

# Saksframlegg

## Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/27430

---

### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

*Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.*

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

### Bakgrunn

Kommunedirektøren viser til behandling av eventuelt sak 21 *Utvide virkeområdet for hyblifiseringsparagrafen* i bygningsrådets møte 07.12.2023:

*«Kommunedirektøren fremmer sak til neste møte i bygningsrådet. Saken går så via komite til bystyret.»*

Bystyret vedtok i sitt møte 13.06.2019 i [sak 78/19](#) *Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene - om oppdeling av bolig til hybler, sluttbehandling*. Hensikten var å ta inn en bestemmelse i kommuneplanens arealdel med krav om tillatelse for å dele opp bolig til hybler innenfor et kartfestet virkeområde og en retningslinje for behandling av søknader for å hindre hyblifisering og legge til rette for flere barnefamilier:

*Bystyret vedtar at plan- og bygningsloven § 31-6 c) gjøres gjeldende i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og følgende inntas som ny § 29.2:*

*«Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.»*

*Kart over virkeområdet og retningslinje for behandling av søknader inntas som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17.*

*FLERTALLSMERKNAD - V, H, KrF, Sp, SV, MDG, Ap, R: I høringsrunden er det kommet innspill til andre områder som bør omfattes av søknadsplikten, som for eksempel Sanden og Ila, som ikke omfattes av rådmannens forslag. Bystyret mener at dette er gode innspill, og at det må vurderes å utvide området med søknadsplikt etter at bestemmelsen har fungert en periode. Rådmannen bes om å følge med utviklingen i disse områdene, og fremme en sak om utvidelse av søknadsområdet hvis hyblifiseringen blir for sterk i disse områdene.*

Det er utvidelse av virkeområdet til denne bestemmelsen i *gjeldende arealdel* som nå foreslås vedtatt av bystyret, slik at den kan virke i påvente av ny arealdel.

### **Beskrivelse og vurdering av endringen**

Etter innspill fra Sintef i forskningsprosjektet *Gode oppvekstmiljøer for barn i sentrale bydeler i Trondheim* og innspill fra innbyggere ble Ila inkludert i områdene hvor bestemmelsen skal gjelde. Kommunedirektøren har vurdert at hele Midtbyen og Ila har samme utfordringer, og har foreslått å innlemme disse bydelene inn i virkeområdet til en bestemmelse § 10.5 om etablering av hybler i forslaget til ny kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med arbeidet med ny kommuneplanens arealdel foreslås også ordlyden nå presisert, slik at det fremgår at det også krever tillatelse å bruksendre til hybler. Ordlyden er sendt på ny høring sammen med nytt forslag til kommuneplanens arealdel, og er ikke endret i denne saken.

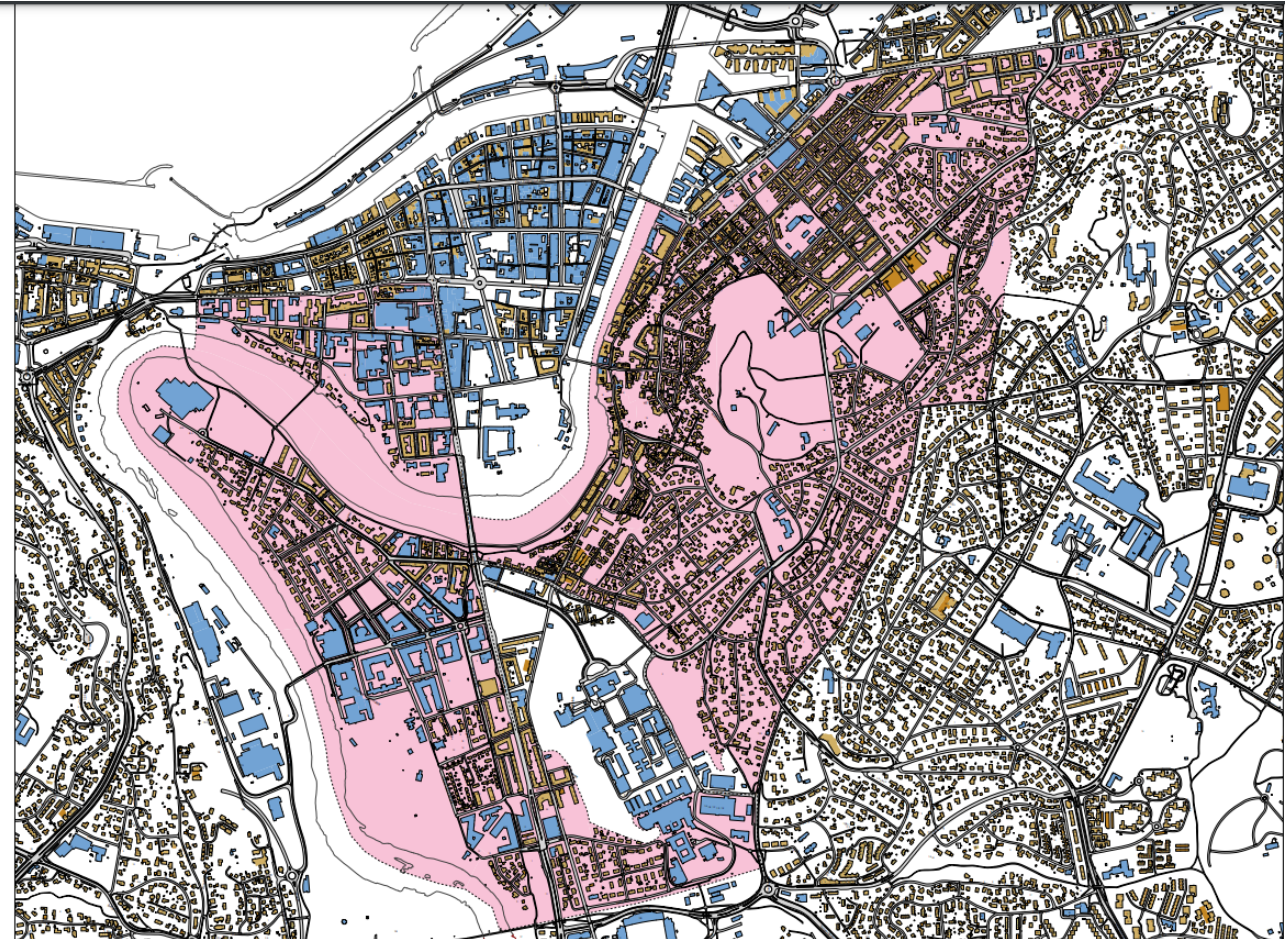
Byplansjefen la på delegasjon det utvidete virkeområdet til bestemmelsen om etablering av hybler ut på tillegghøring og offentlig ettersyn som en del av ni foreslåtte endringer i *Kommuneplanens arealdel 2022-2034, k20210049*. Tillegghøringen varte fra 24.02.2023 til 11.04.2023.

I høringa kom det innspill om at Sanden og Løkkkan skulle bli en del av virkeområdet. Byantikvaren kom også med faglig innspill om at bestemmelsen burde gjelde for hele Midtbyen, Ila og nedre Byåsen/Steinberget.

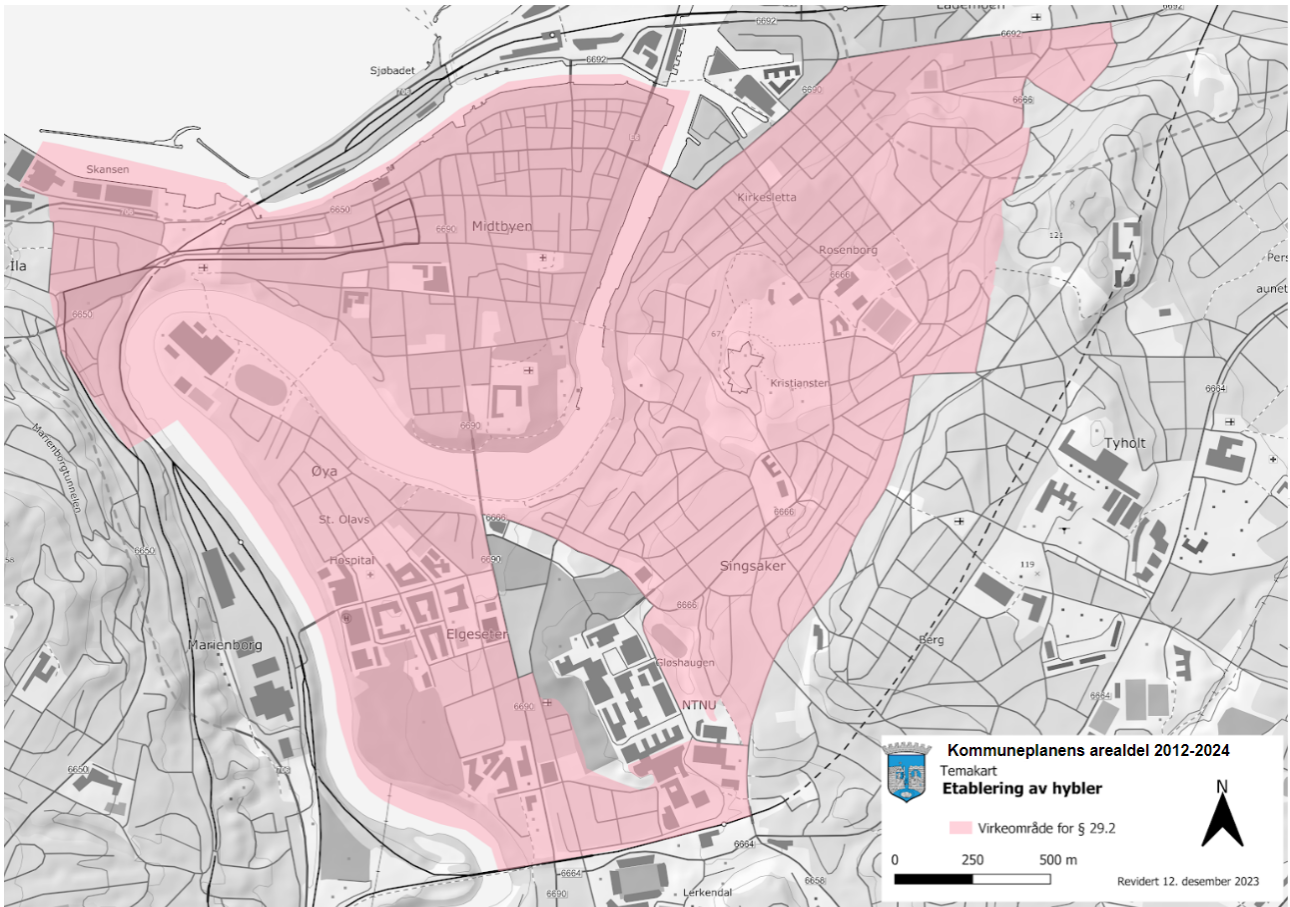
Sanden og Løkkkan er med i forslag til det nye virkeområdet, men grensen legges i Ila da det er vurdert at dette er de mest utsatte områdene for hyblifisering.

Det kom også flere innspill til ordlyden på bestemmelsen, men dette er altså ikke vurdert i denne saken, da det bare er virkeområdet som er foreslått utvidet.

Temakart for bestemmelsens virkeområde i dag er et vedlegg til gjeldende kommuneplanens arealdel.



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



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

## Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at virkeområdet utvides til også å gjelde Midtbyen og Ila.

Kommunedirektøren i Trondheim, 15.12.2023

Bente Næverdahl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Vedlegg**

Vedlegg 1: Temakart for bestemmelsens virkeområde

*Kun beslutningsrelevante dokument legges ved*