



Vedlegg 1B - Tillegg til planbeskrivelsen

Kommuneplanens arealdel 2022-2034, beskrivelse av vedtatte endringer i høringsforslaget etter bygningsrådet 18.10.2022

Under er alle vedtakspunkter fra [bygningsrådets vedtak 18.10.22](#) gjengitt, vist 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. I slutten av dokumentet følger en kort beskrivelse av de samlede konsekvensene av endringene for planforslaget og planprosessen.

Bygningsrådets vedtakspunkter

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:40 000, datert 13.10.2022, bestemmelser datert 04.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 22.09.2022. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Plankartet og bestemmelser er oppdatert i tråd med bygningsrådets vedtakspunkter. Plankartet og bestemmelsene er nå datert 04.11.2022. Planbeskrivelsen er fortsatt datert 22.09.2022, men suppleres av dette tillegget (vedlegg 1b).

2. Bygningsrådet ønsker å gjøre endringer knyttet til arealinnspill, for å sikre økt behov for næringsareal og tilstrekkelig boligareal. Samtidig kan det være behov for endringer og omprioriteringer for å ivareta mer matjord og verdifull natur. Det er også behov for å vurdere ytterligere hvordan vi kan utnytte eksisterende infrastruktur, særlig med tanke på ledig skolekapasitet som er en begrensning for å sikre utbygging.

Kommunedirektøren har gjort de konkrete endringene som bygningsrådet har foreslått for å sikre økt areal til næring og bolig, med den begrunnelse som bygningsrådet her angir.

3. Følgende områder avvises: 3, 4, 11, 15, 19, 21, 26, 31, 33, 36, 42, 44, 52, 60, 64, 72, 76, 78, 79, 80, 81, 85, 90, 91, 102, 108, 109, 112, 128, 132, 135, 138, 139, 146.

Dette er i tråd med forslaget fra kommunedirektøren.

4. Følgende områder skal konsekvensutredes med nytt formål før det legges ut på høring:

4.1. Område 209, sør for Jonsvannsveien: Alternativ arealformål: kombinert bygg og anlegg (bussdepot)

Det er utarbeidet ny konsekvensutredning nummer 917, som er inkludert i vedlegg 10 *Konsekvensutredning av kommunale forslag*. Se også oppfølging av punkt om #911.

4.2. Område 218 pluss resten av Kruskajordet: Alternativt arealformål: boligformål/sentrumsformål (som nært framtidig Ranheim stasjon)

Det er utarbeidet ny konsekvensutredning nummer 916, som er inkludert i vedlegg 10 *Konsekvensutredning av kommunale forslag*. Se også oppfølging av punkt om #218.

5. Følgende områder skal, i tillegg til områdene foreslått av kommunedirektøren høres og vurderes til en eller flere formål:

Oppfølging av dette punktet er beskrevet i tabellen under. Nummer angitt med # i venstre kolonne henviser til nummer i vedlegg 2b [Områder med flere alternative arealformål](#), vedlegg 9 [Konsekvensutredning innsendte forslag](#), vedlegg 10 [Konsekvensutredning kommunale forslag](#) eller vedlegg 11 [Nye områder til LNFR eller Blå/grønnstruktur](#). Der finnes beskrivelser av konsekvensene av disse endringene.

Bygningsrådets vedtakspunkt	Kommunedirektørens oppfølging, og eventuelt kommentar
# 7: Tilleråsen 75 som råstoffutvinning, underjordsdrift	Området er i plankartet avsatt til framtidig råstoffutvinning og med hensynssone mineralressurser. Det er satt en bestemmelse til hensynssonen som sikrer at det kun er underjordsdrift som kan tillates.
# 9: Flere eiendommer i Fossegrenda som kombinert bolig og næring. Arealet må utnyttes langt bedre enn i dag, 1 etasjer og sokkeletasjer skal prioriteres til næringsarealer for eks. service-, bygg- og anleggsvirksomheter samt teknologi og produksjonsvirksomheter. Det må sikres at arealet for ovennevnte eksempler økes vesentlig i forhold til i dag, og virksomhetene skal ikke føre til vesentlige støy og trafikkbelastning	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3 og bestemmelsesområde #10 som skal sikre næring på bakkeplan i § 31.9.

# 14: Sivert Dahlens veg som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 28: Valkyrjevegen som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 2.
# 35: Leirfossvegen som kombinert bolig og næring. Arealet må utnyttes langt bedre enn i dag, 1 etasjer og sokkeletasjer skal prioriteres til næringsarealer for eks. service-, bygg- og anleggsvirksomheter samt teknologi og produksjonsvirksomheter. Det må sikres at arealet for ovennevnte eksempler økes vesentlig i forhold til i dag, og virksomhetene skal ikke føre til vesentlige støy og trafikkbelastning	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3 og bestemmelsesområde #10 som skal sikre næring på bakkeplan i § 31.9. Endring av arealformålet til byggesone 3 er ikke i tråd med nylig vedtatt kommunedelplan for Sluppen, hvor området er avsatt til næringsbebyggelse og grønnstruktur innenfor nidelvkorridoren.
# 37: Havstein som 1) bolig og næring	Ett område er i plankartet avsatt til byggesone 2, og to områder til byggesone 3, med avgrensning i tråd med skisser innsendt av grunneier.
# 38/107: Rotvolltrekanten: som 1) LNF og 2) kombinert bygg og anlegg (bussdepot) og næring (som foreslått av kommunedirektør)	Området er i plankartet vist som hvitt, og med tegn 1*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i> , som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.
# 41: Røddevegen som 1) næring	Området er i plankartet avsatt til framtidig næringsbebyggelse.
# 43: Bratsberg som 1) deler av området som deponi med LNF som etterbruk	Området er i plankartet avsatt til framtidig andre typer bebyggelse og anlegg - Massedeponi
# 48: Stokkåsen som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3, og markagrensa er lagt utenfor området.
# 49: Nordset som 1) Deponi med LNF som etterbruk	Området er i plankartet avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg - Massedeponi
# 50: Bratsbergvegen 1) som kombinasjon av bolig og dagens næringsvirksomhet	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3, der denne type næringsvirksomhet er tillatt

# 51: Sandmoen som 1) næring/overnatting	Området er i plankartet avsatt næringsbebyggelse, og er nå også omfattet av et bestemmelsesområde (#12) som tillater overnatting.
# 54: Klett som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 55: Innherredsveien som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 57: Osloveien 276A som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 58: Flatåsen senterområde, hele arealet til sentrumsformål og innenfor byggesone 1	Området er i plankartet avsatt til byggesone 1. Kommunedirektøren vil bemerke at dette gir forholdsvis stor utstrekning på den lokale sentrumskjernen på Flatåsen i forhold til det omlandet den skal betjene. Dette kan gi uheldige konsekvenser når det gjelder etablering av detaljhandel, siden det ikke er gitt begrensninger på detaljhandel innenfor sentrumskjerner/byggesone 1. Det bør derfor vurderes å avsette dette tilleggsarealet til byggesone 2 til sluttbehandling, hvor det ikke er krav om etablering av publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene.
# 59: Perslia som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 67: Kleiva som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 70: Stormyra som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 74/92/96: som 1) næring	Områdene er i plankartet avsatt til framtidig næringsbebyggelse.
# 77: Granås gård som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3, hensynssone for bevaring kulturmiljø beholdes.
# 87: Dalgård som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 88: Prestegårdsveien 74 som 1) Bygg og anlegg, fritids- og turistformål	Området er i plankartet avsatt til framtidig fritids- og turistformål.
# 93: Heimdalsvegen som 1) næring og LNF i tråd med innspill	Området er i plankartet avsatt til framtidig næringsbebyggelse.
# 94: Røddevegen, areal avsatt til tjenesteyting som 1) næring	Området er i plankartet avsatt til framtidig næringsbebyggelse.

# 99: Charlottenlund bunker som 1) Forsvar og Bevaring kulturmiljø	Området er i plankartet avsatt til formålet forsvaret, samt hensynssone bevaring kulturmiljø.
# 111: Foldal gård 1) LNF og 2) bolig	Området er i plankartet vist som hvitt, og med tegn 2*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i> , som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.
# 113: Vassfjellet som 1) LNF	Området er i plankartet avsatt til framtidig LNFR. Er beskrevet som nr. 113 a i vedlegg 11 <i>Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur</i> .
# 120: Hermo som 1) LNF	Området er i plankartet avsatt til framtidig LNFR. Er beskrevet som nr. 120 a i vedlegg 11 <i>Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur</i> .
# 126: Lianvatnet skole som 1) Bolig/tjenesteyting	Områdene er i plankartet avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, (boligbebyggelse + tjenesteyting), vist som KB1 i plankartet.
# 127: Moksneslia som 1) bolig	Områdene er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 130: Espflaten som 1) bolig	Områdene er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 134: Stubbsvingen som 1) bolig	Områdene er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 140: Bromstadvegen 57 som 1) bolig	Områdene er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 142: Eklestrøa som 1) næring, bolig og kolonihager	Området er i plankartet avsatt til LNFR, framtidig næringsbebyggelse og byggesone 4
# 143: Oustmyrvegen som 1) bolig	Området er i plankartet avsatt til byggesone 3.
# 145: Høvilåsen vestre som 1) fritid	Området er i plankartet avsatt til framtidig Fritidsbebyggelse, merket F.
# 911: Øvre Rotvoll som 1) LNF og 2) idrettsformål og grønnstruktur 3) bolig 4) næring	<p>Området er i plankartet vist som hvitt, og med tegn 3*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i>, som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternativ 3.1: Framtidig LNFR. Er beskrevet som nr 911a i vedlegg 11 <i>Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur</i>. • Alternativ 3.2: Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg, merket KB4 til grønnstruktur og idrettsanlegg.

	<p>Konsekvensutredning 911b er dekkende for forslaget, vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning: Kommunale forslag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternativ 3.3: Byggesone 3. • Alternativ 3.4: Framtidig næringsbebyggelse. <p>Konsekvensutredet som nr 911d vedlegg 10, i <i>Konsekvensutredning: Kommunale forslag</i>.</p>
# 209: sør for Jonsvannsveien som 1) Idrettsformål, 2) kombinert bygg og anlegg (bussdepot) og 3) bolig	<p>Området er i plankartet vist som hvitt, og med tegn 4*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i>, som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternativ 4.1 Framtidig idrettsanlegg - Inngår som nr 209 a i vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning: Kommunale forslag</i> • Alternativ 4.2 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Er beskrevet som nr 917 i vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning: Kommunale forslag</i>. Tilhørende bestemmelse: § 24.7.5 Dragvoll II KB5 • Alternativ 4.3 Byggesone 3 - i samsvar med formålet i gjeldende KPA
# 403: Valøya unntatt areal med skole som 1) idrettsformål	<p>Området er i plankartet avsatt til framtidig idrettsanlegg.</p>
# 218: pluss resten av areal på Kruskajordet: 1) boligformål/sentrumsformål (som nært framtidig Ranheim stasjon), 2) 218: idrettsformål	<p>Området er i plankartet vist som hvitt, og med tegn 5*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i>, som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternativ 5.1 Byggesone 3 - Beskrevet som nr 916 i vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning kommunale forslag</i> • Alternativ 5.2 Framtidig idrettsanlegg - Beskrevet som nr 218 i vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning kommunale forslag</i>
# 208: Dragvoll som 1) bolig	<p>Området er i plankartet vist som byggesone 3, beskrevet som nr. 923 i revidert vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning kommunale forslag</i>.</p>
# 30/136/320: Helse og velferdssenter i Fjellseterveien (320) har tidligere vært vurdert og det må avklares om tomten er stor nok, viser til politisk sak 62/19 behandlet i formannskapet, om	<p>Alle disse tre områdene er avsatt til Framtidig tjenesteyting i plankartet. Markagrensa er flyttet rundt områdene 135/922 og 30/921. Til sluttbehandling vil kun ett av områdene bli anbefalt til framtidig tjenesteyting, mens de øvrige to områdene vil få arealformål tilsvarende det de har i gjeldende arealdel, og markagrensa flyttes tilbake.</p>

<p><i>avklaringer og mulig erverv av tomt. Området 136 er også spilt inn som en mulig areal til et helse og velferdssenter. Områdene 30 (vest for byåsen butikkssenter), 136 og 320 skal vurderes for plassering av et fremtidig helse og velferdssenter.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Område 30 var konsekvensutredet for videreutvikling av gården og næring. Det er etablert en ny konsekvensutredning, nr 921, som utreder området som ønskes vurdert for nytt helse- og velferdssenter. Denne konsekvensutredningen er i revidert vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning av kommunale forslag.</i> • Område 135 var konsekvensutredet for boligbebyggelse. Det er etablert en ny konsekvensutredning for samme område, nr 922, som utreder området til framtidig tjenesteyting. Denne konsekvensutredningen er i revidert vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning av kommunale forslag.</i> • Område 320 er vurdert i revidert vedlegg 10 <i>Konsekvensutredning av kommunale forslag.</i>
<p><i># 232: Starrmyra som 1) idrettsformål</i></p>	<p>Området er i plankartet avsatt til framtidig idrettsanlegg.</p>
<p><i># 336: Brinken skal vurderes som aktuell skoletomt</i></p>	<p>Området er i plankartet avsatt til framtidig tjenesteyting.</p>
<p><i># 340: Aktivitetshus Kattem med driftsgarasje skal vurderes regulert til tjenesteyting</i></p>	<p>Området er i plankartet avsatt til framtidig tjenesteyting.</p>
<p><i># 811: Fortunalia som 1) LNFR og 2) bolig</i></p>	<p>Området er i plankartet vist som hvitt og med tegn 6*. I digitalt plankart er det lenke til vedlegg 2b <i>Områder med alternative arealformål</i>, som viser kartutsnitt med de alternative arealformål.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternativ 6.1 Framtidig LNFR - Inngår som nr 811 i vedlegg 11 <i>Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur.</i> • Alternativ 6.2 Byggesone 3 - som tilsvarer formålet i gjeldende KPA.

6. Følgende områder skal høres som byggesone 2 (i stedet for byggesone 3) med hensynssone kulturmiljø:

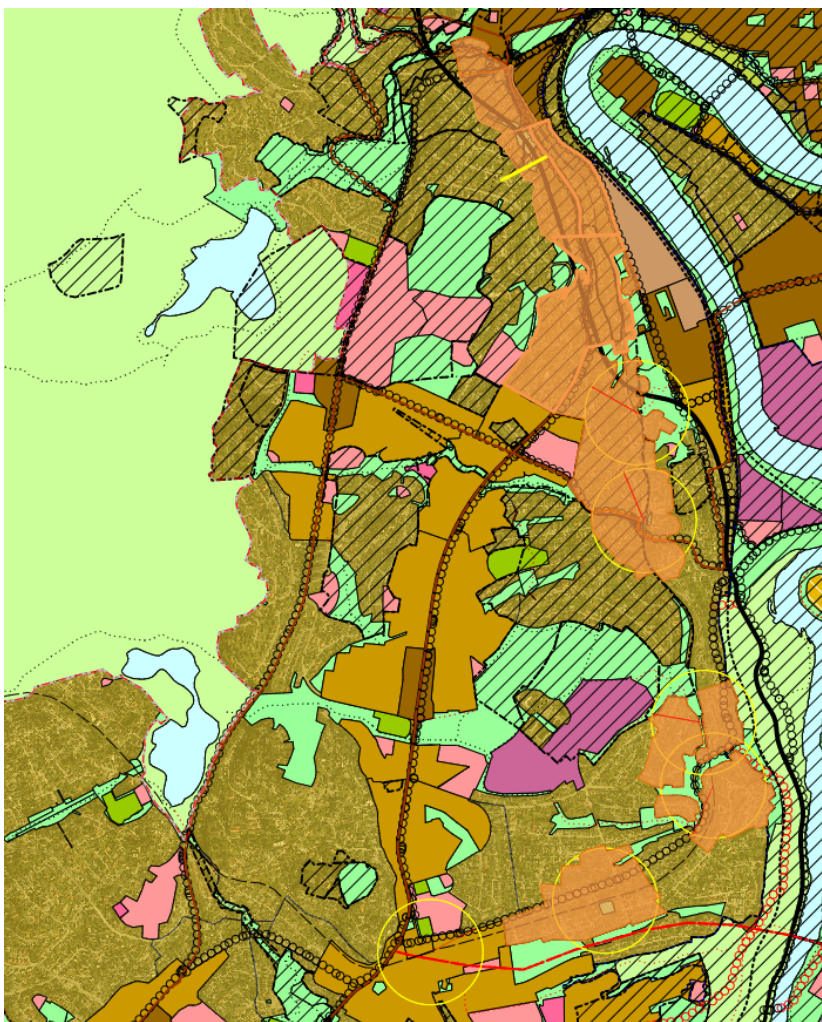
6.1. Område fra Ila langs Byåsveien opp til Åsveien skole, område langs Innherredsveien fra Rosendal Teater til Rønningsbakken og område langs Dybdahls veg mellom Berg Studentby og Jonsvannsvegen. Bygningsrådet viser til vedlegg 12 Hensynssone kulturmiljø, og ønsker å få vurdert om det er mulig å fortette ytterligere, samtidig som at hensynene som er listet opp i vedlegg 12 er ivarettatt.

Det er lagt til byggesone to langs de nevnte delene av Byåsveien, Innherredsveien og Dybdahls veg. Slik som langs andre deler av sentrale kollektivlinjer er det tatt utgangspunkt i 200 meter avstand i luftlinje fra kollektivlinjene, men med tilpasning til naturlige avgrensninger av gater, terrengsprang, særskilt viktige vernehensyn og arealer avsatt til grønnstruktur eller andre formål. Alle de aktuelle områdene er småhusområder.

Området langs nederste del av Byåsveien er preget av bratt terreng og smale bolig-gater. Hensynssone for kulturmiljø, delvis eksisterende og delvis foreslått som ny, ligger over området. Denne tilsier at fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse ikke bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at den grønne karakteren og landskapstrekk ivaretas.

Mange bygninger i området er klassifisert som antikvarisk verdifulle (klasse C, og til dels klasse B). Disse forholdene gjør det utfordrende å fortette og utvikle området etter bymessige prinsipper, i tråd med intensjonen for byggesone 2.

Området langs Innherredsveien fra Rosendal Teater til Rønningsbakken er også preget av til dels smale bolig-gater uten fortau. Av de ca 80 bygningene som inngår i denne utvidelsen av byggesone 2 er 56 klassifisert som bygninger med antikvarisk verdi, og syv av disse med høy antikvarisk verdi. Området inngår i en større sone som nå er foreslått som ny hensynssone for kulturmiljø.



Det meste av området langs Dybdahls veg mellom Berg Studentby og Jonsvannsveien har ingen antikvariske verdier. Et mindre område med rekkehusbebyggelse nederst langs Dybdahls veg, på sørsiden, er en eksisterende hensynssone for kulturmiljø. Disse rekkehusene er klassifisert som bygninger med antikvarisk verdi. Det samme gjelder fem enkeltbygg helt nord i området, hvorav ett har høy antikvarisk verdi. Områdene henvender seg i liten grad til Dybdahls veg, som fra Bugges veg og oppover til Jonsvannsveien har høye murer/støyskjermer på hver side. Områdene har smale boligater uten fortau, og til dels bratt terreng.

Generell vurdering

Det vil være mulig å fortette ytterligere i disse områdene samtidig som hensynene listet opp i vedlegg 12 [Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse](#) er ivaretatt. Ved å legge byggesone 2 på småhusområder med *hensynssone kulturmiljø* vil områdene få reduserte krav til parkeringsdekning (§ 14.1), uteoppholdsarealer (§ 10.4), ensidige boliger mot nord og øst tillates (§ 10.2), og boliger vil kunne etableres i rød støysone (§ 19.3). Det vil imidlertid ikke være mulig å oppnå den bystrukturen eller utnyttelsesgraden som er angitt som minimum i byggesone 2 i småhusområder og samtidig ivareta intensjonen med *hensynssone kulturmiljø*. Foreslåtte bestemmelser for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) sier at områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper. Dette innebærer blant annet krav knyttet til utforming av bebyggelse, innhold i førsteetasje mot offentlig gater og byrom, og utforming av ferdsselsårene.

Kommunedirektøren har derfor foreslått som prinsipp å legge småhusområder med *hensynssone kulturmiljø* (eksisterende eller forslag til ny) utenfor byggesone 1 og 2 i planforslaget forøvrig. Ved å legge en del av de ovennevnte områdene inn i plankartet som byggesone 2 går man vekk i fra dette prinsippet. Dersom man skal gå for en slik løsning bør det vurderes om flere av de mest sentrale småhusområdene bør endres fra byggesone 3 til 2 for å være konsekvent. Dette gjelder for eksempel småhusområdene på Øya, Pappenheim og deler av Singsaker.

6.2. Rundt holdeplasser langs trikketraséen fra Ila til Munkvoll. Bystyret har vedtatt å kjøpe inn nye vogner til trikken, og mål om 10-minuttersfrekvens som da vil høykapasitets kollektivåre nært sentrum, som da kan være i tråd med prinsipper i vedtatt byutviklingsstrategi. Bygningsrådet ønsker å få vurdert om det kan være hensiktsmessig med økt fortetting rundt holdeplassene i trikketraséen opp til Munkvoll.

Holdeplassene Bergsli gate, Nyveibakken og Bygrensen inngår naturlig som en del av byggesone 2 som nå er foreslått langs nedre del av Byåsvegen (se beskrivelse under punkt 6.1).

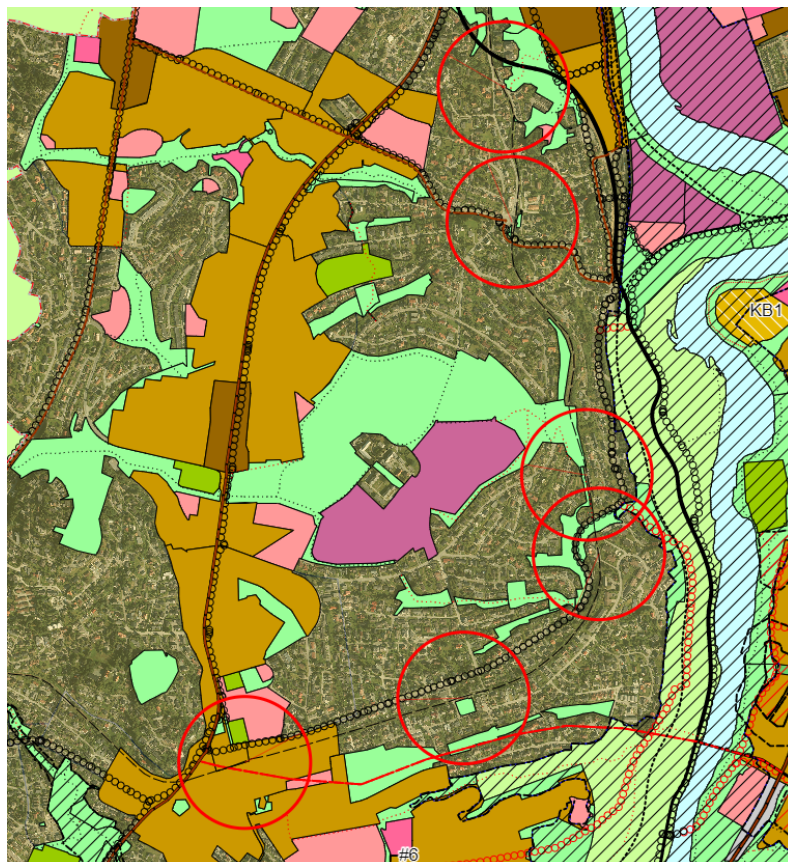
Det er lagt til byggesone to rundt holdeplassene videre langs trikketraseen opp til Munkvoll; Belvedere, Breidablikk, Nordre Hoem, Søndre Hoem og Rognheim. Slik som langs sentrale kollektivlinjer er det tatt utgangspunkt i 200 meter avstand i luftlinje fra holdeplassene, men med tilpasning til naturlige avgrensninger av gater, terrengsprang, særskilt viktige vernehensyn og arealer avsatt til grønstruktur eller andre formål.

Områdene rundt de aktuelle holdeplassene er i hovedsak småhusområder; eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er innslag av bygninger som er klassifisert som antikvarisk verdifulle rundt holdeplassene Belvedere og Breidablikk og Rognheim. Området Marienlyst ved Breidablikk er

beholdt utenfor byggesone 2, siden det er en eksisterende hensynssone for kulturmiljø - karakteristisk "jernbaneverkstedboligby" - og området har adkomst fra Stavnevegen.

Områdene rundt holdeplassene har delvis bratt terreng, særlig rundt Nordre og Søndre Hoem. Her skaper mange terrengformasjoner og til dels store høydeforskjeller naturlige skiller mellom boligfeltene. Ved Rognheim stasjon, som er siste holdeplass før Munkvoll, har man kommet opp på "Hallsetplatået", og er terrenget jevnere.

På sørsiden av Bøckmanns veg, mellom Rognheim og Munkvoll, er det valgt å la byggesone 2. gå kontinuerlig fram til byggesone 2 langs Byåsvegen/metrobusslinje 3. Dette for å unngå en "glippe" på 200 meter.



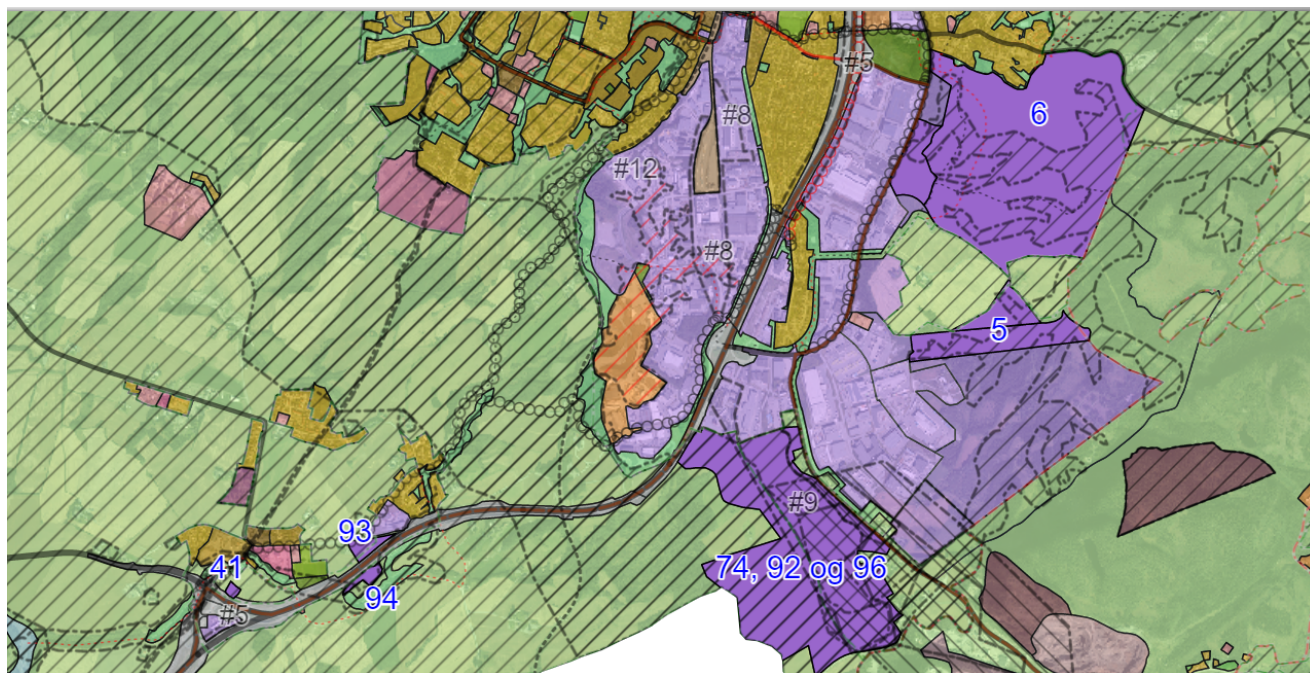
Utgangspunktet for ny byggesone 2 langs trikkelinja opp til Munkvoll - 200 meter radius rundt stasjonene.

Områdene ved Nordre og Søndre Hoem har generelt dårlig tilgjengelighet på grunn av terrengforholdene, og ligger langt fra sentrumskjerner og parker/byrom. Det bratte terrenget og områdenes synlighet mot øst gjør at ny bebyggelse kan få betydelig fjernvirkning.

7. Følgende skal vurderes fram til sluttbehandling:

7.1. Før sluttbehandling skal det fremlegges forslag på ytterlige 1000 dekar næringsareal utover forslag til KPA, det må være områder som er egnet for arealkrevende virksomheter og som tilrettelegge for nødvendig og rask transformasjon i sentrumsområdene. Dette gjelder område 96, 94, 93, 92, 74, 41, 5 og 6. Det må vurderes og sette av mere areal til næring i område 5 og 6. Store deler av område 96, 92, 74 er areal som båndlagt for fremtidig godsterminal, og kan være egnede næringsareal om godsterminal ikke blir bygd. Områdene 93 og 94 skal vurderes på nytt, dette er areal som ligger tett på transportåre og kan være egnet som fremtidig næringsareal. Område 41 ligger tett på E6 og er uegnet til boligbebyggelse som i dag, dette er et lite areal som kan være egnet til næringsareal for servicebedrifter og må vurderes på nytt.

Områdene er vist som framtidig næringsbebyggelse i plankartet. Områdene er beskrevet i revidert vedlegg 9 [Konsekvensutredning av innsendte forslag](#). Markagrensa er flyttet utenfor områdene, men hensynssone landbruk (grønn strek) og bevaring naturmiljø ligger i høringsforslaget over byggeområdene her. Til sluttbehandling vil disse hensynssone ikke videreføres over områder som avsettes til framtidig næringsbebyggelse. Hensynssone bevaring kulturmiljø og bestemmelsesområde #9 for framtidig godsterminal ligger også over deler av områdene, disse vil videreføres også til sluttbehandling.



Vedtaket omfatter område 96, 94, 93, 92, 74, 41, 5 og 6, som til sammen utgjør ca 1920 dekar, altså mer enn de 1000 dekar næringsareal som bygningsrådet ønsker å legge til. Alle disse områdene er likevel i sin helhet lagt til som nytt areal til næringsbebyggelse i høringsforslaget. Dette fordi det foreløpig ikke er utredet hvilke av områdene, eventuelt hvilke deler av områdene, som er mest egnet for arealkrevende virksomheter og som i størst grad kan tilrettelegge for nødvendig og rask transformasjon i sentrumsområdene. Dette vil bli utredet og vurdert før sluttbehandling, når også innspillene kan tas i betraktning.

Områdene på Tiller (nr 5 og 6) utgjør ca 1133 dekar og har adkomst via Østre Rosten. Områdene har viktige naturverdier i form av ravinelandskap, og hensynssone naturmiljø er lagt inn for å synliggjøre disse. I gjeldende arealdel ligger den delen av område 6 som nå er lagt til innenfor markagrensa.

Områdene på Klett (nr 41, 93 og 94) utgjør ca 28 dekar totalt og har adkomst via Heimdalsvegen. Disse ligger innenfor grønn strek.

Områdene på Torgård (nr 74, 92 og 96) utgjør ca 761 dekar og har adkomst via Brøttemsvegen (fylkesveg 704). Hele dette området ligger innenfor grønn strek, og over halvparten ligger innenfor hensynssone bevaring naturmiljø (ytterkantene mot sør og vest). Områdene langs Brøttemsvegen er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø (ca 1/10-del av området). Østre halvdel ligger innenfor

sikringssone for drikkevann. Halvdelen mot Brøttemsvegen ligger innenfor bestemmelsesområde #9 Framtidig godsterminal.

7.2. Området som ligger vest for Tempevegen er i dag etablert som et velfungerende næringsareal for servicebedrifter som har behov for å ligge sentralt plassert, eller tett på gode veiforbindelser. Det er et stort behov for slikt areal i Trondheim. Før sluttbehandling skal område som ligger vest for Tempevegen fra K. Lund til Sluppen bru vurderes tilbakeført til næringsformål.

Området er i plankartet avsatt til framtidig næringsbebyggelse, og utgjør ca 149 dekar. Det er utarbeidet en konsekvensutredning med nummer 918 i vedlegg 10 [Konsekvensutredning av kommunale forslag](#). Endring av arealformålet til næringsbebyggelse er ikke i tråd med nylig vedtatt kommunedelplan for Sluppen, hvor området er avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur.

7.3. Klæbu har servicefunksjoner som er helt i tråd med hva som skal til for og defineres innenfor byggesone 2. Før sluttbehandling må Klæbu sikres nok areal for vekst, og det må legges inn større areal innenfor byggesone 2. Klæbu må i større grad ses på som et bydelssentrum med gode service funksjoner enn det KPA legger opp til.

Det er lagt til byggesone to rundt mot vest og sør, innenfor en radius på omtrent 500 meter fra sentrumskjernen. Dette øker arealet avsatt byggesone 2 i Klæbu fra 235 til 367 dekar.

De to områdene er utbygd som småhusområder, med unntak av en del av området i sør som er ubebygd. Det er ikke bygninger som er klassifisert som antikvarisk verdifulle innenfor noen av områdene. Området i vest har tilnærmet flatt terreng, og ligger slakt oppover fra sentrumsområdet. Området i sør har forholdsvis kupert terreng, og ligger noe lavere enn sentrumsområdet.

7.4. Før sluttbehandling skal alle områder som ligger i skolekretser med ledig kapasitet vurderes, skolekapasitet skal vektas tyngre i det videre arbeidet. Dette gjelder områdene 28, 54 og 127.

Område 28 Valkyrjevegen (ca 1,7 dekar) er som følge av vedtaket nå vist som byggesone 2 i høringsforslaget. I gjeldende arealdel er arealet avsatt til grønnstruktur.

Område 54 Kammen (ca 14,9 dekar) er som følge av vedtaket nå vist som byggesone 3 i høringsforslaget. I gjeldende arealdel og i høringsforslag for ny kommunedelplan for Klett er arealet avsatt til LNFR. Område 127 Moksneslia/Hallset (ca 17,6 dekar fordelt på to områder) er som følge av vedtaket nå vist som byggesone 3 i høringsforslaget. I gjeldende arealdel er arealet avsatt til grønnstruktur.

7.5. Trondheim vil framover ha behov råstoffutvinning og tilstrekkelig deponi kapasitet. Det er forutsigbart og sikre dette i forbindelse med behandling av KPA. Før sluttbehandling skal økt deponikapasitet vurderes, dette gjelder deler av område 7, 43, 49 og 82. I forbindelse med høringen skal det også vurderes uttak av byggeråstoffer for tilslag/pukk fra fjellhaller og deretter gjenfylle fjellhallene med deponimasser eventuelt forurenset masse. Områdene rundt Sjøla kan være egnet for dette.

Områdene 7 Tilleråsen, 43 Bratsberg, 49 Nordset og 82 Moen er lagt inn i høringsforslaget. De områdene som bare har massedeponi legges som framtidig annen bebyggelse og anleggsformål - massedeponi, mens områder til råstoffutvinning og påfølgende massedeponering legges inn som framtidig råstoffutvinning.

Om uttak av byggeråstoff fra fjellhaller:

Alle masseuttak over 200 dekar skal alltid ha konsekvensutredning til detaljreguleringen etter [Forskrift om konsekvensutredninger - Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning.](#)

Det er i forslaget til ny arealdel avsatt en hensynssone mineralressurser over de områdene som er aktuelle for uttak av byggeråstoff fra fjellhaller, og som vi har mottatt innspill om. Dette for å synliggjøre ressursen og hindre tiltak som kan gjøre framtidige uttak av mineralene vanskelig. En hensynssone innebærer ikke at det er tatt stilling til framtidig utvinning av de mineralske ressursene, men synliggjør hvor det kan være aktuelt å utrede slike uttak.

Etterbruk av fjellhaller bør vurderes og bestemmes i hver enkelt detaljplan, om dette er for deponering av forurenset masse, lager, næringsvirksomhet eller annet.

Områdene rundt Sjøla som ligger tett på Brøttensvegen / fylkesveg 704 er godt egnet med tanke på bærekraftig massetransport, med få boligområder tett på eller som blir berørt av tungtrafikken. Hvordan råvareuttak i fjellhall vil påvirke landskap, natur, drikkevannskilder, vegsystem og hvor mye areal som trengs på bakkeplan vil imidlertid ikke kunne avklares gjennom arbeidet med ny arealdel, men gjennom en etterfølgende detaljreguleringsplan.

7.6. Flatåsen er et bydelsentra som trenger større areal til sentrumsutvikling, hele området 58 kan utvikles til sentrumsformål med boliger og sentrumsfunksjoner og det gjøres riktig. Boliger vi underbygge lokalsenteret på Flatåsen og det er lite egnet med et næringsareal del all transport gå igjennom et eksisterende sentrumsområdet.

Hele arealet mot Kongsvegen er i tråd med vedtaket lagt til byggesone 1, sør for det arealet som allerede var avsatt til byggesone 1. Dette øker arealet avsatt byggesone 1/sentrumskerne på Flatåsen fra 46 til 76 dekar. I forhold til beliggenheten og befolkningsgrunnlaget i området er dette et stort område for sentrumsfunksjoner som inkluderer detaljhandel. Det bør vurderes før sluttbehandling å heller legge det ekstra arealet inn som byggesone 2, hvor det ikke er krav om utadrettede funksjoner i første etasje.

7.7. Det sammenhengende ravinelandskapet i Tillermarka er klassifisert som svært viktig - kategori A. Fram til sluttbehandling skal det vurderes om ravinelandskapet 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.

Det er lagt inn to nye hensynssoner naturmiljø i plankartet som synliggjør ravinesystemet og et viktig våtmarksområde. Siden områdene tidligere var innenfor marka, har det ikke vært ansett som

nødvendig å synliggjøre ravinesystemet i plankartet. Vedlegg 13 [Hensynssoner naturmiljø og naturområder i sjø](#) er revidert med en beskrivelse av hensynssonene.

Ny hensynssone nr 35 Kvetabekken, omfatter et stort og ganske intakt ravinesystem i Tillermarka. Ravinedalen er registrert som naturtype med høy verdi (verdi A - svært viktig). Spesielt størrelsen på ravinesystemet er årsaken til denne verdien. Området er stort sett intakt når det gjelder fysiske inngrep, bortsett fra noen kraftlinjer som krysser systemet, og det har skjedd litt utfyllinger lokalt i sør og nær bebyggelsen i nordvest. Lengst sør har utbyggingen til næringsområde begynt å påvirke ravinedalen.

Ny hensynssone nr 36 Hårstadmarka v/Tømmerlunna, omfatter en dam med våtdrag og omkringliggende skog, sør for Tillerbruveien, ca 100 m fra bebyggelsen. Dammen har et rikt dyreliv og gode levevilkår. Verdisettes i kommunens viltkart til svært viktig - verdi A.

7.8. Om det er nødvendig å endre arealformål for områder med framtidig råstoffutvinning og deretter gjenfylling av fjellhallene med forurensede masser.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering er at det ikke vil være nødvendig å avsette områder for råstoffutvinning i fjellhall til eget formål i plankartet til KPA, men at dette vurderes og konsekvensutredes i hver enkelt detaljplan. Se også kommentar til vedtakspunkt 7.5.

8. Følgende bestemmelsesområder endres:

8.1. Bestemmelsesområde #3 får samme avgrensning som KPD Nyhavna.

Avgrensningen for bestemmelsesområdet er utvidet til hele avgrensningen til kommunedelplan for Nyhavna. Bestemmelsen til området er ikke endret. Endringen medfører at mobilitetshus kan plasseres innenfor hele området. Rekkefølgekravet er fortsatt knyttet til felt 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 og 10 i KDP Nyhavna.

8.2. Bestemmelsesområde #4 får et større areal omkring Nyhavnas indre basseng som inkluderer Kullkranpiren.

Avgrensningen for bestemmelsesområde 4 er utvidet til som vist i skissen til høyre. Hele parken ved Kullkranpiren er ikke tatt med på grunn av farled til Transittkaia. Bestemmelsen til bestemmelsesområdet er ikke endret.



9. Følgende endringer i bestemmelsene skal vurderes og høres. Gjeldende formulering skal også høres i tillegg til kommunedirektørens foreslåtte formulering:

9.1. § 4.1 Rekkefølgekrav. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1 og 2.

9.2. § 10.1 Variert boligsammensetning. 40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum tre soverom.

9.3. § 10.4 Uteromoppholdsareal. Tall for byggesone 1 felt S1 utenom Midtbyhalvøya og byggesone 1 felt S2-S5 skal også høres med 30 m2 (i tillegg til 15 og 25 m2)

9.4. § 14.3 Bilparkeringsplasser for forflytningshemmede. 5 prosent endres til 10 prosent i første punkt i første avsnitt.

9.5. § 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering. Endre fra 15 % store plasser til 30 % i andre punkt i andre avsnitt.

9.6. § 18.1 Lokalisering av virksomheter. Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1 og i byggesone 1 og 2 nært knutepunkt med høyfrekvent tilbud.

9.7. § 23.2.1 c endres til: "Det er ikke tillatt med svalganger" (stryke "mot offentlige gater og byrom").

Endringene er lagt inn i bestemmelsene som alternativer til kommunedirektørens foreslåtte formuleringer. Alternativene har blå skrift for å synliggjøre hva bygningsrådet ønsker en særskilt vurdering av.

Angående punkt 9.1: Et fritak for rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1 vil først og fremst bidra til flere boliger i og rundt Midtbyen, hvor det meste av byggesone 1 ligger. Her skal det også satses på økt skolekapasitet for å underbygge ønsket byutvikling. Byggesone 1 i lokale sentrum har en begrenset utstrekning. Byggesone 2 har derimot store områder med stort boligpotensialet mer spredt utover i kommunen og boligbyggingen her vil i større grad påvirke mange skolekretser, inkludert de som har dårlig kapasitet.

Angående punkt 9.6: Dette tolkes som et ønske om utvidelse av området hvor arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal kunne lokaliseres. Det vil si at arbeidsplassintensive virksomheter skal kunne lokaliseres i byggesone 1 og 2 ved de store knutepunktene Strindheim, Tiller og Heimdal (sentrumskjernekategori S2) i tillegg til de områdene som kommunedirektøren har foreslått. En slik endring krever også at bestemmelsene om arealbruk for byggesone 1 og 2 endres, henholdsvis § 23.3.2 og § 23.5.2, slik at også kontor tillates innenfor felt S2 og i byggesone 2 rundt disse. Dette er lagt inn som alternativer under disse bestemmelsene i blå skrift.

10. Følgende tillegg i bestemmelsene skal høres:

10.1. § 9.3 Hensynssoner kulturmiljø. Tillegg om at det kun aksepteres gjenoppføring av bygg i eksisterende volum og høyde.

10.2. § 10.1 Variert boligsammensetning. Retningslinjen om større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger gjøres til bestemmelse.

10.3. § 10.2 Kvaliteter ved boenhetene. Tillegg om at svalganger ikke tillates og at minste størrelse på leiligheter er 30 m².

10.4. § 25 Blå/grønnstruktur (3002) / § 11.2 Ny vegetasjon. Ny § 25.2 Styrking av blå/grønne kvaliteter/Tillegg §11.2. Ny vegetasjon: "I områder mellom blå/grønnstruktur skal det vurderes hvordan trær, beplantning og blå/grønne kvaliteter kan styrkes slik at man kan styrke forbindelsene mellom områder med blå/grønnstruktur".

10.5. Ny § 31.9 Bestemmelsesområde #10, Mikrohus Bestemmelsesområde #10 defineres innenfor byggesone 3 og byggesone 4. Her skal det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Definisjonen følger av lov og forskrift. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.

10.6. Ny § 31.10 Bestemmelsesområde #11, Husbåt. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tilrettelagte kaikanter for å kunne bo i båt. Ved detaljregulering skal areal til husbåter vurderes. Arealet avgrenses til område vist som mulig gjestehavn/husbåtbrygge i det vedtatte kvalitetsprogrammet.

De foreslåtte formuleringene er lagt inn i bestemmelsen som tillegg til kommunedirektørens foreslåtte formuleringer. Tilleggene har blå skrift for å synliggjøre hva bygningsrådet ønsker en særskilt vurdering av.

Angående punkt 10.3: Forslag til tillegg til bestemmelsen vil også kreve omformulering av resterende del av § 10.2.

Angående punkt 10.5: Intensjonen ved vedtaket er løst ved å legge til en ny bestemmelse for byggesone 3 (§ 23.6.2, nytt punkt c) og byggesone 4 (§ 23.7.2). Det har derfor ikke vært nødvendig å legge til bestemmelsesområder.

Angående punkt 10.6: Det er etablert et bestemmelsesområde #11 i plankartet i samsvar med område vist som mulig gjestehavn/husbåtbrygge i det vedtatte kvalitetsprogrammet for kommunedelplanen for Nyhavna. Se illustrasjon til høyre.



11. Fram til sluttbehandling skal følgende vurderes:

11.1. § 15.4 Massebalanse Før prosjekter i gangsettes skal det kartlegges hvor mye masser som kan gjenbruk/ombruk, hvor mye som kjøres på deponi, og kartlegge kjørte tonnkilometer for masse som går ut og inn i anlegget.

11.2. § 21.1 Gjenbruk av matjord Om man bør synliggjøre konsekvensen for kommunens totale dyrkbare areal ved flytting av matjord.

De foreslåtte formuleringene er lagt inn i bestemmelsene. Tilleggene har blå skrift for å synliggjøre hva bygningsrådet ønsker en særskilt vurdering av.

12. Arbeidet med kommuneplanens arealdel (KPA) skal prioriteres slik at KPA kan vedtas av bystyret i juni 2023.

Kommunedirektøren prioriterer arbeidet med arealdelen høyt, og vil legge frem et forslag til sluttbehandling så snart nødvendige høringer og endringer av forslaget er gjennomført.

13. Til bestemmelser under § 27, Bruk og vern av sjø og vassdrag, skal det utarbeides retningslinjer som sikrer en praktisering av bestemmelsene som åpner for turistbåter som Trondheim by Boat.

Det er lagt til følgende retningslinje til § 27.3 Naturområde: *Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.*

14. Bygningsrådet ber om at Dålån massedeponi (også omtalt som Øvre Leinan/Leindalen) inngår i høringen, med forslag om omdisponering fra LNF til deponi.

Kommunedirektøren har utarbeidet en konsekvensutredning for det aktuelle området (nr. 919) i vedlegg 10 [Konsekvensutredning: Kommunale forslag](#). Området er vist i plankartet som framtidig annen bebyggelse og anleggsformål - Massedeponi.

15. Utbyggingsområder som blir liggende i sone 3, der det tidligere i tiliggende områder er bygget med høyere utnyttelsesgrad enn det sone 3 åpner for, skal vurderes videre utbygd med tilsvarende utnyttelsesgrad som tiliggende områder.

Kommunedirektøren oppfatter dette som en føring som skal legges til grunn når man behandler plan- og byggesaker i byggesone 3 når ny arealdel er vedtatt.

16. Bygningsrådet viser til dispensasjonsvedtak i bygningsrådets sak 246/20 som gjelder eiendommene (gnr/bnr) 301/2, 14, 15 og 26 (Myrsund). Vedtaket ble opphevet av statsforvalteren fordi grunnlaget for dispensasjon fra arealformålet ikke var til stede. Bygningsrådet mener fremdeles at arealene bør omreguleres til næringsformål ved rullering av KPA, og ber om at dette blir utredet.

Området er konsekvensutredet som nummer 920 i revidert vedlegg 10 [Konsekvensutredning av kommunale forslag](#), og området er vist i plankartet som framtidig næringsbebyggelse.

Flertallsmerknad – Ap, SV, MDG, Sp Flertallet vil understreke at endringer og tillegg til arealinnspill og bestemmelser, betyr at dette skal vurderes og høres, og vil bli bestemt endelig ved sluttbehandling. Forslag om avvisning betyr at flertallet ønsker å avvise disse innspillene, også ved sluttbehandling. Forslagsstillere vil også bemerke at gjeldende formål i KPA kan videreføres ved sluttbehandling.

Samlede konsekvenser av endringene

Endringene i høringsforslaget påvirker til dels måloppnåelsen av de seks vedtatte hovedgrepene for arealdelen:

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

Arealnøytralitet og bystruktur

Endringene medfører at en større andel av arealet settes av til bebyggelse og anleggsformål, framfor LNFR og blå/grønnstruktur - ca 6 000 dekar. Dette påvirker arealregnskapet slik at planforslaget ikke lenger kan regnes som arealnøytralt.

Det meste av de nye byggeområdene er områder avsatt til massedeponi og råstoffutvinning; ca 2950 dekar. Resten av områdene satt av til bebyggelse og anlegg på bekostning av LNFR eller blå/grønnstruktur fordeler seg slik:

- ca 1470 dekar til næringsbebyggelse
- ca 570 dekar til nytt areal innenfor byggesone 1-4 (hvor det kan bygges boliger)
- ca 445 dekar til fritidsbebyggelse (hyttefelt)
- ca 450 dekar til fritid og turistformål
- ca 70 dekar til tjenesteyting

Formålet fritid og turistformål innebærer ikke nødvendigvis nedbygging av området. Tanken bak innspillet er å kunne utvikle gårdstun og utmark som opplevelsessenter med hytter, selskapslokaler og friluftaktiviteter.

Beliggenheten til noen av de nye byggesonene, hvor det kan bygges boliger, vil gi en mindre samlet bystruktur. Dette bidrar ikke til å underbygge målene om et klima- og miljøvennlig transportmønster og reduksjon i personbiltrafikken.

Landbruk, natur og friluftsliv

Noen av de foreslåtte utbyggingsområdene fra bygningrådet berører matjord. Dette gjelder i hovedsak Foldal gård på 120 dekar (foreslått to alternative formål; byggesone 3 og LNFR), et område på sørsiden av Brøttensvegen på ca 300 dekar (foreslått som næringsformål) og Granåsvegen på 18 dekar (foreslått som byggesone 3). Også 8-900 dekar av det foreslåtte deponiområdet på Bratsberg er matjord, men denne vil bli reetablert etter gjennomført deponi. Det kan bli større områder til matjord etterpå, siden deler av skogen kan bli dyrka mark. Alle disse områdene ligger innenfor grønn strek, unntatt området på Foldal gård.

Fire av de nye byggeområdene som er foreslått ligger innenfor markagrensa, og gjør at denne må flyttes eller justeres. Dette gjelder i hovedsak nytt næringsareal innenfor Tillermarka og ny byggesone 3 på Tanem (Kleiva). Områdene i Tillermarka er svært viktige friluftsområder og utvidelse av næringsformålet her truer den grønne forbindelsen fra Tillerbyen til de store markaområdene lenger sør. I tillegg skal to områder innenfor markagrensa høres som alternative tomter for nytt helse- og velferdssenter på Sverresborg, i tillegg til tomten foreslått av kommunedirektøren.

Også viktige naturområder blir også berørt av forslag til nye arealformål. En større ravinedal i Tillermarka ligger innenfor et område foreslått som til næringsbebyggelse, og er registrert som naturtype med høy verdi. Ravinesystemet sør for Bratsberg (Amundsdalen og Solemsbekken) utgjør et viktig sidevassdrag til Nidelva, hvor det gjøres tiltak for bedre oppvandring og gytemuligheter for nidelvørret.

Boligkvalitet og boligtilgang

De foreslåtte tillegg og alternativer til bestemmelsene om utforming av ny boligbebyggelse, om størrelser på leiligheter og uterom, antall rom og svalganger (punkt 9.2, 9.3, 9.7, 10.2 og 10.3) kan bidra til høyere kvalitet på flere boliger og flere familievennlige boliger. De kan samtidig bidra til at det kan bygges noe færre boliger i sentrale strøk, samt noe økte byggekostnader.

Dersom det ikke skal kunne bygges noen svalganger må det enten bygges flere trapp- og heisløp i hvert bygg, eller innvendige korridorer som medfører flere ensidig belyste leiligheter. Ensiktig belyste leiligheter anses ikke som en fordel for bokvaliteten, og alternativet med mange trapp- og heisløp vil kunne bidra til økte kostnader.

Videre kan krav om store leiligheter på bakkeplan og minst tre soverom i en såpass stor andel av *alle* nye boliger være uheldig i områder som har mange store leiligheter/boliger fra før. Her vil det kunne være hensiktsmessig å bygge en større andel mindre leiligheter for å oppnå mest mulig variert boligsammensetning.

Areal til idrett og rekreasjon

Flere områder skal høres med flere arealformål, inkludert arealer i som i utgangspunktet er foreslått som idrettsanlegg. Bygningsrådet har vedtatt at idrettsanlegg er ett av flere alternative arealformål på tre områder, som samlet utgjør samlet 148 dekar.

Dersom *ingen* av disse områdene avsettes til idrettsanlegg ved sluttbehandling, vil ny arealdel gi en samlet økning av 50 nye dekar til idrettsanlegg, mens kommunedirektøren har synliggjort et arealbehov for idrett i 2040 på 206 nye dekar, dersom dekningen skal være som i dag. Dette gjør det vanskelig å vurdere de samlede konsekvensene for tilgangen til idrettsareal per nå.

Ni områder som i dag er avsatt til grønnstruktur inne i og mellom boligområder er av bygningsrådet anbefalt til byggesone 2 og 3. Dette er områder som kan bli enda viktigere som grønne lunger, lekeplasser og snarveger når byggeområdene rundt fortettes.

Rett virksomhet på rett sted og nok areal til næring

Foreslåtte punkt 9.6. om lokalisering av arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, utfordrer ABC-prinsippet som er lagt til grunn for arealdelen. A-områdene har den aller beste tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende, og utgjør i Trondheim området fra Midtbyen i nord til Sluppen i sør. At de arbeidsplassintensive virksomhetene ikke kun skal lokaliseres i A-områdene, men også i de største knutepunktene (Strindheim, Tiller og Heimdal) betyr at en noe større andel av reisene til disse arbeidsplassene sannsynligvis vil skje med personbil.

Vedtakspunkt 7.1 innebærer at andelen nytt ledig areal avsatt til næringsbebyggelse i kommunen økes med ca 50 % i forhold til arealregnskapet vist i [Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen](#). I følge dette regnskapet har Trondheim (høsten 2021) ca 1 950 dekar ledig areal avsatt til næringsformål, hvorav ca 720 dekar definert som byggeklart (ferdig regulert og klart til å bebygge). Alle de foreslåtte nye næringsarealene ligger i sør, i hovedsak på Tiller og Torgård, men også noen mindre arealer på Klett og Byneset.

Når det gjelder arealer avsatt til næringsformål i mer sentrale områder medfører endringene at noen enkeltområder avsatt til næringsbebyggelse går ut og settes av til byggesone 1-3, totalt ca 145 dekar (Fossegrenda, Leirfossvegen, Flatåsen, Tunga), mens ca 149 dekar (Tempe) legges til.

Klima- og miljøvennlige byutvikling

Utbygging på flere LNFR-områder vil forårsake økt klimagassutslipp, der dette skjer på arealer med betydelige karbonlagre i jord og vegetasjon. Videre hindrer slik utbygging fremtidig opptak av karbon i arealer. Noen av endringene i arealbruk vil sannsynligvis også medføre økt utslipp som følge av transport, siden utbyggingsområdene ligger i områder hvor det er stor sannsynlighet for at mange av reisene vil foregå med personbil. Klimakonsekvensen av arealdisponeringer skal beregnes av forslaget til sluttbehandling.

Konsekvenser for prosessen

Alle endringer som bygningsrådets vedtak medfører er innarbeidet i høringsforslaget. Arbeidet med dette har tatt noe tid, siden det er mange og til dels omfattende endringer. Høringsfristen er derfor flyttet fram til 6. januar 2023. Høring og offentlig ettersyn skal minimum vare i seks uker.

Endring av dokumentene i høringsforslaget

Endringene er innarbeidet i planforslaget på følgende måte:

Vedlegg 1 - Planbeskrivelse: Planbeskrivelsen (vedlegg 1a) er ikke endret, men suppleres av dette dokumentet (vedlegg 1b). Dette anses som mest hensiktsmessig og ryddig, siden planforslaget nå inneholder flere alternativer. Det er også tidsbesparende og bidrar til å sette fokus på de tema som bygningsrådet har foreslått endringer av.

Vedlegg 2 - Plankart: Plankartet er endret i tråd med vedtakspunktene. Alle foreslåtte byggeformål er lagt inn. Arealer som skal høres med flere ulike formål (seks områder) er vist uten formål i kartet (hvite), men med nummer og lenke til beskrivelse i eget vedlegg (2b) av hvilke formål som skal vurderes.

Vedlegg 3 - Bestemmelser: Bestemmelsene er endret i tråd med vedtakspunktene. Endringer og tillegg er lagt inn med tekst i blå farge for å tydeliggjøre endringene i dokumentet, og fremheve de tema som bygningsrådet ønsker vurdert.

Vedlegg 4 - Temakart: Alle temakart som er berørt av de vedtatte endringene er oppdatert.

Vedlegg 5 - Innspill til planarbeidet: Ikke endret.

Vedlegg 6 - ROS-analyse: Ikke endret.

Vedlegg 7 - Klimaveileder til plan- og byggesaker: Ikke endret.

Vedlegg 8 - Blågrønn faktor, norm og veileder: Kartet med geografisk inndeling av ulike soner for blågrønn faktor er revidert i tråd med vedtatte endringer av byggesone 1-4 i plankartet.

Vedlegg 9 og 10 - Konsekvensutredninger: Katalogene er supplert med konsekvensutredninger for forslag til nye byggeområder som ble lagt til av bygningsrådet. Endringene er beskrevet i starten av dokumentene, og tabellene viser hvilke forslag som har fått endret anbefaling. Øvrige sider endres ikke.

Vedlegg 11, 12 og 13 - Andre kataloger: Suppleres med beskrivelse av nye områder som er lagt til, det vil si nye områder med LNFR-formål og blå/grønnstruktur, hensynssoner kulturmiljø og hensynssoner naturmiljø.

Videre prosess og framdrift

Forslaget til ny arealdel har store endringer i forhold til gjeldende arealdeler, både i plankart og bestemmelser. Dette gjør at det forventes mange innspill, og kanskje innsigelser. Det kan som følge av innspill eller innsigelser bli behov for en ekstra høring, eller politisk behandling for å gjøre prinsipielle veivalg før forslag til ny arealdel ferdigstilles for sluttbehandling.

For at arealdelen skal kunne vedtas av bystyret i juni må saken behandles i bygningsrådet 16. mai, og saksmaterialet må ferdigstilles av kommunedirektøren 24. april, to uker etter påske. Dette gir mindre rom for samspill med næringsliv og andre parter, og kvalitetssikring av planforslaget før det sendes til sluttbehandling.