



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Statsråden

KOPI



0 B L 7 o / 540708

Geometri

11/48667-232 H1 Kommuneplane

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen
7468 TRONDHEIM



Deres ref
2012/5806-421.3

Vår ref
13/2067-

Dato
20 DES. 2013

Trondheim kommune - innsigelser til kommuneplanens arealdel 2012-2024

Vi viser til fylkesmannens brev av 22. mai 2013 og kommuneplanens arealdel for Trondheim 2012-2024. Fylkesmannen, Riksantikvaren og Malvik kommune har innsigelser til flere nye boligområder. Saken er oversendt departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd.

Departementet godkjenner boligområdene 35 og 38 på Rotvoll øvre. Departementet legger vekt på at arealene ligger inneklemt mellom eksisterende bolig- og næringsområder og at kulturlandskapsverdiene sør for Innherredsvegen er betydelig svekket etter vegutbygging. Områdene har også en sentral beliggenhet og god kollektivdekning.

Departementet godkjenner ikke boligområde 36 på Rotvoll øvre. Departementet mener utbygging av området kommer i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser og at det vil redusere opplevelsen av Schmettows allé og kulturlandskapet den inngår i.

Departementet godkjenner boligområde 12, Foldal gård. Departementet legger vekt på at området er tilknyttet eksisterende boligområder, at det har kollektivdekning og at det ligger i gangavstand fra nærsenter. Området har også en klar avgrensning mot omkringliggende landbruksområder.

Departementet godkjenner boligområde 39, Kastbrekka. Departementet legger vekt på at området er lite og at det allerede er bebygd med næringsvirksomhet.

Departementet godkjenner boligområde 46, Charlottenlund østre. Departementet legger vekt på at området ligger mellom eksisterende boligområder og mener det er et naturlig

område for langsiktig byutvikling. Departementet legger også vekt på at det ligger i nærheten av kollektivtilbud og at det er lokalpolitisk enighet om at området skal bygges ut.

Departementet godkjenner boligområdene 18 og 55, Reppe. Departementet legger vekt på at områdene ligger tilsluttet eksisterende boligbebyggelse, at de har kollektivtilbud og at de er forholdsvis små.

For å nå målsettingene om byfortetting og høy boligbygging er det viktig at kommunen styrer utbyggingsrekkefølgen for nye boligområder. Departementet legger til grunn at kommunen utnytter potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone før områdene 12, Foldal gård, 46 Charlottenlund og 39, Kastbrekka bygges ut. Det anbefales også at område 46, Charlottenlund bygges ut etter områdene 35 og 38 på Rotvoll øvre og område 12, Foldal gård. Områdene 18 og 55, Reppe bør bygges ut etter at boligområdene nærmere E6 er bygd ut.

Innsigelsene fra fylkesmannen og Malvik kommune er etter dette ikke tatt til følge. Innsigelsen fra Riksantikvaren er tatt til følge.

Bakgrunn for saken

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 ble vedtatt av Bystyret 21. mars 2013. Planen legger grunnlag for videre utvikling av kommunen gjennom fortetting og utbygging av nye bolig- og næringsområder. Kommunens overordnede målsetting om at Trondheim i 2020 skal være en bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig, har vært førende for planarbeidet. Det er lagt særlig vekt på å forsterke eksisterende strukturer, sikre areal til offentlig tjenesteyting og sikre ubebygde områder.

Viktige tema i planprosessen har vært spørsmålet om hvor stort areal som skal avsettes til boligformål og i hvilken grad det skal åpnes for omdisponering av dyrka mark i byens randsone.

Befolkningsprognosene for Trondheim tilsier at det er behov for 19 500 boliger i planperioden ved moderat vekst (1500 pr år) og 23 700 boliger ved høy vekst (1780 pr år). Den politiske målsettingen er at det skal bygges 1750 nye boliger pr år eller 22 750 boliger i planperioden. Den vedtatte planen har et beregnet potensial på ca 28 000 boliger i planperioden. Områdene med innsigelse har i tillegg et potensial på ca 4 800 boliger.

Den vedtatte planen innebærer omdisponering av ca 1100 daa dyrka mark til byggeområde. Områdene med innsigelse omfatter i tillegg ca 880 daa dyrka mark.

Kommunens begrunnelse for å legge ut mer boligareal enn befolkningsprognosene og målsettingen for årlig boligbygging tilsier, er at det er usikkert om og når flere av de nye boligområdene kan realiseres. Dette gjelder blant annet Brøset (1 800 boliger), Leangen travbane (865 boliger) og Saupstadsenteret (225 boliger). Kommunen påpeker at det i en periode har vært bygget for få boliger i Trondheim. Dette har gitt prispress og et underskudd

av boliger som kommunen ønsker å ta igjen. Kommunen mener de foreslåtte boligområdene på dyrka mark er avgjørende for å sikre tilstrekkelig boligbygging og ivareta bærekraftig utvikling av byen og regionen. Jordvernet må etter kommunens syn vike.

Den vedtatte planen er gitt rettsvirkning med unntak av områdene med innsigelse.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag v/miljøvernavdelingen og landbruksavdelingen har i brev av 31.08.2012 reist innsigelse til boligområdene Rotvoll øvre (område 35, 36 og 38), Charlottenlund (område 46), Reppe (område 18 og 55), Følldal gård (område 12) og Kastbrekka (område 39). Innsigelsene er begrunnet i nasjonal jordvernpolitikk, nasjonalt viktig kulturlandskap og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Riksantikvaren fremmet i brev av 28.09.2012 innsigelse til område 36 på Rotvoll ut fra nasjonale kulturminnehensyn.

Malvik kommune fremmet innsigelse til planen 03.09.2012. Kommunen mener omfanget av dyrka mark som omdisponeres til utbyggingsformål er i strid med retningslinjene i *Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)*. Kommunen mener videre at boligpotensialet i planen bryter med retningslinjene i IKAP om at framtidig befolkningsvekst i regionen skal fordeles relativt likt mellom kommunene. I forbindelse med mekling ble innsigelsen konkretisert til å gjelde de samme områdene som fylkesmannen hadde innsigelse til.

Mekling ble gjennomført hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 15. 03.2013. Det ble ikke oppnådd enighet om noen av områdene.

Fylkesmannen anbefaler ved oversendelse av saken til departementet 22.05.2013 at innsigelsene ikke tas til følge med unntak av område 36 på Rotvoll. Fylkesmannen mener planen er et akseptabelt kompromiss mellom kryssende hensyn knyttet til jordvern, gode transportløsninger og boligbehov. Pågående revisjon av *Kommuneplanmelding langsiktig byvekst og jordvern* og *Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen*, er etter fylkesmannens vurdering viktig for å finne løsninger i et lengre tidsperspektiv, og for å avklare hvordan omlandskommunene kan bidra til løsning av det totale boligbehovet i Trondheimsregionen. Det påpekes at alle kommunene i regionen har en stabil befolkningsutvikling. Fylkesmannen anbefaler at det gjennom rekkefølgebestemmelser stilles krav om at nødvendig infrastruktur som god kollektivdekning og godt gang- og sykkelvegtilbud skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Fylkesmannen anbefaler videre at Rotvollområdet bygges ut først og at kommunen setter rekkefølgebestemmelse for utbygging av de andre områdene.

Befaring og møte ble avholdt 05.08.2013 med representanter fra Miljøverndepartementet, Landbruks- og matdepartementet, Statens landbruksforvaltning, Riksantikvaren, Miljødirektoratet, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Malvik kommune og Trondheim kommune.

Miljødirektoratet har uttalt seg til saken i brev av 19. august 2013. Anbefalingene er gjengitt under vurderingen av de aktuelle områdene nedenfor.

Landbruks- og matdepartementet har uttalt seg til saken i brev av 20.11.2013. Departementet anbefaler at innsigelsene fra fylkesmannens landbruksavdeling begrunnet i vern av dyrka mark, ikke tas til følge. Departementet mener pressituasjonen og boligbehovet i Trondheim tilsier at kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver bør støttes selv om dette innebærer omdisponering av verdifull dyrket mark. Det anbefales at kommunen legger vekt på å utnytte potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon i allerede omdisponerte områder før nye områder tas i bruk.

Miljøverndepartementet har som kulturminnemyndighet uttalt seg i brev av 10.12.2013 til område 36 på Rotvoll.

Departementets vurderinger

Departementet skal vurdere om de foreslåtte boligområdene på Rotvoll, Charlottenlund, Reppe, Folldal gård og Kastbrekka kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd avgjør Miljøverndepartementet om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som berører naturmangfold.

Nasjonal politikk og overordnede føringer av betydning for saken

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble vedtatt ved kgl.res. 24. juni 2011 og skal legges til grunn for kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven. Når det gjelder by- og tettstedsutvikling forventes det at kommunene vektlegger fortetting og transformasjon i sentrum og rundt kollektivknutepunkter, og bidrar til å forhindre byspredning. Det forventes også at kommunene bidrar til å hindre nedbygging av verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder, og at areal- og transportplanleggingen samordnes slik at transportbehovet reduseres og grunnlaget for klima- og miljøvennlige transportformer styrkes. Forventningene er i tråd med føringene i *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* som ble vedtatt 20. august 1993. Når det gjelder jordvern forventes det at kommunene begrenser omdisponering av de mest verdifulle jordressursene og reduserer oppsplitting av viktige arealer.

Kommuneplanmelding langsiktig byvekst og jordvern ble vedtatt av Bystyret i Trondheim i mai 2005 og fastsetter prinsipper for langsiktig byutvikling. Områdene med innsigelse ligger alle innenfor områder som er vist som høyt prioriterte landbruks-, natur- og friluftsområder, såkalte D-områder. Kommunen har vedtatt at kommuneplanmeldingen skal revideres og ønsker i denne forbindelse å vurdere sammenhengen mellom byutvikling, infrastruktur,

kostnader og jordvern i et videre og mer langsiktig perspektiv enn det som har vært mulig i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) ble vedtatt i 2010 og omfatter kommunene Stjørdal, Malvik, Trondheim, Klæbu, Melhus, Skaun, Orkdal, Midtre Gauldal, Rissa og Leksvik. Planens målsetting er å gjøre regionen attraktiv gjennom samordnet tilrettelegging av næringsarealer og boligområder. Det legges blant annet til grunn at framtidig befolkningsvekst i regionen skal fordeles relativt likt mellom kommunene. For Trondheims del er det forutsatt bygging av ca 1 500 boliger pr år. Jordvern, klima- og miljøhensyn skal tillegges stor vekt i kommunenes planlegging.

Generelle vurderinger

Kommunens statistikk viser at 80 % av boligbyggingen i perioden 2001-2010 har skjedd som fortetting. Dette forteller at kommunen har lyktes med sin fortettingsstrategi. Departementet mener det er positivt at kommunen viderefører fortettingsstrategien ved å øke kravet til boligtetthet til 6 boliger pr daa langs kollektivtraséer, nær lokalsentre og i nye boligområder og fortettingsprosjekter. Det er også positivt at det legges til rette for styrking av lokalsentrene, at parkeringsdekningen for bolig, forretning og kontor reduseres noe og at det stilles krav om at nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Plangrepene er i tråd med nasjonale målsettinger om å redusere transportbehovet, styrke grunnlaget for kollektivtransport, fremme folkehelse og redusere presset på omdisponering av bynære landbruksområder og viktige natur- og friluftsområder.

Departementet har merket seg at boligpotensialet i den vedtatte planen er vesentlig større enn behovet. Departementet har forståelse for kommunens ønske om å avsette relativt store arealer til boligformål for å sikre tilstrekkelig boligbygging. På den annen side tilsier målet om byfortetting at omfanget av nye boligområder i byens randsone ikke bør være for stort. Skal kommunen nå målsettingene om høy boligbygging og fortetting, er det viktig å styre utbyggingstempo og rekkefølge på områdene som bygges ut gjennom et boligbyggeprogram. Det er også viktig at kommunen bidrar aktivt til at utbyggingen av områder avsatt til boligformål blir realisert.

Nedenfor følger departementets vurdering av de enkelte boligområdene med innsigelse:

Rotvoll øvre – områdene 35, 36 og 38

Området omfatter 3 delområder. Områdene 35 og 38 ligger sør for Innherredsvegen, mens område 36 ligger nord for Innherredsvegen/E6 og øst for Schmettows allé. Samlet areal er ca 500 daa og omfatter ca 400 daa dyrka mark av kornkvalitet. Områdene ligger inntil kollektivtraséer og er godt utbygd med gang- og sykkelveger. Avstanden til nærsentrene Jakobsli og Leangen er ca 1,5 km. Boligpotensialet for områdene er beregnet til 1500 enheter. I *kommuneplanmelding langsiktig byvekst og jordvern* er områdene vist som et høyt prioritert landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Kommunen mener området er et naturlig fortettingsområde fordi det er bynært og omgitt av eksisterende bolig- og næringsbebyggelse. Kommunen legger også vekt på at området har god kollektivdekning og skolekapasitet.

Fylkesmannen v/landbruksavdelingen viser i sin innsigelse til rapporten *Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap* (Direktoratet for naturforvaltning, 1994) og påpeker at Rotvollområdet har stor verdi som landbruksområde, kulturlandskap, grøntkorridor og rekreasjonsområde. Landbruksavdelingen mener omdisponering av dyrka mark med matkornkvalitet er i strid med nasjonal jordvernpolitikk, og at en utbygging av de åpne jordbruksområdene sør for Innherredsvegen vil redusere verdien av herregårdslandskapet nord for veien. Omdisponering av områdene 35 og 38 bør vurderes ved revisjon av langsiktig byutviklingsstrategi. Område 36 er en viktig del av herregårdslandskapet og må ikke bygges ut.

Riksantikvaren mener utbygging av område 36 vil stykke opp det gjenværende verdifulle kulturlandskapet nord for Innherredsvegen og ødelegge opplevelsen av Schmettows allé som et markant og særegent landskapselement.

Sør-Trøndelag fylkeskommune v/fylkesutvalget påpekte ved offentlig ettersyn at Rotvoll utgjør et større grøntdrag og er et kulturlandskap av stor betydning. Fylkesutvalget anbefalte at område 36 ble tatt ut av planen.

Miljødirektoratet anbefaler at innsigelsen til område 36 nord for Innherredsvegen tas til følge med samme begrunnelse som Riksantikvaren. Direktoratet mener derimot at områdene 35 og 38 sør for Innherredsveien, har lokal verdi som sammenhengende kulturlandskap og grønnstruktur mellom sjøen og marka. Utbygging av disse områdene kommer derfor ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlig regionale interesser knyttet til landskap og friluftsliv. Når det gjelder naturmangfold påpeker direktoratet at området har jevnlig observasjoner av fuglearter som er kategorisert som nær truet i Norsk rødliste for arter fra 2010. Direktoratet mener utbygging av området vil ha begrenset betydning for artene fordi de har stor utbredelse.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsene ikke tas til følge og viser til kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver.

Miljøverndepartementet som kulturminnemyndighet støtter Riksantikvarens innsigelse til område 36 nord for Innherredsvegen. Det vises til rapportene *Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap* og *Statens vegvesens landsverneplan for veianlegg* der Rotvollområdet med tre alléer omtales som et storgårdsmiljø fra 1700-tallet. Selv om Øvre Rotvoll er gjennomskåret av veganlegg og omgitt av bolig- og næringsområder, er historien fortsatt godt lesbar i den delen av Rotvoll som ligger nord for Innherredsvegen. Schmettows allé er godt bevart nord for Innherredsvegen og et markant landskapselement sett i begge retninger fra Innherredsvegen. Kulturminneavdelingen mener at en utbygging av område 36 er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser og at det vil ødelegge opplevelsen av Schmettows allé og kulturlandskapet alléen inngår i. Områdets potensial for opplevelse, rekreasjon og friluftsliv støtter opp om at feltet ikke bør bygges ut.

Departementets vurderinger

De planlagte byggeområdene på Rotvoll har i dag stor verdi som landbruksområde, kulturlandskap og grønnstruktur mellom fjorden og marka.

Etter en samlet vurdering finner departementet å kunne godkjenne omdisponering av områdene 35 og 38 til boligformål. Departementet legger vekt på at områdene er inneklemt mellom eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, at de har god kollektivdekning og nærsenter, og at områdenes verdi som jordbruksområde og kulturlandskap er redusert gjennom omfattende vegbygging. Departementet mener utbygging av området er i tråd med kommunal og nasjonal fortetningsstrategi og at hensynet til bærekraftig byutvikling med redusert transportbehov må veie tyngre enn hensynet til jordvern og kulturlandskap. Når det gjelder vurderinger etter naturmangfoldloven viser departementet til vurderinger fra Miljødirektoratet og slutter seg til disse.

Det forutsettes at kommunen gjennom videre planlegging sikrer at området får en høy boligtetthet i tråd med kommuneplanens bestemmelser og at hensynet til støy og lokal luftforurensning blir ivaretatt. Departementet er kjent med planene om utvidelse av Trondheim kretsfengsel og ny veg gjennom området, og forutsetter at dette vurderes i en helhetlig plan for området. Departementet forutsetter også at området planlegges med en sammenhengende grønnstruktur som ivaretar landskapskvaliteter og sikrer forbindelse gjennom området.

Boligområde 36 nord for Innherredsvegen er ca 30 daa stort og har et boligpotensial på 110 enheter. Området grenser mot Schmettows allé i vest og mot et skogområde i nord. Departementet er enig i at området 36 innebærer en uheldig oppdeling av det verdifulle kulturlandskapet nord for Innherredsvegen. Utbygging av området vil også redusere opplevelsesverdien av Schmettows allé som er 850 m lang og et godt bevart og markant landskapselement. Da utbyggingspotensialet i området er begrenset, og den samlede tomtereserven i planen er stor, mener departementet at kulturminneinteressene knyttet til området må veie tyngre enn utbyggingsinteressene. Område 36 godkjennes derfor ikke som utbyggingsområde.

Foldal gård (område 12)

Området er ca 200 daa stort og omfatter ca 160 daa dyrka mark av kornkvalitet og 24 daa beiteareal. Det er et brukbart kollektivtilbud i området, men mangelfullt gang- og sykkelvegtilbud. Avstanden til lokalsenteret Fossegrenda er 1,4 km. Boligpotensialet for området er beregnet til 1000 enheter. I langsiktig byutviklingsstrategi er området vist som et høyt prioritert landbruks-, natur- og friluftsområde.

Kommunen legger vekt på at området er tilsluttet eksisterende tettbebyggelse og at det har utbygd infrastruktur og kollektivtilbud.

Fylkesmannens landbruksavdeling peker i sin innsigelse på at området innebærer utbygging i et større, sammenhengende jordbruksområde og at det vil skape press på ytterligere omdisponering av verdifull dyrka mark. Det anbefales at arealet vurderes ved revisjon av

langsiktig byutviklingsstrategi der det skal fastsettes nye langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksområder.

Miljødirektoratet mener utbygging av området ikke vil komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale verdier knyttet til friluftsliv, landskap eller naturmangfold.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsene ikke tas til følge og viser til kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver.

Departementets vurderinger

Det planlagte boligområdet innebærer nedbygging av ca 160 daa dyrka mark av høy kvalitet. Da området ligger i direkte tilslutning til eksisterende tettbebyggelse, har kollektivtilbud og gangavstand til nærsenter, kan det imidlertid sees som en naturlig utvidelse av byen. Departementet finner etter en samlet vurdering å kunne godkjenne det planlagte boligområdet Foldal gård. Departementet legger vekt på at området er en direkte utvidelse av eksisterende tettbebyggelse og at det har en klar avgrensning mot omkringliggende dyrka mark.

I tråd med Landbruks- og matdepartementets anbefaling om at potensialet for utbygging, fortetting og transformasjon i allerede omdisponerte områder bør utnyttes før nye områder tas i bruk, anbefales det at område 12 Foldal ikke bygges ut før andre godkjente boligområder i bydelen er utbygd.

Innsigelsen fra fylkesmannen til område 12 Foldal er med dette ikke tatt til følge.

Kastbrekka (område 39)

Området ligger i et landbruksområde, er ca 15 daa stort og brukes i dag til industri- og lagervirksomhet. Det er gang- og sykkelveg i området og avstanden til nærsenteret Risvolla er 1,4 km. Kollektivtilbudet er dårlig. Boligpotensialet for området er beregnet til 70 enheter. I langsiktig byutviklingsstrategi er området vist som et høyt prioritert LNF-område.

Kommunen legger vekt på at området er tilsluttet eksisterende tettbebyggelse og tilknyttet infrastruktur og kollektivtilbud.

Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernavdeling påpeker i sin innsigelse at området er en satellitt i et større, sammenhengende jordbruksområde og at boligbygging vil skape press på ytterligere omdisponering av verdifull dyrka mark. Det påpekes videre at området har dårlig kollektivtilbud. Utbygging av området vil bryte med prinsippene om konsentrert utbygging.

Miljødirektoratet mener utbygging av området ikke vil komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale verdier knyttet til friluftsliv, landskap eller naturmangfold.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsene ikke tas til følge og viser til kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver.

Departementets vurderinger

Departementet mener det planlagte boligområdet ikke støtter opp under kommunale og nasjonale målsettinger om byfortetting og at det vil bidra til en uklar avgrensning mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområdene i denne delen av byen. Da området er lite og allerede bebyggt, finner departementet likevel å kunne godkjenne omdisponeringen. Departementet legger vekt på at området ligger i gangavstand fra nærsenter og at det har gang- og sykkelvegtilbud.

I tråd med anbefalinger fra Landbruks- og matdepartementet anbefales det at området ikke bygges ut før andre godkjente boligområder i bydelen er utbyggt.

Innsigelsen fra fylkesmannen til område 39 Kastbrekka er med dette ikke tatt til følge.

Charlottenlund østre (område 46)

Området er ca 400 daa stort og omfatter ca 300 daa dyrka mark av kornkvalitet. Det avgrenses mot dyrka mark i nord og sør, og mot boligbebyggelse i øst og vest. Avstanden til nærsenteret Jakobsli er 2 km og til Ranheim 2,5 km. Området ligger ca 600 m fra kollektivtrasé og mangler gang- og sykkelveg. Boligpotensialet for området er beregnet til 2000 boliger. I kommuneplanmelding langsiktig byutvikling er området vist som et høyt prioritert landbruks-, natur- og friluftsområde.

Kommunen mener området må sees som en fortetting av byen fordi det er bynært og ligger mellom eksisterende boligområder. Kommunen vurderer å bygge ny barneskole i området og mener utbygging kan gi grunnlag for kollektivtilbud gjennom området på sikt.

Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernavdeling peker i sin innsigelse på at området Jakobsli, Tesli, Overvik, Presthus er klassifisert som et område av stor verdi for kulturlandskapet i rapporten *Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag (rapport 5/96)*. Det vises også til gjeldende byutviklingsstrategi der det er framhevet som viktig å holde korridoren mellom Ranheim og Dragvoll åpen. Fylkesmannen mener det planlagte utbyggingsområdet vil fragmentere et større, sammenhengende jordbruksområde, skape press på ytterligere omdisponering av dyrka mark og stenge grøntkorridoren mellom Ranheim og Dragvoll. Fylkesmannen mener videre at området ligger langt fra et godt kollektivtilbud, og at det bryter med viktige prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging. Området bør vurderes ved revisjon av langsiktig byutviklingsstrategi.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsene ikke tas til følge og viser til kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver.

Miljødirektoratet mener utbygging av området ikke kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser knyttet til friluftsliv, landskap og naturmangfold.

Departementets vurderinger

Det planlagte utbyggingsområdet innebærer oppdeling av et sammenhengende landbruksområde og nedbygging av ca 300 daa dyrka mark av høy kvalitet. Området er stort og kan gi

grunnlag for en helhetlig og konsentrert utbygging med en god balanse mellom boliger og grønnstruktur.

Etter en samlet vurdering finner departementet å kunne godkjenne det planlagte boligområdet 46, Charlottenlund østre. Departementet legger avgjørende vekt på at området ligger mellom eksisterende boligområder, at det ligger i nærheten av kollektivtilbud og at det er bred lokalpolitisk enighet om at området skal bygges ut.

I tråd med målsettingene om byfortetting anbefales det at områdene 35 og 38, Rotvoll øvre og område 12, Foldal gård bygges ut før område 46, Charlottenlund.

Innsigelsen til område 46 Charlottenlund østre er med dette ikke tatt til følge. Området vises som boligområde på plankartet.

Reppe (område 18 og 55)

Områdene har et samlet areal på ca 55 daa og et beregnet boligpotensial på 285 enheter. Område 18 omfatter 25 daa gjengrodd dyrka mark. Område 55 omfatter 30 daa dyrka mark av kornkvalitet. Avgrensningen av område 55 innebærer oppdeling av et jorde. Avstanden fra utbyggingsområdene til nærsenteret Vikåsen er ca 3 km. Området har kollektivtilbud. I kommuneplanmelding langsiktig byutvikling er området vist som et høyt prioritert LNF-område.

Kommunen legger vekt på at arealene er tilsluttet eksisterende bebyggelse og tilknyttet infrastruktur og kollektivtilbud. Det påpekes også at det er ledig skolekapasitet i området.

Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernavdeling peker i sin innsigelse på at områdene vil bidra til å fragmentere et større, sammenhengende jordbruksområde og skape press på ytterligere omdisponering av dyrka mark. Fylkesmannen mener videre utbygging på Reppeplataet må vurderes i en større og helhetlig sammenheng der man blant annet ser på videre utbygging av kollektivtilbud, gang- og sykkelveger, grønnstruktur og langsiktige grenser for byutviklingen.

Miljødirektoratet mener utbygging av området ikke kommer i konflikt med nasjonale eller viktige regionale verdier knyttet til friluftsliv, landskap eller naturmangfold.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsene ikke tas til følge og viser til kommunens ønske om å legge til rette for tomtereserver.

Departementets vurderinger

De foreslåtte utbyggingsområdene 18 og 55 på Reppe innebærer nedbygging av ca 50 daa dyrka og dyrkbar mark. Avgrensningen av byggeområdene følger eiendomsgrenser og det blir derfor liggende landbruksareal mellom byggeområdene.

Departementet ser at områdene ligger langt fra byen og at de ikke bygger opp under nasjonale og kommunale målsettinger om byfortetting. Departementet ser også at det er flere godkjente

boligområder i nærheten som har en bedre beliggenhet i forhold til skolen og eksisterende boligområder. Departementet har etter en samlet vurdering likevel kommet til at områdene 18 og 55 på Reppe kan godkjennes. Departementet legger avgjørende vekt på at områdene er tilsluttet eksisterende boligbebyggelse, at de har kollektivtilbud og at de er forholdsvis små. Det anbefales at de nye boligområdene nærmere E6 bygges ut før områdene 18 og 55.

Innsigelsen fra fylkesmannen er etter dette ikke tatt til følge. Området vises som boligområde på plankartet.

Innsigelsen fra Malvik kommune

Malvik kommune mener omfanget av dyrka mark som omdisponeres til utbyggingsformål er i strid med retningslinjene i Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP). Departementet mener IKAP-samarbeidet er viktig for å sikre en bærekraftig og balansert utvikling av Trondheimsregionen. Departementet viser til at målene for boligbygging har økt, og at det er behov for å legge inn reserver for boligutbygging ut over arealene som er inne i gjeldende IKAP-plan. Det følger av departementets vurdering av de enkelte boligområdene at innsigelsen fra Malvik kommune ikke er tatt til følge. Departementet har i sin vurdering lagt vekt på at områdene ligger i tilknytning til eksisterende boligområder og at kommunen ønsker en langsiktig avklaring av arealer for framtidig boligbygging med tanke på stor forventet befolkningsvekst.

Pågående revisjon av IKAP-planen er etter departementets vurdering viktig for å vurdere framtidig utvikling i hele regionen, og det forutsettes at de store tomtereservene i Trondheim blir lagt til grunn i dette arbeidet.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Miljøverndepartementet boligområdene 35 og 38 på Rotvoll øvre. Området vises som boligområde på plankartet.

Planlagt boligområde 36 på Rotvoll øvre godkjennes ikke. Området vises som landbruks-, natur- og friluftsområde og hensynssone bevaring kulturmiljø på plankartet.

Planlagt boligområde Foldal gård (område 12) godkjennes. Området vises som boligområde på plankartet.

Planlagt boligområde Kastbrekka (område 39) godkjennes. Området vises som boligområde på plankartet.

Planlagt boligområde Charlottenlund østre (område 46) godkjennes. Området vises som boligområde på plankartet.

Planlagte boligområder Reppe (områdene 18 og 55) godkjennes. Områdene vises som boligområder på plankartet.

Departementet forutsetter at kommunen retter opp kommuneplankartet og bestemmelser i tråd med dette vedtaket. For kunngjøring gjelder plan- og bygningsloven § 11-15.

Trondheim kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Kopi:

Trondheim kommune

Landbruks- og matdepartementet

Miljøverndepartementet v/kulturminneavdelingen

Statens landbrukstilsyn

Miljødirektoratet

Riksantikvaren

Malvik kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune