

## Saksframlegg

---

### Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024

Arkivsak.: 11/48667

---

#### **::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

##### **Alternativ A:**

Bygningsrådet vedtar Kommuneplanens arealdel 2012-2024 som vist på kart sist datert 4.12.2012 med retningslinjer og bestemmelser i henhold til vedlegg 2, datert 4.12.2012 og planbeskrivelse i henhold til vedlegg 3, datert 4.12.2012.

Følgende dokumenter gir utfyllende informasjon og skal benyttes ved oppfølgende arbeid av kommuneplanen:

4. Merknadstabell, datert 4.12.2012
5. Hensynssoner for kulturmiljø, datert 4.12.2012
6. ROS-analyse, datert 4.12.2012
7. Analyser av boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning, datert 4.12.2012
8. Handelsanalyser med katalog over lokalsentre, datert 4.12.2012
9. Vurderte utbyggingsområder for bolig og næring, datert 4.12.2012
10. Vurderte utbyggingsområder for offentlig tjenesteyting, datert 4.12.2012
11. Støysonekart for Trondheim 2012 (2 kart)
12. Temakart vannforekomster, datert 16.11.2012
13. Illustrasjonskart, bestemmelsesområde lokalsenter og kollektivåre, datert 4.12.2012
14. Illustrasjonskart, hensynssone kulturmiljø, datert 4.12.2012
15. Parkeringsveileder, datert 4.12.2012
16. Uteromsveileder, datert 4.12.2012

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

##### **Alternativ B:**

Bygningsrådet vedtar Kommuneplanens arealdel 2012-2024 som vist på kart sist datert 4.12.2012 med retningslinjer og bestemmelser i henhold til vedlegg 2, datert 4.12.2012 og planbeskrivelse i henhold til vedlegg 3, datert 4.12.2012.

I tillegg til områder vist på plankartet skal følgende områder tas inn:

- Rotvoll øvre, omsøkte områder sør for E6, med krav om helhetlig plan.
- Kastbrekka

Følgende dokumenter gir utfyllende informasjon og skal benyttes ved oppfølgende arbeid av kommuneplanen:

4. Merknadstabell, datert 4.12.2012
5. Hensynssoner for kulturmiljø, datert 4.12.2012
6. ROS-analyse, datert 4.12.2012

## Trondheim kommune

7. Analyser av boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning, datert 4.12.2012
8. Handelsanalyser med katalog over lokalsentre, datert 4.12.2012
9. Vurderte utbyggingsområder for bolig og næring, datert 4.12.2012
10. Vurderte utbyggingsområder for offentlig tjenesteyting, datert 4.12.2012
11. Støysonekart for Trondheim 2012 (2 kart)
12. Temakart vannforekomster, datert 16.11.2012
13. Illustrasjonskart, bestemmelsesområde lokalsenter og kollektivåre, datert 4.12.2012
14. Illustrasjonskart, hensynssone kulturmiljø, datert 4.12.2012
15. Parkeringsveileder, datert 4.12.2012
16. Uteromsveileder, datert 4.12.2012

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

**... Sett inn saksutredningen under denne linja**

### Sammendrag

Rulleringen av kommuneplanens arealdel 2012-2024 er en videreføring og konkretisering av kommunens byutviklingspolitikk, uttrykt i Kommuneplanens samfunnsdel, Miljøpakke for transport, Melding om langsiktig byvekst og jordvern og Klima- og energihandlingsplanen. Rulleringen følger prinsippene i interkommunal arealplan for Trondheimsregionen med rett virksomhet på rett sted, forsterke eksisterende strukturer ved fortetting med kvalitet og tilsluttende utbygging, samt ta vare på ubebygde områder.

Saksframlegget drøfter innkomne merknader, behovet for utbyggingsområder, rådmannens forslag til endring og gir en kort oppsummering av de viktigste prinsippene og endringene i rulleringa. Planbeskrivelsen med vedlegg har grundigere beskrivelser, vurderinger og konklusjoner. Alt materiale er publisert på <http://www.trondheim.kommune.no/arealdel>

En hovedutfordring i rulleringen har vært å finne nok utbyggingsareal med hensyn på forventet befolkningsvekst, uten å gå på akkord med gjeldende byutviklingsstrategi. Nye prognoser for befolkningsvekst viser at det forventes en lavere vekst på lengre sikt enn det som ble vist til høring. Rådmannens oppdaterte analyser til sluttbehandling viser derfor at med moderat vekst er det beregnet behov for 19 500 nye boliger i kommende kommuneplanperiode.

Bygningsrådet stadfestet planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 3.5.2011. Rådmannens forslag ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av bygningsrådet 26.6.2012 med tilleggsforslag til utbyggingsområder fra bygningsrådet. Høringsfrist var 30.8.2012. Det kom inn om lag 90 merknader, som vist i vedlegg 4. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er revidert etter rådmannens anbefaling med bakgrunn i innkomne merknader og nye vurderinger. På grunn av behov for en ytterligere runde med samråd er veileder for byform tatt ut av materialet til sluttbehandling og vil bli behandlet som egen sak på nyåret.

Det forslaget rådmannen legger fram til sluttbehandling har om lag 1 850 flere boliger enn rådmannens forslag til 1. gangs behandling. Samlet gir de nye utbyggingsområdene et potensial for 5 080 nye boliger. Det nye forslaget åpner for et langsiktig potensial på 70 000 boliger. Dette inkluderer 12 500 boliger i områder som foreslås vurdert i meldingen om langsiktig byvekst og jordvern. Innenfor kommuneplanperioden vil 28 000 boliger være realiserbare. For den første fireårsperioden, fram til neste rullering av arealdelen, er det beregnet et behov for 6 400 boliger.

## Trondheim kommune

Det er gjort nærmere rede for dette i vedlegg 7.

Forslaget har 1 620 dekar ubebygd næringsareal. Av dette er 800 dekar nytt areal. Det er satt av i underkant av 20 nye områder til formålet offentlig tjenesteyting. I tillegg har rådmannen funnet flere områder som er aktuelle for offentlig tjenesteyting, hvor nærmere avklaring må gjøres i reguleringsplan. Det er foreslått bestemmelse som sikrer at behovet for offentlig tjenesteyting og idrett vurderes i alle nye utbyggingsområder for bolig.

For en by i sterk vekst er det viktig å se helheten og sammenhengen mellom byutvikling, infrastruktur, kostnader og jordvern. Etter arbeidet med kommuneplanens arealdel vil derfor melding om langsiktig byvekst og jordvern bli revidert med hensyn på å se disse sammenhengene i et videre og mer langsiktig perspektiv enn det som er mulig innen rammene for denne rulleringa. Rådmannen foreslår at eventuell ytterligere omdisponering av store landbruksområder skjer etter at melding om langsiktig byvekst er revidert. Varsel om innsigelse fra Fylkesmannen anbefales på bakgrunn av dette samt nasjonal jordvernpolitikk tatt til følge. Rådmannens forslag til sluttbehandling omfatter 1 500 dekar nytt utbyggingsareal hvorav 1 100 dekar er dyrka areal.

Dersom bystyret ønsker å legge inn ytterligere utbyggingsområder allerede nå, anbefaler rådmannen Rotvoll øvres omsøkte områder sør for E6 og Kastbrekka, lagt inn. Bakgrunnen er at områdene på Rotvoll har en svært god lokalisering i forhold til prinsippene om fortetting og miljøpakkas målsetting om økning i miljøvennlig transport. Kastbrekka er allerede bebygd med industri, og beliggenheten tilsier at det vil være bedre å utnytte tomten til bolig enn til industri slik det er i dag.

Fylkesmannen har varslet innsigelse til disse to områdene. Dersom områdene tas inn i arealdelen vil rådmannen anbefale at politisk nivå deltar i meklingen.

Sluttbehandling av planen bør være gjennomført senest april 2013 for å opprettholde kommunestyrets delegasjonsmyndighet til vedtak av mindre reguleringsplaner. Rådmannens forslag inneholder ikke områder som innebærer varsel om innsigelse og vil dermed kunne godkjennes av bystyret.

### Prosess

Forslag til planprogram ble behandlet i bygningsrådet 21.12.2010, med frist for høring 17.2.2011. Det kom inn 67 innspill. Planprogrammet ble fastsatt av bygningsrådet 3.5.2011.

Rådmannens forslag ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av bygningsrådet 26.6.2012. Det ble vedtatt tilleggsforslag til områder for vurdering. Før utlegging ble plankartet oppdatert i henhold til dette vedtaket. Se avsnittet *Rådmannens anbefaling* for nærmere drøfting av områdene. Høringsfrist var 30.8.2012. For sent innkomne merknader har også blitt behandlet. Det kom inn om lag 90 merknader.

I utarbeidelse av planen er det lagt vekt på en åpen prosess gjennom samråd. Planen har vært presentert og diskutert i en rekke fora, for eksempel regionalt planforum, næringsforeninga, AtB og Bobby. Rådmannen har underveis i prosessen hatt fortløpende møter med forslagsstillere som har ønsket å presentere og diskutere forslaget sitt.

I mars arrangerte byutviklingskomiteen et seminar for å belyse prisdannelse for bolig. Det var mange deltakere, og seminaret ble en god møteplass for politikere, utbyggere, rådmannens

## Trondheim kommune

administrasjon og forskere.

I mai arrangerte byutviklingskomiteen et åpent møte om byutvikling generelt og arealdelen spesielt. På møtet deltok politikere, større utbyggere og andre interesserte. Rådmannen har hatt regelmessige møter med bygningsrådet for orientering og dialog. Samrådet har gitt verdifull informasjon til planarbeidet og spredt kunnskap om planen og planarbeidet.

Bygningsrådet ba 4.5.2010 rådmannen legge opp til en rullering av kommuneplanens arealdel som sikret at planen kunne sluttbehandles i bystyret våren 2012. Framdriften ble forventet å være rask, begrunnet i behovet å få fortgang i boligmarkedet ved å legge ut flere boligområder. Prosessen har vist seg å bli mer omfattende enn planlagt, da det i fastsetting av planprogrammet ble vedtatt at alle innkomne forslag til utbyggingsområder skulle vurderes selv om flere var i strid med overordnede målsettinger. Sluttbehandling av planen bør være gjennomført senest april 2013 for å opprettholde kommunestyrets delegasjonsmyndighet til vedtak av mindre reguleringsplaner i henhold til § 12-12, andre avsnitt. Rådmannens forslag inneholder ikke områder som innebærer varsel om innsigelse og vil dermed kunne godkjennes av bystyret innen denne fristen.

Hvis det er ønske om ikke å ta innsigelser til følge kan bystyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning. Områder som har varsel om innsigelser må i første omgang søkes løst gjennom lokal og regional mekling. Om ikke det løses vil planen sendes til departementet. For å få en rask avklaring av arealdelen slik som planlagt anbefaler rådmannen å ta innsigelsene til følge og heller prioritere disse områdene drøftet gjennom revisjon av kommuneplanmelding for langsiktig byvekst.

### **Forholdet til kommunedelplaner og pågående område- og reguleringsplaner**

Kommunedelplanene utdyper og supplerer kommuneplanens arealdel. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene gjelder kommuneplanens bestemmelser. For krav til parkering og uterom gjelder kommuneplanens bestemmelser foran kommunedelplanene. Arealdelen har ikke konkret vurdert de merknader som er innkommet til kommunedelplanen for Tiller, foruten krav til egengodkjenning fra Statens vegvesen. Forslaget til arealdel gjentar kun det forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i en "forenklet" form.

For øvrige kommunedelplaner, område- og reguleringsplaner under utarbeidelse gjenspeiler arealformålet de målsettinger som er satt for planområdene, alternativt dagens situasjon der framtidig arealbruk ikke er avklart.

### **Innkomne merknader**

#### **Omfang og tema**

Det er kommet inn mer enn 90 merknader til planen. Samtlige er oppsummert og samlet i vedlegg 4, der har rådmannen kommentert merknadene og angitt konklusjon for hver enkelt merknad.

Flere påpeker i sine merknader at de støtter planens hovedgrep med å bygge byen innover og unngå satellittutbygginger.

Mange av merknadene er argumenter eller motargumenter for å omdisponere foreslåtte områder til utbyggingsområder. Mange av disse områdene er i dag dyrka mark. Utbyggere og grunneiere

## Trondheim kommune

som vil satse på utbygging påpeker at det er et behov for å utvikle de aktuelle områdene og har levert inn nye høringsmerknader som presiserer hvorfor omsøkte områder skal inn.

På motsatt side er det kommet inn mange merknader som argumenterer for ivaretagelsen av dyrka mark og grønne nærområder. Fylkesmannen og fylkeskommunen, Malvik kommune, naboer til boligområder, bønder som ønsker å drive jordbruk og bondelaget er blant dem som presiserer viktigheten av å ivareta dyrka jorda og hvilke driftsulemper det å etablere boligområder så nært annen dyrka mark kan gi. I noen tilfeller er det foreslått jord som er leid ut til andre gårdbrukere som vil drive. Altså vil utbygging på deler av dyrka mark gi konsekvenser for annet jordbruk, fordi man risikerer at andre gårdbrukere må legge ned som konsekvens av at jorda de leier blir bygd ut. Det blir også argumentert for å ta i bruk områder innenfor marka for å unngå å ta dyrka mark.

Av merknadene er følgende varsler om *innsigelser*:

- Fylkesmannen for utbyggingsområder som er i strid med nasjonal jordvernpolitikk, samt samordna areal- og transportpolitikk og/eller nasjonalt viktig kulturlandskap. De aktuelle områdene er:
  - Folldal og øvrige områder sør for Utleir vestre
  - Rotvoll øvre (unntatt svenskjordet øst)
  - Områder på Reppe foruten Steinhaugen
  - Charlottenlund østre og deler av Presthus gård
  - Okstad østre
- Malvik kommune for forslaget om å ta store arealer dyrka mark i Trondheim til utbyggingsformål uten bakgrunn i IKAP.
- Riksantikvaren for Rotvoll øvre felt 36 og utvidelse av Lade skole med bakgrunn i kulturminneloven.
- Forsvarsbygg for sine eiendommer på Gråkallen, Kuhaugen og Haakon VII's gate 14
- Jernbaneverket for sine eiendommer på Leangen og Brattøra
- Statens vegvesen for vilkår for egengodkjenning til kommunedelplan Tiller

Næringsforeningen og LO legger vekt på at kommunen har lagt ut for lite næringsareal og etterlyser en grundigere analyse av næringslivet, kommende endringer og behov for nytt næringsareal. Klæbu og Melhus påpeker det motsatte, da de ytrer bekymring for at det er lagt ut så mye næringsareal på Torgård-Kvenild.

Noen tar opp grønstruktur og behovet for nye arealer til idrettsformål.

Noen merknader har konkrete endringsforslag til bestemmelser og retningslinjer. Blant annet er det kommentarer til for strenge kvalitetskrav og strenge krav til etablering innenfor lokalsentre. I tillegg er det kommentert at det er gjentakelser av andre lovverk i dokumentet.

Velforeninger har levert innspill på hvordan de ønsker at deres nærmiljø skal utvikles.

Behovet for deponi og områder for råstoffutvinning er påpekt både fra Fylkesmannen, direktoratet for mineralforvaltning og næringsaktører.

Det har etter sluttstrek for innspill kommet forslag til nye utbyggingsområder, henholdsvis på Reppe, Bjørkmyr, Leangen, Charlottenlund og Okstad. De er alle lokalisert i tilknytning til vurderte utbyggingsområder og rådmannen har valgt å se disse i sammenheng med disse.

## Trondheim kommune

Det er levert merknader på det nye formålet hensynssone kulturmiljø hvor man frykter at dette formålet vil legge for store føringer for utvikling av de aktuelle områdene.

Noen merknader anmoder at det blir gitt føringer for utviklingen av Nyhavna allerede i kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener dette best ivaretas gjennom pågående kommunedelplan for området.

Det er innkommet merknad om å tillate større handelsetableringer på Tunga.

Det er fremmet ønske om å tilrettelegge for studentboliger.

### Oppfølging av merknader

NVE oppfordrer kommunen til å sikre en tilstrekkelig og samordnet beredskap ved eventuelle fremtidige dambruddshendelser. Trondheim kommune vil foreta en fornyet gjennomgang av eksisterende ROS-analyser som kommunen selv besitter. Dette gjelder "Theisendammen" og "Baklidammen".

Kommunen må ved behandling av arealplaner og byggesaker kontrollere om det er tatt tilstrekkelig hensyn til eksisterende og planlagte elektriske overføringsanlegg for å redusere faren for brudd på kabler og ulemper for drift og vedlikehold av strømnettet.

Arbeid med å avklare nye deponiområder igangsettes utenfor arealdelen.

Rådmannen vil ikke legge inn nye arealer for råstoffutvinning til sluttbehandling av arealdelen, men ønsker en dialog med direktoratet og næringsaktører for å se nærmere på behovet for arealer til råstoffutvinning.

Det planlegges igangsetting av planarbeid for overordna avklaringer for Tungaområdet.

Rådmannen ønsker å drøfte med Malvik om innsigelsen er oppfylt etter bygningsrådets vedtak, da innsigelsen er uklar på hva som konkret kreves for å oppfylle innsigelsen.

Ytterligere framtidig næringsareal bør være et tema i revisjon av kommuneplanmeldinga. Næringsareal til industri- og lagervirksomhet må ses i sammenheng med næringsarealer i nabokommuner.

## Endringer til sluttbehandling

### Endring i plankartet

- Følgende utbyggingsområder med varsel om innsigelser anbefales ikke inn i planen:
  - 12, Folldal
  - 40, Bjørkmyrtunet
  - 45, Kvammen
  - 46, Charlottenlund østre
  - 52, Deler av Presthus gård
  - 18, Reppevegen 80
  - 35, 36, 37, Rotvoll øvre
  - 55, Reppe
  - 33, Frydheim på Spongdal
  - 56, Okstad Østre

## Trondheim kommune

- 39, Kastbrekka
- Korreksjon i henhold til ferdig regulerte områder
- Båndlagt område for bussdepot og travbane tas ut
- Hensynssone vilttråkk er korrigeret på Ust, Okstad og Lundåsen etter oppdaterte data fra vitenskapsmuseet
- Framtidig gangveg fra ny skoletomt Ranheim til idrettsområde Ranheim
- Selsbakkvegen 46 er endret til kombinert formål
- Østmarkvegen 5 tilbakeføres til boligbebyggelse
- Grønn buffer mellom boligbebyggelse og næringsområde på Presthus nord
- Grøntdrag Granås vest tas inn i kartet
- Feltangivelse til N1, N2 og N3 på Tiller, samt B1 på Brattøra i henhold til bestemmelser for områdene
- Råstoffområde på Gisvål tas ut i samsvar med nedlagt drift
- Utvidelse av Lade skole tas ut i samsvar med innsigelse
- Korreksjoner etter jernbaneverkets merknad:
  - Endrer boligbebyggelse til grønstruktur i stripe langs jernbanespor på Heimdal
  - Leangen stasjon vises i kartet iht kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll
  - Sentrumsformål på Brattøra endres til baneformål (referanse B1)
  - Skravur på båndlagt område Nyhavna korrigeres for å omfatte jernbaneverkets arealer ved Strandveien.
  - Stavne-/Leangenbanen vises med linje for eksisterende jernbane fra tunnelåpning ved Rønningsbakken til Leangen
- Korreksjon av bestemmelsesområde lokalsenter Byåsen og Dragvoll
- Dyrborgskogen videreføres som grønstruktur i henhold til tidligere plan
- Lilleby skole vises som offentlig tjenesteyting istedenfor sentrumsformål
- I henhold til forsvarrets innsigelse omdisponeres Gråkallen, Lillegråkallen og Kuhaugen leir til forsvarsformål. Næringsbebyggelse på forsvarrets eiendom Haakon VIIs gate 14.
- Nytt næringsareal på Torgård, N1, får båndlagt formål i henhold til rekkefølgekrav om geoteknisk vurdering.
- Hensynssone Elgesetergate innskrenkes til østside av gate. Hensynssone Ila innlemmer Ilaparken. Hensynssone Lerkendal gård tillegges.
- Utbyggingsområde i Vestoppfarten blir liggende som båndlagt område da området krever en nærmere utredning som utbyggingsområde

### Endringer i bestemmelser og retningslinjer

Det er gjort endringer i bestemmelser og retningslinjer, mange med bakgrunn i innkomne innspill. Disse er gjengitt i vedlegg 4, merknadstabellen.

Noen kommenterer at flere bestemmelser gjentar tema som allerede følger av lov eller forskrift. Rådmannen har ønsket å fremheve enkelte tema som barn- og unges medvirkning, folkehelse og kriminalitetsforebygging, som enten kom inn som nye formålsbestemmelser, eller er formål som ble forsterket ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov. Flere sektormyndigheter har påpekt at det er positivt at kommunen markerer disse hensynene i kommuneplanen. Dette er også tema som beskrives mer inngående kommunens veiledningsmateriale for planforslag. Ettersom dette er viktige hensyn i planleggingen, mener rådmannen at bestemmelsene bør opprettholdes for å synliggjøre at dette er tema kommunen vektlegger ved behandlingen av planforslag og søknader om tiltak. Flere bestemmelser har imidlertid blitt forkortet, slått sammen eller gjort om til retningslinjer.

## Trondheim kommune

Gjennom å definere konkrete kvalitetskrav og knytte retningslinjene tettere til bestemmelsene, er intensjonen at kommunen skal være tydelig og forutsigbar i saksbehandlingen. Retningslinjene er ikke ufravikelige, og er delvis inntatt for å tydeliggjøre at avvik fra bestemmelsene kan være akseptabelt, dersom andre kvaliteter kan oppfylles. Rådmannen mener dette medfører en fleksibel kommuneplan som gir et godt styringsverktøy i plan- og byggesaker.

Rådmannen har videre foretatt endringer i oppsettet for å gjøre bestemmelsene mer oversiktlige. Blant annet er det nå egne overskrifter for *arealformål*, *bestemmelsesområder* og *hensynssoner*, i tillegg til for *generelle bestemmelser*, som gjelder uavhengig av arealformål. De fleste bestemmelsene har fått ny nummerering. Det er også gjort endringer eller tilføyelser i ordlyden i flere av bestemmelsene, for å gjøre dem mer entydige, uten at det har vært hensikten å endre innholdet i dem.

### Plankrav

Det er tydeliggjort at plankravet ikke gjelder ethvert tiltak, men kun inntreffer ved større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Retningslinjen er også endret, og synliggjør nå at tiltak med maksimalt 6 nye boenheter normalt ikke krever reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser er ivaretatt.

Bestemmelsen om at tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur ikke er tillatt før det er utarbeidet ny reguleringsplan er fjernet. Dette medfører ingen realitetsendring, da dette er områder som på grunn av arealformålet skal holdes ubebygde. Bestemmelsen er derfor overflødig.

### Avstand mellom boligblokker

Avstandskravet mellom boligblokker var i høringsforslaget satt til minimum 1,5 ganger gesimshøyden. Bestemmelsens innhold er foreslått modifisert og endret til en retningslinje om at avstand mellom boligblokker på motstående sider av *felles uteoppholdsareal* bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

### Orientering av bebyggelsen

Bestemmelsen om at det ikke tillates ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger eller boliger som kun er tosidig belyst fra nord og øst, er foreslått endret, slik at det kun er ensidig belyste boliger som ikke tillates.

### Parkering ved inngang til felt

Bestemmelsen er foreslått endret til en retningslinje.

### Hensynssone viltkorridor

Bestemmelsen er gjort om til en retningslinje.

### Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

Bestemmelsene og retningslinjene er endret for at ordlyden skal harmonere bedre med NVEs retningsline 2-2011.

### Deponi

Det er inntatt bestemmelser om bygging over deponi og etablering av nye deponi.



## Trondheim kommune

### Plasskrevende varer

Det er tatt inn en bestemmelse om at etablering for plasskrevende varegrupper, i tillegg til i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelscenter og bestemmelsesområde lokalsenter, tillates i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll.

### Lokalsentrene

Samlet tillatt forretningsareal er foreslått økt for samtlige lokalsenter. Retningslinjen om 750 meter mellom nærbutikker og lokalsenter er fjernet.

### Rekkefølgekrav for Tiller

For å imøtekomme Statens Vegvesens innsigelse for kommunedelplanen for Tiller er det i kommuneplanen foreslått rekkefølgebestemmelse om at før N7 og N8 kan tas i bruk skal det gjennomføres trafikkanalyse for området i sin helhet. Trafikkanalysen vil følges opp i reguleringsplaner i området. Detaljregulering og utbygging av N8 skal videre avvente lokalisering av logistikknutepunkt (Godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

Det er også foreslått rekkefølgebestemmelse om at det ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 skal foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket.

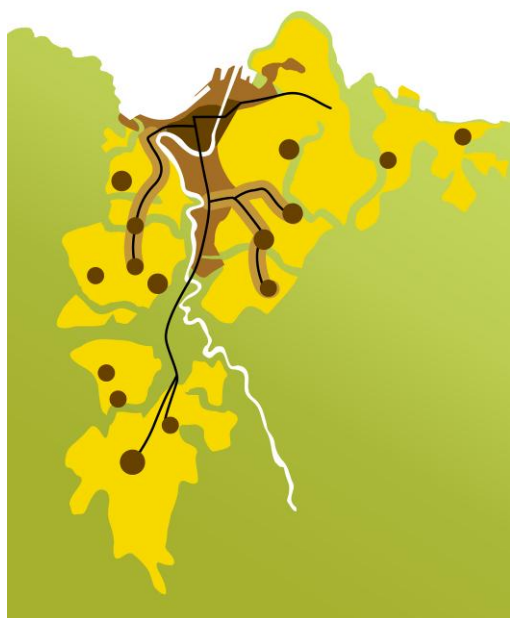
### Kommunedelplan for havneområdene

For å imøtekomme innsigelse fra Jernbaneverket er det i bestemmelse § 1.1 foreslått at kommunedelplanen for havneområdenes forrang ikke gjelder for område B1 (godsterminalen), som i kommuneplanen er vist til baneformål.

## Beskrivelse av planforslaget ved sluttbehandling

### Hovedmålsetting i arealdelen

Hovedmålet for rulleringen har vært målsettingen fra kommuneplanens samfunnsdel om at Trondheim i 2020 er en bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig.



Rådmannen har valgt tre hovedgrep for rulleringa:

#### 1. Forsterke eksisterende strukturer:

- Rett virksomhet på rett sted
- Fortetting med kvalitet
- Ta vare på og utvikle blå/grønne strukturer
- Tilsluttende utbygging

#### 2. Avsette areal til offentlig tjenesteyting

#### 3. Ta vare på ubebygde områder

- Markaområdene
- Dyrka mark

## Trondheim kommune

### Folkehelse og utbygging med god kvalitet

Folkehelse har fått forsterket fokus i arealplanlegging gjennom ny plan- og bygningslov og ny folkehelselov.

Fortettingstrategien har et viktig folkehelseaspekt gjennom redusert behov for motorisert transport og mulighet for økt hverdagsaktivitet. utfordringer med strategien er press på eksisterende grøntområder og støy- og luftforurensning i sentrale byområder. For å få god miljøkvalitet i boområder stilles det derfor spesifikke krav til støy, luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og bevaring av eksisterende grøntdrag og snarveier. Det innføres en rommelighetsnorm for å sikre godt soltilfang til boliger. Uterom skal som regel plasseres på bakkeplan, med god tilgang for alle brukere.

Barn- og unges behov skal ivaretas spesielt ved planlegging, og det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og mulighet for varierte aktivitetsområder.

For økt fysisk aktivitet og bruk av sosiale møteplasser stilles det krav om at byrom skal ha god sammenheng med bystrukturen. De skal invitere til opphold og aktivitet for alle brukergrupper. Etablering av lokalsenter er viktig.

I utgangspunktet skal følsom bebyggelse ikke etableres i rød sone for støy eller luftforurensning. Fortettingsstrategien legger opp til bygging også i områder med overskridelser av grenseverdier. Rådmannen anbefaler å åpne for etablering av følsom bebyggelse der fortetting er i tråd med overordnet politikk, langs hovedkollektivåre og med god tilgang til gang-/sykkelvegnett, gitt visse forutsetninger. Et eksempel er at høyt støynivå ved fasade kan oppveies av gode bokvaliteter på stille side. En utfordring langs svært trafikkerte veier er at mye trafikk fører til høyt luftforurensningsnivå. Boligenes uteområder får da dårlig luftkvalitet selv om støynivåene på stille side er akseptable. I slike områder bør det planlegges for næring framfor ømfintlig bebyggelse.

I forbindelse med handlingsplan mot støy skal stille soner kartlegges. Stille soner er definert som områder med et lydnivå under Lden 50dB(A). Det tas sikte på å utarbeide en kommunedelplan for stille soner i løpet av kommuneplanperioden.

For å motvirke sosiale helseforskjeller skal det tilstrebes en variert sammensetning av boliger i ulike deler av byen. Variasjon i boligmassen omhandler bygningstyper, antall rom og hvor små og store boliger plasseres. Eksempelvis kan store boliger på bakkeplan fremme bosetting av familier i sentrumsnære boliger. Områdebaseret styring av boligtyper og -størrelser forutsetter kunnskap om dagens situasjon. Bystyret vedtok 27.9.2012 at levekårsdata skal inngå i relevant planarbeid.

For å sikre byens drikkevannsforsyning etableres det egen hensynssone for Jonsvatnet med restriksjoner på aktivitet i nedslagsfeltet.

### Befolkningsvekst

Trondheim kommune forventer stor befolkningsvekst. Prognosen for Trondheimsregionen viser at Trondheim kommune vil vokse med 34 000 nye innbyggere innen 2024. Bygningsrådet ba rådmannen til sluttbehandling å kvalitetssikre befolkningsprognose og analyse av boligbehov i arealplanperioden med tanke på å fange opp endringer som ikke er fanget opp i SSBs prognoser. Rådmannen har fulgt opp vedtaket og oppdatert vedlegg 7, "Boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning". Analysene viser at med moderat vekst, tilsvarende befolkningsprognosen (TR2012), er det beregnet behov for 19500 nye boliger i kommende kommuneplanperiode. Med

## Trondheim kommune

boligbygging tilpasset alternativet med høy vekst vil det være behov for 23 700 boliger. Dette er presentert som et beredskapsnivå.

I tillegg til boliger og gode uterom vil det bli nødvendig med arealer til næring og offentlig tjenesteyting. Rådmannen har tatt utgangspunkt i et behov på 1 000 dekar nytt næringsareal i planperioden og om lag 1 400 dekar til offentlig tjenesteyting fram til 2030.

### Nok utbyggingsareal

I vedtak til planprogrammet uttrykte bygningsrådet at mengden utbyggbare arealer ideelt bør være 2-3 ganger behovet, for å sikre tilstrekkelig konkurranse og langsiktighet i byutviklingen. Samtidig skal de overordna målsettingene ivaretas, slik at Trondheim blir en bærekraftig by i 2020.

Rådmannen peker på flere virkemidler for å få til dette:

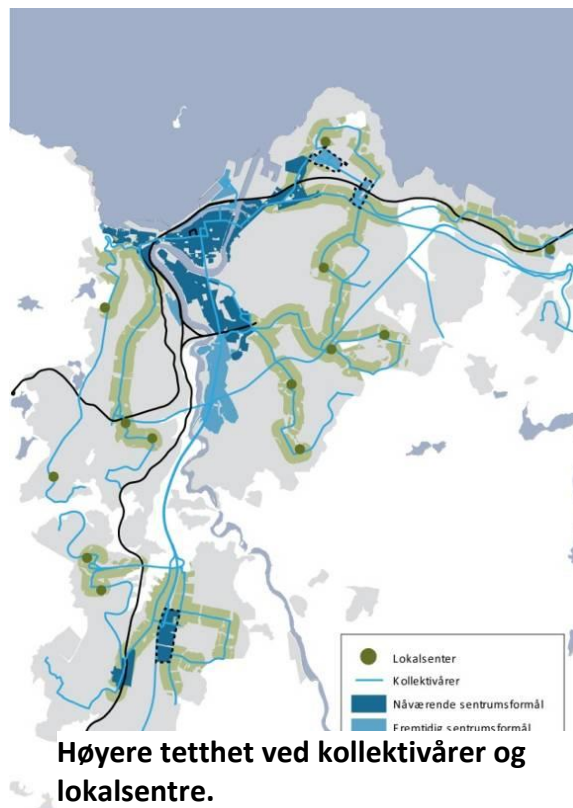
- Tilstrekkelig utbyggingsområder med god lokalisering i og i tilslutning til bystrukturen
- Høyere tetthet, langs kollektivtraseer, ved lokalsentre og i nye områder
- Videre byomforming i sentrale byområder
- Videre fortetting i eksisterende boligområder

Dette bygger opp under eksisterende strukturer, tar vare på markaområdene og benytter arealreserven for utbygging på lang sikt godt. Samtidig sikres utvikling i alle bydeler for å utnytte eksisterende infrastruktur og skolekapasitet best mulig. Sammen med utbygging og omforming skal det utvikles godt med grønne forbindelser, møteplasser, lek og idrett. Behov for offentlig tjenesteyting skal alltid vurderes ved utvikling av nye områder.

Strategien er svært gunstig med tanke på miljøvennlig transport. Den gir økt passasjergrunnlag langs eksisterende kollektivruter og flere kan gå og sykle på sine daglige reiser. Klimagassutslippene kan reduseres og det legges opp til økt hverdagsaktivitet og bedre folkehelse.

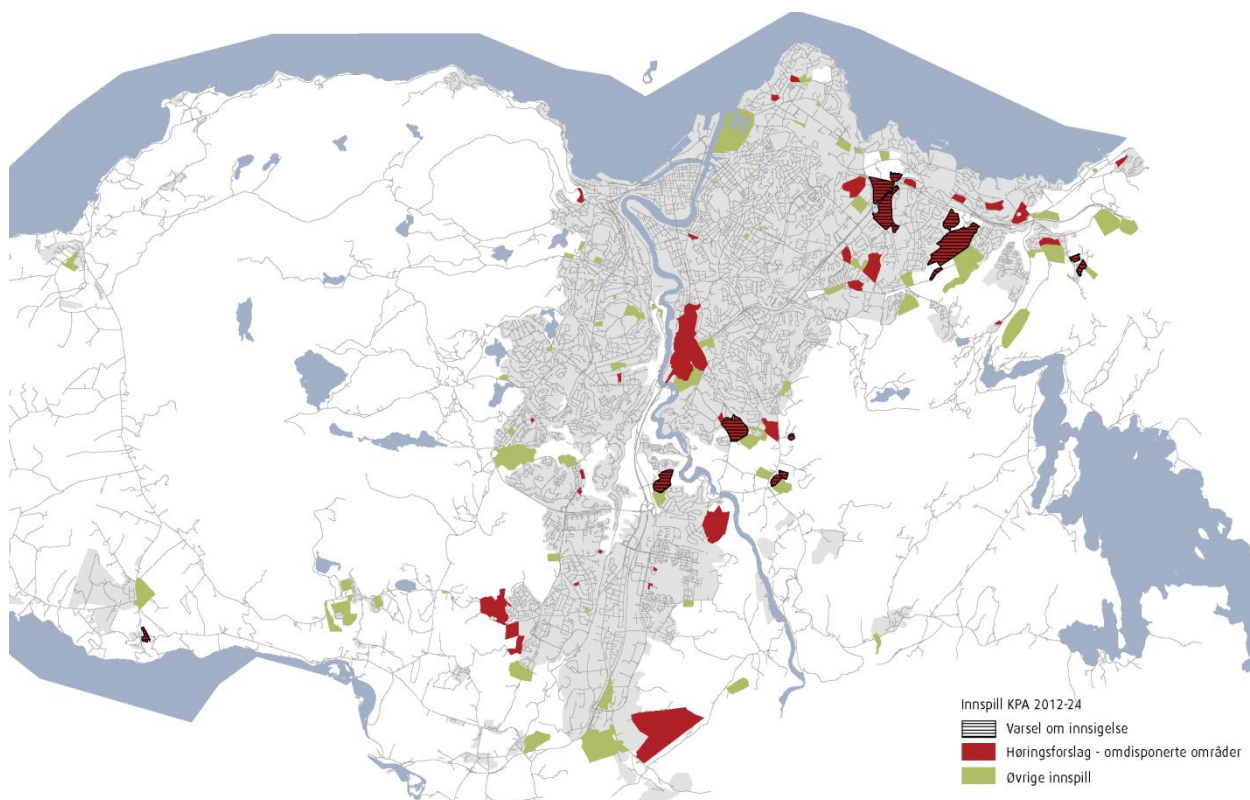
Rådmannen foreslår å øke minimumskravet for tetthet nær gode kollektivtraseer og i tilknytning til lokalsentre til 6 boliger per dekar. Det samme foreslås for nye utbyggingsområder og større fortettingsprosjekt i boligområdene. I områder for sentrumsformål videreføres minimumskravet om 10 boliger per dekar.

Til 1. gangsbehandling ble det vurdert om lag 60 foreslåtte utbyggingsområder til bolig, om lag 15 til næring og om lag 35 til offentlig tjenesteyting. Til høring ble det lagt ut om lag 45 forslag til omdisponerte utbyggingsområder. Nærmere 30 var foreslått til boligbebyggelse, en del av disse i kombinasjon med offentlig tjenesteyting, mens en del mindre områder er foreslått omdisponert til offentlig tjenesteyting. Totalt ble det lagt ut om lag 2 800 dekar til utbyggingsområde hvorav om lag 2120 dekar er dyrkbart eller dyrka areal.



## Trondheim kommune

Kartet nedenfor viser samtlige innkomne forslag til utbyggingsområder, områder som ble lagt ut på høring og områder som har varsel om innsigelse.



I vurderingen av de foreslåtte utbyggingsområdene har rådmannen lagt vekt på å finne best mulig balanse mellom nok utbyggingsområder og målsettingen om en bærekraftig by. Forutsigbarhet er forsøkt ivarettatt ved å unngå store avvik fra melding om langsiktig byvekst og jordvern.

Melding om langsiktig byvekst og jordvern viser langsiktige utviklingsretninger, hvor byutviklingen skal stoppe og hvilke områder som ikke skal bygges ut på lang sikt. Noen innspill med gunstig lokalisering for miljøvennlig transport er i meldinga vurdert til varig vern. Rådmannen har foreslått noen av disse områdene omdisponert. Meldinga skal revideres etter rullering av kommuneplanens arealdel og rådmannen foreslår eventuell ytterligere omdisponering av slike store områder til etter meldinga er revidert. Sammenheng mellom byutvikling, infrastruktur, kostnader og jordvern kan da vurderes i et videre og mer langsiktig perspektiv enn det som er mulig innen rammene for denne rulleringa.

Rådmannens oppdaterte forslag til nye boligområder er vist i tabell 2. Rådmannen foreslår lagt til fem nye utbyggingsområder i forhold til rådmannens forslag til 1. gangs behandling. Dette gir en økning på om lag 1 850 boliger. De nye utbyggingsområdene gir et samlet potensial for 5 080 nye boliger. I tillegg gir utbyggingsområde i Vestoppfarten et potensial på i overkant av 100 boliger.

Det er beregnet et langsiktig potensial i Trondheim på ca 70 000 boliger, noe som med stor sannsynlighet dekker behovet i 35-40 år. Dette inkluderer beregnet fortettpotensial, potensial i arealer avsatt til boligformål i rådmannens forslag samt områder for langsiktig byvekst. 28 000 av disse boligene kan realiseres innenfor kommuneplanperioden 2012-2024. Se nærmere utredning i vedlegg 7, "Boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning." Det langsiktige potensialet som her antas utbygd tidligst etter utløpet av kommuneplanperioden, er betydelig større (ca 42 000 boliger), se tabell 1. Kommuneplanens arealdel rulleres hvert 4. år. Fram til neste rullering er det et beregnet behov for 6 400 boliger.

## Trondheim kommune

**Tabell 1: Kartlagt og beregnet boligpotensial etter områdekategori og utbyggingsperiode**

	2012-24	2025-	Sum
Gjeldende KPA: Fortetting	6 890	0	6 890
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	7 546	1 277	8 823
Forslag KPA: Fortetting	5 185	735	5 920
Forslag KPA: Nye boligområder	4 115	0	4 115
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	46	7 361	7 407
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	0	5 217	5 217
Uspesifisert fortetting	2 200	27 360	31 510
Mindre prosjekt	1 950		
<b>Sum</b>	<b>27 932</b>	<b>41 950</b>	<b>69 882</b>

**Tabell 2: Forslag til nye boligområder med antatt boligpotensial.**

Navn	Bydel	Antall boliger
Hallstein gård	Heimdal-Tiller-Byneset	950
Leangen travbane	Strinda-Lade	865
Solberg	Heimdal-Tiller-Byneset	654
Lundåsen	Heimdal-Tiller-Byneset	631
Høiseth Lund vestre	Heimdal-Tiller-Byneset	325
Del av eiendom Skjetlein vgs.	Heimdal-Tiller-Byneset	284
Steinhaugen, Reppe	Ranheim	268
Granåsen vest	Strinda-Lade	248
Ranheim	Ranheim	195
Granås øst	Ranheim	173
Utleir	Nardo	173
Høgskoleparken	Sentrum	100
Deler av Være østre	Ranheim	89
Nedre Flatåsveg II	Heimdal-Tiller-Byneset	53
Nedre Flatåsveg I	Heimdal-Tiller-Byneset	40
Oust vestre	Heimdal-Tiller-Byneset	32
<b>Sum rådmannens forslag til sluttbehandling</b>		<b>5 080</b>

Det forventes at revisjon av melding om langsiktig byvekst og jordvern frigjør flere store områder for utbygging, slik også neste rullering kan omdisponere større områder. Siden fortetningspolitikken trådte i kraft har hver rullering av arealdelen omdisponert utbyggingsområder for å dekke behovet i planperioden. Dette har vært et virkemiddel for å sikre at byutviklinga skjer med ønsket balanse mellom fortetting og tilsluttende utbygging. Men det har gitt mindre fleksibilitet i mulige utbyggingsområder. I forbindelse med melding om langsiktig byvekst og jordvern kan rådmannen se nærmere på erfaringene med dette, og eventuelt å vurdere andre måter å sikre god balanse mellom fortetting og tilsluttende utbygging på. For eksempel kan en større andel av områder innenfor den grønne strek omdisponeres, og vurdere om det er mulig å sikre utbyggingstakt og rekkefølge på andre måter.

### Offentlig tjenesteyting og idrett

Med befolkningsveksten øker også behovet for offentlig tjenesteyting. Kommunale tjenester skal lokaliseres nær folks boligområder og gode kollektivtilbud. Rådmannen la i juni 2012 fram rapporten "Trondheim 2030. Arealbehov og investeringsbehov for kommunens tjenester 2011-2030". Formannskapet behandlet saken 7.8.2012, og ba rådmannen arbeide videre med utfordringene blant annet med sikte på økt arealeffektivitet.

## Trondheim kommune

Prosjektets konklusjoner om behov for nybygg til kommunale tjenester inklusive idrett, kultur og parker fram til 2030 (for helse- og velferdssentra og kategoriboliger gjelder tallene fram til 2040) er vist i Tabell 3 nedenfor. Antall tomter inkluderer også areal som bør avklares innen 2030 for å kunne bygges i perioden 2031-40. En premiss for vurderingene er gjeldende normer og krav for ulike virksomheter. Det er således ikke tatt hensyn til mulig arealeffektivisering ved endring av bygge- og driftsmåter og hvordan tilbud gis.

**Tabell 3 Behov for nybygg og tomter til kommunale tjenester 2011-2030(2040)**

Tjeneste	Antall nybygg 2011-30 (40)	Antall tomter avklart 2011-30
Barnehager	52	55
Barneskoler	7	8
Ungdomsskoler	3	4
Helse- og velferdssentra (2040)	20	25
Kategoriboliger (2040)	40	45
Idrett	57	60
Parker, uterom	114	120
Kultur- og kirkebygg	17	20
Kirkegård/gravsteder	5	5
Tomter til studentboliger	10	12
<b>I alt</b>	<b>325</b>	<b>354</b>

Totalt er arealbehovet for det som bør bygges innen 2030 på mellom 1 300 og 1 400 daa. Medregnet de arealene en bør avklare/disponere før 2030 for å ha et handlingsrom også i årene 2031-40, er arealbehovet ca 1600 daa fordelt på ca 350 prosjekter.

Rådmannen har vurdert 35 områder for offentlig tjenesteyting, 16 for barnehage, 8 for skole og 11 for helse- og velferdssentre. Områdene er vurdert opp mot mange hensyn og rådmannen har i noen tilfeller tatt vanskelige valg. En del av de vurderte områdene er i dag i bruk til andre formål. Blant annet ligger noen områder foreslått til barnehage i eksisterende grønnstruktur. Barnehager er relativt små bygninger med stort behov for uteareal og kan lettere enn annen virksomhet innpasses i grønne områder. Grønnstruktur har ikke vært tema for revisjon i denne rulleringen og rådmannen har derfor valgt å beholde formålet grønnstruktur selv om innpassing av barnehage er under vurdering. Rådmannen mener disse områdene bør få en nærmere vurdering og avklaring i reguleringsprosess for å ivareta en god høringsprosess med berørte parter.

Samtidig er det foreslått bestemmelse som sikrer at alle nye utbyggingsområder for boligbebyggelse vurderes særskilt med tanke på behov for offentlig tjenesteyting og idrett. Dette vil sikre at tjenestene legges der veksten kommer.

### Næring

Bygningsrådet ba rådmannen kvalitetssikre tall for næringsarealer som ble lagt fram til offentlig ettersyn. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, kapittel 8.

Planforslaget inneholder totalt 1 620 dekar ubebygde næringsarealer. Av dette er 790 dekar underlagt krav om geoteknisk avklaring. Rådmannen ser usikkerheten rundt det.

Rådmannen har sett nærmere på hvor store arealer som kan forventes å ha behov for relokalisering ved byomforming av næringsområder. De aktuelle områdene på Sluppen har i dag en lav utnyttingsgrad på 35 -45 % BRA. Dersom disse virksomhetene skal relokaliseres innenfor

## Trondheim kommune

kommunen med en oppdatert utnyttelsesgrad på 100 % BRA vil relokaliseringen legge beslag på om lag 100 dekar næringsbebyggelse.

Framtidig disponering av Nyhavna avklares ved egen kommunedelplan for området. I dag er det 210 dekar næringsareal i området.

Flere mindre ervervsområder beliggende i boligområder uten tilknytning til hovedvegnett eller sammenheng med de større næringsområdene foreslås omdisponert til boligbebyggelse. Av disse vil om lag 70 dekar kunne få behov for relokalisering.

Erstatningsarealer for disse næringsarealene samt ytterligere framtidig næringsareal til industri- og lagervirksomhet bør være et tema i revisjon av kommuneplanmeldinga og må også sees i en større sammenheng utover kommunegrensene. I vedtatt interkommunal arealplan (IKAP) er det foreslått større næringsområder i nabokommunene som vil være med på å dekke behovet for næringsarealer til industri- og lagervirksomhet. Revisjon av IKAP vil avklare nærmere næringslivets behov i regionen og tilrettelegge lokalisering av denne typen næring. Det er lagt til grunn at dette arbeidet skal skje i samråd med næringslivets organisasjoner

Næring skal lokaliseres etter prinsippene rett virksomhet på rett sted. I perifere områder egnet til lager og industri er det ikke ønskelig med svært høy tetthet, da det krever utvikling av kontorvirksomhet i tillegg. Det foreslås derfor differensiert krav til tetthet for næring avhengig av områdets lokalisering.

Gjennom prosessen med arealdelen har man ikke funnet tilfredsstillende areal for bussdepot i øst eller alternativ lokalisering for travbane innenfor kommunen. Travbane er anbefalt å vurderes nærmere i aktuelle lokaliseringer utenfor kommunegrensene. Lokalisering av bussdepot vil vurderes videre av fylkeskommunen. Fylkeskommunen betrakter ikke rådmannens forslag om å nytte dagens regulerte tomt på Presthus sammen med tiliggende næringsareal til å være tilfredsstillende. Samtidig ser fylkeskommunen utfordringene med sitt foreslåtte areal på Være og vil derfor gjøre et nytt forsøk på å vurdere nye lokaliseringer. Hvis det gis konsesjon for varmesentral på Være kan det utløse et større næringsområde som bør utnyttes til flere formål enn varmesentral. Dette er det knyttet stor usikkerhet til på grunn av vegadkomst og jordvern. Området ligger derfor fortsatt som båndlagt i plankartet i påvente av vedtak.

## Handel og lokalsentre

### Lokalsentre

Arealdelen legger til rette for styrking av lokalsentrene for å gi flere et bedre handels- og servicetilbud nær bosted. Dette bidrar til en bærekraftig byutvikling. Ved å utvikle nærmiljøet i bydelene, blant annet gjennom kulturarenaer og andre formelle og uformelle møteplasser som torg og plasser, blir Trondheim også en mer inkluderende og mangfoldig by.

Valg av lokalsentre er gjort ut fra fire kriterier:

- Et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag i nært omland (eksisterende eller vekst).
- Et kollektivknutepunkt eller tilknytning til kollektivnettet
- Potensial for transformasjon/utvidelsesmuligheter.
- Lokal forankring, etablerte senter prioriteres.

De foreslåtte lokalsentrene er: Byåsen, Halset, Munkvoll, Stavset, Flatåsen, Saupstad, Risvollan, Nardo, Moholt, Dragvoll, Valentinlyst, Østmarkveien og Ranheim. Det er ikke foreslått lokalsentre innenfor sentrale områder satt av til sentrumsformål.

## Trondheim kommune

Lokalsentrene markeres som bestemmelsesområde i kartet med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Ved utvikling av områdene stilles det krav til en helhetlig plan for å sikre målene om høy tetthet med god kvalitet. Tillatt handelsareal tilpasset befolkningsgrunnlaget i nærområdet er foreslått i egen bestemmelse. Etter høring har arealtabellen som angir maksimalt tillatt forretningsareal (BRA) innenfor hvert lokalsenter, blitt korrigert slik at alle lokalsentrene sikres minimum 2 000m<sup>2</sup> (BRA) nytt forretningsareal. I tillegg er maksimalt tillatt forretningsareal for lokalsenteret i Østmarkveien og på Ranheim blitt rettet opp i samsvar med tidligere politiske vedtak. Handelsarealet angitt i bestemmelsene er retningsgivende for omfanget handel i hvert område. Endelig handelsareal skal vurderes ved helhetlig planlegging av hvert område. Bestemmelsesområde Dragvoll er flyttet i samsvar med pågående mulighetsstudie for området. Bestemmelsesområde Byåsen er justert i forhold til avgrensning mot folkemuseet.

### Tillatt handelsareal

For å styrke lokalsentrene og unngå spredt handelsstruktur foreslår rådmannen å redusere tillatt handelsareal utenfor lokalsentre og bydelsentre fra 3 000 til 2 000 m<sup>2</sup>. Dette er stort nok til å etablere forretninger, deriblant dagligvarehandel.

### Plasskrevende handel

Plasskrevende handel er tidligere definert som motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre m.m. Varegruppene har vært unntatt kravet om etablering av maksimalt 3 000 m<sup>2</sup> handel utenfor handelssentrene. Plan- og byggesaksmyndighetene kan styre størrelsen på nye handelsetableringer, men ikke sammensetning av forretninger når et område først er etablert. Definisjonen av plasskrevende varer håndterer heller ikke problemstillinger knyttet til bransjegliding mellom varegrupper. Det eneste planmyndigheten kan styre er størrelsen på nye handelsetableringer ved nybygg eller bruksendringer. Med bakgrunn i dette, innholdt høringsforslaget til kommuneplanens arealdel ingen definisjon eller bestemmelse om plasskrevende varegrupper. Høringsforslaget til Kommunedelplan for Tiller åpnet imidlertid for salg av plasskrevende varer, innenfor enkelte områder tilliggende det regionale handelssenteret på Tiller.

I etterkant av offentlig ettersyn, har både kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Tiller blitt bearbeidet slik at de er i samsvar. Forslag til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel angir at forretninger som forhandler biler, båter, landbruksmaskiner og trelast kan tillates etablert i angitte områder tilliggende handelssenter på Tiller og Lade/Leangen. Områdene på Lade og Leangen er angitt nærmere i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Siden kommunedelplan for Tiller ikke er vedtatt er områdene angitt direkte i plankartet til arealdelen.

Bestemmelsen er en innsnevring i forhold til definisjonen av plasskrevende handel i tidligere rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre, da større byggvarer og planteskole/hagesentre er tatt ut. Biler, båter, landbruksmaskiner og trelast vurderes til å ha et særskilt plassbehov, bilavhengighet og lav besøksfrekvens som tilsier en lokalisering utenfor sentrumsformål. Problemstillinger knyttet til bransjegliding, har først og fremst omhandlet byggvareforretninger og planteskole/hagesentre. Ved å unnta disse forretningstypene fra definisjonen av plasskrevende varegrupper, vil byggvare og planteskole/hagesentre i større grad likestilles med andre arealkrevende handelskonsepter (eksempelvis møbler, hvitevarer og stormarked) i behandlingen av reguleringsforslag.

### **Parkering og uterom**

Kommuneplanens arealdel 2007-2018 har krav til parkering for sykkel og bil avhengig av tiltakets



## Trondheim kommune

lokalisering og type. Kravene er gitt for boliger, kontor og forretning i indre, midtre og ytre sone. Hensikten er både å sette av nok areal til parkering og å redusere bruken av bil. Dette er foreslått videreført med noen justeringer. Justeringene er gjort med målsetting om å redusere bruk av bil og arealforbruk til parkering og gjøre det mulig å kjøpe bolig uten bil. Kunnskap om dagens reisevaner og bilhold er brukt i utarbeidelsen.

Sonene for parkering er justert i samsvar med utvidelse av området for sentrumsformål og det er etablert egen sone for Midtbyen. Midtre sone er utvidet til avlastningssentrene og områder nær gode kollektivtraseer innenfor omkjøringsvegen.

Minimumskrav til bolig reduseres noe, slik at det i sentrale områder blir mulig å kjøpe bolig uten å kjøpe parkeringsplass. Maksimumskravene til parkering ved forretning og kontor reduseres også noe, i samsvar med målsetting om å redusere bilbruk. I avlastningssentrene skal det i liten grad være tillatt med parkering på terreng.

Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

Kravet til at 5 % av plassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne videreføres.

Krav til sykkelparkering foreslås økt.

Uteromskravet er foreslått videreført fra forrige arealdel. Soneinndelingen for uterom følger den samme justerte soneinndelingen som for parkering, men skilles kun mellom Midtbyen/Indre sone og Midtre/Ytre sone.

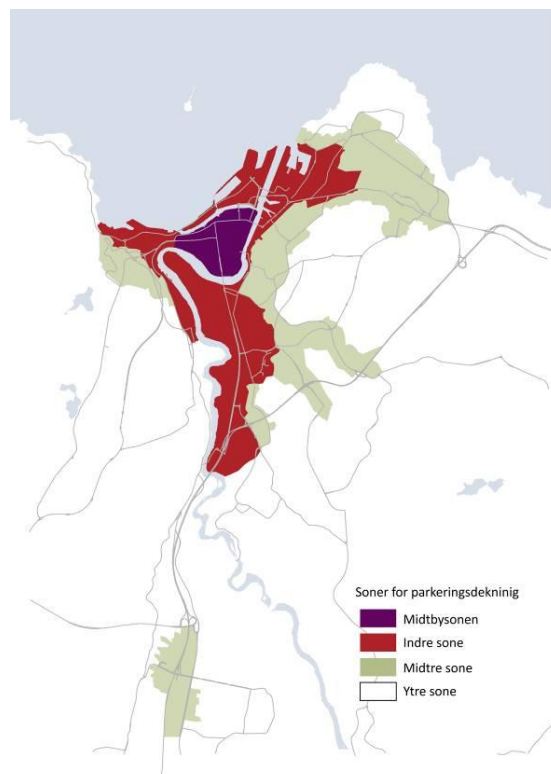
Sonene vises som bestemmelsesområde parkering og uterom i plankartet og som illustrasjon i dokumentet for bestemmelser og retningslinjer.

### Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

Plankartet viser hensynssone for utvalgte kulturmiljø. Dette er områder med kulturhistoriske verdier i form av bygninger og annet i samlede miljø. Det er knyttet retningslinjer til formålet. Utenfor tettbebyggelsen kan områdene også være helt eller delvis ubebygde og ha historiske landskapskvaliteter. Den siste gruppen kulturmiljø tilsvarer for en stor del de områdene som i tidligere arealplaner har vært definert som "institusjonsområder". I noen tilfeller er dette blitt videreført som grønstruktur i plankartet.

For hensynssone kulturmiljø forutsettes aktsomhet. Formålet med hensynssonen er at områdene skal synliggjøres og at planforslag og søknader om tiltak som berører disse områdene skal sikre en drøfting av hvordan hensynet til kulturmiljøet bør bli ivaretatt. Bl.a. skal behov for bedre juridisk sikring av kulturminneverdiene vurderes nærmere - først og fremst i de tilfeller bebyggelsen og miljøet ikke fra før er sikret gjennom frednings- eller reguleringsbestemmelser.

I Midtbyen gjelder egne retningslinjer i tillegg. Målsettingen i Midtbyplanen: «Utnyttingen skal



Soner for parkeringsdekning og uterom

## Trondheim kommune

være på dagens nivå» er i strid med dagens fortettingspolitikk. Det foreslås derfor en ny formulering: «Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.» I tillegg viser de foreslåtte retningslinjene de viktigste, overordnede hensynene som skal ivaretas. Dette er silhuetten, Cicignons byplan og gatestrukturen, trehusbebyggelsen, det karakteristiske gatebildet og den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen. Forslaget bygger på arbeidet med veileder for bebyggelsen i Midtbyen. Denne veilederen vil supplere og utdype retningslinjene til hensynssonen og Midtbyplanen.

### Naturmangfold

Naturmangfold omhandler biologisk mangfold, geologisk og landskapsmessig variasjon. Den største trusselen mot naturmangfold i Trondheim er endringer i arealbruk. Reduksjon og/eller fragmentering av grønne områder gjennom bit-for-bit nedbygging fører til dårligere livsvilkår for planter og dyr. Spesielt viltkorridorer, vassdrag og kantsoner langs vassdrag er utsatt. Byvekst fører i tillegg til økt forurensning, støy, ferdsel og andre forstyrrelser som kan påvirke livsvilkår for arter, for eksempel ulike fuglearter.

Siden forrige rullering har naturmangfoldloven trådt i kraft. Alle tiltak som berører natur skal vurderes etter loven og biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i lovens prinsipper. Det skal tas hensyn til naturverdiene og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet. I arealplansaker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre-var prinsippet.

For å opprettholde det rike naturmangfoldet innenfor Bymarka/Byneshalvøya over tid er det viktig at kontaktpunkt med omkringliggende skogareal bevares. Mange arter i Bymarka/Byneshalvøya blir mer og mer isolert på grunn av at byen brer seg sørover. At en bestand er isolert vil si at utveksling av individer med omkringliggende bestander er helt eller delvis stoppet opp. I dag er det kun rester igjen av de to viktige forbindelseskorradorene mellom Bymarka/Byneshalvøya og skogene øst i kommunen; Leirelvkorridoren (Leirelvvassdraget-Okstadbakken-Leirfossene) og Leinstrandkorridoren (Ringvål-Lersbakken-Skjøla). Begge korradorene er lange og smale og sårbare for inngrep og forstyrrelser. For at viltet skal bevege seg over lengre avstander må det finnes naturområder og mat, skjul og formeringsmuligheter. Særlig er skogkledde deler av korridoren og øyer av skog i korridoren viktig. For å ivareta naturmangfoldet vest i kommunen er det derfor viktig å bevare disse forbindelseskorradorene mest mulig intakt, og helst forsterke skogstrukturen i korradorene.

Viltkorridorene går over flere arealformål i arealdelen. For å tydeliggjøre det gjennomgående hensynet foreslås det å avgrense disse som en hensynssone med tilhørende retningslinjer. Etter nye data fra vitenskapsmuseet er hensynssone viltkorridor justert ved Okstad og Lundåsen til sluttbehandling

### Vann i by

Strandsoner, vassdrag og deres kantsoner utgjør en viktig del av den blå-grønne strukturen i Trondheim. Mange vassdrag er i dag sterkt preget av forurensning og menneskelig inngrep ved at de er helt eller delvis lukket, kanalisert og mangler kantvegetasjon. Det påvirker vassdragets funksjon for økologi, friluftsliv og flomsikring. For å oppnå samfunnsdelens målsetning om at *"Kommunen vil sørge for en god miljøtilstand i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann"* må de økologiske funksjonene i strandsoner og vassdrag med kantsoner bevares og utvikles.

Det jobbes for å bevare eksisterende bekkeløp, å gjenåpne lukkede bekkeløp og å reetablere nye modifiserte bekkeløp. Dette vil i mange tilfeller sammenfalle med behovet for å ivareta naturlige

## Trondheim kommune

flomveier i terrenget, og ønsket om å bevare og forsterke de grønne korridorene i landskapet. EUs Vanddirektiv hvor hovedmålsetningen er å tilbakeføre alle vannforekomster så nær opptil sin "naturlige tilstand" som mulig er en viktig pådriver.

Fortetting medfører økning i tette flater og reduksjon av naturområder og grønne arealer. Dette gir store avrenningstopper. Overvannshåndtering basert på rørsystemer endrer vannets naturlige kretsløp. De grønne arealene opplever forverrede vekstvilkår og man går glipp av naturens evne til fordrøyning, forsinking og rensing av overvann. Det er derfor ønskelig å øke tilførselen av overvann til grønne arealer og grunnen generelt. Å bevare og reetablere åpne bekker har god effekt på forsinking og fordrøyning av overvann.

Ved utbygging bør det vurderes om overvannet kan håndteres lokalt, og utnyttes som et synlig element i byens gater og stedets plasser før overskytende vannmengder transporteres bort.

Bystyret har vedtatt et klart ønske om at Nidelvkorridoren fortsatt skal framstå som et *"helhetlig elvelandskap hvor elvelandskapets karakter og biologiske mangfold skal prioriteres"*.

Nidelvkorridoren videreføres i arealdelen som bestemmelsesområde. Det er gjort noen mindre justeringer av grensa for å gjøre den mer i samsvar med intensjonen.

For 100-metersbeltet i strandsonen foreslås det å opprettholde byggeforbudet utenfor tettbebygde strøk. For de verna vassdragene Gaula, Vikelva og Nidelva foreslås bestemmelser om forbud mot tiltak. For andre vassdrag med årssikker vannføring foreslås bestemmelser og retningslinjer for å sikre kantvegetasjonen.

### Markaområdene og grønnstruktur

Det er svært viktig at det er tilrettelagt for friluftsliv i nærheten av folks bosteder, men mange søker også ut av byen for rekreasjon og friluftsliv. Grønnstrukturen og de grønne forbindelsene sikrer god tilgang til marka fra mange av byens boområder. For å dekke behovet for friluftsliv må antall km skiløyper og turstier i markaområdene økes dersom befolkningen i 2030 skal ha samme tilgang og dekningsgrad som i dag: ca 105 km nye dagløyper og 40 km lysløyper for ski, og 140 nye km turstier.

Markagrensa er ikke revidert i denne rulleringa, med unntak av foreslåtte endringer i kommunedelplan for Tiller og mindre justeringer. Markaområdene er vist som LNF-formål med bestemmelsesområde. Innenfor bestemmelsesområdet skal hensynet til natur og friluftsinnteresser vektlegges.

Grønnstrukturen er heller ikke revidert. I gjeldende areadel omfatter grønnstruktur areal med stor betydning for landskap, biologisk mangfold, rekreasjon, lek, idrett og turdrag. I ny plan- og bygningslov er idrett et underformål til byggeområde, mens grønnstruktur er eget formål. For store idrettsanlegg har rådmannen derfor endret arealformålet fra grønnstruktur til idrettsformål. Nærmiljøanlegg, med stor betydning for lek, er beholdt som grønnstruktur.

### Jordbrukskvalitet

Bygningsrådet ba om at det gjennom høringsprosessen synliggjøres for landbruksarealer hvilken type landbruk de omsøkte eiendommene benyttes til fordelt på beite eller dyrking av korn. For kornareal skulle det i tillegg vises til hvilken korntype som produseres og anslått avlingspotensial pr. dekar.

Rådmannen har redegjort nærmere for temaet i planbeskrivelsen, kapittel 11. Det vises til tabell som viser type produksjon som har vært på de omsøkte eiendommene, samt kart som viser jordas

## Trondheim kommune

produksjonsevne innenfor kommunen. Bondelaget har i sin merknad kommentert de omsøkte områdene med hensyn på jordbruket.

Jordbruket i Trondheim omfatter mange ulike produksjoner. Melkeproduksjon har størst verdiskaping, deretter kommer kornproduksjon og videre kjøttproduksjon på ulike dyreslag, egg og andre. Jordbruksarealene brukes mest til kornproduksjon, videre grasdyrking til fôr og deretter bærproduksjon. I tillegg kommer beite på jord som ikke er fulldyrka. Ved vurdering av utbygging på dyrka jord er det viktig å se områder i sin helhet og ikke bare enkelteiendommer. Utbygging på en eiendom kan fjerne næringsgrunnlaget også på en naboeiendom som driver husdyrproduksjon (melk eller kjøtt). De bynære eiendommene er spesielt utsatt da det er langt til alternative areal. Det er også vanskelig å drive husdyrproduksjon på små areal med mye bebyggelse tett inntil. Driftsulemper for omkringliggende jordbruk har derfor vært et kriterium i rådmannens vurdering av omsøkte områder.

Hva en landbrukseiendom benyttes til er i stor grad avhengig av bondens interesser og tilpasning til de næringspolitiske rammene. En del av grasdyrkinga i Trondheim foregår på areal som også er egna til kornproduksjon. På grunn av vekstskifte kan det variere fra år til år om dyrka arealer benyttes til beite eller korndyrking. Rådmannen viser derfor til kart som viser jordas produksjonsevne uten hensyn til vekstskiftet, se planbeskrivelse. Kartet skiller mellom fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Avlingspotensialet vil variere fra år til år avhengig av jorda, været og bondens dyktighet. Kornarealene omkring Trondheim by er stort sett areal av god kvalitet og har et avlingspotensial godt over gjennomsnittet i Norge.

De beste sammenhengende kornarealene i Trondheim finner vi på Klett og Leinstrand, registrert som "godt egna til korndyrking". På arealene som er foreslått utbygd i planforslaget har vi mest areal i kategorien "egna til korndyrking". Den beste klassen "svært godt egnet til korndyrking" er forbeholdt Østlandet og skyldes klimamessige forhold. Vi har kortere vekstsesong i Trøndelag og kan dermed ikke dyrke de vekstene som krever lengst veksttid.

Den trønderske kornproduksjonen brukes i stor grad til husdyrfor. Norskprodusert korn er hovedingrediensen i kraftforet til husdyra våre, utenom kylling. Derfor er alt kornareal viktig, ikke bare det som kan brukes til matkorn direkte.

### ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er gjennomført. Analysen er avgrenset til 11 relevante tema. De uønskede hendelsene som er kartlagt er: flom i vassdrag, flomveier og overvann, havnivåstigning og stormflo, kvikkleireskred, jordskred og steinsprang, eksponering av miljøgifter fra forurenset grunn, dambrudd, brannspredning og områdebranner, stråling fra høyspentinstallasjoner, bortfall av elektrisitetsforsyning og forurensning av drikkevannsforsyning.

Som forebyggende tiltak er det innarbeidet føringer i KPA. Noen av føringene har til hensikt å redusere *sannsynligheten* for at uønsket hendelse skal skje. Eksempelvis skal føringer som regulerer virksomheter og tiltak i nedbørsområdet til Jonsvatnet forebygge forurensning av drikkevannet. Andre føringer har til hensikt å redusere *konsekvensene* når en uønsket hendelse først inntreffer. Her kan nevnes at krav om sikringstiltak ved bygging i områder som er utsatt for stormflo har til hensikt å redusere skadeomfanget når stormflohendelse inntreffer.

### Rådmannens anbefaling

I flertallsmerknad (V, Ap, Sv, KrF) fra bygningsrådet 26.6.2012 ble viktigheten av å sikre rekkefølge på utbygging av nye boligarealer påpekt. Det ble presisert at man ikke må komme opp i en situasjon der de minst miljøvennlige arealene til boligformål blir utbygd først og at andre mer

## Trondheim kommune

teknisk komplekse arealer blir utsatt eller ikke blir brukt til formålet. Rådmannen er enig i dette, men mener samtidig det er viktig at mengden ubebygd areal til boligformål ikke blir så stor at det er vanskelig å forutse hvor utbygging kommer.

Planforslaget legger opp til en bydelsvis fordeling av nytt utbyggingsareal. Fordelingsprinsippet bidrar til nybygging i flere bydeler og at offentlig infrastruktur, skolekapasitet og annen offentlig tjenesteyting utnyttes godt. Dersom mengden utbyggingsareal blir svært stort kan det likevel bli vanskelig for kommunen å forutsi hvor i byen veksten vil komme med tanke på behov for offentlig infrastruktur som blant annet skoler, barnehager og helse- og velferdssentre, og det blir trolig mer ressurskrevende å sikre innbyggerne disse tjenestene. Omfanget av denne konsekvensen er ikke kartlagt, men rådmannen ser det som sannsynlig at investeringsbehovet til kommunale tjenester kan øke utover det som "Trondheim 2030" viste.

Flertallsmerknadens anliggende om å sikre rekkefølge for utbygging av nye boligarealer, kan til dels ivaretas på grunnlag av arealdelens bestemmelse om at samfunnstjenester og teknisk infrastruktur skal være etablert før utbygging. Bestemmelsen kan følges opp gjennom reguleringsbestemmelser for det enkelte planområde, slik Trondheim kommune tidligere har praktisert. Det kan i enkelte tilfeller bety at et utbyggingsområde må vente til f.eks. skolekapasiteten er økt. Prioritering av investeringer i nye skolebygg skjer gjennom bystyrets behandling av skolestrukturplan. Rådmannen ser det som svært viktig at utbygging av nye boligområder samordnes med utviklingen av kommunens tjenester og annen infrastruktur.

For å sikre en miljøvennlig utbygging og unngå spredt og stykkevis utbygging i bydelene, har rådmannen fulgt følgende prinsipper i vurdering av utbyggingsområdene:

- Tilsluttende eksisterende tettbebyggelse
- Nærhet til etablerte nærsentre, skoletilbud og godt kollektivtilbud og g/s-nett.
- Bydelsvis fordeling
- Hensynta dyrka areal. Unngå utbygging i områder som er en del av eller ligger nært eksisterende jordbruksarealer hvor det er stor risiko for driftsulemper og negativ påvirkning for omkringliggende jordbruk.
- Riktig plassering i forhold til totale CO<sub>2</sub>-utslipp

Ved å følge disse prinsippene legges det opp til en utvikling som bidrar til at miljøvennlige arealer bygges ut først. Noen innspill med gunstig lokalisering for miljøvennlig transport er store områder som med bakgrunn i jordvern er vurdert til varig vern. Rådmannen mener konsekvensene av å bygge ut disse områdene bør vurderes i et videre og mer langsiktig perspektiv enn det som er mulig i arealdelen. Disse områdene anbefales derfor utsatt til vurdering i revisjon av kommuneplanmelding.

Rådmannen foreslår lagt til fem nye utbyggingsområder i forhold til rådmannens forslag til 1. gangsbehandling. Dette er:

- Lundåsen/Solberg
- Oust vestre
- Deler av eiendommen Skjetlein videregående skole
- Nedre Flatåsveg I
- Del av Være østre

Lundåsen/Solberg, Oust vestre og deler av Skjetlein vgs. er alle lokalisert vest for eksisterende tettbebyggelse på Kattem og Lundåsen, samt det påbegynte utbyggingsområdet på Lund Østre. De foreslås omdisponert sammen med allerede foreslåtte Høiset på grunn av behovet for

## Trondheim kommune

boligutvikling i sørlige deler av byen. Kattem skole har god skolekapasitet og gjennom reguleringen av Lund østre har det blitt stilt krav til opparbeiding av trygge gang- og sykkelveger, som områdene Høiset, Oust vestre og Skjetlein kan knytte seg på og videreutvikle.

Lundåsen/Solberg er det største utbyggingsområdet som er foreslått i området. Området er konfliktfyllt ut i fra jordvern hensyn. Fylkesmannen anbefaler derfor at man bør utsette vurdering av området til revisjon av kommuneplanmeldinga. Området ligger inntil eksisterende tettbebyggelse og er avgrenset av markagrensa i nord og vest og Ringvålvegen i sør. Rådmannen anser derfor området som et isolert jordbruksareal. Samtidig mener Rådmannen at utvikling i området bør sees i sammenheng med de øvrige områdene som er foreslått omdisponert for å gjøre en helhetlig vurdering for opparbeiding av ny infrastruktur og sikre godt kollektivtilbud.

Områdene Oust vestre og fylkeskommunens eiendom er begge en del av et grøntdrag. Det forutsettes at deler av grøntdraget ivaretas ved utbygging. Dette må vurderes nærmere i reguleringsplan.

Nedre Flatåsveg I ble til 1. gangsbehandling vurdert urealistisk som utbyggingsområde på grunn av geoteknikk, men en nærmere utredning viser at utbygging kan være gjennomførbar. Området er ellers i tråd med overordna prinsipper for byvekst.

Området ved Være er tidligere jordbruksland og grenser mot dyrka mark. Fylkesmannen har anbefalt å utsette vurdering av området til revisjon av kommuneplanmeldinga. Utvikling på Være er i strid med overordna prinsipper for byvekst da det ligger langt unna lokalsenter og skoler. Samtidig ligger ikke området som en satellitt i et jordbruksområde, men er tilliggende eksisterende bebyggelse på Være. Kollektivtilbud og g/s-nett er akseptabelt. Rådmannen mener at sett i lys av dette og at det er et mindre utbyggingsområde, vil det ikke skape press på øvrige jordbruksområder eller skape store utfordringer med tanke på klimahensyn og transport.

Varsel om innsigelser som omtaler de foreslåtte utbyggingsområdene er Malvik kommunes innsigelse til mengde areal, Riksantikvarens innsigelse til Rotvoll felt 36 og Lade skole, samt Fylkesmannens innsigelser.

Riksantikvarens varsel om innsigelse til de to nevnte områdene er med bakgrunn i kulturlandskapshensynet. Rådmannen er enig i at felt 36 på Rotvoll øvre ikke bør bygges ut da dette er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser knyttet til General von Schmettows allé og kulturlandskapet som det inngår i nord for E6. Utvidelse av Lade skole ble foreslått med tanke på etablering av uteområder ved en framtidig utbygging av eksisterende skoletomt. Rådmannen ser at det er problematisk å legge området ut som utbyggingsområde når utbygging ikke er hovedintensjonen. Rådmannen anbefaler derfor å videreføre eksisterende formål, men ønsker dialog med riksantikvaren å se nærmere på muligheten for å bruke området til utearealer for skolen.

Fylkesmannens varsel om innsigelser er med bakgrunn i nasjonal jordvernpolitikk for samtlige områder. Områdene med varsel om innsigelser utgjør om lag 1 100 dekar dyrkbart eller dyrka areal. Fylkesmannen presiserer at det må være samfunnsinteresser av stor vekt som ligger til grunn for at jordvernet skal vike. Dette mener Fylkesmannen ikke er tilstede for flere av de foreslåtte områdene da behovene for areal til boligbygging er oppfylt uten disse. I tillegg er områdene med varsel om innsigelse begrunnet i nasjonalt viktig kulturlandskap, rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging og viltkorridor.

## Trondheim kommune

Sistnevnte tema gjelder Okstad Østre. Dette området ble lagt inn i høringsforslaget etter en justering for å prøve å imøtekomme hensynet til viltkorridoren. Rådmannen fant det vanskelig da området ligger i sin helhet innenfor hensynssone viltkorridor. Det er spesielt viktig at den sørligste delen må bevares. Atkomst til området er uløst. Områdets dyrka mark leies i dag ut til gårdbruker som ønsker å drive videre. Omdisponering av området kan derfor gi ringvirkninger til drift av omkringliggende jordbruk. Rådmannen anbefaler derfor ikke å omdisponere området.

Områdene sør for Utleir og Tverreggen er i strid med overordna strategi om ikke å bygge byen sør for Tverreggen hvor det fins store, sammenhengende dyrka arealer i dag. Rådmannen anbefaler ikke å omdisponere områdene, da de representerer en spredt og stykkevis utbygging i et viktig jordbrukslandskap hvor konsekvensene for omkringliggende jordbruksarealer ikke er godt nok kartlagt. En slik helhetlig vurdering av dette området vil være riktig å gjennomføre i revisjon av kommuneplanmeldinga for byvekst. Rådmannen ser samtidig at lager- og industrivirksomheten som i dag er i Kastbrekka heller ikke er rett virksomhet på rett sted. Beliggenheten til Kastbrekka tilsier at det på lengre sikt kan være bedre å utnytte tomten til bolig.

Områdene langs Reppevegen på Reppe representerer også en spredt utbygging i et område som anbefales å vurderes helhetlig gjennom revisjon av kommuneplanmeldinga. Det er dårlig opparbeidet infrastruktur så langt inn på Reppe hvor disse områdene er lokalisert. Økt trafikk hit som følge av økt utbygging bør ikke tillates før det er opparbeidet bedre veiforbindelser. Rådmannen anbefaler ikke å omdisponere områdene.

Frydheim er et område som ligger om lag 1 km sør for bygdesenteret på Spongdal. Utvikling av områder i bygdesentrene må sees i sammenheng med målsetning om å sikre tilstrekkelig fornyelse av befolkningen i disse områdene og derigjennom sikre grunnlaget for tjenestetilbudet. Rådmannens prognoser forutsetter at det bør bygges ca 5 boliger per år for å ivareta en hensiktsmessig befolkningsutvikling på Spongdal over tid. Kjente felt i boligfeltbasen kan dekke dette behovet i kommende kommuneplanperiode for Spongdal. I tillegg vil det erfaringsmessig komme noen nye boliger utenfor de kjente boligfeltene. Rådmannen mener derfor det ikke er nødvendig å omdisponere mer areal til boligbebyggelse ved Spongdal. Se vedlegg 7, del 3 om befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene. Videre utvikling på Spongdal bør skje i tilliggende eksisterende tettbebyggelse og ikke lengre sør for området. Omsøkte område er del av et større sammenhengende jordbruksområde som ved utbygging på Frydheim kan oppleve driftulempen. Rådmannen anbefaler derfor ikke å omdisponere området.

Charlottenlund øvre, deler av Presthus gård og Rotvoll øvre ligger alle i østre deler av byen. Charlottenlund øvre og Rotvoll øvre (felt 35, 36, 38) utgjør hver om lag 400 dekar hvorav det meste er godt jordbruksareal. Områdene har verdi som viktige kulturlandskap.

Deler av Presthus gård er ikke jordbruk, men derimot et viktig LNF- og friområde for eksisterende boligområder, populært kalt Charmonix. Med ytterligere utbygging i øst vil dette områdes betydning som friområde øke i verdi. Velforeninger i nærområdet har påpekt områdes betydning i sine merknader. Rådmannen anbefaler ikke å omdisponere området.

Charlottenlund og Rotvoll bør utsettes til vurdering i kommuneplanmeldinga fordi dette er områder med svært høy verdi som jordbruksområder og kulturlandskap. Vi kjenner ikke konsekvensene av å omdisponere områder av denne dimensjonen, både i forhold til jordbrukshensynet og i forhold til hva utbygging i disse områdene vil kreve av ytterligere offentlig

## Trondheim kommune

infrastruktur i østre deler av byen. Intensjonen med kommuneplanmeldinga er å gi større forutsigbarhet i arealpolitikken på lang sikt, både for landbruksnæringen, private utbyggere og offentlige myndigheter. Bydelen har allerede møtt store utfordringer med tanke på offentlig infrastruktur. Konsekvensene av å legge til rette for ytterligere storstilt utbygging i denne bydelen bør derfor vurderes nærmere. Eksempelvis er det innen skoleområdet overveiende sannsynlig at utbygging i et slikt omfang vil tilsi et behov for ytterligere 1-2 barne- og ungdomsskoler utover det behovet som skolestrukturplan øst viser. Skjer utbygging over få år kan behovet i en periode også bli høyere. Det er også grunn til å utrede hvilke konsekvenser en så omfattende samlet utbygging i Ranheim-Rotvoll-Charlottenlund-området vil ha for langsiktig boligbygging i andre bydeler, og dermed den samlede utnyttelsen av etablert offentlig infrastruktur.

Rådmannen ser samtidig at en utbygging på Rotvoll kan gi en ny bydel med god lokalisering i forhold til overordnede mål for fortetting og miljøvennlig utbygging, forutsatt at området planlegges helhetlig.

Dersom Bystyret ønsker å omdisponere mer areal enn det rådmannen anbefaler vil rådmannen tilrå at Kastbrekka og Rotvoll, felt 35 og 38, prioriteres før andre områder. Ved en eventuell omdisponering av Rotvoll bør arealbruken vurderes nærmere i en helhetlig plan hvor det stilles krav ved utbygging som blant annet ivaretar et bredt grøntdrag fra nord til sør, vurdering av bygningshøyder som hensyntar landskapsrommet og vurdering av behov for offentlig tjenesteyting og nødvendig infrastruktur området vil trenge. Denne løsningen foreslås som et alternativ B til innstilling.

Rådmannen i Trondheim, 7.12.2012

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

Birgitte Kahrs  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg:**

Detaljert planbeskrivelse, plankart og bestemmelser og retningslinjer samt utdypende vedlegg finnes på [www.trondheim.kommune.no/arealdel](http://www.trondheim.kommune.no/arealdel)

1. Plankart, sist datert 4.12.2012
2. Bestemmelser og retningslinjer, datert 4.12.2012
3. Planbeskrivelse, datert 4.12.2012
4. Merknadstabell, datert 4.12.2012
5. Hensynssoner for kulturmiljø, datert 4.12.2012
6. ROS-analyse, datert 4.12.2012
7. Analyser av boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning, datert 4.12.2012
8. Handelsanalyser med katalog over lokalsentre, datert 4.12.2012
9. Vurderte utbyggingsområder for bolig og næring, datert 4.12.2012
10. Vurderte utbyggingsområder for offentlig tjenesteyting, datert 4.12.2012
11. Støysonekart for Trondheim 2012 (2 kart)



## Trondheim kommune

12. Temakart vannforekomster, datert 16.11.2012
13. Illustrasjonskart, bestemmelsesområde lokalsenter og kollektivåre, datert 4.12.2012
14. Illustrasjonskart, hensynssone kulturmiljø, datert 4.12.2012
15. Parkeringsveileder, datert 4.12.2012
16. Uteromsveileder, datert 4.12.2012

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)