Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel
- et kunnskapsgrunnlag til rulleringen

Trondheim kommune - Byplankontoret
HØRINGSVERSJON 10.12.20

Innholdsfortegnelse

0.0 Sammendrag **2**

1.0 Bakgrunn **3**

1.1 Mål 3

1.2 Føringer 3

1.3 Formål og avgrensning 6

1.4 Boligpotensial i Trondheim 8

1.5 Om utbyggingsrekkefølge i plan- og bygningsloven 10

1.6 Eksempler på krav til utbyggingsrekkefølge 10

2.0 Kriterier for å vurdere omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge **12**

2.1 Dyrkingspotensial og dyrkamark 12

2.2 Potensial for grønne reiser 14

2.3 Offentlige investeringer som forsterker utviklingen av eksisterende bystruktur 15

2.4 Planmyndighetens handlingsrom 16

3.0 Alternative utbyggingsrekkefølger **18**

3.1 Metode og oversikt 18

3.2 Alternative utbyggingsrekkefølger 21

4.0 Anbefaling til videre arbeid **30**

5.0 Katalog - vurdering av enkeltområder **31**

5.1 Om innholdet i vurderingen 31

5.2 Vurdering av enkeltområder 32

0.0 Sammendrag

Dette notatet er et kunnskapsgrunnlag for videre arbeid med spørsmål om omdisponering av boligformål til LNF-R og bruk av utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel. Det presenteres tre alternative utbyggingsrekkefølger for utbygging som grunnlag for diskusjon rundt bruk av dette virkemiddelet.

Kunnskapsgrunnlaget er oppdatert etter vedtaket i areal- og samferdselskomiteen 04.11.20. Oppdatert boligfeltbase er tatt inn sammen med vedtak som er fattet på enkeltområder. Videre er opplysninger om noen av enkeltområdene korrigert.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er 4826 dekar dyrkamark disponert og gjort tilgjengelig til ulike former for utbyggingsformål. 2216 dekar av disse er disponert til boligformål. Notatet vurderer områder med dyrkamark som tilsvarer et potensial på rundt 15 000 boliger.

Økt fokus på jordvern og ønsket om en mer attraktiv og klimavennlig by har ført til behov for å vurdere bruken av disse arealene på ny. Byutviklingsstrategi for Trondheim peker på at fortetting og byomforming må ha stort fokus i årene framover. Flere områder skal gis en mer bymessig utforming og det er et mål å oppnå større grad av forutsigbarhet rundt spørsmål om fortetting og byomforming i Trondheim.

En utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel kan bidra til både forutsigbarhet og være et virkemiddel for en mer klimavennlig og inkluderende byutvikling. Dette notatet fokuserer på dyrkamark som er disponert til boligformål, og som er lokalisert nært det største tettstedsarealet i Trondheim.

Notatet beskriver kriterier som er foreslått brukt for å vurdere både omdisponering fra bolig til LNF og hvilke områder som bør inngå i en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel. Videre inneholder notatet en gjennomgang og vurdering av 21 områder, anbefaling til videre arbeid og tre alternative utbyggingsrekkefølger.

Det tas forbehold om at informasjon om planstatus, gitte rammetillatelser og boligpotensiale for enkelte av områdene kan ha endret seg noe i løpet av arbeidet med notatet.

1.0 Bakgrunn

1.1 Mål

Fra rundt år 2000 har kommunen hatt som mål å fortette byen. Selv om fortetting i enkelte tilfeller kan være problematisk, er fortetting et sentralt virkemiddel for å gjøre eksisterende byområder mer attraktive og inkluderende, både for folk og næringsliv. Fortetting og transformasjon bidrar også til å hindre byspredning og bygge en mer robust og klimavennlig bystruktur.

I arbeidet med notatet er det lagt vekt på at en eventuell utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel skal være et virkemiddel som kan bidra positivt inn mot bærekraftsmålene og målene i byutviklingen.

1.2 Føringer

Det foreligger flere politiske vedtak som er utgangspunkt for arbeidet med dette notatet. Viktige momenter i vedtakene er jordvern, matsikkerhet og nullvekst i personbiltrafikken. Det er ønske om forslag til utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel og en drøfting av hvilke områder som kan omdisponeres fra boligformål til LNF ved kommende rullering av arealdelen.

<u>Formannskapet 31.10.17 i FO-sak 145/17</u>

- Formannskapet ber Rådmannen legge fram en sak angående innføring av krav om rekkefølge på utbygging av områder i kommuneplanens arealdel. Saken må belyse det juridiske handlingsrommet for å stille slike krav, og om dette kan gjøres utenom ny behandling av kommuneplanens arealdel. Rekkefølgekravene må hensynta skolekapasitet, infrastrukturbehov og ønsket fortettingsstrategi rundt kollektivårer og sentrale byområder samtidig som det må dekke behovet for boligproduksjon.

<u>Bystyrevedtak 22.11.18 i sak 189/18:</u>

- Det skal gjøres landbruksfaglige vurdering av enkelteiendommer i et langsiktig perspektiv med hensyn på jordvern og matsikkerhet.
- Bystyret ber rådmannen i saken om langsiktig byutviklingsstrategi komme med forslag om rekkefølge og prioriteringer for byutviklingen, slik at større utbygging underbygger eksisterende infrastruktur og muliggjør planlegging av ny.

<u>Formannskapsvedtak 04.12.18 i sak 259/18</u>:

- Formannskapet tar saken til orientering. Formannskapet ber rådmannen belyse alternativer til en utbyggingsrekkefølge i forbindelse med det pågående arbeidet med Byutviklingsstrategien - strategi for langsiktig areal- og transportplanlegging i Trondheim mot 2050.

Fellesnemnda for Trondheim og Klæbu kommuner 27.08.19 i tilknytning til sak om byutviklingsstrategien:

- Det må i høringsperioden legges opp til en grundig diskusjon knyttet til kriterier for utbyggingsrekkefølge for områder, slik at den nye KPA-en ikke blir for statisk. Det må synliggjøres hvordan man gjennom KPA kan bygge og videreutvikle gode nærmiljø rundt eksisterende bydelssentra i hele byen, slik at mer aktivitet kan skje i bydelene.

Fellesnemnda for Trondheim og Klæbu kommuner 27.08.19, i tilknytning til sak om kommuneplanmeldingen om grønn strek

"Det er ønskelig med konkrete innspill på aktuelle områder som er avsatt til utbyggingsformål i KPA, men som potensielt kan tilbakereguleres til LNF-områder".

Bystyrevedtak 17.10.19, ang Vestre Utleira:

- Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Vestre Utleira, gnr/bnr 85/3, 90/186 m.fl. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12. Eiendommene 85/3, 90/186 m.fl er avsatt til boligformål i KPA 2012-2024. Området brukes i dag til landbruk og har matjord av god kvalitet. Området er en del av sammenhengende landbruksareal og en boligbygging vil ikke bare ta dette området ut av produksjon, men også legge press på omkringliggende landbruksjord. Bevaring av god matjord er viktig i et langsiktig arbeid for å nå FNs bærekraftsmål.
- Området ligger i utkanten av eksisterende boligmiljø. Bystyret viser til inngåelse av ny byvekstavtale der nullvekstmålet ligger som mål for arbeidet med bolig og transportplanlegging av byen. Tiltaket underbygger ikke nullvekstmålet, da den bygger opp under økt personbiltrafikk.
- I området er det planlagt en barnehage. Kommunen har ikke behov for en ny barnehage i dette området da det er god barnehagedekning i bydelen. Kommunen har flere barnehageplasser som kan benyttes dersom barnetallene igjen øker, i tillegg til at en rehabilitering av Risvollan barnehage er under planlegging.
- I tråd med dette ønsker Bystyret området omdisponeres til LNF-R ved neste rullering av KPA.

Vedtak i bygningsrådet 17.10.19, om Kastbrekka

- Bystyret vedtar ikke forslag til detaljregulering av Kastbrekka, gnr/ bnr 87/7 og 88/8. Vedtaket fattes i henhold til plan-og bygningsloven § 12-12
- Eiendommene 87/7 og 88/8 er avsatt til boligformål i KPA 2012-2024, hvor ca 5 daa av boligarealet ligger innenfor marka, og en mindre del av eiendommen i sør ligger innenfor hensynssone for vilt (Leirelvkorridoren).
  Kastbrekka er omsluttet av dyrka mark og ligger utenfor øvrig tettbebyggelse.
  Planforslaget vil kunne medføre begrensninger på dagens landbruksdrift.
  Det er en strategi at boligvekst primært skal foregå ved fortetting, og/ eller i forlengelse av eksisterende boligområder.
  Planområdet faller derfor ikke inn under denne strategien. En satelittutbygging som denne, bygger heller ikke opp under mål om nullvekst i personbiltrafikken.
  I tråd med dette ønsker Bystyret at området omdisponeres til næringsareal i neste rullering av KPA.
- Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

I byvekstavtalen kommunen har inngått med stat og fylke våren 2019, har kommunen forpliktet seg til å:

- "Legge SPR-BATP og føringene i denne avtalen til grunn ved lokaliseringer av boliger og arbeids- og besøksintensive virksomheter gjennom blant annet å ta inn krav om utbyggingsrekkefølge som underbygger nullvekstmålet"

Vedtak i bygningsrådet 22.10.19, angående Fossegrenda 23 og Leirvegen 1, (Foldal gård):

- "Bygningsrådet beslutter at detaljregulering av området Fossegrenda 23 og Leirvegen 1 (Foldal gård) ikke skal igangsettes. Beslutningen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Beslutningen kan ikke påklages. Forslagsstiller kan kreve å få den forelagt bystyret for endelig avgjørelse.
- Bygningsrådet vedtar at detaljregulering av området ikke igangsettes nå, men at det skal vurderes i utbyggingsrekkefølgen ved rullering av KPA. "

Bystyrevedtak 05.12.2019, sak 167/19 angående Øvre Rotvoll, områdeplan:

- Områdeplanen Øvre Rotvoll utsettes til sak om plan for langsiktig byutvikling, forslag om rekkefølge og prioriteringer for byutviklingen kommer til politisk behandling i mai/juni 2020.

Bystyrevedtak 05.12.2019, sak 168/19 angående Anne-Kathrine Parows veg, sluttbehandling av detaljerguleringsplan:

- ...utsettes til sak om plan for langsiktig byutvikling, forslag om rekkefølge og prioriteringer for byutviklingen kommer til politisk behandling i mai/juni 2020.

Vedtak i komite for areal og samferdsel 25.11.20, sak 65/20
Kommuneplanmeldingen om grønn strek var ute på høring sommeren 2020, og senere lagt fram til sluttbehandling. Areal- og samferdselskomiteen har i møte 25.11.2020 vedtatt at saken utsettes og behandles samtidig med sak om utbyggingsrekkefølge.

I Byutviklingsstrategi for Trondheim fram mot 2050, vedtatt av bystyret 09.12.20, er det definert følgende prinsipper for en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel:
Trondheim kommune vil ved rullering av kommuneplanens arealdel utforme bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for utvikling av boligpotensial i kommuneplanens arealdel på en slik måte at:

- *det stimuleres til boligutvikling i de delene av byen hvor det er enklest å velge gange, sykkel eller kollektive transportmidler*
- *man i størst mulig grad unngår nedbygging av dyrkamark*
- *det stimuleres til boligutvikling i de delene av byen hvor eksisterende offentlig infrastruktur kan benyttes framfor bygging av ny.*
- *en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel blir et virkemiddel for gjennomføring av byutviklingsstrategien.*

1.3 Formål og avgrensning

Formål
Notatet er et kunnskapsgrunnlag for videre arbeid med spørsmål om omdisponering av boligformål til LNF-R og bruk av utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel. Fire kriterier er beskrevet og brukt i vurdering av enkeltområdene. Kriteriene skal bidra til enhetlig og lik vurdering av enkeltområdene.

Avgrensning
Arbeidet er geografisk avgrenset til hovedtettstedsområdet i Trondheim kommune - det samme geografiske området som byutviklingsstrategien har fokus på. Derfor er kun følgende vurdert: Ubebygde områder i boligfeltbasen pr. 09.11.20 som er lokalisert på dyrka mark nært det største tettstedsområdet i Trondheim. På grunn av størrelse og lokalisering er det ett unntak. Unntaket er Bratsberg.

Områder med dyrkamark avsatt til boligformål i gamle Klæbu kommune og på Byneset inngår ikke. Det samme gjelder områder disponert til boligformål hvor dyrkamark ikke er berørt. Disse områdene vil bli vurdert i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

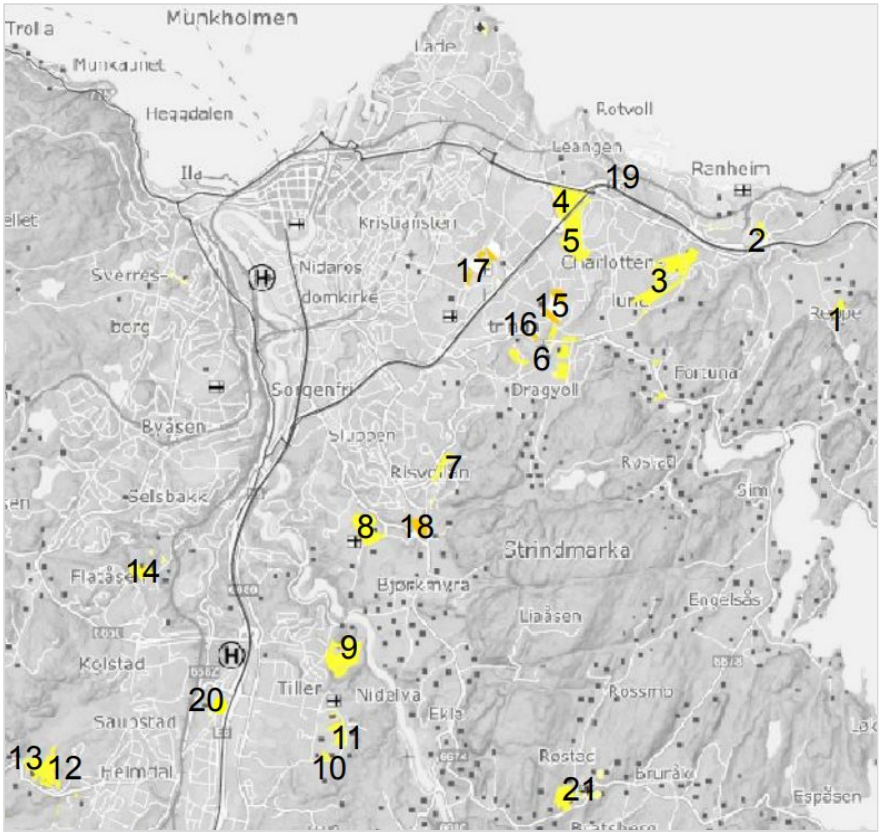
Med dyrkamark menes her fulldyrka og overflatedyrka jord. At områdene inngår i boligfeltbasen betyr at områdene er disponert til boligformål i planer etter plan- og bygningsloven (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner eller detaljplaner).

Videre er kun områder på over 6 dekar, og som sommeren 2019 ikke var bygd ut, vurdert.

Selv om bystyret har signalisert ønske om å omdisponere Vestre Utleir fra bolig til LNF, er området fortsatt disponert til boligformål i gjeldende arealdel. Området inngår derfor i dette notatet som et område som er disponert til boligformål hvor det ikke er satt i gang arbeid med reguleringsplan, jfr vedtaket før jul i 2019.

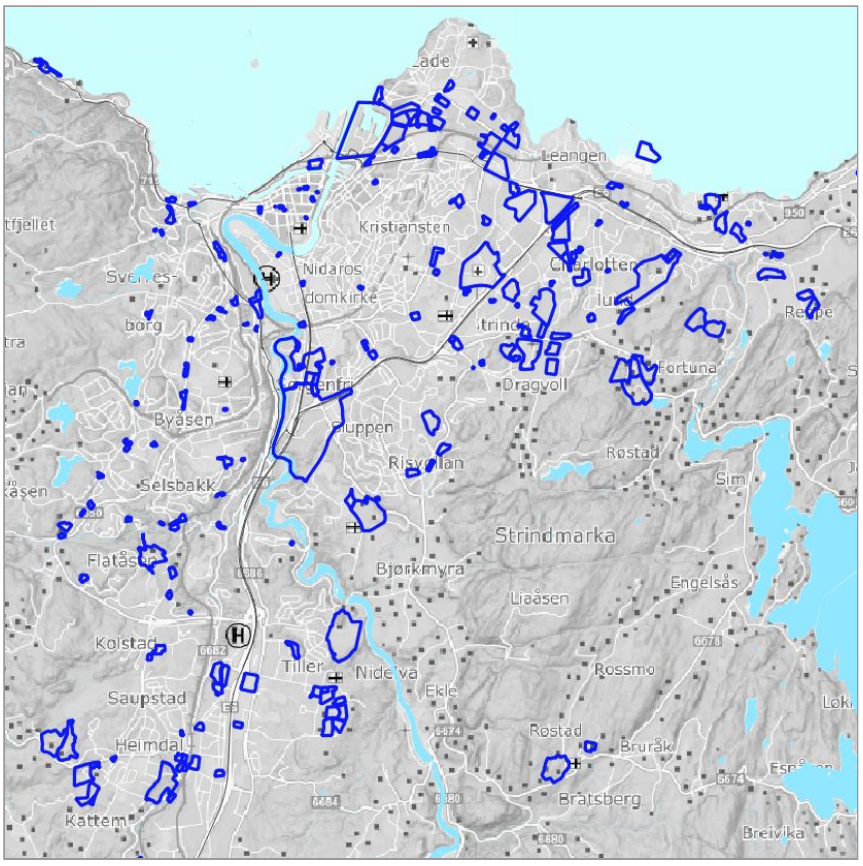
Av det totale boligpotensialet i kommunen på rundt 83 000 utgjør potensialet som berører dyrka mark rundt 19 000 boliger, altså rundt 23%, mens 19% av boligpotensialet (16 000 boliger) berører områder større enn 6 dekar. Det kan ta lang tid å utvikle nye boligområder, og boligpotensialet her er derfor i et langsiktig perspektiv. Dette notatet ser kun nærmere på disse 23%.

Kartet under gir en oversikt over områdene som inngår i notatet.



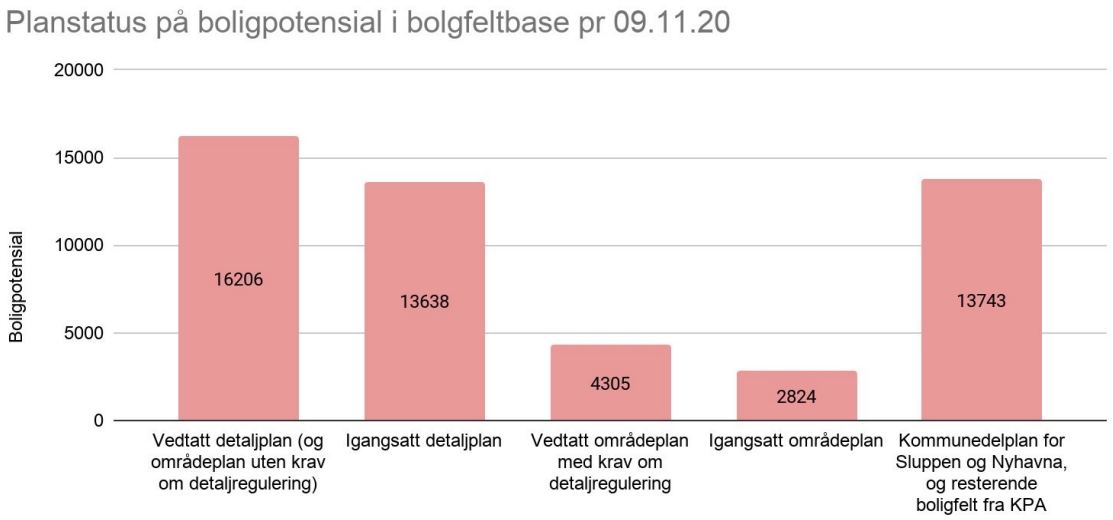
1: Reppevegen
2: Vestre Ranheim
3: Overvik
4: Rotvoll nordre
5: Rotvoll søndre
6: Dragvoll-området
7: Blaklieggen
8: Foldal gård og Fossegrenda 23
9: Hallstein gård
10: Hårstad Mindes veg
11: Nedre Sjetnan
12: Lund Vestre
13: Øvre Solberg
14: Nordre Flatåsen/ Buengvegen og to mindre områder
15: Granås gård
16: Dragvoll nord
17: Brøset
18: Vestre Utleira
19: Grilstad gård og park
20: Anne Katrin Parows veg
21: Bratsberg

1.4 Boligpotensial i Trondheim

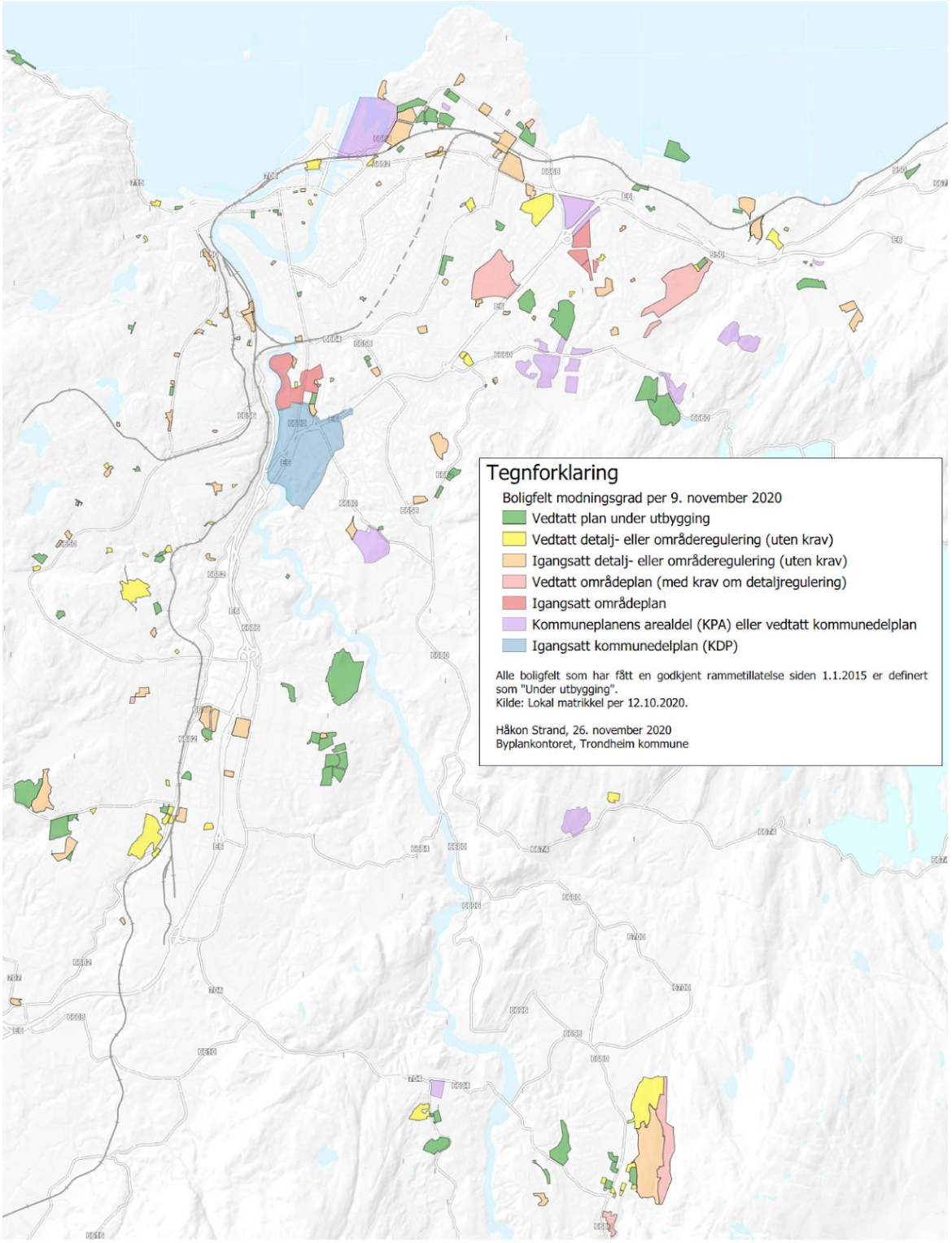


Kartet viser med blått omriss alle områder som er disponert til boligformål i gjeldende arealplaner, som enda ikke er bygd ut til dette formålet, og som er lokalisert nært det største tettstedsarealet i Trondheim. Alle områdene inngår i boligfeltbasen, datert 09.11.20. Boligfeltbasen gir nærmere informasjon om boligpotensial og om reguleringsstatus.

Boligfeltbasen omfatter utbyggingsareal for boliger med plass til rundt 51 000 nye boliger. Dette tilsvarer ca 30 års boligproduksjon. Det aller meste av potensialet er lokalisert nært det største tettstedsarealet i Trondheim kommune.



Figuren viser planstatus på boligpotensial i boligfeltbase. Rundt 38% av boligpotensialet i boligfeltbasen berører dyrkamark. Kilde: Boligfeltbase pr. 09.11.20 Trondheim kommune.



Kartet viser geografisk fordeling på planstatus av alle boligfeltene i boligfeltbasen av 9.11.20.

Det er i tillegg fortettingspotensial utenfor disse kjente områdene. Antatt potensial er her ca 32 000 boliger. Tilsammen er potensialet dermed på rundt 83 000 boliger. For mer informasjon om boligpotensial vises det til orienteringssak til formannskapet 17.11.20 PS sak 323/20, og til "Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter" fra 2019.

1.5 Om utbyggingsrekkefølge i plan- og bygningsloven

Kommunen kan i medhold av lovens § 11-9 første ledd nr. 4 vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel (KPA) om: *"rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen."* Formålet med rekkefølgebestemmelser er å sikre at utbyggingen skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Det kan bestemmes rekkefølge for realisering av bestemte utbyggingsområder i kommunen. Det kan også bestemmes at utbyggingen innenfor et bestemt område ikke kan skje før nødvendig samfunnsservice som skolekapasitet, teknisk infrastruktur og grønnstruktur er tilstrekkelig etablert.

Det kan altså skilles mellom bestemmelser om utbyggingsrekkefølge basert på å styre lokalisering i en bestemt retning basert på noen kriterier, og andre, ofte tekniske rekkefølgekrav knyttet til konkrete tiltak som må være opparbeidet før utbygging eller bruk..

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 har et generelt rekkefølgekrav om at områder ikke kan bygges ut før nødvendig infrastruktur er på plass. Dessuten er det tatt inn rekkefølgebestemmelser om at utbygging av Tilleområdet måtte avvente ny E6 og at utbygging på del av Ranheim er avhengig av nytt vegsystem.

Det er ikke noen bestemmelser om utbyggingsrekkefølge av de ulike planlagte utbyggingsområdene i gjeldende arealdel. Ved stadfestelse av planen i 2013 skrev Miljøverndepartementet følgende om utbyggingsrekkefølge: *"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."* Dette ble ikke fulgt opp av kommunen.

En utbyggingsrekkefølge må hjemles i kommuneplanens arealdel. Den er et "langsomtvirkende", men likevel effektivt verktøy for å styre byutviklingen. For at en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel skal virke må den følges opp både økonomisk, organisatorisk og over tid.

1.6 Eksempler på krav til utbyggingsrekkefølge

I nylig vedtatt kommuneplanens arealdel i **Bergen** er det satt flere konkrete krav til utbygging av områder, for eksempel:

- Åsane nord: områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.

I kommuneplanens arealdel for **Stavanger** fra 2019 er det blant annet vedtatt:

- For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.

Kommuneplanens arealdel i **Bærum** ble vedtatt i 2018. De generelle bestemmelser (§ 11-9) og retningslinjer til planen klargjør at hensikten blant annet er å legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi ved for eksempel at:

- Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
- Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge: a. Fornebu/Lysaker b. Sandvika c. Bekkestua/Høvik d. Fossum e. Avtjerna
- Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. (..) Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
- For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
- Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
- Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
- Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.

I kommuneplanens arealdel i **Melhus** er blant annet følgende bestemmelse knyttet til utbyggingsrekkefølge:

- B LU 3 kan ikke bygges ut før 70% av fortettingspotensialet i eksisterende vedtatte boligområder på Lundamo er utnyttet og sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert til området.

I kommuneplanens arealdel for **Skaun**, delplan Buvika står det at:

- Områdene Buvikåsen (B58, B59 og B60) kan ikke åpnes for utbygging før 70% av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

Eksemplene viser en blanding av tradisjonelle rekkefølgekrav om rekkefølge av tiltak (Bergen og Stavanger) og utbyggingsrekkefølge som Bærum, Melhus og Skaun sine bestemmelser. Bærums bestemmelser er både konkrete og intensjonelle. Melhus og Skaun sine bestemmelser er konkrete og krever at en holder oversikt over utbyggingen. Fordi det alltid er usikkert i hvor stor grad utbyggingsarealer blir tatt i bruk, gir det nødvendig fleksibilitet når prosentandelen bare er 70 %.

2.0 Kriterier for å vurdere omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge

2.1 Dyrkingspotensial og dyrkamark

Dyrka og dyrkbar jord er en grunnleggende ressurs for å kunne produsere mat, og for å sikre matforsyning på kort og lang sikt i Trondheim og Norge. Viktige begrunnelser for et sterkt jordvern er matsikkerhet i et nasjonalt og globalt perspektiv, utnytte jordressursene lokalt, lokal bosetting og verdiskaping, samt viktigheten av levende bygder og velpleid kulturlandskap for norsk identitet.

Nasjonal jordvernstrategi ble oppdatert i 2018 og styrker fokuset på jordvern og behovet for å ta vare på dyrkamarka. I 2017 var det kommunene Trondheim og Melhus som omdisponerte mest dyrka jord i Trøndelag med 182 og 177 dekar. De to kommunene lå i 2017 på 2. og 3. plass nasjonalt. (Kilde: Kostra). Gjeldende arealdel legger opp til at dette tallet også kan bli høyt i årene framover.

I Trondheim finnes noe av den beste dyrka jorda i regionen. Gode områder kan gi kornavlinger på 700-800 kg per dekar. I tillegg er mye av arealet egnet til produksjon av poteter og grønnsaker, hvor verdiskapningen per dekar er mye høyere enn for korn- og grasproduksjon. I de høyereliggende områdene er det fortsatt rom for kornproduksjon, og det dyrkes i Trondheim høsthvete opp mot 150 m.o.h. Produksjon av bygg og havre er de viktigste kornslagene i Trondheim i dag.

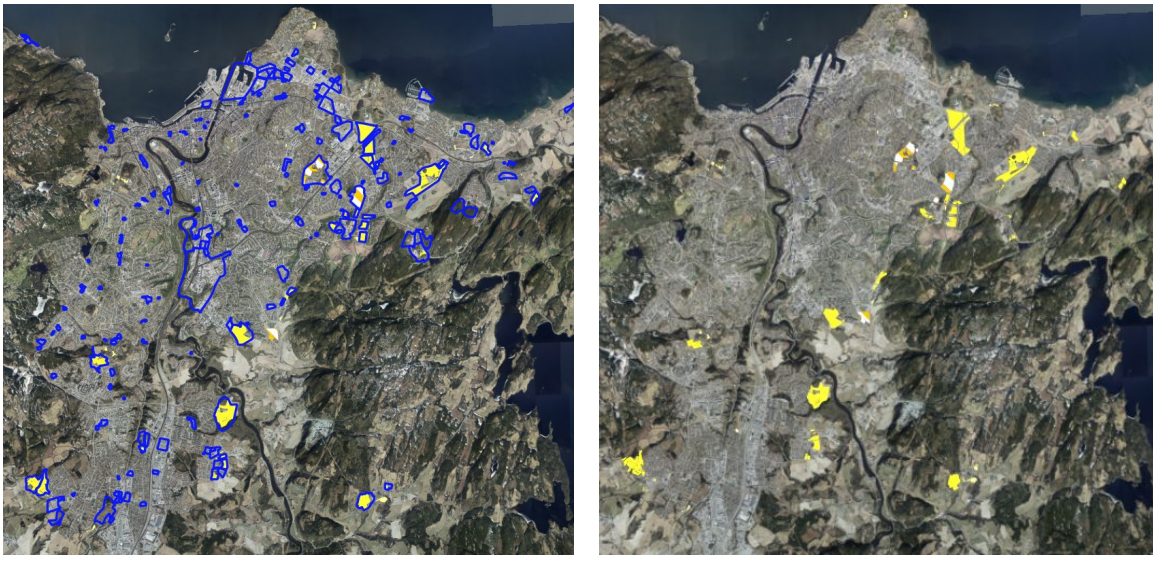
I grasområdene foregår det ofte husdyrproduksjon, og gode gras- og beitearealer er vel så viktige for å opprettholde landbruksproduksjonen. Det trengs mellom 5 og 10 dekar grasareal per melkeku, og ca. ett dekar for å dekke fôrbehov for en sau.

Aktive gårdbrukere i Trondheim driver i dag i gjennomsnitt ca 250 dekar dyrka mark. Det skisserte arealet i kommuneplanen utgjør da tilsammen størrelsen på ni aktive gårdsbruk.

Fordi dyrkingspotensial forteller noe om muligheter for produksjon på et område, er dette valgt som kriterium i arbeidet med spørsmål om omdisponering og utbyggingsrekkefølge. Størrelsen på området inngår som kriterium i den samlede vurderingen av områdene. Nibios jordressurskart, høyde over havet, arrondering (jordens utforming og plassering i forhold til gårdstun og andre arealer) og om det er en del av et større sammenhengende jordbruksområde/jordbruksareal danner grunnlag for vurderingene.

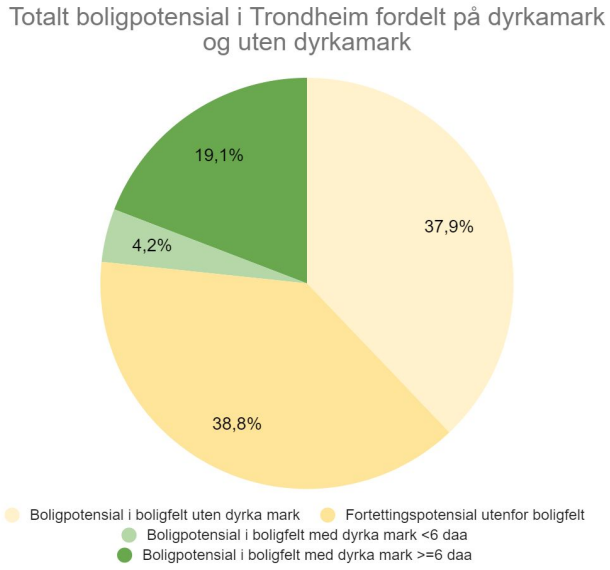
I gjeldende kommuneplanens arealdel er over 4800 dekar dyrka mark disponert til ulike utbyggingsformål hvor 2216 dekar av disse representerer muligheter for rundt 15 000 nye boliger. Områdene strekker seg fra Rotvoll og Ranheim i nord til Klæbu i sør.

I overkant av 500 dekar er i tillegg disponert til “spredt boligbebyggelse”, men her er det bestemmelser i dagens arealdel som stiller krav om at det ikke skal foregå boligbygging på dyrka mark. Arealformålet “spredt boligbebyggelse” vurderes derfor ikke i dette notatet.

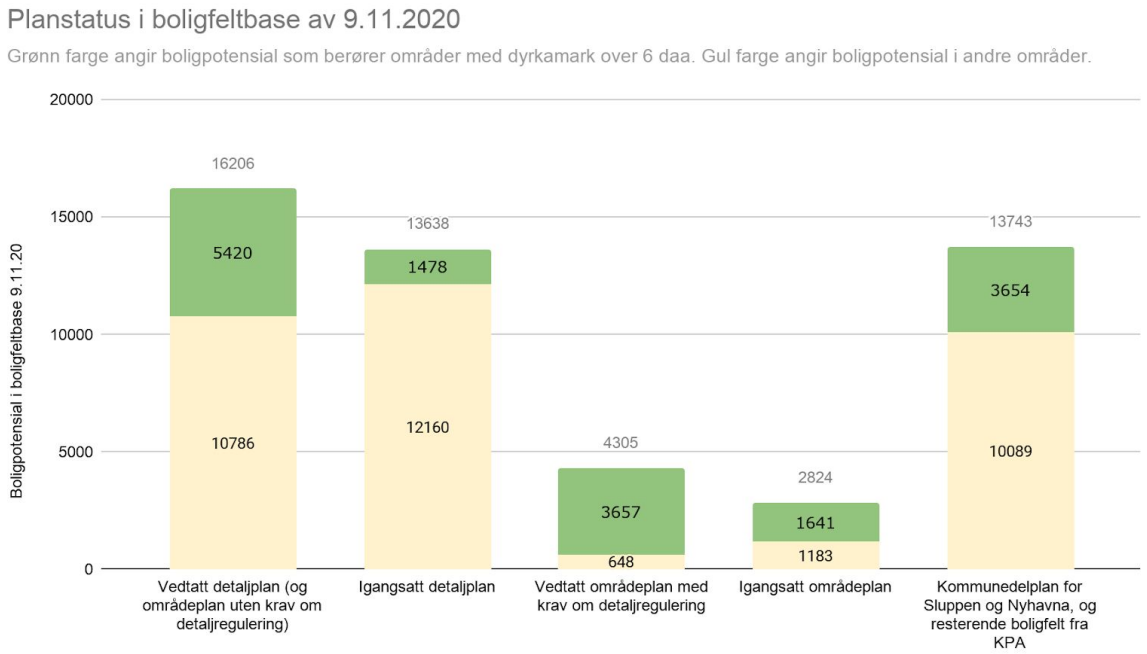


Kartet til venstre viser ubebygde boligfelt disponert til boligformål (blå avgrensning), mens gul/hvit farge viser fulldyrka og overflatedyrka jord i Trondheim som er disponert til boligformål. Kartet til høyre viser kun områder med dyrkamark nært det største tettstedsarealet i Trondheim som er disponert til boligformål. Med dyrkamark menes her fulldyrka og overflatedyrkajord. Innmarksbeite inngår ikke. Kilde: NIBIO og boligfeltbasen.

Målet er bevaring av dyrka og dyrkbar mark. Et vesentlig kriterium for å vurdere om områder bør tas ut av arealdelen som boligområder, er dermed områdenes potensial for dyrking, men også størrelse har betydning. I vurderingen er det ikke lagt vekt på dagens nåværende tilstand eller dagens produksjon, da dette er forhold som kan utbedres og er avhengig av driverens ønsker og praksis. Områdene er i hvert tilfelle vurdert opp mot registreringer av jordkvalitet, høyde over havet, om det er en del av et større sammenhengende jordbruksområde, helling, samt flere andre lokale forhold.



Rundt 38 % (19 000 boliger) av boligpotensialet i boligfeltbasen (51 000 boliger) kommer i berøring med dyrkamark. Enten ved at hele boligfeltet er lokalisert på dyrkamark, eller ved at deler av boligfeltet berører dyrkamark. Hvis man inkluderer fortettingspotensialet på 32 000 boliger utgjør boligfelt på dyrka mark 23 % av det totale boligpotensialet (83 000 boliger).



Boligpotensial i Trondheim og planstatus på dette potensialet. Grønn farge angir boligpotensial som berører områder med dyrka mark over 6 daa. Gul farge angir boligpotensial i andre områder. Kilde: Boligfeltbase 9.11.2020 Trondheim kommune.

2.2 Potensial for grønne reiser

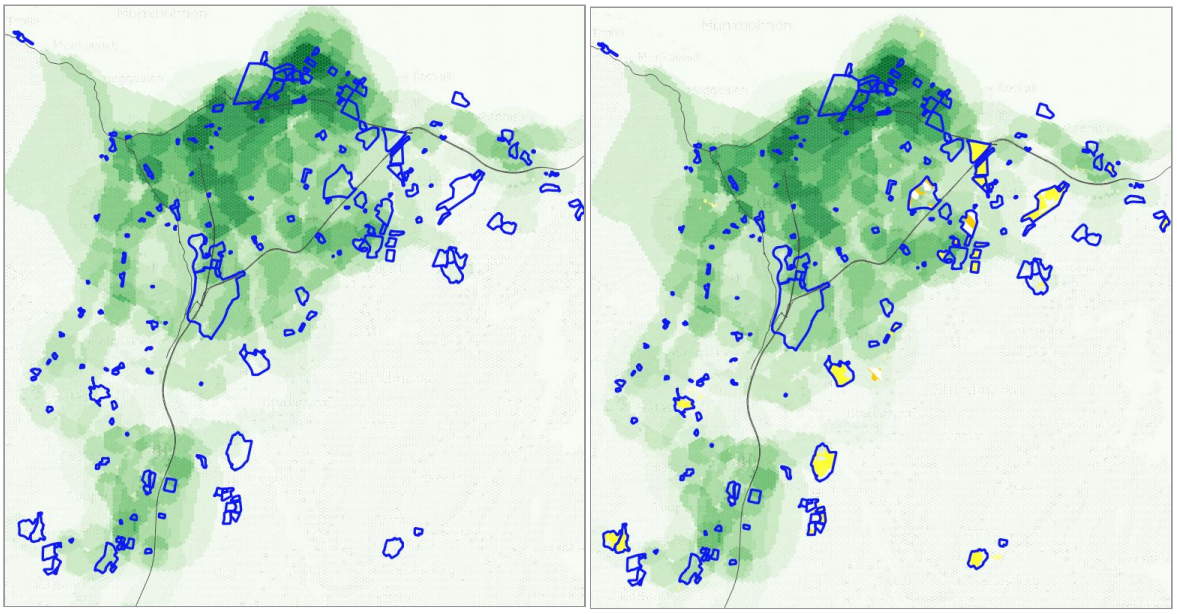
Kommunen har ambisiøse mål om å utvikle en attraktiv og klimavennlig by. Et sentralt virkemiddel for å nå dette målet er å korte ned reiseavstandene, og gjøre det mer attraktivt å velge gange, sykkel og kollektivtransport framfor bil. Dette vil redusere antall kjørte personbilkilometer og bidra til en mer inkluderende by. Det er en klar sammenheng mellom hva arealene brukes til, hvor funksjonene er lokalisert og transportmiddelvalg som skapes.

Det er i sentrumsområdene av Trondheim at potensialet for å få flere til å gå, sykle og reise kollektivt er aller størst. Dette er dokumentert gjennom reisevaneundersøkelser, men også vist i byutredningen for Trondheimsområdet fra 2017. Sentrumsstrategien ser nærmere på hvordan bykvaliteter kan videreutvikles, og hvordan mer fortetting og byomforming kan skje i sentrumsområdene. En videreutvikling i tråd med sentrumsstrategien vil ha god innvirkning på målet om flere grønne reiser. Det er også ønskelig å øke potensialet for grønne reiser i bydelene utenfor sentrumsområdet. Styrking av lokale sentrum og etablering av attraktive gang- og sykkelårer kan bidra til dette.

Kart til venstre på neste side viser hvor utbyggingsfelt i boligfeltbasen (blått omriss) er lokalisert i forhold til sannsynlighet for valg av grønne reiser. Jo grønnere et område er jo større er sannsynligheten for at folk går, sykler eller reiser kollektivt. Til grunn for å vurdere sannsynligheten for valg av grønne reiser ligger et sett med kriterier som er presentert i notatet *"Potensial for miljøvennlige transportmiddelvalg - kunnskapsgrunnlag "*. Kunnskapsgrunnlaget beskriver kriterier og foreslår en metode for hvordan man kan vurdere potensial for gange, sykling og kollektivtrafikk i ulike deler av Trondheim. Kunnskapsgrunnlaget skal videreutvikles i tråd med vedtak i sak 227/20 i formannskapet og

vedtak i sak 25/20 i miljø- og næringskomiteen. Eksisterende kunnskapsgrunnlag gir likevel en god indikasjon på hvordan lokalisering av de ulike ubebygde boligområdene påvirker målet om at flere skal gå, sykle eller reise kollektivt, og er derfor brukt som grunnlag i vurderingen av enkeltområdene.

Kart til høyre på viser de samme områdene som kartet til venstre, men i tillegg er dyrkamarka disponert til boligbygging vist med gul, eller gulstripet farge. Det er god grunn til å anta at en relativt liten andel av de nye reisene fra disse områdene vil være grønne reiser. Dette skyldes at avstandene til en rekke målpunkt er for store til at folk velger å gå, sykle eller reise kollektivt.



Illustrasjonen viser boligfeltene i boligfeltbasens lokalisering i forhold til sannsynlighet for grønne reiser. Jo grønnere fargen er jo større er sannsynligheten for grønne reiser. Blå farge er alle boligfeltene i boligfeltbasen. Gule områder er boligfelt med dyrkamark. Illustrasjonen er nærmere forklart i avsnittet over.

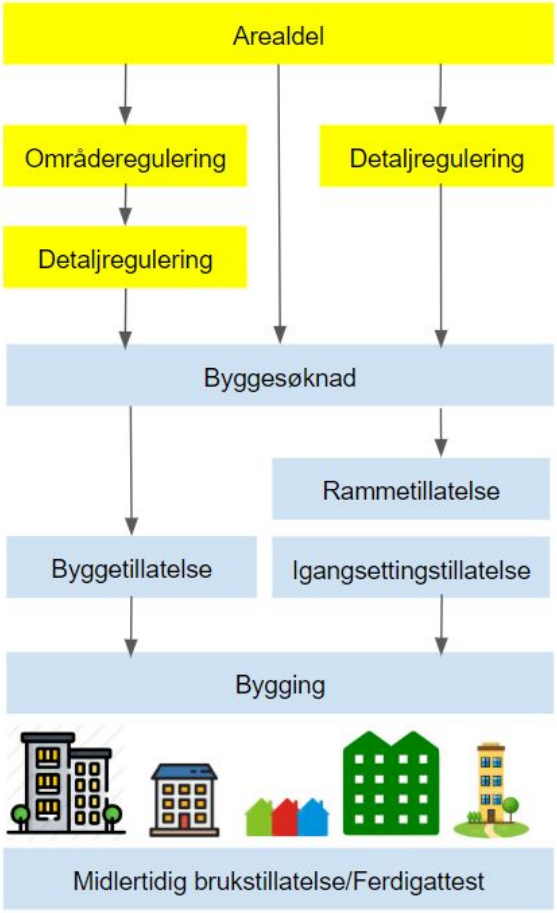
2.3 Offentlige investeringer som forsterker utviklingen av eksisterende bystruktur

Utbygging av nye kommunale veger, skoler, barnehager, idrettsanlegg og nærmiljøanlegg vil ofte være nødvendig i en voksende by. Men en utbyggingsstrategi som i stor grad legger vekt på gjenbruk av eksisterende anlegg vil spare investeringskostnader, selv om det må utføres vedlikehold og miljøtiltak mot for eksempel trafikkstøy samt forbedring av anlegg for gående og syklende i den eldre delen av byen.

Målet om å begrense kommunale utgifter til ny infrastruktur kan derfor føre til at noen utbyggingsområder bør omdisponeres fordi de krever etablering av for mye ny og kostbar infrastruktur. Eventuelle kostnader kommunen påføres for å realisere utbygging i slike områder bør heller brukes i områder hvor eksisterende bystruktur kan videreutvikles og forsterkes. Dette bør også gjelde for andre offentlige investeringer.

2.4 Planmyndighetens handlingsrom

Det følger av plan- og bygningsloven at kommunen er planmyndighet. Det betyr at det er opp til kommunen å avklare arealbruken i kommunen, herunder hvor fremtidig boligbebyggelse skal tillates, og hvilke områder som ikke ønskes bebygd. Det er gjennom kommuneplanens arealdel planmyndigheten fastsetter de overordnede premissene for de ulike utbyggingsområdene og hva som kan bygges ut hvor. Vedtaket vil bygge på en rekke føringer både fra stat og fylke, samtidig som kommunen selv også har ambisjoner som legges til grunn i arealpolitikken.



Veien til en byggeklar tomt kan illustreres slik figuren til venstre viser.

I arbeidet med arealdel og områderegulering er det kommunen som har ansvar for utarbeidelse, mens detaljreguleringer og byggesøknader utarbeides av private og vedtas av kommunen.

Det tar tid å utvikle og bygge ut et boligområde. Både kommune og private aktører arbeider i flere år med arealavklaringer, kostnadsfordeling, infrastrukturtiltak etc. Enkelte områder blir aldri realisert på grunn av for store kostnader ved gjennomføring eller tomtekjøp.

Flere av utbyggingsområdene i boligfeltbasen, som ligger på dyrka mark, er omfattet av vedtatte detaljreguleringsplaner. For en del av disse er det innvilget rammetillatelser, men ikke for alle. Utbyggers arbeid med prosjektering, kontrakter for bygging og klargjøring for salg er dermed godt i gang. Andre av enkeltområdene på dyrka mark er ikke omfattet av vedtatte detaljreguleringsplaner, og her har planmyndigheten et større handlingsrom til evt bedre å ivareta endrede rammebetingelser - for eksempel knyttet til klima og/ eller jordvern.

	Dekar hvor det ikke er igangsatt regulering med formål bolig / navn på område	Dekar dyrkamark hvor det er igangsatt reguleringsplanarbeid /navn på område	Dekar med vedtatt områdeplan som har krav om detaljregulering	Vedtatt detaljregulering (R= innvilget rammesøknad)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	13 av 20 / Dragvoll nord 65 av 90 / Vestre Utleira		139 av 328 / Brøset	115 av 142 Granåsen (R)
Boligbebyggelse	180 / Dragvoll 135 av 191 /Foldal (B) 86 av 127 / Bratsberg A 22 Bratsberg C 12 Flatåsen (2 områder)	26 av 32 / Reppevegen 165 / Rotvoll nord 182 / Rotvoll sør 89 av 101/ Lund Vestre	251 av 355 / Overvik	22 av 33 / Vestre Ranheim 18 av 21 / Blaklieggen (R) 197 av 296 / Hallstein (R) 15 av 40 / Hårstad Minde 10 av 21 / Røstad 19 / Overvik B1(R) 82 av 177 / Ø Solberg (R) 7 / Anne Katrin Parow felt nr. 3 (R) 57 / Nedre Sjetnan (R) 8 av 14 / Grilstad gård og park ® 68 av 119 / Buengvegen +
Andre formål (næring og offentlig) aktuell for bolig		11 av 22 Fossegrenda 23 15 av 28 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 2 19 av 39 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 1		
Dekar dyrkamark/ boligpotensiale totalt	513 dekar dyrkamark / ca 2700 boliger	507 dekar dyrkamark/ ca 4400 boliger	390 dekar dyrkamark / ca 3660 boliger	618 dekar dyrkamark/ ca 4276 boliger

Tabellen viser planstatus pr. 09.11.20 til enkeltområder med dyrkamark som inngår i dette notatet (områder > 6 dekar og lokalisert nært det største tettstedsarealet i Trondheim kommune).

En vedtatt detaljreguleringsplan gir i utgangspunktet byggerett. Det vil si at det ikke er hjemmel til å avslå byggesøknad når denne er i tråd med planen. Kommunen kan, dersom det er nødvendig, nedlegge bygge- og deleforbud før byggesøknaden er behandlet og må da selv enten oppheve planen gjennom et formelt planvedtak eller få utarbeidet en alternativ reguleringsplan innen en frist. Det vil i slike tilfelle alltid være et spørsmål om hvor hardt kommunen ønsker å gå til verks.

Plan- og bygningsloven forutsetter forutsigbarhet, det vil si at de ulike planene skal bygge på hverandre slik at privat sektor, som i hovedsak står for utbyggingen, vet hva de har å forholde seg til i sin planlegging. Forutsigbarheten gjelder til det kommer et nytt overordnet planvedtak.

Rettsvirkningene til en reguleringsplan gjelder til det vedtas en ny juridisk bindende plan. Ny kommuneplanens arealdel vil gjelde foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid. Det betyr at en bestemmelse om formålsendring til LNF vil medføre at et område ikke kan bygges ut selv om det er regulert til utbygging.

I tillegg gjelder statlige og regionale føringer som også gir forutsigbarhet. Dette betyr at kommunen kan avvise å sette i gang regulering av utbyggingsområder i arealdelen, med henvisning til disse.

Handlingsrommet er i tabellen i kapittel 3 angitt som størst, stort, middels og lite.

3.0 Alternative utbyggingsrekkefølger

3.1 Metode og oversikt

For å vurdere bruk av en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel er det behov for følgende avklaringer:

1. Omdisponering: Hvilke områder skal omdisponeres fra boligformål til LNF og hvilke skal beholdes til boligformål ved rullering av kommuneplanens arealdel?
2. Rekkefølge: Hvilke av de boligområdene som ønskes beholdt til boligformål er det hensiktsmessig å inkludere i en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel?
3. Innretningen på en utbyggingsrekkefølge: Skal en rekkefølge kobles til utvikling av et eksisterende lokalt sentrum, eller til det som skal skje av utbygging i byen som helhet, og da kanskje først og fremst i de mest sentrumsnære områdene?

Dette notatet svarer ikke på disse spørsmålene, men er et kunnskapsgrunnlag som kan muliggjøre svar i tiden framover og inn mot rullering av kommuneplanens arealdel.

For å kunne vurdere en mulig utbyggingsrekkefølge av utbyggingsområder for boliger i kommuneplanens arealdel er 4 kriterier benyttet (dyrkingspotensial/dyrkamark, potensial grønne reiser, behov for offentlige investeringer og planstatus) som beskrevet i kapittel 2.

Kriteriene i kapittel 2 er brukt noe ulikt. Kriteriene dyrkingspotensial/dyrkamark og potensial for grønne reiser berører sentrale nasjonale og lokale mål i arealpolitikken som å hindre tap av dyrkamark og null vekst i antall kjørte personbilkilometer.

Gitt en stram kommunal økonomi hvor det må prioriteres nøye med pengebruken er omfanget av kommunale investeringer også synliggjort. Dette er gjort på et overordnet nivå for å gi en indikasjon på mulig kostnadsomfang for kommunen ved det enkelte utbyggingsområdet, slik at økonomiske forhold kan vurderes i lys av arealpolitiske mål.

Tabellen viser hvilken vurderingsskala som er benyttet i tilknytning til disse tre kriteriene.

Kriterier	**Vurderinger**		
Dyrkingspotensial	Høyt	Middels	Lavt
Potensial for grønne reiser	Lavt	Middels	Høyt
Behov for kommunale investeringer	Ja	Usikker	Nei

Det er videre gjort en vurdering av planmyndighetens mulighetsrom, eller handlingsrom i de 21 enkeltområdene, for eventuelt å kunne omdisponere fra boligformål til LNF-R ved rullering av kommuneplanens arealdel. Handlingsrommet er vurdert i fire kategorier: størst, stort, middels og lite.

Størst	Stort	Middels	Lite
Handlingsrommet er vurdert som størst for de områdene hvor det ikke er satt i gang detaljregulering med formål boligbygging.	Handlingsrommet er vurdert som stort for de områdene hvor det er igangsatt detaljergulering med formål bolig, men som ikke har vært sluttbehandlet i bystyret. Dvs at endelig vedtak ikke foreligger.	Handlingsrommet er vurdert som middels for de områdene som er omfattet av en vedtatt områdeplan og hvor det er krav om detaljregulering med formål bolig.	Handlingsrommet er vurdert som lite for de områdene som er omfattet av en vedtatt detaljreguleringsplan med formål bolig.

I tabellene under er de 21 enkeltområdene sortert i disse fire kategoriene (størst, stort, middels og lite) samtidig framgår vurderingen av dyrkingspotensial, potensial for grønne reiser og behov for kommunale investeringer. Det er planmyndighetens oppgave å vekte mellom de tre ulike kriteriene, og det er opp til planmyndigheten hvordan den vil benytte sitt handlingsrom.

Det er vurderingene fra kapittel 5 som danner grunnlag for tabellene under. I kapittel 3.2 foreslås tre alternative utbyggingsrekkefølger. Det legges til grunn at alternativene drøftes nærmere og avklares ved rullering av kommuneplanens arealdel.

<u>Områder hvor det ikke er igangsatt reguleringsplanlegging</u>

Områder hvor det IKKE er igangsatt reguleringsplanlegging med formål bolig				HANDLINGSROM: **STØRST**
Områdenavn (boenheter i planområdet)	Dekar dyrkamark av total dekar i planområdet	Potensial for dyrking høyt, middels, lavt	Potensial grønne reiser høyt, middels, lavt (samlet vurdering av fire kriterier - se katalog)	Behov for kommunale investeringer ja, usikker, nei
Dragvoll nord 120 boenheter i hele planområdet	13 av 20	høyt	middels	nei
Dragvoll 900 boenheter	180	høyt	lavt	ja
Vestre Utleir 380 boenheter i hele planområdet * bedt om omdisponering til LNF	65 av 90	høyt	lavt	usikker
Foldal gård (B) 1100 boenheter i hele planområdet.	135 av 191	høyt	lavt	usikker
Bratsberg A 135 boenheter i hele planområdet	86 av 127	høyt	ikke vurdert	nei
Bratsberg C* 40 boenheter	22	lavt	ikke vurdert	nei
Flatåsen (2 mindre områder) 30 boenheter (samme vurdering som Nordre Flatås/Buengvegen)	12	høyt	lavt	usikker

Tabell: Områder hvor det ikke er igangsatt reguleringsplanlegging. Her vurderes planmyndighetens handlingsrom til å være størst.

De 7 områdene berører 513 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord med fra lavt til høyt dyrkingspotensial, og representerer et potensial på ca 2700 boliger som er nok til å dekke 1-2 års boligproduksjon. For to av områdene (Bratsberg) er sannsynligheten for valg av grønne reiser ikke vurdert, mens for de andre områdene vurderes sannsynligheten til å være fra lav til middels.

Områder hvor det er igangsatt reguleringsplanlegging

Områder hvor det ER igangsatt reguleringsplanarbeid med formål bolig				HANDLINGSROM: **STORT**
Områdenavn (boenheter i planområdet)	Dekar dyrkamark av total dekar i planområdet	Potensial for dyrking høyt, middels, lavt	Potensial grønne reiser høyt, middels, lavt (samlet vurdering av fire kriterier - se katalog)	Behov for kommunale investeringer ja, usikker, nei
Reppevegen 170 boenheter i hele planområdet	26 av 32	høyt	lavt	ja
Fossegrenda 23 40 boenheter i hele planområdet	11 av 22	høyt	lavt	nei
Rotvoll nord 1300 boenheter i hele planområdet	165 av 171	høyt	middels	ja
Rotvoll sør 1640 boenheter	182	høyt	lavt	ja
Lund Vestre 450 boenheter i hele planområdet	89 av 101	middels	lavt	ja
Anne Katrin Parows veg, felt nr 2 708 boenheter i hele planområdet	15 av 28	middels	middels	ja
Anne Katrin Parows veg, felt 1 110 boenheter i hele planområdet	19 av 39	middels	middels	ja

Tabell: Områder hvor det er igangsatt reguleringsplanlegging. Her vurderes planmyndighetens handlingsrom til å være stort.

De 7 områdene berører 507 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord med fra middels til høyt dyrkingspotensial. Sannsynligheten for grønne reiser fra disse områdene varierer fra lav til middels. Flere av disse områdene forutsetter vesentlige kommunale investeringer da det vil bli behov for etablering av ny infrastruktur - både i form av nye skoler, barnehager, veg og kollektivløsning. Områdene representerer et boligpotensial på rundt 4400 boliger, dvs tilstrekkelig til å dekke 2-4 års behov for nye boliger i kommunen som helhet.

Områder med vedtatt områdeplan hvor det er krav om detaljreguleringsplan

Områder med vedtatt områdeplan hvor det er krav om detaljreguleringsplan				HANDLINGSROM: **MIDDELS**
Områdenavn boenheter i planområdet	Dekar dyrkamark av total dekar i planområdet	Potensial for dyrking høyt, middels, lavt	Potensial grønne reiser høyt, middels, lavt (samlet vurdering av fire kriterier - se katalog)	Behov for kommunale investeringer ja, usikker, nei
Brøset 1735 boenheter i hele planområdet	139 av 328	høyt	middels	ja
Overvik 1922 boenheter i hele planområdet	251 av 355	høyt	lavt	ja

Tabell: Områder med vedtatt områdeplan hvor det er krav om detaljreguleringsplan. Handlingsrommet vurderes til middels.

De to områdene berører til sammen ca 390 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord med høyt dyrkingspotensial. Sannsynligheten for grønne reiser varierer fra lav til middels. Det må påregnes større kommunale investeringer for å kunne realisere utbyggingen av områdene. Områdene representerer er boligpotensial på rundt 3660 boliger, dvs tilstrekkelig til å dekke 2-3 års behov for nye boliger i kommunen som helhet.

Områder med vedtatt detaljreguleringsplan

Områder med vedtatt detaljreguleringsplan med formål bolig				HANDLINGSROM: **LITE**
Områdenavn (R=ramme omsøkt)	Dekar dyrkamark av total dekar i planområdet	Potensial for dyrking høyt, middels, lavt	Potensial grønne reiser høyt, middels, lavt (samlet vurdering av fire kriterier - se katalog)	Behov for kommunale investeringer ja, usikker, nei
Vestre Ranheim 200 boenheter i hele planområdet	22 av 33	høyt	middels	usikker
Blaklieggen, 280 boenheter (R)	18 av 21	middels	lavt	usikker
Hallstein 948 boenheter i hele planområdet (R)	197 av 298	høyt	lavt	ja
Hårstad Minde 180 boenheter i hele planområdet	15 av 40	middels	lavt	usikker
Røstad 25 boenheter i hele planområdet	10 av 21	middels	ikke vurdert	nei
Granåsen gård 800 boenheter i hele planområdet (R)	115 av 142	lavt	middels	ja
Overvik B1, 133 boenheter (R)	19	høyt	lavt	?
Øvre Solberg 565 boenheter i hele planområdet (R)	82 av 177	middels	lavt	usikker
Anne Katrin Parow felt nr. 3 200 boenheter i hele planområdet (R)	7 av 18	middels	middels	ja
Nedre Sjetnan, 400 boenheter (R)	57	lavt	lavt	usikker
Grilstad gård og park30 boenheter (R)	8 av 14	høyt	middels til høyt	usikker
Buengvegen / Nordre Flatås, 515 boenheter i hele planområdet	68 av 107	høyt	lavt	usikker

Tabell: Områder med vedtatt detalregueleringsplan. Her er handlingsrommet lite.

De 12 områdene med vedtatt detaljregulering berører totalt ca 620 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord med fra lavt til høyt dyrkingspotensial. De aller fleste av disse områdene er lokalisert slik at sannsynligheten for valg av grønne reiser er lave. Områdene representerer et boligpotensial på rundt 4800 boliger, dvs nok til å dekke ca 3 års behov for nye boliger. Områdene markert (R) er områder hvor det er gitt rammetillatelse/godkjent byggesak.

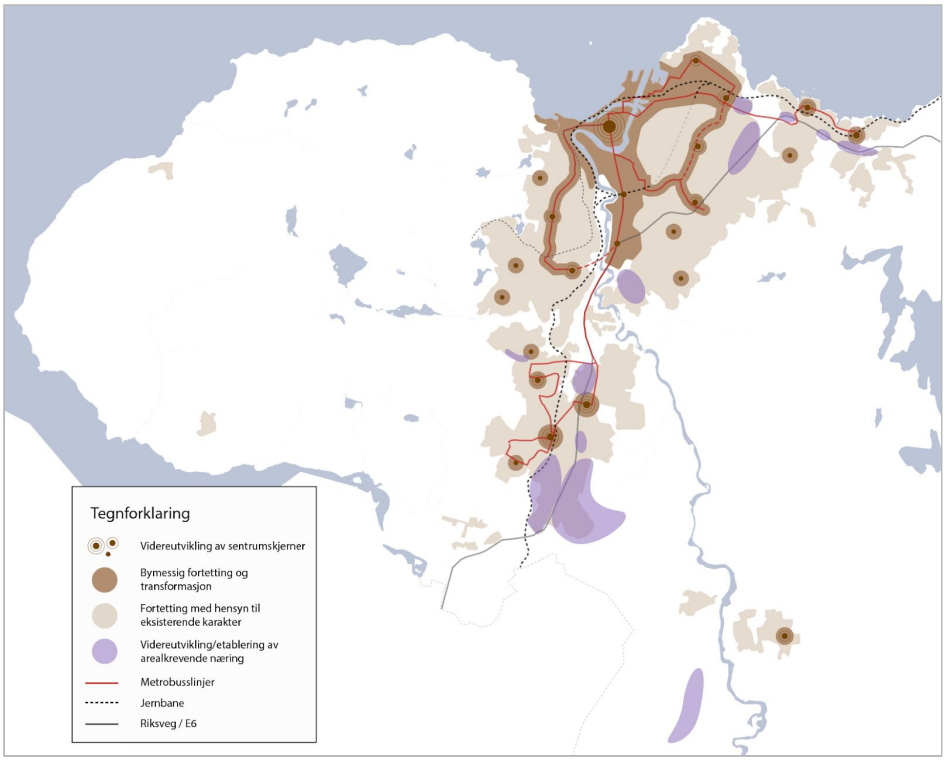
3.2 Alternative utbyggingsrekkefølger

Kommuneplanens arealdel skal sikre at det er nok areal til ulike samfunnsnyttige formål. Dette gjelder både areal til ulike utbyggingsformål, og områder som ikke skal bygges eller bevares på andre måter. I tillegg skal arealplanleggingen bidra til en smidig og praktisk bylogistikk for næringsliv og innbyggere. Kommuneplanens arealdel bestemmer både hva ulike arealer skal brukes til og gir premisser for utbygging av områdene. Kommuneplanens arealdel har ofte en tidshorisont på 12 år.

Byutviklingsstrategien for Trondheim har et tidsperspektiv på 30 år og angir retning for videre utvikling av det sammenhengende byområdet av Trondheim, og lokale sentrum utenfor dette området. Strategien skal fungere som et kompass for videre utvikling av byen og være grunnlag for kommende rulleringer av kommuneplanens arealdel.

Byutviklingsstrategien peker på at fortetting og byomforming fortsatt må ha stor oppmerksomhet i årene framover. Flere steder skal gis en mer bymessig utforming og det er et mål at strategien skal bidra til større forutsigbarhet rundt spørsmål om fortetting og

byomforming. En utbyggingsrekkefølge er et verktøy for å kunne nå målene kommunen har for byutviklingen.



Strategikartet til venstre slik det ble vedtatt av bystyret 09.12.20, viser ønsket utvikling av Trondheim fram mot 2050. Strategikartet videreführer politiske vedtak fra ca 2000 fram til i dag. Vedtakene omfatter fortetting og byomforming sentralt, langs viktige kollektivårer og i lokale sentrum i bydelene.

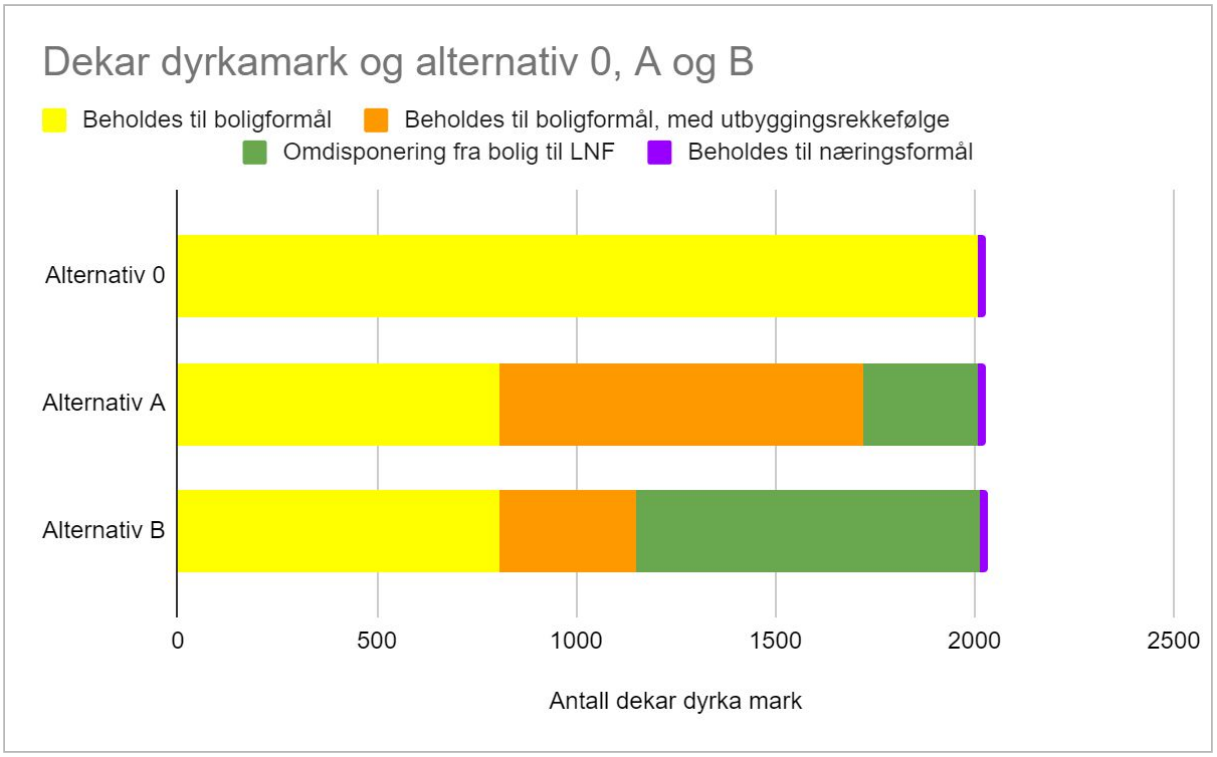
Det er i dette notatet foreslått tre alternative utbyggingsrekkefølger. Forslagene er gitt med bakgrunn i vurderingene i kapittel 5 som tabellen under oppsummerer. Alternativene spenner fra å videreføre arealformålene i gjeldende arealdel til kommuneplanen, til varierende grad av omdisponering fra boligformål til LNF og bruk av utbyggingsrekkefølge i neste arealdel til kommuneplanen. I praksis er det flere alternativ enn det som presenteres i dette notatet.

De tre alternative forslagene til utbyggingsrekkefølge har fått benevnelsene:

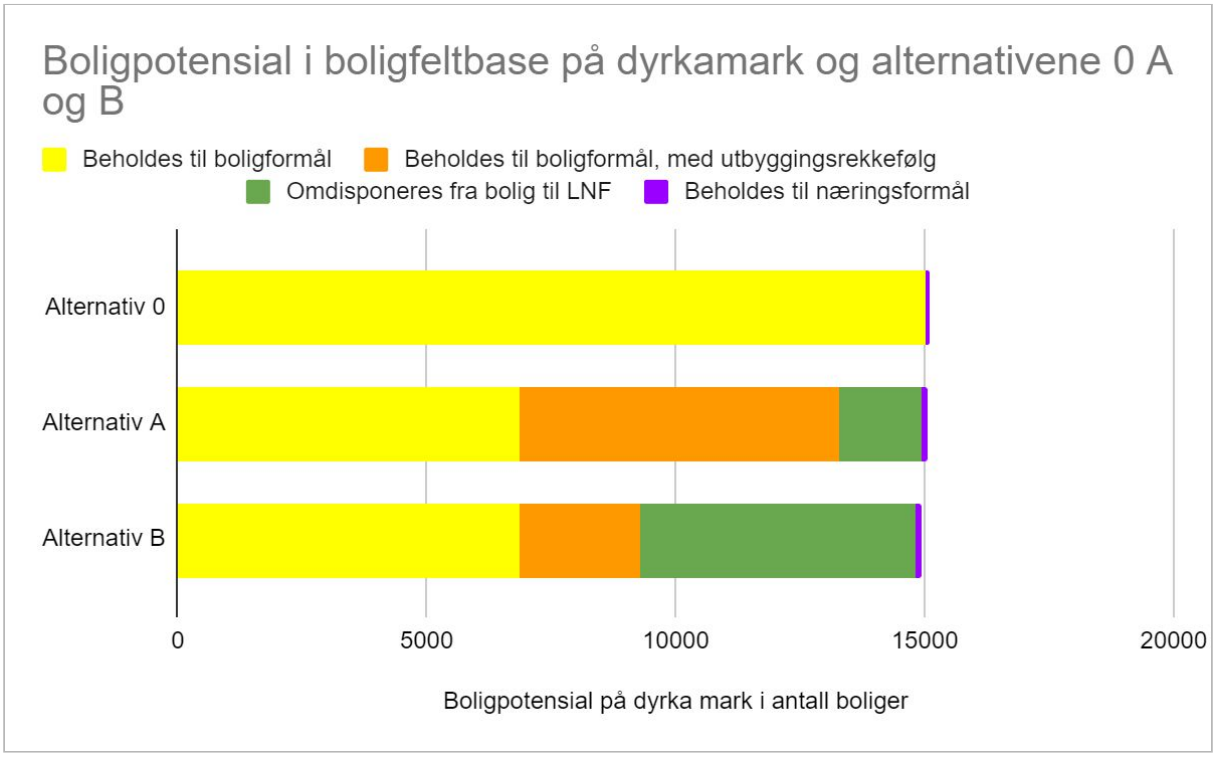
- **Alternativ 0** (nullalternativet): videreføring av gjeldende arealdel til kommuneplanen - i hovedsak ingen omdisponeringer og ingen bruk av utbyggingsrekkefølge
- **Alternativ A**: noe omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge
- **Alternativ B**: mer omdisponering og noe bruk av utbyggingsrekkefølge

Felles for alle alternativene er at **vedtatte detaljreguleringsplaner bygges** og at markedet styrer rekkefølgen på denne utbyggingen, med mindre noe annet følger av den enkelte reguleringsplan som for eksempel at det må etableres ny skole. Utbyggingen av disse områdene skjer da uavhengig av om områdene er lokalisert på dyrkamark og bidrar til en økning i antall kjørte personbilkilometer.

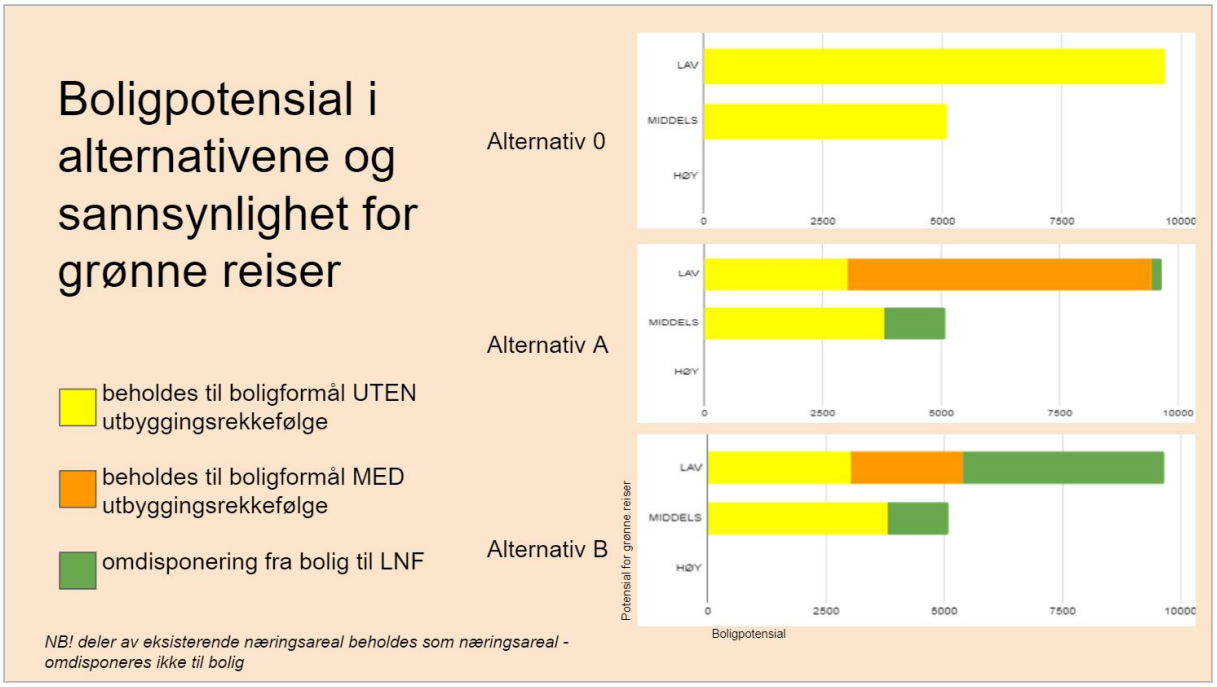
Figurene under viser alternativenes ulike “profiler” og konsekvenser for dyrkamark, boligpotensial og grønne reiser.



Figuren viser effekten av de ulike alternativene på dekar dyrkamark. Alternativ B omdisponerer flest dekar fra boligformål til LNF, mens alternativ 0 beholder noe areal til boligutvikling. I alternativ A berøres flere områder av en utbyggingsrekkefølge enn i alternativ B. Områdene som beholdes til boligformål i A og B er omfattet av vedtatte detaljreguleringsplaner.



Figuren viser konsekvenser for boligpotensial ved ulik grad av omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge. Kun områder bestående av dyrkamark over 6 dekar disponert til boligformål inngår i figuren. Alternativ B medfører at boligpotensial i boligfeltbase reduseres med ca 6000 boliger. Boligpotensial som beholdes til boligformål i A og B er omfattet av vedtatte detaljreguleringsplaner.



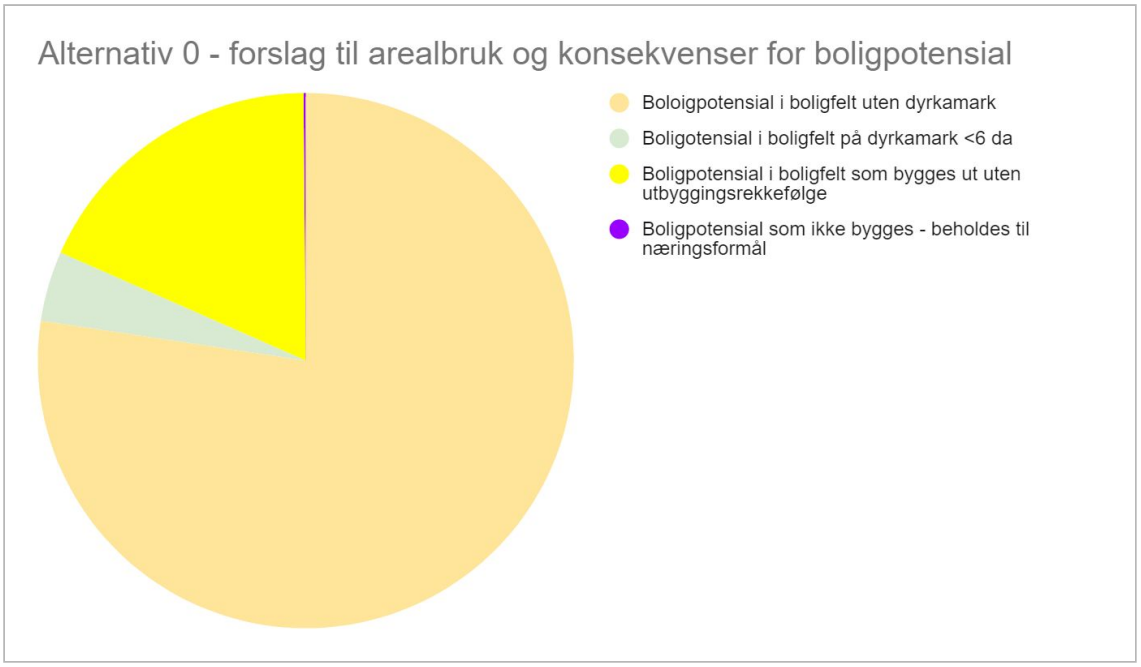
Figuren viser boligpotensial og sannsynlighet for grønne reiser fordelt på lav, middels og høy sannsynlighet - og alternativ arealbruk. På grunn av avstand til målpunkt vil det være krevende å oppnå like stor gangandel i disse områdene som for mer sentrumsnære områder. Sannsynligheten for at en grønn reise velges vil derfor være relativt lav for mange av områdene. Alternativ B omdisponerer omtrent halvparten av boligpotensialet som har lav sannsynlighet for grønne reiser.

Om alternativ 0

Nullalternativet innebærer ingen endring fra gjeldende kommuneplanens arealdel. Alle områder disponert til boligformål, og som er lokalisert på dyrkamark beholdes som boligformål ved kommende rullering av arealdelen. Dette til tross for at dyrkamark bygges ned og at utbyggingen ikke har god måloppnåelse på grønne reiser. Områdene vil i dette alternativet heller ikke bli underlagt en utbyggingsrekkefølge. Det vil si at markedet bestemmer når de ulike områdene bygges ut. En forutsetning for bygging er imidlertid at det er tilstrekkelig skolekapasitet. Alternativet forutsetter også at arealer disponert til næringsformål i gjeldende arealdel beholdes som dette, men med unntak av Anne Katrine Parows veg, nr.2. Anne Katrine Parows veg, nr. 2 omfattes av en områdeplan hvor arealformålet avviker fra KPA men hvor områdeplanen gjelder foran KPA på grunn av nyere vedtak. I KPA er arealene disponert til næringsformål, mens områdeplanen disponerer arealene til kombinert bebyggelse og anleggsformål, som blant annet åpner for bolig.

Tabellen under gir en oversikt over hvilke områder som inngår i alternativet.

Boligpotensial i nullalternativet er på ca 15 000 boliger, noe som representerer litt i underkant av 10 års boligproduksjon. Alternativet medfører at 2009 dekar dyrkamark bygges ut med boliger. Foruten tap av dyrkamark inneholder alternativet utbygging av områder hvor det er lav sannsynlighet for at grønne transportmidler velges som framkomstmiddel til dagens ulike gjøremål.

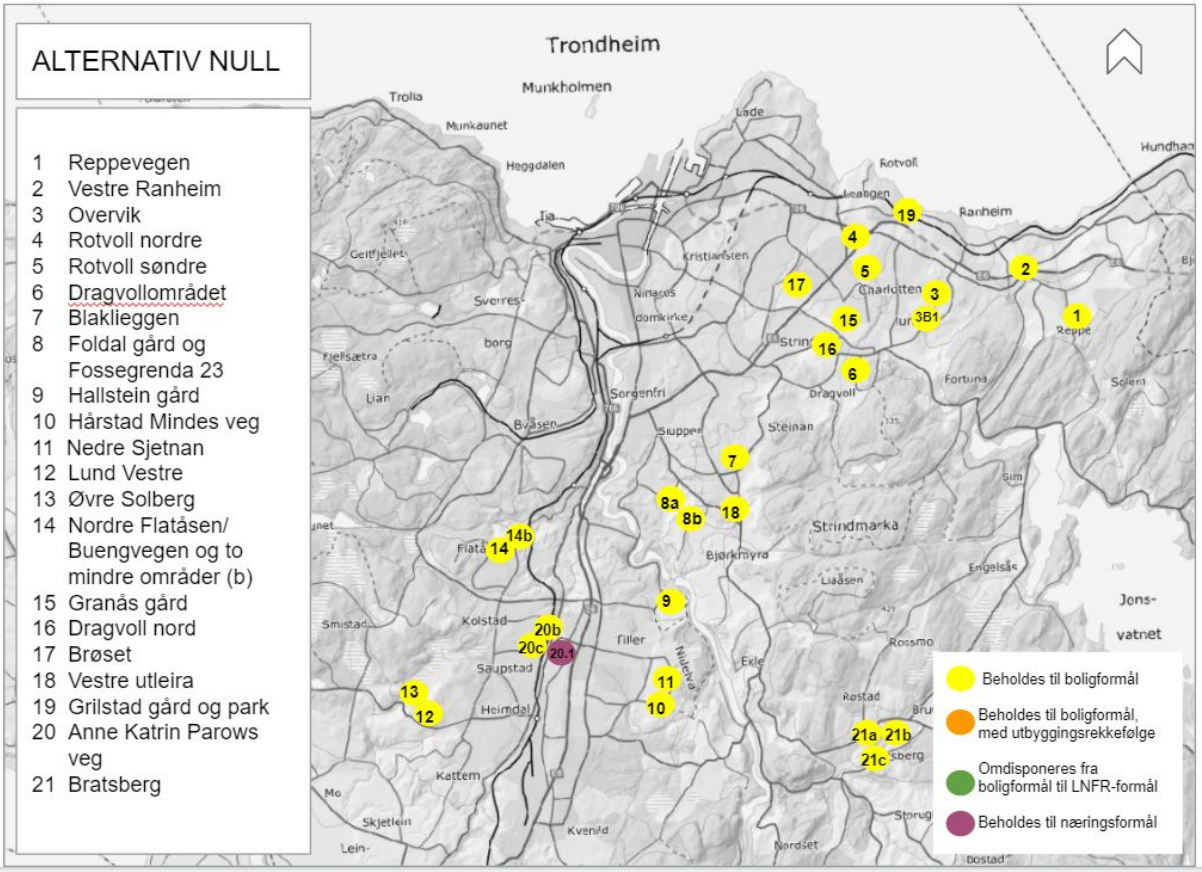


Tabell: Alternativ 0 - ingen omdisponering og ingen bruk av utbyggingsrekkefølge. Alternativet medfører en reduksjon på 110 boliger i boligfeltbasen.

ALTERNATIV NULL - ingen omdisponering og ingen bruk av utbyggingsrekkefølge

Beholdes til boligformål	2009 dekar dyrkamark og ca 15 000 boliger
Beholdes til boligformål, men med utbyggingsrekkefølge:	0 dekar dyrkamark
Omdisponeres fra boligformål til LNF-R- formål:	0 dekar dyrkamark
Beholdes til næringsformål:	19 dekar dyrkamark og ca 110 boliger

	Dekar hvor det ikke er igangsatt regulering med formål bolig / navn på område	**Dekar dyrkamark hvor det er igangsatt reguleringsplanarbeid /navn på område**	**Dekar med vedtatt områdeplan som har krav om detaljregulering**	**Vedtatt detaljregulering** (R= innvilget rammesøknad)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	13 av 20 / Dragvoll nord 65 av 90 / Vestre Utleira		139 av 328 / Brøset	115 av 142 Granåsen (R)
Boligbebyggelse	180 / Dragvoll 135 av 191 /Foldal (B) 86 av 127 / Bratsberg A 22 Bratsberg C 12 Flatåsen (2 områder)	26 av 32 / Reppevegen 165 / Rotvoll nord 182 / Rotvoll sør 89 av 101/ Lund Vestre	251 av 355 / Overvik	22 av 33 / Vestre Ranheim 18 av 21 / Blakliegen (R) 197 av 298 / Hallstein (R) 15 av 40 / Hårstad Minde 10 av 21 / Røstad 19 / Overvik B1(R) 82 av 177 / Ø Solberg (R) 7 / Anne Katrin Parow felt nr. 3 (R) 57 / Nedre Sjetnan (R) 8 av 14 / Grilstad gård og park ® 68 av 119 / Buengvegen +
Andre formål (næring og offentlig) aktuell for bolig		11 av 22 Fossegrenda 23 15 av 28 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 2 19 av 39 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 1		
Dekar dyrkamark/ boligpotensiale totalt	513 dekar dyrkamark / ca 2700 boliger	507 dekar dyrkamark/ ca 4400 boliger	390 dekar dyrkamark / ca 3660 boliger	618 dekar dyrkamark/ ca 4276 boliger



Om alternativ A

Alternativ A består både av omdisponeringer fra boligformål til LNF-R-formål og innføring av utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel slik:

- 16 områder bygges ut (12 av disse i tråd med allerede vedtatte detaljreguleringer)
- 4 områder foreslås omdisponert
- 7 områder omfattes av en utbyggingsrekkefølge
- 1 område beholdes som næringsareal

Alternativet medfører at 1721 dekar dyrkamark bygges ut til boligformål, mens 288 dekar dyrkamark omdisponeres fra bolig til LNF-R. Sammen med boligpotensial i næringsformål på dyrkamark medfører dette alternativet en reduksjon av boligpotensial i boligfeltbasen på ca 1750 boliger.

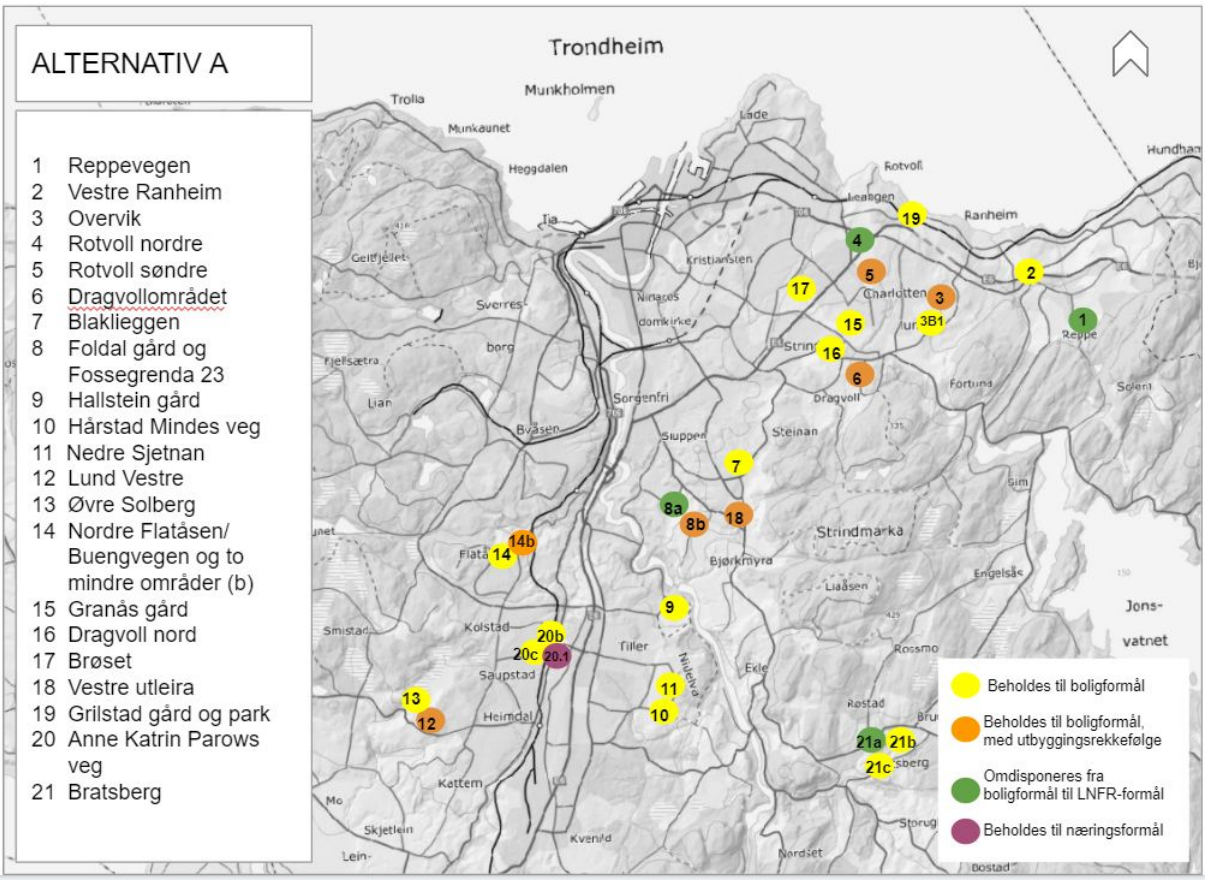
Videre utvikling av disse områdene bør imidlertid drøftes nærmere i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

ALTERNATIV A - noe omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge

Beholdes til boligformål: 807.dekar dyrkamark og ca 6879 boliger
Beholdes til boligformål, men med utbyggingsrekkefølge; 914 dekar dyrkamark og ca 6422 boliger
Omdisponeres fra boligformål til LNF-R- formål: 288 dekar dyrkamark og ca 1645 boliger
Beholdes til næringsformål: 19 dekar dyrkamark og ca 110 boliger

	Dekar hvor det ikke er igangsatt regulering med formål bolig / navn på område	**Dekar dyrkamark hvor det er igangsatt reguleringsplanarbeid /navn på område**	**Dekar med vedtatt områdeplan som har krav om detaljregulering**	**Vedtatt detaljregulering** (R= innvilget rammesøknad)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	13 av 20 / Dragvoll nord 65 av 90 / Vestre Utleira		139 av 328 / Brøset	115 av 142 Granåsen (R)
Boligbebyggelse	180 / Dragvoll 135 av 191 /Foldal (B) 86 av 127 / Bratsberg A 22 Bratsberg C 12 Flatåsen (2 områder)	26 av 32 / Reppevegen 165/ Rotvoll nord 182 / Rotvoll sør 89 av 101/ Lund Vestre	251 av 355 / Overvik	22 av 33 / Vestre Ranheim 18 av 21 / Blakliegen (R) 197 av 298 / Hallstein (R) 15 av 40 / Hårstad Minde 10 av 21 / Røstad 19 / Overvik B1(R) 82 av 177 / Ø Solberg (R) 7 / Anne Katrin Parow felt nr. 3 (R) 57 / Nedre Sjetnan (R) 8 av 14 / Grilstad gård og park ® 68 av 119 / Buengvegen +
Andre formål (næring og offentlig) aktuell for bolig		11 av 22 Fossegrenda 23 15 av 28 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 2 19 av 39 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 1		
Dekar dyrkamark/ boligpotensiale totalt	513 dekar dyrkamark / ca 2700 boliger	507 dekar dyrkamark/ ca 4400 boliger	390 dekar dyrkamark / ca 3660 boliger	618 dekar dyrkamark/ ca 4276 boliger

Tabell: Alternativ A - noe omdisponering og bruk av utbyggingsrekkefølge. Tabellen gir oversikt over hvilke områder som inngår i alternativet.

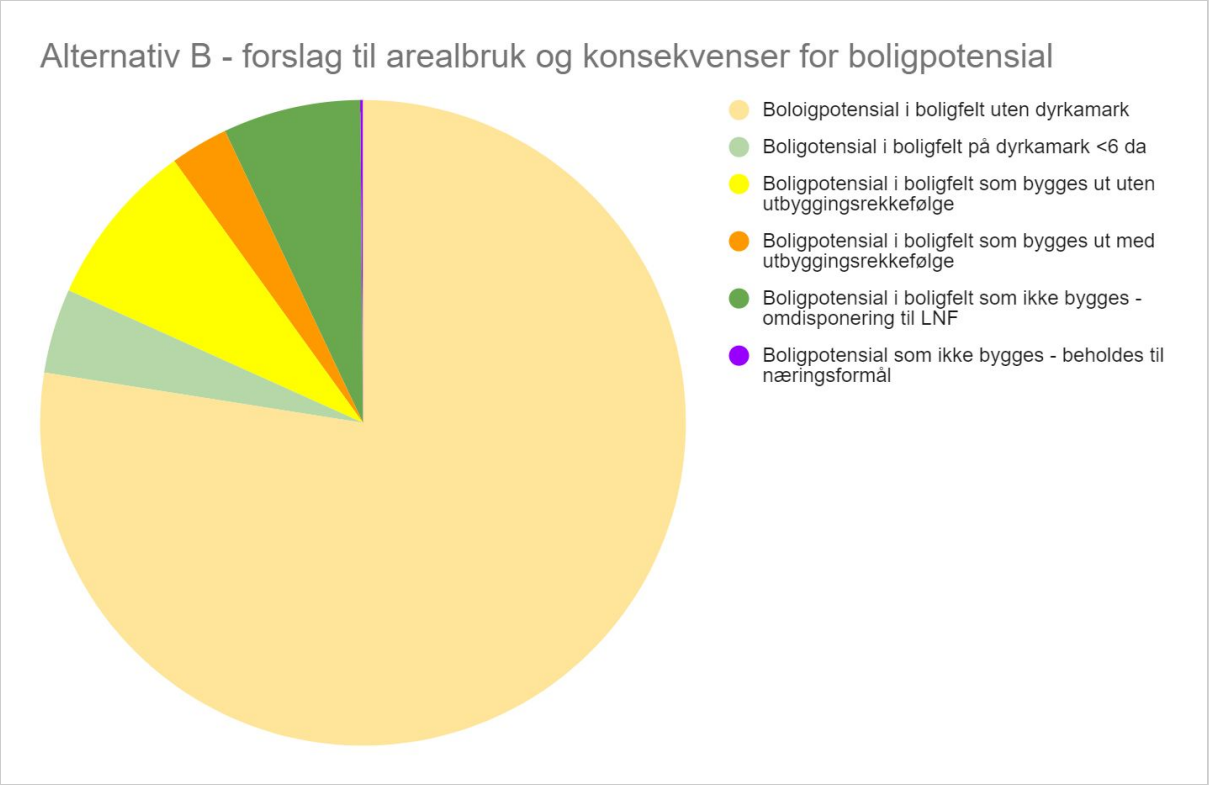


Om alternativ B

Alternativ B består også både av omdisponeringer fra boligformål til LNF-R-formål og innføring av utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel. Alternativet omdisponerer flere dekar dyrkamark enn alternativ A, og har i mindre utstrekning brukt utbyggingsrekkefølge.

- 16 områder bygges (herunder 12 områder omfattet av vedtatt detaljregulering og 3 områder uten vedtatte detaljreguleringer)
- 9 områder foreslås omdisponert
- 2 områder omfattes av en utbyggingsrekkefølge
- 1 områd beholdes som næringsareal

Alternativet er det alternativet som medfører at flest dekar dyrkamark må omdisponeres fra boligformål til LNF-R-formål. Omdisponeringen betyr en reduksjon i boligpotensial på ca 5800 boliger. I reduksjonen inngår også boligpotensial i næringsformål på dyrkamark. Alternativet forutsetter styrket innsats i arbeid med byomforming og transformasjon i allerede bebygde områder, og særlig i sentrumsområdene, jfr sentrumsstrategi.

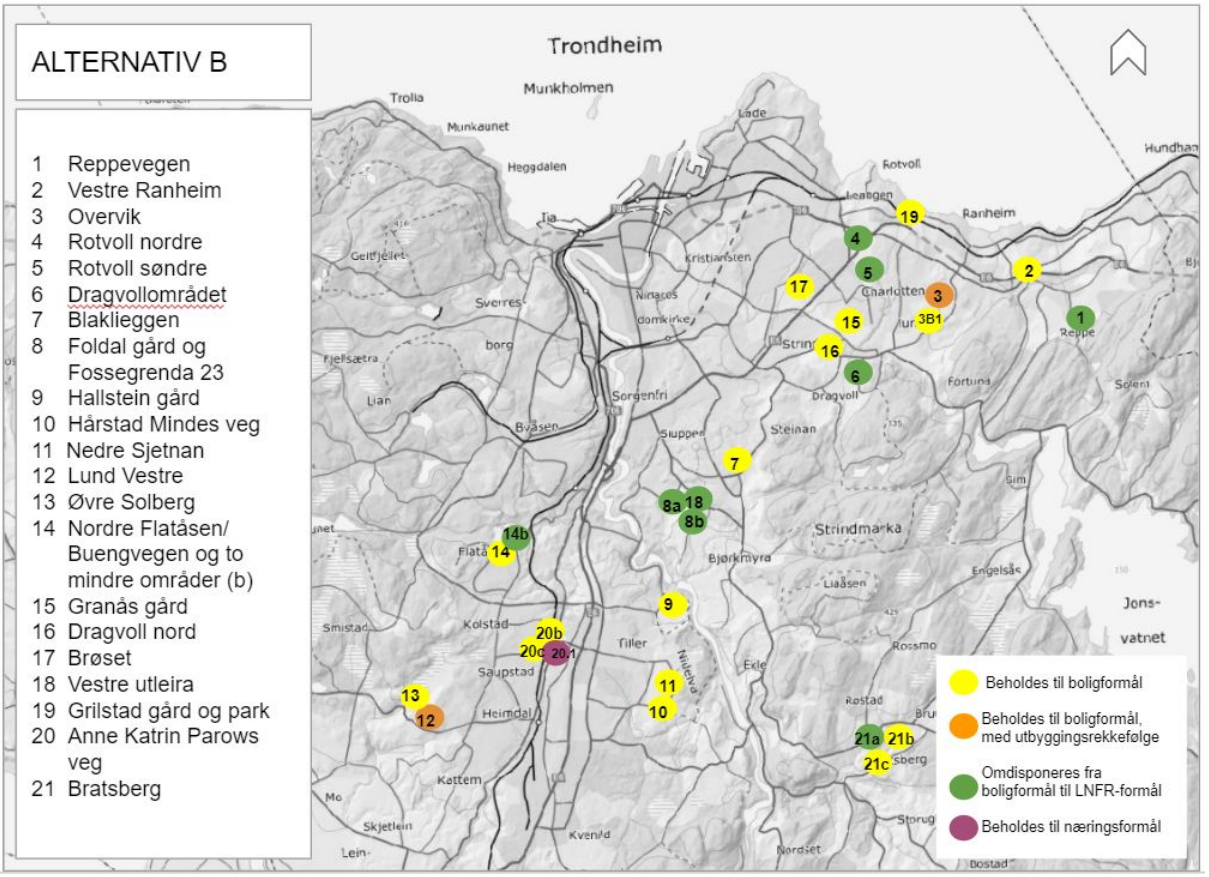


ALTERNATIV B - mer omdisponering og noe bruk av utbyggingsrekkefølge

Beholdes til boligformål: 807 dekar dyrkamark og ca 6880 boliger
Beholdes til boligformål, men med utbyggingsrekkefølge: 346 dekar dyrkamark og ca 2400 boliger
Omdisponeres fra boligformål til LNF-R- formål: 862 dekar dyrkamark og ca 5695 boliger
Beholdes til næringsformål: 19 dekar dyrkamark og ca 110 boliger

	Dekar hvor det ikke er igangsatt regulering med formål bolig / navn på område	**Dekar dyrkamark hvor det er igangsatt reguleringsplanarbeid /navn på område**	**Dekar med vedtatt områdeplan som har krav om detaljregulering**	**Vedtatt detaljregulering** (R= innvilget rammesøknad)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	13 av 20 / Dragvoll nord 65 av 90 / Vestre Utleira		139 av 328 / Brøset	115 av 142 Granåsen (R)
Boligbebyggelse	180 / Dragvoll 135 av 191 /Foldal (B) 86 av 127 / Bratsberg A 22 Bratsberg C 12 Flatåsen (2 områder)	26 av 32 / Reppevegen 165 / Rotvoll nord 182 / Rotvoll sør 89 av 101/ Lund Vestre	251 av 355 / Overvik	22 av 33 / Vestre Ranheim 18 av 21 / Blakliggen (R) 197 av 298 / Hallstein (R) 15 av 40 / Hårstad Minde 10 av 21 / Røstad 19 / Overvik B1(R) 82 av 177 / Ø Solberg (R) 7 / Anne Katrin Parow felt nr. 3 (R) 57 / Nedre Sjetnan (R) 8 av 14 / Grilstad gård og park ® 68 av 119 / Buengvegen +
Andre formål (næring og offentlig) aktuell for bolig		11 av 22 Fossegrenda 23 15 av 28 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 2 19 av 39 / Anne Katrin Parows veg, felt nr 1		
Dekar dyrkamark/ boligpotensiale totalt	513 dekar dyrkamark / ca 2700 boliger	507 dekar dyrkamark/ ca 4400 boliger	390 dekar dyrkamark / ca 3660 boliger	618 dekar dyrkamark/ ca 4276 boliger

Tabell: Alternativ B - mer omdisponering og noe bruk av utbyggingsrekkefølge.



For både alternativ A og B må en utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel sikre at hovedandelen av boligene i planperioden bygges der hvor de best bidrar til målene i byutviklingen, jfr. forslag til byutviklingsstrategi.

Eksempelvis kan det stilles krav om at 12 000 boliger, dvs omtrent 70% av antatt boligbehov i planperioden (12 år) skal være bygd i de prioriterte utviklingsområdene før detaljregulering kan starte for områdene med utbyggingsrekkefølge.

Hvilke av områdene med utbyggingsrekkefølge som skal bygges først, sist eller parallelt bør være basert på kriteriene beskrevet i kapittel 2. I tillegg kan det være aktuelt å vurdere etappevis utbygging og hvilken del av byen det er riktig å prioritere. Videre utvikling av disse områdene bør drøftes nærmere i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

4.0 Anbefaling til videre arbeid

Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050, vedtatt av bystyret 09.12.20, betyr økt fokus på fortetting og enda større grad av byomforming i sentrumsområdene og i lokale sentrum i bydelene. En eventuell utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel skal bidra til at disse målene nås.

Dette notatet inneholder tre alternative utbyggingsrekkefølger. Alternativene bygger i varierende grad opp om foreslått byutviklingsstrategi. Notatet er et kunnskapsgrunnlag til det videre arbeidet med utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel.

For å sikre best mulig handlingsrom ved rullering av arealdelen bør videre reguleringsplanlegging av områdene, som er aktuelle for omdisponering eller utbyggingsrekkefølge ikke settes i gang, eller stanses inntil ny kommuneplanens arealdel er vedtatt. Det er foreslått et vedtak som bidrar til forutsigbarhet rundt videre planlegging av disse områdene. Forslag til vedtak framgår av saksframlegg som fulgte kunnskapsgrunnlaget.

5.0 Katalog - vurdering av enkeltområder

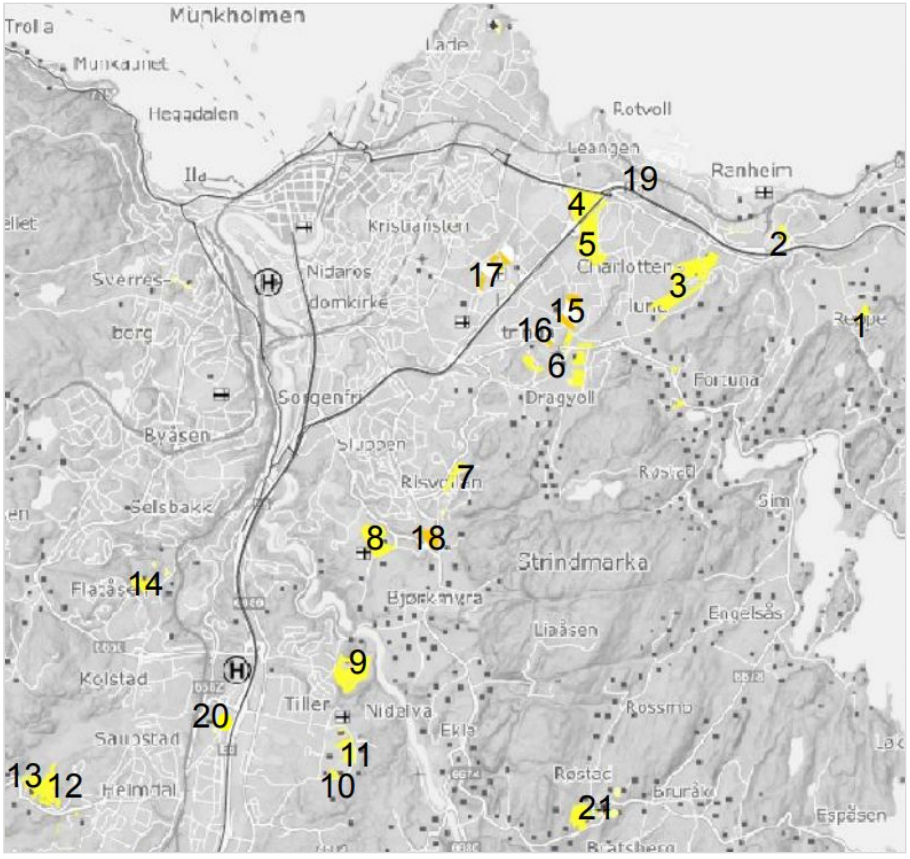
5.1 Om innholdet i vurderingen

Navn på området	Navn på området med enkelt kart. Farge på kart viser dyrkamark som er berørt av utbyggingsformål i det aktuelle boligfeltet.
Boligpotensial	Angir hvor stort boligpotensial som er i boligfeltet, og oppgis i antall boenheter. NB! angir ikke boligpotensial på dyrkamarka alene med unntak av situasjoner hvor hele boligfeltet består av dyrkamark. Enkelte steder utgjør dyrkamarka del av planområdet, og da er det boligpotensial i planområdet som er oppgitt.
Dyrkingspotensial	Info om antall dekar dyrkamark, og en vurdering av dyrkingspotensial pr i dag. Potensial vurderes som HØYT, MIDDELS eller LAVT, og er basert på Nibios jordressurskart, høyde over havet, arrondering (jordenes utforming og plassering i forhold til gårdstun og andre arealer) og om det er en del av et større sammenhengende jordbruksområde/jordbruksareal.
Potensial for grønne reiser	Anslår hvor lett eller vanskelig det er å kunne velge en grønn reise i det aktuelle området slik situasjonen fremstår i dag. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i fire kriterier: 1: nærhet til sentrum, 2: nærhet til et lokalt sentrum, 3: nærhet til et godt kollektivtilbud og 4: nærhet til framtidig hovedsykkelnett. Potensial for grønne reiser er vurdert til HØY, MIDDELS eller LAV, og er basert på “Potensial for miljøvennlig transportmiddelvalg - en metode”.
Behov for kommunale investeringer	Angir om det er behov for kommunale investeringer for å kunne realisere aktuelle boligfelt, og antyder hva dette kan være. Med kommunale investeringer menes her investeringer til økt kapasitet på skoler, barnehager eller større teknisk infrastruktur hvor utbygger alene ikke kan bekoste utgiftene. Vurdering av investeringsbehovet er vist med JA, USIKKERT og NEI.
Planstatus	Informasjon om planstatus for området. Om det er igangsatt reguleringsarbeid eller ei, og om det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Det er også opplyst om det er omsøkt rammetillatelse. Planstatus har innvirkning på planmyndighetens

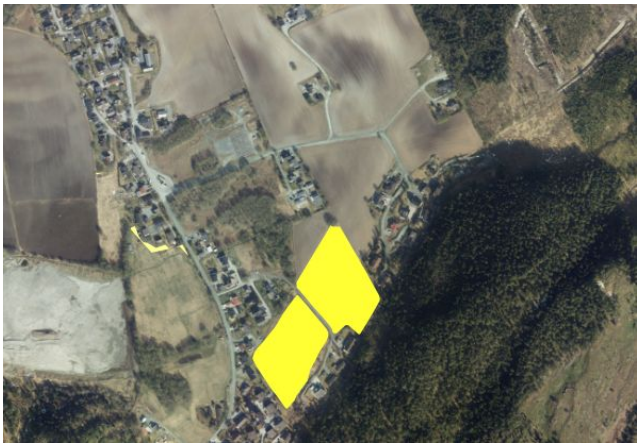
	handlingsrom.
Vurdering med handlingsrom	En kort vurdering av mulighetene planmyndigheten kan benytte. I prinsippet er det tre muligheter: området bygges ut i tråd med gjeldende KPA, området underlegges en utbyggingsrekkefølge, eller området kan omdisponeres fra bolig til LNF-formål ved rullering av KPA, eller fra næringsformål til boligformål (gjelder to av områdene).

5.2 Vurdering av enkeltområder

Kartet gir en oversikt over lokalisering av 21 områdene som er vurdert i notatet



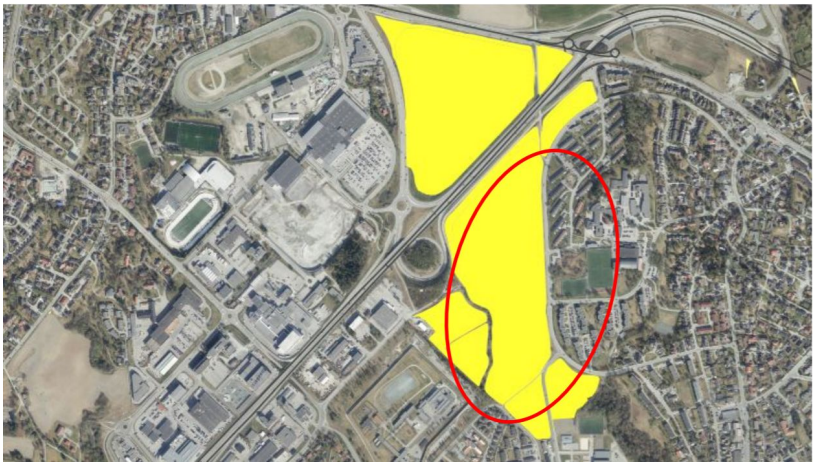
1: Reppevegen
2: Vestre Ranheim
3: Overvik
4: Rotvoll nordre
5: Rotvoll søndre
6: Dragvoll-området
7: Blakliegen
8: Foldal gård og Fossegrenda 23
9: Hallstein gård
10: Hårstad Mindes veg
11: Nedre Sjetnan
12: Lund Vestre
13: Øvre Solberg
14: Nordre Flatåsen/ Buengvegen og to mindre områder
15: Granås gård
16: Dragvoll nord
17: Brøset
18: Vestre Utleira
19: Grilstad gård og park
20: Anne Katrin Parows veg
21: Bratsberg

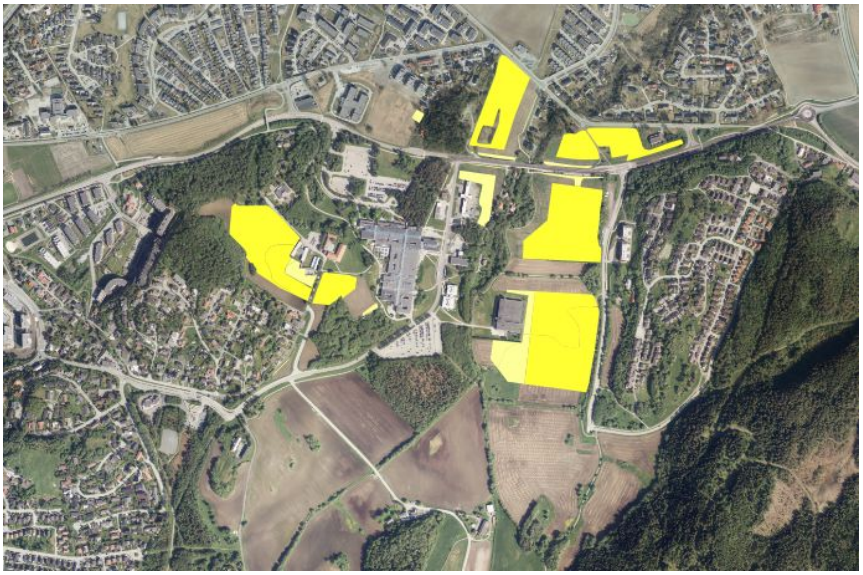
1 **Reppevegen** sak i ESA 19/280	
Boligpotensial	170 boenheter
Dyrkingspotensiale HØYT	**26 dekar** Produktive arealer med svært god jordkvalitet, egnet til korndyrking. Del av et større sammenhengende jordbruksområde på Reppe/Være/Ranheim. Potensialet for landbruksproduksjon er høyt
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelnett og gangnett til sentrum. 2. Over 1 km til lokalt sentrum (2,5 km til Ranheim lokale sentrum, 1,5 km til Vikåsen skole, rundt 3 km til planlagt lokalt sentrum på Overvik) 3. Over 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush (2,5 km til metrobussholdeplass, 0,5 km til høyfrekvent busstilbud i rush (hvert 10 min)) 4. Over 250 meter til sykkelnett (1,5 km til hovedsykkelveg eksisterende/planlagt. Ikke bygd ut sykkelveg langs adkomst til området). Lange avstander til de fleste målpunkt medfører at en stor andel av de bosatte her vil velge bil som transportmiddel til ulike gjøremål.
Behov for kommunale investeringer JA	Det er ikke kapasitet på ungdomsskoletrinnet i kretsen området tilhører. Kapasiteten blir bedre når ny Granås ungdomsskole bygges. Prosjektet ligger inne i vedtatt handlings- og økonomiplan, med oppstart i 2022 og ferdigstilling om lag 2026. Det er videre usikkerhet rundt kostnadene ved en gang- og sykkelvegutbygging, hvorvidt utbygger kan bekoste hele eller om kommunen må bidra. Kommunale investeringskostnader vil kunne påløpe i tillegg til skoleinvesteringen.
Planstatus	Det er igangsatt detaljregulering med formål småhus og blokkbebyggelse.
Vurdering	Fordi det er høyt dyrkingspotensial, lavt potensial for grønne reiser og kommunale kostnader vil påløpe bør arbeid med detaljregulering avvises. **Området bør omdisponeres ved rullering av KPA**. **Dersom området beholdes til boligformål bør en evt utbyggingsrekkefølge sikre at mer sentrumsnære områder bygges ut før dette, og at kapasitet på ungdomsskoletrinnet løses.**

2 **Vestre Ranheim** sak i ESA	
Boligpotensial	200 boenheter
Dyrkingspotensiale HØYT	**22 dekar** av 33 Arealer er oppgitt å ha svært god jordkvalitet, godt egnet til kornproduksjon. Nært fjorden er det lang vekstsesong, så slike områder er egnet til matkorndyrking og yterike kornsorter eller andre vekster. Arealet ligger i utkanten av et større sammenhengende jordbruksområde.
Potensiale for grønne reiser MIDDELS	1. Over 5 km langs veg, sykkelnett og gangnett til sentrum. 2. Mellom 200 m og 1 km til lokalt sentrum, skole, dagligvare, idrett, bussholdeplass, etc. 3. 300 meter til metrobussholdeplass, 3-500 meter til jernbanestasjon. 4. Umiddelbar nærhet til hovedsykkelvei (eksisterende og framtidig). Sykkelveg ned til lokalt senter må etableres. Vestre Ranheim ble høsten 2018 gjenstand for en egen vurdering av planens bidrag til å nå nullvekstmålet.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Det er ikke kapasitet på ungdomsskoletrinnet i kretsen området tilhører. Kapasiteten blir bedre når ny Granås ungdomsskole bygges. Prosjektet ligger inne i vedtatt handlings- og økonomiplan, med oppstart i 2022 og ferdigstilling om lag 2026. Det er i reguleringsplanen knyttet rekkefølgekrav til blant annet gang- og sykkelveger, fortau og uterom. Rekkefølgekravene forutsettes løst av utbygger.
Planstatus	Vedtatt reguleringsplan fra 2019. Rammetillatelse ikke omsøkt pr feb.20. Hovedsaklig blokkbebyggelse.
Vurdering	Området har høyt dyrkingspotensial, middels potensial for grønne reiser og det kan bli behov for kommunale investeringer for å realisere området. Området er omfattet av en nylig vedtatt reguleringsplan med formål boligbygging. **Området bør beholdes som boligformål i KPA. Området stilles imidlertid i bero inntil tilstrekkelig skolekapasitet, jfr. reguleringsplan.**

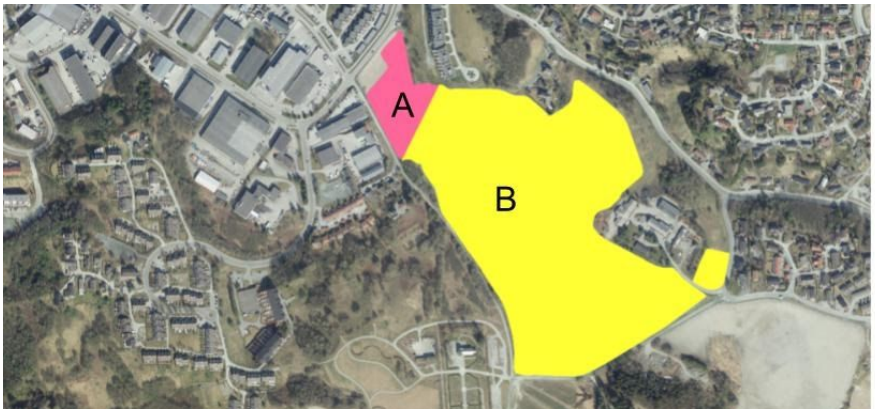
3 **Overvik**	
Boligpotensial	1922 i gjenværende områdeplan, 133 i vedtatt detaljregulering for B1
Dyrkingspotensiale HØYT	**270 dekar** totalt hvorav 13 dekar nå er under bygging. Større sammenhengende område med i hovedsak svært god dyrkajord. Stor, drivverdig driftsenhet i lokal målestokk. Del av et sammenhengende jordbruksområde mellom Presthus og Dragvoll, hvor kun fabrikkområdet på Ranheim skiller dette fra Ranheim/Reppe/Være. Utbygging vil fragmentere jordbruksområdene ytterligere.
Potensiale for grønne reiser LAV	1. Over 5 km langs veg, sykkelnett og gangnett til sentrum. 2. Over 1 km til eksisterende handelstilbud og idrett på Ranheim. Ca 1,9 km til framtidig lokalt sentrum på Ranheim. 3. Store deler av området har over 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush, med ca 450 - 800 meter. 4. Over 250 meter til hovedsykkelnett, med ca 450 - 800 m til sykkelveg på Kockhaugvegen. Eventuell etablering av dagligvarebutikk og annen lokal service i planlagt lokalt sentrum vil kunne bedre potensialet for grønne reiser noe.
Behov for kommunale investeringer JA	Dette er et stort utbyggingsområde med mange boliger. Det vil derfor kreve store kommunale investeringer for å øke kapasiteten både på barne- og ungdomsskoletrinnet. Dette vil være nødvendig for å kunne realisere området fullt ut. Kapasitet på barnehage vil også måtte øke som følge av full utbygging. I tillegg må det legges til rette for et bedre kollektivtilbud og en bedre sykkelinfrastruktur.
Planstatus	Vedtatt områdeplan fra i april 2019, med blokkbebyggelse og rekkehus, barneskole, to barnehager. Vedtatt detaljregulering for felt B1, med rammetillatelse gitt i 2019.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial, lavt potensial for grønne reiser og behov offentlige investeringer til infrastruktur. Ved etablering av et lokalt sentrum hvor flere målpunkt samles vurderes potensial for grønne reiser til å kunne bli noe bedre når alt er bygd. Etablering av helt nye strukturer tar tid og vil kunne påvirke videreutvikling og styrking av etablerte strukturer. **Området kan vurderes omdisponert til LNF i forbindelse med KPA, alternativt beholdes som boligformål med utbyggingsrekkefølge i KPA.** En evt utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til boligutvikling i mer sentrumsnære områder og investeringer i økt skolekapasitet.

4 **Øvre Rotvoll nord**	
Boligpotensial	1300 boliger. Antakelig et for høyt antall på grunn av nærhet til E6 og svært vanskelige miljøforhold med tanke på støy og luftkvalitet.
Dyrkingspotensiale HØYT	**165 dekar** (inkludert områder på begge side av veg innenfor rød sirkel) Arealene på Rotvoll er kvalitetsmessig av de beste i landsdelen, og godt egnet for matkorndyrking. Store sammenhengende jorder gjør jorda effektiv å drive. Jorda er i dag litt inneklemt mellom bebyggelse og infrastruktur, og konfliktnivået mellom folk og landbruk er tilstede. Likevel utgjør jorda og gårdsbrukets kvalitet en svært viktig ressurs.
Potensiale for grønne reiser MIDDELS	1. Mellom 2,5 og 5 km til Trondheim sentrum, med 5 km til torvet. 2. Over 1 km til lokalt sentrum (ca 2,5 km til Valentinlyst, ca 1,3 km til Strindheim/Sirkus og mellom 0,5 og 1 km til planlagt lokalt sentrum lenger sør på Øvre Rotvoll.) 3. Under 300 meter til metrostasjon for nordre del av området. Over 300 meter til kollektivtilbud for søndre del av området. 4. Under 250 meter til sykkelnettet, men over kote 50 - for nesten hele utbyggingsområdet (rød sirkel) Lokalt sentrum inngår i forslag til områdeplan for Øvre Rotvoll sør og vil kunne korte ned avstander til en del målpunkt for Øvre Rotvoll nord. Til tross for dette vurderes sannsynligheten for valg av grønne transportmidler til å være middels.
Behov for kommunale investeringer JA	Full utbygging forutsetter økt skolekapasitet både på barne- og ungdomstrinnet. Kapasitet kan blant annet løses av ny Granås ungdomsskole og justering av skolekretsgrensen mellom Strindheim og Charlottenlund barneskole.
Planstatus	Igangsatt planarbeid med leilighetsbygg (innenfor rød sirkel), men satt på vent på grunn av manglende avklaring rundt luftkvalitet og støy.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensiale, middels potensial for grønne reiser og behov for kommunale investeringer. **Kan vurderes omdisponert til LNF ved rullering av KPA, alternativt underlegges utbyggingsrekkefølge i KPA.** For å bidra til flere grønne reiser bør en evt utvikling av dette området skje etter etablering av lokalt sentrum på Øvre Rotvoll sør, og at kapasitet på skole er løst.

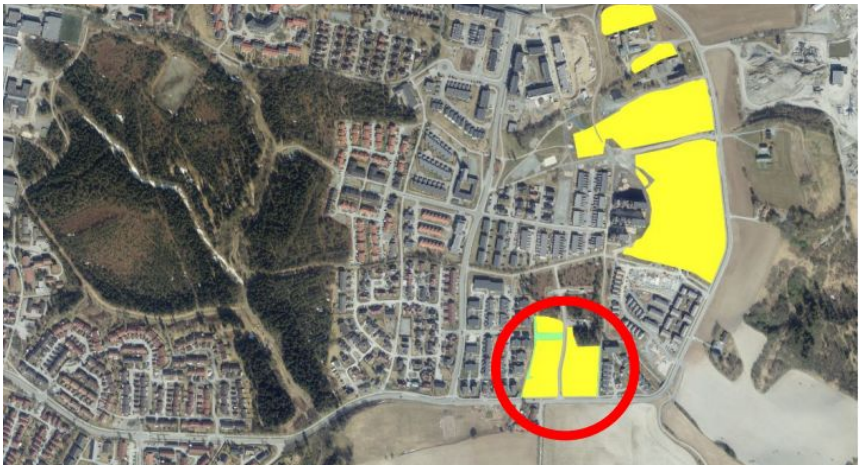
5 **Øvre Rotvoll sør**	
Boligpotensial	1640 boliger
Dyrkingspotensiale HØYT	**182 dekar** (hvor jordkvaliteten på ca 45 dekar av dyrkamarka i drift ikke er kartlagt av NIBIO). Arealene på Rotvoll er kvalitetsmessig av de beste i landsdelen, og godt egnet for matkorndyrking. Store sammenhengende jorder gjør jorda effektiv å drive. Jorda er i dag litt inneklemt mellom bebyggelse og infrastruktur, og konfliktnivået mellom folk og landbruk er tilstede. Likevel utgjør jorda og gårdsbrukets kvalitet en svært viktig ressurs.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 (5,5) km langs vegnett til Trondheim sentrum. 2. Over 1 (1, 7) km til Valentinlyst lokale sentrum. 3. Under 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50. Etablering av et nytt lokalt sentrum med flere målpunkt i området vil korte ned avstander til ulike gjøremål. I dette tilfellet vil det bety at potensial for valg av grønne reiser går fra lavt til middels.
Behov for kommunale investeringer JA	Full utbygging forutsetter økt skolekapasitet på ungdomstrinnet. Kapasitet kan løses ved bygging av ny Granås ungdomsskole. Kapasiteten på barnetrinnet vil etterhvert bli dårlig, men kan evt. løses ved justering av skolekretser. Det er videre krav om ny hovedveg - Brundalsforbindelsen som pr. i dag har usikker finansiering. Full utbygging medfører behov for to barnehager og idrettsanlegg.
Planstatus	Igangsatt reguleringsplanarbeid, og komplett planforslag sendt til politisk sluttbehandling. Leilighetsbygg og rekkehus.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial, lavt potensial for grønne reiser og behov for omfattende offentlige investeringer. Ved etablering av et lokalt sentrum hvor flere målpunkt er samlet vurderes potensial for grønne reiser til å kunne bli middels når alt er ferdig bygd ut. Etablering av nye strukturer tar tid og vil kunne påvirke videreutvikling og styrking av etablerte strukturer. **Området kan vurderes omdisponert til LNF i forbindelse med rullering av KPA. Alternativt vurderes utbyggingsrekkefølge hvor mer sentrumsnære områder utvikles før dette området.**

6 **Dragvoll-området** De gule områdene omtales under ett.	
Boligpotensial	900 boliger på områder med dyrka mark (gule områder).
Dyrkingspotensiale HØYT	**180 dekar** Flate og produktive jordbruksarealer med god og svært god jordkvalitet. Jorda bærer preg av å ha vært utleid i lang tid til forskjellige leietakere, og framstår i dag som dårlig drenert. Dersom det dreneres har jorda potensiale til å produsere godt, både gras og korn. En utbygging vil isolere restarealene på Dalset og Loholt.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkel- og gangnett til sentrum 2. Over 1,5 km til eksisterende lokalt sentra på Vegamot. 3. Under 300 m til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush for noen av de gule områdene, men ikke alle. 4. Med ett unntak ligger disse områdene under 250 meter fra hovedsykkelnett og over kote 50. En større, samlet utbygging i disse områdene kan gi grunnlag for et lokalt senter i området. Det kan gi noen flere grønne reiser, slik at potensial for grønne reiser går fra lavt til middels forutsatt at metrobusstilbudet opprettholdes.
Behov for kommunale investeringer JA	Ved full utbygging av dette området vil kapasiteten bli for liten både på barne- og ungdomstrinnet. Nye Granås ungdomsskole kan øke kapasitet på ungdomstrinnet. Det må muligens påregnes utgifter til kommunal teknisk og grønn infrastruktur.
Planstatus	Ikke igangsatt regulering med formål bolig.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. Ved etablering av et lokalt sentrum hvor flere målpunkt er samlet vurderes potensial for grønne reiser til å kunne bli middels når alt er ferdig bygd ut. Etablering av nye strukturer tar tid og vil kunne påvirke videreutvikling og styrking av etablerte strukturer. **Området kan vurderes omdisponert til LNF i forbindelse med KPA, alternativt bygges med eller uten utbyggingsrekkefølge i KPA.** En evt utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til ønsket om boligutvikling i mer sentrumsnære områder og finansiering av nødvendig offentlig infrastruktur.

7 **Blakliegen** (rød sirkel)	
Boligpotensial	280
Dyrkingspotensiale MIDDELS	**18 dekar** Arealet framstår som et restareal mellom marka og tettbebyggelsen, men er oppgitt å ha god kvalitet egnet til gras- og kornproduksjon. Lokalt er slike arealer ofte viktige for pollinerende insekter og hjortevilt.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelnett og gangnett til Trondheim sentrum. 2. Mellom 0,5 og 1 km til Risvollan lokale sentrum. 3. Under 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50 Planarbeid er igangsatt for videreutvikling og styrking av tilbudet i Risvollan lokale sentrum. Dette kan resultere i at flere i bydelen velger å utføre gjøremål lokalt, men potensial for grønne reiser vurderes likevel til å forbli lavt.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Pr i dag er det ledig kapasitet både på barne - og ungdomstrinnet. Dette planområdet alene vil ikke utfordre skolekapasiteten i kretsen, men en full utbygging av alle områdene i skolekretsen medfører behov for økt skolekapasitet. Ny Granås ungdomsskole kan øke kapasiteten på ungdomstrinnet. Sikring av gode forbindelser vil kunne påvirke framtidig inndeling av skolekrets. I reguleringsplanen for boligfeltet er det rekkefølgebestemmelser til blant annet uterom og gang- og sykkelveger. Rekkefølgebestemmelsene løses av utbygger.
Planstatus	Vedtatt reguleringsplan i 2017. Hovedsakelig leilighetsbygg. Ikke innsendt rammesøknad pr feb.2020.
Vurdering	Et begrenset areal med middels dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. **På grunn av plansituasjonen bør arealformål bolig opprettholdes ved rullering av KPA.**

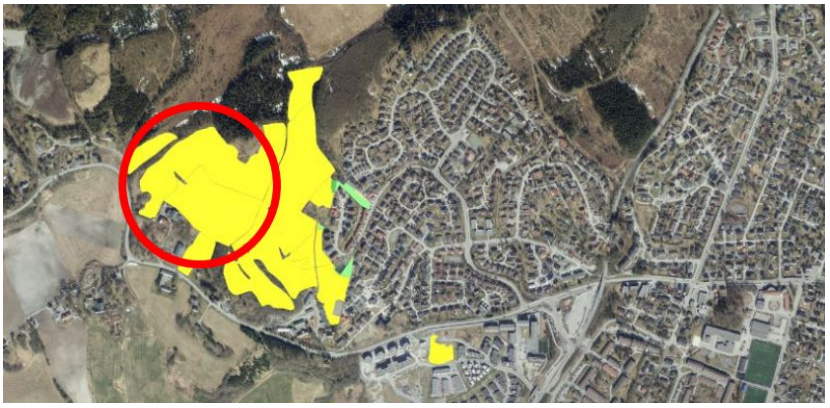
8 **Foldal gård (B)** og **Fossegrenda 23 (A)**	
Boligpotensial	1140 (A: 40, B: 1100)
Dyrkingspotensiale HØYT	**145 dekar** - herav offentlig formål på ca 10 dekar (A) Foldal gård er i dag et gårdsbruk i drift med husdyr og kornproduksjon. Dyrkajorda er mye planert, men det høstes gode kornavlinger på arealet. Det er i tillegg svineproduksjon på gården, noe som vil opphøre dersom eiendommen bygges ut.
Potensiale for grønne reiser LAV	1. Over 5 kilometer til Trondheim sentrum. 2. Over 1 km til Risvollan lokale sentrum som er under utvikling. Mellom 0,5 og 1 km til Fossegrenda (Skippysenteret). 3. Under 300 m til buss med 10 minutters frekvens i rush 4. Under 250 m til eksisterende sykkelveg (over kote 50). Framtidig hovedsykkelrute (Klæburuta) vil gå forbi planområdet. Gang- og sykkelveg i Gamle Leirvegen og langs vegen Fossegrenda. Avstander til en rekke målpunkt bidrar til at sannsynligheten for grønne reiser er lavt. Busstilbudet er i dag godt med tanke på arbeidsreiser. Et bedre busstilbud samtidig som det utvikles flere funksjoner nært området vil øke sannsynligheten for grønne reiser.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Pr i dag er det ledig kapasitet både på barne - og ungdomstrinnet. Full utbygging av alle områdene i skolekretsen vil imidlertid medføre behov for å øke skolekapasiteten. Ny Granås ungdomsskole kan øke kapasiteten på ungdomstrinnet. Behov for investeringer avhenger av ønsket utvikling av nærliggende områder, jfr. kommuneplanens arealdel.
Planstatus	A: Igangsatt planarbeid med formål bolig B: Ikke igangsatt regulering, men forespurt politisk 22.10.19. Planlagte boligtyper: småhus, blokkbebyggelse og barnehage. Bygningsrådet har vedtatt at Foldal gård skal vurderes i forbindelse med utbyggingsrekkefølge ved rullering av kommuneplanens arealdel.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og lavt potensiale for grønne reiser. Ved etablering av et lokalt sentrum i nærheten vurderes potensial for grønne reiser til å bli litt bedre, men potensialet vil fortsatt være lavt. Etablering av nye strukturer tar tid og vil kunne påvirke videreutvikling og styrking av etablerte strukturer. **Området kan vurderes omdisponert til LNF i forbindelse med KPA, alternativt bygges ut med eller uten utbyggingsrekkefølge i KPA.** En utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til boligutvikling i mer sentrumsnære områder og finansiering av økt skolekapasitet.

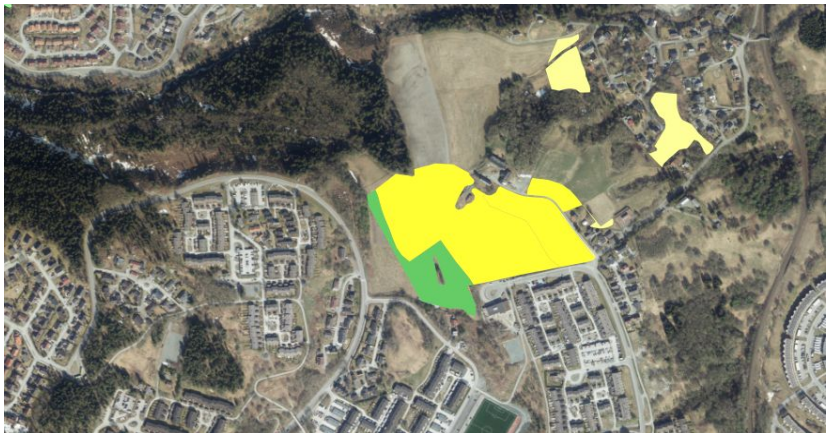
9 **Hallstein gård**	
Boligpotensial	950 boliger
Dyrkingspotensiale HØYT	**200 dekar** dyrka mark (hele boligfeltet på 300 dekar) Hallsteingården utgjør et isolert jordbruksområde mellom skog, elva og tettbebyggelsen. Dyrkajorda er for det meste svært god, og godt egnet til kornproduksjon. Jorda er i tillegg godt arrondert rundt gårdstunet.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelveg og gangnett til Trondheim sentrum. 2. Over 1 km til lokalt senter på Tiller og Heimdal (mange funksjoner). Mellom 0,5 og 1 km til skole og dagligvarebutikk i Sjetnemarka (færre funksjoner). 3. Under 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Over 250 meter til hovedsykkelnett (eksisterende og framtidig). Et godt busstilbud når det gjelder arbeidsreiser, men relativt få funksjoner i gang - og sykkelavstand gjør at sannsynligheten for at grønne transportmiddel velges vurderes som lavt for området som helhet slik situasjonen er i dag.
Behov for kommunale investeringer JA	Bygging av adkomst pågår, og det er gitt forhåndstilsagn til 300 boliger i forhold til skolekapasitet. Ved bygging av flere boliger enn dette vil det være behov for å øke kapasiteten både på barne- og ungdomstrinnet. Videre utvikling av Sjetnemarka med flere funksjoner og offentlige møteplasser og byrom kan bety behov for noe offentlige investeringer.
Mulighet for planendring	Vedtatt detaljreguleringsplan fra 2016. Blokk og småhus Rammetillatelse gitt i 2020.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og lavt potensiale for grønne reiser. Ved videreutvikling av et lokalt sentrum i Sjetnemarka vurderes potensial for grønne reiser til å kunne bli litt bedre, men potensialet vil fortsette å være lavt. **Området beholdes som boligområde ved rullering av KPA** pga at området er ferdig detaljregulert. Det er krav om rekkefølge knyttet til skolekapasitet i vedtatt detaljregulering.

10 **Hårstad Mindes veg**	
Boligpotensial	180 boenheter i hele boligfeltet
Dyrkingspotensiale MIDDELS	**15 dekar** av 40 Dyrkajorda på Hårstad Minde er av god kvalitet, selv om den i dag framstår som noe gjenvokst og dårlig drenert. Mye av jorda er oppdyrket myr. Med agronomiske tiltak kan arealet godt komme tilbake til god produksjonsjord. Arealet ligger inntil et større sammenhengende jordbruksområde på Tiller.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkel- og gangnett (9-11 km) til Trondheim sentrum. 2. Over 1 km til Tiller lokale sentrum (City Syd) med butikker og service. 3. Under 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush. 4. Over 1 km til hovedsykkelnettet, men gang- og sykkelveg i umiddelbar nærhet til området. Relativt lange avstander til flere målpunkt gjør at potensialet for grønne reiser vurderes som lavt for dette området.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Det er ikke kapasitet til flere elever hverken på barne- eller ungdomstrinnet. En videre utbygging av dette området, og Nedre Sjetnan, forutsetter økt kapasitet på en eller flere skoler og justering av skolekretser kan være aktuelt.
Mulighet for planendring	Vedtatte reguleringsplaner fra 2018. Hovedsakelig leilighetsbygg - noe småhus.
Vurdering	Middels dyrkingspotensial og lavt potensiale for grønne reiser. **Området beholdes som boligområde ved rullering av KPA** pga at det er ferdig detaljregulert.

11 **Nedre Sjetnan**	
Boligpotensial	400 (i et felt som er på 46 dekar)
Dyrkingspotensiale LAVT	**57 dekar** (46 dekar omfattes av reguleringsplan) I utgangspunktet gode jordbruksarealer som ligger høyt og fritt. Lettdrevet jord som er godt egnet til kornproduksjon. Grunnet utbygging er det utført terrenginngrep, og det kan se ut som mye av matjordlaget er fjernet. Produksjonspotensialet har vært høyt, men er antakelig lavt i dag.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkel- og gangnett (9-11 km) til Trondheim sentrum 2. Over 1 km til Tiller med butikker og service - skole (1 km). Butikk under utvikling noe nærmere. 3. Store deler av området har over 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush 4. Over 1 km til hovedsykkelnettet, men gang- og sykkelveg i umiddelbar nærhet til området. Lange avstander til målpunkt, men godt utbygd gang- og sykkelnett. Området vurderes til lavt potensial for grønne reiser.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Det er ikke kapasitet til flere elever hverken på barne- eller ungdomstrinnet. En videre utbygging av dette området, og Hårstad Mindes veg, forutsetter økt kapasitet på en eller flere skoler og justering av skolekretser kan være aktuelt.
Mulighet for planendring	Vedtatt regulering fra 2017. Ramme omsøkt i 2020. Hovedsaklig leilighetsbygg
Vurdering	Lavt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. **Området beholdes som boligområde ved rullering av KPA** pga at det er ferdig detaljregulert.

12 **Lund Vestre**	
Boligpotensial	450
Dyrkingspotensiale MIDDELS	**90 dekar** av et område på 100 Arealet består av fulldyrket og overflatedyrket jord med god jordkvalitet. Ligger høyt og litt kupert i terrenget, og er antakelig best egnet til gras og beiteproduksjon. Ligger i kanten mellom bebyggelsen og større sammenhengende jordbruksarealer, og kan være viktige arealer for husdyrbrukere.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelveg og gangnett til Trondheim sentrum. 2. Over 1 km til både Kattem og Heimdal sentrum. Over 1 km til skole. 3. Over 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Under 250 meter til fremtidig og eksisterende sykkelnett, men over kote 50. Lange avstander til mange målpunkt gjør at potensialet for valg av grønne reiser i området forblir lavt også etter utbygging.
Behov for kommunale investeringer JA	Det er ikke kapasitet hverken på barne- eller ungdomstrinnet ved full utbygging av dette området og andre innenfor samme skolekrets, eksempel Øvre Solberg. Evt grensejusteringer vil ikke gi tilstrekkelig kapasitet i kretsen. Det vil derfor være behov for en ny skole i nærheten av denne utbyggingen, alternativt større utvidelser av eksisterende anlegg.
Mulighet for planendring	Igangsatt regulering med leilighetsbygg og småhus
Vurdering	Middels dyrkingspotensial, lavt potensial for grønne reiser og behov for kommunale investeringer. **Området kan omdisponeres fra bolig til LNF ved rullering av arealdelen, alternativt bygges og evt underlegges utbyggingsrekkefølge.** En utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til annen mer sentrumsnær boligutvikling, og finansiering av økt skolekapasitet.

13 **Øvre Solberg**	
Boligpotensial	565 boliger i hele området på 117 dekar, hvor 82 dekar er dyrkamark
Dyrkingspotensiale MIDDELS	**82 dekar** dyrka mark av et område på 117 dekar Området består av fulldyrket og overflatedyrket jord med god og svært god jordkvalitet. Arealet framstår som noe kupert, og best egnet til gras og beite. Likevel er dette i kanten av et større jordbruksområde, og arealene kan være interessante for husdyrbrukere.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelveg og gangnett til Trondheim sentrum 2. Over 1 km til Kattem og Heimdal sentrum (2,6 km), over 1 km til skole 3. Over 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush 4. Under 250 meter til fremtidig og eksisterende sykkelnett, men over kote 50 Lange avstander til mange målpunkt gjør at potensialet for valg av grønne reiser i området forblir lavt også etter utbygging.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Det er ikke kapasitet hverken på barne- eller ungdomstrinnet ved full utbygging av dette området og andre innenfor samme skolekrets. Evt grensejusteringer vil ikke gi tilstrekkelig kapasitet i kretsen. Det vil derfor være behov for en ny skole i nærheten av denne utbyggingen og Lund Vestre, alternativt større utvidelser av eksisterende anlegg.
Planstatus	Vedtatt detaljregulering fra 2015. Rammetillatelser gitt fra 2019. Hovedsaklig leilighetsbygg, noe småhus
Vurdering	Middels dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. **Området beholdes som boligformål i KPA pga at det er ferdig detaljregulert.**

14 **Buengveien 100 / Nordre Flatåsen og to mindre områder (14b i oversiktskart)**	
Boligpotensial	515 boliger i Buengveien 100 30 boliger til sammen i de to gule områdene øverst i kartet (10 dekar)
Dyrkingspotensiale HØYT	**80 dekar** av et område på 119 dekar. (68 i Buengvegen, 12 i de to andre områdene) Både de gule og grønne er dyrkamark. (her er de to områdene øverst hver på ca 5 dekar, som inngår i de 80) Flatås nordre er i dag et husdyrbruk med melkeproduksjon, inneklemt mellom bebyggelsen. Arealet har god jordkvalitet, og er godt egnet til både gras og kornproduksjon. En utbygging av jordbruksarealene på Flatåsen vil medføre at husdyrproduksjonen legges ned, og arealressursen halveres på Flatås nordre. Restarealene vil heller ikke være drivverdige som selvstendig enhet etter utbygging.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelveg og gangnett til Trondheim sentrum. 2. Under 1 km til Flatåsen lokale sentrum. Mellom 400 meter og 1 km til skoler. 3. Over 300 meter til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50. Det er lagt til rette for en videreutvikling og styrking av Flatåsen lokale sentrum, gjennom vedtatt planprogram og veiledende plan for offentlig rom (VPOR). På sikt vil dette kunne medføre et bredere tilbud av service og møteplasser, og øke potensiale for grønne reiser noe. Til tross for dette vil potensialet for området likevel forbli lavt.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Det er kapasitet på både barne- og ungdomstrinnet de nærmeste årene. På sikt vil det bli begrenset kapasitet på ungdomstrinnet i kretsen området er lokalisert i.
Planstatus	Buengvegen 100/ Nordre Flatås: vedtatt reguleringsplan fra 2020 Planstatus 30 boliger: ikke igangsatt regulering
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. **Buengvegen bygges ut i tråd med vedtatt detaljregulering. De to andre områdene kan omdisponeres fra bolig til LNF ved rullering av KPA, alternativt bygges og evt underlegges utbyggingsrekkefølge.** En evt utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til boligutvikling i mer sentrumsnære områder, utvikling av lokalt senter på Flatåsen, finansiering av ny skole og utbedring av kollektivtilbudet.

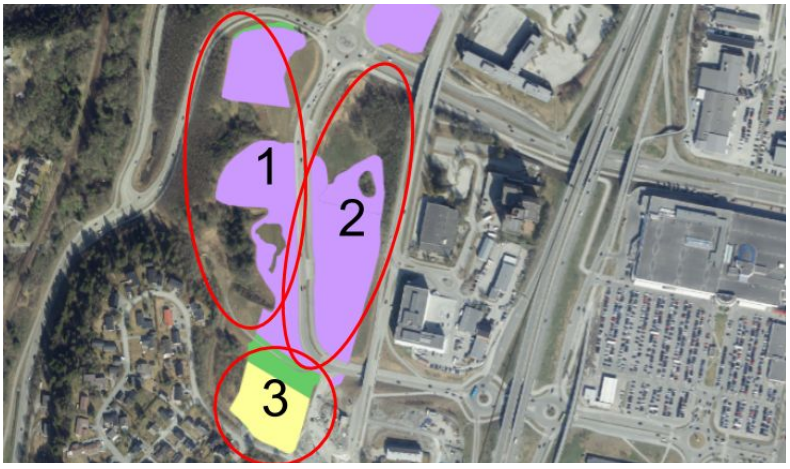
15 **Granås gård** (rød avgrensning)	
Boligpotensial	800
Dyrkingspotensiale LAVT	**115 dekar** er dyrkamark av et område på 140 dekar I utgangspunktet et stort sammenhengende jorde, ikke langt fra andre jordbruksarealer. Godt egnet til kornproduksjon, drivverdig. Utbyggingen er igangsatt, og det er gravd en del infrastruktur over arealet.
Potensiale for grønne reiser MIDDELS	1. Mellom 2,5 og 5 km langs eksisterende og framtidig hovedsykkelveg til Trondheim sentrum. 2. Over 1 km til lokalt senter Vegamot på Moholt. 3. Under 300 meter for store deler av området til holdeplass med 10-minutters frekvens i rush. 4. Deler av området har under 250 meter til fremtidig og eksisterende hovedsykkelnett, mens hovedtyngden har over 250 meter til hovedsykkelnett. Ordinært gang- og sykkelnett under 250 meter. Potensial er vurdert til middels for området som helhet.
Behov for kommunale investeringer JA	Den vedtatte reguleringsplanen inneholder både barnehage, skole og offentlig idrettsanlegg. Det er kapasitetsutfordringer på ungdomstrinnet, men dette kan løses ved bygging av ny Granås ungdomsskole. Reguleringsplanen inneholder krav om tilknytning til Brundalsforbindelsen før bolig nr 271.
Planstatus	Vedtatt regulering fra 2017. Rammetillatelser gitt fra 2019. Hovedsaklig leilighetsbygg, litt småhus
Vurdering	Området har lavt dyrkingspotensial, middels potensial for grønne reiser og er omfattet av en vedtatt reguleringsplan. **Området beholdes til utbyggingsformål i KPA.**

16 **Dragvoll nord**	
Boligpotensial	120
Dyrkingspotensiale HØYT	**13 dekar** er dyrka mark av totalt 20 dekar Arealet må ses i sammenheng med resten av arealene på Dragvoll, som til sammen utgjør et område med dyrka mark. Arealet er ikke blant de største, men er av god kvalitet egnet for korndyrking. Sett i sammenheng med resten av de mindre arealene rundt, utgjør områdene på Dragvoll et drivverdig landbruksområde
Potensiale for grønne reiser MIDDELS	1. Mellom 2,5 og 5 km (5 km) til sentrum langs hovedsykkelveg 2. Over 1 km til lokalt senter (Vegamot) 3. Under 300 meter til metrobussholdeplass 4. Under 250 meter til eksisterende og framtidig hovedsykkelnett, men over kote 50 Potensial er vurdert til middels for området som helhet. Potensial kan styrkes noe med god utvikling av gang- og sykkelnett og etablering av nytt lokalt senter i nærheten.
Behov for kommunale investeringer NEI	Kostnader til teknisk infrastruktur kan trolig løses av utbygger i sin helhet. Det er kapasitet på barne- og ungdomstrinnet de nærmeste årene.
Planstatus	Det er ikke igangsatt reguleringsarbeid.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser. **Området kan omdisponeres til LNF-formål, alternativt bygges ut med eller uten utbyggingsrekkefølge.**

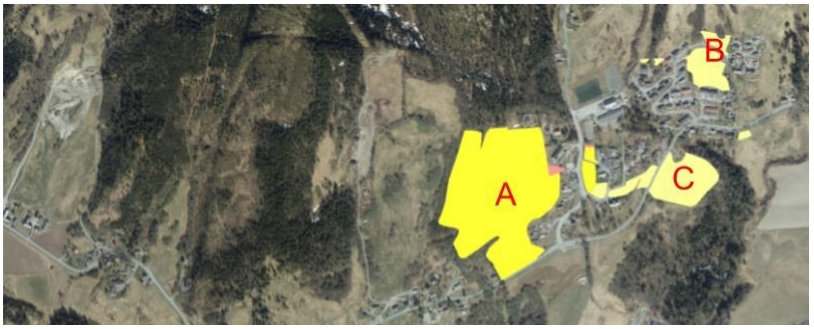
17 **Brøset**	
Boligpotensial	1735 boenheter
Dyrkingspotensiale HØYT	**140 dekar** er dyrkamark av et område på 330 dekar (grønnstruktur på ca 5 dekar inntil stripeformålet, inngår ikke i de 140 dekar). Arealene på Brøset framstår som litt inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, men er såpass store at de kan utgjøre en egen driftsenhet på samme måte som Flatåsen (uten utbygging). Jorda er av svært god kvalitet, og det er flere år dyrket hvete på jordene. Avlingspotensialet er høyt.
Potensiale for grønne reiser MIDDELS	1. Mellom 2,5 og 5 km langs eksisterende og framtidig hovedsykkelveg til Trondheim sentrum 2. Mellom 0,5 og 1 km til Valentinlyst lokale sentrum. 3. Under 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush 4. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50 En etablering av metrobusstrase i umiddelbar nærhet, samt videreutvikling og styrking av Valentinlyst vil øke sannsynligheten for grønne reiser ytterligere. Områdeplanen inneholder muligheter for tilbud som butikker, kafeer og andre mindre virksomheter, og legger i sin helhet opp til en "kortreist" hverdag. Gående og syklende skal komme fort og trygt fram på et nett av bilfrie veger. Personbiler får ikke kjøre gjennom Brøset, mens bussen får. Planen legger opp til lav parkeringsdekning, ca 0,65 parkeringsplasser per bolig. 2/3 av parkeringsplassene samles i et stort anlegg i utkanten av området, nær Tungasletta, og gjør at avstanden til bilen blir lengst mulig.
Behov for kommunale investeringer JA	Etablering av metrobuss og gode gang- og sykkelforbindelser inn mot Valentinlyst og evt. Vegamot/Moholt for å øke andelen grønne reiser er aktuelt i lys av kommunens mål. Områdeplanen inneholder tre barnehager, en barneskole med tilknyttet til idrettshall, helse- og velferdssenter. Skolekapasiteten i området er krevende, spesielt på barnetrinnet, siden verken Strindheim eller Eberg har ledig kapasitet.
Planstatus	Vedtatt områdeplan fra 2013. Ikke igangsatt detaljregulering pr 02.20 7 år gammel områdeplan. Hovedsaklig lelighetsbygg, men forholdsvis stor andel rekkehus..
Vurdering	Området har høyt dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser. Området omfattes av en vedtatt områdeplan. **Området opprettholdes som boligformål ved rullering av KPA, og underlegges ikke utbyggingsrekkefølge.**

18 **Vestre Utleira** (Del av et større boligfelt)	
Boligpotensial	380 i hele planområdet på 90 dekar
Dyrkingspotensiale HØYT	**65 dekar** av 90 er dyrkamark (gulstripet område og grønt) Dyrkajorda på Utleira er en del av et større sammenhengende jordbruksområde på Bjørkmyr, og er registrert som god og svært god jordkvalitet. Området er godt egnet til kornproduksjon, og fremstår som et stort sammenhengende drivverdig jorde.
Potensiale for grønne reiser LAVT	1. Over 5 km langs veg, sykkelnett og gangveger til Trondheim sentrum. 2. Mellom 0,5 og 1 km til Risvollan lokale senter 3. Over 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush 4. Under 250 meter til eksisterende og framtidig hovedsykkelnettet, men over kote 50 Potensial for grønne reiser vurderes for området som helhet lavt. En videreutvikling og styrking av Risvollan lokale sentrum, gang- og sykkelnettet og utbedring av busstilbudet vil på sikt kunne øke potensialet for grønne reiser noe, slik at potensialet kan bli middels.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Pr i dag er det ledig kapasitet både på barne - og ungdomstrinnet. En full utbygging av alle områdene i skolekretsen vil imidlertid medføre behov for å økt skolekapasitet. Ny Granås ungdomsskole kan øke kapasiteten på ungdomstrinnet. Behov for investeringer vurderes som lavt i lys av ønsket utvikling av nærliggende områder, jfr. kommuneplanens arealdel.
Planstatus	Forslag til detaljreguleringsplan avvist av bystyret 17.10.19. Bystyret vedtok 1710.19 at Vestre Utleira ønskes omdisponert til LNF-R ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen var matjord av god kvalitet og at utbyggingen ikke bygger opp under nullvekstmålet.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og lavt potensial for grønne reiser. **Området kan omdisponeres fra utbyggingsformål til LNF ved rullering av KPA** (jfr. bystyrevedtak av 17.10.19)**, alternativt beholdes som boligformål og evt underlegges utbyggingsrekkefølge.** Buengvegen / Nordre Flatåsen er tilsvarende område med tanke på dyrkingspotensial og potensial for grønne reiser. Vestre Utleir berører imidlertid noe mindre dekar dyrkamark og noe mindre boligpotensial.

19 **Grilstad gård og park**	
Boligpotensial	30
Dyrkingspotensial HØYT	**8 dekar** av 14 Dyrkajorda fremstår i dag som et restareal rundt det gamle gårdstunet, og er i utgangspunktet svært god dyrkajord som er egnet til alle typer dyrking. Arealene er små og ikke del av større sammenhengende område. Isolert sett er jorda blant den beste i landsdelen.
Potensial for grønne reiser MIDDELS til HØYT	1. Fra 4 - 6 km til Trondheim sentrum 2. Over 1 km til Ranheim, under 500 meter til etablert handel- og servicesenter på Grilstad 3. Under 300 m til metroholdeplass 4. Under 250 meter til vedtatt hovedsykkelnett under kote 50 En rekke målpunkt i nærheten bidrar til at området som helhet vurderes til å ha middels til høyt potensial for grønne reiser.
Behov for kommunale investeringer USIKKER	Skolekapasiteten er utfordrende. På ungdomstrinnet kan ny Granås ungdomsskole øke kapasiteten.
Planstatus	Vedtatt detaljregulering fra 2007. Enebolig og småhus med godkjent byggesak.
Vurdering	Høyt dyrkingspotensial og middels til høyt potensial på grønne reiser. **Området er omfattet av en vedtatt detaljreguleringsplan og videreføres derfor som boligformål ved rullering av KPA.**

20 **Anne Katrin Parows veg** (Senterveien og Teknologitomta) 1 og 2 er disponert til næringsareal i KPA.	
Boligpotensial	1060 totalt i de tre feltene (110 i 1, 708 i 2 og 213 i 3)
Dyrkingspotensial MIDDELS	**41 dekar** (av 87) (19 dekar i 1, 15 dekar i 2 og 7 dekar i 3) Arealene er i dag et restareal mellom bebyggelse og infrastruktur på Rosten. Selv om dette er oppdelt av en veg, utgjør arealene en viktig ressurs for en nærliggende husdyrprodusent som leier arealet. Jorda er godt egnet for gras- og korndyrking.
Potensial for grønne reiser MIDDELS	1. Over 5 km til sentrum 2. Mellom 500 m og 1 km til City syd, over 1 km til Heimdal, litt under 1 km fra nordvestre del til Saupstad lokale sentrum når planlagt gangbru over Bjørndalen er etablert. 3. Under 300 m til metroholdeplass for ca halve området, under 300 m til holdeplass med 10 minutters frekvens i rush for store deler av området 4. Under 250 meter til sykkelnett, men over kote 50 Mange målpunkt i gangavstand, noe som er positivt med tanke på grønne reiser. Mange av arbeidsplassene er lokalisert slik at gange og sykkel likevel vil bli valgt bort som transportmiddel av en relativt stor andel. Relativt gode bussforbindelser inn mot arbeidsplasskonsentrasjonene. Sannsynligheten for grønne reiser som helhet for området vurderes til å være middels.
Behov for kommunale investeringer JA	Det er ikke kapasitet på hverken barne- eller ungdomstrinnet i kretsen området er lokalisert i. Fordi dette er en stor utbygging og det pågår andre utbygginger i denne delen av byen må kapasitet på barne- og ungdomstrinnet økes. Justering av skolekretser kan være aktuelt, likeså bygging av nye skoler.
Mulighet for planendring	1: Igangsatt reguleringsarbeid i strid med KPA 2: Vedtatt områderegulering med krav om detaljregulering. Detaljregulering i tråd med områdeplan er igangsatt, og dekker store deler av vedtatt områdeplan. 3: Vedtatt regulering Leilighetsbygg
Vurdering	Middels dyrkingspotensial og middels potensial for grønne reiser. **1: Området kan omdisponeres til LNF, beholdes som næringsareal, vurderes for omdisponering fra næring til bolig i KPA med eller uten utbyggingsrekkefølge.** **2: Området kan bygges ut i hht. til vedtatt områdeplan**

	3: Området videreføres som boligformål i KPA pga vedtatt regulering. På grunn av lokalisering nært hovedvegsystemet er område 1 og 2 disponert til arealkrevende næringsformål i gjeldende arealdel. For område 2 er det etter vedtak av KPA vedtatt en områdeplan hvor arealformålet er kombinert bebyggelse og anleggsformål. Strategi for areal for arealkrevende næringer i Trondheimsregionen peker på nødvendigheten av å beholde godt lokaliserte næringsarealer og at det på kort sikt ikke er tilstrekkelig med byggeklare tomter.

21 **Bratsberg** (A) **og Røstad** (B) Ubebygde arealer til boligformål - både eksisterende og framtidig. Kun A inngår i boligfeltbasen.	
Boligpotensial	200 boliger (135 i A, 25 i B og ca 40 i C)
Dyrkingspotensial A: HØYT B: MIDDELS C: LAVT	A: **86 dekar** av 127 Område A er et enkelt jorde på over 80 dekar med god og svært god jordkvalitet. Grunnet høyde over havet er nok arealet best egnet til grasproduksjon, men på grunn av størrelse på sammenhengende areal, er det svært interessant for husdyrbrukere i området. B: **10 dekar** av 21 Område B er også registrert med svært god jordkvalitet, men ligger enda høyere i terrenget. arealet er mindre, og ligger mer inneklemt i eksisterende bebyggelse. Område B vurderes som noe mindre viktig enn område A, men har fortsatt potensiale for fullgode avlinger. C: **22 dekar** (inngår ikke boligfeltbasen, men er disponert til bolig) Område C er i utgangspunktet et fullt brukbart jorde, men grunnet nedgraving av renseanlegg for kloakk på arealet, er det sterkt forringet. **totalt: 118 dekar** av totalt 170
Potensial for grønne reiser	ikke vurdert
Behov for kommunale investeringer NEI	Det er pr i dag kapasitet på skole og teknisk infrastruktur kan trolig løses av utbygger i sin helhet.
Planstatus	Ikke igangsatt regulering på A og C. Småhus og eneboliger. A og C har muligheter for omdisponering fra bolig til LNF. Vedtatt reguleringsplan fra 2009 for B (11 dekar dyrkamark), rammetillatelse ikke omsøkt for dyrkamarka i B.
Vurdering	Bratsberg bør ha rom for boligutvikling tilpasset stedets behov. Det kan imidlertid legges til rette for denne utviklingen andre steder enn på dyrkamark. **Område A og C vurderes derfor nærmere ved rullering av KPA. B beholdes til boligformål.**