



Dato

17.02.2023

Vedlegg 1 – Kommuneplanens arealdel, ny tilleggshøring og offentlig ettersyn av endringer

Beskrivelse av endringer

Bakgrunn

Forslag til ny arealdel for Trondheim kommune 2022-2034 var på høring og offentlig ettersyn fram til 6.1.2023. For å kunne imøtekomme noen av innsigelsene og innspillene til høringsforslaget, og ivareta politiske vedtak, sender Kommunedirektøren enkelte endringer av forslaget på ny høring og offentlig ettersyn. Følgende endringer sendes på høring:

- A. Foldal gård, gårdstun avsettes til LNFR
- B. Overvik gård, gårdstun avsettes til LNFR
- C. Dragvoll, dyrka mark avsettes til LNFR og endring av byggeformål til idrettsanlegg
- D. Ust, avsettes til framtidig LNFR
- E. Lundskogen, båndlegges i påvente av detaljregulering til grav- og urnelund
- F. Utvidelse av virkeområde til §10.5, etablering av hybler
- G. Bestemmelsesområde for å hindre innsyn til Tunga fengsel
- H. Endret metode for beregning av krav til uteoppholdsareal, § 10.4
- I. Endringer i forholdet til vedtatte reguleringsplaner, § 2.2

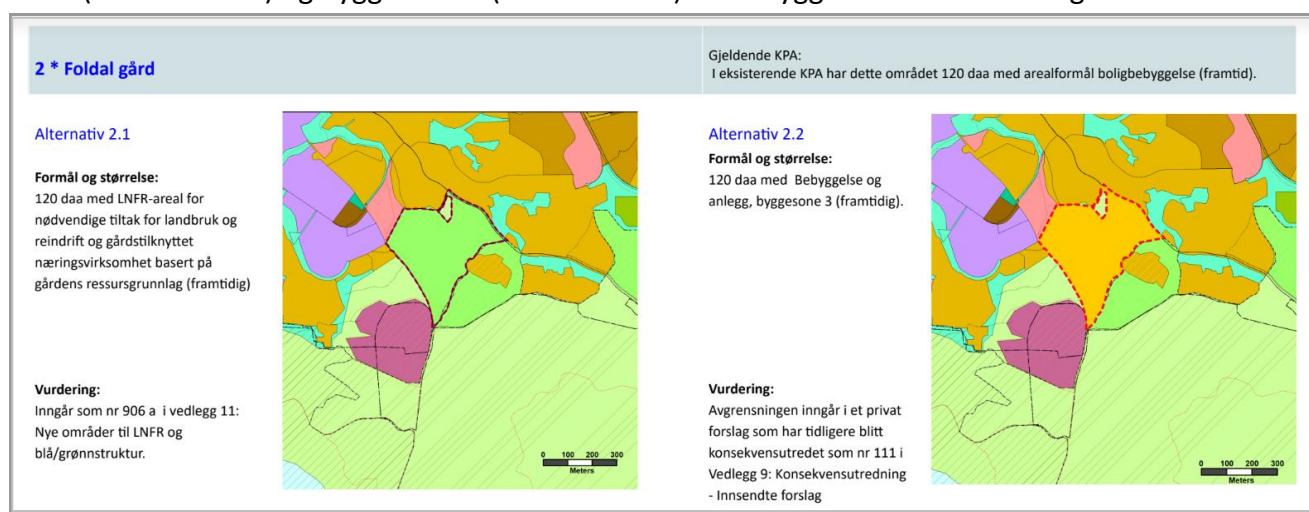
Endringene framgår av beskrivelsen under, med utsnitt fra plankart og forslag til bestemmelser. Endringene er ikke gjengitt i plankartet i den digitale kartløsningen for kommunen.

Beskrivelse av endringer som sendes på høring

A. Foldal gård, gårdstun avsettes til LNFR av hensyn til jordvernet

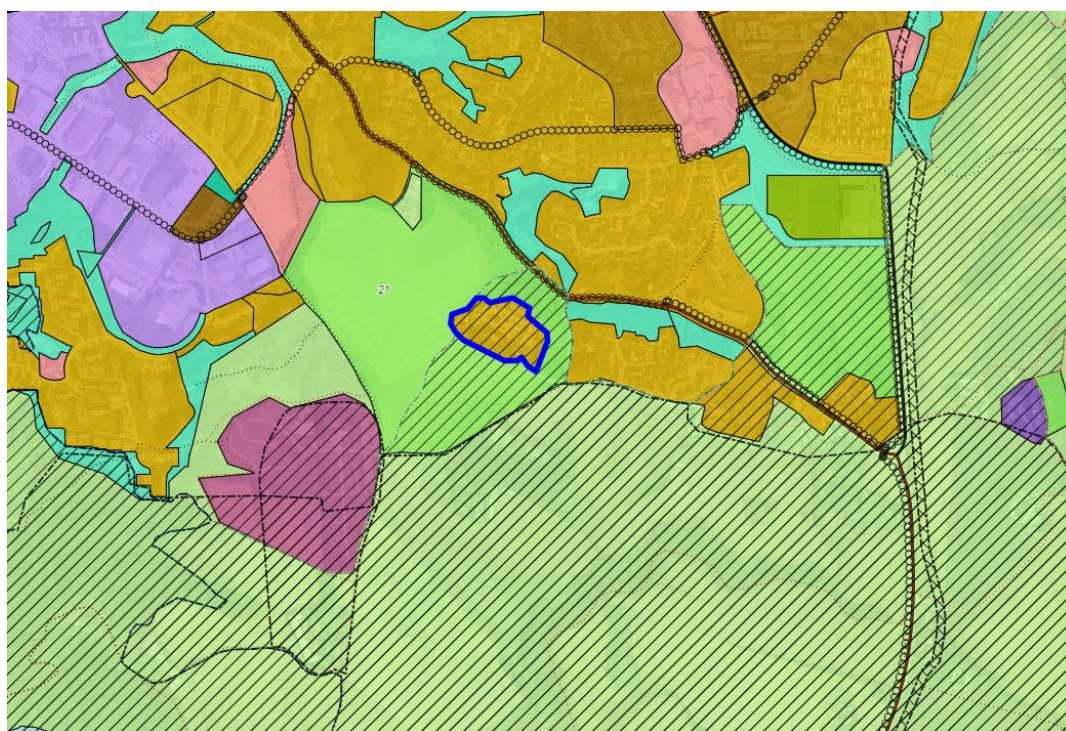
Statsforvalteren har som landbruksmyndighet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn nasjonale føringer for jordvernet fremmet innsigelse til at gårdstunet til Foldal gård avsettes til byggesone. Dette begrunnes med at byggesone på gårdstunet vil gi ulemper og uheldig presedens for tilliggende jordbruk, samt at løsningen innebærer at landbrukseiendommen blir uten et driftssenter. Med byggeformål på gårdstunet vil ikke lenger jordloven gjelde for dette arealet, som igjen betyr at det vil kunne fradeles uten landbruksmyndighetenes godkjenning.

Et landbruksareal tilknyttet Foldal gård ble [sendt på høring med to alternativer](#), som Framtidig LNFR (alternativ 2.1) og byggesone 3 (alternativ 2.2). Som byggesone 3 kunne boliger tillates.



Begge alternativene viderefører dyrka mark tilknyttet Foldal gård, og kommunedirektøren mener det er riktig at også gårdstunet videreføres som LNFR, slik statsforvalteren stiller innsigelse om. Hele området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende arealdel, og arealendringen må derfor på høring før et eventuelt vedtak i bystyret. Arealendringen berører et areal på ca 16,4 dekar.

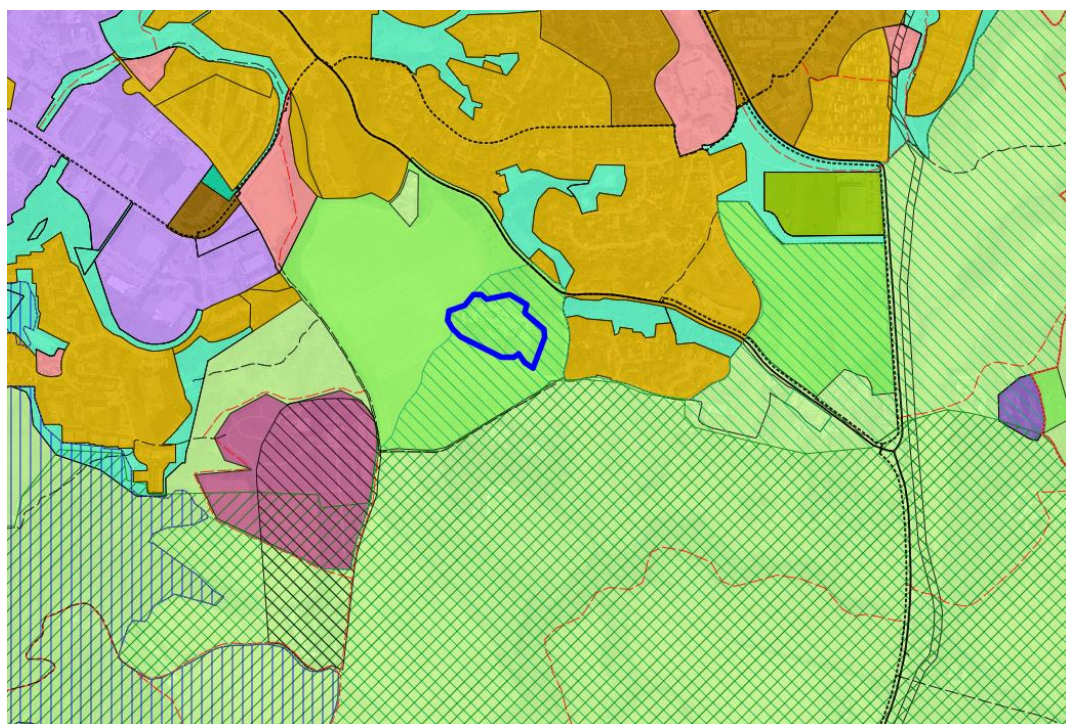
Kommunedirektøren anbefaler at gårdstunet høres som Framtidig LNFR, slik at arealdelen kan vedtas uten innsigelse til dette området.

Berørte plandokumenter:Utsnitt plankart høring, datert 19.1.2023, [alternativ 2.1](#)

Gårdstunet er markert med blå linje.

Gårdstunet er avsatt til byggesone 3 og hensynssone landbruk (grønn strek).

Plankart ny tilleggshøring, sist endret 20.2.2023



Gårdstunet er markert med blå linje.

Gårdstunet er avsatt til Framtidig LNFR og hensynssone landbruk (grønn strek)

B. Overvik gård, gårdstun avsettes til LNFR av hensyn til jordvernet

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse:

Overvik: Områdeplan for Overvik ble vedtatt i bystyret 21.06.2018 og stadfestet 25.04.2019. Den 28.04.2021 vedtok bystyret at halve Overvik skulle tilbakeføres til LNF, og at feltene B1-B9 skulle beholdes som utbyggingsformål. Det er positivt at bystyrets vedtak om å tilbakeføre halve Overvik ble fulgt opp i forslaget vi nylig har hatt på høring. Vi viser samtidig til vårt faglige råd om å også revurdere regulerte områder.

Den vedtatte tilbakeføringen kan medføre at LNF-arealer på gnr/bnr. 20/9 m.fl., der det også inngår store jordbruksarealer av svært god jordkvalitet, blir uten driftssenter. Dette fordi gårdstunet på Overvik fortsatt er avsatt til byggeformål, jf. vår merknad til Foldal gård.

Med bakgrunn i jordlova § 1, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet **innsigelse** til løsningen med at gårdstunet på Overvik avsettes til boligformål samtidig som det inngår landbruksarealer i eiendommen.

Avgrensning av område for gårdstun og driftsenhet

Etter vedtak av arealdelen vil Overvik fortsatt være en landbrukseiendom med fulldyrka areal på ca 130 dekar. Eiendommen må ha et driftssenter, og det må være stort nok og ha en utforming som er hensiktsmessig for å drifte eiendommen. Ut fra dagens krav er det ønskelig å skille arealer som benyttes til den tradisjonelle landbruksdrifta, arealer som benyttes til evt. tilleggsnæringer (f.eks. produksjon og aktiviteter som genererer besøk), og arealer som skal være mer private/brukes av familien. Området avsatt til LNFR må sikre et stort nok og godt arrondert areal som strekker seg fra driftsbygningen og mot dyrkajorda i sørvest, og som er i sammenheng med dyrkajorda. Dette arealet må være stort nok til at det kan settes opp et redskapshus for traktorer, maskiner, gjødsel osv. Dagens driftsbygning er mindre egna som redskapshus bl.a. pga lav etasjehøyde. I tillegg må det være store nok utearealer til manøvrering og parkering av kjøretøyene. Det er også ønskelig at parkering for evt. tilleggsnæringer kan skje i samme område så man unngår å trekke dette inn i firkanttunet.

Kommunens oppgave er å sikre langsiktig drift av landbruksarealene. Man vet ikke hvilket behov landbruksdrifta på Overvik vil ha framover, men gjennom arealdelen bør det legges til rette for at det blir et visst handlingsrom for utvikling av landbrukseiendommen. Dersom det settes av for lite areal til driftssenter nå, vil eneste mulige retning for utvidelse være mot sørvest på den fulldyrka jorda, da arealene omkring tunet i øst, nord og vest er avsatt til byggesone 3. I byggesone 3 tillates flere ulike typer bebyggelse og flere boenheter. Sett fra jordvernets side er det bedre å avsette mer areal av bnr 107 til driftssenter, siden dette ikke er jordbruksareal.

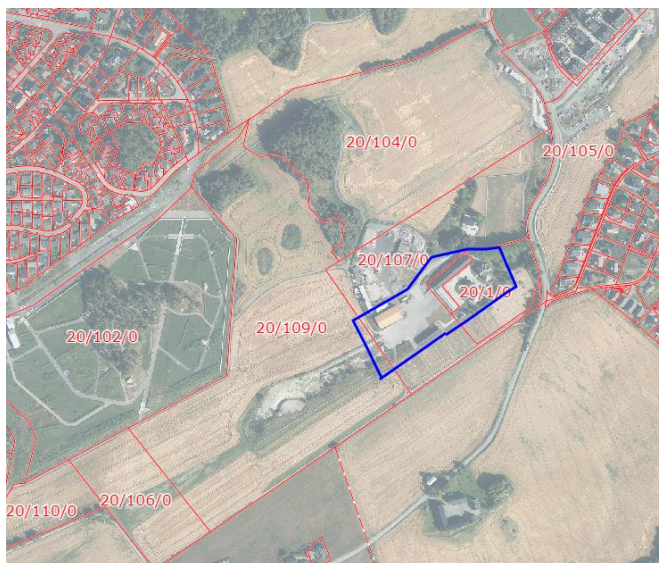
Driftsenhet

Overvik Eiendom AS, Overvik Lokalsenter AS og Blekkan Utvikling AS leverte et innspill datert 5.1.2023 til høring av nytt forslag til arealdel 2022-2034. I dette innspillet kommenteres vedrørende driftsenhet til jordbruksarealene. Innspillet er i sin helhet lagt ved som digitalt vedlegg. Utklipp fra innspillet:

Hvis dette området omreguleres til LNF finnes det heller ikke lenger en driftsenhet til disse fire eiendommene da de er eid av fire selskaper og ikke av en grunneiendom med driftsenhet. Det må i så fall etableres driftsenheter til hver av disse med tilhørende bolighus, driftsbygninger og vann- og avløpssystemer om de i fremtiden skal kunne oppfylle bo og driveplikten en omregulering til LNF vil medføre. Hvordan kommunen ser for seg at dette skal gjennomføres, er kommuneplanen taus om.

Landbruksdirektoratet definerer en driftsenhet i landbruket slik: "En landbrukseiendom kan ofte bestå av flere gårds- og bruksnumre, eller matrikelnumre. Dersom flere matrikelnumre eies av samme person, kan disse anses som en driftsenhet. Dersom flere matrikelnumre regnes som en driftsenhet, utgjør disse én eiendom."

Med kommunedirektørens forslag til avgrensning av driftssenter, blir 20/107 og 20/109 berørt for å etablere sammenheng mellom gårdstunet og dyrkajorda sørvest for tunet. Kommunedirektøren har undersøkt eierforholdene, og finner at de berørte arealene har to hjemmelshavere, en privatperson og et foretak, hvorav foretaket i høy grad er eid av den private hjemmelshaveren. Problemstillingen som reises i høringsuttalelsen fra Overvik virker derfor ikke å være reell.



Kommunedirektøren vil understreke at plan- og bygningsloven er en offentligrettslig lov, hvor privatrettslige forhold er planmyndigheten uvedkommende. Kommuneplanens arealdel skal ta stilling til arealbruk i kommunen og ikke private eierforhold.

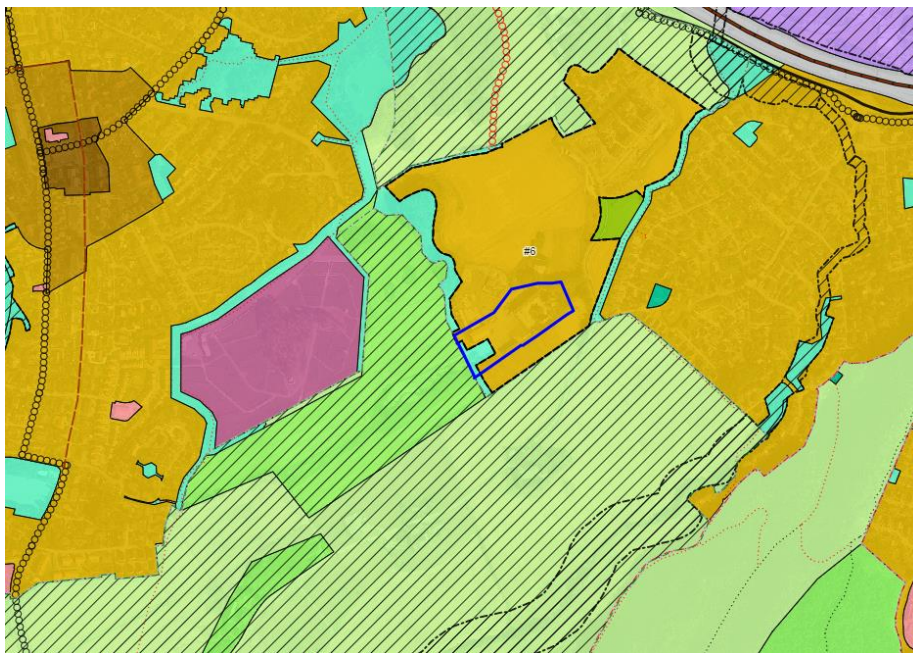
Kommuneplanen ivaretar med dette forslaget at landbrukseiendommene vil fungere som en samlet driftsenhet med både jordbruksarealer og driftsbygg.

Arealendringen medfører at også et område avsatt til grønnstruktur anbefales avsatt til framtidig LNFR. Arealendringen berører et areal på ca 19,3 dekar byggesone 3 og 2,4 dekar grønnstruktur.

Kommunedirektøren mener det er riktig at gårdstunet også videreføres avsatt til arealformål framtidig LNFR, slik at landbrukseiendommen har et driftssenter og jordloven forblir gjeldende. Området sendes derfor på ny høring.

Berørte plandokument:

Utsnitt fra plankart høring ny arealdel 2022-2034, sist endret 19.01.2023

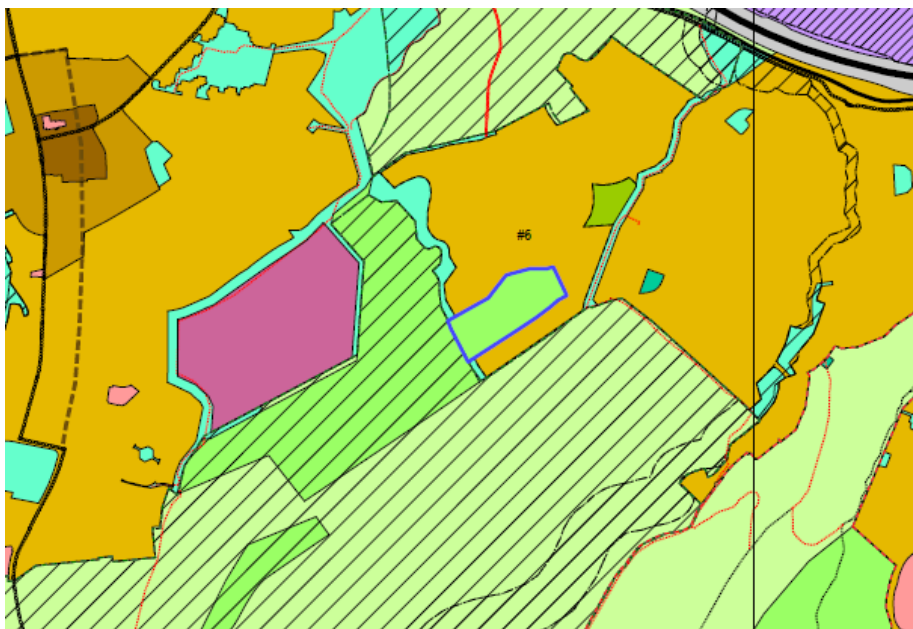


Gårdstunet og driftssenter er markert med blå linje.

Området er avsatt til byggesone 3 og eksisterende blå-/grønnstruktur. .

Bestemmelsesområde #6 for offentlig infrastruktur er lagt over hele området avsatt til byggesone 3.

Plankart tilleggshøring, sist endret 20.2.2023



Gårdstunet og driftssenteret er markert med blå linje.

Området er avsatt til Framtidig LNFR.

Ingen hensynssoner eller bestemmelsesområder er lagt over dette området.

C. Dragvoll, dyrka mark avsettes til LNFR av hensyn til jordvernet, og endret byggeformål

Statsforvalteren fremmer med bakgrunn nasjonale føringer for jordvernet **innsigelse** til at følgende områder videreføres eller tas inn/endres:

Jordbruksareal innanfor 923 Dragvoll; gjelder ca. 9 daa dyrka mark av området totale størrelse på 34,8 daa. Den aktuelle dyrka marka er en del av et større sammenhengende jordbruksareal. Vi fremmer også faglig råd om å ta ut det dyrkbare arealet som kan dyrkes opp og drives i sammenheng med dyrka marka.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling:

Området er sendt på høring som byggesone 3, som del av et større område tilknyttet Loholt allé og til eksisterende idrettsbygg. I gjeldende arealdel 2012-2024 er området avsatt til Framtidig boligbebyggelse. For at arealdelen skal kunne vedtas uten innsigelse til arealbruken her, sendes området på ny høring, hvor området med dyrka mark er avsatt til Framtidig LNFR.

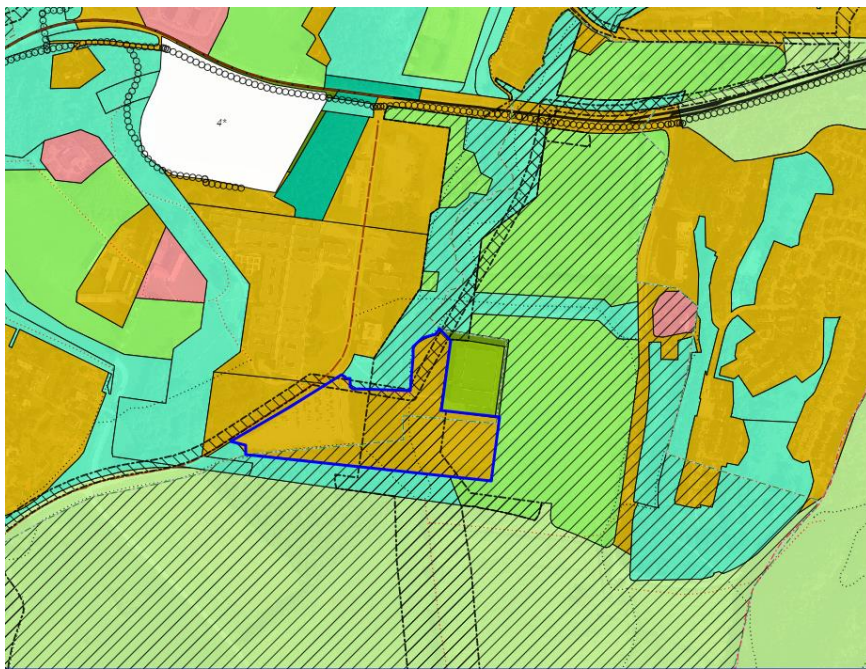
I høringsforslaget er det lagt hensynssone naturmiljø langs Stokkanbekken, beskrevet i katalog for *Hensynssoner naturmiljø* som en av de siste gjenværende velutviklede bekkedalene øst i Trondheim. Området har også sikringssone drikkevann, for å ivareta metrovannsledningen. Det er lagt hensynssone landbruk, grønn strek, over dyrka mark. Alle hensynssonene videreføres.

Slik som statsforvalteren poengterer, kan boligbehovet ivaretas med fortetting innenfor byggesone 1 og 2 i arealdelen. Det er imidlertid et stort behov for idrettsarealer til en økende befolkning. Dette gjelder særlig øst i kommunen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at byggeområdene tilknyttet eksisterende idrettsbygg og dagens parkeringsplass langs Loholt allé, høres som arealformålet framtidig idrettsanlegg.

Kommunedirektørens anbefaling er konsekvensutredet som nr 208 Dragvoll I. Eneste endring er at området for framtidig LNFR er noe utvidet mot vest.

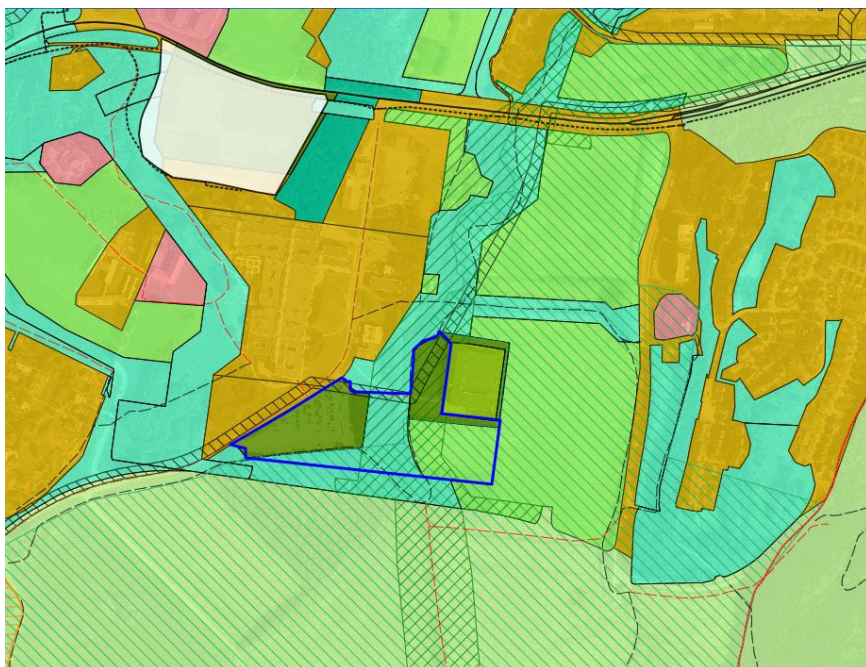
Endring av plandokumenter

Utsnitt fra plankart ved sist høring 2022-2034, sist endret 19.01.2023



Området med dyrka mark, skog og parkeringsplass er avsatt til byggesone 3. Hensynssone bevaring naturmiljø ligger over området langs Stokkanbekken. Sikringsone drikkevann (metrovannsledning) går gjennom området.

Plankart ny høring, sist endret 20.2.2023



Området med dyrka mark er avsatt til framtidig LNFR. Området nærmest idrettsbygget er avsatt til framtidig idrettsanlegg. Hensynssone bevaring naturmiljø ligger over området langs Stokkanbekken. Sikringsone drikkevann (metrovannsledning) går gjennom området.

At skravuren på hensynssoner er grønn og i feil regning er kun en foreløpig teknisk løsning.

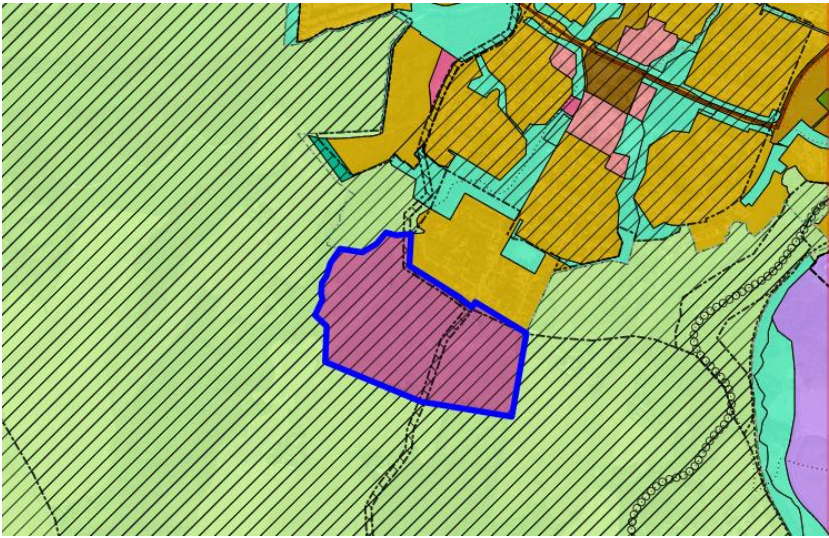
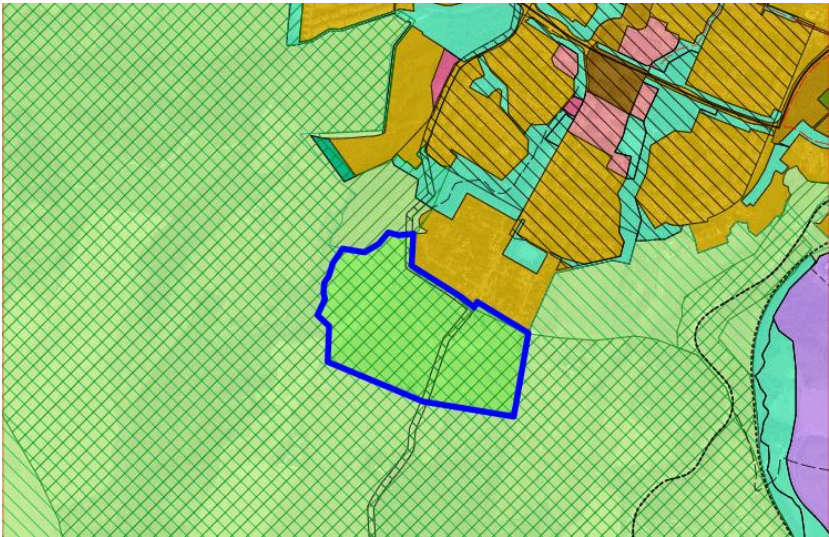
D. Ust avsettes til framtidig LNFR

Reguleringsplan for Ust grav- og urnelund ble avvist av bystyret 2. februar, av hensyn til jordvern og viktige naturverdier. I gjeldende arealdel 2012-2024 er området avsatt til arealformålet grav- og urnelund, og var også avsatt til dette i høringsforslaget for ny arealdel 2022-2034. For at Bystyret skal kunne vedta ny arealdel 2022-2034 hvor Ust avsettes til Framtidig LNFR, dersom de ønsker det, sendes dette delfeltet i på tillegghøring. Det foreslås også at arealet da også inngår i hensynssone landbruk (grønn strek), for å sikre langsiktig ivaretagelse av området til landbruk.

Vurdering og forslag til endring

Arealet er i dag dyrka mark. For jordvern vil en tilbakeføring av 132,7 dekar til Framtidig LNFR være svært positivt for framtidig sikring av dyrka mark.

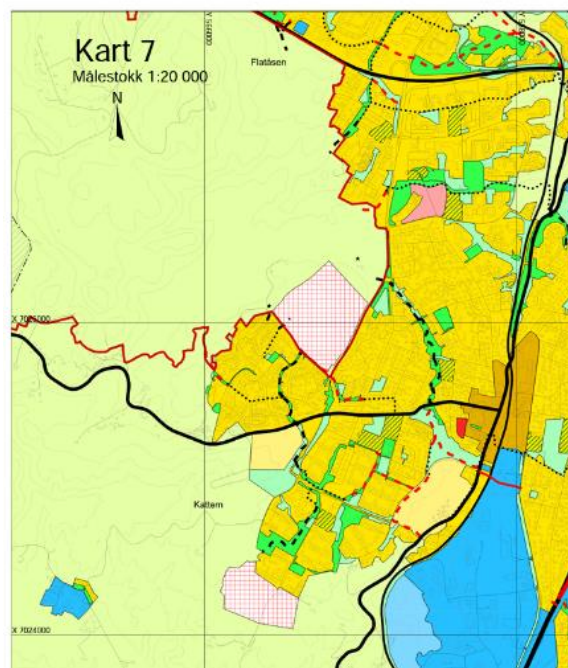
Endring av plandokumenter

Utsnitt fra plankart høring ny arealdel 2022-2034, sist endret 19.01.2023	
	<p>Avsatt til Framtidig grav- og urnelund,</p> <p>med hensynssone bevaring naturmiljø over hele feltet.</p> <p>Hensynssone drikkevann (Metrovannsledning) krysser området.</p>
Plankart ny høring, sist endret 20.2.2023	
	<p>Avsatt til Framtidig LNFR,</p> <p>med hensynssone bevaring naturmiljø og hensynssone landbruk (grønn strek) over hele feltet.</p> <p>Hensynssone drikkevann krysser området.</p> <p>At skravuren på hensynssoner er grønn og i feil regning er kun en foreløpig teknisk løsning.</p>

E. Mulig framtidig areal for grav- og urnelund på Lundskogen

Kommunen har et ansvar for å ivareta tilstrekkelig behov for gravplass. Antall døde per år er økende, og den økende takten vil om få år som gi et ytterligere press på gravplasskapasiteten og evnen til å overholde lovkravet om 3% overkapasitet.

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



Kartblad KPA 2007-2018

Området på Lundskogen er på nytt spilt inn som areal under offentlig ettersyn og høring. Ettersom området er tidligere utredet, og det vanskelig lar seg gjøre å finne gravplassareal som ikke kommer i konflikt med andre interesser, vil kommunedirektøren høre dette arealet i forslag til ny arealdel 2022-2034. Området som foreslås båndlagt er samme område som var båndlagt i KPA 2007-2018. Analyserapporten ligger ved høringsforslaget.

Båndlegging i arealdelen

Kommunen kan i arealdelen båndlegge sone i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, her betyr dette i påvente av vedtak av detaljregulering. Båndleggingen faller bort etter fire år etter vedtak, men kan forlenges én gang med fire nye år. Eiendommer som blir berørt kan vedlikeholdes og oppdateres på ordinær måte. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen.

Siden type hensynssone er definert til *båndleggingssone i påvente av detaljregulering, H710*, er det ikke nødvendig med en bestemmelse tilknyttet hensynssonen. Det vil presiseres i tegnforklaringa på plankartet at området er *båndlagt i påvente av detaljregulering av grav- og urnelund*.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling:

Arealet ligger innenfor rød strek og vil redusere markaområdet. Det er store idretts- og

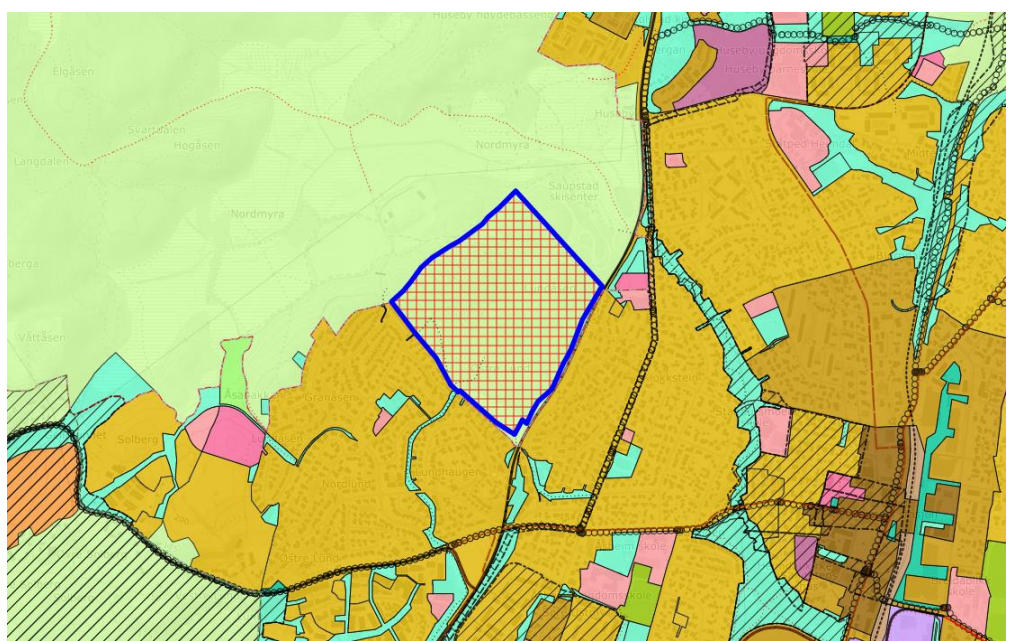
friluftsinnteresser i området, med ski-, rulleski- og skiskytterstadion, med flere stier og løyper som brukes i idrett og rekreasjon året rundt.

Prosesen med detaljregulering vil ivareta konsekvensutredningsplikten og gi oppdatert kartlegging, for videre vurdering om, eller hvilke arealer innenfor området som eventuelt kan brukes som grav- og urnelund. Reguleringsprosessen vil også da se om det er muligheter for omlegging av løypetraseer, om noe sambruk er mulig, og om det er forenlig med grav- og urnelund ved slike anlegg med tanke på også støy.

Behovet for gravplass er anslått til ca 90 dekar. Området som båndlegges er på ca 236 dekar.

Behovet for gravplass er av stor samfunnsnytte, og kommunen er pliktig til å ivareta nok areal for framtidig gravlegging. Den tidligere arealanalysen er like gjeldende i dag, men det er færre alternativer som gjenstår, og nye områder lar seg også vanskelig løse uten å komme i konflikt med marka- eller jordverninteresser. Kommunedirektøren anbefaler at Lundskogen høres som båndlagt i påvente av framtidig regulering som for grav- og urnelund.

Endring av plandokumenter

Plankart ny høring, sist endret 20.2.2023	
	<p>Området avsettes til eksisterende LNFR, og hensynssone h710, båndlagt i påvente av detaljregulering til grav- og urnelund.</p>

Avgrænsningen er illustrert med tykk blå omramming for å bedre lesbarheten.

F. Utvidelse av virkeområde for §10.5, etablering av hybler

Virkeområde for §10.5, om etablering av hybler sendes på høring med utvidelse til Ila og Midtbyen. Bystyret vedtok i sak PS 06/22, [Barnefamilier i sentrum](#) at det skal legges til rette for at flere barnefamilier bosetter seg sentrumsområdet. Å innarbeide Ila i bestemmelse § 10.5 *Etablering av hybler* er et foreslått tiltak fra forskningsprosjektet [Gode oppvekstmiljøer for barn i sentrale bydeler i Trondheim](#). Hyblifisering i sentrale byområder er en flyttegrunn for mange barnefamilier og trussel for å ivareta barnefamiliers behov i de allerede etablerte boområdene. Kommunedirektøren har vurdert hele Midtbyen til å ha de samme utfordringene, og ønsker å høre et alternativ til bestemmelse der området innlemmes i bestemmelsen.

Vurdering og forslag til endring

[Befolknings- og leveårsdata](#) viser at Midtbyen hadde 66 prosent ett- og toroms boenheter og få store boenheter i 2021. Det er få muligheter til å legge til rette for barnefamilier gjennom å etablere nye større boenheter. Kommunedirektøren mener derfor det kan være riktig å sikre at eksisterende boenheter ikke deles opp ytterligere. Kommunedirektøren vil også presisere at dette ikke vil være til hinder for å etablere nye hybler og mindre boenheter gjennom vedtatte reguleringsplaner, men at bestemmelsen vil kunne hindre oppdeling av eksisterende boenheter.

Områder som omfattes av denne bestemmelsen vil kunne gjøre det vanskeligere å gjøre om eksisterende boenheter til mindre hybler. Dette foreslås også å gjelde for Ila og Midtbyen.

Endring av plandokumenter

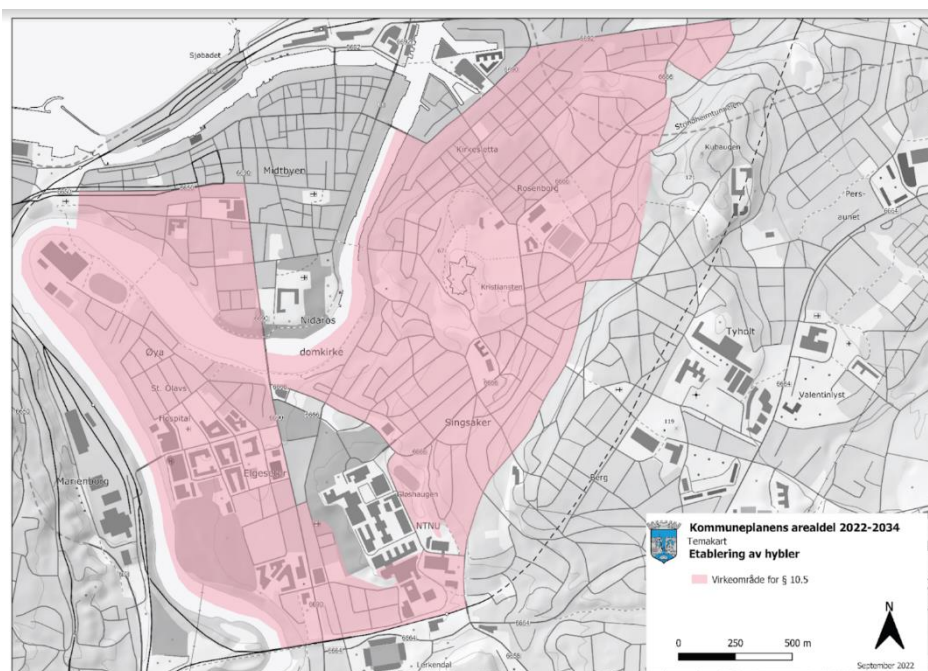
Foreslått [endring i blått](#) av bestemmelse

§ 10.5 Etablering av hybler:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinn, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, Ila og Midtbyen vist i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

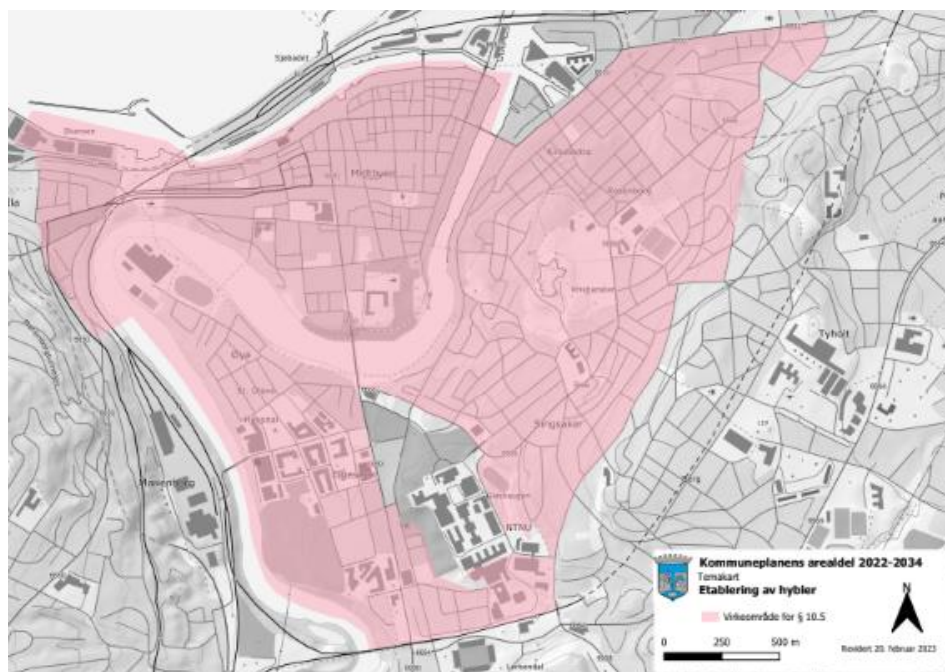
Endring av tilhørende temakart:

Tidligere temakart "Etablering av hybler", datert september 2022



Temakartet viser hvilke områder, markert med rosa, det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Nytt temakart "Etablering av hybler", datert 20. februar 2023



Temakartet som viser hvilke områder og **utvidelse av områder**, markert med rosa, hvor det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Foreslått nytt temakart er også vedlagt saken, og vil legges på [arealdelens nettside](#).

G. Bestemmelsesområde for å hindre innsyn til Tunga fengsel

Statsbygg har sendt et innspill til forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 som var på høring. Innspillet fremmer et forslag om nytt bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse for området rundt Tunga fengsel for å hindre innsyn i fengselets luftegård. Dette kan først og fremst legge begrensninger på høyden på ny bebyggelse, men også til dels utforming og utnyttelsesgrad.

Kommunedirektøren har mottatt forslag til avgrensning av området fra Statsbygg. Arealet er på ca 556 dekar. Innenfor det foreslåtte bestemmelsesområdet er arealbruk avsatt til byggesone 1, 2, 3 og næringsbebyggelse.

Vurdering og forslag til endring

- For arealene avsatt til byggesone 1 og 2 er hensynet også ivaretatt i reguleringsplanen for Øvre Rotvoll, r20150025. Statsbygg mener imidlertid at dette bør synliggjøres også i kommuneplanens arealdel.
- Arealene avsatt til byggesone 3 er allerede utbygd, og det er begrenset potensial for ny bygningsmasse. Det er likevel mulig med fortetting på enkelte tomter. Bestemmelsesområdet har liten påvirkning på områdene innenfor byggesone 3, der fortetting skal tilpasses området strøkskarakter.
- For næringsområdene kan bestemmelsesområdet medføre større begrensninger for framtidig utvikling.

Bestemmelsen til bestemmelsesområdet vil innebære at det ved detaljregulering eller byggesaker innenfor bestemmelsesområdet må det legges fram dokumentasjon på at ny bebyggelse ikke gir innsyn til luftegården. Ved detaljregulering skal risiko i naboforholdet til fengselet behandles i ROS-analysen.

Bestemmelsesområdet er en synliggjøring av en restriksjon som allerede foreligger.

Kommunedirektøren mener at bestemmelsesområdet vil gi bedre forutsigbarhet for alle parter ved framtidige detaljregulering.

Endring av plandokumenter

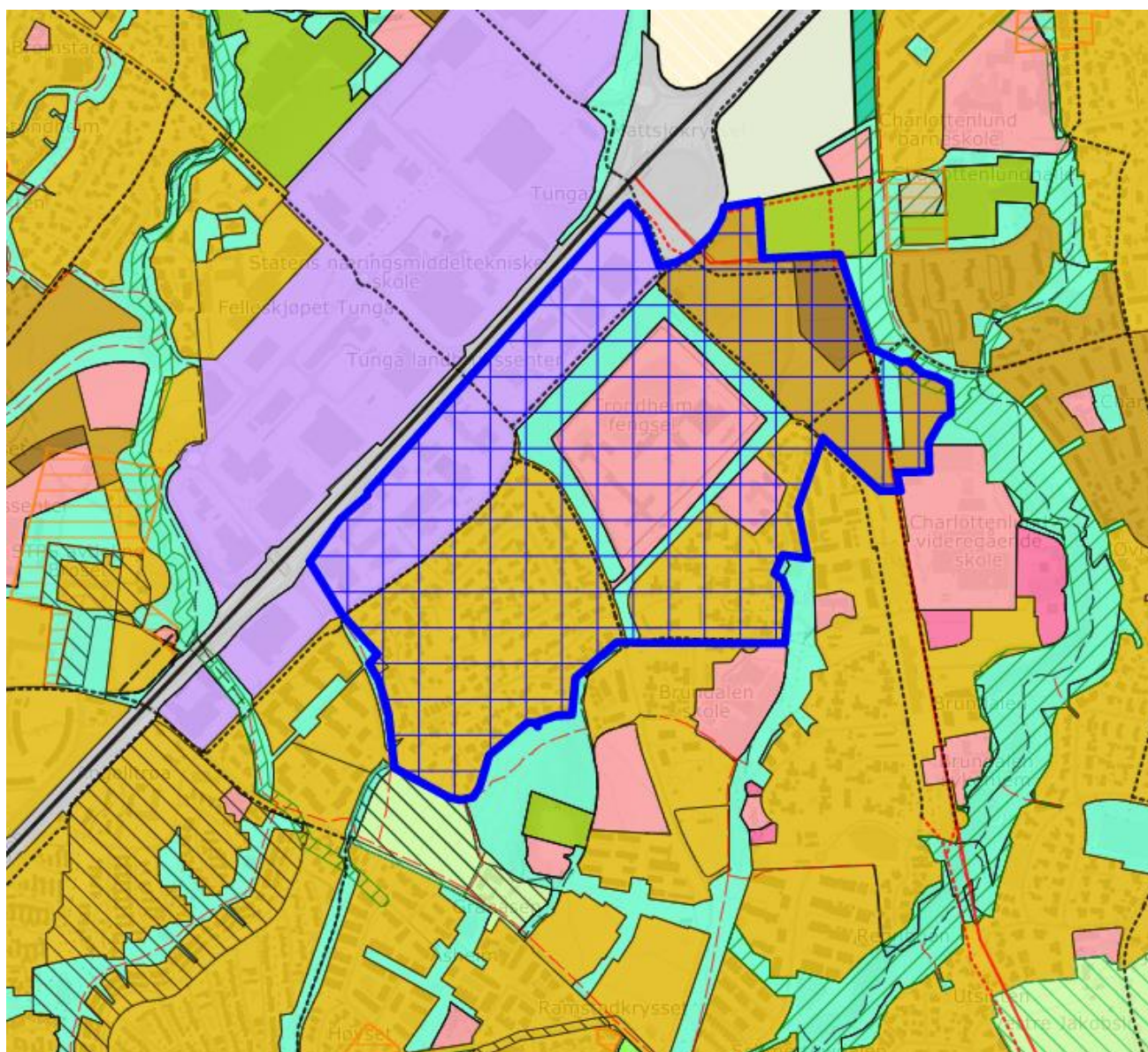
Foreslått ny tilhørende bestemmelse:

§ 31.12 Bestemmelsesområde #13, Tunga fengsel:

Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftgård.

Avgrensning av bestemmelsesområde for Tunga fengsel i plankart:

Området er illustrert med blå omramming og blå skravur for at synligheten skal være bedre.



H. Endret metode for beregning av krav til uteoppholdsareal, § 10.4

I gjeldende arealdel kan uteoppholdsareal beregnes per boenhet eller 100 m² BRA, mens det i høringsutkastet til ny arealdel ble foreslått å beregne kun per boenhet. Dette for å bidra til at beregningsmetode for uteoppholdsareal ikke presser leilighetsstørrelsen ned i sentrale bydeler, der det er vanskelig å etablere gode uterom.

Videre ble det i høringsutkastet differensiert mellom seks ulike kategorier når det gjelder størrelse på uteoppholdsareal per boenhet:

- Byggesone 1:
 - Felt S1 Midtbyhalvøya: 0 m² - Det skal om mulig legges til rette for uteoppholdsareal
 - Felt S1 for øvrig: 15 m²
 - Felt S2-S5: 25 m²
- Byggesone 2: 40 m²
- Byggesone 3: 75 m²
- Byggesone 4: 100 m²

Bygningsrådet la i sitt vedtak om høring til at følgende alternative krav til uteoppholdsareal i byggesone 1 skulle vurderes og sendes på høring:

- Felt S1 for øvrig: 30 m²
- Felt S2-S5: 30 m²

Kommunedirektøren har gjort supplerende utredninger angående konsekvensene av den foreslåtte beregningsmetoden i høringsutkastet. Beregningsmetoden vil gi en økning i krav til minste uteoppholdsareal som er såpass betydelig at den anses å begrense fortettingsmulighetene i for stor grad. Dette gjelder særlig i byggesone 2, hvor størrelsen på boenhetene gjør at beregning per boenhet ofte gir krav om større uteoppholdsareal enn ved beregning per 100 m² BRA til bolig.

Det er også kommet mange innspill angående denne endringen av beregningsmetode fra private eiendomsutviklere. De peker på at snittstørrelsen på boenhetene i store utbyggingsområder i dag stort sett ligger innenfor 55 til 65 m² BRA, og at forslag til ny arealdel dermed gir økte krav til uteoppholdsareal sammenlignet med gjeldende arealdel, unntatt for byggesone 1 i og rundt Midtbyen (felt S1).

Vurdering og forslag til endring

På bakgrunn av dette varsles allerede nå at kommunedirektøren når kommuneplanens arealdel sendes til sluttbehandling vil foreslå å gå tilbake til gjeldende beregningsmetode for uteoppholdsareal, det vil si en valgfri beregning per 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Foreslått beregningsmetode skulle bidra til at krav til uteoppholdsareal ikke presser leilighetsstørrelsen ned i sentrale bydeler. Konsekvensene på den andre siden vil imidlertid kunne være at det blir vanskelig å følge opp byutviklingsstrategien og å få på plass den boligmengden som ønskes, særlig i byggesone 2.

I de mest sentrale områdene vil det være nødvendig å vurdere andre kvaliteter for nye boliger enn kun de tradisjonelle, blant annet med tanke på tilgang på egne uterom og sol. Vurderinger angående leilighetsstørrelser og leilighets sammensetning må gjøres i hver enkelt plan- og byggesak, og det er også viktig i et bærekraftsperspektiv å kunne redusere antall boligkvadratmeter per person.

Endring av plandokumenter

Foreslått [endring i blått](#) av bestemmelse § 10.4.

§ 10.4 Uteoppholdsareal		
Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha <u>minste uteoppholdsareal (MUA)</u> i samsvar med tabellen under:		
Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	0 m ²	<i>Retningslinje: det skal om mulig legges til rette for uteoppholdsareal</i>
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	15 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 1, felt S2 - S5	25 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.
*Forslag til alternativ størrelse fra bygningsrådet (pkt. 9.3)		

I. Endringer i forholdet til vedtatte reguleringsplaner, § 2.2

I høringsutkast til ny arealdel ble det foreslått at reguleringsplaner vedtatt etter vedtaket av byutviklingsstrategien i bystyret 09.12.2020, skulle gjelde foran ny arealdel ved motstrid. Datoen ble satt for å sikre at mest mulig av byutviklingen skjer i henhold til føringer gitt i ny arealdel, og at kun de nyeste reguleringsplanene, som i stor grad er utformet i tråd med byutviklingsstrategien, skulle gjelde foran ved motstrid.

Det er kommet inn mange innspill angående denne datoen fra private eiendomsutviklere. Innspillene peker på at siden bestemmelsene som er foreslått i ny arealdel er mer detaljerte, burde reguleringsplaner med urealisert bebyggelse få forrang, særlig i forholdsvis nye planer. Dette for å sikre forutsigbarhet for de som eier og utvikler eiendommene. Innspillene varierer angående hvor langt tilbake i tid en slik dato bør settes; fra fem år tilbake i tid til at alle vedtatte reguleringsplaner bør gjelde foran arealdelen.

Det pekes på flere uheldige konsekvenser av at denne datoen er satt såpass kort tilbake i tid (ca 2,5 år). Endringer som følge av nye krav i arealdelen kan gi et økt behov for dispensasjoner og omregulering, og dermed økt arbeidsbelastning for plan- og bygningsmyndigheten. Dette kan igjen bidra til forsinkelser av utbyggingsprosjekter, samt økte kostnader hos både kommunen og utbyggerne. Det kan også være utfordrende å vurdere hva som er motstrid.

Mange av innspillene har særlig fokus på konsekvensene for planer med boligbebyggelse innenfor byggesone 3. For å oppfylle nye krav om tilpasning til strøkskarakter og uteoppholdsareal foreslått i ny arealdel må utnyttelsesgraden eventuelt reduseres i forhold til det som er gitt i vedtatte reguleringsplaner. Dette vil igjen kunne påvirke det totale boligpotensialet i vedtatte reguleringsplaner.

Områder som allerede er under utbygging

Det etterspørres også en avklaring på hvordan nye byggesøknader innenfor områder som allerede er under utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplaner vedtatt før 9.12.2020 skal håndteres.

Vurdering og forslag til endring

På bakgrunn av dette varsles allerede nå at kommunedirektøren når kommuneplanens arealdel sendes til sluttbehandling vil foreslå å endre datoen for når ny arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner. Datoen ble satt for å sikre at mest mulig av byutviklingen skal skje i henhold til de mål og føringer som er gitt i ny arealdel, og at kun de nyeste reguleringsplanene, som i stor grad er utformet i tråd med byutviklingsstrategien, skal gjelde foran ved motstrid.

Konsekvensene på den andre siden vil imidlertid være forholdsvis store endringer i rammebetingelsene for de som eier og de som har planlagt og investert i en utvikling av de eiendommene som dette gjelder. Når ny arealdel skal gjelde foran mange forholdsvis nylig vedtatte reguleringsplaner kan dette også gi et økt behov for dispensasjoner og omreguleringer, og dermed økt arbeidsbelastning og økte kostnader hos både kommunen og utbyggerne. Planlagte utbyggingsprosjekter kan bli forsinket.

Det foreslås å endre datoen til 21.03.2013, som er vedtaksdato for gjeldende arealdel for Trondheim kommune.

Videre foreslås en del justeringer av bestemmelsen for å ivareta at enkelte formål og soner angitt i ny arealdel likevel gjelder foran planene vedtatt etter 21.03.2013. Dette gjelder områder avsatt til grønnstruktur, fremtidig LNFR, bestemmelsesområder, og sikrings- og/eller faresoner.

For at man i nye utbyggingsprosjekter likevel skal kunne bidra til å oppfylle et sentralt og viktig mål innenfor byutviklinga - *klima- og miljøvennlig transportmønster* - gis det samtidig mulighet for å fravike minimumskrav til parkering i gjeldende reguleringsplaner. Dette såfremt at utbyggingsprosjektet oppfyller § 14 *Parkering* i ny arealdel.

For bidra til å sikre *klima- og miljøvennlige byggeprosjekt* foreslås at for alle søknadspliktige byggetiltak skal likevel bestemmelse § 15 om energi og klima gjelde, og som tidligere også § 12.1 om overvannshåndtering og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Det foreslås at utbyggingsprosjekter hvor det allerede er søkt om rammetillatelse kan gjennomføres i henhold til reguleringsplan vedtatt før 21.03.2013. Dette forutsatt at § 2.2.4 oppfylles.

For å presisere at kommuneplanens arealdel til enhver tid skal supplere og utfylle gjeldende reguleringsplaner, er det lagt til et eget punkt som stadfester etablert praksis (ny § 2.2.1).

Endring av plandokumenter

Foreslått [endring i blått](#) av bestemmelse

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er følgende områder:

- områder med formålet *eksisterende* landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- områder regulert til naturvern
- områder regulert til råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

Utbyggingsprosjekter hvor det allerede er søkt om rammetillatelse ved vedtak om ny arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til reguleringsplan vedtatt før 21.03.2013.

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Unntatt er reguleringsplaner som er i motstrid med grønnstruktur, fremtidig LNFR, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal likevel gjelde foran arealdelen.

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet i stedet.

§ 2.2.4 For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder likevel bestemmelse § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.