

Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF

Ragna Fagerli, Byplankontoret, 14.04.2021



TRONDHEIM KOMMUNE

Alle områder er vurdert ut fra:

1. Dyrkingspotensial
2. Potensial for grønne reiser
3. Behov for offentlige investeringer
4. Planstatus
5. Kjente avhengigheter - Overvik og Rotvoll

1 til 4 er omtalt i kunnskapsgrunnlaget. Punkt 5 lagt til etter høring, i eget notat

Trondheim har et totalt boligpotensial på 80.000 boliger

16.000 av boligene ligger på 2000 dekar dyrka mark

I saken har vi sett bort fra de med vedtatt detaljplan

Saken omhandler 10.000 boliger på 1400 da dyrka mark

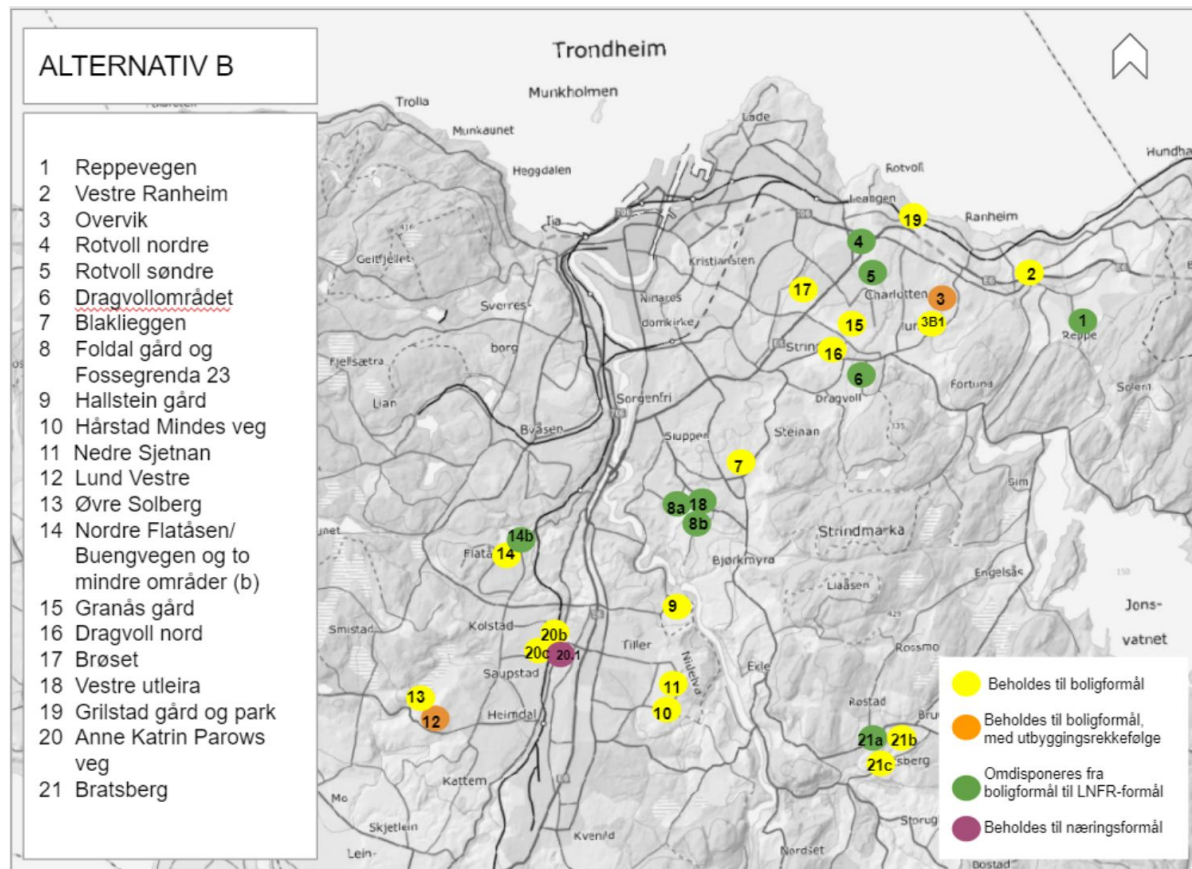
Alternativ C

700 dekar tilbakeføres til LNF, 4200 boliger tas ut av KPA

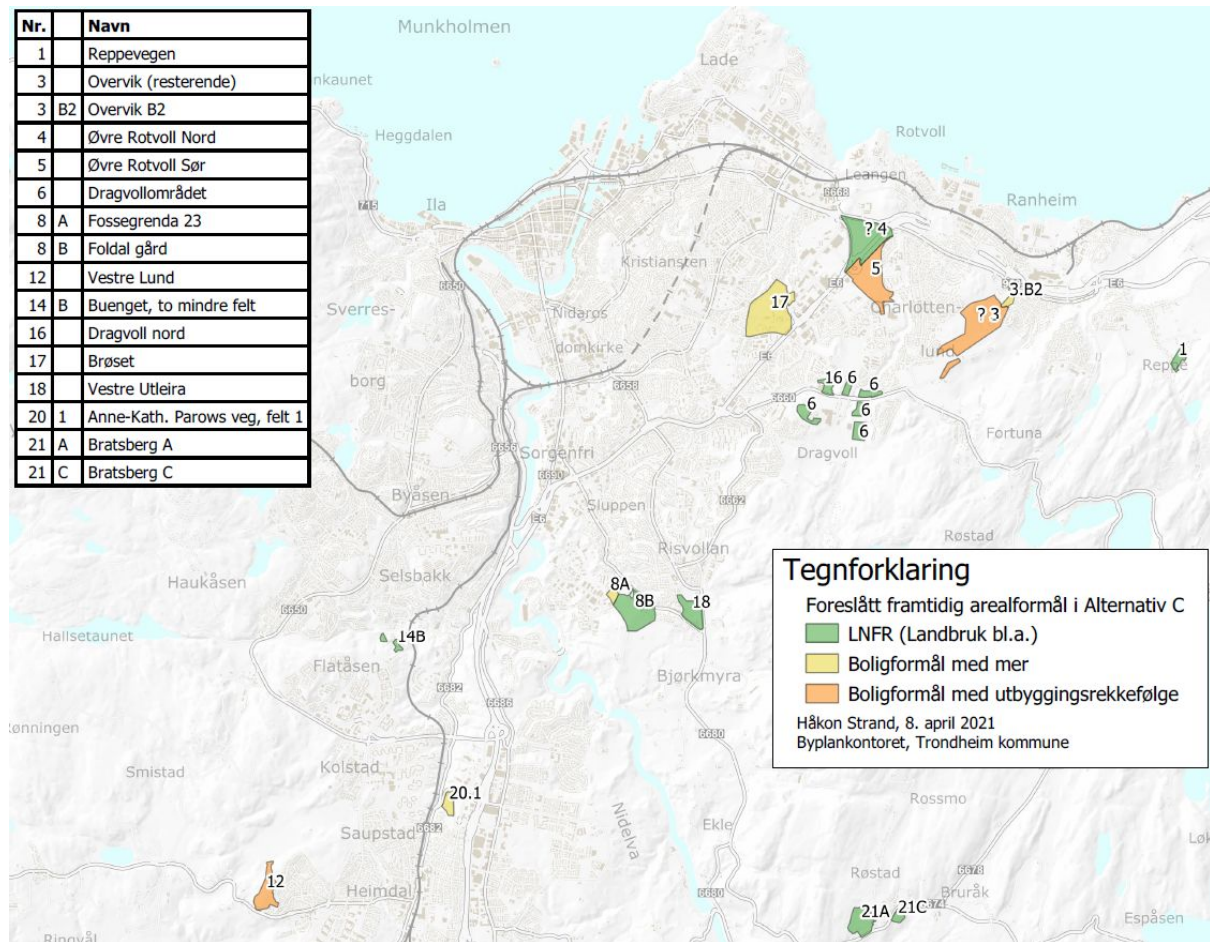
500 dekar og 3900 boliger omfattes av utbyggingsrekkefølge

200 dekar og 2100 boliger bygges uten utbyggingsrekkefølge

Før høring



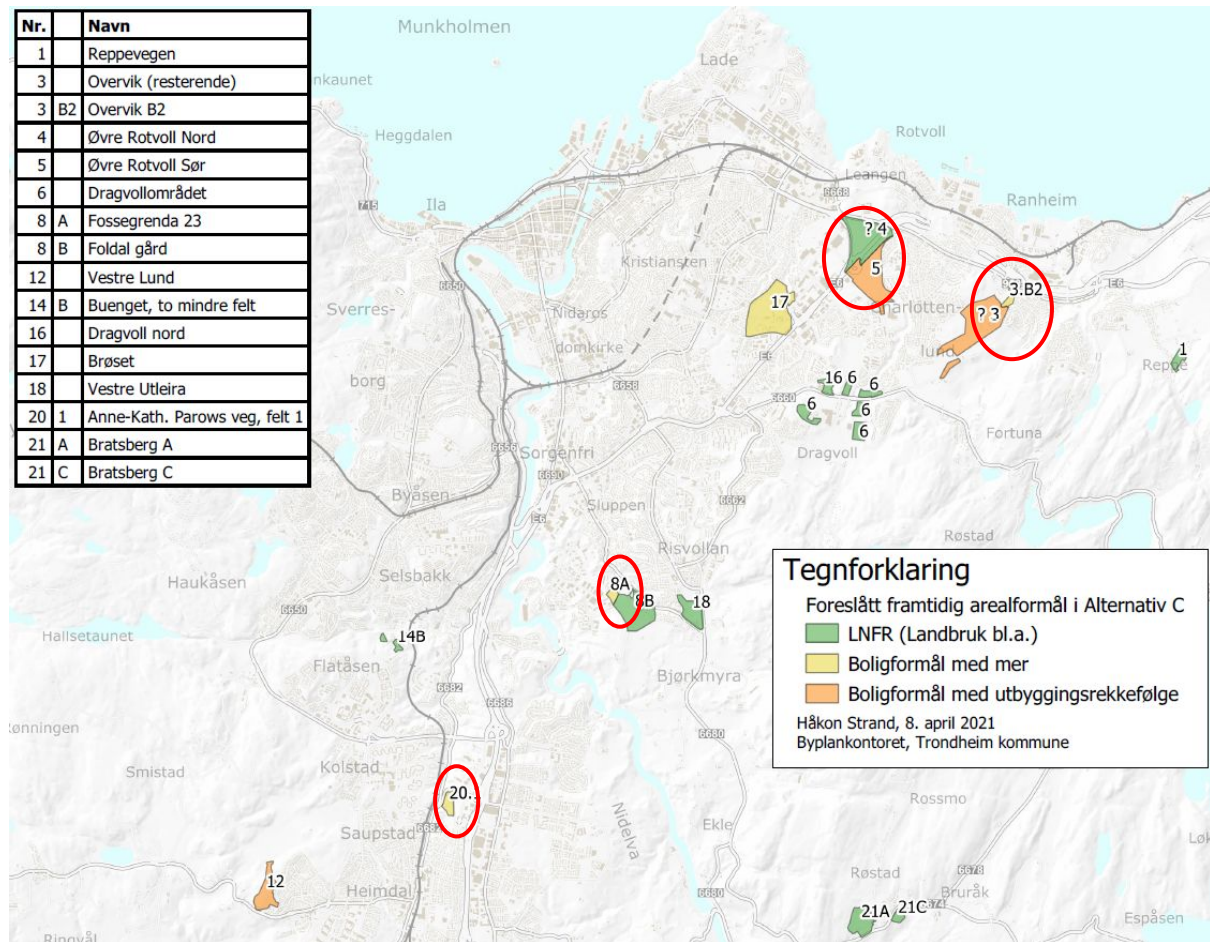
Nr.	Navn
1	Reppevegen
3	Overvik (resterende)
3 B2	Overvik B2
4	Øvre Rotvoll Nord
5	Øvre Rotvoll Sør
6	Dragvollområdet
8 A	Fossegrenda 23
8 B	Foldal gård
12	Vestre Lund
14 B	Buenget, to mindre felt
16	Dragvoll nord
17	Brøset
18	Vestre Utleira
20 1	Anne-Kath. Parows veg, felt 1
21 A	Bratsberg A
21 C	Bratsberg C



Endringer fra før høring

- Øvre Rotvoll sør (5) beholdes som byggeområde og omfattes av utbyggingsrekkefølge
- Nordre deler av Øvre Rotvoll, felt 4, vurderes satt av til LNF eller næring i ny arealdel.
- Hele felt B1 og felt B2 på Overvik foreslås utbygd, mens resten av Overvik vurderes tilbakeført til LNF eller omfattet av utbyggingsrekkefølge i ny arealdel.
- Anne-Kath Parows veg, felt 20-1, foreslås ikke som næring, men boligformål, i tråd med vedtak i bygningsrådet 7.4.2021.
- Fossegrenda 23 foreslås ikke tilbakeført, selv om den har høyt dyrkingspotensiale og lavt potensiale for grønne reiser, men foreslås som tjenesteyting og ikke bolig.

Nr.	Navn
1	Reppevegen
3	Overvik (resterende)
3 B2	Overvik B2
4	Øvre Rotvoll Nord
5	Øvre Rotvoll Sør
6	Dragvollområdet
8 A	Fossegrenda 23
8 B	Foldal gård
12	Vestre Lund
14 B	Buenget, to mindre felt
16	Dragvoll nord
17	Brøset
18	Vestre Utleira
20 1	Anne-Kath. Parows veg, felt 1
21 A	Bratsberg A
21 C	Bratsberg C



Endringer etter høring:

Nærmere vurdering av hvilken betydning Overvik og Rotvoll har for de østlige bydelene

Potensialet for grønne reiser etter eventuell utbygging av hvert enkelt område er tatt med

Merknader i høringen

Om høringen (18.des til 11. feb)

30 merknader til kunnskapsgrunnlaget. 10 fra utbyggere og 8 fra ulike offentlige instanser. 12 er fordelt mellom interesseorganisasjoner, banker, idrettslag, foreldreutvalg og en boligkjøper.

I høringen var det ønskelig med tilbakemeldinger på:

1. om de fire kriteriene som er brukt i kunnskapsgrunnlaget gir mening
2. om det er faktafeil i opplysninger om de konkrete utbyggingsområdene
3. bruk av utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel i lys av eksemplene gitt i kunnskapsgrunnlagets i kapittel 1.6
4. og andre ting

Vurdering av merknader tematisk - i eget vedlegg

1. Innledning og bakgrunn	2
2. Tilbakemelding på kriteriene	2
2.1 <u>Dyrkingspotensial</u> og dyrkamark	2
2.2 Potensial for grønne reiser	6
2.3 Offentlige investeringer	10
2.4 <u>Planmyndighetens</u> handlingsrom	11
3. Tilbakemelding på faktafeil	14
4. Synspunkter på bruk av utbyggingsrekkefølge som virkemiddel i arealpolitikken	15
5. Andre tilbakemeldinger	18
5.1 Om boligutvikling, klima og miljø	18
5.2 Om behov for flere kriterier	19
5.3 Behov for areal og innspill til kommuneplanens arealdel og andre arealplaner	21
5.4 Om boligproduksjon og priser	24
5.5 Om likebehandling av områder	25
5.6 Synspunkter til grønn strek	27

1. Områder med lavt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser

Bratsberg C (område 21 C)

Forslag:

Tilbakeføring til LNF

Begrunnelse:

Svært lavt potensial for grønne reiser



2. Områder med middels dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser

Vestre Lund (område 12)

Forslag:

Utbyggingsrekkefølge

Begrunnelse:

Mulig behov for skole og
området ligger inneklemt
mellom boligområder



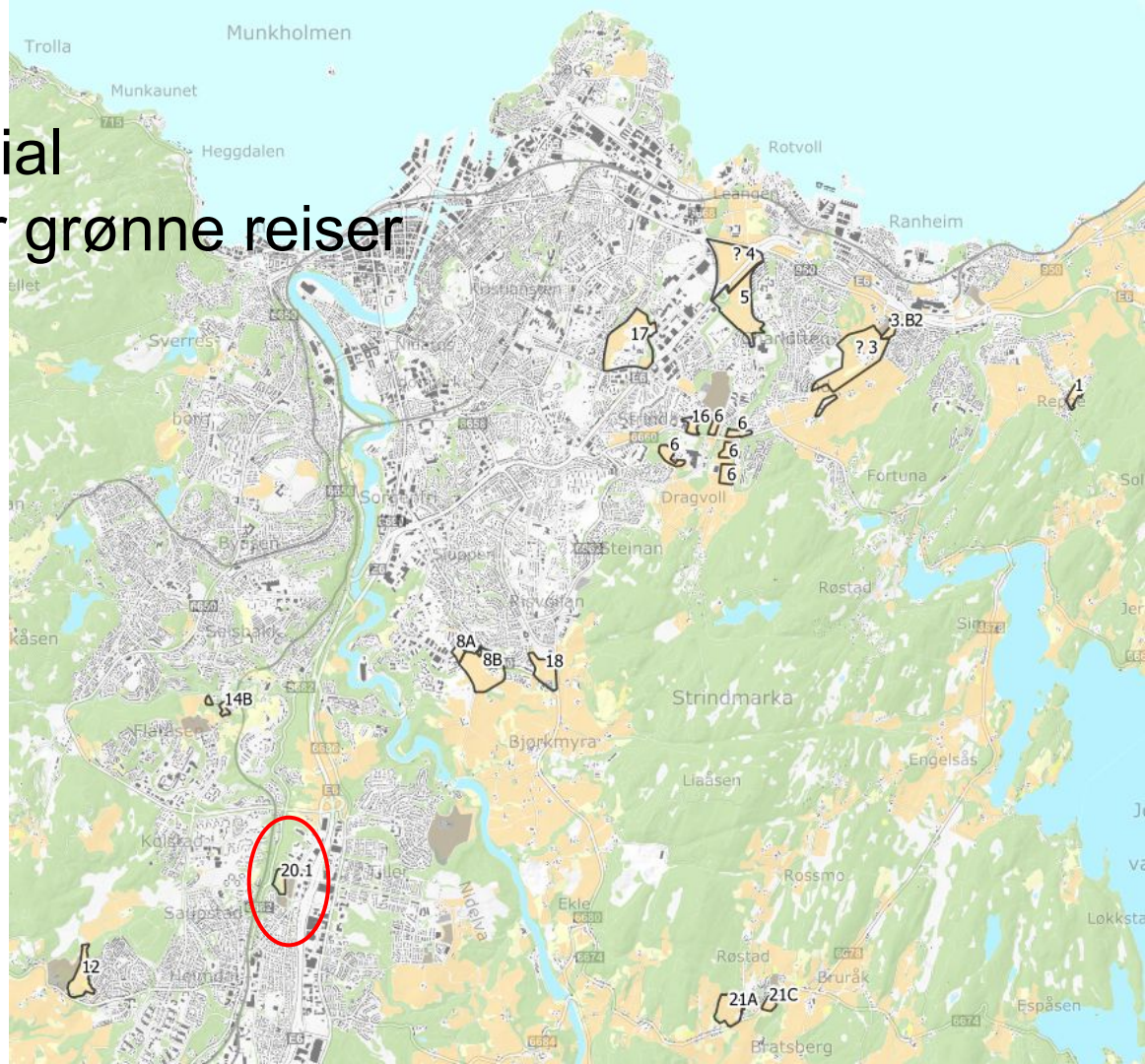
3. Områder med middels dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser

Anne-Kath. Parows veg (område 20.1)

Forslag:
Bygges ut

Begrunnelse:

Ikke del av et større landbruksområde og lavere dyrkingspotensial enn de fleste andre områdene, selv om det er en viktig ressurs for bonden som bruker det. Boligområder rundt gjør området mindre egna til næring.



4. Områder med høyt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser

Vestre Utleir (område 18)

Fossegrenda 23 (område 8A)

Foldal gård (område 8B)

To mindre felt på Buenget (område 14B)

Bratsberg A (område 21A)

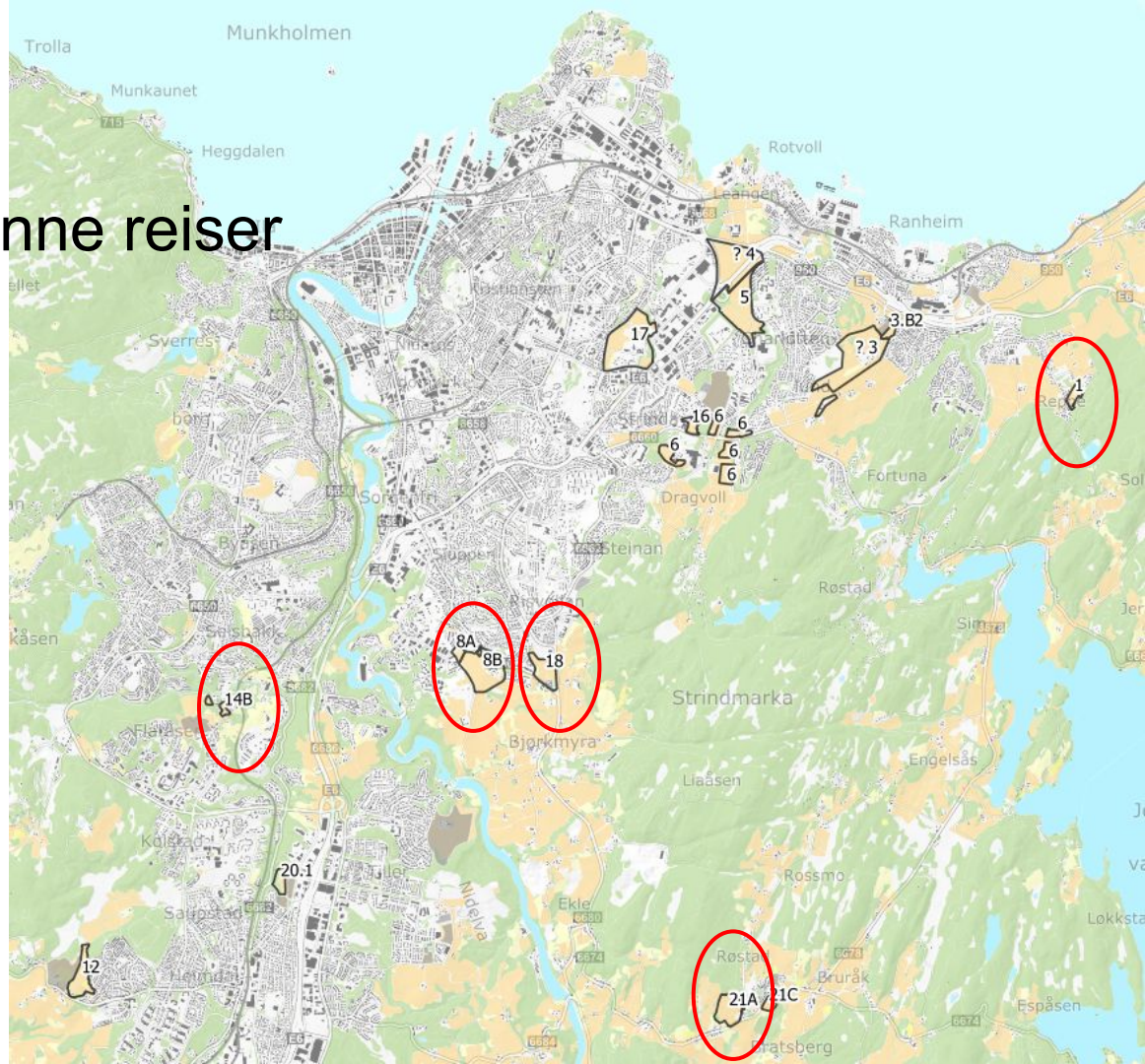
Reppevegen (område !)

Forslag:

Tilbakeføres til LNF med unntak av Fossegrenda 23 som foreslås til tjenesteyting

Begrunnelse:

Områdene har høyt dyrkingspotensial og det er lagt stor vekt på dette. Unntaket er Fossegrenda 23 der behov for nytt helse- og velferdssenter er vektet høyt



5. Områder med høyt dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser

Brøset (område 17)

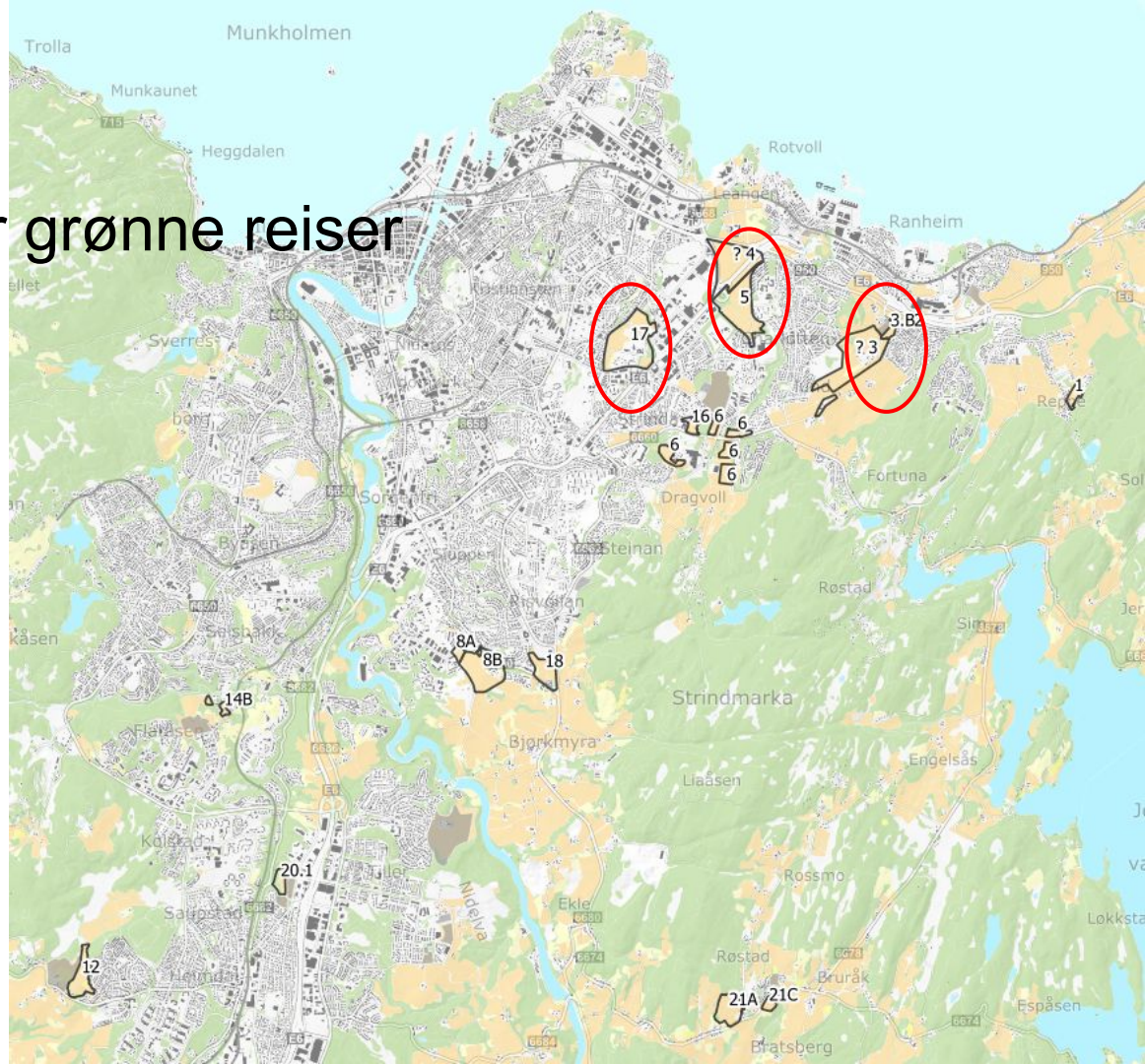
Øvre Rotvoll sør (område 5)

Øvre Rotvoll nord (område 4)

Overvik (område 3)

Forslag:

Begrunnelse:



5. Områder med høyt dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser

Brøset (område 17)

Forslag:
Utbygging

Begrunnelse:

Området er på nippet til høyt potensial for grønne reiser
Kommunen har behov for skolen i områdeplanen
Området er ikke en del av et sammenhengende landbruksområde



5. Områder med høyt dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser

Øvre Rotvoll sør (område 5)

Forslag:

Utbyggingsrekkefølge, unntatt Brundalsforbindelsen og idrettsanlegg. Og eventuelt unntatt sørligste byggefelt

Begrunnelse:

Området foreslås utbygd fordi det har middels potensial for grønne reiser etter utbygging, Brundalsforbindelsen kan avlaste Jakobsliområdet og gi bedret bussforbindelse i bydelen.

En lengre utsettelse av utbyggingen av området kan redusere behov for ny skole i bydelen.



5-6. Områder med høyt dyrkingspotensial og middels-høyt potensial for grønne reiser

Dragvoll nord (område 16) og Dragvoll-området (område 6)

Forslag:

Tilbakeføring til LNF, alternativt utbyggingsrekkefølge for områder inntil Jonsvannsveien

Begrunnelse:

Området har høyt dyrkingspotensial og planarbeidet er ikke startet opp. Men området har også middels til høyt potensial for grønne reiser etter en ev. utbygging.



		Dagens situasjon						Kommentar
Nr.	Navn	Kriterie 1 (Avstad til Torvet)	Kriterie 2 (Avstad til lokalsenter)	Kriterie 3 (Avstad til høyfrekvent kollektivtilbud)	Kriterie 4 (Avstad til sykkelnett)	Samla poengsum	Samla vurdering	
1	Reppevegen	0	0	0	0	0	Lav	Ligger 10 km fra Torvet, 2,5 km fra Ranheim sentrum, 0,5 km til høyfrekvent busstilbud, 1,5 km til hovedsykkelnettet
3	Overvik (resterende)	0	0	0	0	0	Lav	6,5-7,5 km til Torvet. 1,6-2,7 km til Ranheim lokalsenter (Peder Myhres veg 2).
3.B2	Overvik B2	0	0	1	2	3	Lav	7 km til Torvet. 1,2-1,6 km til Ranheim lokalsenter (Peder Myhres veg 2).
4A	Øvre Rotvoll Nord, trekanttomta	3	0	3	1	7	Middels	4-5 km til Torvet. 1,2-1,8 km til Sirkus shopping. Under 300 m til metrobuss i store deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
4B	Øvre Rotvoll Nord, støysalt område sør for E6	0	0	1	1	2	Lav	5-6 km til Torvet. 1,8-2,0 km til Sirkus shopping (og ca. 1,2-1,5 km til Charlottenlund kirke). Under 300 m til høyfrekvent busstilbud i store deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
5	Øvre Rotvoll Sør	0	0	1	1	2	Lav	5-6 km til Torvet. 1,7 til Valentinlyst senter. Under 300 m til høyfrekvent busstilbud i store deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
6	Dragvollområdet	0	0	3	1	4	Lav	5-6 km til Torvet. 1,0-2,0 km til Vegamot. Under 300 m til metrobuss i deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
8.A	Fossegrenda 23	0	0	1	1	2	Lav	5-6 km til Torvet. 1,6 til Risvolla senter. Under 300 m til høyfrekvent busstilbud. Under 250 m til hovedsykkelnett.
8.B	Foldal gård	0	0	0	1	1	Lav	5-6 km til Torvet. 1,0-2,0 km til Risvolla. Under 300 m til høyfrekvent busstilbud i nedre deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
12	Vestre Lund	0	0	0	1	1	Lav	11-12 km til Torvet. 2,0-2,5 km til Heimdal sentrum. 500 m og mer til høyfrekvent busstilbud. Under 250 m til hovedsykkelnett.
14.B	Buenget, mindre områder	0	0	0	0	0	Lav	7-8 km til Torvet. 1,2-1,5 km til Valentinlyst senter (1,7-2,0 km til Stavset). Over 300 m til høyfrekvent busstilbud. Over 250 m til hovedsykkelnett.
16	Dragvoll Nord	3	0	3	1	7	Middels	4,8 km til Torvet. 1,2 km til Vegamot. Under 300 m til metrobuss. Under 250 m til hovedsykkelnett.
17	Brøset	3	2	1	1	7	Middels	3-4 km til Torvet. 500-1000 m til Valentinlyst senter. Under 300 m til høyfrekvent busstilbud i store deler av området. Under 250 m til hovedsykkelnett.
18	Vestre Utleira	0	2	0	1	3	Lav	5-6 km til Torvet. 500-1000 m til Risvolla senter. Over 300 m til høyfrekvent busstilbud. Under 250 m til hovedsykkelnett.
20	Anne Kath. Parows veg	0	2	3	1	6	Middels	9 km til Torvet. 500-1000 m til City Syd. Under 300 m til metrobuss. Under 250 m til hovedsykkelnett.

		Framtidig situasjon						Kommentar
Nr.	Navn	Kriterie 1 (Avstad til Torvet)	Kriterie 2 (Avstad til lokalsenter)	Kriterie 3 (Avstad til høyfrekvent kollektivtilbud)	Kriterie 4 (Avstad til sykkelnett)	Samla poengsum	Samlet vurdering	
1	Reppevegen	0	0	0	0	0	Lav	Bedre kollektivtilbud og sykkelnett vil gjøre det enklere for grønne reiser, men ikke endre vurdering fra lav til høy.
3	Overvik (resterende)	0	3	1	1	5	Middels	Kun med antakelse om høyfrekvent busstilbud og lokalt senter blir Overvik så vidt middels. 7 km fra Trondheim sentrum gjør det mindre attraktivt enn Brøset, Rotvoll, Dragvoll, Foldal gård og Vestre Utleira.
3.B2	Overvik B2 (uten resten av Overvik)	0	0	1	2	3	Lav	B1-B2 kan få så vidt "middels" hvis vi antar at de får et lokalsenter nærmere dem (enten på Overvik eller at Ranheim lokalsenter blir mer ned på Ranheimsfjæra enn Peder Myhres veg 2).
4A	Øvre Rotvoll Nord, trekanttomta	3	2	3	1	9	Middels	Etablering av lokalsenter i nærheten (ca. 1 km unna) vil bedre potensialet for grønne reiser, men ikke nok til å endring vurdering fra "lav" til noe høyere.
4B	Øvre Rotvoll Nord, støyutsatt område sør for E6	0	2	1	1	4	Lav	Etablering av lokalsenter i nærheten (500-1000 m unna) vil bedre potensialet for grønne reiser, men ikke nok til å endring vurdering fra "lav" til noe høyere.
5	Øvre Rotvoll Sør	0	3	3	1	7	Middels	Etablering av lokalsenter i nærheten (under 500 m unna) vil bedre potensialet for grønne reiser, fra "lav" til "middels". Brundalsforbindelsen skal også bygges ut til metrobusstandard. Hvis vi antar metrobuss vil dette bedre potensialet betraktelig, men ikke nok til å endre vurdering fra "middels" til "høyt". Selv om det ikke kommer metrobuss, men annet høyfrekvent busstilbud vil potensialet fortsatt være middels
6	Dragvollområdet	0	2	3	1	6	Middels	Går fra lav til middels med antakelse om lokalt senter
8.A	Fossegrenda 23	0	0	1	1	2	Lav	Går fra lav til middels med antakelse om at Fossegrenda senter er lokalt senter
8.B	Foldal gård	0	0	0	1	1	Lav	Nedre deler går fra lav til middels med antakelse om at Fossegrenda senter er lokalt senter
12	Vestre Lund	0	0	0	1	1	Lav	Selv om man skulle vurdert Vestre Lund å ha bedre kollektivtilbud så ville de fortsatt ha blitt vurdert lavt.
14.B	Buengen, mindre områder	0	0	0	0	0	Lav	Ingen endring fra dagens situasjon.
16	Dragvoll Nord	3	0	3	1	7	Middels	Hvis vi antar at et lokalsenter etableres i området og metrobusstilbudet vedvarer kan potensialet for grønne reiser gå fra "middels" til "høyt".
17	Brøset	3	2	3	1	9	Middels	I KPA og områdeplanen er det lagt til rette for en kollektivtrasé igjennom området. Med antakelse om at dette kan brukes til en metrobusstrasé så vil dette bedre potensialet for grønne reiser betraktelig, men ikke nok til å endre vurdering fra "middels" til "høyt".
18	Vestre Utleira	0	2	0	1	3	Lav	Selv med høyfrekvent busstilbud (1 poeng til) vil Vestre Utleira vurderes som lav i framtida.
20	Anne Kath. Parows veg	0	2	3	1	6	Middels	Ny gang- og sykkelbro vil hjelpe på potensialet for grønne reiser, men gir ikke noe utslag i poenggivningen. Ingen endring fra dagens situasjon.

Poengutregning

	Poeng	Krav		
Kriterie 1: Avstand til sentrum (Torvet)	6	Under 2,5 km		
	3	2,5-5,0 km		
	0	Over 5 km		
Kriterie 2: Avstand til vedtatt lokalsenter	3	Under 500 m		
	2	500-1000 m		
	0	Over 1 km		
Kriterie 3: Avstand til høyfrekvent kollektivtilbud	2	Under 300 m til en Metrobussholdeplass		
	1	Under 300 m til 10-min.-frekvens i rush		
	0	Over 300 m til høyfrekvent busstilbud		
Kriterie 4: Avstand til vedtatt hovedsykkelnett	3	Under 250 m og under 50 moh.	Samla poengsum	Samla vurdering
	1	Under 250 m og over 50 moh.	10-14	Høy
	0	Over 250 m	5-9	Middels
			1-4	Lav