



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjælte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Beskrivelse av endringer

Oppfølging av bygningsrådets vedtak 7. desember 2023

**Høringsforslag
februar 2024**



Innhold

<u>Innhold</u>	<u>2</u>
1 Forslag til endringer som høres	4
2 Bygningsrådets vedtakspunkt	5
Punkt 1: Nye arealer til boliger	5
Punkt 2: Nye arealer til næringsformål og boliger	10
Punkt 3: Endring i bestemmelser - kontor på Tunga	11
Punkt 4: Endring i retningslinje for etablering av hybler	12
Punkt 5: Nyhavna - endring i arealformål/bestemmelser	14
Punkt 6: Utvide grønnsstrukturen på Ladehalvøya	18
Punkt 7: Østmarka, offentlig formål	19
Punkt 8: Bevare myrområder	20
Punkt 9: Byggesone - Hermo	21
Punkt 10: Sentrumsutvikling Klæbu	22
Punkt 11: Sikre fremtidens energibehov i KPA - utgår se PS 0025/24	23
Punkt 12: Endret bestemmelse for gjenbruk av byggeråstoff	24
Punkt 13: Tydelig skille på veiledning og bestemmelser - utgår se PS 0025/24	26
Punkt 14: Konsekvenser av arealpolitikken i KPA	26
Punkt 15: Vassfjellet - utgår se PS 0025/24	28
Punkt 16: Endring i bestemmelser - forretning på Tunga	29
Punkt 17: Erstatningsareal næring	30
Punkt 18: Endring i arealformål - Eklestrøen, Dragvoll, Presthus og Øvre Rotvoll	36
Punkt 19: Nytt bestemmelsesområde for bynaturpark	38
Punkt 20: Utvide hensynssone bevaring naturmiljø på Ladehalvøya	41
Punkt 21: Utvide hensynssone bevaring kulturmiljø på Ladehalvøya	42
Punkt 22: Utvidelse av naturområde sjø (6600)	44
Punkt 23: Flytting av Markagrensa (rød strek) i Tillermarka	46
Punkt 24: Nytt bestemmelsesområde for skjerming av Tillermarka	48
Punkt 25: Ny bestemmelse om økologisk kompensasjon	49
Punkt 26: Ny bestemmelse om Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren	51
Punkt 27: Nye bestemmelser og retningslinje om hogst	53
Punkt 28: Landbruksbygg på Østmarka høres som LNFR	54

Punkt 29: Ny byggesone 2 på Tanemsflata	55
Punkt 30: Ny byggesone 2 på Brøsetekra	56
Punkt 31: Endring og forkorting av bestemmelsene	57
Punkt 32: Nye arealer for boliger	59
Punkt 33: Ny byggesone 2 på Granås Øst	62
Punkt 34: Nye arealer til næringsformål - Flakk og Myrsundet	63
Punkt 35: Nytt kombinertformål på Tunga	65
Punkt 36: Nye arealer til næringsformål	66
Punkt 37: Endring av bestemmelse om parkering - § 14.5.2 Utforming	67
3 Andre endringer i høringsforslaget	69
Rotvoll-trekanten og Presthusjordene	69
Endring av bestemmelser om rett virksomhet på rett sted	72
Område for bestemmelse om etablering av hybler (§ 10.5)	74
Endring av hva som tillates innenfor offentlig tjenesteyting	75
4 Samlede konsekvenser av endringene	76
Hovedgrep 1: Holde bystrukturen samlet	77
Hovedgrep 2: Bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling	77
Hovedgrep 3: Differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø	81
Hovedgrep 4: Sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring	82
Hovedgrep 5: Legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster	84
Hovedgrep 6: Legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt	84
Økonomiske konsekvenser for kommunen	85



1 Forslag til endringer som høres

Dette dokumentet beskriver alle endringene som nå sendes på høring i februar 2024. Konsekvensene av endringene er beskrevet med utgangspunkt i [Kommunedirektørens sist reviderte forslag til sluttbehandling](#), datert 15.09.2023.

Denne beskrivelsen omfatter alle forslag til endringer bestilt av bygningsrådet i møte 07.12.2023 (PS 0318/23) og 23.01.2024 (PS 0025/24). Vedtakspunktene er gjengitt i sin helhet, og vurdert og kommentert av Kommunedirektøren. Vedtakspunktene er gitt nummer. Titlene på noen punkter er litt endret i forhold til protokollen for å klargjøre hva de handler om.

Beskrivelsen omfatter også fire andre tema som krever endringer som nå sendes på høring:

- Rotvoll-trekanten og Presthusjordene
- Endring av bestemmelser om rett virksomhet på rett sted
- Område for bestemmelse om etablering av hybler (§ 10.5)
- Konkretisering av offentlig tjenesteyting

I slutten av dokumentet er en beskrivelse av de samlede konsekvensene av endringene som nå foreslås.

Forslagene til endringer også er vist i:

- Vedlegg 2: Plankart, datert 20.02.2024
- Vedlegg 2B: Områder med alternative formål
- Vedlegg 3: Bestemmelser og retningslinjer, datert 20.02.2024
- Vedlegg 4: Temakart - tre utvalgte kart relevante for høringen
- Vedlegg 5: Konsekvensutredning - for forslag til endringer byggeformål
- Vedlegg 6: Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområde i sjø
- Vedlegg 7: Konsekvenser av punkt 31 *Endring og forkorting av bestemmelsene*

Etter denne høringen vil Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling bli revidert for å innarbeide de endringene Kommunedirektøren anbefaler. Da vil samtlige plandokumenter og vedlegg bli endret og oversendt til politisk sluttbehandling på nytt.

2 Bygningsrådets vedtakspunkt

Det er 37 vedtakspunkt, med diverse underpunkter. 23 av punktene innebærer formålsendringer. Det er gjennomført 36 nye konsekvensutredninger for byggeområder. Det er beskrevet 29 områder som avsettes til blå/grønnstruktur, LNFR eller naturområde i sjø, altså ikke byggeområder. Noen av disse områdene har flere felt. I tillegg er det nye områder med hensynssoner og tre nye bestemmelsesområder. Sju områder sendes med to eller tre alternative arealformål på høring samtidig. Flere bestemmelser og retningslinjer er endret eller er nye som følge av vedtakene.

Under er alle foreslåtte endringer fra bygningsrådet gjengitt i grå skrift og kursiv, og med grønn omramming. Under hvert forslag til endring er det lagt til en beskrivelse fra Kommunedirektøren av hvordan vedtakspunktet er fulgt opp og vist i det reviderte høringsforslaget, samt en kort beskrivelse av konsekvensene av endringen. Utdypende beskrivelser av endring til nye formål er gitt i vedlegg 5: *Konsekvensutredning - for forslag til endringer byggeformål* og vedlegg 6: *Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområde i sjø*.

Punkt 1: Nye arealer til boliger

Bygningsrådet vedtar at følgende områder sendes på høring med forslag om arealformål boligformål og/eller sentrumsformål:

102 - Okstadøya: Avsettes til boligformål.

108 - Kastbrekka: Avsettes til boligformål byggesone 3.

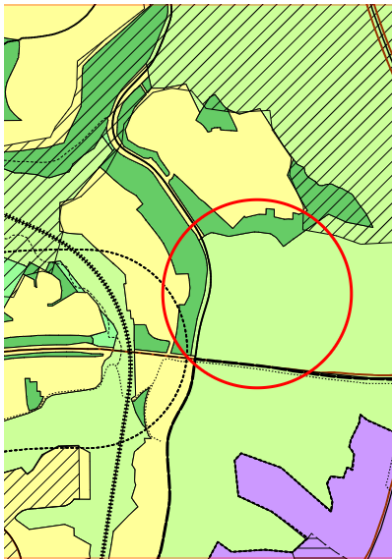
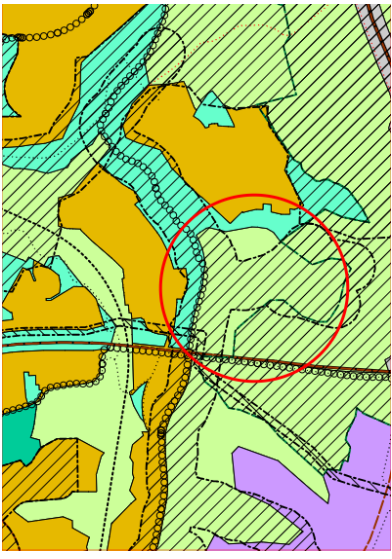
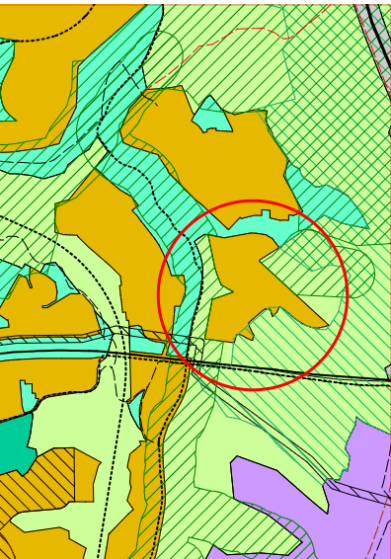
135 - Bjøra: Avsettes i sin helhet til boligformål.

403 - Valøya: Avsettes til sentrumsformål.

Dette vedtakspunktet ble konkretisert i [prinsippsaken i bygningsrådet 23.01.24](#), hvor det ble avklart at i nytt høringsforslag avsettes 102 Okstadøya og 108 Kastbrekka til byggesone 3, 135 Bjøra til byggesone 4 og byggeområder på Valøya settes til byggesone 1.

Okstadøya (KU nr 102)

Området er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket. *Hensynssone naturmiljø langs Heimdalsbekken innenfor avgrensningen* er fjernet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNF	Foreslått hensynssone naturmiljø langs Heimdalsbekken.	Byggesone 3

Kommunedirektørens vurdering:

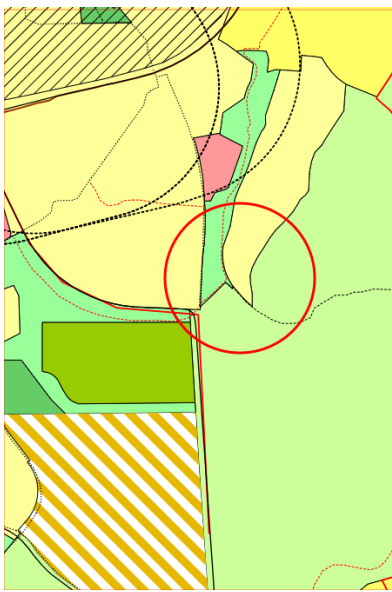
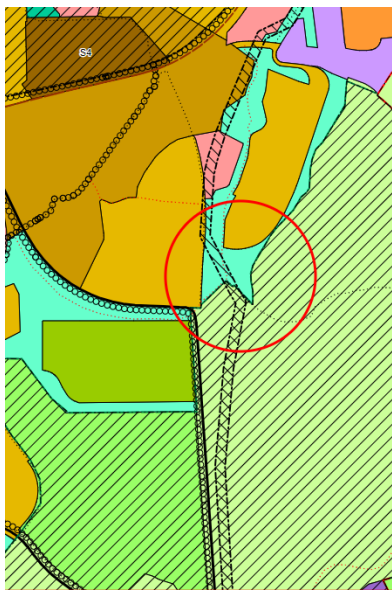
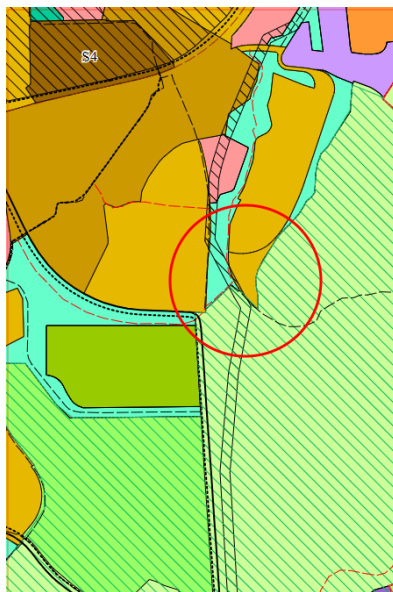
Utbygging vil føre til nedbygging av skog og økte Co2-utslipp. Området er viktig for natur- og arts mangfold, og Heimdalsbekken er særlig viktig da den har potensial for å fungere som gyte- og oppvekstområde for sjørret. KPAs mål om å hensynta naturmangfold og definere økologiske korridorer vil ikke være ivaretatt ved en formålsendring, og å bygge ned slike naturområder er i strid med målet om arealnøytralitet. Området grenser til grønn strek og en formålsendring vil kunne føre til press på disse viktige landbruksområdene.

Området er utsatt for kvikkleire og flom, og er innenfor gul og oransje støysone. Det er langt å gå til lokalt sentrum på Romølslia, skole, nærmiljøanlegg og friluftsområder, og forbindelsene for gang- og sykkel er dårlige. En eventuell ny sykkelvei vil kunne gjøre fremtidig tilgjengelighet for sykkel bedre. Det er langt til nærmeste metrobussholdeplass, og formålsendring vil gjøre det vanskeligere å nå nullvekstmålet.

Kastbrekka (KU nr 108)

Området er avsatt til *byggesone 3* for å følge opp vedtaket.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
----------------	----------------------------	------------------------------

		
Bolig (detaljregulert til uteoppholdsareal)	Blå/grønnstruktur	Byggesone 3

Kommunedirektørens vurdering:

Området er i to detaljreguleringsplaner avsatt til uteoppholdsareal/grøntområde for bebyggelsen nord for området. Med bakgrunn i dette, samt at området grenser til et større grøntdrag, er området foreslått som blågrønnstruktur i forslag til ny KPA. Området benyttes i dag som friområde og akebakke. Formålsendring vil være i strid med vedtatte detaljreguleringsplaner fra 2008 og 2016 og dermed føre til at boligområdene får langt mindre uteoppholdsareal enn det de hadde krav på og som var bestemt da boligene ble bygget.

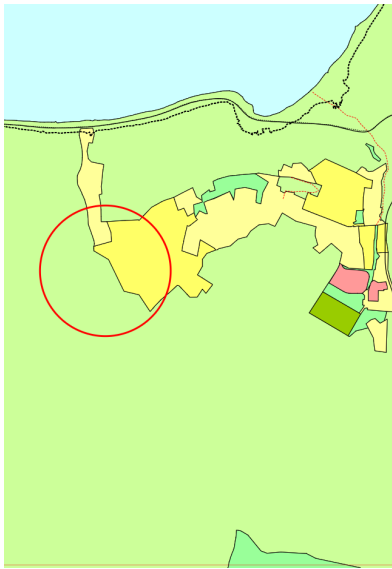
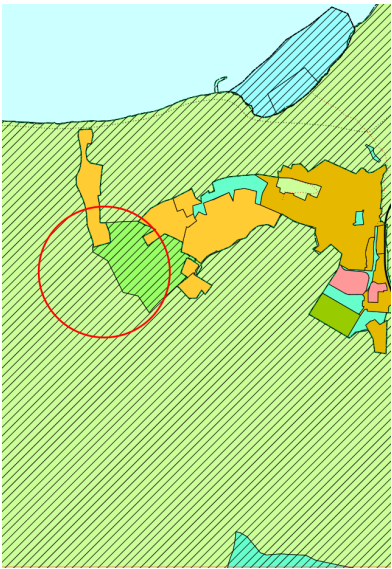
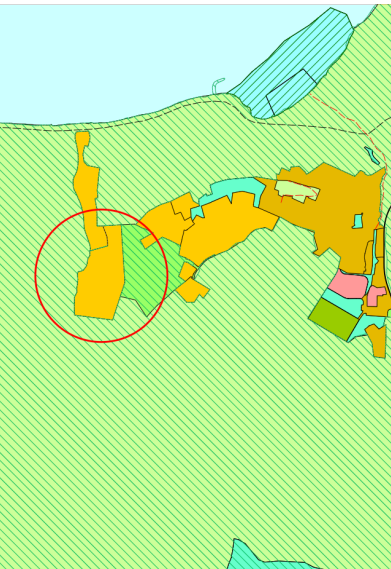
Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning (Rikspolitiske retningslinjer).

I praksis er området et viktig leke- og friluftsområde og fungerer som inngangsportal til marka. For naturmangfold er området svært viktig lokalt, da det danner en kantsone mellom skog og jordbrukslandskap som kan være viktige habitater. Å bygge ned slike grøntområder er i strid med kommunens strategi om arealnøytralitet. Det karakteristiske landskapet er en identitetsmarkør for området, og en utbygging her vil ødelegge dette.

Området har viktige funksjoner som skole, lokalt senter og idrettstilbud i gangavstand, og oppvekstmiljø i området anses som godt. Tilgjengelighet med kollektivtransport anses også som godt.

Bjøra (KU nr 947)

Området er avsatt til byggesone 4 for å følge opp vedtaket. Hensynssone landbruk (grønn strek) er fjernet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNF. Omtrent 13 daa av området er avsatt fremtidig boligformål i nåværende KPA	Boligformål i gjeldende KPA har vært på høring tilbakeført til LNFR.	Byggesone 4

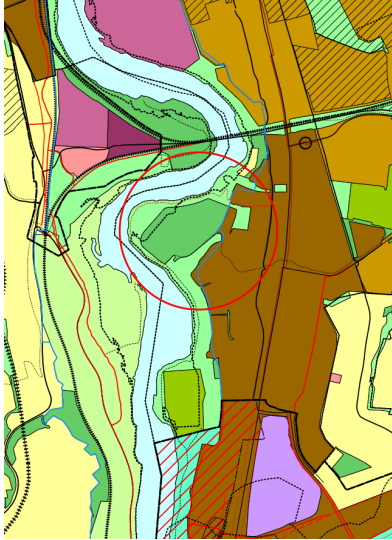
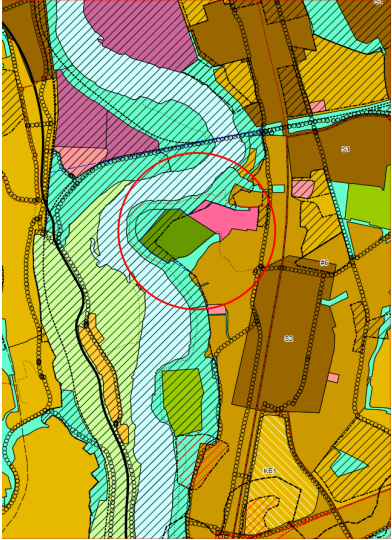
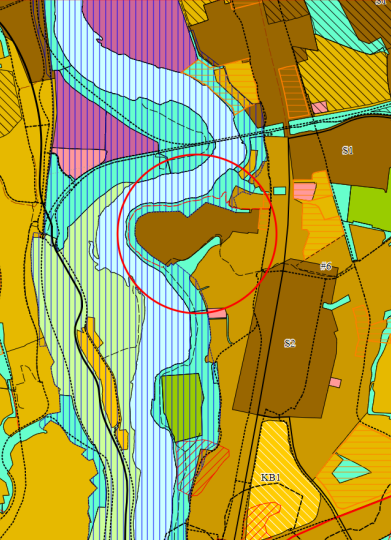
Kommunedirektørens vurdering:

En formålsendring innebærer flere boliger i grønne omgivelser, men også å bygge ned et område innenfor grønn strek med jordbruk- og skogressurser av henholdsvis høy bonitet og svært god jordkvalitet. Dette vil være i strid med Trondheims mål om arealnøytralitet. En eventuell formålsendring vil legge presedens for og gi ulemper for drift av omkringliggende LNF-områder.

Området har dårlig tilgjengelighet med kollektivtilbud til Trondheim sentrum, og mangler gang- og sykkelveier på flere strekninger til lokalt sentrum og skole. Formålsendring vil ikke være i tråd med nullvekstmålet eller byutviklingsstrategien.

Valøya (KU nr 942)

Området er avsatt til byggesone 1 for å følge opp vedtaket. Sentrumskjernen er satt i kategori S3. Nidelvkorridoren er fjernet over byggesonen.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
Grønnstruktur og sentrumsformål. I Nidelvkorridoren.	Idrettsanlegg, grønnstruktur og skole (tjenesteyting) Redusert Nidelvkorridor.	Byggesone 1 Nidelvkorridoren er tatt ut over byggesonen

Kommunedirektørens vurdering:

Flere boliger på Valøya vil bidra til flere boliger sentralt i Trondheim. Forretning og kontorbebyggelse vil ligge for langt unna metrobusslinja til at det vil være attraktivt for gående, men godt nok for syklistene. Etablering av sentrumsjerne på Valøya er ikke i tråd med byutviklingsstrategien, og vil i stor grad påvirke Nidelvkorridoren som landskapsrom. Dersom området utvikles uten idrett, friområder eller skole vil dette bidra til et mindre attraktivt bolig- og bymiljø, og gi ytterligere mangel på arealer til idrett i sentrale strøk. Byggesone 1 har lavere krav til uterom og kvalitet. Dette vil i mindre grad gi familievennlige boliger, men vil være godt egnet for studentboliger.

Forslaget ivaretar ikke vedtatt kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, eller bygger opp om områdesatsningene for Tempe-Sorgenfri. Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri er nå på høring, og dersom denne blir vedtatt, vil den gjelde foran ny KPA.

Området langs Nidelva er en viktig økologisk korridor med høye natur- og viltverdier og bebyggelse ned mot elva vil svekke disse verdiene. Kantsonen er også viktig som buffer mellom bebyggelse og elva og bør ivaretas ved utbygging.

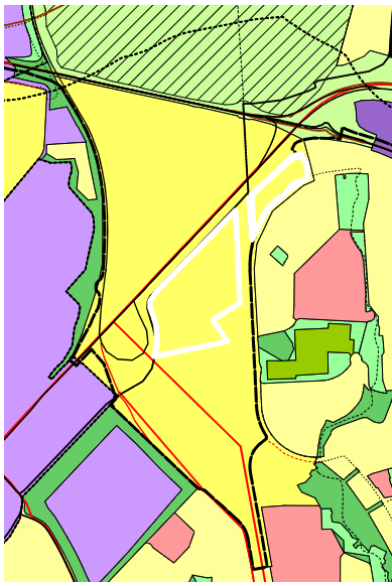
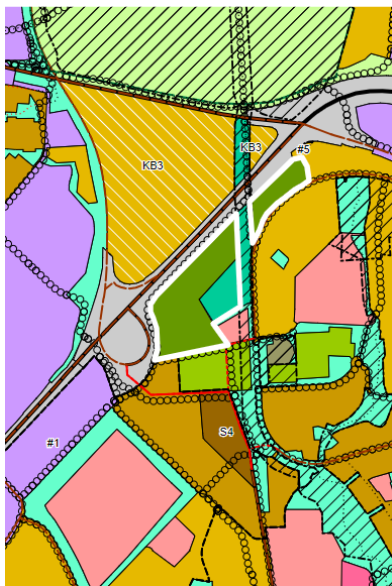
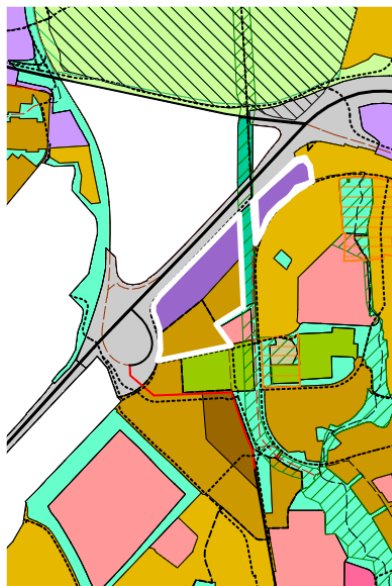
Punkt 2: Nye arealer til næringsformål og boliger

Bygningsrådet vedtar at følgende områder sendes på høring med forslag om arealformål næringsformål:

911 - Øvre Rotvoll B22 og B25:

Ei stripe langs E6 avsettes til næringsformål (resten boligformål).

Området er avsatt til *Framtidig næringsbebyggelse* og byggesone 2. (KU nr 911e)

Gjeldende KPA:	Kommunedirektørens anbefaling september 2023:	Høringsforslag feb. 2024:
		
Framtidig boligformål	Idrettsanlegg	Framtidig næringsbebyggelse og byggesone 2

Kommunedirektørens vurdering:

Området ligger langs E6, i forlengelsen av Tunga næringsområde, men uten adkomst i dag. Etablering av næringsbebyggelse vil gi behov for ny veglenke til Rotvollkrysset. Forlengelse av Magnus Lagabøters veg vil gi økt trykk på Tungakrysset, som allerede har begrenset kapasitet.

ABC-prinsippet viser at området ikke egner seg til besøksintensive arbeidsplasser. Virksomheter med mye biltrafikk vil være utfordrende siden planlagt adkomst til området vil være forbi boligområder, idrettsanlegg og barnehage. Forslaget kan være i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, og at KPA skal ha nok areal til næring dersom det er lager og industri el. som etableres her.

Arealendringen innebærer omdisponering av matjord med høy kvalitet samt nedbygging av et viktig funksjonsområde for fugl (bl.a. vipe). Nedbygging vil kreve at området må

utnyttes godt, samtidig som det må tas hensyn til virkningene på kulturlandskapet. Å bygge ned dyrka mark er i strid med KPAs hovedgrep om å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv.

Området som ble bestilt til boligformål er avsatt til byggesone 2 siden det er kort gangavstand til framtidig sentrumskerne S4. Deler av byggesone 2 ligger i rød støysone fra Håkon VIIIs gate og E6, resten i oransje støysone. Området er berørt av rød og gul sone for luftkvalitet. Næringsbebyggelse kan muligens fungere som støyskjerm, men tidligere prosjekt her har vist at det ikke vil kunne friskmelde luftkvaliteten for disse feltene.

Forslaget er konsekvensutredet som nr 911e. Området har tidligere vært hørt avsatt til kun *framtidig idrettsanlegg*, og til kun *framtidig næringsbebyggelse*.

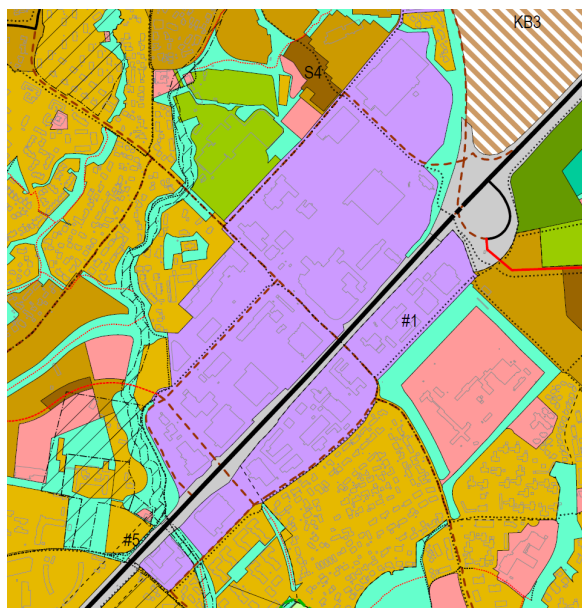
Punkt 3: Endring i bestemmelser - kontor på Tunga

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det aktuelle området er næringsarealet (lilla farge) som er vist i kartutsnittet.

Oppfølging av dette vedtakspunktet ble avklart i [prinsippsaken i bygningsrådet 23.01.24](#).

Som følge av en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 11.12.2023, må bestemmelsene i kommunedirektørens forslag til ny KPA angående lokalisering av ulike typer næringsvirksomheter omgjøres til retningslinjer, inkludert § 24.4.1 (se beskrivelse under *Behov for å høre andre tema*).



Dermed vil kontor i utgangspunktet være tillatt på Tunga. Forslaget i dette vedtakspunktet høres derfor som et unntak fra retningslinjene om rett virksomhet på rett sted, andre kulepunkt under § 18, og i retningslinje til formålet *næringsbebyggelse*, § 24.4.1.

Kommunedirektørens vurdering:

Forslaget til ny arealdel bygger på ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter.

Metoden deler områder egnet for ulike typer virksomheter inn i A-, B- og C-områder. Målet med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre transportbehov, lavere bilbruk, og sikre tilgjengelighet av næringsvirksomheter.

Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal i henhold til ABC-prinsippet etableres i A-områder (i Trondheim tilsvarer dette Midtbyen og sentrumsområdene rundt, samt på Tempe og Sluppen). Hit er det enklest for flest mulig å reise med kollektivtrafikk, sykkel eller gange.

Tunga er i henhold til ABC-prinsippet et B-område, og dette innebærer middels god tilgjengelighet med tanke på kollektivtrafikk, sykkel eller gange. Samtidig har Tunga også svært god biltilgjengelighet, også for tungtransport. Området ligger tett på avkjørsel til E6, og er derfor også å betrakte som et C-område.

Muligheten for etablering av kontorarbeidsplasser på Tunga vil gi bedre anledning til å utnytte eiendommene i høyden, og utvikle området med høyere utnyttelsesgrad. Formålet som øker utnyttelsesgraden vil imidlertid være "feilplassert" og ikke bidra positivt i forhold til nullvekstmålet. Selv om kontor kun tillates fra andre etasje og opp, vil en betydelig andel kontor også påvirke brukbarheten og arealtilgangen for annen næringsvirksomhet på bakkeplan. For eksempel må det etableres adkomst til kontorene, både inne og ute, og kontorarbeidsplasser vil være sensitive for støy og støv fra andre næringsvirksomheter. En høyere utnyttelsesgrad vil også bidra til høyere tomtepriser, noe som kan presse typiske arealkrevende virksomheter ut av området.

Næringsvirksomheter som ikke passer inn i byggesonene med boliger trenger å etablere seg på rene næringsområder som Tunga (avsatt til næringsformål). Dersom de presses ut av disse områdene kan det føre til økt behov for næringsarealer andre steder i kommunen, noe som er svært krevende med tanke på arealnøytralitet og bevaring av landbruks-, natur- og friluftsområder.

Punkt 4: Endring i retningslinje for etablering av hybler

Bygningsrådet ønsker tilbakemelding på hvordan følgende retningslinje for §10-5 forstås: Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet. Søknadsplikt gjelder for boenheter som i sin helhet omgjøres til hybler, uavhengig av fysiske byggetiltak.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det bidrar til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en

forsvarlig utnyttning av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen. Boligmassen skal forstås som hele bydelens boligmasse.

Alternativt forslag til retningslinje til § 10.5 lagt inn i bestemmelsene til høring.

Kommunedirektørens vurdering:

Første setning: Denne er lik første setning i Kommunedirektørens forslag, og definerer innholdet i begrepet hybel.

Andre setning: At søknadsplikt skal gjelde uavhengig av fysiske byggetiltak tolkes som at man ønsker at alle fysiske tiltak skal være søknadspliktige (for eksempel installering av lås på alle dører, egne strømkurser til ett og ett rom m.m.). Det er usikkert om det her er tenkt at overgang til utleie av boenheter også skal være søknadspliktig. Dette vil i så fall bli vanskelig å praktisere, da det kan være vanskelig å fastslå hvilke leieforhold som skal kategoriseres som utleie til hybel og utleie generelt dersom det ikke gjøres noen tiltak i boenheten for øvrig.

Det stilles spørsmål ved begrepet i sin helhet, da retningslinjen dermed tolkes som at den ikke skal gjelde dersom ikke hele boenheten gjøres om til hybler.

Tredje og fjerde setning: Disse forstås som at tiltakets innvirkning på bomiljøet skal vurderes etter to kriterier:

- om det bidrar til flere barnefamilier i sentrumsområdet
- om det er en forsvarlig utnyttning av bydelens boligmasse som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen

Det første punktet vil være mulig å vurdere: vil boenheten være egnet for barnefamilier? Svaret vil være nei om man planlegger å endre til hybler. Om boenheten i større grad vil være egnet for barnefamilier om den ikke deles opp, er imidlertid ikke gitt. Størrelse, tilgang på gode uteoppholdsarealer m.m. vil også være med å avgjøre dette.

I bydelene hvor denne bestemmelsen skal gjelde er det allerede fastslått at det på grunn av en uønsket skjevhet i demografi og boligsammensetning ikke er ønskelig med flere hybler. Det stilles derfor spørsmål ved om en slik omfattende vurdering vil være til nytte. Det kan heller ikke stilles krav til hvem som skal leie, og kravet bør dermed kun knyttes til boligsammensetning, og ikke demografisk sammensetning.

Generelt: Forslaget innebærer en endring i *retningslinjen* til § 10.5 og ingen endring i selve bestemmelsen. Retningslinjen har gode intensjoner, men er ikke rettslig bindende. Det viktigste er konsekvente avgjørelser i hver enkelt sak som bidrar i riktig retning når det gjelder gode bomiljøer.

Etter diskusjonen i bygningsrådet 09.01.2024 høres også endringer i avgrensningen av virkeområdet for § 10.5, se beskrivelse under *Behov for å høre andre tema*.

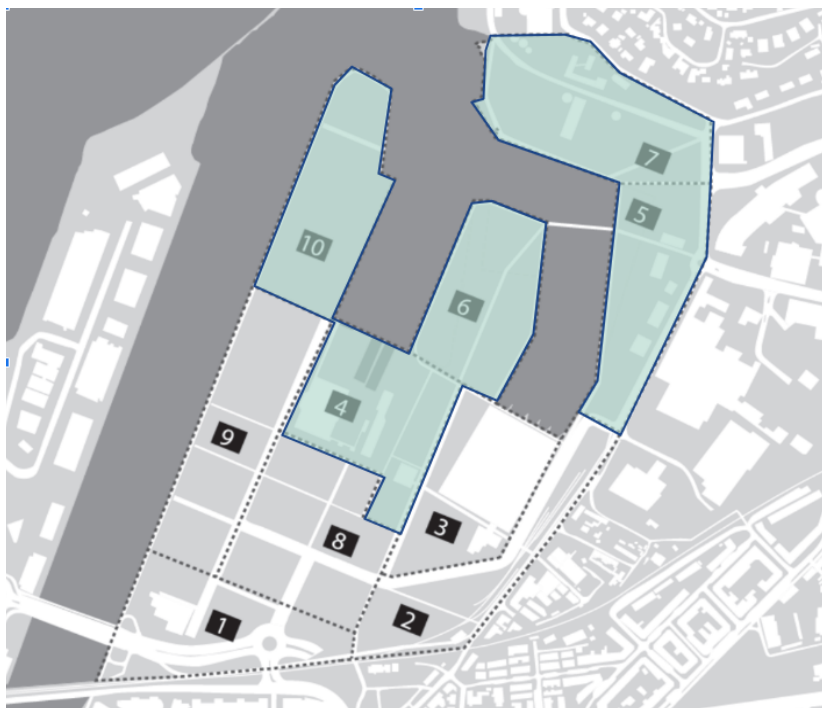
Punkt 5: Nyhavna - endring i arealformål/bestemmelser

Følgende nye arealformål og bestemmelse høres:

Nyhavnas delområde 4, 5, 6, 7 og 10 reguleres til havn- og næringsformål (kultur- og teknologinæring, inkludert forskning og utvikling).

Bestemmelsen om at det ikke tillates småbåthavn i området SV i Nyhavnas indre basseng oppheves.

De omtalte delfeltene ses i illustrasjonen under.



Bygningsrådet avklarte i [prinsippsaken 23.01.24](#) at Nyhavna skal høres i to alternativer:

- A. Bygningsrådet vedtar å høre Nyhavna i tråd med alternativ 1 – Havneformål som ivaretar beredskap for forsyningssikkerhet.
- B. Bygningsrådet vedtar å høre Nyhavna i tråd med alternativ 3 – Sentrumsformål med bestemmelsesområde. Bestemmelsesområdet med retningslinjer må sikre tilgang til kaikantene og i tillegg sikre tilstrekkelig tilhørende areal for bebyggelse som kan huse næring som trenger tilgang til kai. Bestemmelsen om at det ikke tillates småbåthavn i området SV i Nyhavnas indre basseng oppheves.

Alternativ A (KU nr 951 a)

Forslaget innebærer at delområder rundt havnebassenget endres fra sentrumsformål og

byggesone 1 til havneformål (kart A). Det er laget en bestemmelse §24.8 til de nye havneområdene som sier at beredskap for forsyningssikkerhet skal ivaretas. Delområde 10 er uendret siden Transittkaia er regulert havn. For de andre delområdene som reguleres til havn utgår:

- Gjeldende grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser/- bro
- Foreslåtte arealer til framtidig blå/grønnstruktur, offentlig tjenesteyting (skoletomt) og idrettsanlegg, og bestemmelsesområder for sjøbad på Strandveikaia (#4) og mobilitetshus (#3).

I indre havnebasseng er det etablert deponi for forurensede masser. For ikke å skade tildekkingen av deponiet gjelder begrensninger for både ferdsel til sjøs, nye anlegg og fortøyninger ned på sjøbunnen. Av hensyn til deponiet er farled i havnebassenget ikke utvidet til det indre havnebassenget, og sonen for vern og bruk (SV) er videreført. Hensynssoner for kulturmiljø og bevaring naturmiljø gjelder også videre.

Alternativ B (KU nr 951 b)

Forslaget viser bestemmelsesområde 13 over sentrumsformål i delområdene 4, 5, 6, 7 og 10, samt område SV i indre havnebasseng. Se kart B. Ny bestemmelse §32.11 sørger for at det ved regulering skal sikres behov for nødvendig tilgang til kaikanter og tilstrekkelig tilhørende areal for bebyggelse som kan huse næring som trenger tilgang til kai. Gjeldende bestemmelse for SV om forbud endres til at småbåthavn tillates. Forøvrig er gjeldende kommunedelplan og forslag til ny kommuneplan uendret i alternativet.

Siden det er to alternativer for arealbruk på høring samtidig er området vist som hvitt i plankartet, og formålen framgår i *vedlegg 2b, områder med alternative arealformål*.

Alternativ A - Havn



Alternativ B - Bestemmelsesområde



Kommunedirektørens vurdering:

Alternativ A - Havn:

Tilbakeføring til havneformål (148,1 dekar) innebærer en stor endring i planene for Nyhavna og den pågående byutviklingen i området. Forslaget innebærer å løse byens behov for forsyningssikkerhet ved å ta i bruk de sjønære arealene på Nyhavna og regulere til havn. Dette vil kunne være positivt for havnæringene.

Gjeldende og nye planer for sentrumsbebyggelse, grønnstruktur, idrettsformål, skole, sjøbad, gang- og sykkelforbindelser med mer settes til side. Områdene det her er snakk om ligger skjermet, solfylt og nær sjøen og er særlig egnet til boligutvikling. Nyhavna inngår i et større transformasjonsområde mellom sentrum og Leangen og har svært gode forutsetninger til å bli en bærekraftig bydel med boliger og arbeidsplasser i gang- og sykkelavstand til sentrum og nær stasjon og metrobuss.

Planen er også at Nyhavna skal tilby opplevelser og rekreasjon for en større del av byens befolkning. Havn vil begrense allmennhetens tilgang til attraktive områder langs sjøen og gi færre tilbud i denne delen av byen. Forslaget har også store konsekvenser for lokal infrastruktur og den nye metrobussforbindelsen over Nyhavna. Intensivert havnedrift vil gi økt belastning på området, særlig for nye store boligområder, i form av mer havnestøy og tungtrafikk på lokale veier. Den legger beslag på arealer i sjø og på land, og på kaikant. For den eksisterende havnedriften på Transittkaia vil situasjonen være uendret.

Forslaget har store økonomiske konsekvenser for utviklingen av Nyhavna siden en vesentlig del av utbyggingsvolumet utgår og det blir vanskeligere å håndtere utbyggingskostnadene. Ved regulering til havn må alle konsekvenser utredes, også de økonomiske og for realiseringen av en helhetlig byutvikling inkludert tilliggende områder som er under regulering.

Forslaget vurderes samlet til vanskelig å forene med tilliggende byutvikling. Det vurderes at Brattøra kan ha bedre forutsetninger til å ivareta behovet for forsyningssikkerhet for byen. Dette siden Brattøra er eksisterende logistikknutepunkt og har god tilgang til terminal, kaier og oppstillingsarealer på piren. Pirbrua har lastbegrensninger for transporter som skal øst i byen. Behovet for å ta imot store og tunge spesialtransporter vurderes å være ivaretatt på Transittkaia, med dagens regulering til prosjekt- og beredskapshavn.

Alternativ B - bestemmelsesområde:

For dette alternativet gjelder at planlagt arealbruk i større grad skal ta hensyn til kunnskapsbasert havromsteknologi og maritime næringsinteresser på Nyhavna. Bestemmelsesområdet skal sørge for at næringene sine behov avklares og sikres i forbindelse med reguleringsplaner. Dette vil være positivt for maritime næringer i

Trondheim. I forslaget til høring ligger alle delområder med kontakt til havnebassenget inne i bestemmelsesområdet. Ved regulering må konsekvenser for blant annet øvrig byutvikling utredes ytterligere.

Det er utarbeidet et eget næringsprogram for Nyhavna som nå er til høring. Programmet peker på eksisterende næringsklynge ved Trondheim Maritime Senter og Dora II. Og at det er denne som det først og fremst er aktuelt å videreutvikle. Behov for å teste i sjø påpekes som viktigste årsak til behovet for tilgang til kaikanter. For å stimulere næringsklyngen er det et ønske å trekke til seg flere aktører, blant annet fra NTNU og Sintef som holder til andre steder i byen. Det er ønske om mer arealer til ulike typer formål, fra laboratorier, verksteder, lager, kontor og samhandlings- og formidlingsarenaer. Behovene vurderes å kunne innpasses i gjeldende sentrumsformål. Bestemmelsesområdet vurderes å ivareta næringsenes behov for å sikre forutsigbarhet og at interessene tas hensyn til ved byutvikling.

Ensidig næringsutvikling kan ha konsekvenser på øvrig byutvikling. Næringsinteressene vil fortrenge annen arealbruk som boliger, kulturformål, idrettsformål, skole og grønnstruktur, og en bymessig utvikling av området. Skjerming av kaikanter og annen øremerket bruk kan også begrense allmennhetens tilgjengelighet til sjøkanten. Indre havnebasseng har restriksjoner på bruk av vannflaten og Strandveikaia-området kan i større grad enn i de andre delområdene være mindre egnet til slik næringsutvikling. Og komme i større konflikt med allmennhetens interesser knyttet til nytt sjøbad, havnepromenade og andre næringsinteresser som eksempelvis kunst- og kulturaktørenes ønskede tilgang til det vernede bygningsmiljøet på Strandveikaia. Disse interessene fremgår i kulturnærings- program for Nyhavna som er til høring parallelt med næringsprogrammet.

I bestemmelsesområdet er det foreslått å tillate småbåthavn i område SV i indre havnebasseng. Av hensyn til deponi med forurensende masser på sjøbunn, gjelder restriksjoner på bruken og anlegg med forankring i sjøbunn over deponiet. Forslaget om å tillate småbåthavn kan kreve tilrettelegging som kan være i direkte konflikt med deponiet, og tiltak her vil kreve egne tillatelser knyttet til deponiet.

Indre havnebasseng er i dag regulert offentlig tilgjengelig. Småbåthavner kan være privatiserende, men kan gjøres allment tilgjengelige. Derimot er gjestehavner til felles bruk og gir tilgang for alle. Gjestehavn krever fasilitering på land som må driftes. Forøvrig vil intensivt bruk av vannflaten kunne være i konflikt med sjøbad på Strandveikaia, gang- og sykkelbro over havnebassenget, og kulturminneinteresser knyttet til bunkersanlegget Dora I i relasjon til havnebassenget.

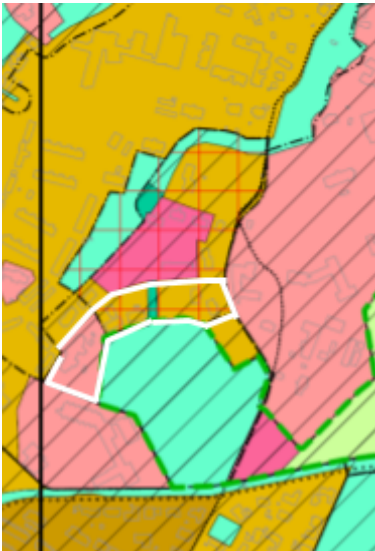
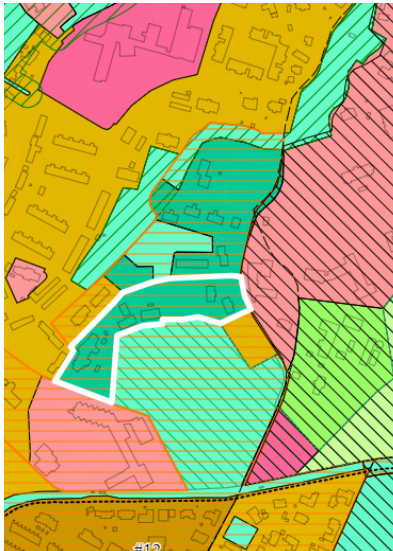
Punkt 6: Utvide grønnsstrukturen på Ladehalvøya

Østmarka gnr/bnr 413/48, 413/49, nordlige del av 413/50, 413/55, 413/168 og 413/169 reguleres til grønt og inkluderes i sammenhengende grøntstruktur.

Bygningsrådet avklarte i [prinsippaken 23.01.24](#) at også gnr/bnr 413/177 skal inkluderes for å få et sammenhengende grøntområde. Hele området er vist som framtidig blå/grønnstruktur i plankartet.

For å synliggjøre hvor mye grøntstruktur som kan vedtas på Ladehalvøya, er området i nord også vist som nåværende og framtidig blå/grønnstruktur, slik de var i høringsforslaget etter bygningsrådets vedtak 13.juni 2023.

Området høres avsatt til *framtidig blå/grønnstruktur*. (Område nr 973, vedlegg 6)

Gjeldende KPA:	Kommunedirektørens anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
Avsatt til tjenesteyting (barnehage) og boligbebyggelse	Avsatt til tjenesteyting (barnehage), byggesone 3, framtidig blå/grønnstruktur og båndlagt i påvente av detaljregulering	Avsatt til framtidig blå/grønnstruktur og med hensynssone bevaring kulturmiljø

Kommunedirektørens vurdering:

Forslaget forsterker de grønne sammenhengende grøntarealene i et område som er en del av et viktig kulturlandskap og med stort potensial for nærturer. Området har gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstvilkår, med gode solforhold, fritt for støy og med gode uteområder. Forslaget er positivt for målet om arealnøytralitet i ny KPA, og å skape attraktive bymiljø.

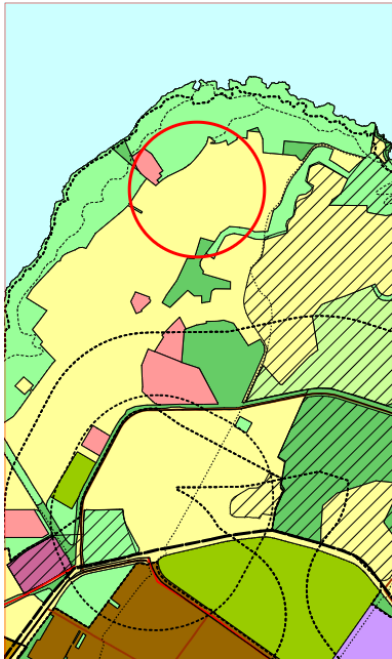
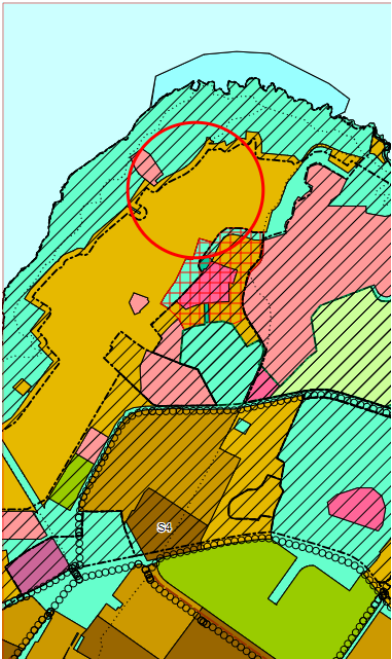
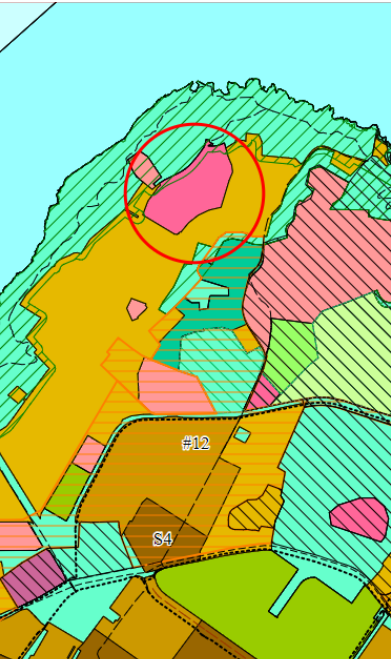
Byggesaker på Tiriltoppen barnehage (kommunal) og Viktoria familiesenter (bufdir) vil kreve dispensasjoner siden tiltakene vil være i strid med KPA. Det kan på sikt bli behov for nye eiendommer til slike anlegg. Det er mangel på barnehager i bydelen.

Bydelen har stor befolkningsvekst, og det er også behov for økt kapasitet på helse- og velferdssenter (HVS). Det er igangsatt detaljregulering til nytt HVS og boliger. Forslaget gir store økonomiske konsekvenser for kommunen, siden arealet kommunen ervervet i 2017 ikke kan brukes til å realisere kommunens behov, og et areal til helse- og velferdssenter må anskaffes på nytt. Dersom det også må erverves tomt for barnehage, blir den samlede økonomiske konsekvensen enda større.

Punkt 7: Østmarka, offentlig formål

NGU-tomta på Østmarka, gnr/bnr 413/21, reguleres til offentlig tjenesteyting (fortrinnsvis HVS).

Eiendommen er avsatt til *framtidig tjenesteyting* i plankartet. (KU nr 950)

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
boligbebyggelse	byggesone 3	framtidig tjenesteyting

Kommunedirektørens vurdering:

Innenfor formålet tillates ulike offentlige tjenester, forsamlingslokaler og idrett. Bydelen har sterk befolkningsvekst, og det mangler arealer til HVS, barnehage og idrett. Området har gode stedskvaliteter til slike tjenester, med nærhet til strandlinja, turveier, gode

solforhold og uten støy. Plasseringen er ikke så lett tilgjengelig med kollektivtransport. Kommunedirektøren har ikke vurdert hvorvidt eksisterende bygningsmasse er egnet til kommunale tjenester.

Punkt 8: Bevare myrområder

Alle ubebygde myrområder reguleres til grøntstruktur.

Områdene registrert som myr i NIBIOs kart over arealressurser (AR5) er avsatt til *framtidig eller nåværende LNFR* eller *framtidig blå/grønnstruktur* i plankartet. Det er lagt inn en buffersone for å ivareta vannhusholdningen i den enkelte myr. Byggeområdene som blir berørt har fått ny avgrensning som tar hensyn til at områdene skal være brukbare.

Alle områdene er beskrevet og vist i vedlegg 6, nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur eller naturområder i sjø, i kapittel 3. Områdene er nummerert fra 601 til 626, og sortert etter hvilket arealformål områdene var anbefalt i forslag til sluttbehandling september 2023.

Bestemmelsen om at det ikke tillates å fjerne eller drenere myr er flyttet fra LNFR-formålet til § 2.2, slik at den blir en generell bestemmelse uavhengig av arealformål. Dette skal forhindre nedbygging av myrområder som ikke er markert i arealressurskartet (AR5).

Kommunedirektørens vurdering:

Å bevare og beskytte gjenværende myrområder i kommunen er stort og tydelig skritt i retning av å ta natur på alvor og følge opp strategi 1 fra Kommunedelplan naturmangfold, vedtatt høsten 2023 : “Hensynet til naturmangfold skal være en hovedpremiss i arealforvaltningen gjennom bevaring og restaurering” ([bystyresak 164/23](#)).

Myr er en viktig naturtype både for naturmangfold, karbonlagring og for flomdemping. Naturverdiene i de enkelte myrområdene er nærmere beskrevet i vedlegg 6. Noen av myrarealene er påvirket av omfattende og til dels gjennomgripende grøfting. Myrrestaurering vil kunne bidra til å reparere og øke naturmangfoldet i området.

Trondheim har mål om å redusere de direkte klimagassutslippene med 80 % til 2030. Trondheim jobber for å kompensere for de resterende 20 % ved CO₂-fangst. Utbygging på myr vil medføre utslipp som må kompenseres for i dette regnskapet.

Overslagsberegninger med Miljødirektoratets kalkulator viser at utbygging på disse myrene vil medføre et utslipp på ca 100 000 tonn CO₂ ekvivalenter over 20 år. Det utgjør et årlig utslipp på ca 5 000 tonn eller 1 % av Trondheims utslipp i referanseåret 2009. Selv om 1 % høres lite ut, er det viktig å huske at nesten alle utslippsreducerende tiltak er små og krevende å gjennomføre.

Tabellen under gir også en oppsummering av hvilke arealformål myrområdene var avsatt til i Kommunedirektørens forslag september 2023. Når det gjelder områdene avsatt til idrettsanlegg vil Kommunedirektøren til sluttbehandling vurdere hvorvidt myrene kan ivaretas uten at arealformålet endres til LNFR. Dette for eksempel ved at de gjøres til hensynssoner innenfor idrettsformålet.

Flere av myrene er detaljregulert til idrett, bolig, næring eller annet i dag. Bevaring av enkelte av myrområdene vil kunne gjøre gjennomføring av vedtatte planer komplisert, og omregulering vil være nødvendig, som på deler av Gjellan Trøåsen. Enkelte av myrene innenfor for eksempel næringsarealet på Tiller er så små at det er usikkert om de kan bevares når områdene rundt bygges ut.

Arealformål	myr tilbakeført (dekar)	CO ₂ -ekvivalenter (tonn)
Byggesoner og tjenesteyting	322	18 900
Næringsbebyggelse	232	13 500
Fritids- og turistformål	9	500
Idrettsanlegg	845	49 400
Deponi og råstoffutvinning	252	14 700

Punkt 9: Byggesone - Hermo

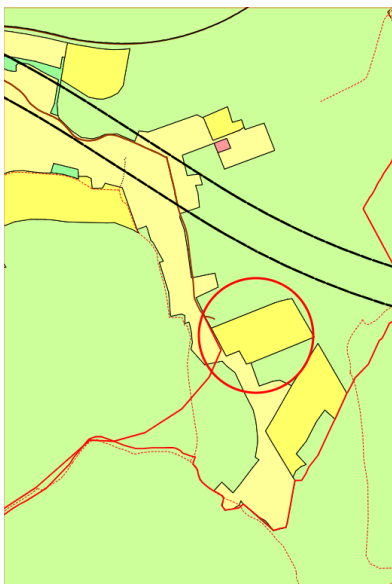
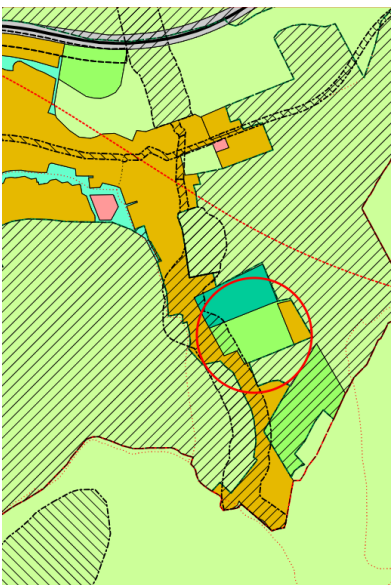
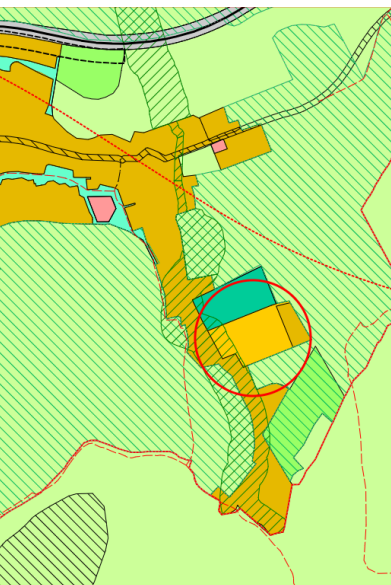
Område 120 Hermo høres som byggesone 3 og 4

Herma (Reppe) (KU nr 948). Området er avsatt til byggesone 4 i plankartet (se kartutsnitt neste side). Området er hørt som byggesone 3 tidligere. Hensynssone naturmiljø som gjelder for deler av området vil fortsatt gjelde.

Kommunedirektørens vurdering:

Boligbygging her er ikke i tråd med byutviklingsstrategien da det innebærer bygging i randsonen av byen, i et område uten gode kollektivtilbud og langt fra lokalt sentrum og skole, og vil gjøre det vanskeligere å nå nullvekstmålet. Utbygging av området innebærer å bygge ned dyrkbart areal og er ikke i tråd med målet om arealnøytralitet.

I pågående planarbeid er boligområdet utformet tettere enn hva byggesone 3 åpner for, blant annet med tanke på krav til uteoppholdsareal. I byggesone 4 tillates kun en- eller tomannsboliger.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
Boligbebyggelse	Framtidig LNFR	byggesone 4

Punkt 10: Sentrumsutvikling Klæbu

Tanemsbruvegen 10-14 (gnr./bnr 521/426) høres som byggesone 2

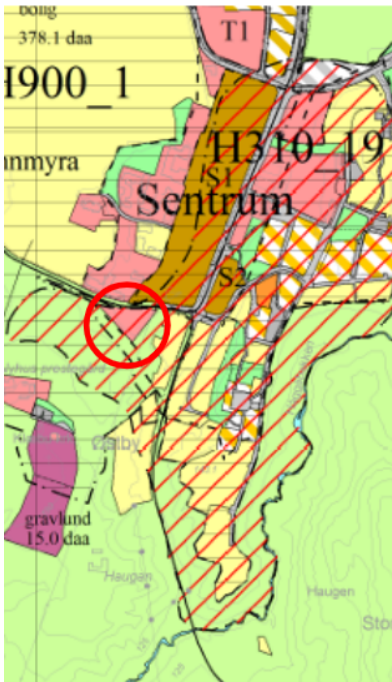
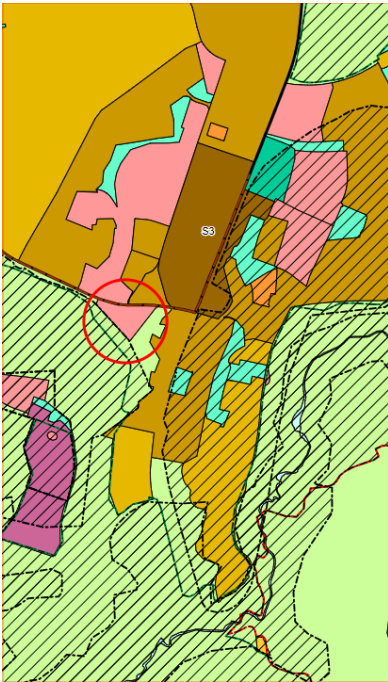
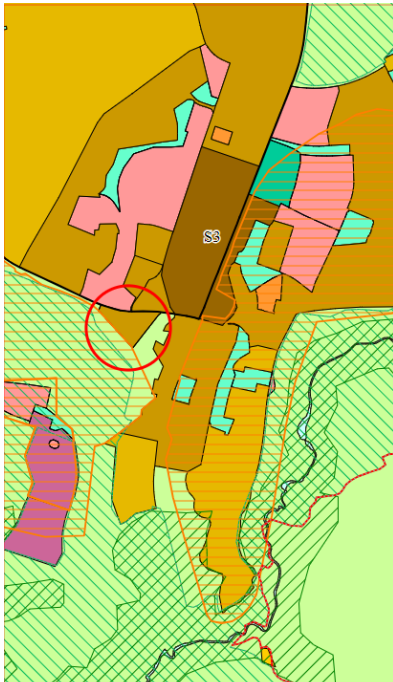
Bygningsrådet vedtok den 18.10.2022 at det skulle legges et større areal innenfor byggesone 2 i Klæbu for å sikre et tettere bydelssentrum. Tanemsbruvegen 10-14 ligger tett på sentrum og nær god kollektivdekning. Området høres som byggesone 2

Området er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket (KU nr 943).

Kommunedirektørens vurdering:

En formålsendring vil gjøre det mulig å bygge boliger i tillegg til eller i stedet for dagens små publikumsrettede virksomheter. Området ligger i gangavstand til Klæbu sentrum, med daglige funksjoner, og det er 1,3 km til barne- og ungdomsskole. En formålsendring er i tråd med en ønsket byutvikling om å bygge nye boliger nær eksisterende sentrums kjerner og i nærheten av daglige funksjoner. Det er dårlig kollektivtilgjengelighet til Trondheim, og det er sannsynlig at boligbebyggelse her vil kunne medføre økt bilbruk som ikke bidrar til å nå mål om nullvekst i biltrafikken.

Området er utsatt for flom, kvikkleire og støy, og deler av området består av skog med høy bonitet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig tjenesteyting	Byggesone 2

Punkt 11: Sikre fremtidens energibehov i KPA - utgår se PS 0025/24

Det vil fremover være et stort behovet for areal til energistasjoner, og areal til økt kapasitet på strømmnett og plass til nye trafostasjoner. Dette må ivaretas i ny KPA Ny høringsrunde må vurdere om det er avsatt tilstrekkelig areal til energiinfrastruktur og om dette er godt nok sikret i bestemmelsene

Kommunedirektørens vurdering:

Bygningsrådet avklarte 23.01.24 (PS 0025/24) at dette punktet utgår fra høringen, siden det er flere prosesser på gang for å etablere energistasjoner, blant annet med støtte fra Enova. Kommunedirektøren har også anbefalt at arealbehov til strømmnett og trafostasjoner løses på reguleringsplannivå og i direkte dialog med Tensio gjennom konsesjonsprosesser etter energiloven.

Punkt 12: Endret bestemmelse for gjenbruk av byggeråstoff

Gjenbruk av byggeråstoff vil være viktig om vi skal redusere deponi kapasitet og øke ombruk. Bynære areal til mellomlagring av byggeråstoff vil øke muligheten for ombruk og redusere kjørte tonnkilometer og utslipp. Hvordan man kan løse framtidige behov for areal til mellomlagring av byggeråstoff blir en del av ny høringsrunde

Byggeråstoff i denne sammenhengen forstås som både materialer og masser.

Det er foreslått en endring av bestemmelse § 21.2 (alternativ A). Dette gir krav om å vurdere arealbehov til mellomlagring av både masser og ombruksmaterialer i alle større utbyggingsområder. Bestemmelsen høres også som en retningslinje i et alternativ B for følge opp vedtakspunkt 31.

Kommunedirektørens vurdering:

Egnet beliggenhet for areal til midlertidig lagring av gjenbruksmasser og ombruksmaterialer vil være forskjellig. Massehåndtering krever mye mer transport, og mellomlager bør ligge så nært byggeplassen som mulig. Gjenbruksmaterialer gir mindre transport, og kan med fordel samles mest mulig for å gi effektiv og lønnsom drift.

Kommunedirektøren har ikke pekt på konkrete arealer i plankartet som bør avsettes til lagring av byggematerialer eller masser. Trondheim kommune eier ikke arealer som det er avklart at bør avsettes kun til dette formålet. Å avsette andre arealer til dette bør skje gjennom en større prosess med bransjen og aktører.

Å etablere ombrukslager, av forskjellig størrelse, vil være tillatt innenfor formålene byggesonene 1-3 og næringsbebyggelse, dersom konsekvensene for omgivelsene er akseptable. Permanente arealer til mellomlagring av masser bør være innenfor arealformålene massedeponi eller råstoffutvinning, mens midlertidig mellomlagring kan ivaretas i detaljplaner.

Andre bestemmelser om gjenbruksmaterialer og massebalanse:

I tillegg til § 21.1 er det flere bestemmelser under § 15 *Energi og klima* i

Kommunedirektørens forslag til ny KPA som skal bidra til mer gjenbruk av byggematerialer og masser, og redusere mengden overskuddsmasser. Som følge av vedtakspunkt 31 høres flere av disse bestemmelsene nå forkortet eller endret til retningslinjer (alternativ A og B). Begge disse alternativene svekker kravene til massebalanse og ivaretagelse av gjenbruksmaterialer:

- Krav til dokumentasjon av ombruk av masser og materialer er svekket i begge alternativene. Opprinnelig krav (§ 15.2) om at Klimaveilederen skal følges. Klimaveilederen omhandler både ombruksmaterialer og klimavennlig anleggsfase, herunder minimering av transportbehov for masser og materialer.

- Krav om (§ 15.3) at potensialet for ombruk skal kartlegges i planer med eksisterende bebyggelse er endret til en retningslinje i alternativ A, og erstattet med rundere formuleringer om klimavennlige materialer i alternativ B.
- Opprinnelig krav (§ 15.4) om dokumentasjon av tiltak for å redusere transportbehov i anleggsfasen, om terrengtilpasning og gjenbruk av masser.
- Gjenbruk av masser krever som regel mellomlagring et annet sted. § 21.1 gir mulighet til å kreve at større utbyggingsprosjekter setter av areal til mellomlagring av masser - også til andre enn eget prosjekt. § 21.1 er endret til retningslinje i dette høringsforslaget, og konsekvensen av en slik endring er at dette vil være frivillig.

Se også beskrivelse av konsekvenser av vedtakspunkt 31.

Gjenbruk av masser:

Trondheim kommune deltar i Trøndelag ressursbankforum, sammen med grunneiere, privat næringsliv, offentlige virksomheter, myndigheter og konsulenter som ønsker å bidra til at Trøndelag blir bedre på bærekraftig massehåndtering. I dette forumet kan kommunen i dialog med bransjen finne gode forretningsmodeller og vurdere hvilke arealer som er egnet til mellomlagring av masser.

Det er foreslått en retningslinje til § 21.2 (alternativ A) om at *massebalanse skal tilstrebes*. Å ha massebalanse som et absolutt krav til alle planer er ikke realistisk. (Krav knyttet til massebalanse er i Kommunedirektørens forslag av 15.09.2023 inkludert i § 15.4).

For å redusere mengden av overskuddsmasser er det viktig å ha sorteringsanlegg for masser, dette er også mellomlagringsareal. Sorteringsanlegg finnes eller planlegges nå flere steder: ved Vassfjellet, Lia pukkverk, AF-gruppen ved Rimol miljøpark og på Forset rett sør for Tanem. Sorteringsanlegg er også tenkt i det nye framtidige området for massehåndtering ved Væretunellen i forslag til ny KPA.

Ombruk av byggematerialer

Det ble i juni 2023 publisert en utregning av [Trondheims sirkulære potensial](#), hvor bygg og anlegg er omtalt som en næring som bidrar til store avfallsmengder og klimagassutslipp, og har stort sirkulært potensial. Å maksimere bruken av et produkt og gjenbruke biprodukter og avfall er et av grepene for å få et grønnere samfunn.

Ombrukslageret på Nyhavna har leieavtale ut oktober 2025. Formannskapet ba [31.1.2023 i sak 29/23](#) om at “kommunen tar en rolle som tilrettelegger for gjenbruk av materialer i byggenæringa gjennom offentlig og privat samarbeid”. Trondheim kommune har som oppfølging av dette vedtaket gjennomført en utredning som også ser på lokalisering av ombrukssentral for byggematerialer og mellomlagring av masser, inkludert hvordan offentlig privat samarbeid kan gjennomføres for å løse behovet. Heggstadmoen er en mulig plassering. Utredningen skal snart til politisk behandling.

Trøndelag ressursbankforum arbeider nå bare med bærekraftig massehåndtering. Forumet kan i en senere fase utvikles til også å inkludere ombruksmaterialer.

Forslag til ny bestemmelse § 21.2 ivaretar at også arealer til ombruksmaterialer skal vurderes i planer for større utbyggingsområder, både for egne og andres prosjekt. Med dette vil tematikken løftes tidlig i planfasen, og øke muligheten for at mulige arealer identifiseres.

Punkt 13: Tydelig skille på veiledning og bestemmelser - utgår se PS 0025/24

Det har etter høring blitt gjort en endring på hva som er juridiske bestemmelser og veiledning. Formannskapet ønsker en enda tydelig prioritering av hvilke juridiske bestemmelser som er viktigst å sikre i kommuneplanens arealdel og hvilke som kan være veiledning og saksbehandles/vurderes på reguleringsnivå.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren har gjort generell en gjennomgang av bestemmelsene for å vurdere om noen kan endres til retningslinjer, og om noen retningslinjer kan utgå og ivaretas på annen måte, eksempelvis i egne veiledere.

Denne gjennomgangen er sett i sammenheng med punkt 31 *Endring og forkorting av bestemmelsene*, og foreslåtte endringer i bestemmelsene er kommentert der.

Kommunedirektøren minner om at det i dokumentet med bestemmelser og retningslinjer er gjort et tydelig skille mellom hva som er bestemmelser (juridisk bindende) og hva som er retningslinjer. Dette ved at retningslinjene er satt i kursiv.

Punkt 14: Konsekvenser av arealpolitikken i KPA

Ny høring må inneholde en konsekvensutredning av arealpolitikken som legges til grunn i forslag til KPA med følgende tema:

- *Hvor og hvilke boligtyper ligger i boligpotensial i forslag til ny kpa*
- *innpendling og utpendling til kommunene rundt*
- *Kjørt kilometer og utslipp fra ulik næringstransport*
- *Hvilke ulike arealtyper de ulike områder innehar, som vil danne kunnskapsgrunnlag for beslutninger i de ulike næringsarealene i kommunen og i øvrige næringstomter i regionen.*

Dette vedtakspunktet ble endret i [prinsippaken i bygningsrådet 23.01.24](#), hvor hva som

skal utredes ble presisert og redusert. Noe av vedtaksteksten over er overstrøket for å vise hva som ikke er inkludert i denne høringen.

Resterende punkter er utredet, og utredningene er vist i digitale vedlegg lenket i teksten. For øvrig er konsekvensene av arealpolitikken i ny KPA utredet og begrunnet i den vedtatte Byutviklingsstrategien. Denne følger opp overordnede statlige føringer, Byutredning for Trondheimsområdet (trinn 1 og 2) og Byvekstavtalen. Se for øvrig kapittel 2 planbeskrivelsen som følger kommunedirektørens forslag til ny KPA av 15.09.2023.

Kommunedirektørens oppfølging og vurdering:

Fordeling av boligtyper i boligpotensialet i ny KPA

Kommunedirektøren har laget et kunnskapsgrunnlag, som er lagt ved som digitalt vedlegg. Det er utarbeidet tabeller og kart som viser fordeling og utvikling av boligtyper på fordelt på ti bydeler.

I vedlegget [kunnskapsgrunnlag boligtyper](#) vises utviklingen av:

- Boligtyper i ulike boligstørrelser i 2023
- Inndeling av boligtyper i Trondheim i 2023
- Antall bosatte og boliger i småhus og blokk i bydelene
- Historisk og forventet utvikling i fordeling av boligtyper i KPA-perioden
- Boligpotensial og ulike boligtyper i kjente arealplaner
- Mulighet for boligtyper i kjente arealplaner inkludert fortetting i ny KPA
- Person per bolig og husholdninger

Føringene i forslaget til ny KPA skal bidra til å sikre en variert boligsammensetning. Et av hovedgrepene for arbeidet med ny KPA har vært *“differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø”*. I ny KPA har følgende grep vært viktige for å sikre en variert boligsammensetning:

- mer presis bestemmelse (§ 10.1) om krav til variert boligsammensetning enn i gjeldende KPA (§ 29.1). Ny bestemmelse sier at i planer med over ti boliger skal boligstørrelser være varierte og vurdert ut fra boligstrukturen i nærområdet. Det er også en retningslinje om familievennlige boliger på bakkeplan.
- flere grep for å gjøre det enklere å bygge i sentrum og ved lokale sentrumskjerner
- utvidet område mot hyblifisering i tilknytning til sentrum, for å begrense ombygging av store boliger til hybelhus
- flere grep for å beholde familievennlige småhusstrøk i byggesone 3

Inn- og utpendling til kommunene rundt

Som presisert i prinsippssaken, kan en direkte påvirkning av forslag til ny KPA på inn- og utpendling ikke regnes ut. Graden av inn- og utpendling vil avhenge av mange andre

faktorer, for eksempel boligtilbud og tilgang på næringsareal og arbeidsplasser i kommunene rundt Trondheim, reisetid, kollektivtilbud, prisutvikling osv.

Det er utarbeidet et [kunnskapsgrunnlag over pendling](#) som viser inn- og utpendling til Trondheim og til næringsområder i Trondheimsregionen. Kunnskapsgrunnlaget er utarbeidet av Trondheimsregionen (IKAP) i samarbeid med Trondheim kommune.

I ny KPA har følgende grep vært viktige for å minimere inn-/utpendling til nabokommuner:

- tilstrekkelig boligpotensiale i ny KPA
- å gjøre det enklere å bygge i sentrum og ved lokale sentrumskjerner
- å gjøre det attraktivt å etablere arbeidsplasser i sentrumsområder
- å beholde attraktive og familievennlige småhusstrøk i byggesone 3
- ivareta eksisterende næringsområder som er tett på hovedvegnettet
- nye næringsområder for nyetableringer
- definere veglenker hvor kollektivnettet prioriteres

Arealtyper på næringsområdene

Det er utarbeidet kart som gir oversikt over hvilke naturverdier arealtyper (skog, myr osv) det er i ubebygde næringsområder i gjeldende og foreslått i ny KPA. Dette er vist i vedlegget [kunnskapsgrunnlag arealtyper](#).

Kartene viser hvor det er naturtyper registrert med svært stor til noe verdi, viltkart, og arealtyper (skog, dyrka mark, myr).

Eksisterende næringsområder som er bebygde er ikke inkludert.

Til sluttbehandling vil Kommunedirektøren også beregne klimagassutslipp av arealbruksendringene etter Miljødirektoratets metode for alle næringsområdene. Utslipp av bebyggelse, drift og anleggsfase er ikke medregnet i denne metodikken.

Punkt 15: Vassfjellet - utgår se PS 0025/24

Arealformål i ny KPA må endres i tråd med vedtatt reguleringsplan for vinter og sommeraktivitet i Vassfjellet.

Kommunedirektørens vurdering:

Bygningsrådet avklarte 23.01.24 (PS 0025/24) at dette punktet utgår fra høringen, siden arealformålet i forslag til ny KPA er i tråd med vedtatt reguleringsplan for Vassfjellet. Bevaring av myrene innenfor idrettsformålet kan påvirke mulighetene for plassering av sommerløyper for sykkel, se punkt 8.

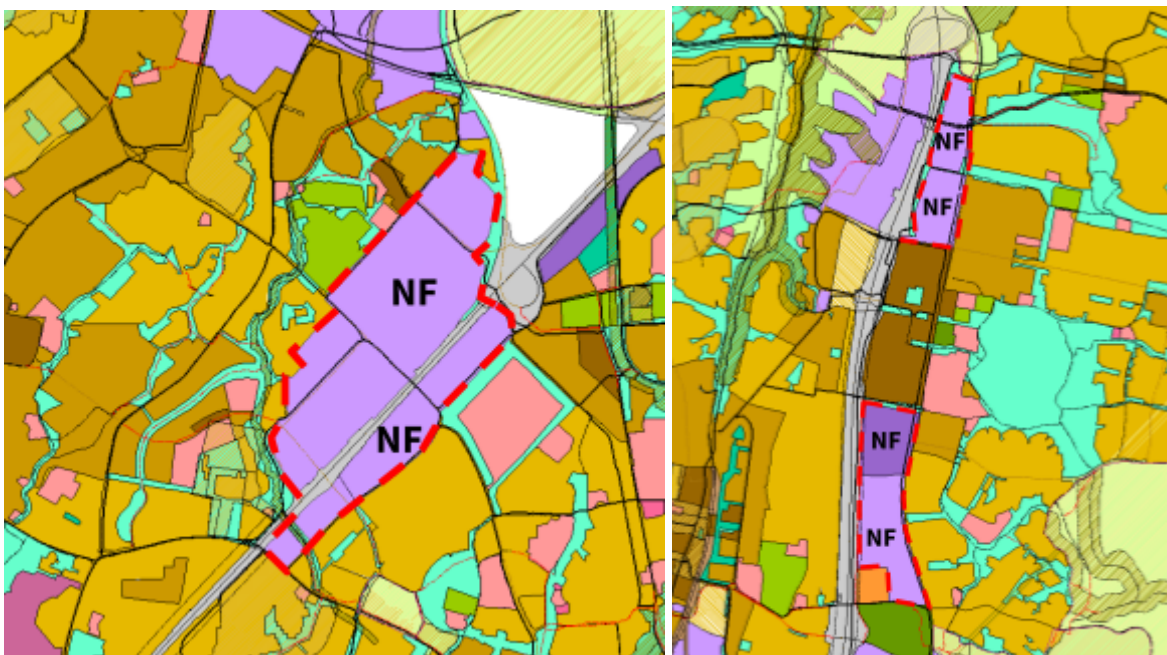
Punkt 16: Endring i bestemmelser - forretning på Tunga

Ønsker og høre følgende endret reguleringsbestemmelse i forslaget pkt. 24.4.1

Tredje kulepunkt § 24.4.1

Tunga skal også ha formål som et NF område på lik linje med Tiller, et område for plassskrevende varegrupper

Det aktuelle området er næringsarealet (rød omramming) som er vist i kartutsnittet til venstre under. I kartutsnittet til høyre er tilsvarende områder på Tiller vist .



Oppfølging av dette vedtakspunktet ble avklart i [prinsippaken i bygningsrådet 23.01.24](#).

Som følge av en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 11.12.2023, må bestemmelsene i kommunedirektørens forslag til ny KPA angående lokalisering av ulike typer næringsvirksomheter omgjøres til retningslinjer, inkludert § 24.4.1.

Dette betyr at det ikke vil være anledning til å åpne for spesifikke typer forretning/varegrupper i bestemmelsene. For å gi mulighet for forretning med plassskrevende varegrupper på Tunga (og Tiller) høres nå to alternativer:

- Alt A: De aktuelle områdene på Tunga og Tiller er avsatt til *Næringsbebyggelse* som før, men retningslinjene for rett virksomhet på rett sted (under § 18) angir i høringsforslaget at forretninger for plassskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor felter merket NF, på Tunga og Tiller.
- Alt B: De aktuelle områdene på Tunga og Tiller er avsatt til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* og merket KB5. I bestemmelsene (§ 24.7.6) angis det at KB5 kan

benyttes til *Næringsbebyggelse* og *Forretninger*, og det er lagt til en retningslinje om at det kun bør tillates forretninger med plasskrevende varegrupper.

Kommunedirektørens vurdering:

Det finnes allerede mange etablerte forretninger med plasskrevende varegrupper på Tunga og Tiller, og disse utgjør en betydelig andel av arealene. Det er stor bransjeglikning, og det er vanskelig å styre at forretningene i hovedsak selger plasskrevende varegrupper. Områdene har også andre typer forretninger, som møbler og interiør, og noe kontor og tjenesteyting. Å åpne for at enda større andel av disse næringsområdene tas i bruk til forretninger for plasskrevende varegrupper vil gi økt press på arealene, og kan utkonkurrere annen næringsbebyggelse. Forretninger på Tunga og Tiller vil konkurrere med Midtbyen som handelssentrum, og andre lokale sentrumskjerner, siden biltilgjengeligheten er svært god.

Næringsvirksomheter som ikke passer inn i byggesonene med boliger trenger å etablere seg på rene næringsområder som Tunga (avsatt til næringsformål). Mange har dessuten markedet sitt i Trondheim og bør lokaliseres tett på byen. Dersom de presses ut av disse områdene kan det føre til økt behov for næringsarealer andre steder i kommunen, noe som er svært krevende med tanke på arealnøytralitet og bevaring av landbruks-, natur- og friluftsområder.

Alternativ B vurderes å kunne få større konsekvenser enn alternativ A, og det er utarbeidet egne konsekvensutredninger for dette alternativet, nr 953 a (Tunga) og 954 a (Tiller). Dette siden det i bestemmelsene ikke kan spesifiseres hvilken type forretninger det åpnes for (jf. tolkningsuttalelse av 11.12.2023). Det kan kun gis anbefalinger om dette i retningslinjer som ikke er juridisk bindende.

Punkt 17: Erstatningsareal næring

Bygningsrådet ber kommunedirektøren finne erstatningsareal for Næringsareal som er foreslått tilbakeregulert i henhold til forslag fra MDG "flytting rød strek Tillermarka"

Oppfølging av forslaget er delt i tre punkt:

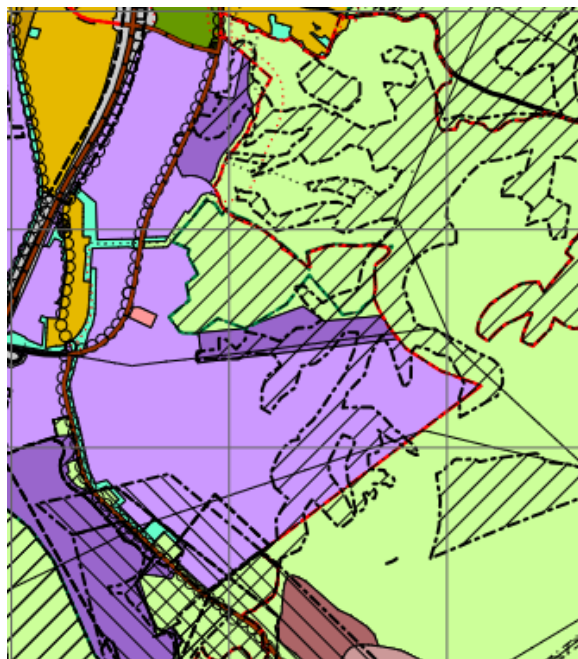
1: Tillermarka, 2: nye næringsarealer, og 3: næring som etterbruk.

1. Tillermarka

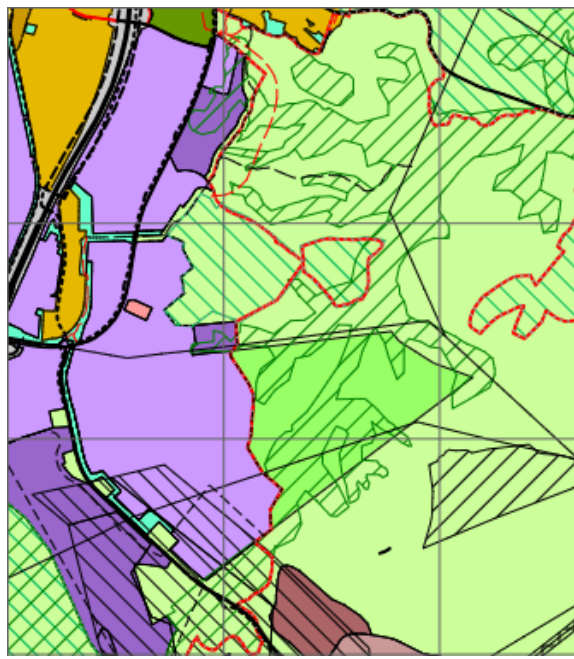
Det er tatt ut 521 dekar *nåværende næringsbebyggelse* for å ivareta Tillermarka og 13 dekar som er myr, til sammen 534 dekar *nåværende næringsbebyggelse*.

Det er tatt ut 67 dekar *framtidig næringsbebyggelse* for å ivareta Tillermarka sammenlignet med Kommunedirektørens anbefaling til sluttbehandling september 2023. Samlet er næringsområdene her redusert med $534+67 = \underline{601 \text{ dekar}}$.

Kommunedirektøren sept 23

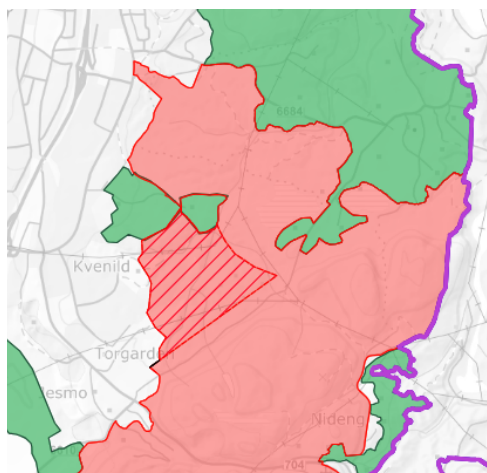


Utsnitt plankart tilleggshøring feb 24



Konsekvensene av å tilbakeføre næringsområdene har vært på høring tidligere.

Markagrensa er også flyttet, og endringen i markaområdene framgår av revidert temakart. Utsnitt som viser nye markaområder kan ses her, nytt marka-område er skravert. Se også [23](#) og [24](#).

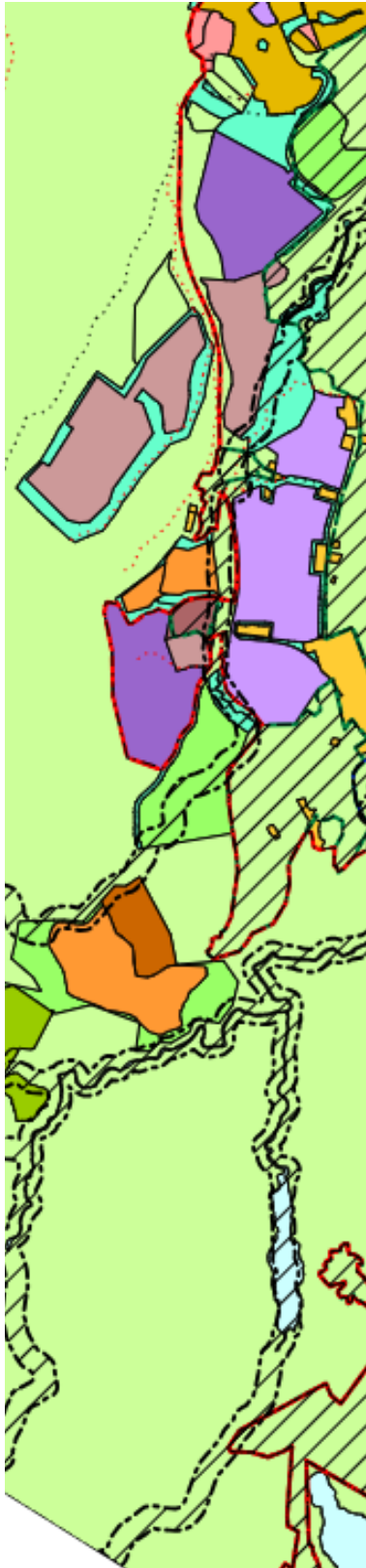
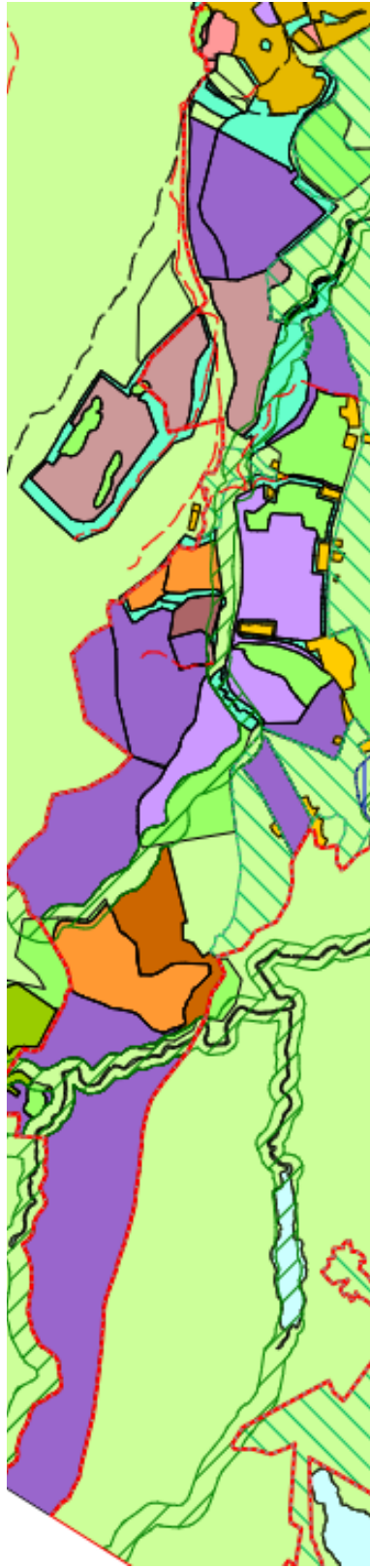


2. Nye næringsarealer Tulluan - Vassfjellet

I prinsippsaken 23.1.2024 vedtok bygningsrådet at flere områder på strekningen Forset - Tulluan - Vassfjellet skulle høres som framtidige næringsarealer som svar på vedtakspunktet om erstatningsarealer for tapte næringsområder i Tillermarka.

Erstatningsarealene inkluderer områdene som er omtalt i vedtakspunkt [36](#), som viser til i [tilleggsnotat 5](#) fra sak 109/23, behandlet av Bygningsrådet 14. november 2023.

Kartutsnitt fra plankartet Tulluan - Vassfjellet, som inkluderer forslagene 959-969 til nye næringsområder, og 607-609 som er tilbakeførte næringsområder på myr:

Gjeldende KPA	Anbefaling september 23	Høringsforslag feb. 2024:
		

Områdene er konsekvensutredet som nummer 959 til 969 og ligger mellom Forset i nord og kommunegrensa til Melhus kommune i sør, langs foten av Vassfjellet. Forslagene til nytt næringsareal i dette området har et samlet areal på 1595 dekar.

Det var også foreslått nye næringsområder her i Kommunedirektørens forslag september 2023, forslag 40 Vassfjellet og 405 Forset, som til sammen er 435 dekar.

Noen av de ubebygde næringsområdene på Tulluan som er avsatt til næring i gjeldende KPA består av myr. I dette høringsforslaget er disse tilbakeført til LNFR som oppfølging av [vedtakspunkt 8: Bevare myr](#). Myrområdene gir en reduksjon på 207 dekar.

Nye næringsarealer i denne høringa:	+ 1 595 dekar
Nye arealer i forslag sept 23	+ 435 dekar
Tilbakeførte myrområder:	- 207 dekar,
<u>Summert nytt næringsareal:</u>	<u>= 1 823 dekar</u>

Til sammen gir dette 1823 dekar avsatt til framtidig næringsbebyggelse i strekket fra Forset - Tulluan - Vassfjellet i plankartet som nå sendes på høring.

Kommunedirektørens vurdering:

Forslagene er i tråd med hovedgrep i KPA om å sikre nok areal til næringsbebyggelse. Dersom områdene skal bygges ut, er arealkrevende næringsbebyggelse i tråd med KPAs prinsippl om rett virksomhet på rett sted.

Formålsendringene er i strid med vedtatt hovedgrep om å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og utbygging vil gi en spredning av bystrukturen, særlig de sørligste forslagene. Omfanget av arealendringene er store. Forslagene berører uberørte naturområder, som har viktige funksjoner for vilt og naturmangfold, og som friluftslivsområder. Konsekvensutredningene viser at flere av arealene har svært store konsekvenser for registrerte naturtyper med svært stor og stor verdi, og rødlistede arter. Dette gjelder spesielt forslag 966, 968 og 969. Det går tapt områder med så høye naturverdier at det vil være i strid med vedtatt hovedmål i kommunedelplan for naturmangfold om å stanse tap av naturmangfold.

Omdisponeringen har ført til at foreslått markagrense og foreslått grønn strek flyttes. Område 960 og 961 består av fulldyrka jord og er særlig utfordrende for jordvernet, men også andre forslag berører dyrkbar jord.

Noen av områdene vil få direkte tilknytning til ny vegtrase for fv. 704, som skal ferdigstilles høsten 2024. Forslagene som ligger ved krysset ny fv.704 og dagens fv. 704 (Brøttemsvegen) ligger ca. 9 km fra E6 og Tiller, med en kjøretid på ca. 10 minutter. Andre nye næringsområder kan få tilknytning til Vassfjellvegen, eller via etablering av nye og lengre adkomstveger.

Nye næringsarealer vil ha behov for energi. Det er ikke vurdert hvordan kraftbehovet for næringsarealene som legges til i denne høringen kan løses, eller hvilke konsekvenser dette vil få.

2 030 dekar nye næringsområder tilsvarer 284 fotballbaner. (FIFA 11-bane på 68m x 105m)
207 dekar tilbakeføring av myr tilsvarer 29 fotballbaner.

3. Næring som etterbruk av massedeponi og masseuttak

I tillegg til de nye næringsområdene, er det foreslått i bestemmelse § 24.3 og § 24.6.2 at områder for *massedeponi* og *råstoffutvinning* langs fv. 704 og Vassfjellvegen kan ha næringsbebyggelse som etterbruk, dersom dette sikres i reguleringsplan. Dette er oppfølging av vedtakspunkt [36](#) og tilleggsnotat 5.

Bestemmelsen vil medføre at tre felt avsatt til råstoffutvinning og to felt avsatt til massedeponi kan bli næringsområder på sikt. Disse områdene var kalt B, D, E, og del av C og J i tilleggsnotat 5.

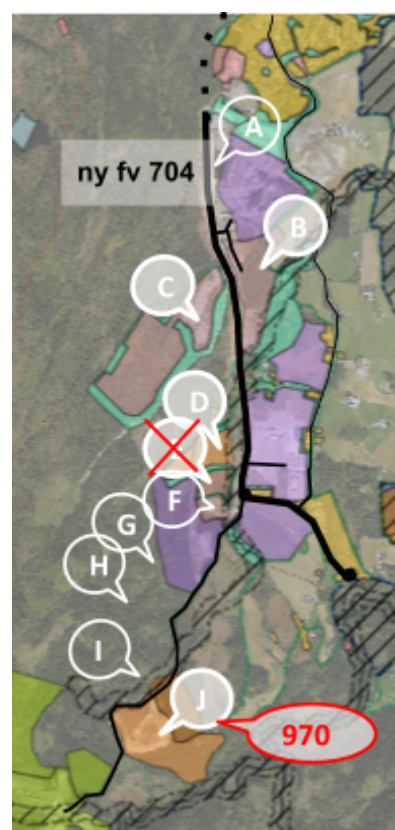
Område E er foreslått omdisponert til næringsformål siden massedeponiet avsluttes i 2024.

Det er foreslått et nytt område til massedeponi (KU nr 970 Furuhaugen) som også vil omfattes av ny bestemmelse.

Regnestykke for områdene i dekar:

B: 150 + del av C: 80 + D: 70 + J: 195 + nr 970: 150
= 645 dekar

Illustrasjon fra tilleggsnotat 5, påført endringer



Uttak og deponering av masser vil pågå i flere tiår, og dersom det etableres sorteringsanlegg vil dette bidra til en mer miljøvennlig massehåndtering og redusert behov for masser. Å tillate næring som etterbruk bør ikke erstatte sorteringsanlegg.

Kommunedirektørens vurdering:

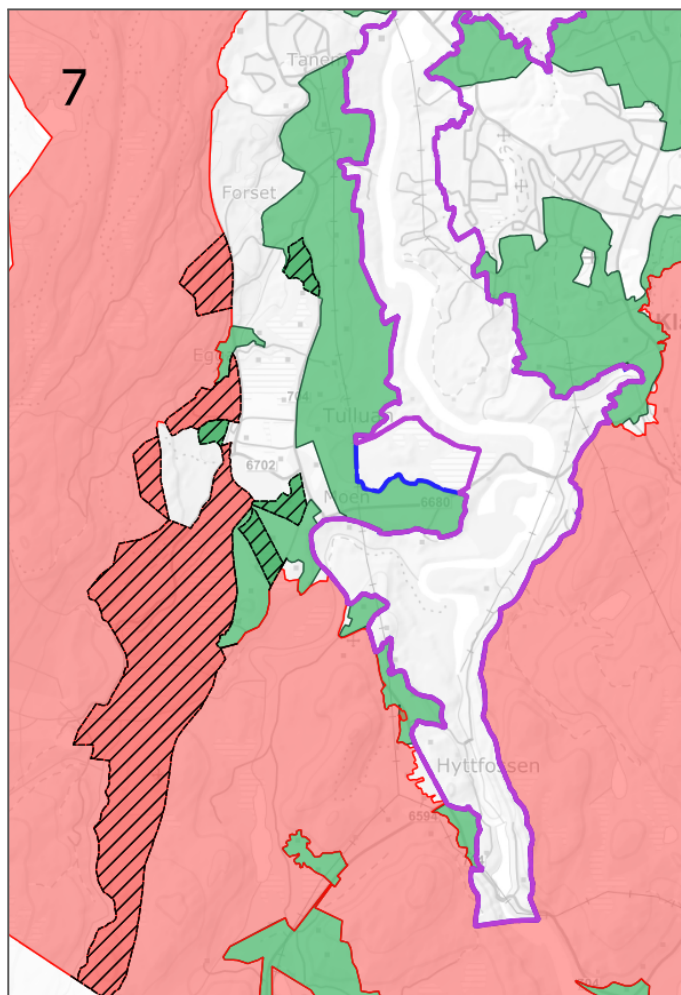
Dersom områdene skal ha næring som etterbruk vil dette påvirke hva slags masser som kan deponeres og hvordan råstoffutvinning kan gjennomføres. Det er ikke utredet hvorvidt etterbruk til næring vil redusere hvor mye som kan deponeres. Næring som etterbruk kan utløse behov for skjermende terreng mot tiliggende markaområder.

Områder avsatt til råstoffutvinning (nåværende og framtidig) har stort sett direkte tilknytning til ny trasé for fv. 704, og ligger i nærhet av andre arealer vist som C-områder i KPAs temakart for *rett virksomhet på rett sted*. Næring som etterbruk vil være en endring fra det som er vedtatt i detaljplanene Grustak Tulluan (k1998004) og Nedre Forset (k2018002), hvor det er satt krav om tilbakeføring til naturområder etter endt uttak.

Områder til massedeponi og råstoffutvinning har tidligere vært vist innenfor foreslått markagrense, siden områdene på sikt skulle tilbakeføres til LNFR og reetableres som områder for natur, friluftsliv eller landbruk. Siden det nå åpnes for næring som etterbruk, er markagrensa lagt utenfor disse områdene.

Endringene i foreslått markagrense framgår av revidert temakart.

Utsnitt fra temakartet med tapt markaområde med svart skravur:



Samlet oversikt over arealer som oppfølging av vedtakspunktet:

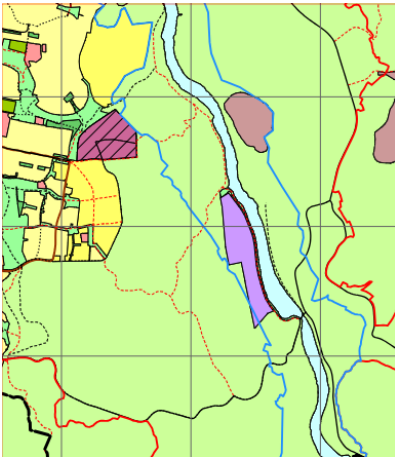
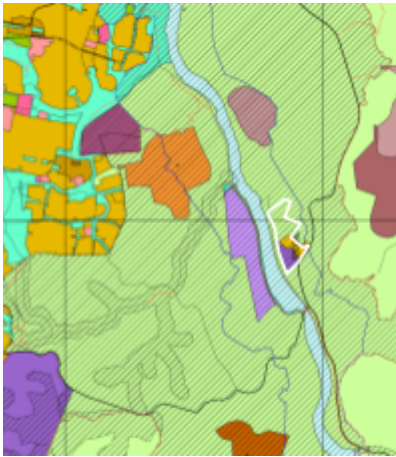
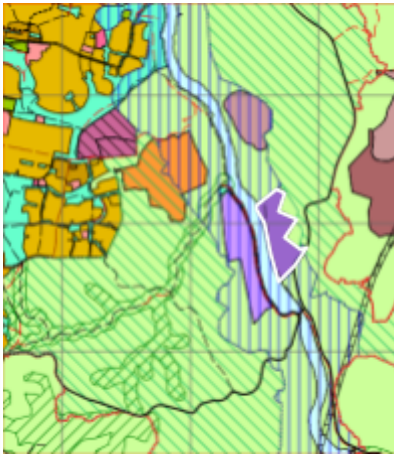
1:	Tillermarka og tap av næringsarealer:	- 601 dekar
2:	Nye og tilbakeførte næringsområder	+ 1 823 dekar
3:	<u>Næring som etterbruk:</u>	<u>+ 645 dekar</u>
	<u>Summert næringsareal på lang sikt:</u>	<u>= 1 867 dekar</u>

Punkt 18: Endring i arealformål - Eklestrøen, Dragvoll, Presthus og Øvre Rotvoll

1. Eklestrøen høres som næring
2. Universitetsområdet på Dragvoll, med det menes hele området som er regulert til byggesone 3 og parkeringsplassene, høres som næring
3. Presthusjordet høres som LNFR
4. Området på Øvre Rotvoll foreslått som idrettsområde høres som næring

1. Eklestrøen (KU 955)

Området er avsatt til *framtidig næringsbebyggelse* i høringsforslaget.

Gjeldende KPA:	Høringsforslag nov 2022:	Høringsforslag feb 2024:
		
LNFR, i Nidelvkorridoren	LNFR, framtidig næringsbebyggelse og byggesone 4	Framtidig næringsbebyggelse Nidelvkorridoren er tatt ut.

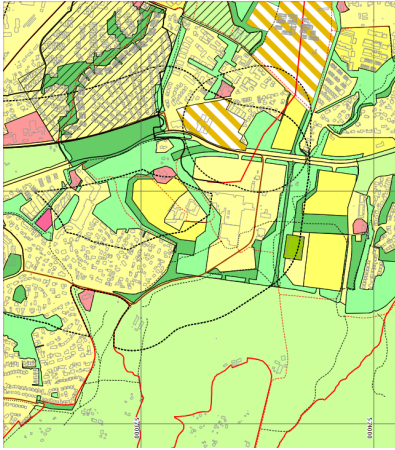
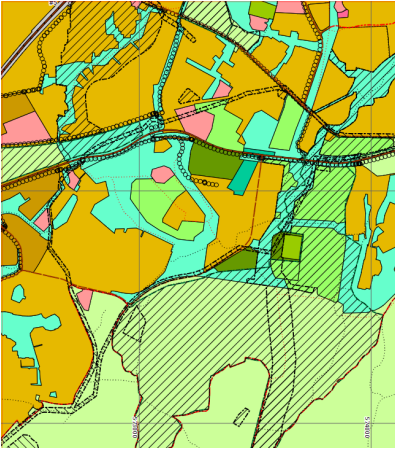
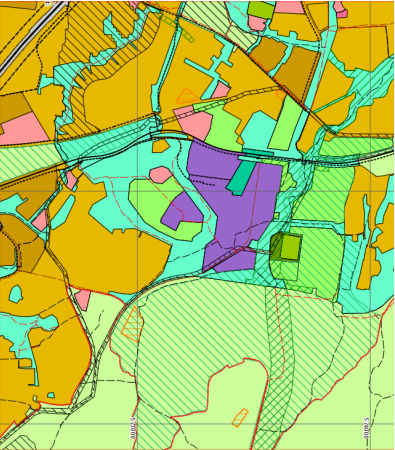
Kommunedirektørens vurdering:

Forslaget åpner for at eksisterende næringsbebyggelse kan videreutvikles, og gir 128 nye dekar avsatt til *næringsbebyggelse* i KPA. 75 dekar anses som “ledige”.

Forslaget strider med KPAs hovedgrep om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Det er registrert fulldyrka jord og dyrkbar jord i området. Det strider også med rett virksomhet på rett sted. Området er innenfor Nidelvkorridoren, og strider med 100-meters byggeforbudsgrense mot Nidelva. Det er ikke adkomst til arealene fra hovedvegnettet, uten at transporten må gå via boligområder og veger uten tilbud for myke trafikanter. Se konsekvensutredning nr 955.

2. Dragvoll (KU 956)

Universitetsområdet Dragvoll er avsatt til framtidig næringsbebyggelse.

Gjeldende KPA:	Anbefalt sluttbeh. sept 2023:	Høringsforslag feb 2024:
		
Boligbebyggelse	Byggesone 3 og idrettsanlegg	Framtidig næringsbebyggelse

Kommunedirektørens vurdering:

Å avsette hele Dragvoll til framtidig næringsbebyggelse er i tråd med hovedmål om å sikre en arealnøytral byutvikling, ettersom arealene er bebygd og avsatt til bebyggelse i gjeldende KPA. Universitetsområdet er tidligere foreslått avsatt til byggesone 3 hvor det også tillates næring, i tillegg til bolig, idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting. Parkeringsplassene har vært hørt både til idrettsanlegg, bussdepot, byggesone 3 tidligere, og Kommunedirektøren har tidligere anbefalt å avsette 41 dekar til idrettsanlegg. Det er underdekning av areal til idrettsanlegg i øst og sentralt i Trondheim. Se konsekvensutredning nr 956.

3. Presthus

Presthusjordet som LNFR er beskrevet som del av *Andre endringer*, [Rotvoll-trekanten og Presthusjordene](#) lengre ned i dokumentet.

4. Øvre Rotvoll

Området ble hørt avsatt til framtidig næringsbebyggelse som et [alternativ](#) i hovedhøringen november 2022. Dette forslaget er derfor ikke sendt på høring på nytt. Se heller oppfølging av [punkt 2: arealer til næringsformål](#) for samme område.

Punkt 19: Nytt bestemmelsesområde for bynaturpark

Det opprettes et bestemmelsesområde for bynaturpark nord for Lade allé. Her skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskapet på Ladehalvøya nord for Lade allé. Bygningsrådet ber om at det utarbeides økt krav til blågrønn faktor i dette bestemmelsesområdet. Det skal også innarbeides bestemmelser som sikrer alléene i området, og eventuell opparbeidelse av nye alléer.

I høringsforslaget er det lagt til et bestemmelsesområde som dekker alt areal nord for Lade Allé (se kartutsnitt under). Dvs med avgrensning mot Ormen Langes veg i vest og mot Leangen gård i øst. Det er i bestemmelsene lagt føringer for området under § 32.10 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark.



Forslag til særskilte krav til blågrønn faktor for området foreslås angitt i *Norm for blågrønn faktor*, som er et vedlegg til ny KPA (foreslått norm: [Vedlegg 8 - Norm for blågrønn faktor](#)). Forslag til norm er ikke endret til denne høringen, men foreslåtte endringer for området med bynaturpark er gjengitt i tabellen under.

Formål	Geografisk beliggenhet	Normens minstekrav Blågrønn faktor	Minstekrav blågrønn faktor i bestemmelsesområde for bynaturpark på Lade
Bebyggelse			
Boligbebyggelse	Sone 1+2	0,8	0,9
	Sone 3+4	0,9	1,0
Skole, barnehage, helse og omsorg	Sone 1+2	0,7	(0,75)
	Sone 3 +4	0,8	0,9
Kultur og idrett	Sone 1+2	0,6	0,7
	Sone 3 +4	0,8	0,85
Kontor, forretning og annen tjenesteyting	Sone 1+2	0,5	0,55
	Sone 3 +4	0,6	0,65
Næring med industri, håndverk, lager, logistikk	Hele kommunen	0,2	0,4
Blandet formål*	Sone 1+2	Hovedformål	Hovedformål*
	Sone 3+4	Hovedformål	Hovedformål*
Samferdsel			
Gate	Sone 1+2	0,1	(0,15)
	Sone 3 +4	0,15	(0,2)
Bylivsgate, gågate og gatetun og fellesprivat adkomstgate	Hele kommunen	0,3	0,35
Byrom: torg/ plass	Hele kommunen	0,5	0,6

Kommunedirektørens vurdering:

Naturverdier, kulturmiljø og landskap

Når det gjelder hensynet til naturverdier, kulturmiljø og landskapet på Ladehalvøya anses dette også i kommunedirektørens forslag som godt sikret. Flere av områdene får med det foreslåtte bestemmelsesområdet overlappende føringer for disse hensynene.

Kulturmiljø og landskap er sikret i kommunedirektørens forslag ved at nesten hele området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (hensynssone nr. 6.1). I forslaget som høres nå inkluderes også resten av de bebygde områdene i denne hensynssonen (se punkt 21: *Utvidelse av lystgårdslandskapet på Ladehalvøya*). De viktigste naturverdiene er sikret ved at flere deler av området er avsatt til hensynssone 560: *Bevaring naturmiljø*.

Blågrønn faktor

Når det gjelder økte krav til blågrønn faktor vil dette kunne bidra til at nye byutviklingsprosjekter på Ladehalvøya blir ekstra “blågrønne”. Samtidig vil det kunne bli noe mer krevende og kostbart å gjennomføre nye prosjekter.

Kravet til blågrønn faktor gir føringer for bruk av åpen overvannshåndtering og vegetasjonselementer uten å angi spesifikke løsninger. Vi har fortsatt lite erfaring med blågrønn faktor. Kommunedirektørens forslag til norm for Blågrønn faktor er i hovedsak basert på prøveprosjekt i Oslo, hvor blågrønn faktor beregnes etter *Norsk Standard for blågrønn faktor* (NS3845), men med noen endringer. Det antas at det vil være behov for å evaluere og justere kravene etter at faktoren har vært i bruk i tre til fire år.

Ut fra resultatet av prøveprosjektene og eksemplene vi har så langt i Trondheim ser det ut til at det er rom for å øke kravene for flere formål med 0,5 og 1,0 poeng. Det anses imidlertid krevende å øke kravene til skoler, barnehager, helse og omsorg i byggesone 1 og 2, og til gater og veger. Her anbefales å øke kravet med maksimalt 0,5 poeng, helst beholde foreslåtte normkrav inntil vi har samlet mer erfaringer med prosjekt der krav til blågrønn faktor var en premiss allerede ved regulering.

Eksisterende og nye alléer

Når det gjelder de foreslåtte føringene for eksisterende og nye alléer er disse mer spesifikke. Disse vil sette ekstra fokus både på bevaring av eksisterende og etablering av nye alléer innenfor bestemmelsesområdet.

Oppsummering

Innføringen av et slikt bestemmelsesområde vurderes å kunne bidra til flere alleer og flere blågrønne verdier i nye byutviklingsprosjekter på Ladehalvøya. Bevaring av natur, kulturmiljø og landskap på Ladehalvøya vurderes som godt sikret også uten denne hensynssonen.

Punkt 20: Utvide hensynssone bevaring naturmiljø på Ladehalvøya

Naturområde på Ladehalvøya markert i grønt utvides til å inkludere:

- Grønnstrukturen merket i KPA fra Djupvika parkeringsplass og opp til grønnstrukturens slutt ved Harry Bothners veg 5 og Østmarkveien 28R.
- Bredere naturområde likt grønnstruktur merket i KPA øst for Østmarkveien 49 og nord for offentlig tjenesteyting og landbruk og vest for Fagerheim allé.
- Grønnstrukturen fra krysset Olav Engelbrektssons allé og Smedstuveien østover til Knut Glomsaas' veg.

I høringsforslaget er hensynssonen utvidet som vist i kartutsnittet under med grønn skravur:



Kommunedirektørens vurdering:

De tre grøntdragene som er avsatt til formålet blå/grønnstruktur i plankartet, har nå også fått *hensynssone naturmiljø* over. Da vil retningslinjene i § 29.3 *Bevaring naturmiljø* også gjelde her. Disse sier at det ikke bør tillates tiltak som forringer de økologiske funksjonene, men at vegetasjon og skog bør forsterkes.

Deler av områdene er fra før foreslått med *hensynssone bevaring kulturmiljø* som del av lystgårdslandskapet på Lade. Bestemmelse § 9.3 *Hensynssoner kulturmiljø* sier blant annet at bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter skal vektlegges. Retningslinjen i § 29.6 *Bevaring kulturmiljø* sier blant annet at ny bebyggelse ikke bør være større enn at den grønne karakteren og landskapstrekk ivaretas, og at utomhusplaner skal vise grønne kvaliteter og trær.

Retningslinjene vil gi føringer for nye reguleringsplaner, hvor hensynene kan sikres i plankart og bestemmelser. Retningslinjene vil kun være veiledende for skjønnsutøvelsen i

byggesaker, og ikke rettslig bindende. Dette innebærer at retningslinjer vil ha begrenset betydning i byggesaker.

Disse tre områdene inngår i et område med store naturverdier takket være et gunstig klima og en mosaikk av åpne og tettere vegeterte områder. De skogkledde arealene består av eldre boreal løvskog med innslag av edelløvtrær. Kornkråke er en karakterart i området. Dette er en art Trondheim kommune har et særlig ansvar for ettersom kommunen har en stor andel av nasjonal bestand. En trussel er hogst av reirtrær og nedbygging av næringssøksområder, slik som jorder og åkrer.

Område 1: Deler av området i nord overlapper med et område med viltinteresse (C-verdi) som er et område med mye spurvefugl. I tillegg er det kolonier av kornkråker i nærheten, som utgjør viltområdepunkt med svært høy verdi (A-verdi). Bevaring av reirtrær er viktig for å sikre arten. Skogen former en sammenhengende korridor fra sjøen og sørover mot Østmarka.

Område 2: Området omfatter deler av viltområde med C-verdi, særlig viktig for spurvefugl. Ivaretagelse av vegetasjonen her er svært viktig for å opprettholde leveområdene. Skogen er kartlagt som gress-urterik blandingsskog med verdi C.

Område 3: Dette området har i dag mye plenareal. Det er gjort registreringer av rødlistede fuglearter som stær (nær truet), gråspurv (nær truet) og grønnfink (sårbar), og også mer uvanlige arter som møll. Området grenser til et viktig viltområde (B-verdi) i sør, hvor minst 28 arter av spurvefugl hekker årlig. Området vil derfor kunne ha en viktig buffer mot dette området, samt ha verdi som næringssøksområde.

Punkt 21: Utvide hensynssone bevaring kulturmiljø på Ladehalvøya

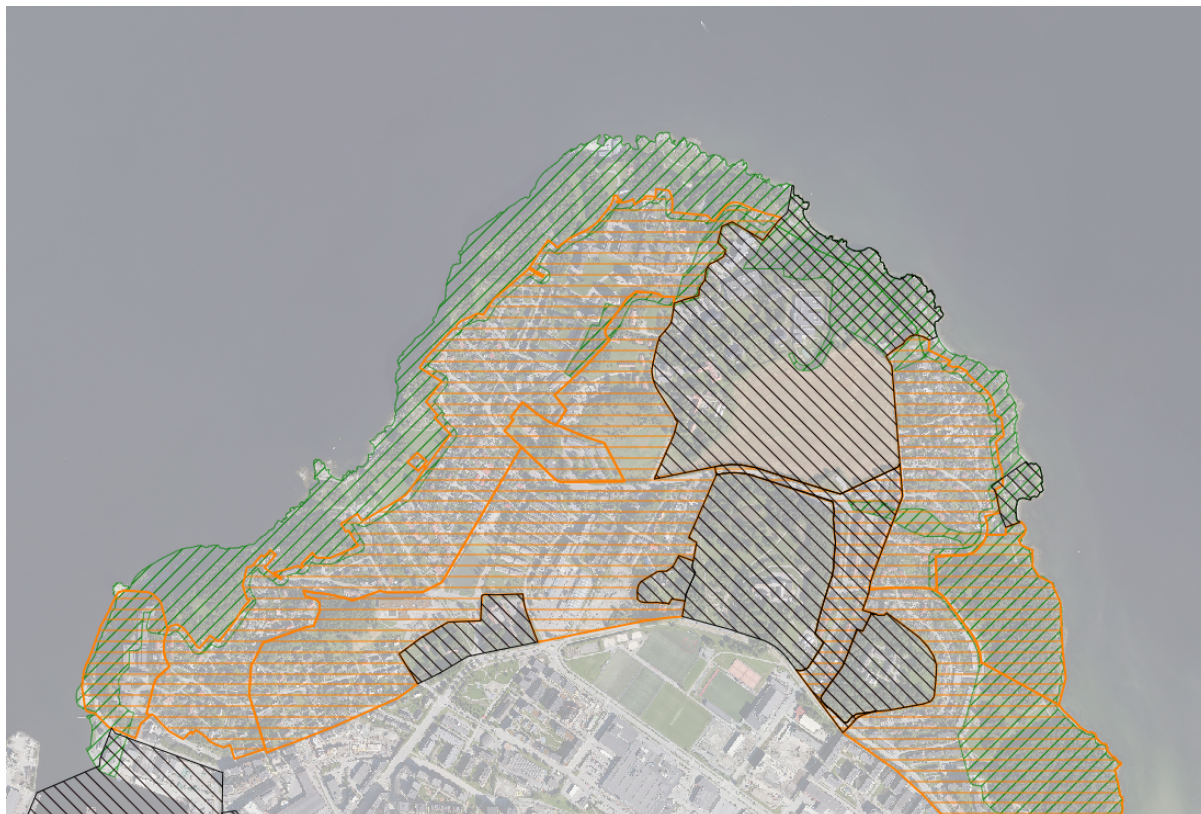
Lystgårdslandsskapet på Ladehalvøya (hensynssone 6) utvides til å inkludere større område blant villastrøket ut mot hensynssone økologisk korridor.

Flyfoto under viser foreslått utvidet hensynssone bevaring kulturmiljø med oransje skravur. Svarte skravur er hensynssone bevaring i gjeldende KPA. Langs kysten er hensynssone bevaring naturmiljø vist med grønn skravur.

Kommunedirektørens vurdering:

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplan Lade og Leangen gjorde Kommunedirektøren en kartlegging av kulturhistoriske landskapsverdier. Gjennom dette arbeidet ble det svært tydelig at det går et markant skille i Lade allé. Sør for alleen har store arealer blitt bygd ut til bolig og næring de siste 20 år. Nord og øst for Lade allé er landskapsverdier, kulturminneverdier og grønne kvaliteter fremdeles godt bevarte og

lesbare også fra fjorden. Den lave bebyggelsen (med unntak av høyblokkene), sterke grøntkarakteren og lystgårdene på kollene er et kulturmiljø som ønskes bevart.



Utsnitt fra tidligere temakart kulturmiljø:

Tidligere hørt utvidelse av hensynssone bevaring kulturmiljø er vist i oransje, mens svarte områder er hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende KPA.



Med en hensynssone vil bestemmelsen § 9.3 *Hensynssoner kulturmiljø* gjelde. Denne sier at nye tiltak skal sikre at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø opprettholdes. Eksisterende strøkskarakter skal være retningsgivende for ny bebyggelse, og store trær og andre grønne kvaliteter skal bevares. Ved nye tiltak innenfor eller i nærheten kan det kreves særskilt dokumentasjon på at dette ivaretas.

Alle hensynssonene er omtalt i eget vedlegg, [Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse \(versjon sept. 20203\)](#) hvor områdenes kulturhistoriske verdier beskrives nærmere.

Lystgårdslandskapet på Lade er beskrevet som hensynssone 6.1. Alle hensynssonene er også gitt sine egne særskilte retningslinjer (§ 29.6) som utdyper hva som skal hensyntas, og hvordan områdene eventuelt kan videreutvikles.

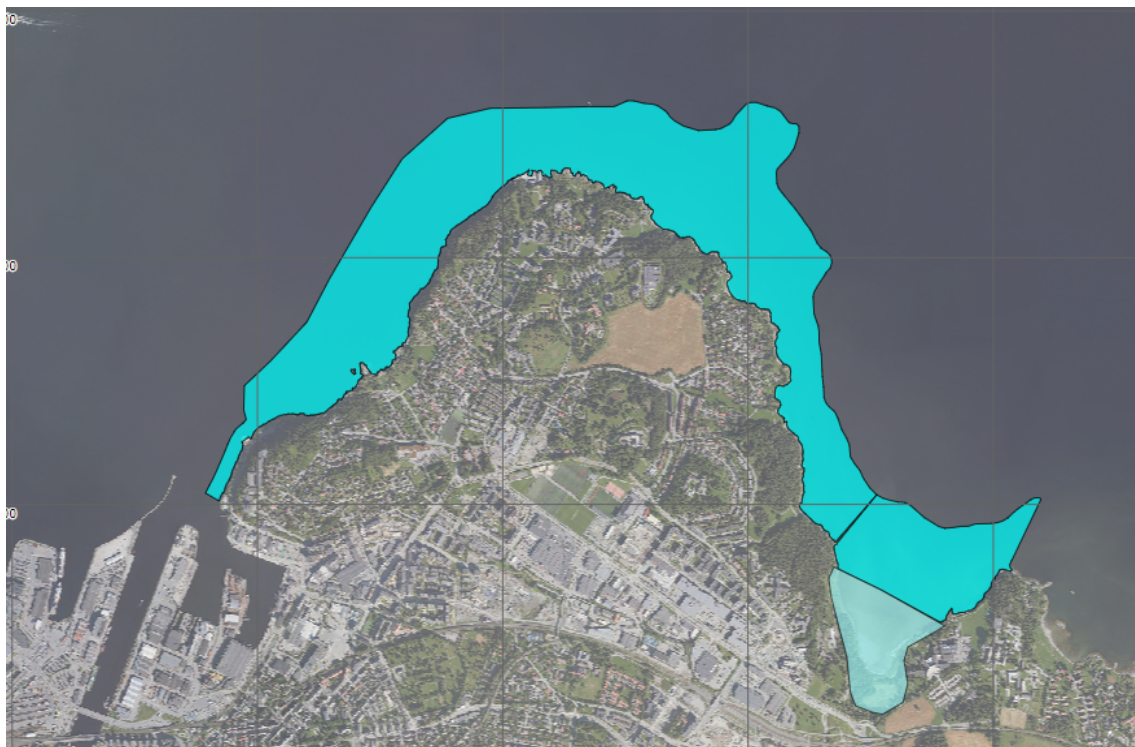
Områdene som nå får hensynssone kulturmiljø er fra før avsatt til byggesone 3 i Kommunedirektørens forslag til KPA. Bestemmelsene (§ 23.5.1) sier at utnyttelsesgraden i byggesone 3 skal tilpasses strøkskarakter og at kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt. Slik sett er småhusområdene allerede gitt føringer som skal sikre at den kulturhistoriske strøkskarakteren ivaretas.

Ved å inkludere de aktuelle småhusområdene i hensynssone kulturmiljø i tillegg vil det likevel bli satt ekstra fokus på disse forholdene ved endring av eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon, alleer, hager og trær, og oppføring av ny bebyggelse. Hensynssonen vil dermed kunne bremse eplehagefortettinga på Ladehalvøya ytterligere.

Punkt 22: Utvidelse av naturområde sjø (6600)

Naturområde sjø (6600) legges i et belte på minimum 60 meter fra land på strekningen fra "Talerøret" nord for Ormen Langes veg 16 langs Ladehalvøya til foreslått naturområde i Leangbukta.

Naturområde i sjø er lagt inn i plankartet. Se kartutsnitt under. Naturområdet i Leangbukta er allerede avsatt til naturområde i sjø i Kommunedirektørens forslag.



Formålsendringen er beskrevet i vedlegg 6, *Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområder i sjø*, se kapittel 4.

Kommunedirektørens vurdering:

Dersom en slik utvidelse skal ha tilstrekkelig verdi bør utvidelsen følge avgrensningen i Viltkartet, og ikke begrenses til 60 meter. Dette vil i større grad fange opp viktige næringssøksområder for sjøfugl i tillegg til strandsonen. Naturområdet er derfor blitt utvidet fra 60 meters bredde fram til Albueskjell-plattformen, til mellom 130 og 630 meter.

Leangenbukta utgjør imidlertid et mye viktigere *naturområde* i sjø, som viltområde. Området rundt Ladehalvøya tjener først og fremst som en buffersone mot denne.

Bestemmelsen § 27.3 *Naturområde* vil gjelde for området. Bestemmelsen forbyr blant annet tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk, og forbyr også motordrevne fartøy, med noen unntak. Det vil ikke være forbud mot ferdsel i dette naturområdet, slik det er foreslått i Leangbukta. Kommunedirektøren jobber forøvrig med en forskrift som vil regulere adgangen til vannskutere, som oppfølging av kommunedelplan for naturmangfold, [forvaltningsmål F 5.8](#).

Foreslått arealbruk medfører at områdene avsatt til *Friluftsområde* i sjø utgår langs Ladehalvøya, og områdene avsatt til *Bruk og vern av sjø og vassdrag* og *Ferdsel* reduseres.

Friluftsområde i sjø skulle ivareta de offentlige badeplassene på Ladehalvøya, vist under.



- 1: Korsvika
- 2: Østmarkneset og Djupvika
- 3: Ringvebukta
- 4: Smedstua og Fagerheimsbukta
- 5: Devlebukta

Når disse heller avsettes til *Naturområde* betyr det at faste installasjoner som tilrettelegger for bading ikke vil tillates, men bading vil fortsatt være lov. Badestiger, badeleker, brygger eller stupetårn er viktige for opplevelsen og bruken, og noen slike tiltak er også viktig for å forebygge drukning.

Det pågår arbeid med detaljregulering av Østmarkneset (r20200019). Hensikten er at Ladekaia skal få en tettere tilknytning til sjøen, og en molo med kaianlegg for rutebåt. Når området avsettes til naturområde, vil dette legge sterke begrensninger for tiltak i sjø og for etablering av kaianlegget. Siden området er værutsatt kan båtanløp til Ladekaia ikke etableres uten en skjermende molo.

Foreslått arealbruk medfører at areal avsatt til *Ferdsel* reduseres mellom Talerøret og Albueskjell inntil 60 meter fra strandlinja, markert på flyfoto under. Det betyr at det ikke vil være tillatt med skipstrafikk innenfor dette området. Kommunedirektøren kjenner ikke til om det er skipstrafikk til anlegget på Albueskjell-plattformen i dag.



Formålet *Naturområde* i sjø kan også påvirke grunneierrettigheter, slik som båtopptak, naust, fiske. Det er i første rekke nye tiltak som vil bli berørt.

Punkt 23: Flytting av Markagrensa (rød strek) i Tillermarka

Markagrensa (rød strek) vest i Tillermarka justeres i henhold til markagrensa i kommuneplanens arealdel 2007-2012, unntatt areal regulert til bebyggelse og anlegg i reguleringsplan for Torgårdsvegen (planID r20150033). Arealet avsettes til landbruk, natur og friluftsmål (LNFR). Hensynssone for naturtypen ravinelandskap i Tillermarka opprettholdes og kartfestes mer nøyaktig i samråd med NVE og Statsforvalter. Kart endres i tråd med dette.

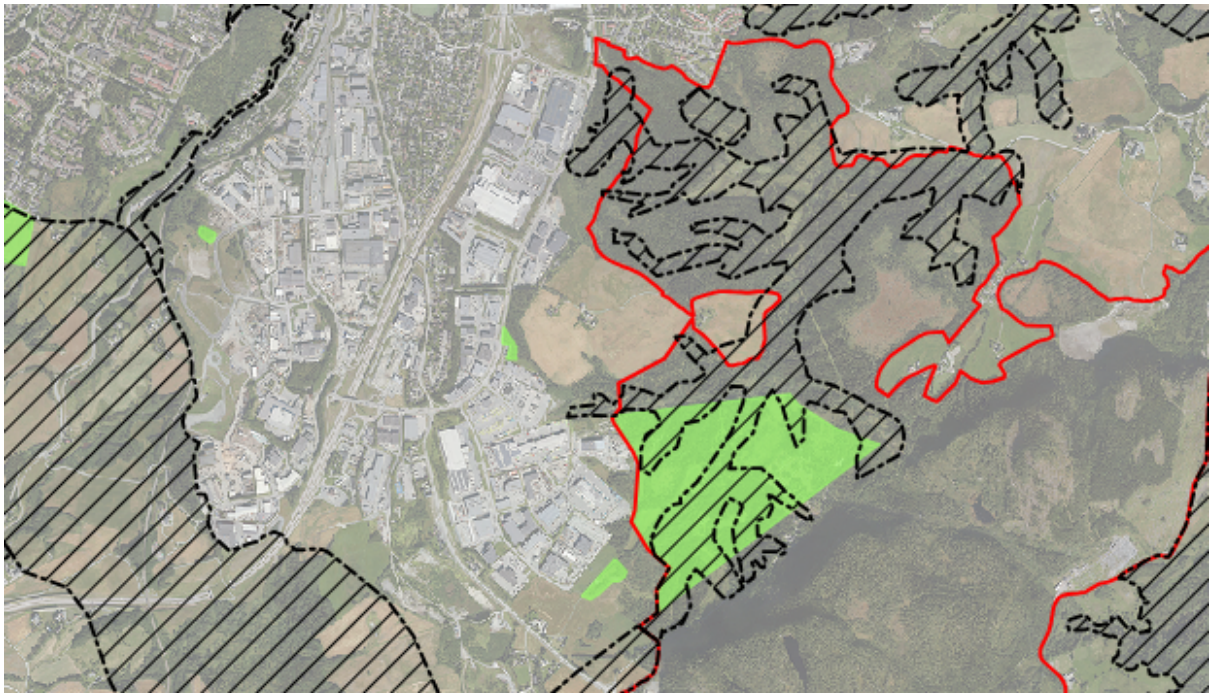
*Markagrensa i Tillermarka er flyttet i plankartet, slik at markaområdet blir større. Forslag til ny grense er vist med tykk rød strek på flyfoto under, og nytt område avsatt til *Framtidig LNFR* markert i grønt. Hensynssone bevaring naturmiljø er videreført i plankartet, vist i svart skravur under.*

Kommunedirektørens vurdering:

Konsekvensene av tilbakeføring av næringsområdet er beskrevet i tidligere høring som område 864 i [vedlegg 11, Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur](#), side 32.

Det sammenhengende ravinelandskapet i Tillermarka, som er klassifisert som svært viktig - kategori A, strekker seg inn på store deler av området. Området består av skog med høy bonitet. Avsatt til LNFR vil ravinelandskapet være ivaretatt.

Forslaget gir en reduksjon av ledig areal til *næringsbebyggelse* på 620 dekar sammenlignet med Kommunedirektørens forslag av 15.09.2023, hvorav 522 dekar er avsatt til *næringsbebyggelse* i gjeldende KPA.



Kommunedirektørens vurdering:

Konsekvensene av tilbakeføring av næringsområdet er beskrevet i tidligere høring som område 864 i [vedlegg 11, Nye områder til LNFR og blå/grønnstruktur](#), side 32.

Det sammenhengende ravinelandskapet i Tillermarka, som er klassifisert som svært viktig - kategori A, strekker seg inn på store deler av området. Området består av skog med høy bonitet. Avsatt til LNFR vil ravinelandskapet være ivaretatt.

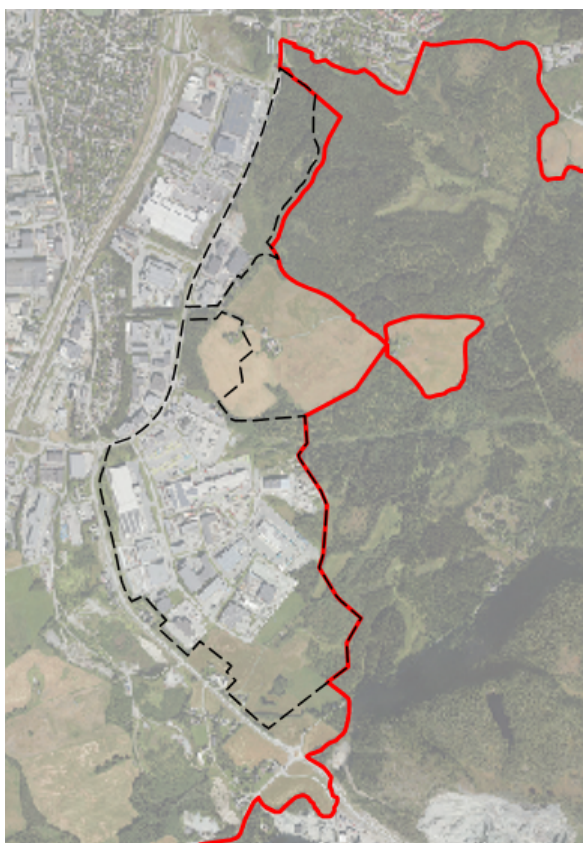
Forslaget gir en reduksjon av ledig areal til *næringsbebyggelse* på 620 dekar sammenlignet med Kommunedirektørens forslag av 15.09.2023, hvorav 522 dekar er avsatt til *næringsbebyggelse* i gjeldende KPA.

Området har god tilkomst fra hovedvegnettet og ligger tett på de utbygde næringsområdene på Tiller. Beliggenheten gjør tomte godt egnet for næringsvirksomhet. Området er stort, og kan fungere som erstatningsareal for næringsvirksomheter som må flytte fra mer sentrale deler av byen, og for nye virksomheter. Byen trenger arealer til arealkrevende funksjoner, som ikke bør flyttes til omegnskommunene siden dette vil medføre økt transportarbeid, og slike funksjoner er viktige for at Trondheim skal være en funksjonell by.

Flytting av *markagrensa* og innføring av *hensynssone friluftsliv* gjør at bestemmelsene til § 6.4 og retningslinjene til § 29.2 vil gjelde innenfor området, og dette betyr at hensyn til friluftsliv og økologiske funksjoner skal ivaretas. Det er også foreslått en retningslinje knyttet til hogst som vil gjelde for markaområdene.

Punkt 24: Nytt bestemmelsesområde for skjerming av Tillermarka

Bygningsrådet ber om at det utarbeides et bestemmelsesområde på næringsareal, avgrenset til areal øst for Fv 704 og Østre Rosten mellom Tilleråsen i sør og Tillerringen i nord, som skal ivareta natur-, landbruks- og friluftslivsinteresser i Tillermarka. Bestemmelsesområdet skal legge føringer for skjerming mot støy for natur- og friluftsområder, begrense unødvendig lysforurensning og synlighet fra marka samt tiltak for å bidra til god økologisk tilstand for bekkesystemet i Tillermarka med utløp i Nidelva.



Det er lagt et bestemmelsesområde over de aktuelle næringsarealene i plankartet.

Avgrensningen er vist på flyfoto, hvor forslag til ny markagrense også er vist.

Føringer for bestemmelsesområdet er lagt til som § 32.9 Bestemmelsesområde #11, Skjerming av Tillermarka

Kommunedirektørens vurdering:

Støy:

Nye næringsvirksomheter vil ofte være støykilder. Den generelle bestemmelsen § 19.1 sier at [retningslinje T-1442](#) skal legges til grunn for planlegging og søknad om tiltak. I tabell 3 i T-1442 er det angitt at for "Sammenhengende nærfriluftsområder og bymark utenfor by/tettsted" er anbefalt støygrense L_{den} 40 dB. Støy er sånn sett allerede ivarettatt med forslag til bestemmelse §19.1 for alle markaområder. I [temakart for stille soner](#) er markaområdene ikke markert, fordi de er inkludert i T-1442, tabell 3.

Kommunedirektøren har ikke kjennskap til dagens støynivå fra næringsvirksomhetene på Torgård, og hvorvidt disse overskrider støykravene som blir gjeldende dersom

markagrensa flyttes nærmere etablert næringsbebyggelse. Støykrav angitt som i L_{den} (day, evening, night) betyr at det er gjennomsnittlig støy over døgnet som skal legges til grunn.

Lysforurensning og synlighet fra marka:

Lysforurensning kan påvirke naturopplevelsen, og gi negative effekter for flere arter.

I planer og byggesaker kan en slik bestemmelse i KPA bidra til konkrete vurderinger i detaljplaner og byggesaker, og følges opp med krav som for eksempel at utelamper skal lyse nedover mot arealet som skal opplyses, eller at lyskilden skal være avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand. Det kan settes krav til fargetemperatur, styrke eller at lys skal være avslått når eiendommen/bygningen ikke er i bruk.

Punkt 25: Ny bestemmelse om økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at et områdes økologiske funksjon går tapt skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet som tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til naturrestaurering. Kriterier må utredes.

I høringsforslaget er § 11.1 om natur og grønne kvaliteter supplert med bestemmelsen “Dersom en reguleringsplan tillater at et områdes økologiske funksjon går tapt skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet som tiltaket medfører, i tråd med kriterier fastsatt av kommunen.” I tillegg er det lagt inn en retningslinje som beskriver når en økologisk funksjon går tapt og krav om økologisk kompensasjon trer i kraft.

Kommunedirektørens vurdering:

Bruk av økologisk kompensasjon i Norge

Økologisk kompensasjon er så langt lite brukt i Norge sammenliknet med andre land. Det finnes heller ingen internasjonal standard eller definisjon for økologisk kompensasjon, men det overordnede målet er at inngrep ikke skal gi netto tap for naturen sammenlignet med en fastsatt referansetilstand. Eventuelle tap kan erstattes med forbedrende tiltak og kompensasjonsarealer som sikrer lik-for-lik (lik naturtype med lik tilstand) utenfor anleggsområdet. Økologisk kompensasjon ble et juridisk virkemiddel i naturforvaltningen da naturmangfoldloven ble vedtatt i 2009: (§ 48).

Kriteriene for økologisk kompensasjon

Solbergregjeringen vedtok i 2019 [prinsipper for økologisk kompensasjon](#) basert på erfaringer fra pilotprosjektene og juridiske utredninger. Prinsippene tydeliggjør at “verdifull natur” defineres som natur som omfattes av Klima- og miljødepartementets rundskriv “[Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljömråder](#)” pkt. 3.6. Dette innslagspunktet er det samme som det Statsforvalter kan vurdere innsigelse på i utbyggingsprosjekt.

De nasjonale retningslinjene skal ivareta nasjonale interesser. Kommunedirektøren foreslår at kriteriene for når økologisk kompensasjon utløses, suppleres med regionalt og lokalt viktige naturområder, og at det kreves kompensasjon også for slike. Kompensasjonen må stå i forhold til den økologiske funksjonen som går tapt.

Ovennevnte rundskriv definerer økologisk kompensasjon slik: *“Økologisk kompensasjon innebærer at den ansvarlige for en utbygging som ødelegger eller skader verdifull natur, kompenserer for denne ødeleggelsen eller skaden. Kjernen i økologisk kompensasjon er at økologiske funksjoner som går tapt, erstattes av kompenserende tiltak. Kompensasjonen gjennomføres ved å restaurere, etablere eller beskytte natur av samme natur på et annet sted enn det som direkte berøres av utbyggingen, for å begrense netto tap av verdifull natur.”*

Kompenserende tiltak må gjennomføres og vedlikeholdes med tilstrekkelig kvalitet, slik at de økologiske funksjonene kan opprettholdes. Størrelsen på kompensasjonen avhenger av naturen som påvirkes. Kompensasjonsområdet bør befinne seg i nærliggende områder til området som går tapt, der dette er mulig.

Bruken av økologisk kompensasjon

Forslag til ny bestemmelse vil bety at alle områder som har verdifull natur kan få krav om økologisk kompensasjon, selv om området er avsatt til utbygging i gjeldende KPA og/eller reguleringsplan.

Økologisk kompensasjon kan bidra til å beskytte gjenværende natur i tråd med strategi 1 fra Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt høsten 2023; *“Hensynet til naturmangfold skal være en hovedpremiss i arealforvaltningen gjennom bevaring og restaurering.”* ([bystyresak 164/23](#)). Noen naturområder er likevel så viktige og sårbare at de ikke kan erstattes med økologisk kompensasjon.

Økologisk kompensasjon bør ikke bli en standardløsning. I tråd med tiltakshierarkiet for naturforvaltning skal utbygger først søke å velge et alternativ som unngår negativ påvirkning på naturen, deretter begrense konsekvensene som ikke kan unngås, og istandsette direkte effekter i etterkant av utbyggingen. Økologisk kompensasjon er siste utvei. Dette vil innebære vurderinger av hva som er “tilsvarende område” og hvorvidt restaureringen er tilfredsstillende gjennomført.

For at et system med økologisk kompensasjon skal fungere etter hensikten må kommunen ha et oppdatert kunnskapsgrunnlag for eksempel i form av et naturregnskap. I forbindelse med arbeidet med naturrestaurering er kommunen i ferd med å skaffe oversikt over restaurerbar natur. De samme områdene vil kunne være velegnet for kompensasjon. Dersom økologisk kompensasjon innføres i Trondheim, må det utarbeides en veileder for hvordan økologisk kompensasjon i praksis skal gjennomføres.

Punkt 26: Ny bestemmelse om Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren

I Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren som vist i hensynssone økologisk korridor skal ny bebyggelse og andre tiltak ikke tillates. Tiltak som forsterker korridorene og de økologiske funksjonene kan tillates.

Leinstrandkorridoren og Leirelvkorridoren er i forslag til ny KPA vist som hensynssoner for Bevaring naturmiljø (H560_1), med tilhørende retningslinjer (§ 29.3) om at det ikke bør tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene.

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-8 kan det til slike hensynssoner ikke angis bestemmelser, kun retningslinjer. Ønsket bestemmelse vil dermed være en ugyldig bestemmelse, og er ikke lagt inn i høringsforslaget.

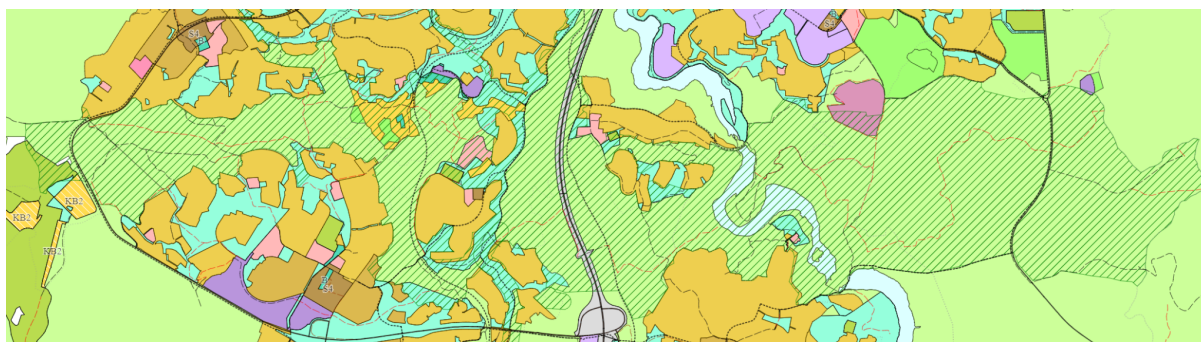
Områdene innenfor korridorene anses imidlertid å være relativt godt sikret mot ny bebyggelse og andre tiltak, da arealformålet her i hovedsak er LNFR. Til LNFR-formålet er det gitt følgende bestemmelse (§ 26.2):

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

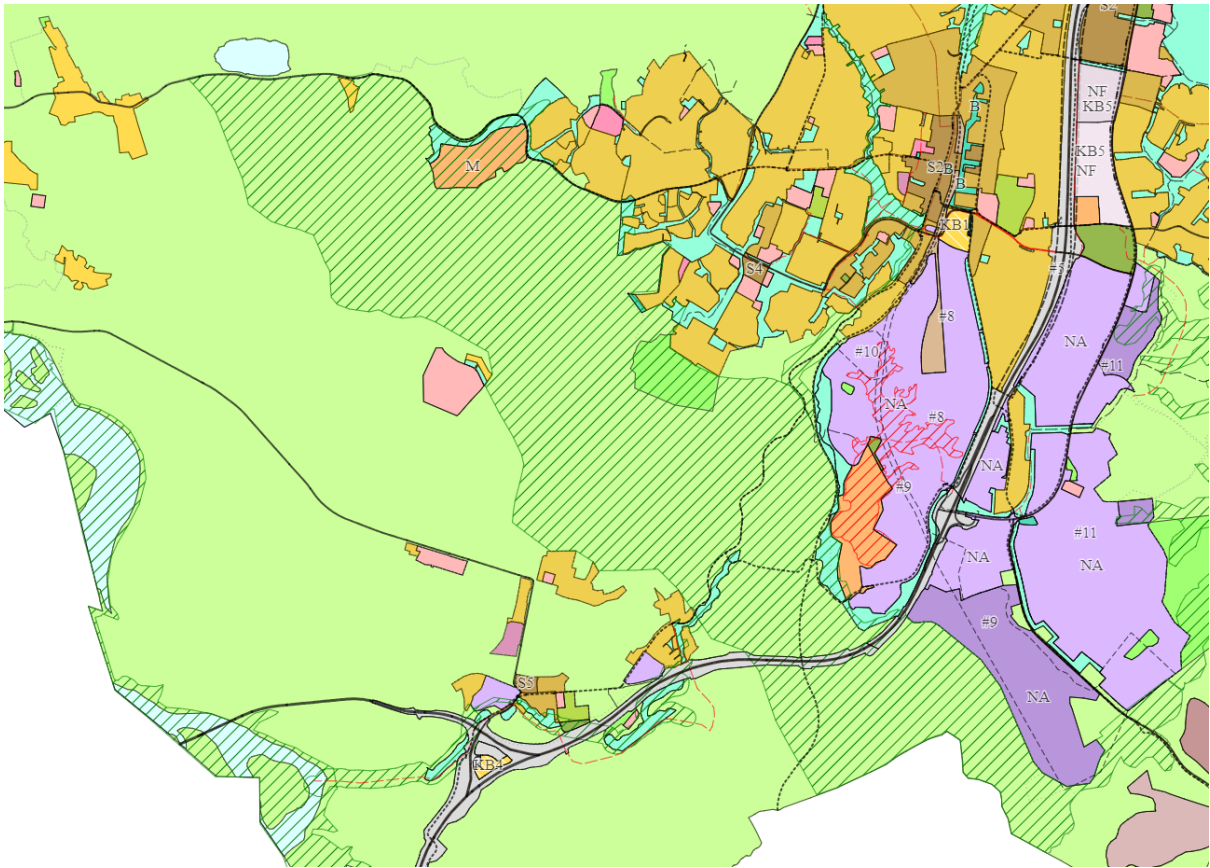
Det er også noen byggeområder innenfor korridorene, i hovedsak innenfor Leirelvkorridoren:

- byggesone 3 og 4 - flere områder med eksisterende boliger
- offentlig tjenesteyting - Romolslia skole og liten barnehage ved Nidelva
- idrettsanlegg - Romolslia og Granåsen
- grav- og urnelund - Leira kirkegård
- andre typer bebyggelse og anlegg - deponiområde ved Ringvålvegen

I høringsforslaget er byggesone 3 innenfor Leirelvkorridoren endret til byggesone 4. Dette er et alternativt tiltak for å følge opp de føringene som er ønsket i vedtakspunktet.



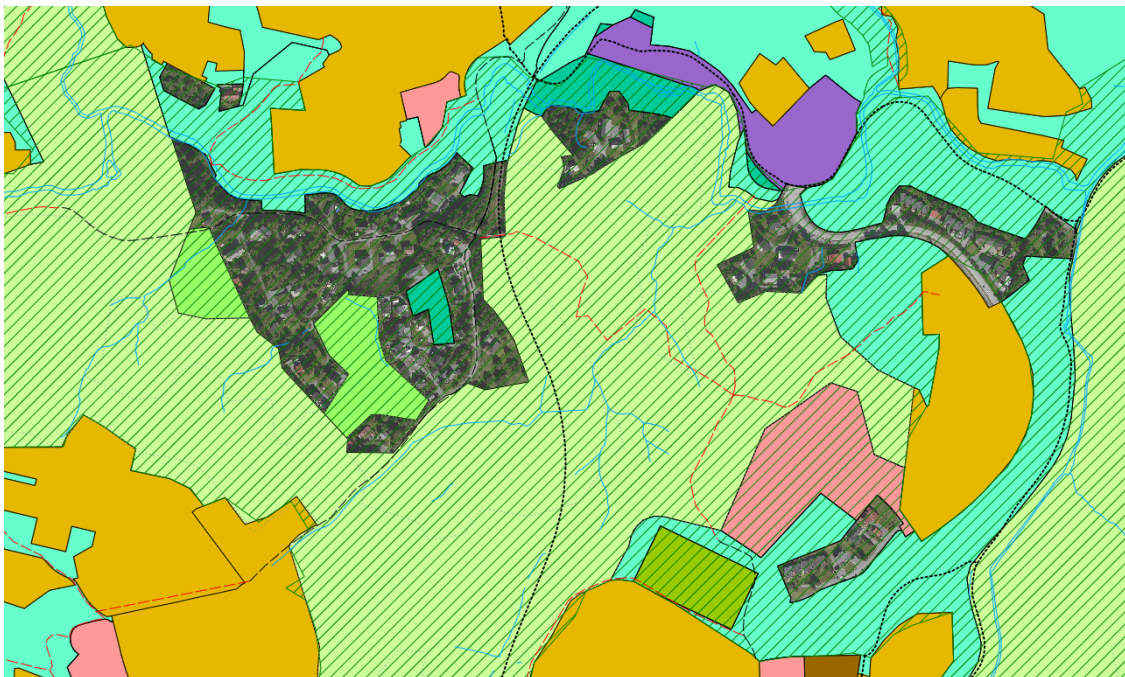
Leirelvkorridoren - skravert område (fra vest til øst, overlapp med bl.a. Nidelvkorridoren).



Leinstrandkorridoren - skravert område.

Kommunedirektørens vurdering:

Den foreslåtte endringen i byggesone gjelder områdene innenfor Leirelvkorridoren vist i kartutsnittet under (områder hvor flyfoto vises). Det ligger ingen byggesone 3 innenfor Leinstrandkorridoren.



Endring fra byggesone 3 til byggesone 4 innebærer en innskrenkning i formål og utnyttelsesgrad.

I byggesone 3 skal grad av utnytting tilpasses områdets strøkskarakter, og ved planlegging av større områder skal det legges vekt på effektiv arealbruk. I tillegg til boligbebyggelse tillates offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse.

I byggesone 4 skal grad av utnytting ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi, hvor det også kan tillates tjenesteyting som bidrar til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Denne endringen vil bety at utnyttelsesgraden og aktiviteten i de aktuelle byggeområdene holdes på et lavere nivå. Dette vil harmonere bedre med retningslinjene som er gitt for disse områdene, § 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1:

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser. (...)

Endringen fra byggesone 3 til 4 omfatter 121 dekar. Områdene er stort sett bebygde, men med småhusbebyggelse og et grønt preg. Området lengst mot nordvest har imidlertid en vedtatt reguleringsplan for 14 nye boenheter som ikke er gjennomført, r0149n - Kvitsteinvegen 110, 112, 114, felt 1, vedtatt i 2007. Denne reguleringsplanen viser tre mindre boligblokker som ikke er i tråd med føringene for byggesone 4, og kan med den foreslåtte endringen ikke gjennomføres. Det er ikke registrert andre planlagte boligprosjekter her i [kommunens boligfeltbase \(22.08.2023\)](#), og endringen medfører ingen vesentlig reduksjon av det samlede boligpotensialet.

Punkt 27: Nye bestemmelser og retningslinje om hogst

Hogst skal meldes til kommunen for kontroll av at skogbruksloven følges. Meldeplikten fastsettes av kommunen.

Til formålet *blå/grønnstruktur* er det foreslått en bestemmelse om meldeplikt for hogst (§ 25.1). Det er også foreslått å høre en bestemmelse som begrenser retten til å fjerne verdifull vegetasjon på ubebygde byggeareal før byggetillatelse er gitt (§ 11.2).

En retningslinje om meldeplikt for hogst er foreslått innenfor hensynssoner for friluftsliv (§ 29.2), det vil si innenfor Markagrensa. I henhold til plan- og bygningsloven (§ 11-8, c) kan det ikke gis bestemmelser til slike hensynssoner.

Kommunedirektørens vurdering:

En melding om hogst gir kommunen mulighet for å vurdere om planlagt hogst er i tråd med skogbruksloven. Etter skogbruksloven § 8 kan kommunen nekte hogsten eller sette vilkår for hvordan hogsten skal gjennomføres, dersom planene er i strid med skogbruksloven, reduserer eiendommens produksjonsgrunnlag vesentlig eller kan få uheldige virkninger for miljøverdier.

Bestemmelse (innenfor blå/grønnstruktur) og retningslinje (innenfor markagrensa) om hogst i KPA kan innføres i påvente av at kommunen vedtar meldeplikt etter skogbruksloven. Kommunedelplan for naturmangfold og høringsversjonen av kommunedelplan for landbruket i Trondheim foreslår å vurdere meldeplikt for hogst etter skogbruksloven. Dette kan gjøres som en oppfølging av arbeidet med skogbruksplaner som skal ferdigstilles i 2025. Et slikt arbeid vil bli tydeligere på hvilke verdier som skal ivaretas enn en retningslinje og bestemmelse i KPA.

Kommunedirektøren mener det også er viktig å beholde trær og annen verdifull vegetasjon på nye byggeareal så lenge som mulig. Bestemmelse om at det ikke tillates fjerning av verdifull vegetasjon før byggetillatelse er gitt (§ 11.2) er derfor foreslått. Dette vil være verdifullt for artene som bruker området og for karbonlagring i perioden vegetasjonen får stå. Dette kan også medvirke til at mer vegetasjon bevares ved utbygging, siden det gjennom planlegging kan vise seg at det ikke er nødvendig å fjerne alt.

Punkt 28: Landbruksbygg på Østmarka høres som LNFR

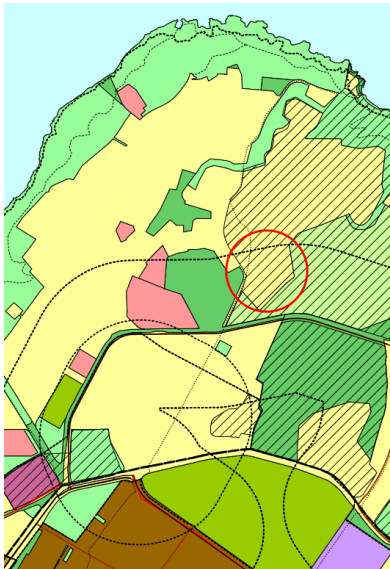
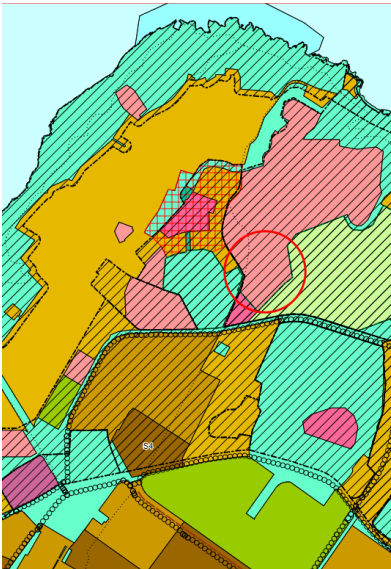
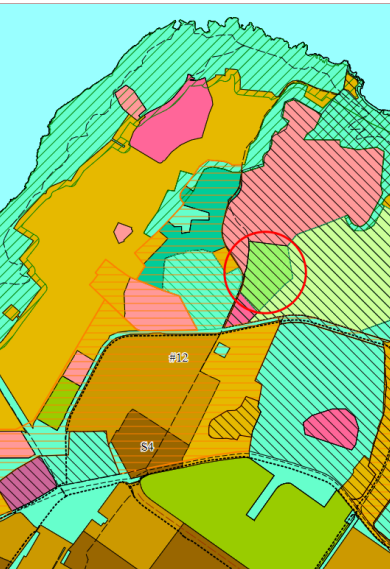
Landbruksbygg på Ladehalvøya vest for åker satt av til offentlig tjenesteyting høres som LNFR.

Området er avsatt til *Framtidig LNFR* i plankartet, og beskrevet som nr 972 i vedlegg 6, *Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområder i sjø*. Se kartutsnitt under.

Kommunedirektørens vurdering:

Bebyggelsen innenfor området er sykehusbygg i dag, og er ikke driftsenheten til jordbruksarealene. Hovedbygningene er fredet, og øvrige registrert med antikvarisk klasse C. Området som helhet er registrert som kulturminne av Riksantikvaren. Siden byggene er i drift som sykehusbygg, vil vedlikeholdstiltak og andre tiltak som sykehusbygg kreve dispensasjon fra LNFR-formålet. Tiltak som vanligvis er unntatt søknadsplikt vil bli søknadspliktige fordi de er i strid med arealformålet i KPA.

Formålsendringen kan derfor gjøre det vanskeligere å ivareta bygningene. Det kan tenkes at LNFR-formål kan redusere en mulig framtidig konflikt mellom landbruk og sykehus-utbygging, men utbygging er uansett sterkt begrenset av hensynene til kulturmiljø. Tilliggende dyrka mark er fra før avsatt til LNFR og innenfor grønn strek (hensynssone landbruk).

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
Boligbebyggelse, bevaring kulturmiljø	Tjenesteyting, bevaring kulturmiljø	Framtidig LNFR, bevaring kulturmiljø

Punkt 29: Ny byggesone 2 på Tanemsflata

Følgende areal høres som byggesone 2: Tanemsflata / Tanem Sentrum

Området er avsatt til byggesone 2 (Tanemsflata KU nr 944).

Kommunedirektørens vurdering:

Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingssone rundt en sentrumskerne og/eller en sentral kollektivlinje. Det er ønskelig at flest mulig nye boliger og arbeidsplasser kommer i byggesone 1 og 2. Tanemsmyra ligger ikke inntil en byggesone 1, og bussrute 72 er ikke en sentral kollektivlinje. Byggesone 3 og 2 skiller ikke på hvilke byggeformål som tillates, men hvordan bebyggelse, gaterom og uterom skal etableres. Dette innebærer at det i byggesone 2 stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering, og det kan tillates mer brudd med strøkskarakter. Dette området har kvaliteter som gjør det egnet for bolig, deriblant nærhet til idrettsanlegg,

marka og barneskole, men bymessig fortetting og transformasjon i dette området er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.

Området er avsatt til bebyggelse i gjeldende KPA, men er i realiteten myrområder av lokalt viktig verdi. Formålsendring som medfører bebyggelse av disse områdene vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet og tilbakeføring av karbonrike arealer som myr er.

I vedtakspunkt [8: Bevare myrområder](#) bestilte bygningsrådet at ubebygde myrområder skal høres tilbakeført. Dette området sendes derfor på høring i to alternativ, og er hvitt i plankartet. Alternative arealformål kan ses i vedlegg 2b til plankartet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
Framtidig boligbebyggelse	byggesone 3	byggesone 2

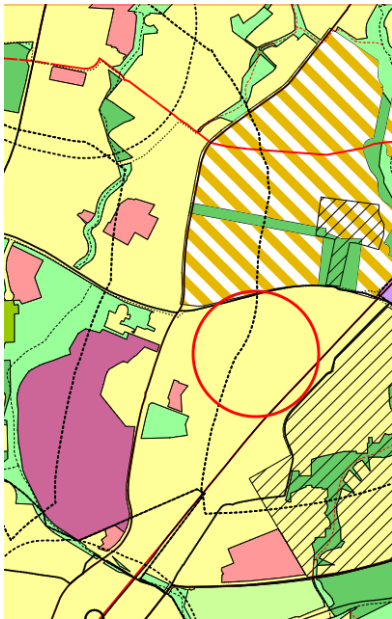
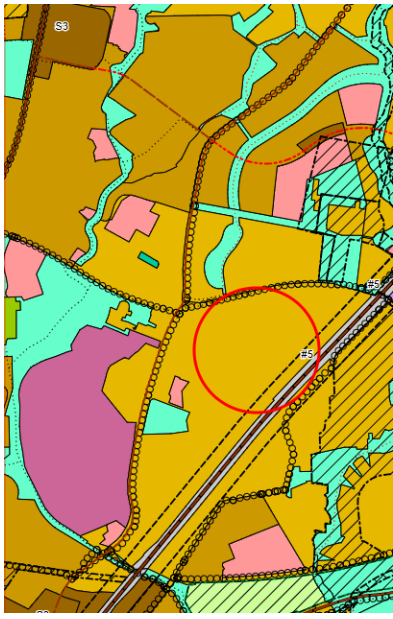
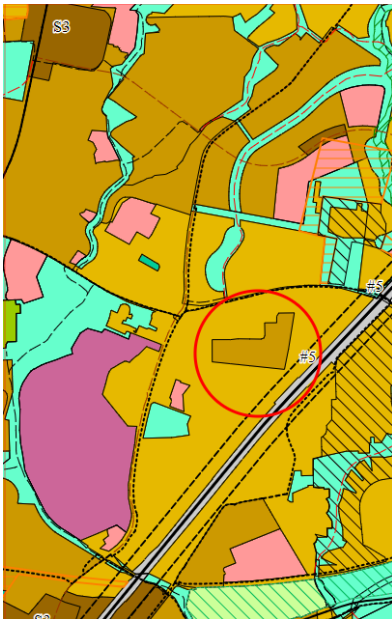
Punkt 30: Ny byggesone 2 på Brøsetekra

Brøsetekra 5, 7 og 13 høres som byggesone 2

Området er avsatt til byggesone 2 (KU nr 945).

Kommunedirektørens vurdering:

Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingssone rundt en sentrumskjerne og/eller en sentral kollektivlinje. Dette forslaget har ikke sentrumskjerne i nærheten og omkringliggende boligområder er avsatt til byggesone 3. Det er uklart hvorfor denne tomte skal ha et annet formål enn områdene rundt, og hvilke muligheter og målsetninger denne endringen skal bidra til her. En formålsendring fra byggesone 3 til byggesone 2 vil ikke påvirke hvilke byggeformål som tillates, men det vil endre hvordan bebyggelse, gaterom og uterom kan etableres. I byggesone 2 vil det stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering og det kan i større grad tillates brudd med strøkskarakter. Slik bymessig fortetting og transformasjon her er ikke i tråd med byutviklingsstrategien.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
Boligbebyggelse	Byggesone 3	Byggesone 2

Punkt 31: Endring og forkorting av bestemmelsene

For å unngå unødvendig høy detaljeringsgrad i et overordnet styringsdokument som Kommuneplanens arealdel, ber bygningsrådet om at forslag til bestemmelser bør reduseres. Vi ber om at blant annet disse bestemmelsene vurderes:

- 8.2.1, 8.2.2, 8.3.1-8.3.7, 10.2 10.3, 11.1-11.3, 12.3, 13.1.4, 15.3-15.5, 19.4, 21.2, 23.1.2-23.1.4, 23.2.1, 23.2.2
- kapittel §8, §12.2, §14.5.2, §15, §16, §21.2 og §32.4 fra bestemmelser til retningslinjer.
- Kapittel §7 da det ivaretas av gjeldende lover og forskrifter.

Kommunedirektøren har gått igjennom alle bestemmelsene nevnt i vedtakspunktet og endret og vurdert disse som angitt. Kommunedirektøren har i tillegg gjort en generell gjennomgang av bestemmelsene og retningslinjene ([Bestemmelser og retningslinjer - 15.09.23](#)) for å vurdere:

- om noen bestemmelser kan endres til retningslinjer
- om noen bestemmelser og/eller retningslinjer kan/bør tas ut av dokumentet

Det foreslås som følge av dette mindre endringer også under følgende paragrafer:

- § 1 Formål
- § 2 Virkninger av planen
- § 3 Plankrav og medvirkning

- § 9 Kulturminner og kulturmiljø
- § 10.4 Uteoppholdsareal (kvalitetskravene)
- § 13 Mobilitet
- § 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering
- § 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

Det er i dokumentet med bestemmelser og retningslinjer (vedlegg 3) som sendes på høring markert hvilke bestemmelser og retningslinjer som er endret ved at disse har svart ordinær tekst. De andre er vist i lys grå tekst, og er ikke endret (med unntak av mindre rettinger av ord og nummerering o.l.).

Kommunedirektørens vurdering:

Formålet med denne bestillingen er å kutte ned omfanget av og detaljeringsgraden i de foreslåtte bestemmelsene til ny KPA. De foreslåtte endringene fra bygningsrådet under punkt 31, samt andre forslag til endringer fra Kommunedirektøren, bidrar til dette.

Flere av endringene medfører samtidig at tema som er viktig å ivareta i ny KPA ikke blir ivaretatt i like stor grad. Dette gjelder særlig temaene arkitektur og byform (§ 8), blågrønn faktor (§ 12.2), energi- og klimatiltak (§ 15), klimarelatert risiko og skredfare (§ 16) og massehåndtering (§ 21.2), da bestemmelsene om disse temaene foreslås omgjort til retningslinjer.

De konkrete konsekvensene av endringene for hver enkelt bestemmelse er beskrevet i vedlegg 7: *Konsekvenser av punkt 31 Endring og forkorting av bestemmelsene.*

Lengden på dokumentet

På grunn av de ovennevnte endringene er det kuttet ca sju sider med tekst i dokumentet med bestemmelser og retningslinjer (vedlegg 3). De delene som i hovedsak er forkortet er:

- § 1 Formål - ca 2/3 side kortere
- § 7 Levekår og folkehelse (tatt helt ut) - ca 2/3 side kortere
- § 8 Arkitektur og byform - ca 1/2 side kortere
- § 11 Natur og grønn kvaliteter - ca 1/2 side kortere
- § 12.2 Blågrønn faktor - ca 1/4 side kortere
- § 13 Mobilitet - ca 1/3 side kortere
- § 15 Energi og Klima - ca 2/3 side
- § 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet - ca 1/2 side kortere
- § 23 Bebyggelse og anlegg - byggesone 1-4 - ca 1 side kortere
- § 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570) (flyttet til vedlegget *Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse*) - ca 2 sider kortere

Ny høringsversjon av dokumentet er likevel kun 2,5 sider kortere enn dokumentet i Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling. Dette skyldes blant annet:

- en ekstra side med leseveiledning først i dokumentet (§ 1 starter på s. 6)
- ca tre ekstra sider pga flere alternativer av flere av bestemmelsene
- ca en halv side med nye bestemmelser, herunder om nye bestemmelsesområder, som følge av andre vedtakspunkt

Punkt 32: Nye arealer for boliger

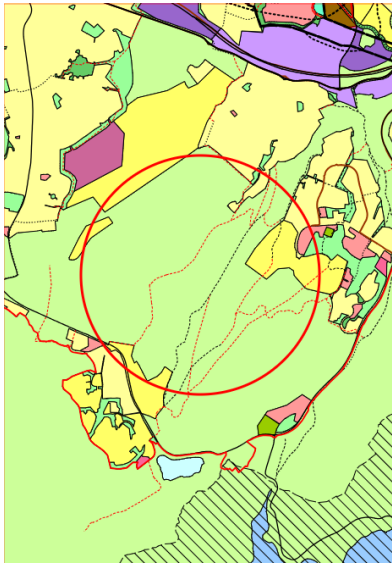
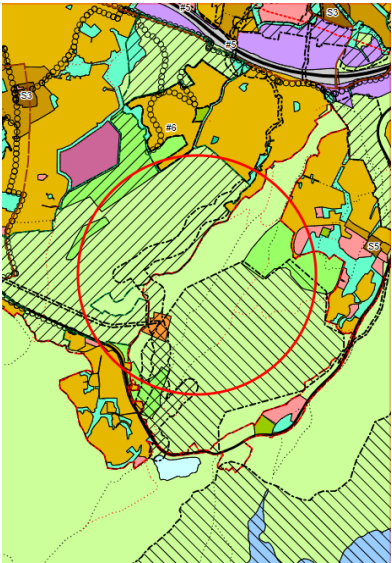
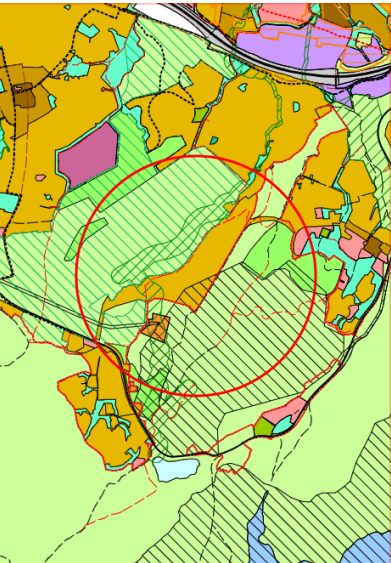
90 - Tesliåsen, høres som bolig

Buengvegen 1A, gnr/bnr 190/7 høres som boligformål

Fossbakken 9 - Olderdalen Gbnr 23/308 høres som boligformål

Tesliåsen (KU nr 90)

Tesliåsen er avsatt til byggesone 3 for å følge opp vedtaket.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNF, ikke innenfor marka	LNFR, innenfor foreslått ny markagrense. Delvis innenfor grønn strek og sikringssone drikkevann og hensynssone naturmiljø.	Byggesone 3 Utenfor markagrensa. Sikringssone drikkevann og hensynssone naturmiljø overlapper.

Kommunedirektørens vurdering:

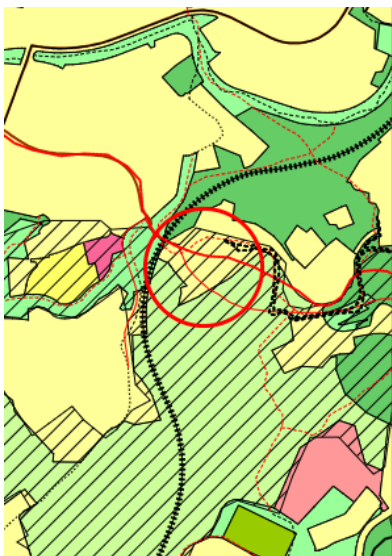
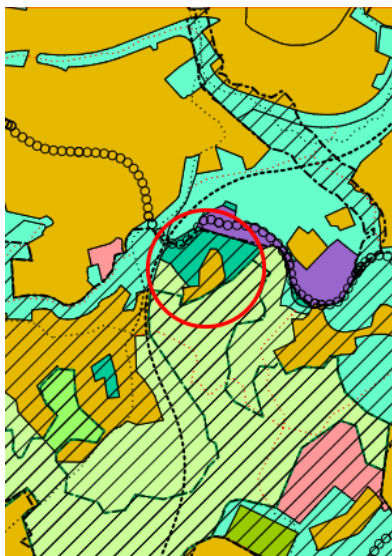
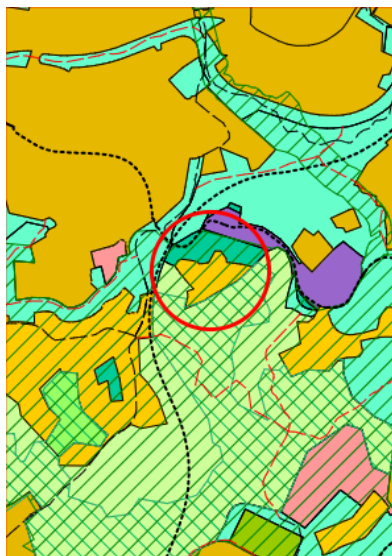
Formålsendring vil føre til nedbygging av skog og økte klimagassutslipp, og bidra til betydelig reduksjon av friluftsområdet på Vikåsen. Området er innenfor nytt forslag til markagrense, og formålsendring vil føre til at denne markagrensa må flyttes og reduseres. Formålsendring vil være i strid kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder og i strid med Trondheims mål om arealnøytralitet. Området utgjør også en viktig grønn

korridor som binder Trondheimsfjorden med marka og forslaget vil bidra til vesentlig reduksjon av denne. Formålsendring vil også bidra til nedbygging av svært god landbruksjord og grønn strek vil måtte flyttes som følge av forslaget. Dette vil videre kunne øke presset på gjenværende landbruksområder. En utbygging i dette området vil være synlig fra flere steder i Trondheim og endre landskapskarakteren i stor grad. Samtidig vil boliger her få flott utsikt og kveldssol.

Formålsendring vil være i strid med byutviklingsstrategiens mål om at byvekst skal skje sentralt eller rundt eksisterende lokale senter. Området har ikke godt kollektivtilbud, og det er ikke gangavstand til skole, lokale senter og arbeidsplasser. Dette tilsier at formålsendring vil skape økt personbiltransport og er negativt for å nå målet om nullvekst i biltrafikken. Se konsekvensutredning nr 90.

Buengvegen 1a (KU nr 949)

Buengvegen 1 a er avsatt til *byggesone 4* for å følge opp vedtaket. Hensynssone naturmiljø videreføres.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
boligbebyggelse	Framtidig blågrønnstruktur og byggesone 3	byggesone 4

Kommunedirektørens vurdering:

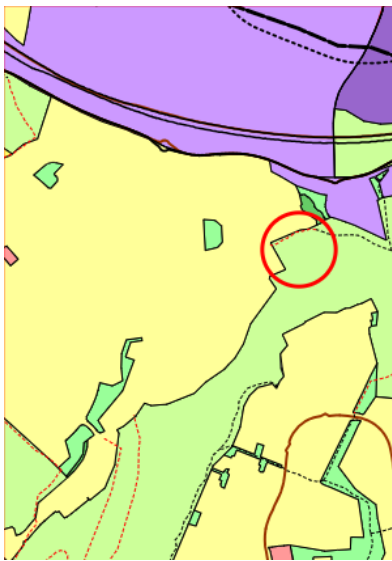
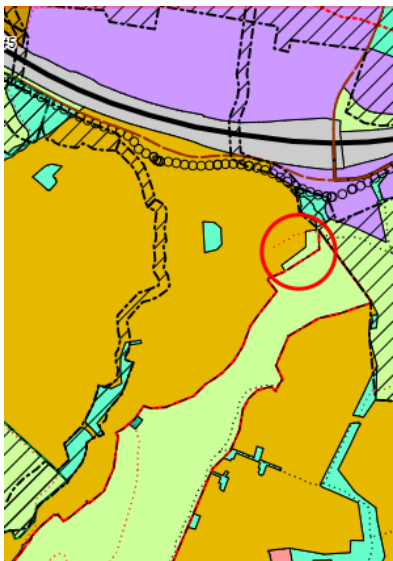
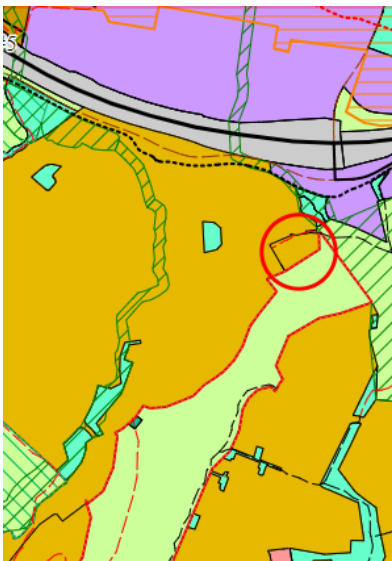
Utbygging vil være svært negativt for Leirelvkorridoren som økologisk korridor, som allerede er presset og kan føre til at den ikke lenger klarer å opprettholde de økologiske funksjonene. Nedbygging av skog vil gi økte klimagassutslipp og ikke være i tråd med mål om arealnøytralitet. Flere boliger her gjør det vanskeligere å nå nullvekstmålet og er ikke i tråd med byutviklingsstrategien. I byggesone 4 tillates kun en- eller tomannsboliger.

Byggesone 4 vil gi færre nye boliger og begrense ulempene av utbygging sammenlignet med byggesone 3.

Det har tidligere gått ras i området og området er registrert med kvikkleire faregrad høy. Nordlige deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom fra Leirelva. Området har kvaliteter for oppvekst, som nærhet til grøntområde og turdrag, lekeplass og barneskole.

Fossbakken 9 - Olderdalen (KU nr 10)

Fossbakken 9 er avsatt som byggesone 3 for å følge opp vedtaket.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNF	Byggesone 3	Byggesone 3

Kommunedirektørens vurdering:

Det aktuelle området grenser til et eksisterende boligfelt og ligger inntil markagrensa. Formålsendring vil bidra til nedbygging av skog av høy og svært høy skogbonitet, som har svært viktig lokal verdi for artsmangfold og naturmangfold. Formålsendring vil gi større inngrep i terrenget og gi endringer i naturlandskapet med svært synlig bebyggelse, som også innebærer å bygge ned deler av et større friområde. Formålsendring vil ikke være i tråd med Trondheim kommunes mål om arealnøytralitet.

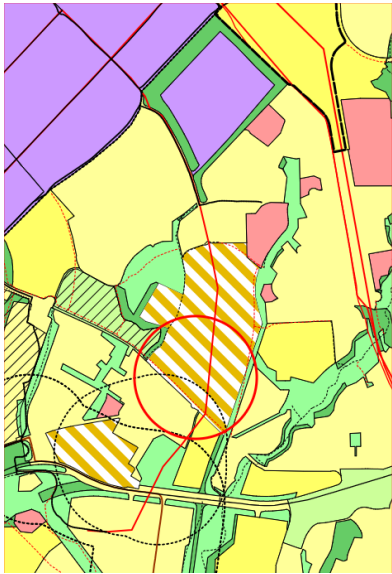
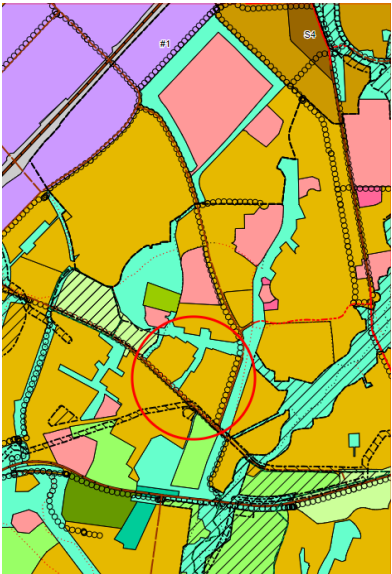
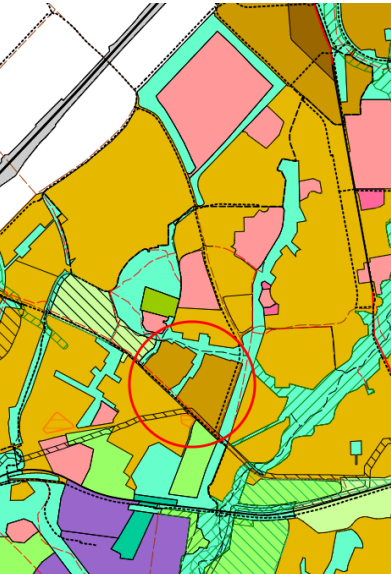
Det er ikke skolekapasitet i området, og barneskole og ungdomsskole er ikke i gangavstand og ikke egnet for miljøvennlige reiser. Avstand til Trondheim sentrum er 7,5 km, men bussforbindelsen er god. Formålsendring vil antakelig ikke bidra positivt til å nå målet om nullvekst i biltrafikken.

En utbygging i dette området vil utvide tettstedsavgrensningen, og området vil ha adkomst via boliggtater uten fortau. Flere adkomstveger her betjener mer enn 30 boliger. Krav til tilfredsstillende gangtilbud kan gjøre det utfordrende å etablere flere boliger i Olderdalen, dette må vurderes godt i videre planlegging. Adkomst via Vikelvfaret tettere på E6 er ikke aktuelt. Vikelvfaret er adkomst til næringsarealer med tungtrafikk, og å etablere bro over Vikelva og grøntdrag kan ikke legges til grunn.

Punkt 33: Ny byggesone 2 på Granås Øst

Eiendommer i vedtatte reguleringsplan for Granås Øst betegnet (BB1-BB3), høres som byggesone 2.

Granås øst er avsatt til byggesone 2 for å følge opp vedtaket. (KU nr 946)

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023	Høringsforslag februar 2024:
		
Kombinert bebyggelse og anlegg	Området har vært på høring som byggesone 3 som en del av at hele kartet er endret.	Byggesone 2

Kommunedirektørens vurdering:

Planbeskrivelsen til ny KPA beskriver byggesone 2 som en byfortettingssone rundt en sentrumskerne og/eller en sentral kollektivlinje. Her er det ikke sentrumskerne eller sentral kollektivlinje i nærheten, og omkringliggende boligområder er avsatt til byggesone 3. Det er derfor vanskelig å begrunne at akkurat dette arealet skal endres til byggesone 2, og få andre forutsetninger enn arealene rundt.

En formålsendring fra byggesone 3 til byggesone 2 vil ikke påvirke hvilke byggeformål som tillates, men endrer forutsetningene for hvordan bebyggelse, gaterom og uterom kan etableres ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. I byggesone 2 vil det stilles høyere krav til bystruktur og lavere krav til uterom, støy og parkering, og det kan i større grad tillates brudd med strøkskarakter.

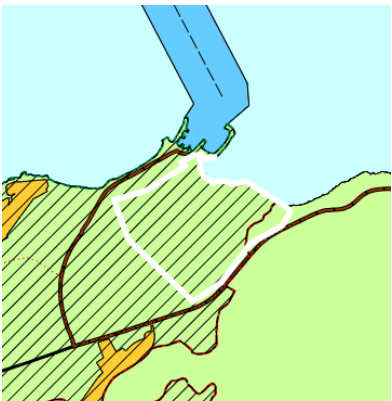
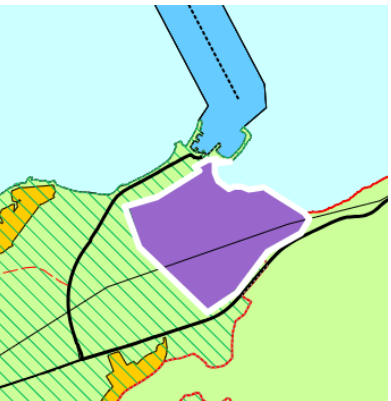
Det aktuelle området har imidlertid en vedtatt reguleringsplan fra 2017. Det betyr at området uansett kan bygges ut i henhold til denne planen (se § 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner), selv om denne delvis er i strid med de nye føringene i KPA.

Punkt 34: Nye arealer til næringsformål - Flakk og Myrsundet

1. Nytt næringsareal på Flakk. Området (ca. 160 daa) ligger mellom fylkesvei 715 og Flakk ferjeleie. Omfatter deler av gnr./bnr 263/3 og 263/4.
2. Nytt næringsareal på Myrsundet. Området (ca. 147 daa.) ligger vest for Spongdalsvegen, ca. 80 meter sør for krysset Spongdalsvegen/Ringvålvegen. Omfatter deler av gnr./bnr. 243/2 med flere.

1. Flakk (KU 957)

Området er avsatt til *framtidig næringsbebyggelse*. Markagrensa er foreslått flyttet og hensynssone landbruk (grønn strek) er foreslått fjernet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNFR og markagrense	LNFR med grønn strek og markagrense	Framtidig næringsbebyggelse

Kommunedirektørens vurdering:

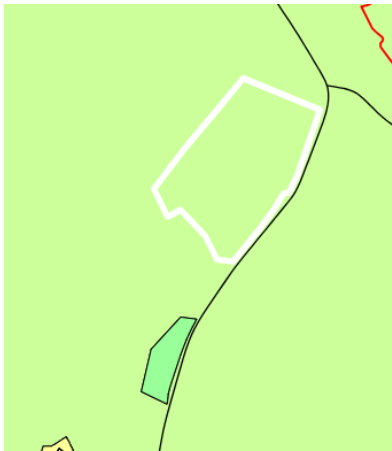
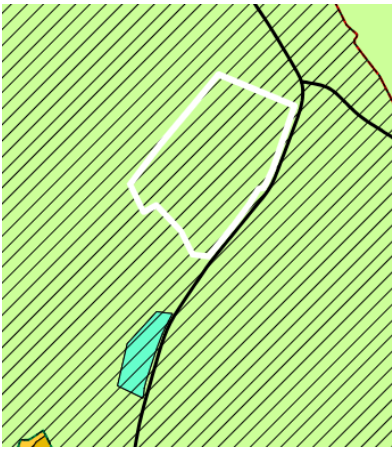
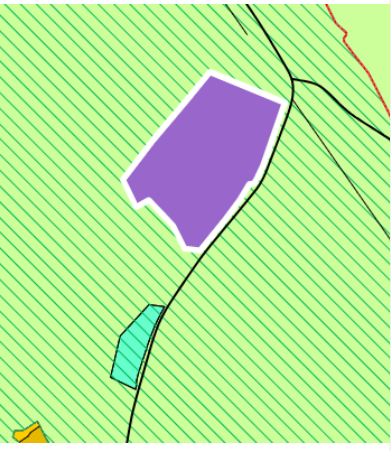
Et næringsområde her vil være godt tilgjengelig for gods som skal fraktes til Fosen. Forslaget tar høyde for arealer på land, men er ikke vurdert med kaikant i sjø.

Området er i hovedsak er fulldyrka jord med til dels svært god kvalitet, så forslaget er i strid med jordvernet. Formålsendringen er også i strandsonen, og medfører at byggeforbudssonen mot sjø endres fra 100 meter (LNF-formål) til 25 meter (næringsbebyggelse). Forslaget strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Det strider også med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, men bidrar til mer areal til næring.

Fylkesveg 715 mellom Ila og Flakk er svært rasutsatt og bør utbedres dersom det skal satses på næringsvirksomhet på Byneset. Fylkesveg 707 Klett - Flakk er også stedvis svært smal, og kan være utfordrende ved økt andel tungtransport. Det mangler tilbud for myke trafikanter langs disse vegene, med unntak av noen strekninger. Se konsekvensutredning nr 957.

2. Myrsundet (KU 958)

Området er avsatt til *framtidig næringsbebyggelse*. Hensynssone landbruk (grønn strek) er fjernet.

Gjeldende KPA:	Anbefaling september 2023:	Høringsforslag februar 2024:
		
LNFR	LNFR med grønn strek	Framtidig næringsbebyggelse

Kommunedirektørens vurdering:

Området består delvis av myrområder (delvis dype) og delvis av fulldyrka jord.

Forslaget strider med vedtatte hovedgrep for KPA om å holde bystrukturen samlet, og å bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv. Det strider også med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, men bidrar til mer areal til næring.

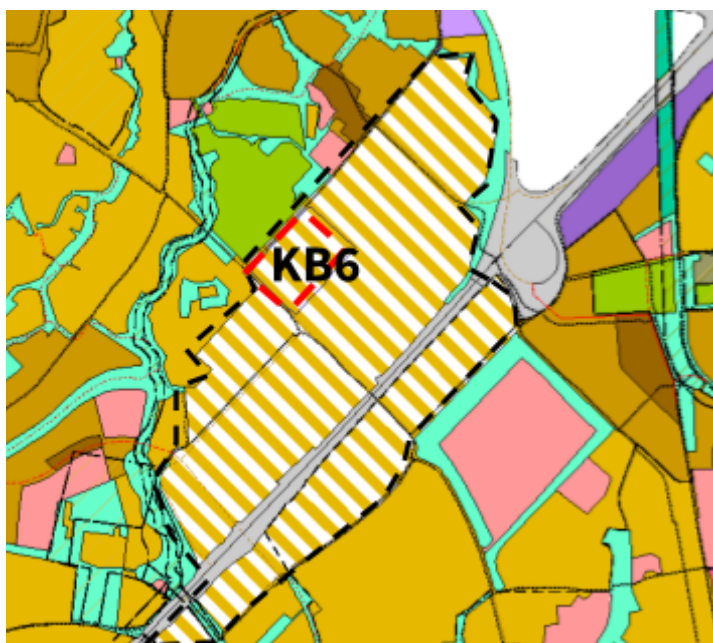
Adkomst til området går via fylkesvegnett som burde utbedres dersom mengden tungtransport skal økes. Dette gjelder særlig strekningen mellom Ila og Flakk. Se konsekvensutredning nr 958.

Punkt 35: Nytt kombinertformål på Tunga

Næringsareal i Tungavegen 28-38 høres som kombinert næring/kontor/bolig/offentlig tjenesteyting, der bolig tillates bygd over næringsareal/offentlig tjenesteyting. Eiendommene kan bygges ut som ren næring, men kombinasjon av næring, kontor, bolig og offentlig tjenesteyting tillates.

Som følge av en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet 11.12.2023, kan ikke kontor angis som eget formål i KPA (se beskrivelse under *Behov for å høre andre tema*). Kontor inngår imidlertid i formålet næringsbebyggelse.

Kommunedirektøren har i høringsforslaget derfor i stedet avsatt arealet til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*. Området er merket KB6, og i bestemmelsene er det spesifisert at det her tillates *Næringsbebyggelse, Boligbebyggelse og Offentlig tjenesteyting* (§ 24.7.7), men at boliger ikke tillates på bakkeplan. Tilhørende retningslinje åpner for kontorbebyggelse. Området er konsekvensutredet som nummer 952.



Området er vist som hvitt i plankartet siden det er flere alternative arealformål på høring her samtidig. Området er vist som alternativ 3c på Tunga i vedlegg 2b, *Områder med alternative arealformål*

Kommunedirektørens vurdering:

Denne endringen gir en veldig spesifikk føring for en bestemt tomt. Det er for Kommunedirektøren uklart hvorfor denne tomten skal gis andre muligheter enn områdene rundt, og hvilke målsetninger denne endringen skal bidra til.

Når det gjelder muligheten for etablering av kontorarbeidsplasser på Tunga vises det i tillegg til beskrivelse av konsekvensene under punkt 3.

Generelt vil dette kombinerte formålet gi anledning til å utvikle området med høyere utnyttelsesgrad. Formålene som øker utnyttelsesgraden vil imidlertid til dels være “feilplassert” og ikke bidra positivt i forhold til nullvekstmålet. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal i henhold til ABC-prinsippet etableres i A-områder. I Trondheim tilsvarer dette Midtbyen og sentrumsområdene rundt, samt på Tempe og Sluppen. Annen tjenesteyting bør etableres i knutepunkter eller lokale sentra. Hit er det enklest for flest mulig å reise med kollektivtrafikk, sykkel eller gange.

Etablering av boliger på arealet vil begrense hvilke virksomheter som kan etableres på bakkeplan. Det vil også påvirke mulighetene på næringsarealer rundt, da de vil være sensitive i forhold til støy og støv. Muligheten for å kunne etablere et bredt utvalg formål og en høyere utnyttelsesgrad vil også bidra til høyere tomtepriser, noe som kan presse typiske arealkrevende virksomheter ut av området.

Næringsvirksomheter som ikke passer inn i byggesonene med boliger trenger å etablere seg på rene næringsområder som Tunga (avsatt til næringsformål). Dersom de presses ut av disse områdene kan dette bety økt behov for næringsarealer andre steder i kommunen, noe som er svært krevende med tanke på arealnøytralitet og bevaring av landbruks-, natur- og friluftsområder.

Punkt 36: Nye arealer til næringsformål

Områder vurdert i Sak 109/23 Tilleggsnotat 5 til Kommuneplanens arealdel 2022-2034, Sonderinger av mulige områder for framtidig næringsbebyggelse langs ny fylkesveg 704 høres som næringsareal.

Områdene som var nevnt i [tilleggsnotat 5](#) er inkludert i oppfølging av [vedtakspunkt 17](#) som handler om erstatningsarealer for de områdene avsatt til næringsbebyggelse som foreslås tatt ut i Tillermarka. Områdene henger sammen både tematisk og geografisk, og er derfor beskrevet og vurdert samlet.

Punkt 37: Endring av bestemmelse om parkering - § 14.5.2 Utforming

Endring av bestemmelse om parkering: § 14.5.2 Utforming

Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,7 meter (tidl. 2,5 meter) brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,5 meters (tidl. 2,3 meters) bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,5 meter (tidl. 5,0 meter), og manøvreringsareal bak parkeringsplassen skal være minst 7,0 meter (tidl. 6,0 meter) ved vinkelrett parkering. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter bred og 6,0 meter lang. Ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen skal (tidl. bør) parkeringsplassen utvides med 0,3 meter (tidl. 0,25 meter). Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 m på hc-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør forøvrig være i henhold til (tidl. bør være i henhold til) Statens vegvesen Håndbok N100. Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe bør denne legges innvendig.

Endringen ble bestilt av Bygningsrådet gjennom [prinsippsaken 23.01.24](#).

Ny bestemmelse er lagt som alternativ B for § 14.5.2, siden det også ble bestilt endring av bestemmelsen til retningslinje i vedtakspunkt 31.

Forslaget innebærer følgende endringer som sendes på høring:

	Gjeldende KPA	Nytt høringsforslag
Endring i bestemmelse:		
Minimumsbredde på parkeringsplass	2,5 meter	2,7 meter
Minimumsbredde på parkeringsplass ved vedlikehold	2,3 meter	2,5 meter
Minimumslengde på parkeringsplass	5 meter	5,5 meter
Minimum manøvreringsareal på felles anlegg	6 meter	7 meter
Minimum manøvreringsareal på annen parkering	5 meter	7 meter
Endring fra retningslinje til bestemmelse:		
Utvidelse av parkeringsplass ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen	Retningslinje: 0,25 meter	Bestemmelse: 0,3 meter

Kommunedirektørens vurdering:

Endringene vil føre til at nye parkeringsplasser vil være tilpasset bredere biler. Målene for en dimensjonerende personbil er i dag bredere enn den har vært tidligere. Om denne utviklingen fortsetter vil endringene i bestemmelsene og retningslinjene føre til at parkeringsplasser og manøvreringsareal er tilpasset fremtidens bilpark.

Endringene gjelder for all ny parkering, inkludert parkering ved småhus. For en ny parkeringsplass i en garasje med vegg på begge sider, vil kravet innebære at parkeringsarealet må være 3,3 meter bredt, 5,5 meter langt og med et manøvreringsareal på 7 meter. For vedlikehold av eksisterende parkeringsplass i en garasje med vegg på begge sider, vil kravet innebære at parkeringsarealet må være minst 3,1 meter bredt.

Endringene vil imidlertid også innebære økt arealkrav for parkeringsplasser. Endringene vil kunne føre til at det blir bygget færre nye parkeringsplasser eller at det må avsettes mer areal til parkering i plan- og byggesaker. Ved at det avsettes mer areal til parkering vil dette ha konsekvenser i form av økte kostnader og økte klimagassutslipp i byggeprosjekter.

Endringene kan også føre til at det blir mindre aktuelt for enkelte å rehabilitere parkeringsanlegg og parkeringsplasser i garasjer og carporter på grunn av fordyrende krav og/eller plassmangel.

3 Andre endringer i høringsforslaget

Kommunedirektøren har vurdert at det er behov for å høre flere endringer i tillegg til vedtakspunktene fra bygningsrådet. Dette gjelder:

- Rotvoll-trekanten og Presthusjordene - områdene må høres med alternative formål for å kunne løse innsigelser
- Bestemmelser om lokalisering av ulike typer handel og næringsbebyggelse - etter en tolkningsuttalelse fra Kommunal-og distriktsdepartementet 11.12.2023
- Justering av virkeområde for bestemmelse om etablering av hybler (§ 10.5)
- Konkretisering av offentlig tjenesteyting - begrepet helse- og velferdssentre er erstattet med helse- og omsorgsinstitusjoner

Kommunedirektøren orienterte bygningsrådet om de to første punktene i avklaringssaken 23.01.24, og bygningsrådet vedtok å legge Kommunedirektørens forslag til supplerende tema ut på høring.

Det siste punktet er lagt til etter diskusjonen i bygningsrådet 09.01.2024 angående avgrensningen av bestemmelsens virkeområde.

Rotvoll-trekanten og Presthusjordene

Bakgrunn

For å sikre areal til bussdepot i øst vurderes to alternative areal: Rotvoll-trekanten og Presthusjordet. Begge arealene ligger på dyrka mark, og Statsforvalteren har innsigelse til at begge arealene avsettes til utbygging, siden det ikke er behov for begge for å etablere bussdepot. Statsforvalteren har også innsigelse til at hele Rotvoll-trekanten avsettes til *kombinert bebyggelse og anlegg* (område KB3). Dette da det ikke er dokumentert at det er behov for hele arealet til de angitte samfunnsnyttige formål - kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon, renovasjonsanlegg og kollektivanlegg.

Trøndelag fylkeskommune har på sin side innsigelse til ny KPA så lenge areal til bussdepot ikke er sikret på grunn av innsigelsene fra Statsforvalteren.

Kommunedirektøren forsøker å komme til enighet med både fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det er etter dialog enighet om at ny KPA både skal sikre mulig etablering av bussdepot både på Rotvoll-trekanten og Presthusjordet, og sikre at areal på disse

stedene som ikke er nødvendig å ta i bruk til bussdepot eller andre samfunnsnyttige formål opprettholdes som jordbruksareal.

Endringer i planforslaget

Det er ulike måter å sikre dette på, og det høres nå to ulike alternativer:

A. LNFR-formål med båndlegging

Både Øvre Rotvoll (trekanttomta) og Presthusjordet (Askeladdvegen I og II) avsettes til LNFR med sone for båndlegging i påvente av detaljregulering.

Bestemmelse til båndleggingssonen vil sikre at areal som ikke reguleres til kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon, renovasjonsanlegg og/eller kollektivanlegg skal beholdes som LNFR (§ 30.3).

Båndleggingen er i henhold til plan- og bygningsloven § 11-8 tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med ytterligere fire år. Altså har kommunen og fylkeskommunen inntil åtte år på å regulere de nødvendige anleggene.

B. Formål for bebyggelse og anlegg

Øvre Rotvoll (trekanttomta) beholdes til *Kombinert bebyggelse og anlegg* med spesifisering av hvilke anlegg som tillates i området. Bestemmelsene knyttet til feltet (KB3) suppleres med en setning om at områdene skal utvikles effektivt, og at arealer som ikke er nødvendig for å løse de nevnte formålene skal tilbakeføres til LNFR (§ 24.7.4). Presthusjordet (Askeladdvegene I og II) avsettes til *Andre typer bebyggelse og anlegg*, med eget feltnavn BD. Bestemmelsene knyttet til felt BD vil kun tillate etablering av bussdepot med tilhørende funksjoner, og samt at arealer som ikke er nødvendig for å etablere bussdepot skal beholdes som jordbruksarealer (§ 24.6.3).

Kommunedirektørens vurdering:

Alternativ A vil gi den beste sikringen av jordbruksarealene. Kommunen og fylkeskommunen vil samtidig få inntil åtte års frist for å regulere nødvendig areal til de samfunnsnyttige funksjonene, herunder bussdepot.

Denne løsningen signaliserer en streng holdning til nedbygging av jordbruksarealer, i tråd med nasjonale føringer. Samtidig vil plankartet framstå som "grønnere" enn det egentlig er, da planen åpner for utbygging av det meste av disse arealene.

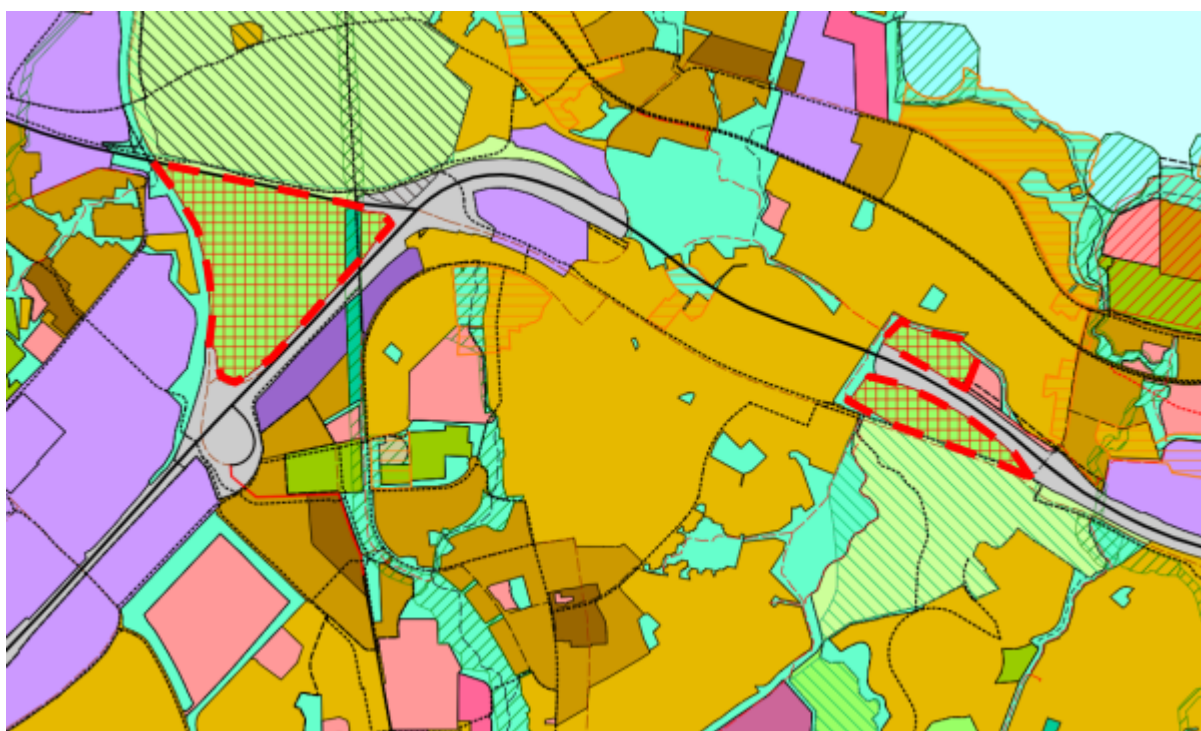
Alternativ B vil også sikre at jordbruksarealene ikke kan benyttes til annet enn de nevnte samfunnsnyttige funksjonene. Fordelen for kommunen og fylkeskommunen er at det da ikke foreligger en frist for å regulere de planlagte anleggene, herunder bussdepot.

Denne løsningen signaliserer likevel en annen holdning til bygging på jordbruksarealer, og det *fremstår* kanskje enklere å legge til andre byggeformål enn de som er angitt i bestemmelsene, selv om det ikke er tenkt slik.

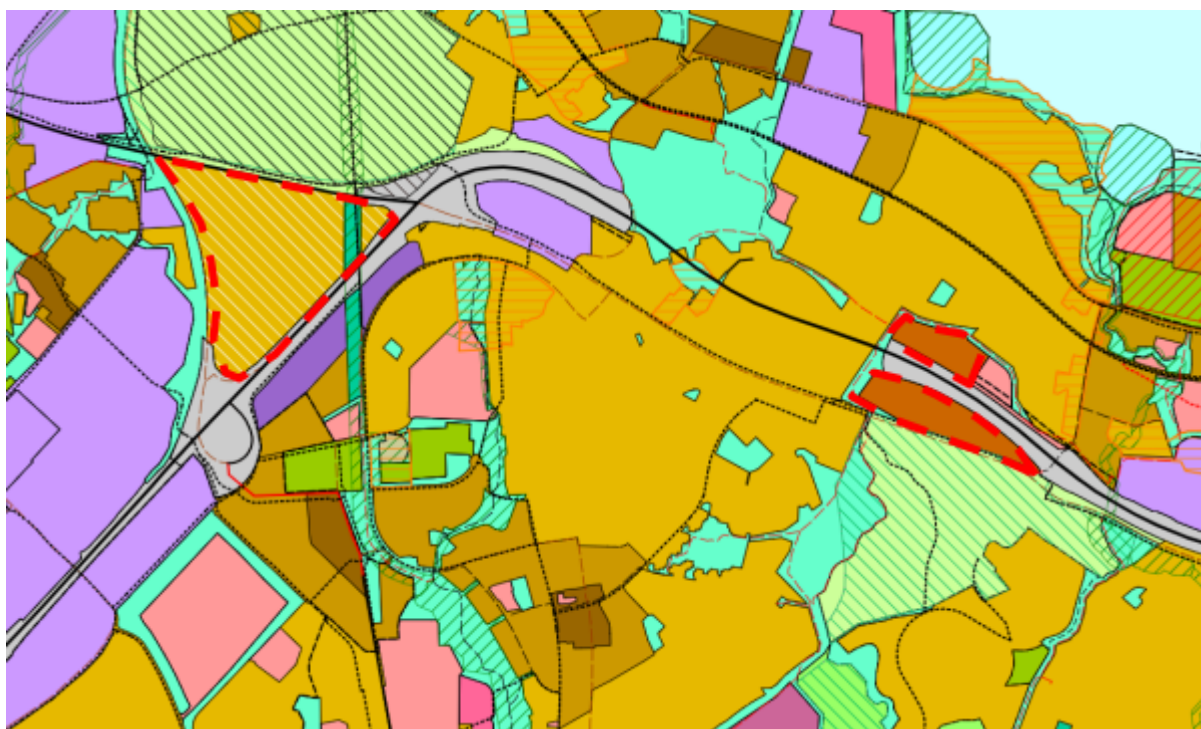
Om arealene avsettes til LNFR eller bebyggelse og anlegg vil også påvirke arealregnskapet for ny KPA. Uansett hvilket alternativ som velges må dette kommenteres særskilt i regnskapet.

Siden det er to alternativ på høring her samtidig, er områdene vist som hvite i plankartet, mens arealbruk framgår av vedlegg 2b til plankartet, *Områder med alternativ arealbruk*. Alternativ A til LNFR er beskrevet som nr 971 a i vedlegg 6, *Nye områder til LNFR, blå/grønnstruktur og naturområder i sjø*, mens alternativ B har konsekvensutredning 971b for Presthusjordene i vedlegg 5, *Konsekvensutredning Forslag til endringer i byggeformål*. Rotvolltrekanten er tidligere konsekvensutredet for kombinert formål.

Alternativ A: Framtidig LNFR og båndlagt i påvente av detaljregulering



Alternativ B: Byggeformål



Endring av bestemmelser om rett virksomhet på rett sted

Bakgrunn

Kommunal-og distriktsdepartementet kom 11.12.2023 med en [tolkningsuttalelse](#) angående muligheten for å gi bestemmelser i KPA om lokalisering av ulike typer forretninger og næringsbebyggelse.

Denne tolkningsuttalelsen betyr at det ikke kan skilles mellom ulike varegrupper i bestemmelsene til KPA, for eksempel plasskrevende varer eller dagligvarer. Man kan kun vise til arealformål som i henhold til plan- og bygningsloven § 11-7 kan inkluderes i KPA, det vil her si kun det generelle formålet *forretninger*. Det kan imidlertid angis retningslinjer om hvilke ulike typer handel som bør etableres hvor. Disse kan følges opp med bestemmelser i detaljplaner.

Tilsvarende gjelder for ulike typer næringsvirksomheter i KPA. Det kan kun angis *retningslinjer* om hvilke typer næringsvirksomheter som bør etableres hvor, ikke bestemmelser. Dette gjelder for eksempel hvor arbeidsplassintensive virksomheter som kontor bør etableres. Kommunen kan benytte andre virkemidler i KPA, som for eksempel bestemmelser om antall parkeringsplasser, grad av utnytting og støy o.l., for å bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted.

Departementet mener det er relevant å nyansere mellom ulike typer forretninger og næringsvirksomheter, da de blant annet genererer ulike trafikkmengder, men tolker altså at loven ikke gir grunnlag for å gi slike føringer på kommuneplannivå. Kommunene

oppfordres i stedet til å bruke planbeskrivelser og retningslinjer i KPA for å gi tydelige signaler og føringer om disse forholdene. Eventuelt kan virkemidler som bestemmelser om antall parkeringsplasser, grad av utnytting og støy benyttes for å påvirke at rett virksomhet etableres på rett sted.

Endringer i planforslaget

Kommunedirektøren har i høringsforslaget innarbeidet nødvendige endringer i bestemmelsene og retningslinjene i tråd med denne tolkningsuttalelsen. Mange av føringene for rett virksomhet på rett sted er nå retningslinjer i stedet for bestemmelser.

Det er gjort endringer i følgende bestemmelser:

- § 18 *Rett virksomhet på rett sted* - det meste av innholdet er endret til retningslinjer
- § 23.3 *Byggesone 1 – sentrumskjerner* - føringer for arealbruk er forenklet
- § 23.4 *Byggesone 2 – sentrale byområder* - føringer for arealbruk er forenklet
- § 23.5 *Byggesone 3 – øvrige byområder* - føringer for arealbruk er forenklet
- § 24.4 *Næringsbebyggelse (1300)* - det meste av innholdet er endret til retningslinjer

Kommunedirektørens vurdering:

Endringene som nå høres er nødvendige for at forslaget til ny KPA ikke skal inneholde ugyldige bestemmelser.

Lokalisering av virksomheter er et sentralt tema i arealdelen. Rett virksomhet på rett sted gir en bystruktur der reiseavstandene blir så korte som mulig og flest mulig kan gå, sykle eller bruke kollektiv, samtidig som næringstransporten blir effektiv. Dette bidrar blant annet til byvekstavgrensningens mål om nullvekst i personbiltrafikken og at næringstransporten skal bli grønnere og mer effektiv. Det bidrar også til sentrumsstrategiens mål om at Midtbyen skal styrkes som regionens viktigste handels- og kultursentrum.

Endringene som nå er gjort medfører at mange av føringene som skal sikre rett virksomhet på rett sted ikke blir juridisk bindende, og dermed svekkes. Det vil i større grad bli åpent for å vurdere hva som er rett virksomhet på rett sted i hver enkelt plan- og byggesak.

Retningslinjer gir ikke den samme forutsigbarheten som bestemmelser, men gir mer forutsigbarhet enn om aktuelle temaer ikke er nevnt. Selv om retningslinjer ikke er juridisk bindende kan de gi tydelige signaler om hvilken holdning kommunen har, slik at dette er kjent før detaljreguleringsprosessene starter.

Foreslåtte bestemmelser om antall parkeringsplasser vil også i stor grad påvirke hvor det er attraktivt å etablere ulike virksomheter og forretninger. For forretning, kontor og privat tjenesteyting er maks tillatt antall parkeringsplasser redusert, og satt lik i alle deler av kommunen. Det betyr at det for virksomheter med mange ansatte og/eller besøkende per

kvadratmeter vil være mindre attraktivt å etablere seg utenfor områder med god tilgjengelighet for de som går, sykler eller reiser kollektivt.

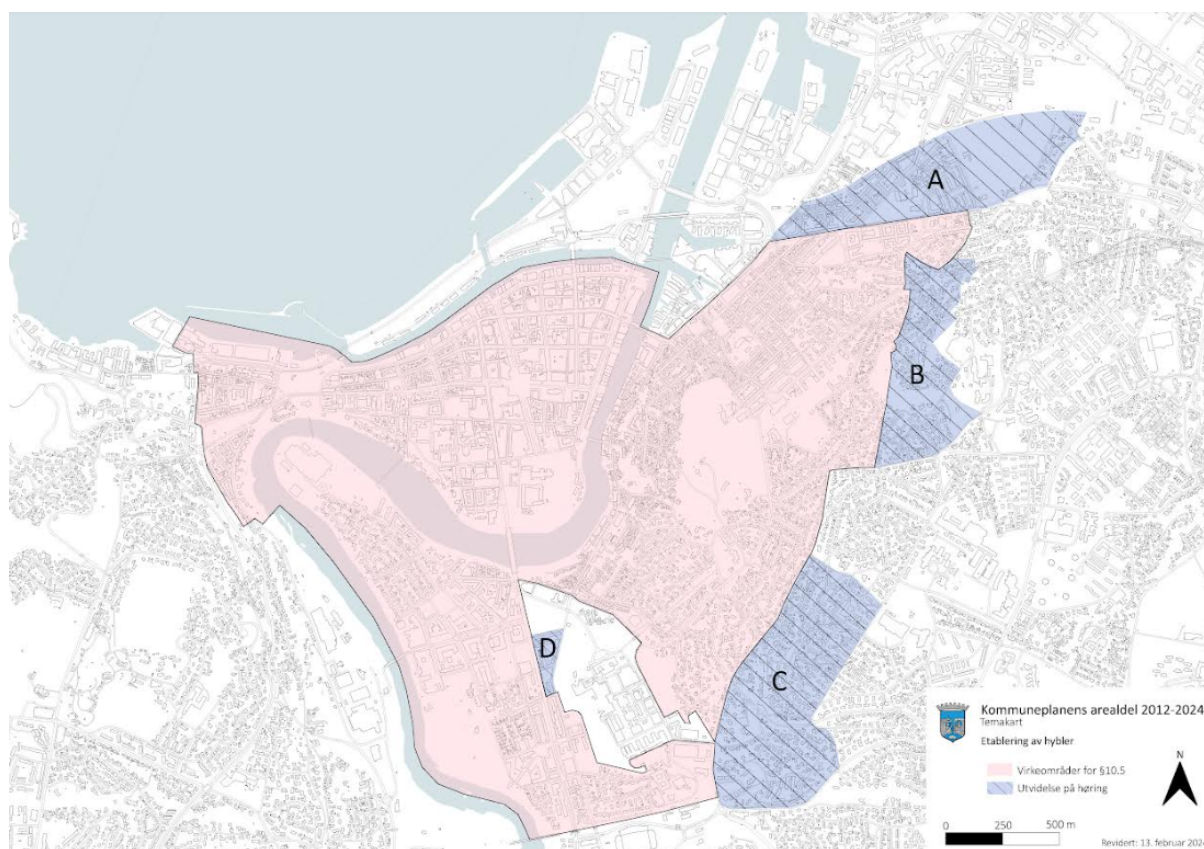
Område for bestemmelse om etablering av hybler (§ 10.5)

Bakgrunn

I bygningsrådet 09.01.2024 ble det pekt på at Lademoen er nevnt i bestemmelsen, men kun deler av Lademoen vist i temakartet. Etter bygningsrådets møte er det også oppdaget tilsvarende uoverensstemmelser mellom bestemmelsen og temakartet for deler av Elgeseter, Berg og Rosenborg.

Endringer i planforslaget

Kommunedirektøren vil som følge av ovennevnte høre flere utvidelser av virkeområdet for bestemmelsen (§ 10.5) om etablering av hybler. Områder som skal vurderes er basert på de berørte grunnkretsene som er nevnt i bestemmelsen. Se forslag til utvidelser i kartet under, og vedlagte temakart.



Området markert med rosa er gjeldende virkeområde, blått område med skravur viser mulige utvidelser som sendes på høring. Områdene berører grunnkretsene A: Lademoen, B: Rosenborg, C: Berg og D: Elgeseter.

Bestemmelsen ligger også inne i gjeldende KPA, men med noe ulik ordlyd angående kartet. I gjeldende KPA er det presisert at de oppramsede områdene er *avgrenset nærmere*

i kartet. I forslag til ny KPA er ordlyden *vist* i kartet. Dette kan gi usikkerhet om det er kart eller tekst som er gjeldende. Kommunedirektøren foreslår at opprinnelig ordlyd tas inn igjen for å tydeliggjøre at det er temakartet som avgrenser virkeområdet. Forslag til endring i bestemmelsen er understreket:

§ 10.5 Etablering av hybler

“Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset vist i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler. “

Kommunedirektørens vurdering

Fordeler med å utvide bestemmelsen:

Gir økt kommunal styring med antall hybler i flere områder - områdene C og B er stabile boområder i dag. De ligger imidlertid i randsonen av sentrumsområder som er attraktive for studenter, og kan få økt press på sikt. En utvidelse av bestemmelsen vil kunne virke forebyggende slik at disse ikke blir utsatt senere.

Bygger opp under områdesatsningen - Område A ligger innenfor områdesatsningen Lademoen som skal bidra til sosial bærekraft og økt livskvalitet for alle som bor i bydelen. Bydelen har mange små boenheter og en slik bestemmelse her vil hindre at de boenhetene som er store deles opp. Å utvide virkeområdet til Lademoen vil altså være med å bygge opp under områdesatsningens mål.

Ulemper med utvidelsen:

Gir ekstra byråkrati for en rekke tilfeller som ikke trenger søknadsbehandling - Lovverket har i de siste årene blitt endret for å løse opp søknadsplikten i byggesaker, slik at flere tiltak ikke lenger er søknadspliktige. Bestemmelsen om etablering av hybler strammer inn dette. Tiltak som ikke er søknadspliktige, blir da søknadspliktig i det området bestemmelsen gjelder. Det er gode grunner til å gjøre det innenfor dagens virkeområde, men Kommunedirektøren er usikker på om det er nødvendig å gjøre det for et enda større område.

Endring av hva som tillates innenfor offentlig tjenesteyting

Bestemmelsen til § 24.2 Tjenesteyting er justert slik at begrepet *helse- og velferdssentre* er erstattet med *helse- og omsorgsinstitusjoner*. Dette samsvarer med begrepene brukt i departementets veileder til kommuneplanens arealdel, og rommer også omsorgsboliger og boliger med service. Konsekvensene knyttet til trafikk og støy vurderes til å være tilsvarende eller mildere enn til et helse og velferssenter.

4 Samlede konsekvenser av endringene

Generelt

Vedtakspunktene fra bygningsrådet, totalt 37, foreslår endringer av mange ulike deler av planforslaget, både i plankartet og bestemmelsene.

To av vedtakspunktene (11 og 13) er i henhold til avklaringssaken i bygningsrådet 23.01.2024 ikke tatt med. To andre handler kun om supplerende utredninger for å belyse planforslaget bedre, og har ikke medført endringer i planforslaget.

Flere av vedtakspunktene medfører vesentlige endringer i plankartet, og påvirker flere av de seks hovedgrepene som er fastsatt for ny KPA. Dette gjelder særlig vedtaks punktet som handler om å ta vare på alle ubebygde myrområder, og vedtakspunktene som handler om å sikre nok næringsareal.

Seks av vedtakspunktene foreslår endringer bestemmelsene. Dette gjelder en generell forenkling av bestemmelsene, endringer i bestemmelsene om etablering av hybler, om gjenbruk av byggeråstoff og om størrelse på parkeringsplasser, og det foreslås helt nye bestemmelser om økologisk kompensasjon og meldeplikt for hogst.

11 av vedtakspunktene handler om om avgrensede områder i planen. På Ladehalvøya, Tillermarka, Leirelvkorridoren og Leinstrandkorridoren ønskes naturverdier, og til dels kulturhistoriske verdier bedre sikret. På Tunga ønskes mulighet for flere funksjoner innenfor næringsarealene, og på Nyhavna ønskes muligheten for havnefunksjoner sikret.

Felles for de ovennevnte vedtakspunktene er at de handler om å sikre ulike verdier og muligheter ved videre byutvikling i Trondheim, og kan begrunnes ut i fra dette.

Åtte av vedtakspunktene handler imidlertid om å avsette mer areal til byggesoner (1-4), eller endre til byggesone med høyere tetthet på enkelttomter (totalt 13 tomter). Det er ikke angitt noen begrunnelser, og det er for Kommunedirektøren uklart hvilke hovedgrep eller andre målsetninger disse endringene skal bidra til å følge opp. Endringene går samtidig på tvers av prinsipper og føringer som ligger til grunn for planforslaget.

Samlede konsekvenser i forhold til de seks hovedgrepene

Temaene er inndelt etter de seks hovedgrepene som arealdelen skal følge opp, i tråd med det vedtatte planprogrammet.

De seks hovedgrepene er:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

Hovedgrep 1: Holde bystrukturen samlet

Høringsforslaget inneholder en vesentlig økning i nytt ledig areal til næringsformål. En stor andel av arealene ligger imidlertid utenfor og til dels et stykke unna tettstedsområdene, blant annet på strekningen mellom Tanem og Tulluan og på Byneset. Dette bidrar til å gjøre bystrukturen mer spredt.

Tilbakeføring til LNFR for å ivareta myrområder bidrar til at færre boliger bygges langt sør og øst i Klæbu. Dette holder bystrukturen noe mer samlet. Høringsforslaget inneholder imidlertid også nye arealer til byggesoner som bidrar til å utvide eller spre bystrukturen.

Samtidig foreslås enkelte byggeområder endret fra byggesone 3 til byggesone 2, uten at disse områdene oppfyller kriteriene som er satt for byggesone 2. Utgangspunktet er at arealer innenfor byggesone 2 skal ha gangavstand fra en sentrumskerne eller ligge langs en sentral kollektivlinje. Hva som er sentrale kollektivlinjer er definert i byutviklingsstrategien. Dette kan bidra til høyere tetthet i områder hvor det ikke er like lett å velge gange, sykkel eller kollektiv framfor bil.

Hovedgrep 2: Bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling

Arealnøytralitet

I dette høringsforslaget er summen av endringene et tap på 45 dekar LNFR og blå/grønnstruktur. Det er imidlertid over 4 700 dekar som endres til eller fra disse formålene, slik at store arealer til natur, friluftsliv, landbruk eller grønnstruktur er satt i spill gjennom dette høringsforslaget.

Endringer som påvirker målet om arealnøytralitet

På Teslåsen foreslås over 200 dekar LNFR endret til byggesone 3, mens over 200 dekar byggesone 3 tilbakeføres til LNFR på grunn av myrområder på Gjellan Trøåsen.

44 dekar av formålet *tjenesteyting* er tilbakeført. 33 dekar var avsatt til barnehage og sykehusbygg på Østmarka, og 11 dekar er ei myr ovenfor Tanem skole.

Store arealer er omdisponert fra LNFR til *næringsformål*, totalt 1954 dekar. Eklestrøa, Flakk og Myrsund er ca 430 dekar, mens langs Vassfjellet omdisponeres ca 1440 dekar. Det er tatt ut 588 dekar ved Tillermarka, og 232 dekar andre steder fordi de er myrområder.

Store områder avsatt til *idrettsanlegg* er tilbakeført fordi de er myrområder. Mye av arealene er utviklet til aktiviteten, men myrene er ikke ødelagte. Kommunedirektøren vil til sluttbehandling vurdere hvordan myrene kan ivaretas også dersom idrettsformålet videreføres på noen områder.

Foreslåtte endringer som påvirker målet om arealnøytralitet vises i tabellen under. Negative tall er tap av natur. Tallene er i dekar (1000 m²).

Byggeformål inn/ut	LNFR	blå/grønnstruktur	balanse arealnøytralitet
Byggesone 1-4 - inn	-285	-22	
Byggesone 1-4 - ut	267	20	-20
Offentlig tjenesteyting - ut	29	15	44
Fritids- og turistformål - ut	9	-	9
Næring - inn	-1954	-19	
Næring - ut	869	4	-1100
Idrettsanlegg - ut	845	-	845
Massedeponi og råstoff - inn	-75	-	
Massedeponi og råstoff - ut	252	-	177
samlet endring:	-43	-2	-45

Dette er lagt til grunn i beregningen

I arealoversikten under er det forutsatt at hele Rotvoll-trekanten (150 dekar) videreføres som byggeformål (alt B), mens Presthusjordene (52,8 dekar) tilbakeføres til LNFR (alt A).

Alternativene med tilbakeføring av myrene Tanemsmyra og Litjvollen (ved Vassfjellet skipark) *ikke* medregnet. På Nyhavna er alternativ B lagt til grunn.

Det er endringen i planlagte nye næringsområder som gir størst utslag i arealregnskapet. Tilbakeføring av myrområder utgjør store arealer innenfor flere formål, nesten 1400 dekar totalt. Over halvparten av myrområdene er idrettsarealer, og det meste er innenfor markagrensa. Dersom ingen idrettsareal på myr tilbakeføres, ville regnskapet vist et tap av LNFR og blå/grønnstruktur på totalt 890 dekar.

Sikring av jordressurser

Dyrka mark på Rotvoll-trekanten og Presthusjordene er bedre ivaretatt i dette forslaget, siden det er sikret at areal som ikke er nødvendig for bussdepot eller andre angitte samfunnsnyttige formål videreføres til landbruk.

Bjøra og Hermo har tidligere vært hørt tilbakeført til LNFR, men avsettes nå til byggesone 4. Dyrka marka på Øvre Rotvoll sør (øst for omkjøringsvegen) har også vært hørt tilbakeført tidligere, men er nå avsatt til næringsbebyggelse og byggesone 2.

Noen av de nye næringsområdene nært Brøttemsvegen er lagt på dyrka mark. I tillegg er det foreslått at områder til massedeponi og råstoffutvinning ikke må tilbakeføres til LNFR. Dette for å redusere behov for å ta i bruk uberørte naturområder til næringsbebyggelse i framtiden.

Det er foreslått å endre flere områder innenfor grønn strek, vedtatt av Bystyret 28.4.2021, [sak 61/21](#), til byggeformål. Dette gjelder blant annet Flakk og Myrsund som høres som næringsareal. Endringene framgår av endret temakart for markagrensa, grønn strek og Nidelvkorridoren.

Naturverdier

Å unngå nedbygging og drenering av myr vil ivareta en viktig naturtype både for naturmangfold, karbonlagring og flomdemping. Myrrestaurering og økologisk kompensasjon vil kunne bidra til å reparere og øke naturmangfoldet.

Det vil også være positivt for naturmangfold, vilt, vannmiljø og sårbare arter dersom områdene avsatt til næring på Kvenild (del av Tillermarka) omdisponeres til LNFR. Det sammenhengende ravinlandskapet i Tillermarka er klassifisert som svært viktig (kategori A), og dette vil være en viktig endring for å ivareta natur- og landskapsverdier.

Langs foten av Vassfjellet er imidlertid store uberørte naturområder foreslått nedbygd. Her er det også naturtyper med verdi A, og regionalt viktige viltområder. Forslaget vil ha store negative konsekvenser.

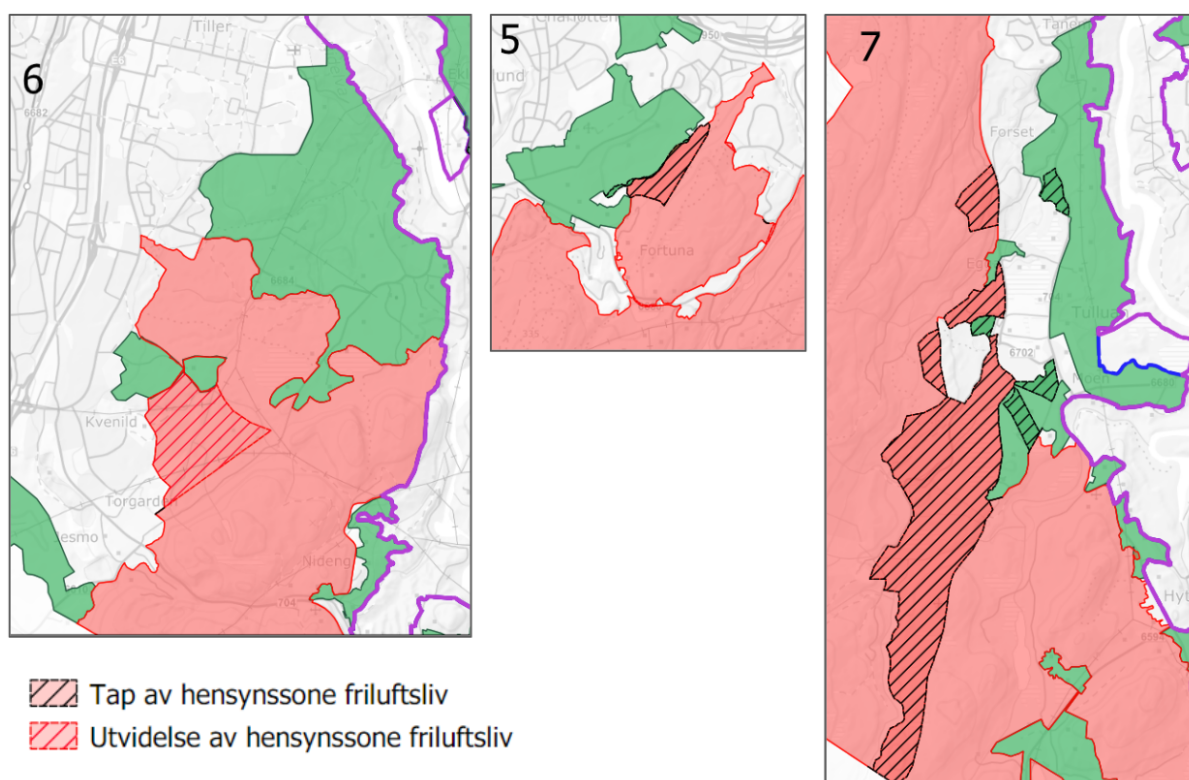
Forslag til føringer som skal hindre flatehogst i marka og fjerning av verdifull vegetasjon på ubebygde byggeareal før byggetillatelse vil kunne bidra til å verne naturverdier.

Høringsforslaget peker ut Ladehalvøya som et område som skal behandles særskilt varsomt med tanke på byutvikling, blant annet for å ivareta dets naturverdier. Området er avsatt til bestemmelsesområde *Bynaturpark*, får mer areal til grønnstruktur, flere hensynssoner for naturmiljø og formålet naturmiljø i sjø langs hele kystlinja. Sistnevnte kan gjøre kystlinja mindre tilgjengelig for friluftsliv.

Endringen av byggesoner innenfor Leirelvkorridoren, fra byggesone 3 til byggesone 4, vil bidra til at eventuell videreutvikling av disse byggeområdene bedre vil samsvare med at områdene er en del av en hensynssone for naturmiljø.

Friluftsliv

Under ses utsnitt fra endret temakartet som viser *hensynssone friluftsliv* (rød strek/marka), *hensynssone landbruk* (grønn strek) og *Nidelvkorridoren*. Utsnittene er i samme målestokk.



Det vil være positivt for rekreasjonsmulighetene i nærmiljøet på Tiller (kartutsnitt 6) både sommer og vinter dersom områdene avsatt til næring på Tiller og Kvenild omdisponeres til LNFR og legges innenfor markagrensa. Dette vil ivareta skiløype og naturområder for rekreasjon.

Området som tas ut fra markaområdet på Tesliåsen (kartutsnitt 5) har stor betydning for friluftsområdet på Vikåsen, med turveier og det er del av en viktig grønn korridor som binder Trondheimsfjorden med marka.

Ved foten av Vassfjellet (kartutsnitt 7) tas store uberørte naturområder ut fra marka. Dette er del av et sammenhengende regionalt område for friluftsliv. Bygging i dette området vil også ha store konsekvenser for naturopplevelsen i områdene som videreføres innenfor marka.

Hovedgrep 3: Differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø

Byform, strøkskarakter og landskap

I høringsforslaget endres hele kapittel 8 *Arkitektur og byform* til retningslinjer og forkortes en del (vedtakspunkt 31). Konsekvensen av endringen er at innholdet i hele § 8 kun blir veiledende. Dette vurderes som uheldig, da dette er viktige prinsipper som bør følges opp i byutviklinga for å sikre blant annet attraktive bymiljø, stedstilpasning, viktige særtrekk ved landskapet og bystrukturen i Trondheim.

I motsetning til resten av kommunen, hvor føringene for byform, strøkskarakter og landskap m.m. svekkes, sikres Ladehalvøya særskilt mot endringer av alle slag. Også i Kommunedirektørens forslag anses Ladehalvøya som godt ivaretatt med tanke på disse verdiene, gjennom flere hensynssoner og bevisst bruk av byggesoner. Ved at området nå foreslås avsatt til bestemmelsesområde *Bynaturpark*, får mer areal til grønnstruktur og får flere hensynssoner for kulturmiljø og naturmiljø, skjerpes føringene ytterligere.

Boligpotensialet

Flere av endringene bidrar til å øke boligpotensialet - gjennom mer areal til byggesoner og endringer til byggesoner med høyere utnyttelsesgrad. Samtidig bidrar endringen av myrområder innenfor ubebygde områder til LNFR eller framtidig blå/grønnstruktur, samt nye føringene for Nyhavna og Lade til at boligpotensialet går noe ned. Totalt sett vurderes boligpotensialet ikke å påvirkes i vesentlig grad.

Framtidig arealbehov for idrettsanlegg

I dette høringsforslaget fjernes nesten alle framtidige arealer til idrett, utover de anleggene som allerede er regulert eller er under etablering. Arealer avsatt til *framtidig idrettsanlegg* reduseres med 113 dekar i forhold til Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling. Arealreduksjonen vil være dramatisk for idretten med tanke på ambisjonene nedfelt i [plan for areal til offentlige tjenester](#) (PAOT) om å opprettholde dagens dekningsgrader for idrett når befolkningen vokser. Arealbehovet fram mot 2040 er beregnet til 206 dekar. Det største arealbehovet er i sentrum (59 dekar) og i øst (Charlottenlund - Ranheim - Strinda: 84 dekar).

Det vil kun gjenstå 16 dekar til framtidig idrettsanlegg. Dette er et areal ved Rosten skole og ei tomt i SP. Andersens veg, hvor det er tenkt som nytt idrettsbygg for studentene etter at Dragvoll fraflyttes.

Forslaget bryter også med grunnpremisser og kvalitetsprinsipper vedtatt i [planprogram for ny kommunedelplan for idrett](#), som sier at arealer er grunnlaget for utvikling av både anlegg og aktivitet og at “Vi skal ha nok arealtilgang og nye anlegg for idrett og fysisk aktivitet, i riktig avstand til befolkningskonsentrasjonene, for å kunne dekke behovet for idrett- og fysisk aktivitet i en voksende befolkning fram mot 2050.”.

Hovedgrep 4: Sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring

Rett virksomhet på rett sted

Føringene for rett virksomhet på rett sted i planforslaget svekkes. Dette både på grunn av endringen av føringene fra bestemmelser til retningslinjer, som følge av Kommunal-og distriktsdepartementets [tolkningsuttalelse](#) (se beskrivelse over), og som følge av vedtakspunktene som ønsker å åpne for kontor og plasskrevende forretninger på Tunga.

Disse endringene kan bidra til at arbeidsplassintensive virksomheter i større grad blir etablert utenfor det som definert som A-områder i kommunen, det vil si utenfor de mest sentrale områdene med høy regional og lokal kollektivtilgjengelighet, god tilgjengelighet for gående og syklende fra store deler av kommunen, og begrenset tilgjengelighet for bil (ABC-prinsippet). Dette vil kunne bidra negativt i forhold til et nullvekstmålet og et klimavennlig transportmønster.

Disse endringene vil også påvirke tilgangen på næringsareal for næringsvirksomheter som bør etableres innenfor næringsformålet, se beskrivelse under.

Tilgang på næringsareal

I høringsforslaget er det flere endringer som påvirker tilgangen på næringsareal. Det er endringer i føringene for eksisterende næringsarealer, ubebygde næringsarealer i plankartet er tatt ut, og det er lagt til nye.

Innenfor eksisterende næringsarealer (Tunga, Tiller, generelt) åpnes det for flere typer næring og forretningsformål. Dette gjør det mindre sannsynlig at de fortettes med næringsvirksomhet, og at de heller fortettes og transformeres til forretning, annen mer besøksintensiv arealbruk og kontor. Kontor og forretning har generelt større betalingsevne, og kan gjøre det vanskeligere for andre bransjer å få tilgang til disse bynære næringsarealene.

Flere ubebygde næringsarealer i gjeldende KPA er tatt ut. Presthusjordene er nå kun aktuelle for bussdepot på grunn av jordvernet. Områder på Kvenild er tatt ut av hensyn til friluftsliv og naturverdier, og på Tulluan er felt med myr tatt ut. Disse områdene ligger nær E6 eller ny fylkesveg 704.

Næringsvirksomheter som trenger havn eller tilgang til kai er bedre ivaretatt med alternativene for Nyhavna. Dette kan gå på bekostning av mer arbeidsintensive arbeidsplasser i et av de mest sentrale områdene i byen.

Det er lagt til mange nye næringsarealer langs ny fylkesveg 704 ved Tulluan og videre sørover, noe langs fylkesvei 707 på Byneset (Flakk, Myrsund), på Dragvoll, og på Eklestrøa.

Under er en oversikt over hvordan forslagene påvirker omfanget av areal avsatt til *næringsbebyggelse* i arealdelen, sammenlignet med Kommunedirektørens forslag fra september 2023. Formålet *næringsbebyggelse* økes med ca 490 dekar:

tilførsel av næringsareal		dekar		reduksjon av næringsareal		dekar			
Flakk, Myrsund, Eklestrøa		+ 427		Tunga og Tiller		- 849			
Dragvoll		+ 151		Tillermarka/Kvenild		- 588			
Tulluan - Vassfjellet (959-969)		+ 1 595		Myr på Torgård/Tiller		- 24			
Øvre Rotvoll sør		+ 39		Myr på Tulluan		- 207			
				Presthusjordene		- 55			
total tilførsel		+ 2 212		total reduksjon		- 1 723		+ 489	

I oversikten over er Tiller og Tunga tatt ut som næringsarealer, siden dette er et alternativ i høringen. Nyhavna er ikke inkludert som næring. Område 969 Fuglmyra (Postmyra Gaddmyra) er tatt med som nytt areal, siden det ble tatt ut i Kommunedirektørens forslag september 2023.

Arealene som legges til har en mindre sentral beliggenhet, på Tulluan sør i Klæbu, og vil sannsynligvis være noe mindre attraktive for de fleste næringsdrivende.

Ledige ubebygde næringsareal

Av *ledige/ubebygde* næringsarealer tas det totalt ut 882 dekar, hvor det meste ligger på Kvenild (Tillermarka) og Tulluan. De nye næringsarealene som legges til er beregnet til 2043 dekar ledig næringsareal, siden deler av arealene på Dragvoll og Eklestrøa er bebygde fra før. Samlet gir endringene i høringsforslaget 1161 nye dekar ledig næringsareal. I Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling var det totalt 2430 dekar ledig næringsareal, slik at dette høringsforslaget totalt har 3591 dekar ledig næringsareal.

Ledige næringsareal i KPA september 2023	+ 2 430 dekar
Ledige næringsareal ut - 882	+ 1 161 dekar
Ledige næringsareal inn + 2 043	
Samlet ledig næringsareal høringsforslag KPA feb 2024	+ 3 591 dekar

Tilgang til energi og effekt

Tilgang til elektrisk energi og effekt i området Tanem/Tulluan er anstrengt. Virksomheter som trenger mer enn 1 MW effekt må søke om kapasitet hos Tensio. Trolig vil det bli behov for større eller mindre tiltak i regionalnettet. Tensio informerer hvert enkelt prosjekt om hvilke tiltak og gir et tidsestimat for tilkobling.

Virksomheter som krever mer enn 5 MW eller bruker mer enn 20 GWh/år, må søke om kapasitet hos Tensio som tar videre dialog med Statnett. Statnett har varslet at det ikke er driftsmessig forsvarlig med større tilknytninger i prisområde NO3. Kunder som har modne nok prosjekt kan stille seg i kapasitetskø, men Statnett kan ikke angi når de kan tilknyttes.

Hovedgrep 5: Legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster

Mobilitet

Forslaget gir økt frihet for etablering av funksjoner som kontor og handel innenfor formålet *næringsbebyggelse*. Om dette ikke håndteres og unngås i den enkelte sak vil dette kunne føre til en mer bilbasert by, siden det er vanskelig å få til gode kollektivtilbud og attraktive områder for gående og syklende over hele byen.

Man risikerer å få nye klyngedannelser av for eksempel kontorvirksomheter på områder hvor det i dag ikke eksisterer gode klimavennlige transporttilbud. Tunga er et eksempel på et område hvor dette kan skje. En klyngedannelse av kontorvirksomheter på Tunga vil kunne føre til at det offentlige må investere midler i nye alternative transporttilbud for å unngå en stor vekst i biltrafikken. Selv med et bedre kollektiv- og sykkeltilbud på et område som Tunga, vil bilens konkurransefordel fortsatt være stor, da området ligger tett på E6.

Forslaget tillater nye næringsarealer i ytterkant av kommunen, på blant annet strekningen mellom Tanem og Tulluan og på Flakk. Når næringsarealer ikke lokaliseres nær hovedårene gjennom regionen, som i Trondheim er E6, kan dette bidra til unødvendig transportarbeid og utslipp. Mesteparten av tungtransporten som kommer til Trondheim kommer sørfra. Kun et mindretall av denne tungtransporten skal videre nordover.

Dersom Nyhavna skal utvikles med mer intensivert havnedrift vil bety mer tungtrafikk på lokale veier og den nye metrobussforbindelsen over Nyhavna. Nyhavna har svært gode forutsetninger til å bli en bærekraftig bydel med boliger og arbeidsplasser hvor det er lett å leve miljøvennlig.

Hovedgrep 6: Legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

Høringsforslaget tilbakefører 1 660 dekar myrområder til LNFR og grønnstruktur. Karbon som er lagret i vegetasjon og jordsmonn frigjøres ved inngrep og forårsaker utslipp. Utslippene er beregnet å vare i 20 år. Etter det forventes arealet å ha samme utslipp som annet utbygd areal. Tilbakeføring av myrarealene gir en utslippsbesparelse på nesten 100 000 tonn CO₂ ekvivalenter over 20 år. Det utgjør et årlig utslipp på ca 5 000 tonn eller 1 % av Trondheims utslipp i referanseåret 2009. Selv om 1 % høres lite ut, er det viktig å huske at nesten alle utslippsreducerende tiltak er små og krevende å gjennomføre.

Myrområdene er også viktige leveområder for mange sårbare arter. De bidrar til flomdemping og at bekker og elver har konstant vannføring, noe som er viktig for fisk.

Samtidig som myrområder tilbakeføres, legges det i høringsforslaget til store næringsområder ved foten av Vassfjellet som i stor grad består av skog og myr. Nedbygging av disse vil gi et klimagassutslipp på ca 75 000 tonn CO₂ ekvivalenter over 20 år, og reduserer leveområdene for både jaktbart vilt og sårbare arter.

I ett av alternativene til § 11 om natur og grønne kvaliteter er det lagt inn krav om økologisk kompensasjon dersom en reguleringsplan medfører at økologisk funksjon går tapt. Dette er lite utprøvd i Norge. Hensikten er å redusere tap av natur og erstatte økologiske funksjoner som tapes. Konsekvensene av bestemmelsen bør evalueres etter noen år.

Ved å endre bestemmelsene om energi og klima (§ 15) til retningslinjer blir innholdet kun veiledende. Det er da mindre sannsynlig at de omtalte virkemidlene blir utnyttet og at vi får de nødvendige endringene vi trenger for å nå klimamålene våre. Klimaambisjonene vil kun bli fulgt opp av de som uansett har disse, og dette kan bidra til å skape uheldige konkurranseforhold. Det som det ikke er stilt krav om kan det heller ikke føres tilsyn på. I tillegg er det viktig med dokumentasjon på disse temaene for å kunne sammenligne, og evaluere hvilke tiltak som har mest effekt. Erfaring fra andre kommuner som har hatt slike retningslinjer tidligere er at disse ikke har hatt noen effekt. De blir valgt bort, da det finnes mange andre tema som det er knyttet krav til.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Areal til kommunale tjenester og idrett

I høringsforslaget endres tidligere foreslått skoletomt på Valøya til byggesone 1. En eksisterende barnehage på Østmarka avsettes til grønnsstruktur, noe som på sikt kan gjøre det vanskelig å gjøre nødvendige endringer på barnehageanlegget. I tillegg må et areal til helse- og velferdssenter anskaffes til erstatning for kommunal tomt på Østmarka. NGU-tomta er avsatt til offentlig tjenesteyting, og kan eventuelt erverves til bruk til offentlige tjenester, men det er ikke vurdert hvorvidt bygningsmassen der kan løse behovene for offentlige tjenester.

Som beskrevet tidligere, er det meste av nye arealer avsatt til idrettsanlegg tatt ut av høringsforslaget. Dette betyr at kommunen må ta sikte på å finne andre arealer innenfor bystrukturen. Det vil bli krevende og kostbart.

Endringene i høringsforslaget gir økt usikkerhet for hvordan vi kan finne nok areal til offentlige tjenester, og det kan bli behov for nye eiendommer, med økte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunen vil også bli berørt av havne-alternativet på Nyhavna (vedtakspunkt 5). Idrettsanlegg og deler av skoletomta er tatt ut.

Saksbehandlingstid for planer og byggesaker

Mindre konkrete bestemmelser kan gi mer uforutsigbare planprosesser, som blir mer langvarige og dermed gir økt saksbehandlingstid.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjjelte

Høringsforslag februar 2024



Foto: Trondheim kommune