Havneområde, 2001](#) (k0384g)
Planen videreføres og vil i hovedsak ha betydning for områdene avsatt til formålet *havn* i ny arealdel. Disse områdene er ikke gitt egne bestemmelser i arealdelen. Kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran.
- [Klæbu: kommunedelplan for massedeponi, 2014](#) (K166220101)

- Klæbu: Tanem-Tulluan, 2016 (K2011004)

Følgende kommunedelplaner avløses av kommuneplanens arealdel, og utgår:

- Kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll, 2005 (k467)
- Kommunedelplan Tiller, 2015 (k20110003). Særskilte bestemmelser for felt N8 er videreført i ny arealdel.

Særskilte områder

Kommunedelplan for Klett - I forslag til plankart er høringsforslag for kommunedelplan for Klett lagt til grunn. Høringsinnspillen til denne planen er enda ikke ferdig vurdert, og det tas forbehold om at Kommunedirektøren kommer med endringer innenfor planområdet for kommunedelplanen når denne sendes til politisk sluttbehandling.

Lutelvvegen - Det foreligger en uløst innsigelse til planvedtaket for Lutelvvegen (r20180027), og planen er derfor uten rettsvirkning. Det har vært gjennomført mekling med Statsforvalteren. Området ligger på et gammelt deponi der det er påvist høye gasskonsentrasjoner. Området er derfor vist uten arealformål (hvitt) i forslag til arealdel fram til endelig beslutning foreligger.

Bestemmelser til avfallsdeponi - Kommunedelplan for Sluppen ble vedtatt i bystyret 15.06.22. Bestemmelsene i kommunedelplanen for hensynssone deponi og bestemmelsesområde for randsoner til deponi er videreført i forslag til ny arealdel, også for avfallsdeponiene i Ladalen og Lutelvvegen. Kommunedelplanen har imidlertid en uløst innsigelse knyttet til disse bestemmelsene. Kommunedirektøren forutsetter at innsigelsen løses før sluttbehandling av arealdelen, slik at endelige formuleringer kan innlemmes før sluttbehandling.

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.

Næringsområdene i Ladalen er vist som områder for *bymessig fortetting og transformasjon* i vedtatt byutviklingsstrategi. Forslag til ny arealdel følger opp dette ved å sette av disse områdene til byggesone 1 og 2. Det bør imidlertid drøftes om det er hensiktsmessig å endre til byggesone 2 på hele arealet i tilknytning til avfallsdeponiet. Innenfor hensynssonen for deponiet kan det ikke bygges boliger eller annen følsom bebyggelse. Arealene mellom deponiet og jernbanen i sør som kan bebygges med boliger er svært begrenset, og har også støyproblematikk knyttet til jernbanen. Å beholde noe av arealet til næringsbebyggelse bør derfor vurderes før sluttbehandling, samt et grøntdrag som dekker mer av deponiet.

Tema som er vurdert, men ikke tatt inn i planforslaget

I henhold til planprogrammet er det i arbeidet med ny arealdel vurdert flere tema/endringer, men ikke alle anbefales tatt inn i planforslaget:

- *Utrede strengere bestemmelser innenfor hensynssone kulturmiljø for å sikre bomiljø mot negative konsekvenser av hyblifisering* - Det er foreslått strengere bestemmelser innenfor hensynssonene for kulturmiljø, men ikke bestemmelser som er spesifikt rettet mot å sikre bomiljø mot negative konsekvenser av hyblifisering. Kommunedirektøren har vurdert å utvide virkeområdet for dagens

hybelbestemmelse (§ 29.2), men siden det er behandlet få byggesøknader etter gjeldende bestemmelse bør en eventuell utvidelse av virkeområdet bør vente til det foreligger mer praksis. Det vil bli ført statistikk over behandlede søknader fremover, samt fulgt med utviklingen i de tiliggende områdene som ikke er omfattet av søknadsplikten.

- *Vurdere hvordan det kan tillates oppføring av mikrohus på en planmessig måte ved fortetting i eksisterende boligområder* - Det er allerede mulig å søke om oppføring av mikrohus i etter dagens regelverk. [Retningslinjer for søknadsprosess og byggesaksbehandling](#) er publisert på kommunens nettsider. [Forslag til endringer i byggteknisk forskrift \(TEK\) §§ 1-2, 1-3 og 12-7 og byggesaksforskriften \(SAK\) §§ 3-1 og 14-2 om mikrohus](#) ble sendt på høring 09.06.2021, med høringsfrist 09.09.2021. Formannskapet avga høringsuttalelse 07.09.2021, i sak 280/21. I høringsnotatet foreslår direktoratet for byggkvalitet å unnta mikrohus fra kravet om ansvarlige foretak i byggesaksforskriften. Høringsnotatet inneholder også en rekke lempinger til tekniske krav, som krav til tilgjengelighet, ventilasjon og energi. Kommunedirektøren forventer en økning i søknader om mikrohus dersom endringsforslagene blir gjennomført. Kommunedirektøren mener behovet for planmessige vurderinger bør avvete eventuelle endringer i TEK og SAK. Når de har vært gjeldende en stund og kommunen har mer oversikt over omfanget, kan det vurderes om det bør avsettes egne områder til mikrohus, eller om de heller bør innpasses i eksisterende småhusområder i byggesone 3 og 4.
- *Implementere vedtatt husbåtstrategi* - Det anbefales at det gjøres en konkret vurdering i fremtidige planforslag om det skal tilrettelegges for husbåter i områder der dette kan være aktuelt. Nyhavna er det mest realistiske området å regulere til husbåter. Gjeldende lovverk legger til rette for at areal for husbåt kan etableres. Det vises til sak om Husbåtstrategi for Trondheim - behandlet i Formannskapet 15.01.2019 (PS 4/19).

Det er også vurdert å gjennomføre en klimagassberegning for å se konkret på konsekvensene av ny arealdel. Oslo kommune har i samarbeid med Sintef og Cicero laget en prototyp som omfatter modulene mobilitet, materialbruk og nedbygging av arealer. Verktøyet vurderer i liten grad energibehov og energibruk. Å tilpasse dette verktøyet til Trondheim vil være ressurskrevende, men det vurderes å gjøre dette for å beregne klimakonsekvensene før sluttbehandling, når arealformålene har vært på høring.

Det er vurdert at det bør legges hensynssoner over jernbanetunneler for å ivareta for å sikre mot tiltak som kan skade tunnelene, i tråd med innspill fra Bane Nor. Dette er ikke gjort i høringsforslaget, men vil bli gjort før sluttbehandling.

Punkter i planprogrammet som gjennomføres etter høring eller sluttbehandling

Noen av punktene som ble satt opp i planprogrammet som en bestilling til arbeidet med arealdelen er ikke fulgt opp, eventuelt kun delvis. Det er ulike grunner til dette, men noe er utelatt på grunn av tidspress og ønsket framdrift for planarbeidet.

- *Revidere kommunens Veileder for byform og arkitektur* - Dette er et arbeid som det hverken har vært tid til å prioritere, eller gjennomføre før den nye Byarkitekten har hatt mulighet til å bidra.
- *Vurdere nye krav til illustrasjonsmateriale for prosjekter både på reguleringsplan og byggesaksnivå* - Dette har det ikke vært tid å prioritere, og vil bli gjort i etterkant av høring eller sluttbehandling.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Målkonflikter

Å holde bystrukturen samlet er et grep som både bidrar til å spare områder for landbruk, natur og friluftsliv og dermed bidrar til en arealnøytral byutvikling. Dette 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 i sentrale områder med utfordringer med støy og luftkvalitet, og det skal være høy tetthet. Det settes imidlertid høyere krav til arkitekturen og bymiljøet i de sentrale områdene, og generelt har arealdelen fokus på å sikre mer grønt i de tette byområdene.

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 skal 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 metrobuslinje oppover Byåsvegen er satt av til sone 3. Byutvikling med høy tetthet 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.

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.

Nok areal til næring uten å utvide byggeområdene på arealer med landbruks-, natur- og friluftsverdier er en utfordring. Forslag til ny arealdel legger opp til et kompromiss, der noe nytt areal til næringsbebyggelse er lagt inn på arealer med naturverdier, mens et område avsatt til næring med særskilte viktige naturverdier foreslås tilbakeført til LNFR.

Vi ønsker en by i utvikling, og som legger til rette for at vi kan få flere innbyggere. Vi vet samtidig at byutvikling står for en stor andel av klimagassutslippene våre. Å legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt er derfor viktig. Nye krav kan imidlertid ha innvirkning på byggekostnader som i verste fall gjenspeiles i høyere boligpriser og medfølgende sosial ulikhet. Belønning av bygging av bærekraftige løsninger er delvis på

plass, men må forsterkes. I tråd med føringer fra EU vil finansinstitusjoner etter hvert stille klimakrav for at utbyggere skal få lån med gunstige betingelser.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Forslag til ny arealdel bidrar til å redusere klimagassutslippene gjennom flere grep, men gjennomføring av byutvikling og nybygging vil alltid bidra til klimagassutslipp. Vi må imidlertid skille mellom de indirekte utslippene som kommer av forbruk av varer og tjenester og de direkte utslippene. Utslippsmål i internasjonale og nasjonale avtaler gjelder direkte utslipp. Det samme gjør Trondheims mål om å kutte 80 % klimagassutslipp innen 2030.

Forslag til ny arealdel bidrar til å redusere klimagassutslipp fra transport ved å:

- legge til rette for et klimavennlig reisemønster med mindre behov for privatbil
- begrense mulighetene for parkering
- sikre areal til energistasjoner, både for vare- og nyttetransport

Forslag til ny arealdel bidrar 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
- 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

Forslag til ny arealdel bidrar til å redusere klimagassutslipp fra endret arealbruk ved å:

- tilbakeføre flere områder til LNFR-formål, og øke arealet til grønnstruktur
- sette forbud mot bygging på myr og skog med høy bonitet i LNFR-områder - som er karbonrike areal

Forslag til ny arealdel bidrar til å redusere klimagassutslipp fra energibruk ved å:

- sette krav om at reguleringsplaner redegjør for tiltak som reduserer energi- og effektbehov og hvordan planen påvirker energisystemet i området

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](#), [Regional plan 2015-2020 - klima og energi Sør-Trøndelag](#) og [Kommunedelplan energi og klima 2017-2030](#). Kommunedirektøren har tro på at TEK og plan- og bygningsloven på sikt vil hjemle å stille større krav til reduksjon i klimagassutslipp, og vil arbeide oppover mot staten for å få dette på plass, og være rask med å foreslå eventuelle endringer i arealdelen når den tid kommer for å hjemle dette lokalt.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Rett virksomhet på rett sted

Forslaget til ny arealdel presiserer hva som er rett virksomhet på rett sted. *ABC-metoden* er lagt til grunn. Forslag til arealdel sikrer 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. Bestemmelsene ivaretar også at arealene som er avsatt til næringsformål sikres til 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 enkeltinitiativ og ønsket transformasjon av større sentrale områder setter næringsområdene under press. Det er spesielt tydelig i sentrale strøk. Ved transformasjon av næringsområder, som deler av Lade, 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.

I forslag til ny arealdel er det en netto økning i ledig areal avsatt til næringsbebyggelse på ca 400 dekar. Gjennom å legge næringsformål på eksisterende områder som i dag er i bruk til næring sikres disse mot framtidig transformasjon til andre formål.

Det foreslås også nye føringer i bestemmelsene for å sikre effektiv arealutnyttelse i næringsområdene. Utredning fra Trondheimsregionen viser at det er fortettpotensiale på de eksisterende næringsarealene. Dette skyldes restarealer, tomtestruktur, areal avsatt til mulige utvidelser og en stor andel arealer til parkering på bakkeplan.

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 innebærer også en innstramming av fortettpotensialene 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 har tidligere blitt vurdert å ha potensial for 6 000 boliger. Det er likevel konkrete planer for over 40 000 nye boliger i Trondheim. Av dette er 16 000 i vedtatte reguleringsplaner, 18 000 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.

Det teoretiske fortettpotensialet ved bymessig omforming av byggesone 1 og 2 beregnet til over 56 000 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 potensiale på svært lang sikt.

Trondheim har 210 000 innbyggere i 2022 og befolkningen har økt med 2 800 personer per år siden 2012. I samme periode har det blitt bygd i gjennomsnitt 1 800 boliger per år. Det er ventet at befolkningsveksten kan avta noe 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.

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, 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 nye parker og friområder. For å sikre allmennhetens tilgang og bruk er det viktig at uterommene 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.

Nye krav til dokumentasjon av klima- og miljøtiltak i arealdelen gir økte krav til saksbehandling av planer og byggesaker. Dette kan gi utgifter til økt kompetanse og ressursbruk på slike saker både hos forslagstillere og for kommunen.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

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, klimahandlingsplanen, sentrumsstrategien, plan for areal til offentlig tjenesteyting, og forslag til ny samfunnsdel til kommuneplanen.

Bystrukturen holdes samlet. Dette er et viktig grep som både bidrar til å spare områder for landbruk, natur og friluftsliv, en arealnøytral byutvikling, og å legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster.

Å differensiere tettheten - ved å bygge tettstet der dette har størst effekt 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 tettste bydelene, samt rekkefølgekrav om offentlige parker og byrom der slike mangler.

Sikring av rett virksomhet på rett sted, også ved plassering av offentlige tjenester, bidrar til et klima- og miljøvennlig transportmønster. Det legges opp til et kompromiss - der noe nytt areal til næringsbebyggelse og offentlige tjenester er lagt inn på arealer med naturverdier, mens flere bolig- og hytteområder og et område avsatt til næring med særskilte viktige naturverdier foreslås tilbakeført til LNFR.

Tilrettelegging for et klima- og miljøvennlig transportmønster gir grunnlag for større andel reiser med gange og sykkel. På sikt reduseres dermed også støy og luftforurensning i de sentrale byområdene.

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.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.09.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Merete Wist
prosjektleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 22.09.22
- Vedlegg 2: Plankart 1:40 000, datert 22.09.22
- Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, datert 22.09.22
- Vedlegg 4: Temakart KPA
- Vedlegg 5: Innspill til planarbeidet
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Klimaveileder for plan- og byggesaker - høringsforslag
- Vedlegg 8: Blågrønn faktor, norm og veileder - høringsforslag
- Vedlegg 9: Konsekvensutredning - Innsendte forslag
- Vedlegg 10: Konsekvensutredning - Kommunale forslag
- Vedlegg 11: Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur
- Vedlegg 12: Hensynssoner kulturmiljø
- Vedlegg 13: Hensynssoner naturmiljø og naturområder sjø

Vedlegg som følger saken digitalt på [nettsidene til ny KPA](#)

- Vedlegg 14: Plankart 1:20 000, datert 22.09.2022
- Vedlegg 15: Lokale sentrumskjerner
- Vedlegg 16: Vedtatt byutviklingsstrategi
- Vedlegg 17: Digitalt plankart