



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjielte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

# Beskrivelse av endringer

Oppfølging av bygningsrådets vedtak 13.juni 2023

**Høringsforslag  
juli 2023**



# Innhold

<b>1 Forslag til endringer som høres</b>	<b>3</b>
<b>2 Bygningsrådets vedtakspunkt</b>	<b>4</b>
Høyhus - endring i bestemmelsene	4
Berg prestegård	5
Haakon VII gate - avklaring bygging på deponi	6
Nye areal, tidligere areal med begrensninger	8
Nye byggesoner og lokale sentrumskjerner	15
Godsterminal og fjernvarme - endring i bestemmelsene	19
Publikumsrettede virksomheter - endring i bestemmelser	20
Tillegg som skal høres/vurderes	22
Storhagen	29
Overgangssone mellom ulike byggesoner	30
Utfyllende bestemmelse byggesoner	31
Sammenhengende grøntstruktur på Ladehalvøya	32
Nyhavna - helse- og velferdssenter	33
Ladehammeren	34
Østre Sverresborg plass - helse- og velferdssenter	36
Ranheimsvegen 305	37
Pågående reguleringsarbeid	37
Båndlegging Torgård	38
<b>3 Andre endringer i høringsforslaget</b>	<b>39</b>
Endring som følge av vedtak i bygningsrådet 18.10.2022	39
Høring av hensynssone for vridd kjølesopp	40
Drikkevann - endring av bestemmelsene	41
Endring av byggesone på Langlovegen 9-11	41
<b>4 Samlede konsekvenser av endringene</b>	<b>42</b>
Konsekvenser for samfunn, klima og miljø	42
Økonomiske konsekvenser for kommunen	47



## 1 Forslag til endringer som høres

Dette dokumentet beskriver alle endringene som nå sendes på høring. Konsekvensene av endringene er beskrevet med utgangspunkt i Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling (datert 08.05.2023).

Denne beskrivelsen omfatter alle vedtakspunkt fra bygningsrådets vedtak 13.06.2023. Vedtakspunktene er gjengitt i sin helhet, og vurdert og kommentert av Kommunedirektøren.

Beskrivelsen omfatter også fire andre forslag til endringer som nå sendes på høring:

- tilbakeføring av det sammenhengende ravinelandskapet i Tillermarka til LNFR - høres nå pga manglende oppfølging av bygningsrådets vedtak 18.10.2022
- ny hensynssone for vridd køllesopp - for å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren
- mindre endring av bestemmelsene for drikkevann - etter nye vurderinger fra Kommunedirektøren
- Endring av byggesone på Langlovegen 9-11 - oppretting av en feil i Kommunedirektørens forslag som krever høring

I slutten av dokumentet er en beskrivelse av de samlede konsekvensene av endringene som nå foreslås.

Forslagene til endringer også er vist i:

- Vedlegg 2: Revidert plankart, datert 01.07.2023
- Vedlegg 3: Reviderte bestemmelser, datert 01.07.2023
- Vedlegg 4: Reviderte temakart - utvalgte kart relevante for høringen
- Vedlegg 5: Konsekvensutredning - Forslag til endringer byggeformål
- Vedlegg 6: Tilleggsnotat om drikkevannsbestemmelsene

Det digitale *Kulturminnekartet* er revidert, og høringsforslaget framgår også av kartløsningen som *Forslag kommuneplanens arealdel*.

Etter denne høringen vil Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling bli revidert for å innarbeide de endringene Kommunedirektøren anbefaler å gjennomføre. Da vil samtlige plandokumenter og vedlegg bli endret og oversendt til politisk sluttbehandling på nytt.

01.07.2023

## 2 Bygningsrådets vedtakspunkt

Det er 17 vedtakspunkt, og med diverse underpunkt blir det totalt 33 punkt. Disse inkluderer 24 endringer i arealformål, hvor det er gjennomført nye eller reviderte konsekvensutredninger. Det foreslås også endring av kategoriseringen av ti lokale sentrum.

Flere av vedtakspunktene handler om bestemmelsene, og gjelder:

- om nye parkeringskrav skal gjelde for alle byggeprosjekter
- endrede føringer for lokalisering av høyhus
- båndlegging for framtidig godsterminal
- kriterier for fritak fra tilknytningsplikt for fjernvarme
- lokalisering av privat tjenesteyting i byggesone 2 og 3
- parkeringskrav for privat tjenesteyting
- overgangssoner mellom byggesonene
- ny bestemmelse om forholdet til igangsatt planarbeid

Under er alle vedtakspunkt fra bygningsrådets vedtak 13.06.2023 gjengitt i grå skrift og kursiv. Under punktene følger en beskrivelse fra Kommunedirektøren av hvordan vedtakspunktene er fulgt opp og vist i det reviderte høringsforslaget for ny arealdel, samt en kort beskrivelse av konsekvensene av endringen.

### Høyhus - endring i bestemmelsene

*Bygningsrådet vedtar at følgende endringer i bestemmelsene sendes på høring:*

*Endret tekst § 8.2.3 Høyhus:*

- *Høyhus kan plasseres i allerede etablerte høyhusområder.*
- *Høyhus kan vurderes langs viktige innfartsårer og langs høyfrekvente kollektivårer, tilsvarende metrobuslinjer.*
- *Høyhus kan vurderes der det skal signalisere større lokalt sentrum, allment tilgjengelige tilbud eller annen samfunnsmessig verdi.*
- *Høyhus kan vurderes der landskapsmessige og lokale forhold ellers tilsier det.*

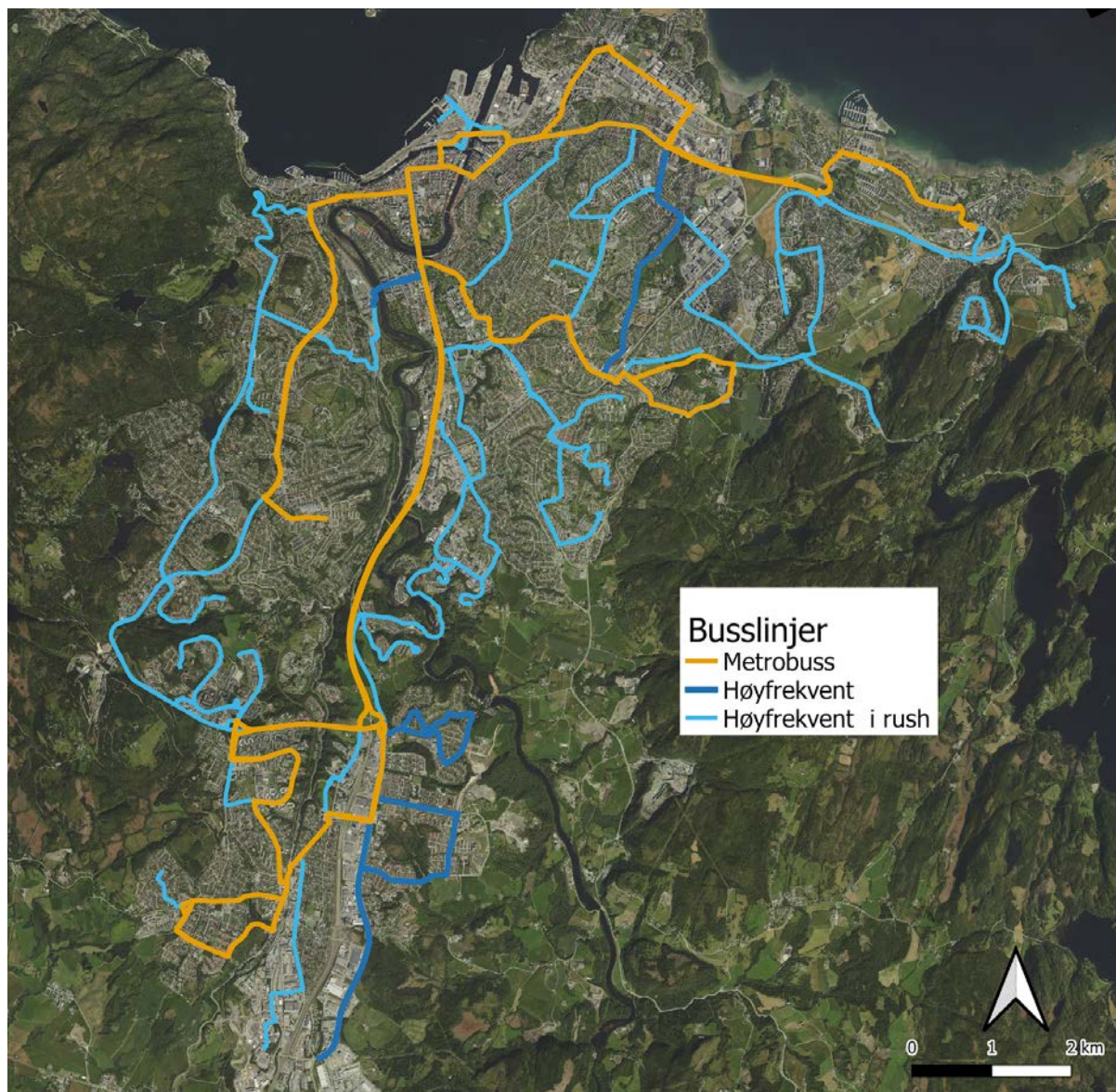
Kommunedirektørens vurdering:

Forslag til endring er vist i bestemmelsene, § 8.2.3.

Punkt to åpner for vurdering av høyhus langs en stor andel av dagens kollektivlinjer, se kart under. Punkt tre og fire gjør imidlertid at punkt to får liten betydning. Punkt tre åpner for høyhus som signaliserer *allment tilgjengelige tilbud* og *samfunnsmessig verdi* generelt, og punkt fire medfører at høyhus kan vurderes over alt der *landskapsmessige og lokale forhold ellers tilsier det*. I prinsippet åpnes det dermed for vurdering av høyhus i alle byggeområder.

Denne endringen kan gi negative konsekvenser for bymiljøet (skyggevirksomheter og vind) og virkning på landskapsrom og byens silhuett. Den vil også føre til større uforutsigbarhet for

både utbyggere og naboer rundt aktuelle tomter, og saksbehandlingstiden for detaljreguleringsplaner kan øke.



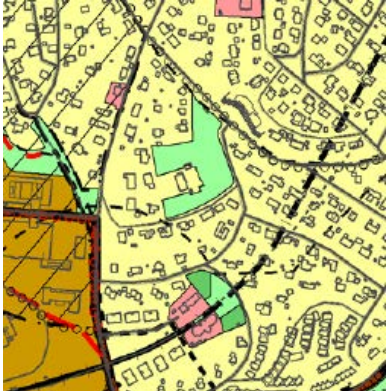


*Illustrasjon som viser omfanget av høyfrekvente bussruter i rush og utenom rush.*

### **Berg prestegård**

*Følgende områder, inkludert grøntarealer, skal høres som byggesone 2 med hensynssone kulturmiljø: Berg Prestegård*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 924:

Arealet er lagt til som byggesone 2 i plankart til ny høring. Hensynssone kulturmiljø er videreført.

Gjeldende KPA:	Høringsforslag nov. 2022:	Høringsforslag juli 2023:
		

Området har bra beliggenhet for boliger. En eventuell formålsendring vil ha en negativ virkning på mål om arealnøytralitet, da det er et vesentlig friområde som forsvinner. Hensynet til det antikvarisk verdifulle gårdsanlegget vil bli utfordret dersom dette bygges inn av ny boligbebyggelse.

Området brukes i dag til lek og aktivitet av flere grupper - naboer, studenter, skoler, barnehager etc. Slike åpne gressletter er for frilek er det lite av i bymiljøet. Området er registrert med underdekning på lekeareal, nærmiljøanlegg og park. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge vil komme til anvendelse ved omgjøring av friområde til bolig. Det er stor sannsynlighet for at det må skaffes erstatningsareal dersom hele området omdisponeres.

### Haakon VII gate - avklaring bygging på deponi

*Kommunedirektøren foreslår i ny KPA og regulere arealene langs med Haakon VII gate som næringsareal med begrunnelse i at det ligger gamle avfallsdeponi i området og det knyttes stor usikkerhet rundt håndtering av dette. Dette er et ønsket område for transformasjon og bygge langt flere boliger, som kommunedirektørens først forslag til ny KPA viste da dette var foreslått i byggesone 2.*

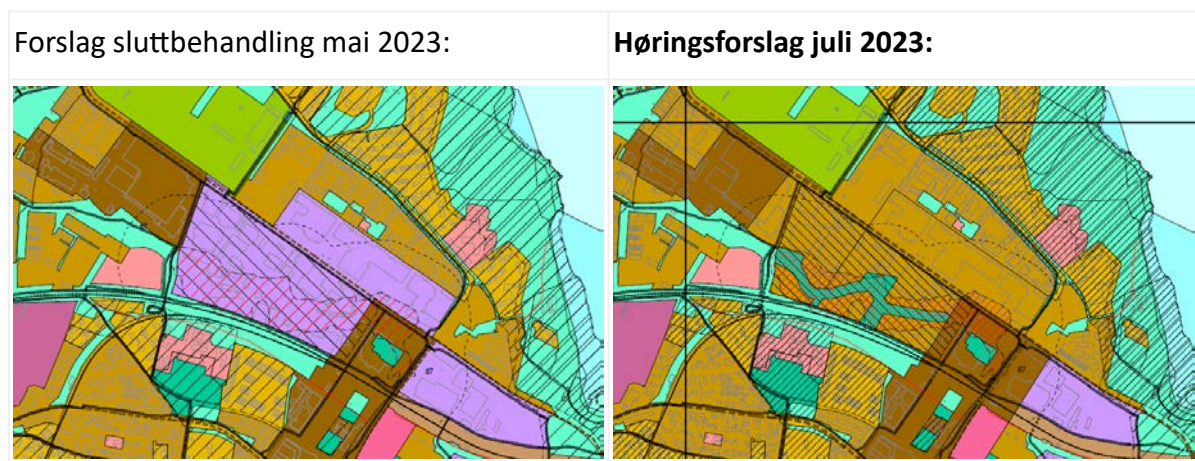
*Det kan være ønskelig med næringsareal i første etasje og boliger fra 2 etasje og oppover for å fjerne usikkerhet og risiko med bygging på deponiet, og fjerning av deponimasser kan også være en mulighet. Det er av stor samfunnsmessig interesse at man får en avklaring på slike sentrumsnære områder, slik at bynære områder kan transformeres i tråd med den vedtatte byutviklingsstrategien.*

*Bestemmelsen §28.6 hensynssone avfallsdeponi er avklart med Statsforvalteren gjennom kommunedelplan Sluppen og har ikke fått innsigelser i forbindelse med ny KPA.*

*Hvordan man løser bygging på deponi slik man har løst dette på sluppen må avklares med Miljødirektoratet, eiendomsbesittere og Statsforvalteren, før endelig vedtak om arealdisponering gjøres i Haakon VII gate*

Kommunedirektørens vurdering:

I nytt høringsforslag er områdene langs Haakon VII's gate avsatt slik de var i høringsforslaget fra november 2022, og ikke slik de ble anbefalt av Kommunedirektøren til sluttbehandling mai 2023. Det er ikke laget ny konsekvensutredning, siden dette har vært [utredet tidligere](#), og det ikke foreligger ny kunnskap.



Bestemmelsene til avfallsdeponiet og randsonen er likelydende på Sluppen og i Ladalen, og har ikke fått innsigelse. Bestemmelsene er ikke endret i nytt høringsforslag.

I bestemmelse § 28.6 (nå § 28.7) til faresone avfallsdeponi står det om arealbruk:  
*“Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder “Bygging på nedlagte deponier” for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen. Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen.”*

Dersom det i detaljplan kan dokumenteres at boliger fra 2. etasje og oppover er forsvarlig, kan dette åpnes for gjennom detaljregulering, i prosess med Miljødirektoratet og Statsforvalteren og eiendomsbesittere.

Kommunedirektøren mener at det med dagens kunnskap ikke er gjennomførbart å bygge boliger på deponiet. Kommunedirektøren vil legge fram en sak til formannskapet 23. august 2023 som vil klargjøre rundt utfordringene med å bygge på deponiet, samt synliggjøre kostnadsbildet. Denne saken vil ikke gi svar på alle spørsmål, som for eksempel spørsmål knyttet til sikringstiltak ved bygging i randsonen.

## Nye areal, tidligere areal med begrensninger


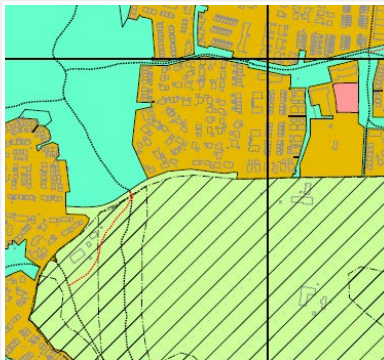
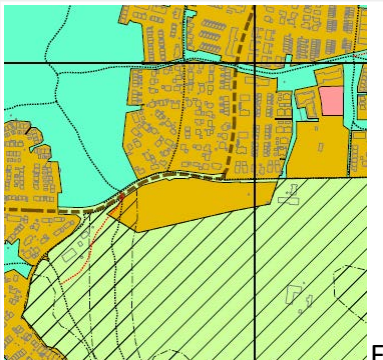
Kommunedirektørens vurdering er beskrevet under hvert enkelt punkt:

*Område 78 Heimsta, 325/2*

*Viser til innkomne innspill i høringsprosessen Bygningsrådet legger eiendommen 78 Heimsta, 325/2 ut på høring som boligareal*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 78:

Området er avsatt til byggesone 3 i plankart til ny høring. Hensynssone naturmiljø er videreført. Hensynssone landbruk (grønn strek) er tatt ut.

Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

Denne endringen er i strid med overordnede føringer da det vil utfordre hovedgrep 2 - om å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling. Området består av jord med svært god jordkvalitet, skog med høy bonitet og området er innenfor grønn strek og hensynssone naturmiljø langs Kvetabekken. Formålsendring vil være negativt for CO<sub>2</sub>-utslipp og tilgang til jordbruksland.

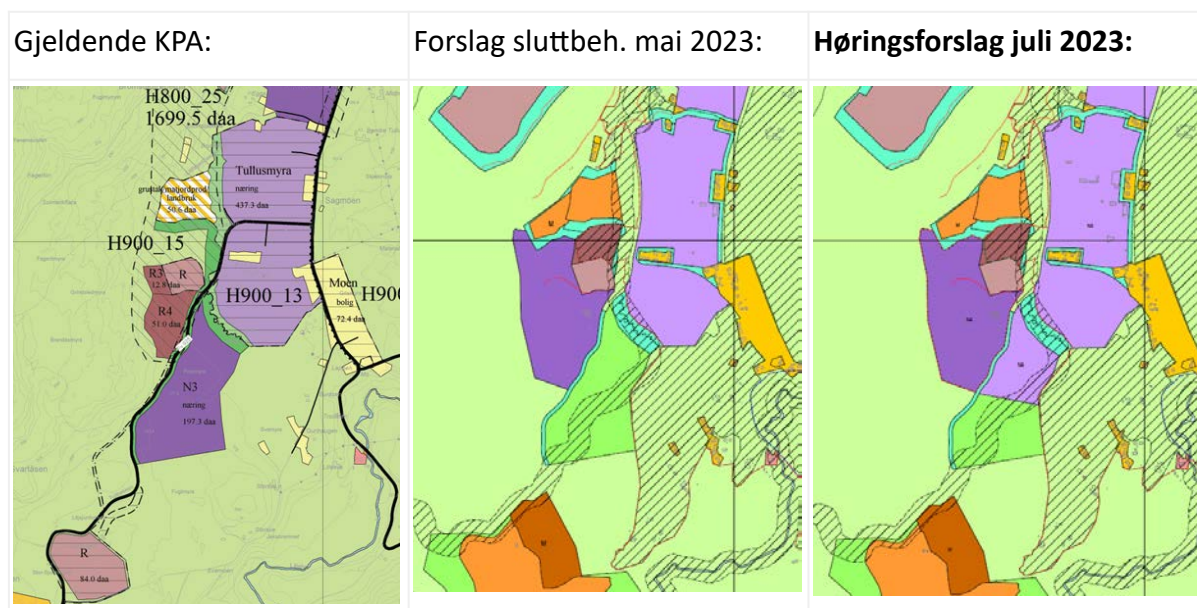
Det er noen nærmiljøtilbud, og kort avstand til Tillerskogen, men tjenestetilbudet utover dette ikke i gangavstand. Beliggenheten gir lav sannsynlighet for bruk av miljøvennlig transport.

*Område 110 Fuglmyra og Postmyra, 537/1, 537/2, 537/3*

*Området er i dagens KPA regulert til næring, i forslaget til ny KPA foreslås området tilbakeført til LNFR. Område ligger i tilknytning til området 40 som er foreslått til næring. Område 110 sendes ut på ny høring, området reduseres fra 310 dekar til 100 dekar og Fuglemyra skal bevares*



Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 925:  
Området er avsatt til nåværende næringsbebyggelse i plankart til ny høring.  
Hensynssone naturmiljø er videreført.



Realisering av næringsarealet øst for Vassfjellvegen fører til nedbygging og drenering av myr, og nedbygging av kantsonen langs den økologiske hensynssonen rundt Tullbekken. Endring til næring kan føre til avrenning til Tullbekken. Naturverdiene er høye og myrområdene står på norsk rødliste for naturtyper og har status som truet. En omdisponering til næring vil være svært negativt for naturmangfoldet og i strid med nasjonale mål om å bevare økosystemer og bedre utviklingen til truede naturtyper.


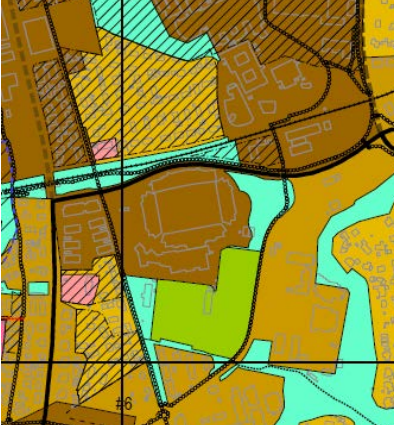
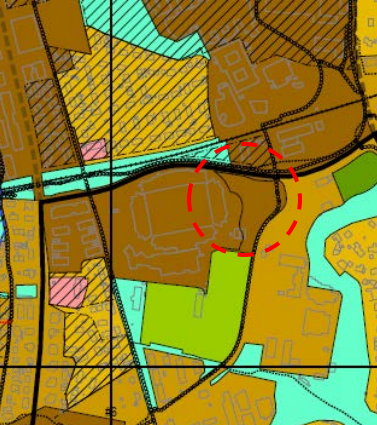
Realisering av næringsarealet vil bidra til mer næringsareal godt tilknyttet fv 704. Arealet er på 83 dekar, opprinnelig næringsareal her i gjeldende KPA er på 197 dekar.

#### *Klokkesvingen - Lerkendal*

*Området markert som blågrønnstruktur - området må reguleres som byggesone 1 etter tidligere politiske vedtak*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 926:  
Området er avsatt til byggesone 1 i plankart til ny høring. Forslaget innebærer en endring fra offentlig friområde til byggesone 1. Dette vil legge til rette for ny bebyggelse i et sentralt byutviklingsområde med et godt potensial for grønne reiser.

Samtidig mister området sin økologiske funksjon som grøntstruktur, og muligheten for etablering av et offentlig friområde i en bydel med underdekning på slike. Nedbyggingen av grøntområdet virker også negativt inn på målet om arealnøytralitet og innebærer et tap av naturmangfold.

Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

*Nardovegen 23,*




*Et areal på ca. 4,4 daa regulert til næring, høres som byggesone 2*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 927:

Området er avsatt til byggesone 2 i plankart til ny høring.

Innenfor byggesone 2 tillates bolig, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m<sup>2</sup> BRA (forslag), idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA, og industri- og lagervirksomheter.

Forslaget innebærer en reduksjon i næringsareal, men vil gi mer boligareal i et område forholdsvis sentrumsnært strøk, som ligger nært skole og barnehage og der potensial for miljøvennlige reiser er middels godt. Området er støy- og støvutsatt.

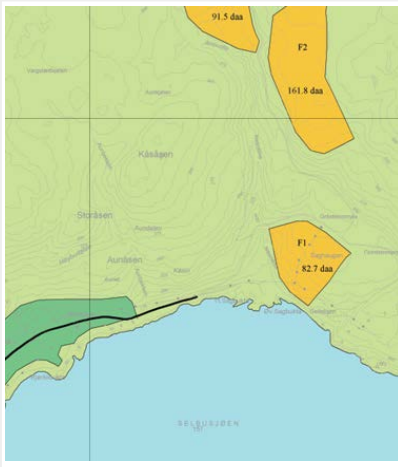
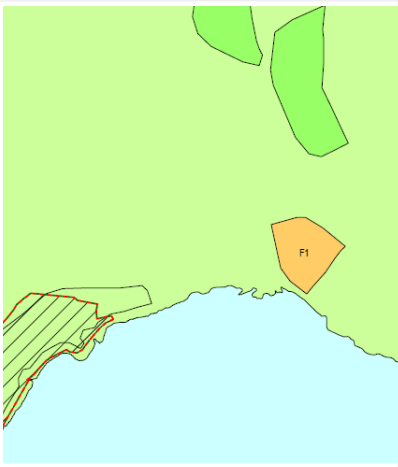
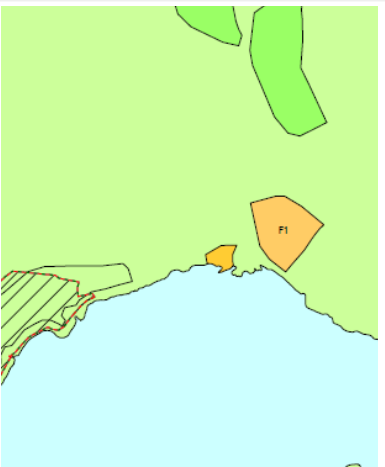
Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

### Område 42

Sendes på høring ut fra innspill fra grunneier som er justert fra det opprinnelige 60 mål til 14 mål. Innspillet gjelder et hyttefelt nord for Selbusjøen (Saghaugen)

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 928:

Området er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i plankart til ny høring. En formålsendring innebærer inngrep i et område foreslått innenfor marka i kommende KPA. En formålsendring kan legge ytterligere presedens for omkringliggende LNF-områder og områder for friluftsliv, i tillegg til framtidig felt for hytteutbygging i øst.

Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

Selv om området blir mindre, har forslaget fortsatt uheldige konsekvenser for Selbusjøen som et viktig raste- og hekkeområde for vannfugl. Hytteutbygging vil medføre økt aktivitet i et større område rundt enn der hytter eller annen fritidsbebyggelse blir bygget. Økt aktivitet i strandsone vil kunne være negativt for vannfugl. Svartand er senest observert i 2022 ved vanninntaket (like vest for området), og er oppført som sårbar på rødlista. En rekke andre rødlistede andefugl og vadefuglarter er i nærheten.

Området ligger under en halvtimes biltur fra E6, og kan bli benyttet mye og gi press på infrastruktur og naturområder. Etablering av hyttefelt lengre ned mot Selbusjøen vil bidra til en ytterligere privatisering av friluftsområder som ellers er ganske lett tilgjengelig for mange i Trondheimsregionen. Å beholde områdene som LNFR innenfor markagrensa vil ivareta allmennhetens friluftssinteresser.

I innspillet trekkes fram ønske om båt- og kajakkutleie, og vedfyrt badstue. Det planlegges en fritidsbolig, ellers båthus og badstue. Utleie av båter og kajakk uten byggetiltak vil også kunne tillates om området videreføres som LNFR.

## 76 Halsethmoen

Høres som boligområdet

Halsethmoen miljøgrend Klæbu sentrum. Grunt myrområde. Tett på Klæbu sentrum og infrastruktur. Kan bevare myr ved å bygge ved ny teknologi. Kan også gjøre om myr til matjord.

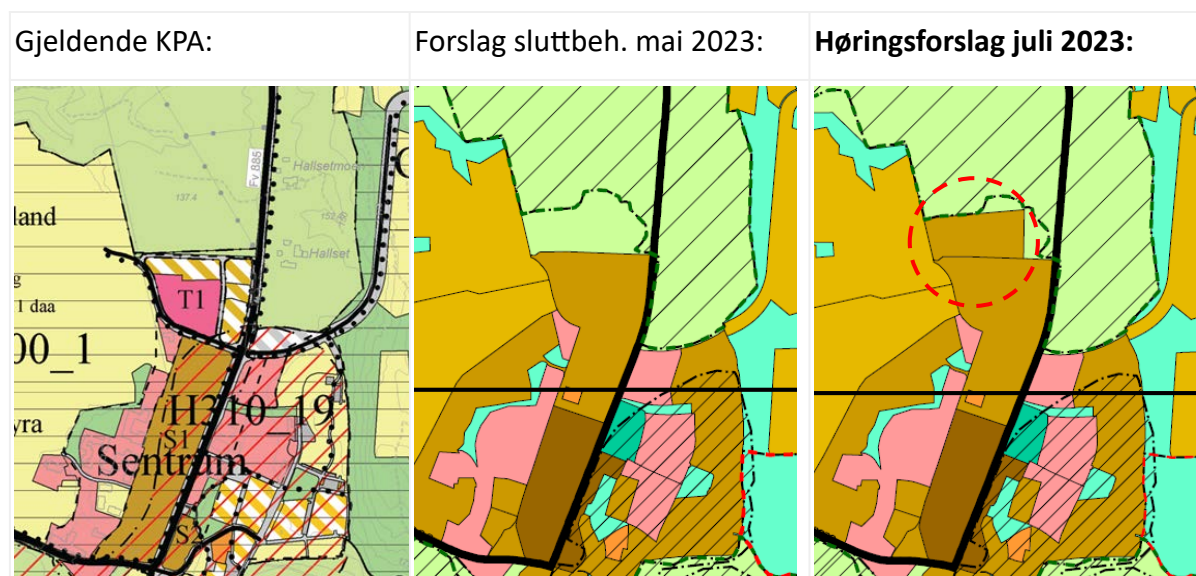
Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 76:  
Området er avsatt til byggesone 2 i plankart til ny høring.

Området anses som godt egnet for boligformål med tanke på folkehelse og oppvekstvilkår. Formålsendringen vil imidlertid være negativ for mål om arealnøytralitet, og i strid med byutviklingsstrategien om å ikke utvide arealet til bebyggelse.

Forslaget innebærer nedbygging av myr. I innspillet knyttet til arealet vises det til at man vil forhindre klimagassutslipp ved bygging på myr med ny teknologi. Dette kan ikke sikres i KPA, og virkningene av slike tiltak er lite utforsket i dag. Boligbebyggelse tett på dyrket mark kan gi driftsulempere for landbruket, dersom arealet igjen tas i bruk til matproduksjon, og kan gi en uheldig presedens.

I innspillet vises det til at Halsethmoen har en bedre beliggenhet enn planlagte boliger på Gjellan-Trøåsen (reguleringsplan vedtatt 2009). En formålsendring på Halsethmoen vil imidlertid ikke erstatte boligpotensialet på Gjellan-Trøåsen, men komme i tillegg. Klæbu har tilstrekkelig boligpotensial uten Halsethmoen.

Området burde etter kriteriene for byggesonene bli avsatt til byggesone 3. Siden området er i forlengelse av byggesone 2 og ikke framgår som del av småhusområdene, avsettes området likevel til byggesone 2, slik at eventuell boligbygging bidrar til variasjon i boligtypologi og høy utnyttelse.

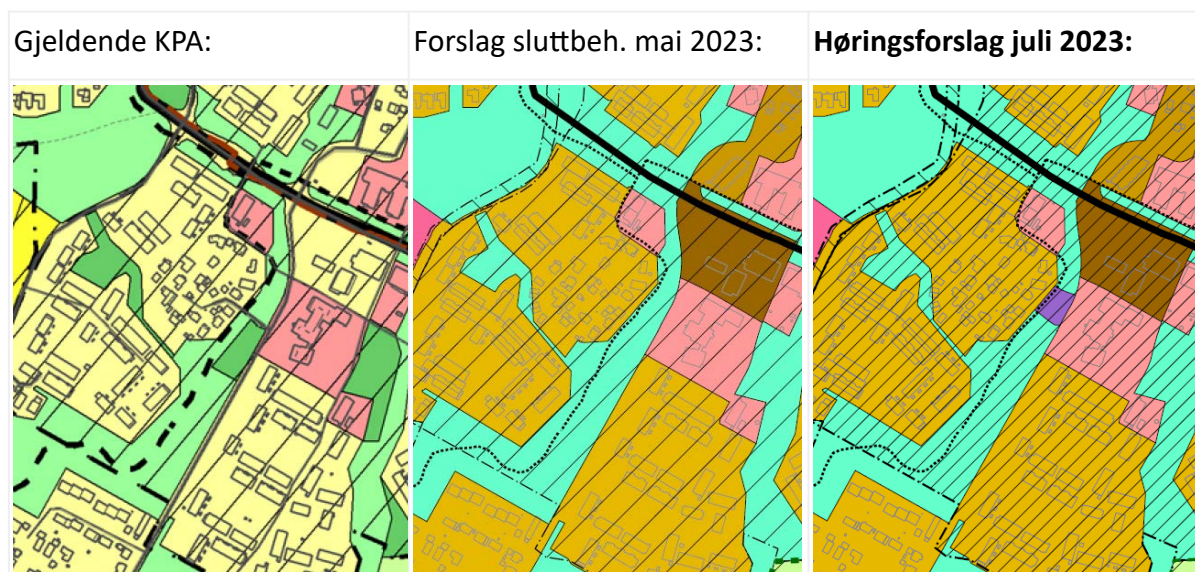


Område # 340 på Kattem

Området høres som næring i tillegg til offentlig tjenesteyting

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 929:

Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse i plankart til ny høring.



Foreslått tomt utgjør en del av sammenhengende grønstruktur, og vil bryte grønkorridoren der den allerede er smal. Forslaget vil også blokkere viktig flomvei.

Innenfor formålet næringsbebyggelse tillates blant annet industri, lager og energianlegg. Slike virksomheter kan ha negativ innvirkning på bydelen og nærmiljøet. I innspill til området er det ønsket driftsgarasjer og ungdomsklubb. Aktivitetshus tillates ikke innenfor næringsbebyggelse ifølge bestemmelsene til ny KPA.

Ny arealdel avsetter arealene på nabotomta til lokal sentrumskerne (byggesone 1). Denne har et stort potensial og kan løse ønske om aktivitetshus og vaktmestergarasje uten å komme i konflikt med grøntkorridoren.

Foreløpige skisser til detaljplan for Kattem lokale sentrum, prosjektet "Kattem Torg", inkluderer ungdomsklubb og servicesentral for borettslagene. Ny arealdel krever at sentrumskjerner skal utvikles med et mangfold av funksjoner, gi et aktivt og levende bymiljø, og bidra til en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle. En fritidsklubb i sentrumskjernen vil bidra til å oppnå disse målene. Det er også potensial for å løse driftsgarasjer i parkeringskjeller i forbindelse med utvikling av sentrumskjernen, der Kattem Ust eier deler av tomta.

Høringsforslag nov 2022:



## Skoletomt Brinken

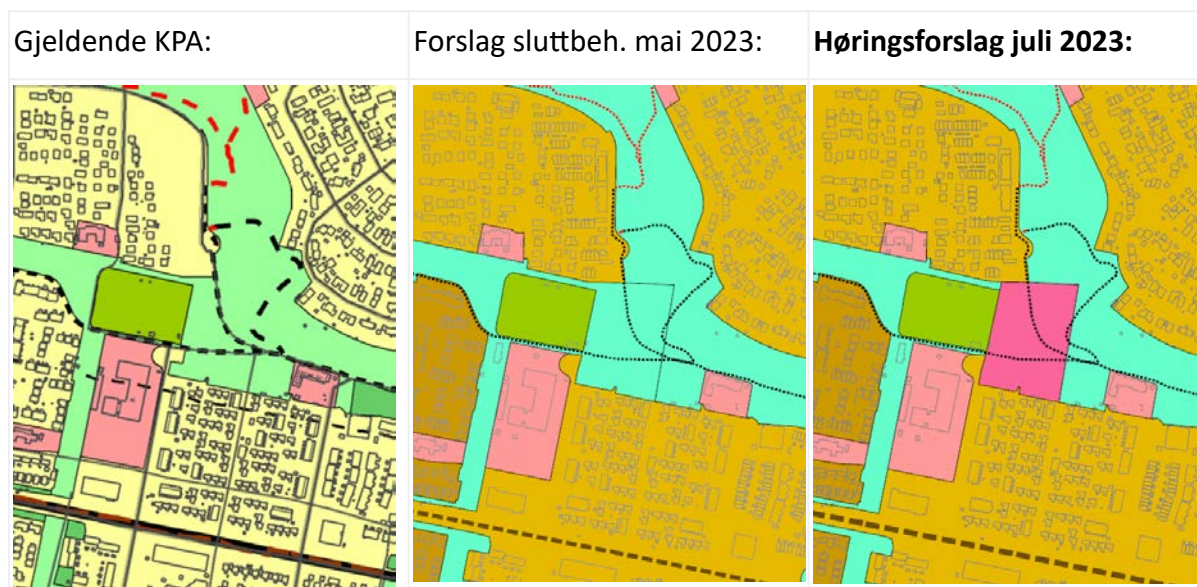
Område 336 Brinken, gnr. 323 bnr. 22 høres som areal til tjenesteyting

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 336:  
Området er avsatt til framtidig tjenesteyting i plankart til ny høring.

Etablering av skole vil vesentlig innskrenke grønnkorridoren, og bety bebyggelse i bratt skråning. Eksisterende grønnkorridor forbinder Tonstad og Tiller mot Nidelvkorridoren, og er et viktig rekreasjonsområde for beboere, skoler og barnehager.

Geoteknisk vurdering er fortsatt ikke klar, men er forventet i løpet av høsten 2023. Skogen har høy bonitet og er verdifull som karbonfanger/lager. Formannskapssak 0345/21 - Skolestruktur for området Tiller-Sjetne, 09.11.2021, viser at skole på Hallsteingård er et bedre alternativ, også for skolestrukturen. En skole her kan være en felles ungdomsskole for Tonstad og Sjetne, og vil kunne gi en forbindelse mellom bydelene. Det kreves store investeringer for å gi universelt utformet adkomst fra Sjetne.

Forslaget ble også hørt i høringsforslaget i november 2022, men konsekvensvurderingen er oppdatert.

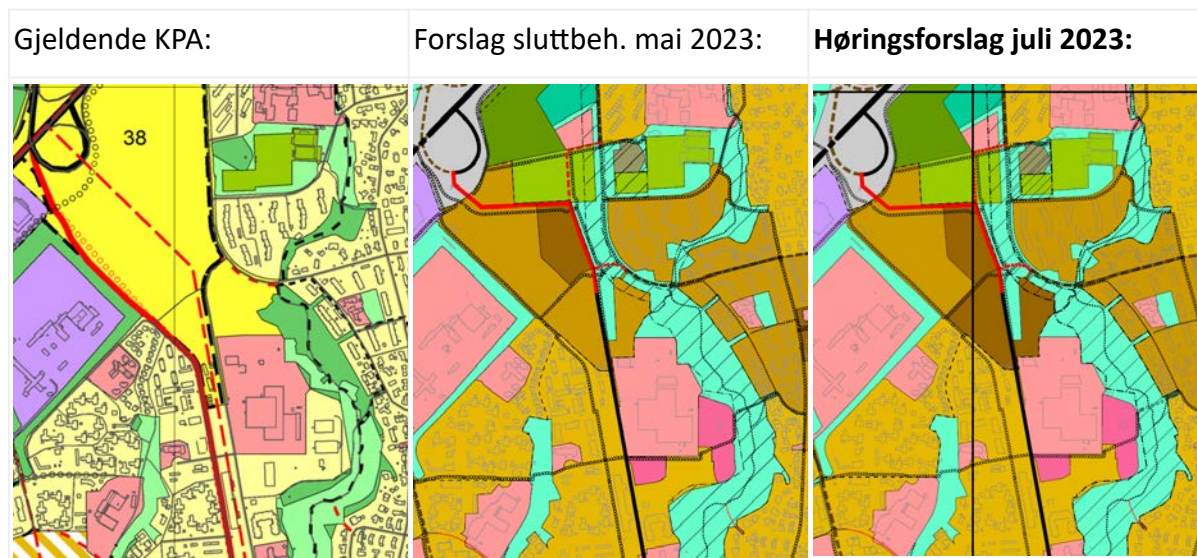


## Nye byggesoner og lokale sentrumskjerner

*I forbindelse med Brundalsforbindelsen skal flere områdene langs med ny trasé vurderes fra byggesone 2 til 1, dette gjelder område B13 og B12.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 930:

Området er avsatt til byggesone 1 i plankart til ny høring. Hensynssone naturmiljø og bestemmelsesområde #1 Tunga fengsel er videreført.



Område B12 og B13 er lagt inn som byggesone 1 i plankart til ny høring. En slik endring vil gi en betydelig utvidelse av den lokale sentrumskjernen på Øvre Rotvoll, fra ca 17 til ca 50 dekar. Til sammenlikning er kvartalet som rommer Sirkus kjøpesenter på ca 25 dekar.

For at lokale sentrumskjerner skal være de mest attraktive stedene for etablering av handel og tjenestefunksjoner er det viktig at de oppleves som hyggelige og lette å bruke for besøkende. Stedene bør derfor utvikles med en bymessig struktur, der funksjonene er mest mulig samlet og bidrar til et levende bymiljø, slik at det blir korte gangavstander, god visuell kontakt mellom målpunktene og attraktive og trygge omgivelser å ferdes i mellom dem.

Den foreslåtte utvidelsen på Øvre Rotvoll kan bidra til at funksjonene blir liggende mer spredt, da det ikke er så mange publikumsfunksjoner som trengs i et slikt lokalt sentrum. Alternativt kan størrelsen bidra til etablering av mange eller større publikumsfunksjoner, som tiltrekker kunder fra et større omland enn bydelen. Dette vil trekke personbiltrafikk fra andre bydeler inn i området, og vil også kunne bety større konkurranse med Midtbyen. Det er ikke satt maks grense på BRA til forretninger, privat tjenesteyting og bevertning i lokale sentrum i ny KPA, da det er tenkt at størrelsen på de lokale sentrumskjernene skal begrense mengden av disse funksjonene utenfor Midtbyen.

En typisk dagligvareforretning er på 1500 m<sup>2</sup>, og et sentrumsareal på 17 000 m<sup>2</sup> (17 dekar) vil dermed kunne romme mye mer enn dette, selv om noe areal må settes av til torg, varelevering, lager og logistikk.

I byggesone 2 er kun tillatt med formålene: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvare med inntil 1 500 m<sup>2</sup> BRA og industri- og lagervirksomhet. I forhold til byggesone 2 er det i byggesone 1 (utenfor Midtbyen og resten av S1) i tillegg tillatt med formålene: forretning, privat tjenesteyting, bevertning, og kulturinstitusjoner under 500 m<sup>2</sup>. Det vil si funksjoner som hører hjemme i et sentrumsområde. Lagervirksomhet er derimot ikke tillatt.

Endring fra byggesone 2 til 1 betyr for øvrig:

- området fritas fra rekkefølgekrav om skolekapasitet (§ 4.2)
- minimum utnyttelsesgrad økes fra 100 % BRA til 130 % BRA (§ 23.3.1)
- krav til uteareal senkes fra 40 til 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA (§ 10.4)
- noe reduserte krav til bilparkering, fra min 0,3 og maks 0,9 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA til min 0,2 og maks 0,7 plasser (§ 14)
- krav til innhold og utforming av bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom - utadrettet virksomhet og åpent uttrykk, ikke boenheter m.m.
- krav om etablering av offentlig torg/park ved nye større byggetiltak
- krav til utforming av offentlige gater og byrom, og høy bymessig kvalitet
- krav om at utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende (siste fem punkter fra § 23.3)

*Følgende endring i forslag om lokale sentrumskjerner høres*

*Brøset fra S4 til S3*

*Sluppen fra S3 til S2*

*Ranheim fra S3 til S2*

*Dalgård fra S4 til S3*

*Stavset fra S4 til S3*

*Sverresborg S4 til S3*

*Flatåsen fra S4 til S3*

*Øvre Rotvoll fra S4 til S3*

*Klett fra S5 til S4*

*Sorgenfri S2*

Kommunedirektørens vurdering:

De aktuelle sentrumskjernene har fått nye betegnelser i plankart til ny høring. Endringene er også vist i revidert temakart *Lokale sentrum* (vedlegg).



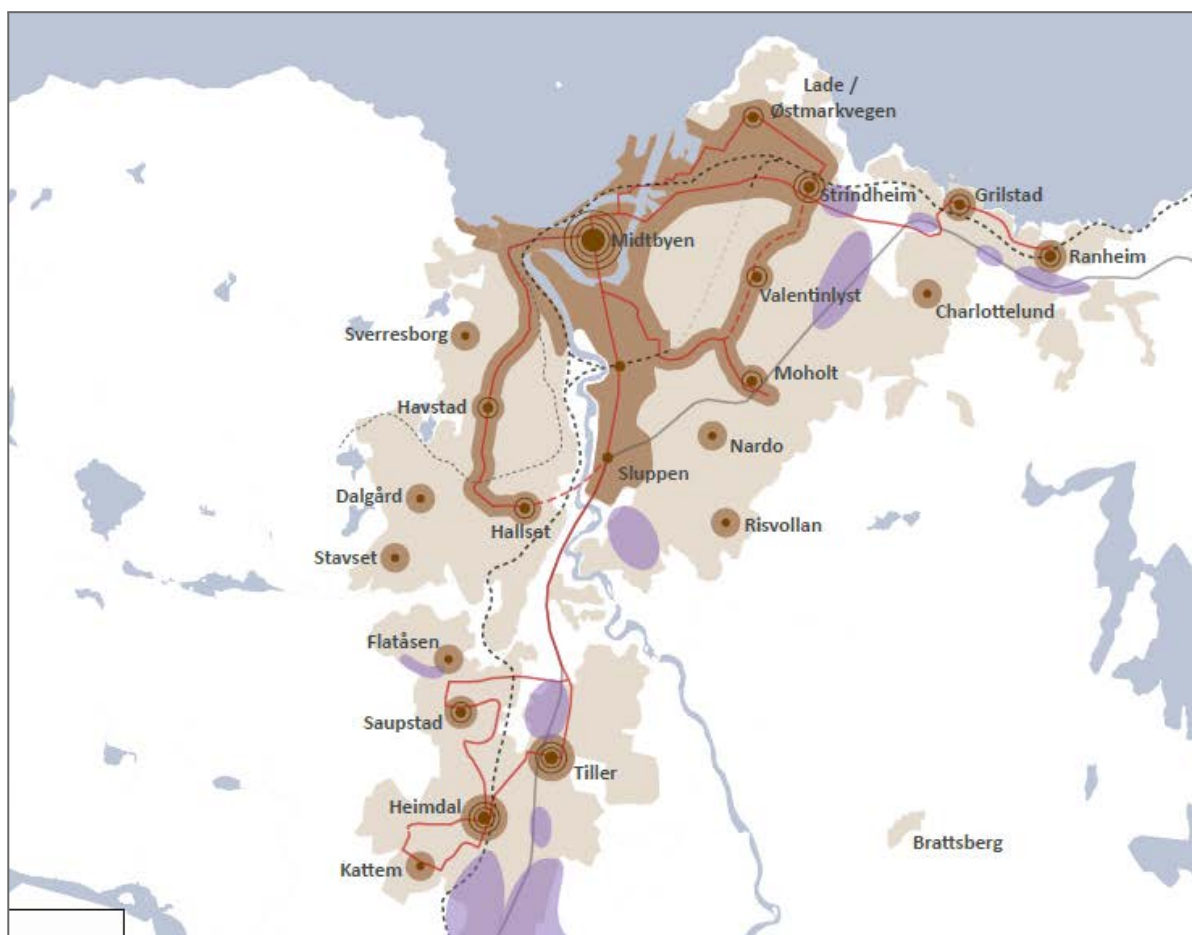
S2 kategorien er i utgangspunktet forbeholdt bydelssentra rundt kollektivknutepunkt med metrobuss og eventuelt tog. Knutepunktene ble i Byutviklingsstrategien definert som Heimdal, Tiller og Strindheim, og dette er i Kommunedirektørens forslag lagt til grunn.

Stedene som nå foreslås endret fra S3 til S2:

- Sluppen og Tempe (Sorgenfri) har to gjennomgående metrobusslinjer i dag, men ikke etablerte kollektivknutepunkter med korte avstander mellom flere linjer og målpunkter
- Ranheim har holdeplass for både metrobuss og tog, men det er forholdsvis lang gangavstand mellom dem - mellom metrobuss og nordgående tog ca 350 m / sørgående tog ca 500 m. Det er endeholdeplass for metrobusslinje 1, og denne betjenes i tillegg av linje 41 Reppe og 44 Værestrøa.

Endring fra S3 til S2 medfører:

- at det åpnes for kontorbebyggelse i sentrumskjernen uten maks begrensning av BRA, også i byggesone 2 i inntil 500 m gangavstand fra det etablerte kollektivknutepunktet
- at det åpnes for kontorbebyggelse også i byggesone 2, i inntil 500 m gangavstand fra det etablerte kollektivknutepunktet
- at det tillates etablert hotell i sentrumskjernen



*Byutviklingsstrategien - røde heltrukne linjer er eksisterende metrobusslinjer*

S3 kategorien er i utgangspunktet forbeholdt lokale sentrum med robust befolkningsgrunnlag og sentral kollektivlinje. Sentrale kollektivlinjer ble definert i byutviklingsstrategien som metrobusslinjene og kollektivlinjen mellom Strindheim og Moholt, og dette er i Kommunedirektørens forslag lagt til grunn. Stedene som foreslås endret fra S4 til S3 ligger ikke langs sentrale kollektivlinjer i dag:

- Dalgård, Stavset og Sverresborg ligger linje 11 over Byåsen, høyfrekvent i rush
- Flatåsen ligger langs linje 40 høyfrekvent i rush, men ikke direkte til sentrum
- Øvre Rotvoll ligger langs linje 14, høyfrekvent i rush, i dag og langs Brundalsforbindelsen når denne blir bygd
- Brøset ligger ikke langs en eksisterende kollektivlinje, men langs framtidig kollektivlinje gjennom Brøset.

Endring fra S4 til S3 medfører:

- at det åpnes for kontorbebyggelse i sentrumskjernen, opptil totalt 1000 m<sup>2</sup> BRA

S4 kategorien er i utgangspunktet forbeholdt lokale sentrum med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud. Klett, som foreslås endret fra S5 til S4, anses ikke å ha et robust befolkningsgrunnlag, og heller ikke potensialet eller mål om en vekst som tilsier dette. Omtrent 1000 personer har Klett som sitt nærmeste sentrum og bor innenfor 2 km gangavstand. Av de andre lokale sentraene som er i kategori S4 er det Stavset som har minst befolkningsgrunnlag med 3800 personer, men flere boliger er her under bygging. Leangen og Brøset har også mindre, men disse bydelene er under utvikling.

Endring fra S5 til S4 medfører:

- at det blir krav om etablering av offentlig torg eller park på minimum 500 m<sup>2</sup> ved nye byggetiltak over 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Hierarkiet som rangerer sentrumskjernene fra S1 til S5 er laget fordi sentrumskjernene er av ulik størrelse og betydning, slik at de kan gis litt ulike rammer for utvikling. Inndelingen har også vært bestemmende for avgrensningen av byggesone 2 rundt sentrumskjernen. Det vurderes som mer attraktivt og sannsynlig at besøkende velger gange som transportmiddel til større lokale sentrumskjerner med flere tilbud enn de mindre.

- S2 - byggesone 2 - innenfor 800 meter i luftlinje fra senter
- S3 - byggesone 2 - innenfor 500 meter i luftlinje fra senter
- S4 - byggesone 2 - innenfor 300 meter i luftlinje fra senter
- S5 - sentrumskjernen er først og fremst avsatt for å sikre et godt lokalmiljø, kun mindre areal avsatt til byggesone 2 inntil sentrumskjernen der det ligger til rette for det, noen steder har ikke byggesone 2 rundt

#### *Konsekvenser av endringene*

Den foreslåtte endringen i kategorisering vil bety at utstrekningen av byggesone 2 rundt de aktuelle sentraene ikke lenger er i tråd med kriteriene over. Dette vil ikke ha noen praktisk betydning, men gjør at begrunnelsene for avgrensningene ikke lenger stemmer.

Når det gjelder åpning for flere funksjoner er det først og fremst mulighetene for å etablere mange flere kontorarbeidsplasser på Ranheim som er den største endringen. I praksis antas dette ikke å få stor betydning, da sentrumskjernen på Ranheim er liten, og har en nylig vedtatt plan som regulerer området til handelssenter og boliger. I byggesone 2 rundt er det heller ikke noe særlig potensial for nye kontorbygg. Dette kan eventuelt være aktuelt i fremtiden, ved arealene sørvest for sentrumskjernen hvor nytt dobbeltspor og jernbanestasjon er planlagt. I den forbindelse bør det vurderes å utvide sentrumskjernen dersom dette skal utvikles til et viktig knutepunkt.

På Nidarvoll/Sluppen og Tempe/Sorgenfri er det allerede gitt mulighet for å etablere ubegrenset antall kontorarbeidsplasser både i byggesone 1 og 2. Unntaket er i byggesone 2 øst for sentrumskjernen på Nidarvoll, men siden det ikke er et etablert knutepunkt for kollektivtransport her vil heller ikke dette få noen betydning i praksis.

Endringen til S2 medfører også at det åpnes for etablering av hotell på Ranheim, Nidarvoll/Sluppen og Tempe/Sorgenfri. Dette kan påvirke konkurranseforholdet til Midtbyen.

Muligheten for å etablere et begrenset antall kontorarbeidsplasser på Sverresborg, Dalgård, Stavset, Flatåsen, Brøset og Øvre Rotvoll vil kunne medføre noe mer kjøring med privatbil. Begrensningen på maks 1000 m<sup>2</sup> BRA, tilsvarer imidlertid kun ca 50 kontorarbeidsplasser på hvert sted.

For Klett blir konsekvensen at det blir krav om etablering av offentlig torg eller park på minimum 500 m<sup>2</sup> ved nye byggetiltak over 1000 m<sup>2</sup> BRA.

### **Godsterminal og fjernvarme - endring i bestemmelsene**

*§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal (siste avsnitt strykes)  
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen*

Kommunedirektørens vurdering:

Det aktuelle avsnittet er strøket i forslag som sendes på ny høring. Avsnittet som strykes: "Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvete lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen." Detaljregulering som startes opp innenfor det aktuelle området vil likevel kunne bli stoppet av innsigelser fra Bane NOR eller Jernbanedirektoratet.

*§15.7, andre avsnitt endres til:*

*Det gis fritak fra tilknytningsplikten til fjernvarme hvis det dokumenteres at utbyggingen er tilnærmet selvforsynt med fornybare energikilder og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid skal inkluderes i klimagassberegningen*

Kommunedirektørens vurdering:

Det aktuelle avsnittet er endret i bestemmelsene som sendes på ny høring.

Plan- og bygningslovens § 27-5 sier at kommunen i byggesaker kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Forslag til endring av bestemmelsen går ut på å erstatte krav om at andre løsninger skal ha lavere klimagassutslipp, med krav om å være tilnærmet selvforsynt med fornybar energi.

Slik Kommunedirektøren forstår det skal det legges mindre vekt på klimagassutslipp forbundet med materialbruk i byggefase og mer vekt på energibruk i drift.

Kommunedirektøren vil i høringsfasen undersøke om den nye formuleringen kommer i konflikt med forskrift om måling, avregning, fakturering av nettjenester og elektrisk energi, nettselskapets nøytralitet mv §2.2, som sier at sluttbruker har rett til å bytte kraftleverandør.

### **Publikumsrettede virksomheter - endring i bestemmelser**

*§ 18.1 - andre punkt: Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt tillates i hele byggesone 1, og på inntil 400 m<sup>2</sup> BRA i byggesone 2 og 3.*

*Punkt a i § 23.4.2 og § 23.5.2 (som angir tillatt arealbruk i byggesone 2 og 3):*

*Innenfor byggesone 2/3 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m<sup>2</sup> BRA, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA, og industri- og lagervirksomheter.*

*Vurdering av parkeringskrav for tjenesteyting blir en del av den videre høringsprosessen.*

Kommunedirektørens vurdering:

Den foreslåtte endringen betyr at det åpnes for mindre publikumsfunksjoner i alle byggesonene unntatt byggesone 4. Begrensningen i størrelse betyr at for eksempel mindre spisesteder, gallerier, frisører og legekantor kan etableres, mens det ikke kan etableres for eksempel større treningssenter, lekeland, private sykehus og restauranter som trekker folk fra hele kommunen.

Eksempler på størrelser rundt 400 m<sup>2</sup> BRA:

- Restaurant Fyr (tidl. Bugatti) ved Valentinlystsenteret: ca 300 m<sup>2</sup> BRA

- Ladekaia restaurant: ca 450 m<sup>2</sup> BRA
- Coop Prix Sverresborg: ca 410 m<sup>2</sup> BRA
- Elgsethytta: ca 321 m<sup>2</sup> BRA

Den foreslåtte endringen gjør at det kan bli enklere å etablere små publikumsfunksjoner, siden tilgang på arealer/lokaler blir større, og prisen i mindre sentrale områder kan være lavere enn i de definerte sentrumskjernene.

Etablering av mange slike funksjoner i byggesone 2 og 3 vil samtidig kunne gå utover oppbyggingen av de lokale sentrumskjernene, som er viktige steder både for lokal handel- og tjenesteyting, og som sosiale møteplasser. Når handels- og tjenestetilbud samles i lokale sentrumskjerner bidrar de med kunder til hverandre, og tilgangen til disse funksjonene blir best mulig for flest mulig, også uten bruk av privatbil. Det er her kollektivtilgjengeligheten er best og befolkningstettheten er størst og skal øke mest.

Det er satt krav om areal til utadrettede publikumsfunksjoner i førsteetasjene i sentrumskjernene, for å øke tilgangen på egnede arealer på riktig sted. Dersom for mange publikumsfunksjoner etableres andre steder kan det gi utfordringer med å fylle disse førsteetasjene, og dette kan få negative følger for bymiljøet. Begrensningen i størrelse er derfor viktig.

Lokaliseringen av publikumsfunksjoner i byggesone 2 er mindre utfordrende enn lokalisering i byggesone 3 med tanke på transportproduksjon. Byggesone 2 er stort sett i kort gangavstand til et godt kollektivtilbud, og områdene skal over tid fortettes og få flere innbyggere. Store deler av byggesone 3 har derimot dårlig kollektivdekning og lav tetthet av innbyggere. Et tilstrekkelig kundegrunnlag her må derfor baseres på at kunder kommer kjørende med bil, og dette er negativt i forhold til målet om reduksjon i bruken av privatbil.

#### *Parkeringskrav for privat tjenesteyting*

Det er i forbindelse med den foreslåtte endringen vurdert at det bør innføres parkeringskrav for privat tjenesteyting i bestemmelse § 14.2. Det foreslås å begrense antall parkeringsplasser for bil ved å innføre makskrav på 0,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. For et bygg på 400 m<sup>2</sup> BRA, tilsvarer dette 2 parkeringsplasser. Det foreslås å ikke innføre minimumskrav, slik at man har muligheten til å etablere privat tjenesteyting uten å bygge ordinær parkering. Krav til HC-parkering og parkering for nyttekjøretøy tilkommer uansett.

For sykkel settes det krav om å etablere minst 3 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Antall bilparkeringsplasser settes lavt mens sykkelparkering settes høyere, for at ny privat tjenesteyting ikke skal øke transportarbeidet som tas med bil.

## Tillegg som skal høres/vurderes

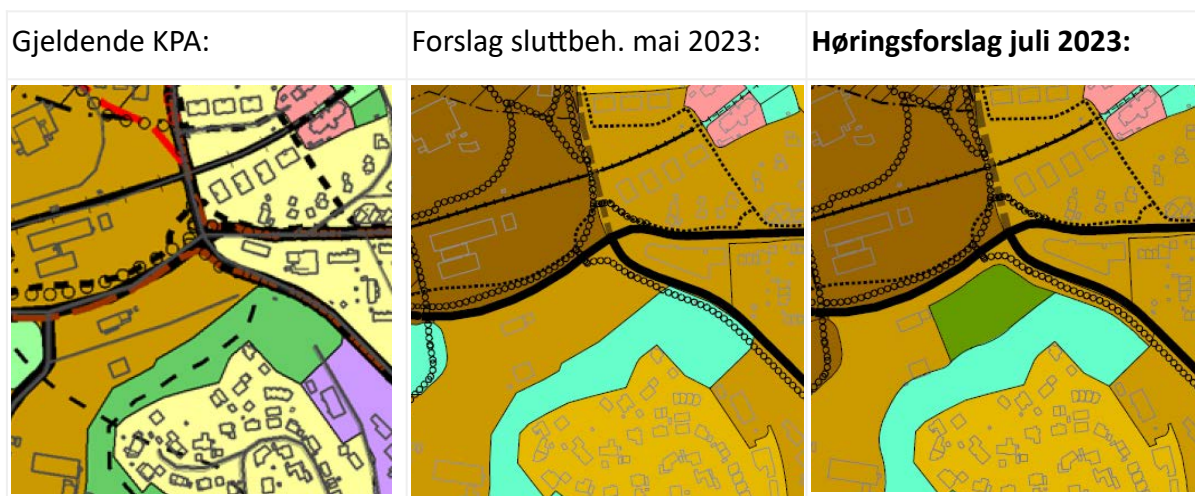
Kommunedirektørens vurdering er beskrevet under hvert enkelt punkt:

*1) Areal til idrettsformål i SP Andersens veg 23, parkeringen mellom rundkjøringen ved Lerkendal og Nardoskrenten.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 931:

Området er avsatt til framtidig idrettsanlegg i plankart til ny høring. Bestemmelse § 2.2.2 er endret, slik at områder avsatt til framtidig idrettsanlegg i KPA gjelder foran vedtatte detaljplaner.

Arealendringen vil sikre at arealet benyttes til idrettsanlegg, og ikke bygges ut med andre formål. Dette vil bedre ivareta behovet for idrettsbygg tilknyttet utviklingen av Campus. Endringen gir mindre fleksibilitet i mulige byggeformål, slik at andre byggeformål må ivaretas andre steder. Området er godt egnet både til byggesone 2 og framtidig idrettsanlegg.

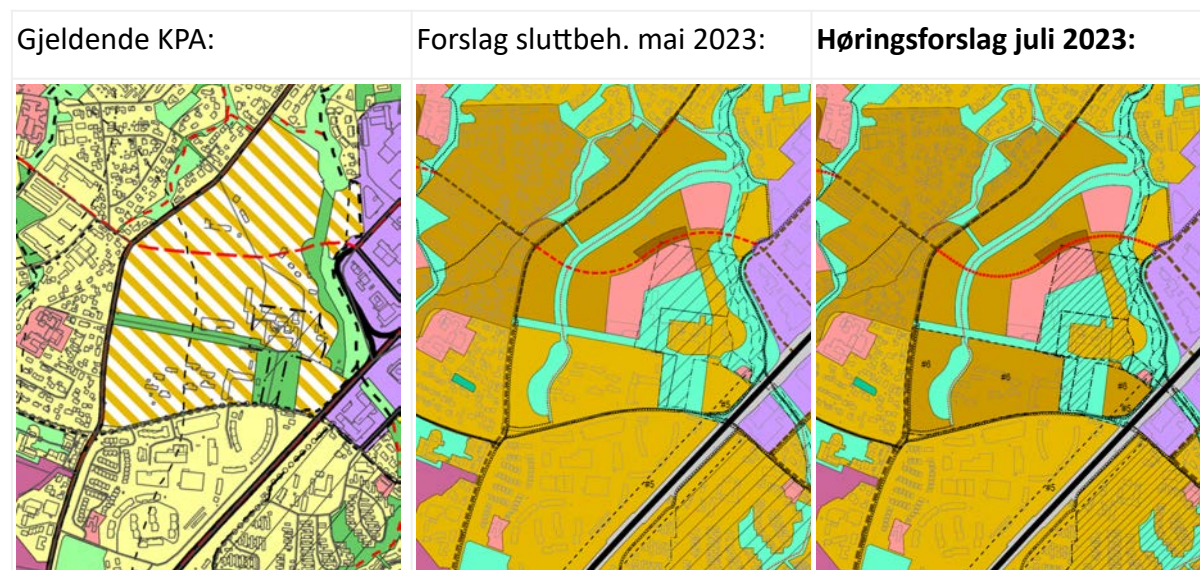


*2) Brøset-tomta: Byggesone 3 nord for Granåsvegen høres som*  
*1) byggesone 2 og*  
*2) byggesone 2 inkl. areal til et helse og velferdssenter.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 932:

Feltene er avsatt til byggesone 2 i plankartet, med felles bestemmelsesområde #6 (offentlig infrastruktur). Alternativ 1 er uten bestemmelsesområdet, mens alternativ 2 er med. Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting betyr at eksakt plassering må avklares før området kan bygges ut. For å tydeliggjøre hvilke offentlige funksjoner som skal vurderes i de

ulike områdene hvor dette bestemmelsesområdet er benyttet, er tilhørende bestemmelse (§ 32.6) utvidet med en beskrivelse av dette.



Endring fra byggesone 3 til 2 betyr for øvrig:

- Krav om minimum utnyttelsesgrad på 100 % BRA. (§ 23.4.1)
- Det tillates boliger i rød støysone. (§ 19.3), og kvalitetskrav til ensidig belyste boenheter er lavere (§ 10.2).
- Krav til uteareal senkes fra 60 m<sup>2</sup> til 40 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA. (§ 10.4)
- Noe reduserte krav til bilparkering, fra min 0,5 og maks 1,1 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA til min 0,3 og maks 0,9 plasser. (§ 14)
- Strengere føringer for utvikling i tråd med bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Oppføring av mikrohus tillates ikke. (§ 23.2)
- Særskilte krav til innhold og utforming av bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom. (§ 23.2.1)

Gangavstanden til det planlagte lokale sentrum på Brøset er relativt kort, mellom 200 m og 700 m. Foreslått utvidelse av byggesone 2 står imidlertid ikke i forhold til størrelsen på den planlagte sentrumskjernen på Brøset. Det er planlagt som et relativt lite lokalt sentrum, og det er derfor usikkert hvor mange funksjoner det vil inneholde. Det er planlagt framtidig kollektivlinje gjennom området, men den er ikke pekt ut som sentral kollektivlinje i byutviklingsstrategien.

Kommunedirektøren har plassert det i kategori S4 - andre lokale sentra med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud. Dette lå til grunn for Kommunedirektørens avgrensning av byggesone 2 rundt, dvs innenfor en radius på ca 300 m fra senter. Det er for øvrig nå også foreslått å endre sentrumskjernen fra kategori S4 til S3, se punktet om *Nye byggesoner og lokale sentrumskjerner*.

Områdets beliggenhet gjør at det må påregnes at mange av beboerne ønsker å bruke privatbil til en del av sine reiser i hverdagen.

Utvidelsen av byggesone 2 medfører at nesten hele den nye bydelen på Brøset får like prinsipper for utvikling og tetthet, og totalt sett får høyere tetthet. Dette kan bidra til at den nye bydelen får mindre variasjon i boligtilbudet, herunder færre familieboliger. Det vil også bidra til større og høyere bebyggelse, noe som kan påvirke det fredede sykehusanlegget negativt, ved at både bebyggelse og hageanlegg lukkes mer inn og bli mer underordnet den nye bebyggelsen i området.

Det er allerede foreslått regulert inn HVS innenfor områdeplanen ca 300 meter lengre nord, og det er lite hensiktsmessig med to senter såpass tett. I tillegg ligger eksisterende HVS (Zion) i omtrent samme avstand. Plasseringen i bystrukturen og området for øvrig vurderes som egnet for helse- og velferdssenter, men feltet nærmest Omkjøringsvegen vil trolig ha for store ulemper knyttet til støy og støv. For kommunen får dette en økonomisk konsekvens ved at ny tomt må erverves. Arealbehovet for et helse- og velferdssenter uten omsorgsboliger er på 7-8 dekar etter kommunens areal- og funksjonsprogram.

*3) Tegltorget AS - Arealinnspill 9 - vurderes som kombinasjon av byggesone 2 og næring.*

*§ 24.7.6 Fossegrenda KB5*

*Innenfor område KB5 tillates bolig i henhold til bestemmelser for byggesone 2.*

*Det skal sikres minimum 20 000 m<sup>2</sup> til næringsformål. Det tillates håndverk og industri, lager, kontor, teknologi og produksjonsvirksomheter. Virksomhetene må ikke føre til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.)*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 933:



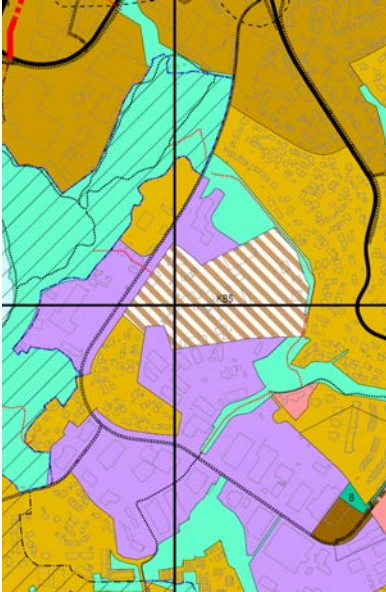
Arealet er avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anlegg, KB5, i plankartet.

Bestemmelsene er supplert med føringer for KB5 (§ 24.7.6), som i vedtaksteksten.

Bestemmelsen som følger forslaget ivaretar at det skal sikres minst 20 000 m<sup>2</sup> til næringsbebyggelse, som inkluderer muligheten for kontor. Det åpnes for boliger, men ikke til tjenesteyting eller forretning.

Vedtatt byutviklingsstrategi viser Fossegrenda som næringsområde for videreutvikling av arealkrevende næring. En formålsendring til bolig og kontor vil legge sterkt press på omkringliggende næringsarealer for videre transformasjon, og dele opp næringsområdet ytterligere. Forslaget fører til reduksjon av næringsareal som både er tett på hovedveg og tettbebyggelse, og godt egnet for service- og håndverkerbedrifter som er avhengige av nærhet til kundegrnlaget.

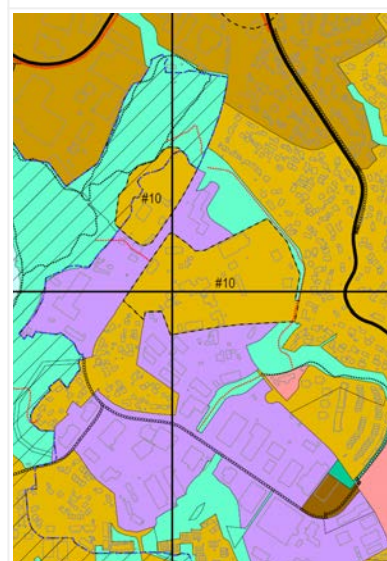


Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

Formålsendring til bolig og kontor også her, kan føre til behov for mer næringsareal utenfor Trondheim. Målet om å tilrettelegge for grønnere og mer effektiv næringstransport ivaretas ikke.

Området ligger mellom Nidarvoll (S3, høres nå som S2) og Fossegrenda (S4) lokale sentrum, med gangavstand på henholdsvis ca 800 m og 400 m. Området er naturlig adskilt fra den nye bydelen på Sluppen av et høydedrag med grønnstruktur. Fossegrenda ligger ikke langs en av de definerte sentrale kollektivlinjene (byutviklingsstrategien), men langs en linje med høy frekvens i rush. Å avsette dette til en del av byggesone 2 er dermed ikke i tråd med kriteriene som er satt for byggesone 2.

Høringsforslag nov 2022:



Omkringliggende byggeområder er avsatt til byggesone 3 eller næring. Områdets beliggenhet gjør at det må påregnes at flere av beboerne ønsker å bruke privatbil til en del av sine reiser i hverdagen.

Områdets beliggenhet er heller ikke i tråd med føringene for lokalisering av arbeidsplassintensive virksomheter som kontor. Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller innenfor bydelsentrum med robust befolkningsgrunnlag og beliggenhet langs sentral kollektivlinje (kategori S3).

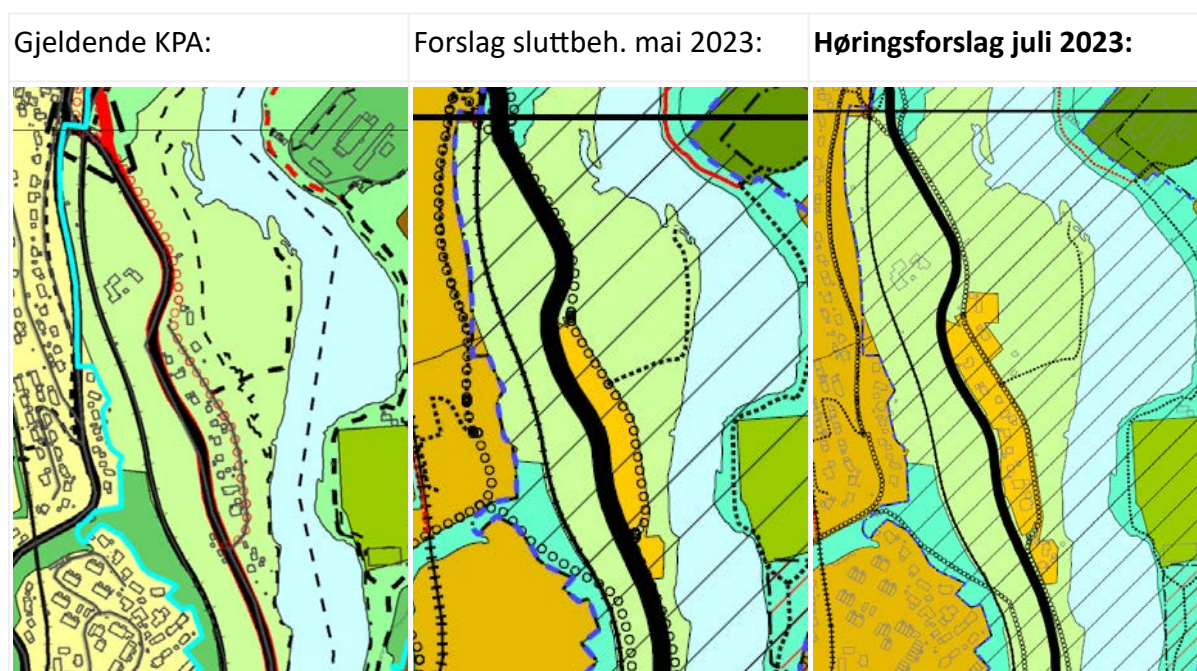
#### 4) Sivert Dalens veg 27 og 29 vurderes som byggesone 4

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 934:

Arealet er avsatt til byggesone 4 i plankartet til ny høring. Hensynssone i Nidelvkorridoren er videreført over området. Fradelt ubebyggt tomt er inkludert i avgrensningen.

To av eiendommene er bebodd og ligger i sammenheng med resten av boligene i Sivert Dahlens veg og Osloveien 187. Fradelt tomt 95/569 er ikke bebyggt. Området ligger ikke i sammenheng med bystrukturen, og potensialet for miljøvennlig transport er lavt.

Området er innenfor 100 meterssonen for Nidelvkorridoren. Alle søknader om tiltak på disse eiendommene må derfor bli vurdert med hensyn på at det hverken bør bli flere folk, mer ferdsel eller ny bebyggelse i området. Det må tas spesielle hensyn til naturmangfold.



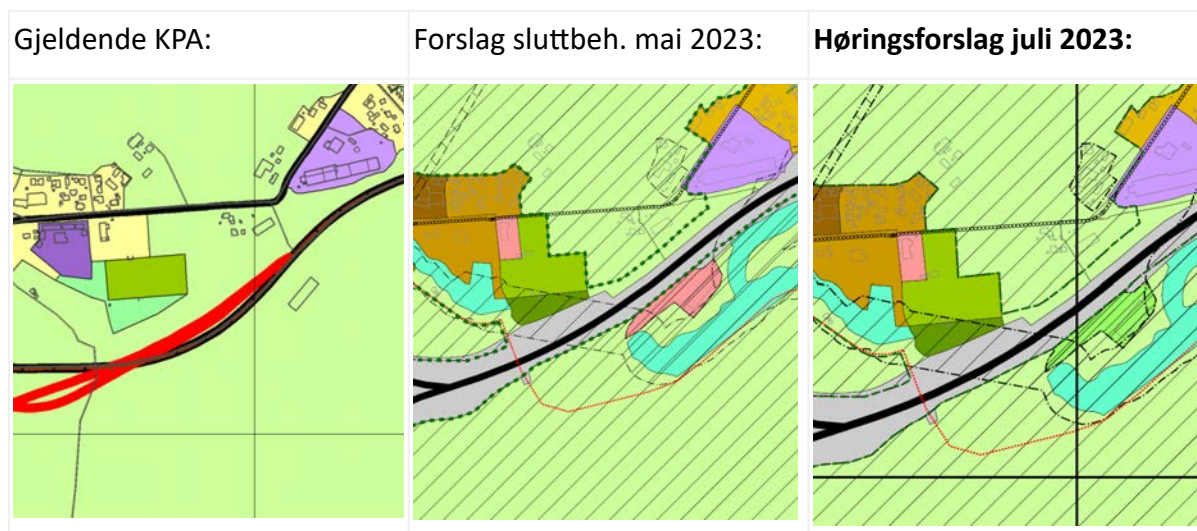
#### 5) Røddevegen – del av gnr./bnr. 203/3 endres fra tjenesteyting til LNF i tillegg til næring som allerede er hørt.

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 935:

Arealet er avsatt til framtidig LNFR i plankartet til ny høring. Hensynssone landbruk (grønn strek), hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone naturmiljø er videreført over området.

Lokaliseringen ligger nært E6, men adkomst til E6 er via kulvert under E6 og gjennom sentrumskjernen i Klett. Det er en gangadkomst til idrettsområdet under E6. Området har

ikke godt potensiale for miljøvennlige transportvalg på grunn av manglende nærhet til holdeplass og frekvens på kollektivtilbud.



En formålsendring til fremtidig LNFR område vil være i tråd med jordvernet både innenfor området og omkringliggende områder. Forslaget har positiv virkning på omkringliggende naturmangfold og vannmiljø, bl.a. Sørabekken. Videre vil forslaget ha positiv virkning på arealnøytralitet, men negativ virkning på behov for offentlige tjenester og idrett. Tiltak på bygningsmassen som idrettsbygg vil være i strid med LNFR-formålet.

Høringsforslag nov 2022:

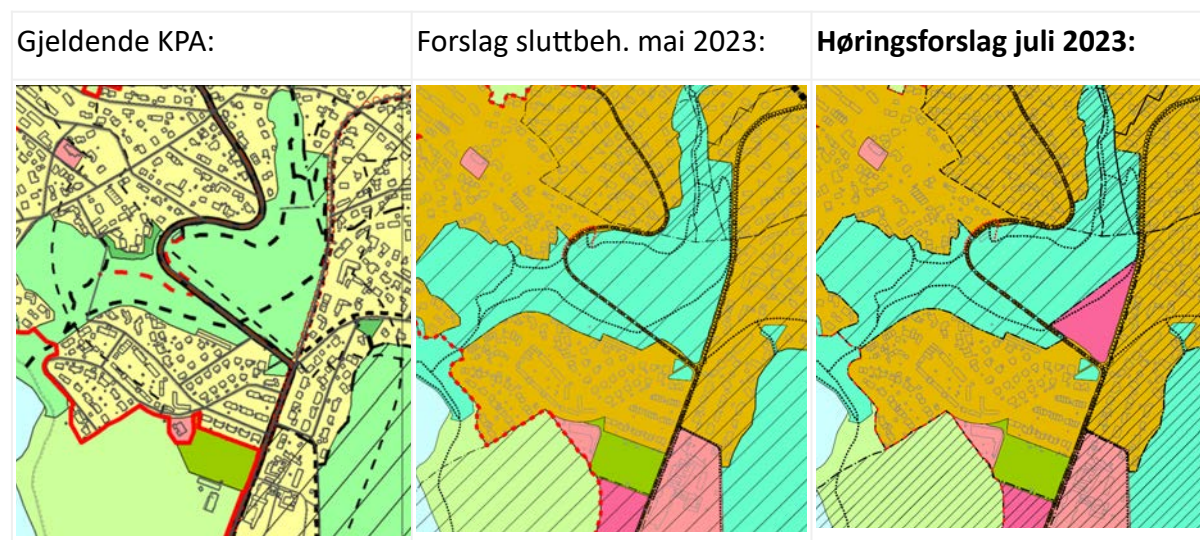


*6) 331b Skoletomt på Steinberget vurderes som offentlig tjenesteyting.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 331b:  
Arealet er avsatt til framtidig tjenesteyting i plankartet til ny høring.

Formålsendringen har negative konsekvenser ved at den berører sammenhengende grønstruktur og et stort landskapsrom. Den er mindre egnet til skoleanlegg, da den er litt for liten, nordvendt og vanskelig bebyggbar på grunn av høydeforskjeller.

Utredningen av skolestruktur for sentrum sør viser at tomte har en god plassering i skolestrukturen for området, men sammenstilt med forslag om skole ved Blyberget har tomte ikke samme nærhet til eksisterende idrettsanlegg og dermed ikke like godt sambruk. Virkningene på landskap og grønnstruktur vurderes som verre på dette forslaget enn ved Blyberget, men bedre for kulturverdier.



*§ 2.2.3 Siste avsnitt om parkering endres og flyttes til § 2.2.4 slik at hele § 14 alltid gjelder foran gjeldende reguleringsplaner*

Forslag til endring er lagt inn i bestemmelsene. Denne endringen medfører at hele § 14 om parkering alltid vil gjelde foran vedtatte reguleringsplaner, uansett når disse er vedtatt. Det betyr en reduksjon i hvor mange parkeringsplasser som kan bygges ved nye prosjekter, og et lavere minimumskrav. I Kommunedirektørens forslag til bestemmelser var det valgfritt å legge § 14 til grunn, uavhengig av hva som var vedtatt i reguleringsplan.

§ 14 gir blant annet disse endringene i krav til antall ordinære parkeringsplasser for bil sammenlignet med kravene i gjeldende KPA:

- Boliger i Midtbyen: fra maks 0,25 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA til at det ikke tillates etablert parkering for nye prosjekter
- Boliger i sentrumsområdene rundt Midtbyen (byggesone 1 - S1): Fra fri etablering til makskrav på 0,2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Boliger byggesone 1 (S2-S5), 2, 3 og 4: fra fri etablering til makskrav på henholdsvis 0,7, 0,9, 1,1 og 1,3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, minimumskravene blir derimot tilnærmet halvert.
- Kontorbebyggelse: fra makskrav på mellom 0,25 og 2 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA til maks 0,1 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA i alle byggeområder.

- Forretningsbebyggelse: fra makskrav på mellom 1 og 4 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA til maks 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA i alle andre byggeområder

Kravene til sykkelparkering, samt bilparkering for personer med nedsatt bevegelsesevne, besøksparkering og nyttekjøretøy er økt i § 14 sammenlignet med gjeldende KPA.

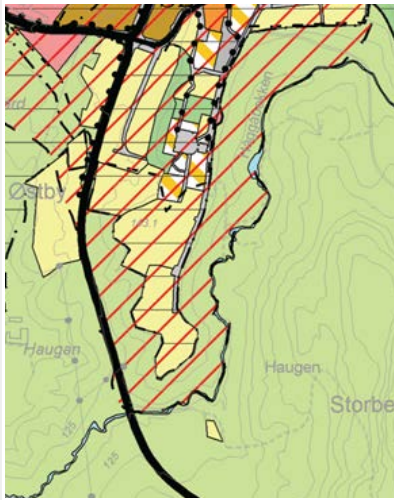
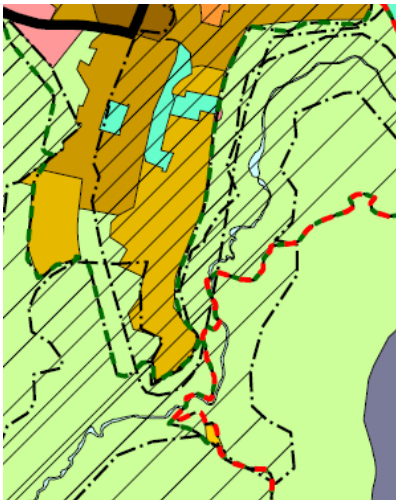
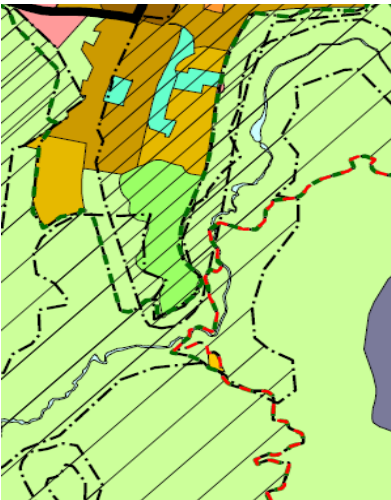
Denne endringen er i tråd med overordnede føringer, da den i større grad vil bidra til hovedgrep fem - *legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster* - og til dels hovedgrep seks - *klima- og miljøvennlige byggeprosjekt* - ved at det bygges / settes av mindre areal til parkering (i kjeller). Det ligger rundt 18 000 boliger i reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013, så endringen vil derfor medføre at de nye parkeringskravene blir fulgt opp langt tidligere enn om alle disse 18 000 boligene kan bygges uten å ta hensyn til de nye parkeringskravene.

En slik endring vil imidlertid føre til nye premisser for vedtatte reguleringsplaner og allerede planlagte prosjekter. Et eksempel er ny plan for City Syd (r20200009, vedtatt 25.8.2022), hvor makskravet for bilparkering for forretning og kontor reduseres i forhold til vedtatt reguleringsplan for området, mens makskravet for bilparkering for bolig øker. Samlet vil dette bidra til at utbygging her i større grad bidrar til mål om reduksjon i personbiltrafikken.

## Storhagen

*Høringsinnspill nr 312 Storhagen sendes på høring med forslag om arealformål i tråd med opprinnelig innspill*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 336:  
Arealet er avsatt til framtidig LNFR i plankartet til ny høring.

Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

Området er egnet til parsellhager. Området er godt tilknyttet vei og kollektivtilbud, men det er likevel større gå- og sykkeldistanser til lokale sentrum og tilbud som skole og idrett. På den kommunale tomte 523/2 er reguleringsarbeid igangsatt for kombinert bolig/tjenesteyting, der det planlegges boliger for personer med særlige behov der det trengs skjerming mot innsyn. Det er stort behov for slike boliger og tomte er velegnet. Parsellhager kan også etableres innenfor boligformål, feks på nordlig del av 523/2 eller tomt 521/307 som ligger i tilknytning til seminarplassen. Det vil være god plass til både kommunale boliger og dyrking innenfor området. Tomte er på 28,8 dekar og stor, mens en typisk parsellhage i sentrale strøk i Trondheim og Oslo er kun på 3-7 dekar.

### Overgangssone mellom ulike byggesoner

*3. Det legges til rette for et større "bånd/ overgangssone" mellom ulike byggesoner slik at eiendommer i grensesonene kan vurderes til begge soner.*

Kommunedirektørens vurdering:

Det er noe uklart hvor bred det er tenkt at en slik overgangssone skal være, men det bør heller ikke knyttes til noen faste avstander. Angivelse av en bestemt avstand fra opprinnelig grense, eller inntegning av et slikt bånd/overgangssone i plankartet, vil i praksis bety at man har definert en ny "fast" grense for soneinndelingen, mens det som ønskes er å kunne vurdere mer fra sak til sak.

For å ivareta tilrettelegging for et større "bånd/overgangssone" foreslås et tillegg i bestemmelsene under § 23.1 *Felles bestemmelser byggesone 1-4* (§ 23.1.1):

*Arealer i grenseområdene mellom ulike byggesoner kan vurderes detaljregulert i tråd med føringer for tilgrensende byggesone.*

Det anses som mer relevant å bruke ordet "arealer" enn "eiendommer", siden eiendommer kan dekke store områder og ha en form som ikke utgjør en naturlig avgrensning mellom byggesonene. Det vil likevel være naturlig å ta *hensyn til* eiendomsgrenser når grensene mellom byggesonene vurderes.

Dersom en slik justering skal gjøres i forbindelse med en byggesak, må det dispenseres fra ny KPA. Større byggeprosjekter må uansett reguleres.

Det anses som riktig og nødvendig å kunne gjøre mindre justeringer mellom byggesonegrensene ved detaljregulering. Denne bestemmelsen anses imidlertid å åpne for mye større justeringer. Formuleringen sier "*kan vurderes*", men vil likevel gi forventninger om at det i stor grad kan vurderes på nytt ved detaljregulering hvilken byggesone et areal skal tilhøre. Dersom det gjøres *store endringer* i forhold til grensene vil ikke lenger hensikten med byggesonene være ivaretatt. Hensikten er å ivareta føringene i byutviklingsstrategien; herunder at sentrumskjerner utvikles med en bymessig struktur, der funksjonene er mest

mulig samlet og bidrar til et levende bymiljø, og at boligprosjekter med bymessig tetthet lokaliseres i gangavstand fra en sentrumskjerne eller langs en sentral kollektivlinje.

Muligheten for slike endringer vil være en fordel for eiendomsutviklere som ønsker å utvide grensene for byggesone 1 og 2 for å oppnå høyere utnyttelse. For beboere i grenseområdene vil det derimot føre til stor usikkerhet med tanke på hva som kan skje av fortetting og utvikling i deres nabolag og nærmiljø.

En av hensiktene med byggesonene er å skape større forutsigbarhet for alle parter i en byutviklingsprosess. Denne forutsigbarheten reduseres med denne endringen i områder hvor to soner grenser mot hverandre. Dette kan bidra til lengre planprosesser.

Justeringer mellom byggesonene vil kun være aktuelt der disse grenser direkte mot hverandre. Byggesone 4 utgjør i hovedsak områder som ligger løsrevet fra de andre byggesonene, og grenser mot byggesone 3 kun på tre korte strekk (på Rye, Spongdal og Tanem). Justeringer mot byggesone 4 vil derfor være lite aktuelt.

### Utfyllende bestemmelse byggesoner

*Forslag til mer utfyllende / tydeligere bestemmelse*

*Ved regulering kan det gjøres justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene, og når dette kan gi bedre sammenheng i bystrukturen og sikre bedre utnyttelse av byggesonene.*

*Bestemmelsen bør legges på samme sted i bestemmelsesdokumentet som forslaget over.*

*§ 23.1 Felles bestemmelser byggesone 1-4*

*§ 23.1.1 Formålsbestemmelse*

Kommunedirektørens vurdering:

Den foreslåtte endringen tydeliggjør at det kan gjøres justering av grensene mellom byggesonene ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt hvilke vurderinger og kriterier som bør legges til grunn.

Det er også ved opptegning av grensene tatt hensyn til hensynssoner for naturmiljø og kulturhistoriske verdier, naturlige avgrensninger langs gater og terrengsprang, arealer avsatt til andre formål, virkning på landskap / fjernvirkning, og bevaring av sammenhengende småhusområder eller andre enhetlige strøk.

Det anses som riktig og nødvendig å kunne gjøre mindre justeringer mellom disse grensene ved detaljregulering. Denne bestemmelsen anses å åpne for noe større justeringer. Dette vil sannsynligvis gi økte forventninger om å få gjennomslag for større endringer, og vil være en fordel for eiendomsutviklere som ønsker å tøyne grensene for byggesone 1 og 2 for å oppnå

høyere utnyttelse. For beboere i grenseområdene vil dette føre til større usikkerhet med tanke på hva som kan skje av fortetting i deres nabolag og nærmiljø.

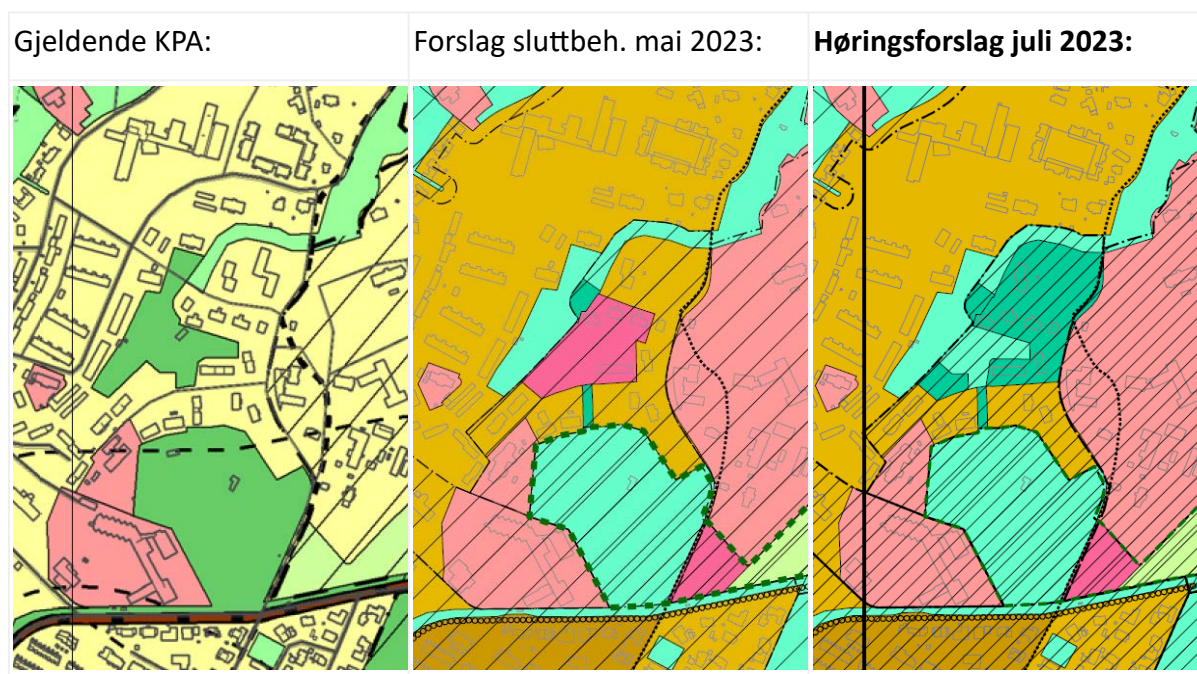
Justeringer mellom byggesonene vil kun være aktuelt der disse grenser direkte mot hverandre. Justeringer mot byggesone 4 vil derfor være lite aktuelt (se punktet over).

### Sammenhengende grøntstruktur på Ladehalvøya

*Østmarka (gnr/bnr 413/56 og 57, 413/59-62 og 413/124), avsatt til tjenesteyting og bolig høres som del av den sammenhengende grøntstrukturen på Ladehalvøya.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 337:

Arealet er avsatt til framtidig og nåværende blå/grønnstruktur i plankartet til ny høring.



Forslaget ivaretar og forsterker de grønne sammenhengende arealene. Vurderingen forutsetter at bebyggelsen kan videreføres og ikke rives. Området er del av et viktig kulturlandskap. Forslaget er positivt for målet om arealnøytralitet i ny KPA, med ca 18,5 dekar mer grønnstruktur enn i gjeldende KPA. Forsterking av de grønne områdene vil være positivt for naturmangfoldet. Det er registrert rødlistet vridd køllesopp, som er en indikator for stort naturmangfold, etter skjøtsel som slåttemark. KPA ivaretar ikke slik skjøtsel, men arealformålet blå/grønnstruktur gjør videre skjøtsel mulig.

Bydelen har stor befolkningsvekst, og det er behov for økt kapasitet på HVS. Forslaget gir store økonomiske konsekvenser for kommunen, gjennom behov for erverv av annen tomt for helse- og velferdssenter, og ved at mulig salg av boligområde innenfor 413/124 utgår.



## Nyhavna - helse- og velferdssenter

Det skal høres å avsette areal for tjenesteyting (HVS) innenfor KDP Nyhavnas område 4 og 8.

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 338:

Det er lagt inn et bestemmelsesområde #6 (offentlig infrastruktur) i plankartet til ny høring.

Området for #6 markert på illustrasjonsplan til Nyhavna:



Helse- og velferdssenter (HVS) vil bety at kommunen må erverve eiendom til formålet.

En sentral lokalisering for nytt helse- og velferdssenter på Nyhavna gir flere muligheter, blant annet mulighet for å samlokalisere HVS med skole/idrettshall. I tilknytning til HVS kan det også utvikles en møteplass for eldre i bydelen. Lokaliseringen sammenfaller med mål om å tilrettelegge alle bydeler for alle grupper i samfunnet. HVS er en arbeids- og

besøksintensiv funksjon og en sentral beliggenhet på Nyhavna gir gode muligheter til reiser med kollektiv, gange og sykkel. Mulighet for sambruk med mobilitetshus for parkering og varelevering, tett tilknyttet hovedveisystem.

Hoveddelen av området er skjermet for biltrafikk. Deler av området i sør er utsatt for trafikkstøy og i nord fra havnefunksjon, og det kan gi nattestøy. Lokalisering av et HVS må legge til rette for god bokvalitet og godt egnede uteareal for personer med demens. Det er vanskelig å få til et godt HVS på Nyhavna, blant annet på grunn av lite plass til utearealer på bakken. Det vil være mulig å løse utearealer med takterrasser, men disse vil ikke kunne være fullverdige løsninger. Eksakt plassering av HVS må vurderes nærmere for å finne løsning som møter de krav som settes til et helse- og velferdssenter.

## Ladehammeren


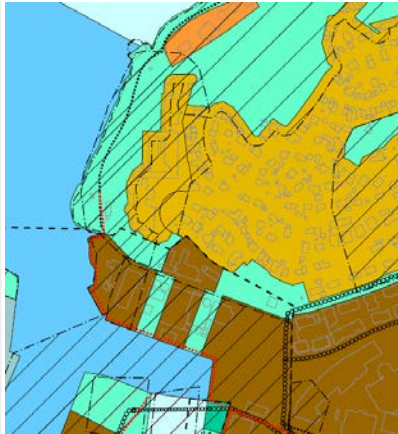

*9. Område 124 Ladehammeren sendes på ny høring med følgende justeringer :  
Byggesone 3 ønskes endret til byggesone 2, eiendommen er ikke en del av småhus-området  
Antikvarisk verdi for bygg A-E og hensynssone kulturmiljø må vurderes konkret og fastsettes i detaljplan og ikke i KPA  
Hensynssone bevaring naturmiljø må følge den etablerte blå/grønnstrukturen, og ikke ha 15m overlapping med byggesonen.*

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 940:

Arealet er avsatt til byggesone 2 i plankartet til ny høring. Hensynssone bevaring kulturmiljø og hensynssone bevaring naturmiljø er fjernet fra byggesonen. Høy antikvarisk verdi (B) er fjernet fra bebyggelsen i Kulturminnekartet.

Eksisterende bebyggelse har stor kulturhistorisk verdi og arkitektoniske kvaliteter som bør bevares og foredles ved ny bruk. Fjerning av hensynssone kulturmiljø og en mulig riving av bebyggelsen vil være i strid med [Bystyrevedtak sak 79/20 9.12.2020 om bevaring av Ladejarlen](#).

Området har en unik beliggenhet med tanke på solforhold og topografi i Trondheims-sammenheng. Skoleanlegget fremstår som svært godt tilpasset landskapet på Ladehammeren og utfordrer ikke kollelandskapet/lystgårdslandskapet på Lade. Utbygging med høy utnyttelse og en tettere og høyere bygningsmasse vil påvirke en viktig del av Trondheims silhuett, både fra sjøen, sentrum, Lade, Bymarka og Tyholt. Dette vil også betydelig svekke dagens opplevelsen av en sammenhengende grønnstruktur rundt Ladehalvøya. Nærvirkning av høy bebyggelse på åsen vil være svært negativ for områdene rundt som ligger lavere i terrenget. Innenfor avgrensningen finnes viktige naturverdier som må ivaretas uavhengig av formål.

Gjeldende KPA:	Forslag sluttbeh. mai 2023:	Høringsforslag juli 2023:
		

Adkomsten til arealene er fra Ladehammerveien, en boligkata som bør ha en begrenset trafikkmengde med tanke på bomiljøet rundt. Økt bilbruk i forbindelse med høyere utnyttelse vil være uheldig. Med utvikling av en ny bydel på Nyhavna vil avstanden til sentrumsområder være relativt kort. Det er bussholdeplass i Ladehammerveien rett ved tomta, men dette er ikke en høyfrekvent busslinje.

Det er mangel på nærmiljøanlegg i området. En høy utnyttelse med nye boliger vil forsterke presset på eksisterende lekeplasser og nærmiljøanlegg. Lade/Lilleby er områder som er under transformasjon med boligbygging med høy utnyttelsesgrad, og få areal står igjen til andre funksjoner. En sosialt bærekraftig bydel trenger varierte tilbud og tjenester, og det er i den sammenheng særdeles viktig å avsette og ivareta områder som kommer allmennheten til gode, både for bydelen og hele Trondheims befolkning.

Gode lys og utsiktforhold, nærhet til sentrum, samt nærhet / tilhørighet til regionalt viktige rekreasjonsområder er viktige kvaliteter både for bolig og offentlige funksjoner. Områdets kvaliteter er av en så unik karakter at fellesskapets behov bør vektlegges tungt i funksjoner og utforming.

Endring fra byggesone 3 til 2 betyr for øvrig:

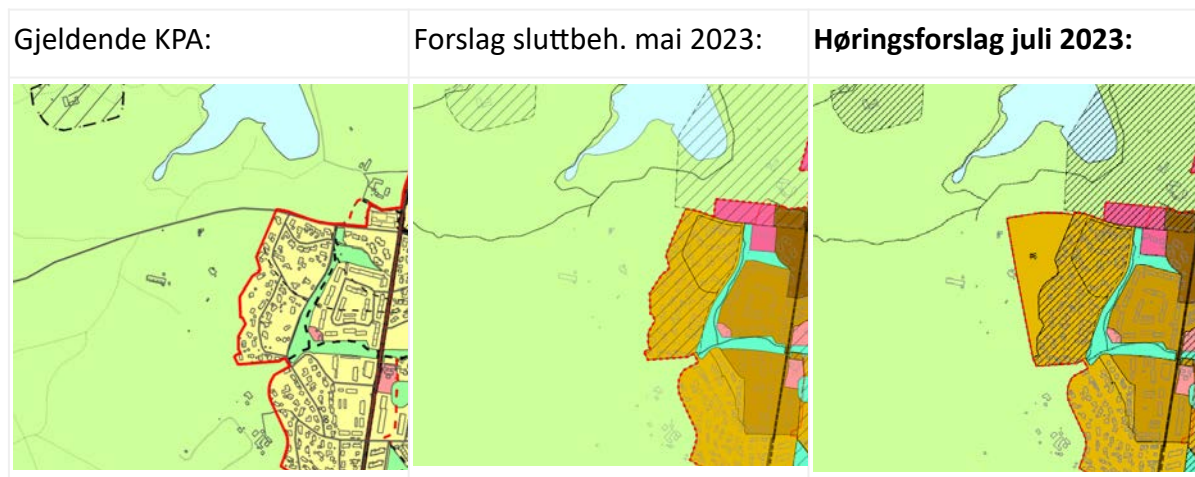
- Krav om minimum utnyttelsesgrad på 100 % BRA. (§ 23.4.1)
- Det tillates boliger i rød støysone. (§ 19.3), og kvalitetskrav til ensidig belyste boenheter er lavere (§ 10.2).
- Krav til uteareal senkes fra 60 m<sup>2</sup> til 40 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA. (§ 10.4)
- Noe reduserte krav til bilparkering, fra min 0,5 og maks 1,1 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA til min 0,3 og maks 0,9 plasser. (§ 14)
- Strengere føringer for utvikling i tråd med bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Oppføring av mikrohus tillates ikke. (§ 23.2)
- Særskilte krav til innhold og utforming av bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom. (§ 23.2.1)

## Østre Sverresborg plass - helse- og velferdssenter

Område #922 Østre Sverresborg Plass legges ut på høring med formål, Offentlig formål HVS + byggesone 3

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 939:

Arealet er avsatt til byggesone 3 med bestemmelsesområde #6 offentlig infrastruktur i plankartet til ny høring. Markagrensa er flyttet.



Forslaget innebærer utvidelse av tettbebyggelsen og reduksjon av markaområder. Dette er i strid både med byutviklingsstrategien og med vedtatte hovedmål for ny KPA. Forslaget bidrar verken til å holde bystrukturen samlet, bevare områder for friluftsliv og naturmangfold, arealnøytral byutvikling eller miljøvennlige byggeprosjekt.

I innsendte innspill til området vises det til at utbygging kan bidra med supplerende boligtilbud og universell utforming. Kommunen har tilfredsstillende boligpotensiale i eksisterende byggeområder.

Behovet for helsevelferdssenter i bydelen ble vurdert i høringsfasen. Innspillene som kom til dette området var særlig negative, på grunn av konsekvensene for friluftsliv, organisert idrett i skogen (orientering) og naturverdier. Kommunedirektøren vurderte de tre områdene som skulle vurderes til nytt helse- og velferdssenter, og dette området ligger lengre unna kollektivholdeplasser for ansatte og besøkende. Kommunedirektøren anbefalte da heller nytt helse- og velferdssenter nærmere kollektiv og lokal sentrumskerne. Det er ikke ønskelig med to HVS så tett på hverandre.

## Ranheimsvegen 305

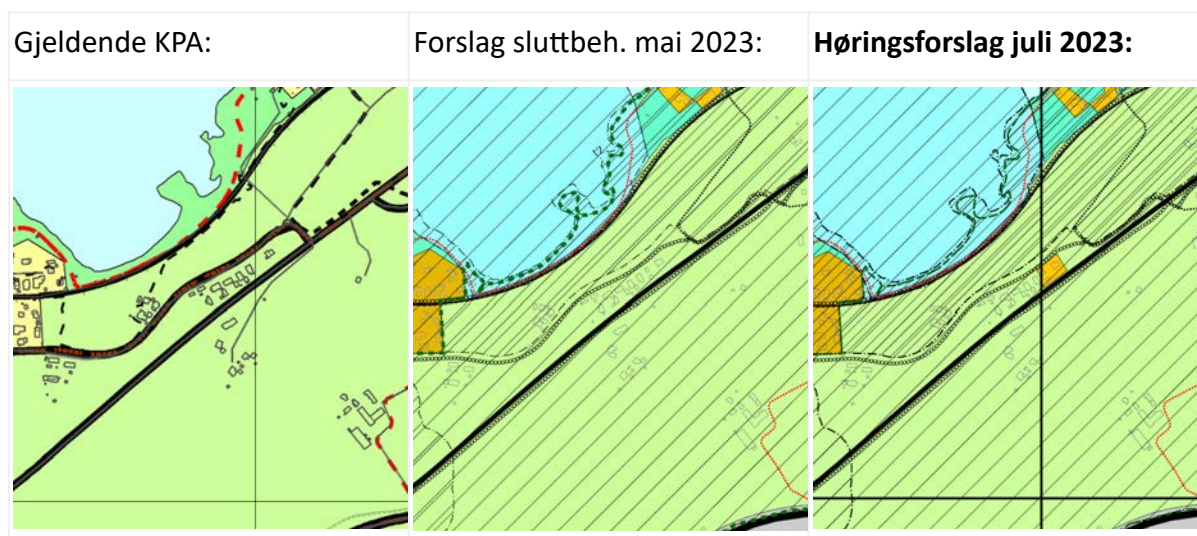
27. Ranheimsvegen 305 utvikles med tre familieboliger.

Kommunedirektørens vurdering fra konsekvensvurdering nr 941:

Kommunedirektøren har tolket dette som at arealet skal avsettes til byggesone 4.

Hensynssone landbruk (grønn strek) er videreført.

En formålsendring innebærer å bygge innenfor grønn strek. En formålsendring her er ikke i tråd med byutviklingsstrategien. Potensialet for valg av miljøvennlig transportmiddel vurderes som lavt. Det meste av tomta er i rød støysone.



### Pågående reguleringsarbeid

*Bygningsrådet ber om en tydeliggjøring av hvordan kommunen kan håndtere pågående regulerings saker, som er planlagt og utarbeidet i tråd med gjeldende KPA, men der det likevel kan være formålstjenlig å endre enkeltbestemmelser i tråd med ny KPA.*

*Bygningsrådet mener dette må presiseres i bestemmelser eller retningslinjer, for å sikre forutsigbarhet for pågående prosesser.*

Kommunedirektørens vurdering:

Forslag til endring er lagt inn i bestemmelsene som ny § 2.3 *Forholdet til reguleringsplaner under utarbeidelse*:

“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 tre 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.”

Som nevnt ovenfor gjelder kommuneplanen fra det øyeblikket den er vedtatt av bystyret, jfr. pbl. § 11-6 1. ledd. En slik overgangsbestemmelse vil være i strid med plan- og bygningsloven. Bestemmelser til arealdelen kan ikke gjelde saksbehandlingsreglene for reguleringsplaner og/eller byggesaker, slik som denne vil gjøre. Det er ikke funnet eksempler på slik bestemmelse i arealdel for andre sammenlignbare kommuner som Oslo, Bergen, Stavanger eller Kristiansand (høringsutkast).

Kommunedirektøren vil uavhengig av denne bestemmelsen foreta en slik vurdering av reguleringsplaner under utarbeidelse når ny arealdel er vedtatt. Det vil blant annet bli lagt vekt på hvor langt planarbeidet har kommet, i hvilken grad planforslaget tilfredsstillende vedtatte byutviklingsstrategien og andre overordnede føringer. Et fastsatt tidsskille, slik som i forslag til bestemmelse, kan falle uheldig ut, for eksempel hvis planen forsinkes av for eksempel en innsigelse.

Kommunedirektøren anbefaler heller å eventuelt ta en slik formulering inn som et vedtakspunkt ved politisk sluttbehandling av arealdelen. Formuleringen vil uansett kun være aktuell i en kort periode rett etter vedtak av arealdel.

### **Båndlegging Torgård**

*Båndlegging på Torgård oppheves. Bruk av deler av det båndlagte området til næringsareal høres.*

Kommunedirektørens vurdering:

Båndleggingssonen på det aktuelle arealet er tatt ut av plankart til ny høring, og område #9 Torgård er strøket fra bestemmelsen om framtidig godsterminal (§ 32.8).

Dette betyr at arealet på Torgård i henhold til KPA ikke lenger er båndlagt i påvente av avgjørelser om lokalisering av godsterminal. Arealet er for øvrig avsatt til formålet *næringsbebyggelse*. Båndleggingssone og tilhørende bestemmelse videreføres for området #8 Heggstadmoen. Se også kommentar til vedtakspunktet om godsterminal over.

### 3 Andre endringer i høringsforslaget

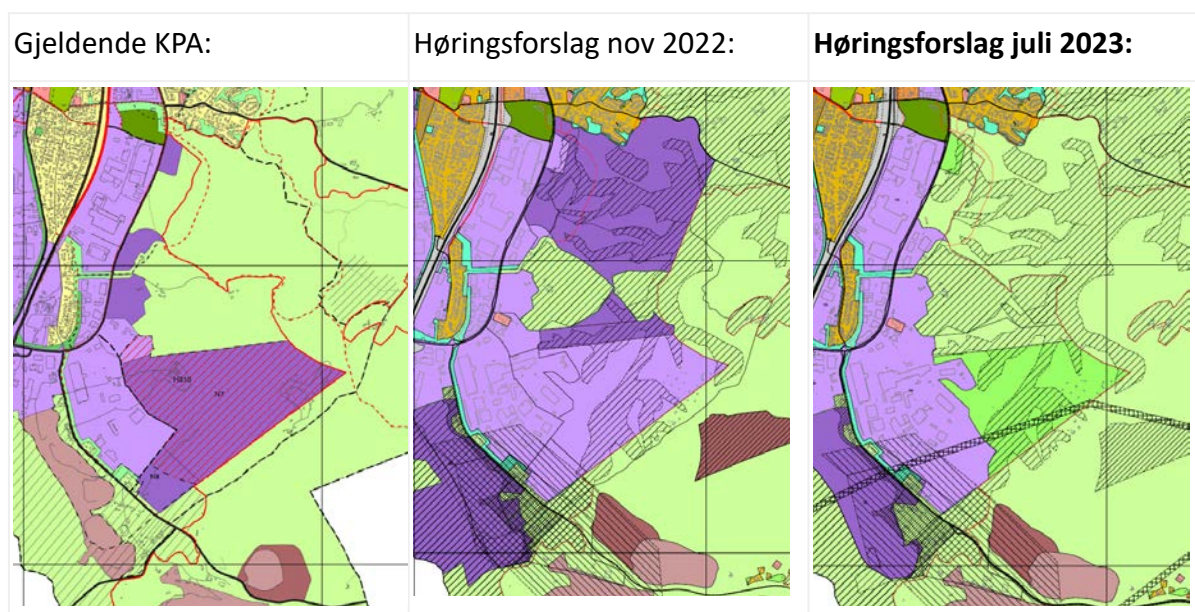
#### Endring som følge av vedtak i bygningsrådet 18.10.2022

Ett av vedtakspunktene (punkt 7.7) fra bygningsrådet 18.10.2022 var :

*Det sammenhengende ravinlandskapet i Tillermarka er klassifisert som svært viktig - kategori A. Fram til sluttbehandling skal det vurderes om ravinlandskapet blir en del av økologisk korridor i temakart for naturverdier, og om arealer skal tilbakeføres til LNF. Konsekvensen av å tilbakeføre til LNF skal vurderes, blant annet knyttet til behovet for næringsareal.*

Dette ble ikke fulgt opp av Kommunedirektøren slik det var ment fra Bygningsrådet, på grunn av en misforståelse. Ravinlandskapet i Tillermarka som er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA 2012-2024 skulle høres med to alternative arealformål; framtidig LNFR og framtidig næringsbebyggelse. Områdene har kun vært hørt som framtidig næringsbebyggelse, og høres derfor nå som framtidig LNFR.

Dette gjelder de områdene som er berørt av ravinlandskapet, og som ikke har vedtatt detaljregulering til utbygging. Det er laget konsekvensvurderinger for området 862 Tiller Isdammen og området 864 Kvenild. Under vises utsnitt fra plankart til gjeldende arealdel, høringsforslaget etter bygningsrådet 18.oktober 2022, og nytt høringsforslag nå.



552 dekar og 30 dekar nåværende næringsareal avsettes til framtidig LNFR i nytt høringsforslag. Kommunedirektørens forslag om 91 dekar (område 6) og 125 dekar (område 5) framtidig næringsbebyggelse er også tatt ut, siden disse arealene også går inn over ravinlandskapet. Samlet gir dette en reduksjon av areal avsatt til næring på 798 dekar.

Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling hadde [2430 dekar ledig næringsareal](#), altså ledig areal avsatt til formålet *næringsbebyggelse*, men ikke utbygd. Med disse endringene på Tiller vil forslag til ny KPA ha 1630 dekar ledig ubebygd næringsareal.

Ravinelandskap er i sin natur bekker som graver i terrenget. Å etablere næringsbebyggelse mellom ravinene anses ikke som realistisk, da sikringstiltakene vil bety inngrep i naturtypen. Å avgrense næringsområdene såpass at sikringstiltak i ravinen ikke blir nødvendig, lar seg ikke gjøre i Tillermarka hvor bekkeløpene ligger såpass tett.

Et vedtatt hovedgrep til ny arealdel er å sikre rett virksomhet på rett sted, og ha nok areal til næring. Næringsområdene på Tiller langs Østre Rosten og Torgardsvegen har god tilkomst fra hovedvegnettet og ligger tett på eksisterende næringsbebyggelse. Beliggenheten gjør områdene godt egnet. Næringsområdene her er svært viktige for at Trondheim kommune skal nå sine mål om bytransformasjon i mer sentrale deler av byen som Tempe, Sluppen eller Nyhavna. Byen trenger arealer til arealkrevende funksjoner som ikke bør flyttes til omegnskommunene, siden dette vil medføre mer transport, og for at Trondheim skal være en funksjonell by.

Å beholde ravinelandskapet i Tillermarka kan medføre at eksisterende næringsarealer fortettes, og de ledige næringsarealene som finnes blir utbygd raskere og mer arealeffektivt. Dette gjelder særlig arealene på Tulluan langs ny fylkesveg 704. For virksomheter med Trondheim som hovedmarked, vil Tulluan medføre mye ekstra kjøring. Kommunen vil også ha mindre areal til ny næringsetablering, vekst i virksomheter og utvikling av teknologihovedstaden. Næringsarealene vil også bli dyrere, og medføre at virksomheter må finne nye tomter eller lokaler lengre fra Trondheim.

### **Høring av hensynssone for vridd køllesopp**

Det foreslås en ny hensynssone for bevaring av naturmiljø for å ivareta arten vridd køllesopp ved Jonsvatnet. Dette er for å løse Statsforvalterens innsigelse til ny tomt for helse- og velferdssenter på Østmarka. Innsigelsen står *“inntil forholdet til arten vridd køllesopp ivaretas tilstrekkelig”*.

Det finnes to registreringer av arten i Trondheim kommune, den ene på Østmarka og den andre ved Jonsvatnet. Siden det ikke kan garanteres at arten blir ivaretatt ved utbygging av helse- og velferdssenter på Østmarka, foreslås en hensynssone naturmangfold med diameter 100 meter rundt den andre registreringen av arten. Hensynssonen er inne i den røde sirkelen på utsnitt fra plankartet.

Det foreslås følgende retningslinje til hensynssonen: *beitemarkssopp. Hensynet til beitemarkssopp generelt og vridd køllesopp spesielt skal veie tyngst. Graving og gjødsling skal unngås.*



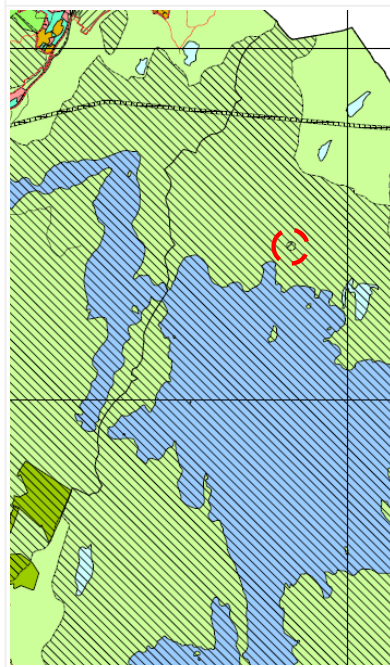
Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren mener at en hensynssone først og fremst vil fungere bevisstgjørende, og er usikker på om denne løsningen vil ivareta arten. Et forbud mot gjødsling eller graving vil vanskelig kunne håndheves av kommunen.

Siden området ligger innenfor sikringszone drikkevann til Jonsvatnet, er det her uansett begrensninger på gjødsling og omfattende graving for å ivareta drikkevannet.

Dersom det på sikt legges inn flere slike små hensynssoner for spesifikke rødlistede arter vil kommuneplanens arealdel etter hvert bli svært detaljert. Det er derfor aktuelt å stille spørsmål ved om det er riktig å ha en hensynssone for en enkelt art på kommuneplannivå. Hensynssonen legges allikevel inn som et forsøk på å komme til enighet om innsigelsen om vridd køllesopp på Østmarka.

Høringsforslag nov 2022:



### **Drikkevann - endring av bestemmelsene**

Etter nye vurderinger er det gjort endringer i bestemmelsene knyttet til sikringssoner for drikkevann under §§ 28.2, 28.3 og 28.4 (NB: ny nummerering).

Det er lagt til en generell bestemmelse om forbud mot forurensning av drikkevann, ny § 28.2. Dette for å bedre ivareta alle handlinger/aktiviteter/tiltak som kan bidra til forurensning av drikkevannskilden. De øvrige storbykommunene har en tilsvarende generell forbudsbestemmelse.

De andre endringene handler om unntak fra båndtvang (§ 28.3.1), avgrensning av forbudet mot badestamper o.l. (§ 28.3.2) og føringer for oppbevaring av stoffer som kan medføre fare for forurensning (§ 28.4).

Se utdypende vurderinger i vedlagt tilleggsnotat om drikkevannsbestemmelsene.

### **Endring av byggesone på Langlovegen 9-11**

Langlovegen 9-11, gnr 243/6 m.fl. (6,2 dekar), endres fra *Byggesone 3* til *Byggesone 4*. Langlovegen 9-11 er et frittliggende felt på Byneset, og det er her lange avstander til offentlige tjenester og andre hverdagsfunksjoner (over 3 km gangavstand fra Spongdal sentrum). Arealet er dermed i tråd med kriteriene for byggesone 4 (se planbeskrivelsen s. 14). Dette er oppretting av en feil i Kommunedirektørens forslag som krever høring, siden dette betyr at det kun kan etableres boliger, og gis i en begrensning i utnyttelsesgrad.

## 4 Samlede konsekvenser av endringene

### Konsekvenser for samfunn, klima og miljø

#### **Arealnøytralitet**

Arealregnskapet for Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling viser at totalt areal avsatt til blå/grønnstruktur og LNFR er redusert med ca 570 dekar sammenlignet med gjeldende arealdel. Om man ser bort fra kartteknisk endring av formål på E6 og massedeponi (ca 1100 dekar) er endringene som foreslås i arealdelen totalt sett arealnøytrale.

Med alle forslagene som sendes på høring nå blir det en endring i positiv retning. Totalt sett settes ca 600 dekar mindre av til bebyggelse og anlegg på bekostning av LNFR eller blå/grønnstruktur.

Foreslåtte endringer som påvirker målet om arealnøytralitet			
LNFR - endring i dekar		blå/grønnstruktur - endring i dekar	
Halsethmoen (byggesone 2)	- 21,1	Steinberget skoletomt (off. tjenesteyt.)	- 12,5
Heimstad (byggesone 3)	- 30,0	Brinken skoletomt (off. tjenesteyt.)	- 18,1
Saghaugen (fritidsbebyggelse)	- 13,1	Berg Prestegård (byggesone 2)	- 12,4
Sivert Dahlens veg (byggesone 4)	- 3,4	Klokkesvingen (byggesone 1)	- 9,4
Østre Sverresborg (bygges. 3 m.m.)	- 40,1	Kattem/Uståsen (næring)	- 0,8
Ranheimsveien 305 (byggesone 4)	- 1,8	Østmarka (byggesone 3, off.tjenesteyt.)	+ 18,5
Fuglmyra Tullan (næring)	- 83,0		
Tiller Isdammen (næring)	+ 29,5		
Kvenild (næring)	+ 551,7		
Fremtidig næringsareal Tiller	+ 216,3		
Storhagen (byggesone 3)	+ 26,6		
<b>total endring LNFR:</b>	<b>+ 631,6</b>	<b>total endring blå/grønnstruktur:</b>	<b>- 34,7</b>

Det er endringen i planlagte næringsområder på Tiller, Kvenild og Tulluan som gir størst utslag i arealregnskapet. Ser man bort fra disse endringene blir det en reduksjon på 83 dekar i areal avsatt til LNFR. Sammen med reduksjonen i areal til blå/grønnstruktur blir da totalt sett ca 118 dekar mer areal satt av til bebyggelse og anlegg.

Områdene Sivert Dahlens veg og Ranheimsveien 305 er bebygde områder i dag, som dermed ikke i praksis vil medføre nedbygging av mer areal. Klokkesvingen på Lerkendal er planlagt endret til byggeområde i en igangsatt reguleringsplan. Skoletomta på Steinberget er alternativ til skoletomt ved Blyberget, som er LNFR dag.

### ***Sikring av jordressurser***

Kun en av endringene vil ha negativ påvirkning på tilgangen til dyrka mark. Dette gjelder området Heimstad som foreslås endret til byggesone 3. Området består av jord med svært god jordkvalitet. Noen endringer kan gi uheldig presedens og/eller påvirkning på tilgrensende jordbruksarealer (Ranheimsvegen 302, Hallsethmoen og Sivert Dahlens veg 27 og 29).

Tilbakeføring av området Storhagen ved Seminarplassen i Klæbu til LNFR vil være positivt i forhold til sikring av jordressurser. Området ønskes benyttet til parselhager, og er egnet til dette.

### ***Naturverdier***

Det vil være positivt for naturmangfold, viltverdier, vannmiljø og sårbare arter dersom områdene avsatt til næring på Tiller og Kvenild omdisponeres til LNFR. Det sammenhengende ravinlandskapet i Tillermarka er klassifisert som svært viktig (kategori A), og dette vil være en viktig endring for å ivareta natur- og landskapsverdier.

Dersom større deler av Østmarka avsettes som grønnstruktur vil dette bidra til å ivareta områdets verdi for naturmangfold, inkludert arten vridd køllesopp som er en indikator for stort naturmangfold.

Tre av forslagene om nye byggeområder vil ha vesentlig negativ påvirkning på naturverdier. Fuglmyra på Tulluan er en del av et større område med intakt myr øst for Vassfjellvegen. Fuglmyra m.fl. er registrert som naturtype med høy verdi (verdi A og B), og som defineres som truet på norsk rødliste for naturtyper (se konsekvensutredning). På Østre Sverresborg plass er det registrert flere rødlistede fuglearter. Dersom Saghaugen, ved Nesnelvas utløp i Selbusjøen, bygges ut til fritidsbebyggelse, vil et viktig område for vannfugler, herunder rødlistede arter, bli forstyrret.

### ***Friluftsliv og nærmiljø***

Det vil være positivt for rekreasjonsmulighetene i nærmiljøet på Tiller både sommer og vinter dersom områdene avsatt til næring på Tiller og Kvenild omdisponeres til LNFR. Dette vil ivareta skiløype og naturområder for rekreasjon.

Endring av området Storhagen til LNFR vil i større grad sikre ønsket utvikling av Seminarplassen i Klæbu som en møteplass, for eksempel gjennom muligheten til å etablere et større anlegg med parselhager framfor boliger eller kommunale tjenester.

Tilgangen på idrettsareal i sentrale områder av byen vil øke med endringen av S.P. Andersens veg fra byggesone 2 til formålet idrettsanlegg.

Tre av forslagene om nye byggeområder vil ha vesentlig negativ påvirkning på befolkningens, herunder særlig barn- og unges, tilgang på areal for lek- og rekreasjon i nærmiljøet. De grønne områdene rundt Berg prestegård brukes i dag til lek og aktivitet av flere grupper. Slike åpne gressletter er for frilek er det lite av i bymiljøet. Klokkesvingen øst for Lerkendal er i dag ikke opparbeidet for lek- og rekreasjon, men regulert til grøntareal. Det er registrert underdekning på lekeareal, nærmiljøanlegg og park i disse områdene, og endring til byggeområder vil gå utover tilgangen til slike anlegg eller muligheten til å etablere dem. Området Østre Sverresborg utfordrer markagrensa inn mot Bymarka. Området er kategorisert som nærturterreng og benyttes til aktiviteter for barn og unge i dag.

### ***Landskap, kulturmiljø og byform***

Forslag om endrede føringer for plassering av høyhus kan bidra til at det flere steder kommer bebyggelse som bryter med eksisterende strøkskarakter, og påvirker landskapsrommene negativt gjennom sin fjernvirkning. Endring fra byggesone 3 til byggesone 2 og fjerning av klassifiseringen av antikvarisk verdi og hensynssone kulturmiljø på Ladejarlen kan påvirke landskapet og viktige silhuetter i landskapet rundt Midtbyen negativt.

Endring til byggesone 2 sør på Brøset og på Berg Prestegård vil gi forventninger om høy utnyttelse, noe som kan påvirke de historiske anleggene negativt, ved at både bebyggelse og hageanlegg lukkes mer inn og bli mer underordnet den nye bebyggelsen i området.

### ***Boligpotensialet***

Flere av endringene bidrar til å øke boligpotensialet - gjennom mer areal til byggesone 2 (Ladejarlen, Brøset og Fossegrenda KB5), mulighet for å "strekke" byggesone 2 som følge av forslag til bestemmelse om "bånd/overgangssone" mellom byggesoner, og flere boligfelt i randsonene (Halsethmoen, Heimstad, Østre Sverresborg og Ranheimsveien 305).

I tilknytning til Klæbu sentrum vurderes boligpotensialet totalt sett å øke noe når Halsethmoen (21,1 dekar nord for sentrum) tas inn som byggesone 2, mens Storhagen (26,6 dekar ved Seminarplassen i sør) foreslås endret fra byggesone 3 til LNFR. Halsethmoen er et litt mindre område, men byggesone 2 gir grunnlag for høyere utnyttelse, og Storhagen ligger innenfor en hensynssone for kulturmiljø som må hensyntas. Begge områdene har omtrent samme avstand fra sentrumskjernen i Klæbu.

### ***Rett virksomhet på rett sted***

Det gis økt frihet for etablering av funksjoner utenfor Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Dette ved at det åpnes for etablering av privat tjenesteyting i hele byggesone 2 og 3, og ved at ni lokale sentrumskjerner gis (økt) mulighet for etablering av kontorarbeidsplasser. Den

lokale sentrumskjernen på Øvre Rotvoll både utvides og rykker opp til kategori S3, noe som betyr mulighet for mer areal til handel og tjenester i bydelen og etablering av kontorarbeidsplasser. Det åpnes også for etablering av kontorarbeidsplasser i Fossegrenda (KB5).

Disse endringene vil lempe 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.

### **Tilgang på næringsareal**

Foreslåtte endringer påvirker andelen areal som avsettes til næringsbebyggelse i arealdelen. Dette arealformålet **reduseres med ca 956 dekar**:

tilførsel av næringsareal - i dekar		reduksjon av næringsareal - i dekar	
Fuglmyra Tullan (LNFR)	+ 83	Nardovegen 23 (byggesone 2)	- 4,4
Kattem/Uståsen (grønnstruktur)	+ 0,8	Fossegrenda KB5* (kombinert formål)	- 77,4
		Haakon VII's gate (byggesone 2)	- 160,6
		Tiller Isdammen (LNFR)	- 29,5
		Kvenild (LNFR)	- 551,7
		Fremtidig næringsareal Tiller (LNFR)	- 216,3
<b>total tilførsel</b>	<b>+ 83,8</b>	<b>total reduksjon</b>	<b>- 1040</b>

*\*Innenfor arealet i Fossegrenda skal det sikres minimum 20 000 m<sup>2</sup> BRA til næringsbebyggelse, men dette kan blant annet være kontor og arealet er dermed ikke sikret til bruk i tråd med føringene gitt for areal avsatt til næringsbebyggelse.*

Arealene i nederste linje er de arealene som ligger inn som *fremtidig næringsbebyggelse* i Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling. Disse tas også ut i dette høringsforslaget, da de også ligger innenfor ravinelandskapet, ellers ville blitt liggende ute i marka uten tilknytning til de øvrige byggeområdene

De *ledige* næringsarealene som tas ut utgjør totalt 798 dekar og ligger på Tiller/Kvenild. 83 dekar legges til på Tulluan. Med disse endringen reduseres ledig areal avsatt til næringsbebyggelse fra ca 2430 dekar til ca 1715 dekar, i forhold til Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling.

Arealene som legges til har en mindre sentral beliggenhet, på Tulluan sør i Klæbu, og vil sannsynligvis være noe mindre attraktive for de fleste næringsdrivende.

I tillegg til en direkte reduksjon av næringsareal, bidrar endringen i Fossegrenda (KB5) også til en ytterligere fragmentering av næringsområdet Fossegrenda.

## **Mobilitet**

Forslag om at hele § 14 med nye føringer for etablering av parkering alltid skal gjelde foran gjeldende reguleringsplaner vil bety at det etableres færre bilparkeringsplasser generelt, mens nødvendig bilparkering blir bedre ivaretatt. Totalt sett vil dette bidra til at personbiltrafikken øker mindre, og mål om reduksjon av personbiltrafikk og andre klimamål blir lettere å nå.

Det gis økt frihet for etablering av arbeidsplasser og service- og tjenestefunksjoner, noe som kan bidra til at disse spres mer utover i bystrukturen, utenfor Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Det kan i enkelte tilfeller bety at noen får det de trenger nærmere der de bor, men for de fleste vil det bety en dårligere tilgjengelighet til disse funksjonene, da de ikke ligger samlet og der tilgjengeligheten er best med kollektivtransport, gange og sykkel. Dette kan gi økt behov for transport med privatbil.

Flere boligfelt i randsonene og utvidelsene av byggesone 2 utover de områdene pekt ut for økt fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien, vil også bidra til en bystruktur med økt behov for transport med privatbil.

## **Klimagassutslipp**

Forslag om at § 14 med nye føringer for etablering av parkering alltid skal gjelde foran gjeldende reguleringsplaner er positivt med tanke på reduksjon av klimagassutslipp. Dette vil både bidra til et klimavennlig transportmønster og til mindre forbruk av byggematerialer.

Totalt sett foreslås nå ca 600 dekar mindre areal til bebyggelse og anlegg. Dette er positivt for klimagassutslipp fra utbygging innenfor kommunegrensa. Dette innebærer imidlertid en reduksjon av tilgjengelig næringsareal i regionens største tyngdepunkt, og sannsynligvis økt behov for næringsareal i nabokommunene. Dette vil bety økt transportproduksjon for næringstrafikk, og dermed totalt sett økte klimagassutslipp.

Flere av forslagene til ny arealbruk bidrar negativt i forhold til klimagassutslipp. Det er negativt at Finnmyra på Halsethmoen og Fuglmyra på Tulluan foreslås som byggeområder. I innsendte innspill nevnes at nye byggemetoder kan gjøre det mulig å bygge på myrområder uten å grave opp myra, men dette kan ikke sikres i arealdelen.

## **Støy**

To av byggeområdene som foreslås for boligbebyggelse ligger innenfor rød støysoner. Omtrent en tredel av Nardovegen 23 (byggesone 2) ligger innenfor rød støysoner langs E6. Det meste av Ranheimsveien 305 (byggesone 4) ligger innenfor rød og lilla støysoner langs Malvikvegen. Forslag til ny arealdel har bestemmelser som sier at boliger ikke kan plasseres i rød støysoner (eller verre) utenfor byggesone 1 og 2.

De endringene som fører til økt behov for næringstransport og privatbiltrafikk vil bidra til mer trafikkstøy og -støv, og større utstrekning av støysonene.

### *Arealbruk i konflikt med forurenset grunn - avfallsdeponi*

Områdene berørt av det nedlagte avfallsdeponiet i Ladalen er avsatt til byggesoner og blå/grønnstruktur. Før videre planlegging må deponi og randsone utredes. Utredningene på deponimassene og hvilke tiltak som er nødvendige er ikke utarbeidet. Konsekvensene av bygging på og ved deponiet er fortsatt uklare, og byggesone 2 som framtidig arealbruk kan gi falske forventninger for grunneiere.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er stor usikkerhet angående hvilke konsekvenser tiltak knyttet til avfallsdeponiet på Lade kan gi for kommunens økonomi.

Nye tomter for helse- og velferdssenter på Brøset, Nyhavna og Østre Sverresborg vil medføre behov for tomteerverv. Alternativ skoletomt på Brinken har usikre økonomiske konsekvenser knyttet til stabilitet og infrastruktur. Endring til LNFR eller blå/grønnstruktur på Østmarka og på Storhagen ved Seminarplassen i Klæbu betyr at arealene ikke kan benyttes til kommunale tjenester og det må erverves nye tomter.

Forslag om bestemmelse om justeringer eller overgangssoner mellom byggesonene (§ 23.1.1) vil sannsynligvis gi store forventninger om endringer i forhold til avgrensningene av byggesonene. Når forutsigbarheten knyttet til avgrensningen av byggesonene reduseres, kan planprosessene bli mer kompliserte og langvarige. Dette kan bidra til økt saksbehandlingstid.



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjielte

# Høringsforslag juli 2023



Foto: Trondheim kommune