TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Elisabeth Katmo	2025/27233 oppgis ved alle henvendelser		10.11.2026

Offentlig ettersyn, oppheving av åtte planer eldre enn 100 år, delegert vedtak

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til *oppheving av åtte reguleringsplaner eldre enn 100 år* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanene er vedtatt før bygningsloven av 1924. Planene er beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 05.11.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10, jfr. § 12-14, 1.ledd og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn
Reguleringsplanforslaget er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune ved *Byplankontoret.*

Beskrivelse av planforslaget
Trondheim kommune ønsker å oppheve åtte reguleringsplaner som er eldre enn 100 år, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Trondheim kommune har over 4000 gjeldende reguleringsplaner. Mange av disse er svært gamle, og de var laget ut fra andre behov og føringer enn det vi har for arealplanlegging i dag. Kommunens mål er å ha arealplaner som er oppdatert med hensyn til dagens kunnskap, lovverk

154041/2026

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

og politikk.

Arbeidet med å rydde i kommunens planer er et omfattende arbeid som skal foregå i flere etapper. Byplankontoret har valgt å starte med de eldste arealplanene i kommunen.

Å oppheve disse planene vil bidra til et mer ryddig og oppdatert planregister. Det vil redusere behov for tolkning og dispensasjonssøknader, og gjøre det enklere å finne ut hva som er gjeldende føringer for den enkelte eiendom. Dette vil skape en enklere og mer effektiv saksgang for både kommunen og innbyggerne.

Hvis disse planene blir opphevet, er det plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel som gjelder dersom det skal bygges noe nytt der.

Planene foreslås opphevet samlet i en pakke, og planmaterialet omhandler alle åtte planene fordi de har mange likheter og fellestrekk, og utfordringene og konsekvensene er tilnærmet lik for alle planene.

Hovedutfordringen med å oppheve planene er at områdene blir uten reguleringsplan og de føringer og intensjoner som planene opprinnelig skulle ivareta forsvinner. Men på grunn av alder og tilstand på reguleringsplanene er det vurdert at kommuneplanens arealdel alene gir bedre føringer for en eventuell utvikling av områdene. De eldre reguleringsplanene har så store mangler i plankart, tegnforklaring og bestemmelser at det i praksis er kommuneplanens arealdel som styrer arealutviklingen i dag, uavhengig av om reguleringsplanene oppheves eller ikke.

Ved oppheving av planene vil områder avsatt til grøntområder og lekeplasser inngå i byggeformål når kommuneplanens arealdel blir eneste plangrunnlag. KPA har en sikkerhetsventil i §7.3 som sier at hensynet til barns leke- og oppholdsareal både skal ivaretas ved plan og ved søknad om tiltak.

Flere av de eldre reguleringsplanene omfatter områder med kulturminneverdier og det er i planarbeidet stilt spørsmål ved om viktige verdier mister beskyttelse ved oppheving. Ved gjennomgang av planene som foreslås opphevet er det funnet at kulturminneverdiene i dag ivaretas bedre gjennom hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Det er også avdekket at flere av områdene ikke er utbygd som vist i reguleringsplanene. De eldre planene kan derfor utfordre verneverdiene mer enn de sikrer dem, fordi bebyggelsen som faktisk er bygd har verneverdi. Byplankontoret vurderer, i samråd med byantikvar, at kommuneplanen sikrer det faktisk bygde miljøet som har gitt området dets verdi.

Vurdering

I Bystyrets planstrategi for Trondheim kommune 2024-2027 er det vedtatt at det skal utarbeides en strategi for eldre reguleringsplaner. Forslaget om å oppheve åtte eldre reguleringsplaner er i tråd med Bystyrets planstrategi og en del av kunnskapsgrunnlaget for strategi for eldre reguleringsplaner.

Oppheving av reguleringsplaner skal, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, i utgangspunktet følge samme prosess som ved utarbeidelse av en ny plan. Ved utarbeidelse av nye planer vil det etter oppstart og fram til høring utformes et planforslag med tilhørende dokumenter. Siden denne prosessen foreslår oppheving av eldre reguleringsplaner, er det ikke utarbeidet nye plandokumenter som plankart og bestemmelser. Etter oppstart av planarbeidet er innspill behandlet og kommentert, i tillegg er det utarbeidet en planbeskrivelse som vurderer virkninger av opphevingen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppheving av planer medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen. På sikt vil et ryddigere plangrunnlag bety redusert tidsbruk til tolkning av planer og veiledning internt og mot publikum. Dette innebærer mer effektiv plan- og byggesaksbehandling og bedre ressursbruk.

Medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i mars 2026, varslet ble sendt ut til over 4000 innbyggere, interesseorganisasjoner og overordnede myndigheter. Det ble mottatt til sammen 18 innspill. I tillegg ble det gjennomført åpen kontordag hvor befolkningen kunne stille spørsmål om planarbeidet.

Overordnede myndigheter har i all hovedsak ingen merknader. Innspillene fra de private omhandler bekymring rundt at egne rettigheter berøres eller forsvinner, kulturminnerverdier og grøntverdier mister vern og at kommuneplanens arealdel kan bli for overordnet. Flere har også påpekt at informasjonen er mangelfull og at det er vanskelig å ta stilling til konsekvensene av opphevingen.

Tydelig nok informasjon til befolkningen om hvorfor kommunen gjennomfører opprydding i planregisteret er utfordrende. Sett ut i fra det store antallet som fikk varsel om oppstart av planarbeidet er det få som har sendt inn spørsmål eller innspill.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedlegg og informasjon om planene

Saksdokumenter med kart over berørte områder og mer informasjon om oppheving av eldre reguleringsplaner, finner du her: https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/

Vi har også en nettside som forteller mer om prosjektet, og om oppheving av planer generelt: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/oppheving-av-eldre-reguleringsplaner/

Innspill

Innspillet eller spørsmål sendes til byplan.postmottak@trondheim.kommune.no, eller som post til Trondheim kommune, Byplankontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim.

Henvendelsen må merkes sak 2025/27233 i tittelfeltet.

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Merknadsbehandling
Vedlegg 3: Kart- og planmateriale for alle 8 planene som skal oppheves

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Elisabeth Katmo
prosjektmedarbeider

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur