
FORORD

Arealdelen er en oversiktsplan som omfatter hele kommunen. Hovedtyngden av arbeidet ble utført fram til 2003. Arealdelen fastsetter hvor og hvordan det skal bygges i Trondheim kommune framover, og grønn kommunedelplan er innarbeidet i arealdelen for å ivareta de grønne verdiene. Arealdelen er ikke en utbyggingsplan, men er et grunnlag for videre detaljerte planarbeider gjennom kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen har sammen med bestemmelsene rettsvirkning som fastsetter at en ikke kan ta i bruk arealer eller bygge i strid med det som er fastsatt i planen, og arealdelen gjelder som hovedprinsipp foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid. I tillegg angir planene viktige utbyggingsstrategier for at Trondheim skal videreutvikles på en bærekraftig måte og styrkes som en trivelig, attraktiv og næringsmessig konkurransedyktig by.

Denne beskrivelsen til planen gir en kort sammenfatning av sentrale elementer og strategier i planen. Den bygger på beskrivelse og informasjonsavis som ble utarbeidet ved utlegging til offentlig ettersyn samt rådmannens saksfremlegg til bystyrets sluttbehandling 27.03.2003. Bystyrets vedtak 27.03.2003 og 19.02.2004 samt vedtak om markagrensa 25.09.03 er tatt med i dette heftet som vedlegg, herunder politiske flertallskommentarer til disse sakene. Planmaterialet finnes på internett: www.trondheim.kommune.no/planbygning.

Trondheim kommune april 2005.

Arnt Ove Okstad
direktør

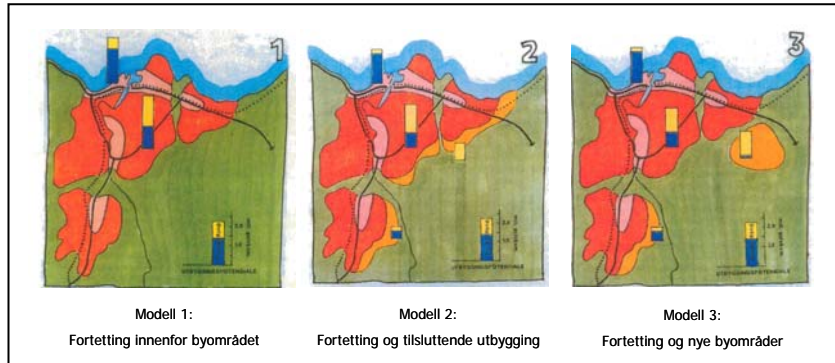
Jon Hoem
kommuneplansjef

INNHold:

1	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	1
2	HOVEDUTFORDRINGER	2
3	PLANELEMENTENE – AREALKATEGORIER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER.	3
3.1	BYGGEOMRÅDENE	3
3.2	DE ØVRIGE AREALKATEGORIENE.	4
3.3	RESTRIKSJONSOMRÅDER.	5
4	PLANSTRATEGIER.	5
4.1	NYE BOLIGER OG VARIERTE BOLIGTYPER	5
4.2	NÆRINGSUTVIKLING - VIKTIG FOR BYENS UTVIKLING	6
4.3	SPEIELT OM BYOMFORMINGSOMRÅDENE	8
4.4	FOKUS PÅ GRØNNSTRUKTUR	8
4.5	RETT VIRKSOMHET PÅ RETT STED.	10
4.6	KOLLEKTIVTRAFIKK OG MILJØVENNLIG TRANSPORT.	10
4.7	ET AVLASTENDE HOVEDVEGNETT	12
4.8	ANDRE STRATEGISKE TEMA I AREALDELEN.	12
5	VEDLEGG 1: KOMPLETTE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	13
5.1	RETTSGYLDIGE BESTEMMELSER.....	13
5.2	RETNINGSLINJER VEDTATT AV BYSTYRET.....	15
6	VEDLEGG 2: BYSTYRETS VEDTAK OG FLERTALLSMERKNADER	19
6.1	VEDTAK TIL AREALDELEN. SAK 0022/03, 27.03.03.	19
6.2	BYSTYRETS VEDTAK OG FLERTALLSMERKNADER TIL REVISJON AV MARKAGRENSA. SAK 141/03, 25.09.2003.	21
6.3	BYSTYRETS VEDTAK OM INNSIGELSER TIL AREALDELEN/SLUTTBEHANDLING. SAK 022/04, 19.02.04.....	22

innledende arbeid

Arbeidet med kommuneplanens arealdel ble vedtatt igangsatt av bystyret i møte 24. juni 1999. Planleggingen er gjennomført i to faser, hvor første fase omfattet kommuneplanmeldingen "Strategier for en langsiktig byutvikling i Trondheim fram mot 2030". Meldingen presenterte tre prinsippmodeller for utviklingen



byutviklingen fram mot 2030. Bystyret fastsatte i sitt vedtak at kommuneplanens arealdel utarbeides med utgangspunkt i en kombinasjon av modell 1 og 2.

Andre fase i arbeidet omfattet utforming av den konkrete arealdisponeringen for de neste 12 årene, sammen med fastlegging

av bestemmelser og retningslinjer. Tidlig i planprosessen ble det tatt direkte kontakt med utbyggere og grunneiere som hadde vist interesse for utbygging av områder som ikke inngikk i gjeldende arealdel. Parallelt med arealdelen ble det utarbeidet grønn kommunedelplan for å ivareta rekreasjons- og naturinteresser i arealforvaltningen.

offentlig ettersyn/informasjon

Forslaget til kommuneplanens arealdel og grønn kommunedelplan ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2001. Det ble utarbeidet en informasjonsavis om de to arealplanene som ble distribuert til husstandene i Trondheim (opplag 60 000). Hjemmelshavere som ble berørt av rådighetsinnskrenkninger ble direkte tilskrevet. I høringsperioden ble det arrangert åpne kontordager med godt besøk og mange henvendte seg til saksbehandlere over telefon eller via e-post. Underveis i og etter høringsperioden har det blitt gitt orienteringer til formannskapet og til byutviklingskomiteen. Det er også gitt orienteringer i ulike faglige fora, til interesseorganisasjoner og vel- og beboerforeninger. I alt kom det inn omlag 450 merknader til de to planene, disse er referert og kommentert i to separate kataloger, begge datert 1. oktober 2002.

*arealdelen og grønn kommunedelplan ble slått sammen*

Høringen av forslag til kommuneplanens arealdel og grønn kommunedelplan viste at det var naturlig å samordne utbyggingsinteressene og verneinteressene gjennom omforente løsninger, og det ble valgt å slå sammen planene til ett plankart.

sluttbehandling

Forslaget til arealdel ble vedtatt i bystyret 27. mars 2003. De vedtatte endringene var så omfattende at de ble utlagt til nytt offentlig ettersyn. Det ble da avdekket nye innsigelser til 3 av de tilleggsområdene som bystyret la inn. I bystyremøte 19.02.02 vedtok bystyret arealdelen med rettsvirkning. De tre områdene ble da unntatt fra rettsvirkningen med sikte på videre avklaring. Ytterligere tekniske rettinger av planen ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn høsten 2004. Disse sluttbehandles nå i bystyret og samtidig er innsigelsene ytterligere avklart.

markagrensa som egen sak

Bystyrets vedtak 27.03.2005:
Igangsette revisjon av markagrensa, slik at den framlegges for politisk behandling til bystyret senest i august 2003, og tillegges arealdelen som juridisk bindende.

Når arealdelen ble behandlet første gang i bystyret 27. mars 2003, ble det konkludert med at det var nødvendig å behandle revisjon av markagrensa som egen sak for å ivareta en forsvarlig prosess i forhold til berørte og å ivareta alle interesser. Etter omfattende registrering, drøfting av prinsipper og mål, høring og ettersyn ble revidert markagrense vedtatt av bystyret 25.09.2003. Denne reviderte markagrensa er nå inntatt på gjeldende plankart.



2

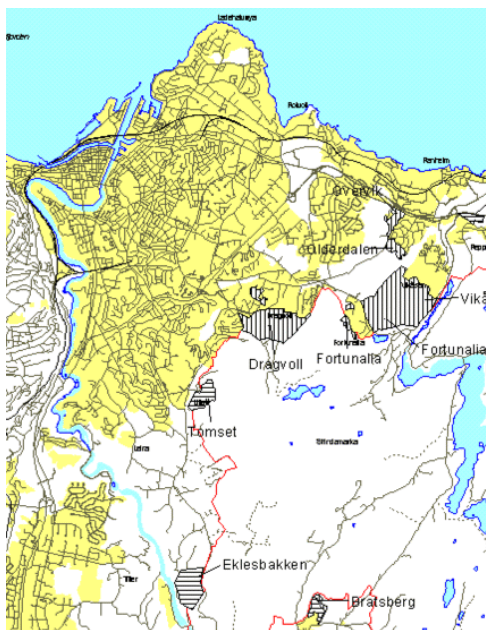
Hovedutfordringer

fire hovedutfordringer

Kommuneplanens arealdel 2001-2012 bygger på fire hovedutfordringer:

- A Fortette byen med betydelig vekt på byomforming av bebygde områder**
- B Styre lokalisering av virksomheter og boliger**
- C Ivareta at byens grønne preg opprettholdes/videreutvikles**
- D Etablere et plangrunnlag som gir forutsigbarhet og raskere saksbehandling.**

fortetting



For at fortettingsstrategien skal virke så raskt som mulig, er det bare avsatt utbyggingsareal for de kommende 12 årene. Dette innebærer at enkelte områder med ugunstig lokalisering i forhold til byutviklingsstrategien, som var byggeområde i tidligere arealdel eller angitt i tidligere boligprogram, er tilbakeført til landbruksområder. Dette utgjør totalt ca 2.800 da. Det stilles krav til tetthet. For næringsvirksomhet angir retningslinjene høyest tetthet nær viktige kollektivtransportåre.

Lokalisering av virksomheter og boliger

Det er lagt vekt på å følge prinsippet " Rett virksomhet på rett sted". Dette innebærer at virksomheter med mye persontransport i form av ansatte og besøkende bør lokaliseres der det er godt kollektivtilbud, i hovedsak i Midtbyen og langs innfartsårene til Midtbyen. Virksomheter med lite persontransport og mye godstransport bør lokaliseres der det er god biltilgjengelighet, i nærheten av hovedvegnettet. Dette er ivarettatt både gjennom plankartet og bestemmelser/retningslinjer.

Ivareta byens grønne preg

For å få til en fortetting med kvalitet er det svært viktig at byens grønne preg ivaretas og at det opprettholdes og styrkes en sammenhengende grønnstruktur fra bebyggelsen til de større rekreasjonsområdene. Dette er gjort gjennom kartlegging av byens grønne områder. De viktigste er avsatt til byggeområde grønnstruktur, områder som ønskes bevart ubebygde.

forutsigbarhet og raskere saksbehandling

Ivaretagelse av utfordringene over bør gi et mer forutsigbart plangrunnlag. Juridisk rettsvirkning sammen med mer utfyllende kart og tydeligere bestemmelser gir grunnlag for enklere og raskere behandling av detaljplaner og byggesaker. Like viktig er det at planmaterialet gir forutsigbarhet for utbyggere, tiltakshavere og berørte. En mer avklart utbyggingsstrategi for hovedtrekkene i byutviklingen vil kunne bidra til at færre urealistiske og uønskede planprosesser settes i gang.

3 Planelementene – arealkategorier og restriksjonsområder.

tre elementer

Bestemmelser og retningslinjer er inntatt som vedlegg til denne rapporten. De er ellers i sin helhet inntatt på de trykte plankartene.

Arealdelen består av tre elementer, plankartet, tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Plankartet som vedtatt er vist i 1:20.000 for de sentrale byområdene og 1:30.000 for kommunen samlet og angir den romlige organiseringen av arealbruken i kommunen. Bestemmelsene og plankartet har juridisk virkning og avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldighet for tidligere vedtatte planer, herunder kommunedelplaner, og nærmere krav til bruken av områdene. Retningslinjene har ikke direkte juridisk virkning. De er bystyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og spørsmålsstillinger som skal dokumenteres og vurderes i saksbehandlingen og henviser samtidig til andre vedtekter og forskrifter.

arealbrukskategorier

Plankartet omfatter følgende kategorier arealbruk:

- o Bygeområder:
 - Bybebyggelse
 - Tettbebyggelse
 - Virksomhetsområde
 - Kirkegård
 - Grønnstruktur
- o Landbruk, natur og friluftsområder
- o Områder for råstoffutvinning
- o Båndlagte områder for regulering
- o Bruk og vern av vassdrag og sjøområder
- o Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

restriksjonsområder

Fire ulike restriksjonsområder avgrenses i tillegg til de ovennevnte arealkategoriene. Disse områdene kan dekke flere arealkategorier, og henviser til områder som det er gitt egne retningslinjer for. De fire restriksjonskategoriene er:

- o Institusjonsområder
- o Avlastningssenter
- o Marka
- o Nidelvkorridoren.

3.1 Bygeområdene

Eksisterende bybebyggelse

er sentrale byområder med eldre og ny bebyggelse der en ønsker å ta vare på eksisterende bebyggelsesstruktur og hvor det tillates varierte byggeformål med utgangspunkt å tilrettelegge et offentlig og privat service- og arbeidsplass-tilbud, samt kulturtilbud, institusjoner og boliger.



Framtidig bybebyggelse

er områder der det er ønskelig med byomforming: en endring av arealbruk og bebyggelsens karakter. Dette er områder som i dag kan ha lav arealutnyttelse og uklar gatestruktur. Det forutsettes høy tetthet i disse områdene, og det er ønskelig med en blanding av forretninger, kontor, offentlig og privat service, samt boliger der det er naturlig. Det stilles krav om ny reguleringsplan for alle byggetiltak innenfor disse områdene.



Tettbebyggelse er en samlekategori for mange typer arealbruk, men omfatter i hovedsak boligområder, i tillegg er det innslag av institusjoner, offentlig og privat service, almennyttige formål, næringsvirksomhet m.v. Områdene skal videreutvikles som boligområder, men også andre formål tillates i områder

med god tilgjengelighet når dette lar seg forene med omgivelsene. I enkelte framtidige områder for tettbebyggelse er det angitt at det kun skal tillates boligutbygging.

Virksomhetsområder

er arealer som forbeholdes privat og offentlig næringsvirksomhet av alle typer. Det skal ikke etableres boliger i områdene, med mindre særlige grunner taler for dette.

Kirkegårder

omfatter regulerte og planlagte grav- og urnelunder. Arealene inngår som en viktig del av den sammenhengende grønnstrukturen.

Eksisterende grønnstruktur

er arealer som er regulert til offentlige friområder eller arealer til spesialområde friluftsliv og klimavernsoner i tilknytning til bebyggelsen, samt isolasjonsbelte i tilknytning til industri- virksomheter.



Framtidig grønnstruktur

omfatter arealer som har stor betydning for ivaretagelse av landskap, biologisk mangfold, rekreasjon, lek og turdrag. Dette de ubebygde arealene som det er viktigst å beholde ubebygde. Byggeområde grønnstruktur omfatter både areal som forutsettes disponeres av allmennheten og områder som er den ubebygde delen av private tomter - og som fortsatt skal være privat areal. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplaner være både friområde, fellesområder, boligformål, industriformål oa. Det stilles krav om ny reguleringsplan for alle byggetiltak innenfor disse områdene.



3.2

De øvrige arealkategoriene.

LNF-områdene

omfatter utmarks- og jordbruksområdene i kommunen inklusive store friluftsområder, samt regulerte friareal innenfor markagrensa og i strandsonen på Byneset. Innenfor LNF-områdene vil det også forekomme eksisterende enkelttomter for bolig eller virksomheter samt mindre boliggrupper. Eksisterende reguleringsplaner gjelder fortsatt i LNF-områdene.

Båndlagte områder

er avsatt på Havstein, for deler av Lade/Leangen-området og på Marienborg. Arealbruk forutsettes nærmere avklart gjennom reguleringsplan.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er delt i seks kategorier, hvorav bare terminalområder er en arealkategori, mens de øvrige er angitt med linjer som representerer selve vegtraseen med tilhørende sideareal og planlagte utvidelser. Formålet omfatter også eksisterende og framtidige turvegtraseer som er en viktig del av infrastrukturen for gående og sykkelende. Turveger forbinder store og små natur- og rekreasjonsområder med hverandre. I områder hvor linjesymbolet ikke dekker hele vegarealet, skal dette ikke forstås som om at vegreguleringen oppheves. Dette gjelder f.eks. i Tonstadkrysset og Sluppenområdet. Øvrige veger er ikke angitt som viktig del av kommunikasjonssystemet, men er vist som en illustrasjon på kartet.

Bruk og vern av vassdrag og sjøområder omfatter strandsonen, Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva samt Nidelvkorridoren. Dette er viktige arealer i overordna grønnstruktur. For Gaula, Vikelva og Nidelva skal det ikke foretas tiltak i vannstrengen uten at hensynet til natur, landskap, kulturminner og friluftsliv er ivarettatt. I tillegg fastsetter planen at det innenfor strandsonen ikke skal tillates byggetiltak innenfor 100m-beltet utenfor tettbygd strøk, med mindre det gagnar friluftslivet. Det er byggeforbud i 100m-beltet langs Nidelva oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula.

3.3

Restriksjonsområder.

Institusjonsområder

er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene har viktige grønne verdier, er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen og kan være både i privat og i offentlig eie. Historiske, arkitektoniske og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene.

Sentralt bysenter/avlastningscenter angir i hvilke områder som kan unntas fra rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenterstopp, dvs. hvor det kan etableres butikker som samlet har en grunnflate over 3000m². Etter at rikspolitisk bestemmelse ble opphevet i 2004 erstatter arealdelen med bestemmelser denne.

Markaområdene

er avgrenset av markagrensa, endelig revidert av bystyret 25.09.2003, og det gjelder særskilte retningslinjer for området.



Foto: Jørn Adde

Nidelvkorridoren

er avgrensen av Nildevkorridorgrense og angir området langs Nidelva hvor det i henhold til retningslinjene skal tas spesielle hensyn. Nidelvkorridoren oppfattes som ei markagrense.

4

Planstrategier.

4.1

Nye boliger og varierte boligtyper

arealbehov

Arealbehovet i 12-årsperioden har vært styrende for hvor mye areal til boligformål som er lagt ut i planforslaget. Det er det tatte høyde for usikkerhet omkring avgang av boliger, markedsmessige endringer og mer innflytting. Bystyret vedtok 27.03.2003 at det skal legges til grunn minimum 1.000 boliger pr år.

fortetting

Fortettingsstrategien innebærer at en andel av ny boligbygging skal skje i byomformingsområdene. Dette blir tette byområder med byboliger, noe markedet etter spør. Videre legges det til rette for videre fortetting i den eksisterende tettbebyggelsen.

retningslinjer for tetthet

Bestemmelsenes § 6 fastsetter at det skal ivaretas effektiv arealøkonomisering gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene, med utgangspunkt i arealdelens vedtatte retningslinjer.

Retningslinjene framgår i vedlegget: 10.2 og 11.1-2.

I retningslinjene har rådmannen valgt å bruke boliger per dekar som som måltall på utbyggingstettheten for boliger. Bruken av en såvidt enkel beregningsmetode for måloppnåelse er primært gjort ut fra at et "grovmasket" styringsverktøy gir bedre fleksibilitet til å tilpasse det til ulike leilighetstyper og utbyggingsformer. Det forutsettes medtatt interne veier og nødvendige uteområder som naturlig hører med. For større sammenhengende områder som planlegges samlet må felles arealer utover dette vurderes, sett i sammenheng med den befolkningsøkningen utbyggingen medfører. På samme måte må det skje en skjønnsvurdering i områder hvor utbyggingen skjer som en kombinasjon av nærings- og boligarealer. Også i forhold til særlige hensyn må det skje en skjønnsvurdering av utbyggingstettheten, dette gjelder i første rekke antikvariske verdier og naturmiljø.

nye utbyggingsområder

Ved valg av nye utbyggingsområder har det vært lagt spesiell vekt på kollektivdekning, tilknytning til eksisterende bebyggelse og lokale sentre, kapasitet på kommunale tjenester og å bevare viktige landbruksareal og markaområdene. Veksten er forsøkt fordelt til alle bydeler i Trondheim for å sikre en jevn befolkningsutvikling i hele byen. Retningslinjene fastsetter at det skal være 3-5 boliger per dekar i disse områdene. Nye større områder i forhold til tidligere arealdel:

- Ranheim vestre (bolig og næring)
- Sveen
- Fortuna
- Åsheim-Høiset
- Utleir østre, del av Tomset Kroppan
- Sjetnan-Heimstad, Hårstad minde
- Tiller nordre

fremtidig bybebyggelse



I områdene for framtidig bybebyggelse er det foreslått minimum 10 boliger per dekar. Dette anses som et riktig minstenivå på boligtettheten i byomformingsområdene ut fra de erfaringstall som foreligger – de fleste nye prosjektene har boligtetthet over dette nivået, samtidig som leilighetene jevnt over er store. En utbyggingstetthet på 10 boliger per dekar tilsvarer omlag en tomteutnyttning på 100%.

Varierte boligtyper

Trondheim er den byen i Norge som har flest unge i forhold til folketallet. Et betydelig antall gode og rimelige boliger for unge i etableringsfasen og eldreboliger med livsløpsstandard bør integreres i boligmassen for å oppnå varierte boligformer og boligstørrelser i alle bydeler. For å oppnå variert familiestruktur er det viktig at utearealene ivaretas. Arealdelen legger ikke til rette for omfattende eneboligbygging framover. Trondheim har i dag et stort antall eneboliger, og mange av disse er bebodd av aldersgrupper som i løpet av planperioden vil flytte ut til enklere/tilpassede boligformer. Det blir derfor et stort tilbud av eneboliger på brukmarkedet.

grønne kvaliteter

Nærmiljøets behov for grønnstruktur i mindre skala må vurderes også utover den overordnede grønnstrukturen som er angitt i arealdelen. Samtidig må avbøtende tiltak og behov for opprusting vurderes for å unngå at økt belastning og slitasje reduserer områdenes egnethet og kvalitet. Det er et mål i byomforming at dagens "grå" områder gjennom fortetting med kvalitet skal bli mer grønn. Retningslinjer for hvordan nærmiljøets krav til grønnstruktur kan ivaretas er foreslått i arealdelen samtidig som kommunens vedtekter gir holdepunkter, særlig for nye utbyggingsprosjekter. I fortettingsprosjekter er det problematisk å få til nok grønne arealer med god kvalitet. Dagens vedtekter bør revideres og utvikles med tanke på å gjøre de anvendbare også i fortettingssammenheng.

4.2

Næringsutvikling - viktig for byens utvikling

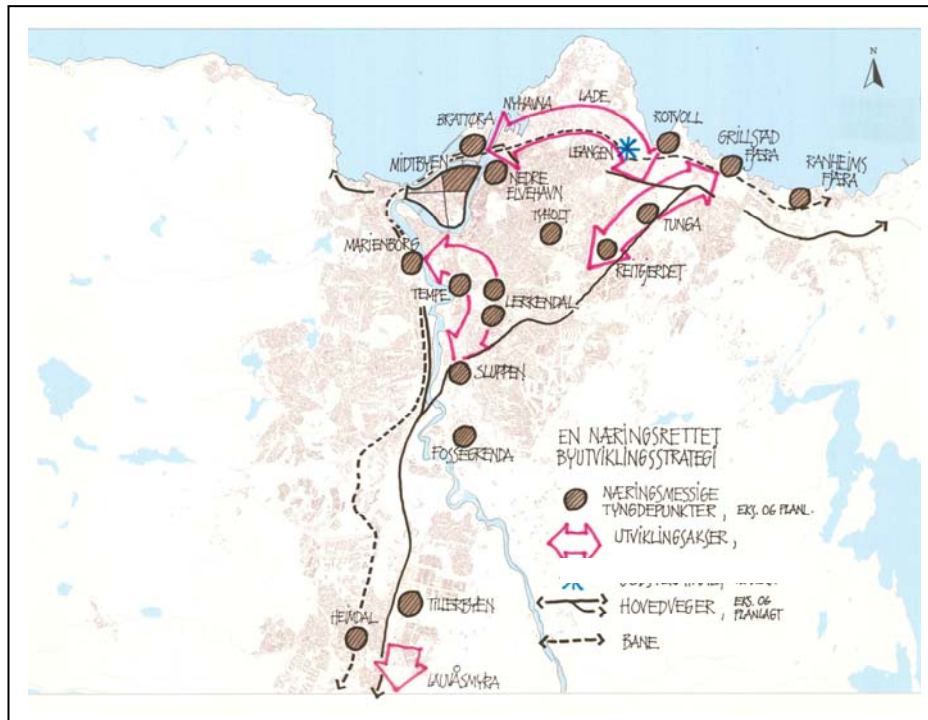
næringsarealer

Arealdelen viser totalt ca 1.200 dekar næringsareal, behovet ble i næringsprogram 1999 anslått til 850 dekar. Foreløpig er ikke målet om å løpende ha 600 dekar ledig tilrettelagt kommunalt eid areal oppfylt. Det er særlig i sentrale områder med godt kollektivtilbud det er mangel på arealer. Framover kan det bli like viktig for kommunen som å eie areal, å kunne delta aktivt i forhandlinger for å oppnå nye gode løsninger i områder som er aktuelle for byomforming. I mange tilfeller bør en kunne skape "vinn-vinn-situasjoner" gjennom fornuftige omlokiseringsprosesser.

tetthet/lokalisering

Minimumsnivået for utbyggingstettheten i næringsarealene tar utgangspunkt i to faktorer, nærhet til hovedkollektivårer og hvilket utbyggingformål som området er avsatt til. Hoved-

For næringsarealer er tetthet angitt med golvkvadratmeter i forhold til brutto tomt. Det er ikke fastsatt maksimumsnivå for tetthet. Jf. Retningslinjenes pkt 10.2 og 12.1



strategien i arealdelen er å konsentrere virksomheter langs de viktigste transport- og kollektivlinjene. Figuren viser særlig viktige strategiske akser og utviklingsretninger markert med pilsymboler. Områdene innenfor "framtidig bybebyggelse" har generelt god tilgjengelighet både regionalt og innenbys uten bruk av privatbil. I disse områdene forutsettes det en tomteutnyttning over 160%, samtidig som det gjennom retningslinjene for lokalisering understrekes at dette er områder for bedrifter med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. I rene virksomhetsområder legges det til grunn et litt lavere nivå på utbyggingstettheten varierende fra 120%-140% avhengig av avstand til hovedkollektivårer.

Teknologibuen

utgjør akse Marienborg - St Olav hospital - Gløshaugen/NTNU-sør - Dalsenget/Lerkendal - Tempe. Dagens aktiviteter i området gjør denne akse til et nøkkelområde for Trondheim som innovativt teknologisk tyngdepunkt i Norden. Gjennomføringen av St Olav universitetsklinikk på Øya er en forutsetning og Marienborg må utvikles i forhold til nærheten til St Olav og NTNU. Kommunedelplan for Tempe er igangsatt.

Østaksen

langs Brattøra - Nedre Elvehavn - Lademoen - Lade - Leangen har også konsentrasjon om teknologisk innovasjon i den mest bynære delen: Pirsenteret og Nedre Elvehavn.

Lade/Leangen

i løpet av prosessen med arealdelen ble det avklart at NSBs godsterminal på Leangen ble skrinlagt. Dette ga bedre mulighet for å knytte sammen Lade og Leangen til et mer sammenhengende avlastningssenter. Arbeidet er videreført i kommunedelplan for Lade/Leangen som er under behandling.

Tungaområdet

er i hovedsak et produksjons- og lagerområde hvor næringsmiddelindustrien har sitt tyngdepunkt. Områder har dårlig kollektivtilgjengelighet. Derfor ønsker en å videreføre at disse områdene fortsatt prioriteres for produksjon og lager og at virksomhet med stort besøk eller mange arbeidsplasser ikke lokaliseres her.

Tillerbyen

er utbygd som avlastningssenter for Midtbyen. Hver tomt er utbygd "for seg", og det er ikke oppnådd god bystruktur. En forbedring krever fokus på sammenbinding med gode offentlige rom, fellesløsninger for parkering og et mer variert funksjonsinnhold. Konkrete løsningene bør utvikles gjennom egen kommunedelplan.

kjøpesenterstoppen

Arealdelen har erstattet tidligere kjøpesenterstopp og det tillates kjøpesentre i Midtbyen og de to avlastningssentrene Tillerbyen og Lade/Leangen. Disse skal avlaste Midtbyen med vekt på handel med varegrupper som krever mer areal. I øvrige deler av byen skal sentrene dimensjoneres i forhold til at de betjener sitt naturlige omland.

4.3

Spesielt om byomformingsområdene

ønskelig med endring

Med framtidig bybebyggelse menes sentrumsnære områder der det er ønskelig med en endring av arealbruk og bebyggelsens karakter - byomformingsområder. Dette er områder som i dag kan ha lav arealutnyttelse og uklar gatestruktur/romdannelse, og hvor eksisterende virksomheter reduserer sin aktivitet eller flytter ut. Dette gir muligheter for ny bruk av området. Det er for de fleste områdene ønskelig med blanding av bolig og virksomheter. Det bør være arbeidsplassintensive og til dels besøksintensive virksomheter og det bør legges til rette for offentlig og privat service og kulturaktiviteter der det er naturlig. Det tillates ikke tyngre næringsvirksomhet i disse områdene. Framtidig bybebyggelse er nøkkelområdene for å lykkes med fortettingsstrategien og mer miljøvennlig transport. Derfor må det forutsettes høy arealutnyttelse i disse områdene, i retningslinjene fastsatt til minimum TU 160% for virksomheter eller 10 boenheter per dekar.

krav om ny reguleringsplan

For å ivareta at det ikke bygges etter gamle planer som gir lav utnyttning og vanskeliggjør etablering av ny bystruktur, kreves det ny reguleringsplan for utbygging – alternativt at planavklaring skjer gjennom mer detaljerte kommunedelplaner. Det siste vil være mest aktuelt - det arbeides allerede med kommunedelplaner for de fleste av disse områdene.

fra grått til attraktivt og grønnere

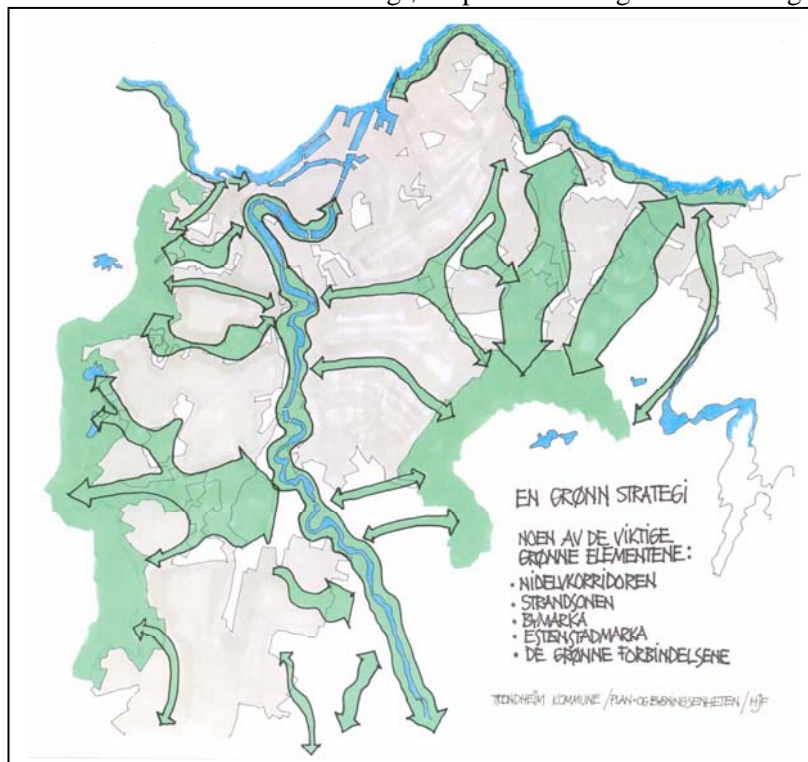
Dette er i utgangspunktet "grå" områder (eldre virksomhetsområder) og omformingen bør kunne tilføre grønne urbane kvaliteter som beriker byen. Høy tetthet gjør det utfordrende å følge opp normale arealkrav til lek og uteopphold, men samtidig er det viktig at dette ivaretas tilfredsstillende i forhold til behovet, med vekt på høy kvalitet og å finne kreative løsninger.

4.4

Fokus på grønnstruktur

grønne hovedgrep

Bystyret har i kommuneplanarbeidet fastsatt at Trondheim fortsatt skal være en by med grønt preg. Dette er også utgangspunktet for bystyrets prinsippvedtak om grønn plan i 1995 og i 1999. Viktige hovedgrep er ivaretagelse av de store natur-



områdene, jordbrukets kulturlandskap og leke- og rekreasjonsarealer i nærheten av der folk bor og arbeider, sammen med en sammenhengende grønnstruktur og turvegnnett mellom disse. Den sammenhengende grønnstrukturen vil sikre spredningskorridorer for planter og dyr og gi muligheter til å leke og gå turer i små og store områder og over lengre strekninger.

De fem store naturområdene er Bymarka, Estenstadmarka, Tillermarka, Nidelvkorridoren og strandsonen langs Trondheimsfjorden. I tillegg kommer jordbruksområdene med store mangfoldige kulturlandskap. Til sammen rammer disse områdene inn byen visuelt, er store kjerneområder for plante- og dyrelivet i kommunen og er viktige områder for rekreasjon og opplevelser. Grønnstrukturen er en forlengelse av de store natur- og rekreasjonsområdene inn i tettbebyggelsen.

nettverk av leke- og rekreasjonsarealer

Nettverk av leke- og rekreasjonsarealer i nærheten av der folk bor og arbeider skal være en selvfølge for alle. Disse skal ha god kvalitet og gi mulighet for variert lek, opphold og gode opplevelser. Det bør være et finmasket nettverk av turveier og snarveier mellom boligområder og leke- og rekreasjonsområder.

natur og landskap

Trondheim kommune skal ta vare på framtrepende landskapsformer og på et rikt mangfold av plante- og dyreliv. Gjennom å ivareta og styrke områder med god kvalitet for landskap og plante- og dyrelivet, også i de mest bebygde deler av kommunen, kan vi for framtiden ha store natur- og landskapsopplevelser fra kjøkkenvinduet, noe som gir oss identitetsfølelse og ro.

grønt plangrep

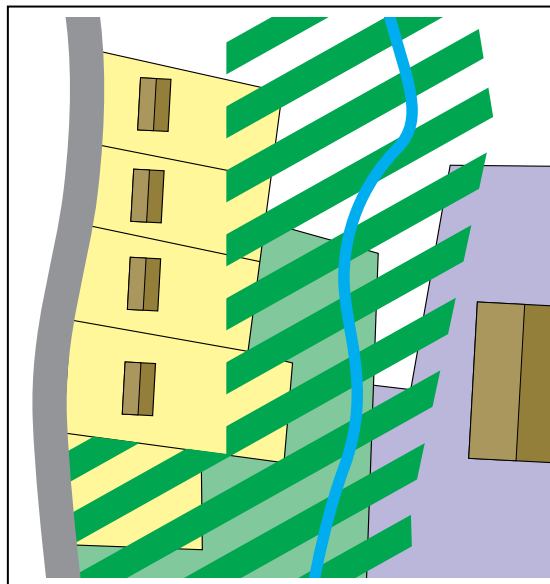
Ivaretagelse av store og små sammenhengende områder for natur, landskap og friluftsliv er i planen løst gjennom å knytte bestemmelser og retningslinjer som ivaretar dette til flere arealformål og retningslinjer/restriksjoner. Følgende formål/retningslinjer og restriksjoner har bestemmelser og retningslinjer som ivaretar de grønne verdiene; Byggeområdene kirkegårder og grønnstruktur, LNF-områder, bruk og vern av vassdrag og sjøområder og viktige ledd i kommunikasjonssystemet, institusjonsområder, markagrense og nidelvkorridor. I tillegg er det utarbeidet generelle retningslinjer for estetisk og landskapsmessig utforming, kulturminner, grønne verdier og lek og opphold – utarealer.

byggeområde fremtidig grønnstruktur – et nytt grep

Eksisterende grønnstruktur er arealer som er regulert til grønne formål. Å introdusere ”byggeområde fremtidig grønnstruktur” er et strategisk grep – for på en overordnet måte – å sikre at en i fortettingssituasjonen samtidig ivaretar de viktigste grønne verdiene. Dette er arealer i tilknytning til øvrige byggeområder som i dag og for framtiden har verdi for å bevare landskap, biologisk mangfold, rekreasjon, lek og turdrag. Noen av arealene forutsettes ervervet for å gi tilgjengelighet for allmennheten, men store deler forutsettes fortsatt å være private arealer: ubebygde deler av tomtene, som fortsatt kan være regulert til dagens byggeformål. Figuren viser dette og synliggjør hvordan formålet grønnstruktur ivaretar at grønne områder på ulike byggeområder fortsatt blir ubebygde.

mange merknader

Høringen av forslag til kommuneplanens arealdel og grønn kommunedelplan medførte mange merknader som berørte både grøntinteressene og utbyggingsinteressene, samtidig bekreftet høringen at det er bred enighet om at sikring av grønnstruktur er spesielt viktig i en fortettingsstrategi. Høringen tydeliggjorde at det er viktig å ivareta trygghet for en forsvarlig prosess før utbygging eller avslag på utbygging fastsettes. Grønnstrukturen ble i utgangspunktet foreslått ut fra hovedsakelig grøntfaglige kriterier. I høringen kom det sterke signaler på at et byggeforbud basert på en oversiktsplan for hele byen ikke fullt ut ivaretar avveining mot utbyggingsinteresser, nødvendige detaljforklaringer og alternativvurderinger. På denne bakgrunn ble det vurdert ulike juridiske løsninger for å ivareta intensjonen om å sikre de viktigste grøntområdene. Det ble da lagt vekt på at det bør sikres en mest mulig forsvarlig prosess med mulighet for å kunne vurdere alternative løsninger for å sikre grønnstrukturen i forhold til eventuelle utbyggingsinteresser.



Prosess for reguleringsplaner – slik den er fastsatt i plan- og bygningsloven – vil være et riktig nivå for slike avveininger. Ut fra dette ble det konkludert med at det inntas bestemmelse i arealdelen om at det i områder som er angitt som framtidig

Retningslinjer knyttet til krav om ny reguleringsplan:

1.3 Ny reguleringsplan som omfatter byggområde framtidig grønnstruktur skal ikke vise byggetiltak innenfor område vist som grønnstruktur. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplan være vist som utbyggingsformål etter pbl § 26.1, 1. ledd. Avgrensning av grønnstruktur forutsettes da på reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

1.4 Dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes og at grønne verdier ivaretas i henhold til temaplaner og tema-kart, kan reguleringsplanen avvike fra retningslinje 1.3.

grønnstruktur, (ikke allerede er regulert til grønne formål), må vedtas ny reguleringsplan før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge-og anleggsarbeider. Med ny plan menes her plan vedtatt av bystyret etter kommuneplanens arealdel 2001-2012 er vedtatt. Ved å stille plankrav skal tiltak som omsøkes i områder av viktighet for fremtidig grønnstruktur vurderes på nytt reguleringsmessig, nå i lys av de grønne verdier som er angitt i temaplaner og tema-kart.

4.5

Rett virksomhet på rett sted.

retningslinjer for lokalisering

”Rett virksomhet på rett sted” innebærer at virksomheter med mye persontrafikk i form av besøkende og ansatte lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet. Virksomheter med mindre persontrafikk og mer godstrafikk lokaliseres i områder med god biltilgjengelighet. En byutvikling etter disse retningslinjene vil gi at en større del av transporten skal kunne foregå med kollektivtransport eller til fots/med sykkel. Retningslinjenes pkt 8.1-7 ivaretar en slik utvikling.

utbyggingsrekkefølge/
offentlig infrastruktur

Retningslinje 8.9:

Skole- og barnehagedekning skal vurderes ved alle boligprosjekt og utbygging skal avklares i henhold til bestemmelsenes §5. I større reguleringssaker med mer enn 50 boliger skal det, dersom det henhold til kommunens beregninger er underdekning med barnehager, avklares barnehagetomt.

Bystyret ønsker at det legges vekt på utbyggingsrekkefølge for å fordele befolkningsveksten slik at de eksisterende offentlige tjenestetilbud kan nyttiggjøres best mulig. I bestemmelsenes §5 stilles det krav om at utbygging ikke kan finne sted før nødvendige samfunnstjenester er etablert. Kommunen har allerede en praksis med å bruke slikt rekkefølgekrav i arealplanleggingen, da særlig i forhold til kommunaltekniske anlegg og skolekapasitet. Det er også anledning til å benytte bestemmelsenes §5 i forhold til helse- og sosialtjenester og barnehager, noe som må vurderes, særlig i større reguleringsplaner. Retningslinje 8.9 utdyper dette i forhold til skole og barnehager. I dagens situasjon er det ledig skolekapasitet i deler av byen, eksempelvis på Brundalen, Vikåsen, Utleira, i Byåsenområdet, Heimdal, Saupstad og i sentrum, mens det er nødvendig med demping eksempelvis i store deler av Strinda og på Ranheim. Oppvekstavdelingen har god oversikt over områder med dårlig barnehagedekning. Helse- og omsorgsanlegg vurderes fortløpende, her er det også viktig å avbalansere tilbudet i forhold til byområdene.

4.6

Kollektivtrafikk og miljøvennlig transport.

samordne areal- og transport

Å legge til rette for redusert transportbehov er en overordnet strategi. Samordnet areal- og transportplanlegging er det avgjørende virkemiddelet for å lykkes. En arealpolitikk med samlokalisering av boliger, service og arbeidsplasser sammen med sikre gang/sykkelveger gir reell valgmulighet til ikke å bruke bil. Å redusere miljøbelastninger fra transport i områdene hvor folk oppholder seg er prioritert.

konkurranseflaten må endres

Mer enn halvparten av reisende med bil i Trondheim oppgir at de kunne ha gjennomført siste reise kollektivt – 1/3 av disse sier også at dette kunne vært gjort uten ulemper. Dette viser at mange av de reisende har alternativer og at hvilket transportmiddel som velges i stor grad dreier seg om konkurransefortrinn. Dersom en ønsker endring i samsvar med de satte mål, må konkurranseflaten endres. Parkeeringspolitikken er et meget effektivt virkemiddel i forhold til bruk av privatbil. En

videreutvikling av busstilbudet som signaliserer et nytt og forbedret kollektivtilbud kan være nødvendig for å endre folks reisevaner.

hovedkollektivårene for er inntatt på plankartet

Arealdelen legger opp til at kollektivtrafikken i Trondheim fortsatt baseres på buss som det viktigste transportmiddelet. På plankartet er hovedkollektivårene vist som eget tema under viktige ledd i kommunikasjonssystemet: De rute-traseene som er vist har flere enn 4 avganger per time i rushtrafikken. Gjennom retningslinjene til planen styres lokaliseringen av besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet inn mot hovedkollektivårene, og nivået på utbyggingstetthet gjøres avhengig av avstanden til disse. Fortettingen langs kollektivårene vil bedre tilgjengeligheten for publikum, samtidig som det vil styrke trafikkgrunnlaget for rutene.



skinnegående transport

Trondheims byvekst har ikke basert seg på parallell utvikling av skinnegående transport – derfor er det ikke enkelt å ”komme etter” med slike løsninger i dag. Fortetting/omforming av de sentrale byområdene sammen med ny kunnskap og teknologi kan på sikt gi grunnlag for baneløsninger. Arealdelen legger opp til fortetting mot kollektivaksene med dette for øyet. NSB og Jernbaneverket utreder mulighetene for å etablere et bytog rundt de sentrale delene av Trondheim. Ved å bruke eksisterende infrastruktur reduseres investeringene. Byomformingsområdene som tilrettelegges i arealdelen vil i stor grad styrke grunnlaget for bytoget.

sykkel og gående

Sykkelen har i mange år økt sin betydning i lokaltransporten i Trondheim. Økt sykkelbruk er et godt virkemiddel for å redusere den samlede trafikkbelastningen i byen, samtidig som det har helseforebyggende virkning. Arealdelen innbefatter ikke konkrete tiltak i forhold til sykkelvegnett, fordi dette bedre håndteres gjennom transportplanen. Men fortettingsstrategien er et meget viktig virkemiddel for å gi mulighet for å gå og sykle. Gjennom arealdelens tilrettelegging av turveger vil fotgjenger- og sykkelinteresser bli enklere å følge opp i enkeltsaker og planlegging.

krav til parkeringsløsninger

Bestemmelsen §8 setter begrensninger på omfanget av uteareal som kan benyttes til parkering. Hensikten med bestemmelsen er bl.a. at ikke billige og konkurransevridende parkeringsarealer i randsonen skal være avgjørende for lokaliseringsvalg. I Midtbyen har man allerede redusert parkeringsdekningen, fordi tomtene er for verdifulle til å benyttes til overflateparkering og kollektivdekningen er god. Byomformingsområdene utenfor sentrum vil berøres av konsekvensene av den nye bestemmelsen. Det er lagt opp til at bedriftene selv kan gjøre en avveining mellom behovet for parkering og kostnadene forbundet med dette. For utbyggingssjakter som ligger på nivå med minstekravet til utbyggingstetthet i byomformingsområdene (TU=160%), vil parkeringsdekningen normalt oppnås ved en kombinasjon av overflateparkering og parkeringskjeller. For utbygginger med langt høyere utnyttning innebærer en full parkeringsdekning at det må bygges parkeringsløsninger i flere plan. Dersom Trondheim skal husholdere bedre med arealene enn fram til i dag, er det nødvendig å stramme inn på bruken av verdifullt utbyggingssjakter til bilparkering. I Tillerbyen er i dag bare 25% av tomtarealet bebygd, mens mye av det resterende er asfaltert til parkering. Dette gir både en dårlig arealøkonomi, høye infrastrukturkostnader og lite attraktive omgivelser. Begrensninger på utomhus parkering vil også bidra til mer attraktive og opparbeidede utearealer.

§ 8 Parkering til næringsformål

Ved utbygging til næringsformål tillates maksimalt følgende andel av samlet eiendom (inklusive bebygd areal) benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:

15% for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet

25% for handels- og servicevirksomhet

Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for inntil 10 parkeringsplasser.

4.7

Et avlastende hovedvegnett

ring for avlastning av sentrum På plankartet er det skilt mellom stamveger og øvrig vegnett. Stamvegene er avgjørende i transportnettet i Trondheim, med kontakt sørover, nordover og til kysten. Slutføring av et avlastende hovedvegnett for sentrum omfatter Nordre avlastningsveg, E6-øst (Nidelv bru - Grilstad), Omkjøringsvegen og opprustning av Oslovegen inklusive ny Sluppen bru. Denne ringen er svært viktig for avlastning av sentrum for gjennomgangstrafikk og for å iverksette byomformingene i randområdene til Midtbyen uten at dette gir uforsvarlige trafikkmessige miljøkonsekvenser. Arealdelen har derfor som forutsetning at prosjektene i Trondheimsapakken slutføres. De ytre bydelene skal knytte seg til denne ringen. Det øvrige vegnettet er hovedveger og samleveger som er viktige i kommunikasjonen mellom bydelene.

uaktuelle vegprosjekt er tatt ut Viktige momenter i vurderingen av vegsystemet har vært trafikale behov, konsekvenser for arealbruk, gjennomføringsmulighet, og positive og negative miljøkonsekvenser. Vurderingene har ført til at noen veglenker anses som så uaktuelle at de er tatt ut av arealdelen, blant annet:

- Ytre ringvei
- Granåslinja
- Forbindelsen Ringvålveien - Kattenskoen

4.8

Andre strategiske tema i arealdelen.

energibruk i bygninger

Som en oppfølging av bystyrets vedtak av klimahandlingsprogrammet, innskjerper

Retningslinje 8.10: Varmeanlegg i ny utbygging:
Sammen med byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap og gjøres rede for alternative varmeanlegg. Innenfor byggeområdet skal det som hovedregel i ny utbygging og/eller større rehabilitering med samlet golvareal over 1000m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. vedtekt sak B107/1990, kreves dispensasjon fra byggeforskriftens §9-23 dersom annet varmeanlegg velges.

arealdelen praksisen ved behandling av byggesøknader vedrørende tilrettelegging for miljøvennlige energikilder. Retningslinje 8.10 omfatter prosjekter over 1000 m². Dette innslagsnivået samsvarer med statens retningslinjer for byggeaktivitet. Det tilsvarer også det byggevolum som vil komme ved utbygginger over 3 dekar, og er dermed sammenfallende med når retningslinjene for utnyttingsgrad vil virke. Energiforbruket i bygninger på 1000m² vil samtidig gi et tilstrekkelig dekningsbidrag til å føre fram grenrør fra et hovednett. Krav om varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme vil øke investeringskostnadene ved en utbygging, men bidra til en samlet reduksjon av utslipp av klimagasser, gi fleksibilitet i forhold til alternative energikilder, gi en mer energieffektiv oppvarming og redusere framtidige driftskostnader for brukerne.

jordvern og bygdene

Trondheim er en av Trøndelags største landbrukskommuner. Prosjektet "Bynært

Retningslinje 14.2

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte disse til annen virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for å gi dispensasjon, dersom endring kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten og forutsatt at bygningenes uttrykk og form opprettholdes. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- type virksomhet
- bygningenes egnethet til ønsket bruk
- trafikkmessige forhold, parkeringsdekning og annen offentlig infrastruktur
- bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
- utomhusarealer/helhetlig kulturlandskap
- lokalisering

landbruk" har tatt opp utfordringene for landbruket framover og er et grunnlag for arealdelen. Det er viktig å sikre landbruksarealene for fortsatt næringsvirksomhet og matproduksjon. I tillegg er jordbrukets kulturlandskap viktig som vakker omramming av byen og som en forlengelse og forsterking av byens grønnsstruktur. For eksempel er Rotvollandskapet definert som et kulturlandskap av nasjonal verdi. Også i øvrige deler av kommunen har landbruksområdene store landskaps- og opplevelsesverdier. Arealdelen legger til rette for fortsatt å sikre landbruksarealene og driftsgrunnlaget for landbruket gjennom at fortetningsstrategien fører til at lite nytt landbruksareal

foreslås som utbyggingsområde. Retningslinje 14.2 angir muligheter for ny virksomhet på gårdene.

spredt boligbygging

Det er også viktig for å unngå at landbruksområdene og kulturlandskapet forringes at arealdelen fortsatt fastsetter at det ikke er tillatt med spredt utbygging i landbruksarealene. Det er avsatt utbyggingsområder i bygdene for å ivareta en naturlig vekst. Byggearealene er uendret i forhold til gjeldende kommuneplan, bortsett fra at arealet på Bratsberg er justert i forhold til behovet i 12-årsperioden. Retningslinjene 14.3-7 fastsetter rammer for byggesaker i LNF-områdene.

helse

De siste årene er det satt større fokus på sammenhengen mellom fysisk aktivitet, helse og arealplanlegging. Fysisk aktivitet medvirker til økt livskvalitet og bedre fysisk og psykisk helse, som igjen har positiv betydning for kommunebudsjettene.



Kommunene er av sentrale myndigheter bedt om å prioritere tilrettelegging for fysisk aktivitet og friluftsliv i sine planer. Planen har tatt opp i seg flere forutsetninger for økt fysisk aktivitet. At flere skal bo sentralt, vil bidra til at flere går og sykler til skole og jobb. I arbeidet med den overordnede grønnstrukturen er det søkt å sikre rekreasjonsareal i nærmiljøet der folk bor, sikre og videreutvikle grønne korridorer og turdrag til å bli en funksjonell infrastruktur som alternativ til bil på arbeids- og fritidsreiser, og det er lagt vekt på å sikre rekrea-

sjonsareal i nærheten av skoler og barnehager. I tillegg ivaretar markagrensa og Nidelvkorridoren mye av de store natur- og rekreasjonsområdene. Det igangsatt arbeid med kommunedelplan for idrett og friluftsliv.

kirkegårdene

Kirkegårdene vist i planen er basert på behovsanalyse som er behandlet av kirkelig felleråd. Situasjonen tilsier at det må klargjøres betydelige areal, noe som innebærer en tung økonomisk belastning på kommunen. Rådmannen har signalisert at det økonomiske aspektet er bekymringsfullt, og at det framover bør belyses andre alternativ, hvor areal med lavere grunnpris også inngår.

5 VEDLEGG 1: Komplette bestemmelser og retningslinjer

5.1 Rettsgyldige bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2001-2012 når disse strider mot hverandre: Kommunedelplan Elgeseter vedtatt 30.09.99, kommunedelplan Ila vedtatt 23.11.00, kommunedelplan for havneområdene vedtatt 28.06.01, kommunedelplan for Jonsvannsområdet vedtatt 26.05.94 samt kommunedelplaner vedtatt etter 01.10.02.

Arealdelens bestemmelser §§ 4-8 gjelder likevel foran kommunedelplanene.

§ 2 Reguleringsplaner/reguleringsformål som skal gjelde foran arealdelen

I LNF-områder gjelder vedtatte reguleringsplaner foran arealdelen, med unntak av reguleringsplan 76, 266c, 1018a, 1018i, 1035 og 1035b, som oppheves ved vedtakelsen av kommuneplanens arealdel 2001-2012. Reguleringsplaner vedtatt etter 01.10.02 gjelder foran arealdelen. Der hvor gjeldende reguleringsplaner viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares samt områder for naturvern, gjelder reguleringsplanen foran arealdelen for disse områdene.

§ 3 Plankrav

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd kan bare settes i gang hvor arealet inngår i reguleringsplan. Innenfor områder vist på plankartet som *byggeområde framtidig bybebyggelse* og *framtidig grønnstruktur* kreves at det utarbeides *ny* reguleringsplan godkjent etter vedtakelsen av kommuneplanens arealdel 2001-2012 (jf. retningslinjenes pkt 1.1-1.4). Plankravet gjelder likevel ikke for tiltak etter "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker" §5.

§ 4 Byggeforsbud i 100-metersbeltet innenfor Nidelvkorridoren og langs Gaula

I Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula er tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd ikke tilatt inntil 100 meter fra normal strandlinje. Byggeforsbudet gjelder likevel ikke for tiltak etter "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker" §5.

§ 5 Rekkefølgebestemmelse for utbygging

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert.

§ 6 Tetthet

Det skal ivaretas effektiv arealøkonomisering gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene, med utgangspunkt i arealdelens vedtatte retningslinjer.

§ 7 Etablering av kjøpesenter

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² tillates bare i områder som på plankartet er angitt med særskilt grense som sentralt bysenter/avlastningssenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper (som definert i rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesenter) og etableringer i øvrige bydels- og lokalsentre dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelscenterets størrelse, funksjon og handelsomland. Områder hvor det tillates detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens innenfor avlastningssentrene Lade/Leangen og Tillerbyen skal avklares i kommunedelplan eller reguleringsplan.

§ 8 Parkering til næringsformål

Ved utbygging til næringsformål tillates maksimalt følgende andel av samlet eiendom (inklusive bebygd areal) benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:

15% for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet

25% for handels- og servicevirksomhet

Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for inntil 10 parkeringsplasser.

§ 9 Eksisterende og framtidig byggeområde bybebyggelse

I byggeområder for eksisterende og framtidig bybebyggelse tillates ikke tyngre industri- eller lagervirksomhet.

§ 10 Bygeområde virksomhetsområder

Etablering av ny boligbebyggelse eller kombinasjon av næringsvirksomhet og bolig tillates ikke i virksomhetsområder.

§ 11 Bygeområde tettbebyggelse

Område merket B på plankartet skal utbygges som framtidig boligområde.

§ 12 Eksisterende og framtidig byggeområde grønnstruktur

Byggetiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk kan tillates. Etablering eller oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter planmessig avklaring i forhold til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

§ 13 Institusjonsområder

Byggeområdets formål angitt med bunnfarge på plankartet gjelder fortsatt. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd skal hensynet til historisk verdi og arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas i henhold til temaplaner/kart.

§ 14 Landbruks- natur- og friluftsområder

I LNF-områder er spredt boligbygging og ervervsbebyggelse ikke tillatt med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

§ 15 Anlegg for kulturformidling

Større anlegg for kulturformidling (herunder kino) skal ikke tillates i tilknytning til bilbaserte kjøpesentre. Kulturbygg skal fortrinnsvis lokaliseres til sentrale deler av byen for å styrke det utbane landskapet og stimulere sammenhengene mellom folkeliv, servering og kultur.

5.2 Retningslinjer vedtatt av bystyret

Retningslinjer om plankrav fastsatt i bestemmelsenes § 3:

Krav om ny reguleringsplan i byggeområde framtidig bybebyggelse:

1.1 For framtidig bybebyggelse skal det som hovedregel utarbeides kommunedelplan eller planleggingsprogram som sikrer helhetlige løsninger i samsvar med intensjonene i arealdelen. Kommunedelplan kan bestemme andre plankrav enn det som er fastsatt i §3.

1.2 Byggetiltak som omfattes av reguleringsplaner som er vedtatt etter 21.06.1995 og mindre tiltak, kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene ikke vanskeliggjør framtidig utnytting av arealene i samsvar med arealdelens intensjoner.

Krav om ny reguleringsplan i byggeområde framtidig grønnstruktur:

1.3 Ny reguleringsplan som omfatter byggområde framtidig grønnstruktur skal ikke vise byggetiltak innenfor område vist som grønnstruktur. Byggeområde grønnstruktur kan i reguleringsplan være vist som utbyggingsformål etter pbl § 26.1, 1. ledd. Avgrensning av grønnstruktur forutsettes da på reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

1.4 Dersom det kan dokumenteres, ut fra en samlet gjennomgang for et større område, at sammenhengende grøntdrag/landskap opprettholdes og at grønne verdier ivaretas i henhold til temaplaner og temakart, kan reguleringsplanen avvike fra retningslinje 1.3.

Generelle retningslinjer

Estetisk og landskapsmessig tilpassing

2.1 Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket. Alle reguleringsplaner skal angi tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder i koter.

2.2 Bebyggelsen skal underordne seg byens viktige landskapstrekk: Høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, åsene, skrentene, det åpne jordbrukslandskapet, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med silhuettvirkning og markante enkelttrær.

Kulturminner

3.1 Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, inklusive inngrep i grunnen, som kan berøre fredede kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 9, 15, 15a, 19 og 20. Temakart for automatisk fredede kulturminner skal legges til grunn. Regulerings- og bebyggelsesplaner må sendes fylkeskommunen som høringsinstans for behandling og uttalelse.

3.2 Bygninger og anlegg med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi fremgår bl.a. av antikvarisk klassifisering av bebyggelsen, Byantikvaren 1991 (sentralt) og 1994-99 (øvrige areal). Ved planlegging og iverksettelse av tiltak som vil berøre slik bebyggelse gjelder pbl § 92, 3. ledd og vedtatt vedtekt, og klassifiseringen skal legges til grunn og tillegges vekt.

3.3 Klassifiserte kulturminner som er del av landbrukets kulturlandskap, og der bevaring ikke medfører vesentlig konflikt med bruken av arealene, bør vurderes regulert til bevaring.

Grønne verdier

4.1 Ved tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd skal hensynet til landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivarettatt i henhold til temaplaner/temakart.

4.2 Ved byggetiltak skal det legges vekt på økologiske arealprinsipper ved at grønne areal tilstrebes en rund form og at det vektlegges sammenhengende grøntdrag med variasjon i naturtyper.

4.3 I områder med verdi svært viktig (A) for biologisk mangfold, jf. temakart for naturtyper og vilt, skal det ikke tillates tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd.

4.4 Områder svært viktig for vilt (A) eller med verdi viktig (B), svært viktig lokalt (C), viktig lokalt (D) for biologisk mangfold, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, jf temakart for naturtyper og vilt, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Lek og opphold - utearealer

5.1 Områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye regulerings- og bebyggelsesplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formål. Kommunens vedtekt for krav til avstand, størrelse kvalitet og egnethet på lek- og rekreasjonsareal må ivaretas i regulerings- og bebyggelsesplaner.

5.2 Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjennomføres en totalvurdering av lekeplasssituasjonen og skaffes fullverdig ersattning dersom vurderingen tilsier det. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

5.3 Alle lek- og rekreasjonsområder skal ha trafikk sikker adkomst og være tilgjengelige og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede når dette er terrengmessig mulig. Leke- og flerbruksområder bør legges i tilknytning til turdrag eller andre større grøntområder.

5.4 Ved tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise dagens situasjon, situasjon i anleggsperioden og framtidig situasjon. For arealer utover 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.

5.5 Ved regulerings/bebyggelsesplaner og byggesaker i sentrale byområder skal det alltid foreligge en analyse og forslag til tiltak som viser nødvendige tiltak for sikker og variert lek og rekreasjon for barn og ungdom. Nødvendige tiltak skal gjennomføres før bygninger tas i bruk.

Turveger (viktige ledd i kommunikasjonssystemet § 20-4 nr 6)

6.1 Turveg bør tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser med grønne omgivelser, lav trafikkmengde og særlig gode trafikk sikkerhetstiltak. Turdraget som turvegen følger bør videre:

- ha en minimum bredde på 30 meter.
- ha større utvidelser av hensyn til variert aktivitet og opplevelse samt biologisk mangfold.
- opparbeides og videreutvikles på en måte som muliggjør skiløype om vinteren der dette er naturlig.
- ha begrenset bredde bare over kortere strekninger.

6.2 Framtidig turveg skal ha avstand fra senterlinje til byggegrense mot annet utbyggingsformål på 5 meter eller mer, der fysiske forhold tillater det.

6.3 Adkomster til turdrag og snarveger skal ivaretas i regulerings- dele- og byggesaker og sikres/eventuelt erstattes.

6.4 Turveg vist i LNF skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

Sjø og vassdrag (§ 20-4 nr.5)

Strandsonen langs sjø:

7.1 Det skal ikke tillates byggetiltak i 100-metersbeltet utenfor tettbygd strøk dersom ikke tiltaket fremmer det allmenne friluftslivet og har forankring i helhetlig regionalt perspektiv.

Nidelva og de vernede vassdragene Gaula og Vikelva:

7.2 Tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd i vannstrengen bør ikke tillates uten at hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivinteresser er ivaretatt. Hensynet til helhetlig elvelandskap og biologisk mangfold skal ivaretas før tilrettelegging for friluftsliv.

Nidelykkorridoren:

7.3 Innenfor deler av Nidelykkorridoren som ikke omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal retningslinje 4.1 vektlegges særskilt. Utbyggings tiltak i strid med dette bør ikke tillates. I LNF- områder innenfor Nidelykkorridoren skal dispensasjoner behandles i tråd med retningslinje 14.5 og 14.6.

Felles retningslinjer for alle byggeområder (§ 20-4 nr.1)

Lokalisering av virksomheter - generelt

8.1 Virksomheter skal lokaliseres i byggeområde for virksomhet og byggeområde for bybebyggelse, eventuelt i byggeområ-

de for tettbebyggelse hvor det ut fra dagens bruk kan dokumenteres at næringsvirksomhet lar seg forene med omgivelsene.

8.2 Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivtrafikktilgjengelighet, primært innenfor "kollektivbuen", definert som områdene innenfor en avstand på 400 meter fra busskorridorene fra Midtbyen og ut til henholdsvis Leangen, Sluppen og Ila, samt Marienborg.

8.3 Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet og lav besøksintensitet bør lokaliseres nær hovedvegnettet, i områder med dårligere kollektivtilgjengelighet.

Lokalisering av handel og service

8.4 Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i område angitt som sentralt bysenter. Spesialiserte forretnings- og servicetilbud som allerede finnes i det sentrale bysentret kan alternativt lokaliseres i avlastningssentrene. I avlastningssentrene prioriteres varegrupper med noe større arealbehov.

8.5 Nærservice skal lokaliseres innen gangavstand fra bosettingen.

8.6 Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre mm) bør lokaliseres i byggeområde for virksomheter.

8.7 Lokalisering av forretnings- og servicevirksomhet i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige/hensiktsmessige areal i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk.

Parkering for arbeidsreiser

8.8 I områder med god tilgjengelighet for fotgjengere/syklister og kollektivtrafikanter, skal mulighetene for parkering for arbeidsreiser begrenses.

Skole- og barnehager

8.9 Skole- og barnehagedekning skal vurderes ved alle boligprosjekt og utbygging skal avklares i henhold til bestemmelse-nes §5. I større reguleringsaker med mer enn 50 boliger skal det, dersom det henhold til kommunens beregninger er underdekning med barnehager, avklares barnehagetomt.

Varmeanlegg i ny utbygging

8.10 Sammen med byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens energiregnskap og gjøres rede for alternative varmeanlegg. Innenfor byggeområdet skal det som hovedregel i ny utbygging og/eller større rehabilitering med samlet golvareal over 1000m² installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. vedtekt sak B107/1990, kreves dispensasjon fra byggeforskriftens §9-23 dersom annet varmeanlegg velges.

Støy og støvforhold

8.11 Støy, støv- og forurensingsforhold skal vurderes og hensyntas i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter.

Kunst og kultur

8.12 Kunsten og kulturens plass og rolle skal vurderes og dokumenteres ivaretatt ved alle større utbyggingsprosjekter, spesielt i sentrale deler av byen og i tilknytning til bydelsentrene, i henhold til intensjonene i kommuneplanens strategidel.

Medvirkning

8.13 Berørte parter skal være trukket aktivt med i planprosessen, og gitt anledning til å øve innflytelse på alle utbyggingsprosjekter, slik det er gjort rede for i Lokal Agenda 21. Arbeidsformer og samarbeidsrutiner som vektlegger slik medvirkning skal være dokumentert ivaretatt ved alle utbyggingsprosjekter.

Retningslinjer for ulike byggeområder

Eksisterende bybebyggelse:

9.1 I byggeområder for eksisterende bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Dette innebærer at gatestruktur, gaterom, plasser og parkrom bevares i størst mulig grad. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter, ref. rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og miljøverndepartementet.

9.2 Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur, uteoppholdsareal og trygg adkomst til rekreasjonsområder.

Framtidig bybebyggelse:

10.1 Kommunedelplan/planleggingsprogram i henhold til retningslinje 1.1 skal ivareta:

- å definere rammer for helhetlig bymessig utvikling og at fellesanlegg, utforming av uteoppholdsareal og trafikkløsninger sees i sammenheng innenfor området som helhet
 - å vurdere virkemidler for gjennomføringen, herunder plankrav
 - å gi retningslinjer som sikrer området effektiv arealbruk og estetisk og funksjonell kvalitet.
- Ny reguleringsplan i henhold til bestemmelsenes § 3 skal ivareta de samme kvalitetene.

10.2 Arealutnyttelsen for boligbebyggelse i områdene bør være minimum 10 boenheter pr dekar (interne veier og lekeplasser ligger innenfor dette arealet, mens skoler, friområder, og andre fellesfunksjoner ligger utenfor). Næringsvirksomhet bør ha en arealutnyttelse på minimum $TU=160\%$ for sammenhengende områder. I områder for framtidig bybebyggelse bør det, når dette er naturlig, legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, og det skal vektlegges en variert boligstruktur.

10.3 På Brattøra må det legges vekt på at utbygging skjer på en måte som er forenlig med tilgrensende virksomhet på havneområdet.

Eksisterende og framtidig byggeområde tettbebyggelse:

11.1 I områder for eksisterende tettbebyggelse skal det ved om- og nyregulering av arealer på mer enn 3 dekar være en arealutnyttelse på minimum 3 boenheter pr dekar. Ved regulering av arealer over 6 dekar til framtidig tettbebyggelse skal det være 3-5 boliger pr dekar. På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum 1,5 bolig pr dekar.

11.2 Ved vurdering av tetthet i henhold til retningslinje 11.1 forutsettes en vurdering av at boenhetene er reelle og at det ikke spekuleres i kortsiktige hybel-løsninger. Det skal vektlegges en variert boligstruktur ut fra en vurdering av tilliggende områders boligtyper.

Eksisterende og framtidig byggeområde for virksomhet:

12.1 Virksomhetsområder inntil 400 meter fra hovedkollektivårer vist på arealdelen bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 100%. Områder inntil 200 meter fra sentrale regionale kollektivstoppsteder (regionbuss, jernbane, hurtigbåt) bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 120%. I øvrige områder for næringsvirksomhet bør det tilstrebes en god arealutnytting.

12.2 Unntak fra bestemmelsenes § 10 om forbud mot nye boliger kan vurderes ut fra en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette.

Byggeområde kirkegårder:

13.1 Det bør utarbeides skjøtelsplaner for kirkegårdene som ivaretar kirkegårdens historie, kulturverdier og særegne plante- og dyreliv.

Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF-områder) (§ 20-4 nr.2)

14.1 I LNF-områder bør hensynet til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap legges til grunn for landbruk, vern og allmenn rekreasjon, jf temakart i grønn kommunedelplan, markaplanen og landbruksplanen. Kantvegetasjonen og åkerholmer som er viktig for naturmiljø og landskap bør bevares og utvikles. Skjøtsel av kantsoner i henhold til landbrukets krav kan gjennomføres når disse hensynene er ivaretatt.

14.2 Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte disse til annen virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for å gi dispensasjon, dersom endring kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten og forutsatt at bygningenes uttrykk og form opprettholdes. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- type virksomhet
- bygningenes egnethet til ønsket bruk
- trafikkmessige forhold, parkeringsdekning og annen offentlig infrastruktur
- bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
- utomhusarealer/helhetlig kulturlandskap
- lokalisering

14.3 Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

14.4 Bruksendring fra hytte til bolig tillates ikke.

14.5 Tilbygg/påbygg og nybygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa bør ikke tillates. For svært små hytter kan det

likevel tillates mindre tilbygg/påbygg slik at hyttens størrelse totalt blir 25 m² BTA.

14.6 Søknad om tilbygg/påbygg og nybygg knyttet til boligeiendommer innenfor markagrensa skal normalt vurderes særlig strengt, herunder pkt 14.1, 14.3, og 14.7. Utover dette skal man bl a vektlegge følgende i vurderingen av om det kan foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon:

Om boligen er godkjent og/ eller ligger i et boligområde

Behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet

Om byggetillatelse påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører at området fremstår som klart privatisert.

14.7 Endringer på boligeiendommer i LNF-områder skal bare tillates på bakgrunn av en konkret dispensasjonsvurdering hvor man blant annet legger vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen, estetiske hensyn, helhetlige kulturlandskapsvurderinger, tilfredsstillende planløsning etc.

Områder for råstoffutvinning (§ 20-4 nr.3)

15.1 Ved større uttaksområder bør det utarbeides reguleringsplan i etapper. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

Båndlagte områder (§ 20-4 nr.4)

16.1 Område avgrenset på plankartet ved Havstein båndlegges for regulering som skal fastsette lokalisering og avgrensning av kirkegård samt avklare øvrig arealbruk. Det skal søkes en samlet utnyttelse av området som er i samsvar med kulturlandskapsverdiene, samfunnsmessige behov og allmennhetens rekreasjonsbehov.

6 VEDLEGG 2: Bystyrets vedtak og flertallsmerknader

6.1 Vedtak til arealdelen. Sak 0022/03, 27.03.03.

1. Bystyret vedtar kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune med bestemmelser og retningslinjer, jf. kart datert 01.10.02, med de endringer som framkommer i dokumentet "Kommuneplanens arealdel 2001-2012 – politisk behandling" datert 27.03. 2003.
2. Bystyret ber rådmannen prioritere følgende plan- og programoppgaver i oppfølgingen av kommuneplanens arealdel:
 - a. Igangsette revisjon av markagrensa, slik at den framlegges for politisk behandling til bystyret senest i august 2003, og tillegges arealdelen som juridisk bindende.
 - b. Rullere næringsprogrammet med vekt på videreutvikling av kommunens eiendomspolitikk.
 - c. Planlegging/utvikling av byomformingsområdene, herunder at kommunen spiller en aktiv rolle for å initiere og realisere de utbyggingspotensialer og bykvaliteter som dette kan gi.
 - d. Utarbeide et samlet handlingsprogram for grønnstrukturen, med prioritering av tiltak samordnet med økonomi-plan/årsbudsjett. Herunder slutføre revisjon av vedtekt til pbl §69-3 og vurdere behov for videre arbeid med tema/handlingsplaner.
 - e. Vurdere aktuelle arealer til bolig- og næringsformål i randsonen av bystrukturen, som grunnlag for rullering/revisjon av arealdelen.
 - f. Rullere boligprogrammet med det utgangspunkt å bygge minst 1000 nye boliger årlig. Minimum 20% av disse bør bygges som små utleieboliger eller lavinnskuddsboliger. Det skal dessuten være samsvar mellom boligbygging og tilgang på offentlige tjenester.
 - g. Gjennom et samarbeid med regionale myndigheter avklare langsiktige fysiske rammer for byutviklingen og vern av viktige landbruksarealer.
 - h. Utrede mulighetene for bygging av øst/vest-forbindelsen merket L i beskrivelsen. (Miljøtunell fra Byåsen til Sluppen).
 - i. Det utarbeides oppdaterte klassifikasjoner av bygninger og anlegg med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som ledd i revisjonen av kommuneplanens arealdel

-
- j. Utrede og eventuelt fremme forslag til vedtekter for å bruke reguleringsplaner til å unngå/reducere "hyblifisering" i enkelte bydeler.
 - k. I forbindelse med næringsprogrammet særlig utrede og fremme forslag til arealer til 3-5 nye næringsparker (ref også strategisk næringsplan)
 - l. I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon iverksettes kartlegging og avsetning av egnede arealer til formålet.
 - m. Helsen situasjonen for byens befolkning i forhold til støy, støv og forurensning, som følge av fortetningsstrategien må følges nøye opp. Dersom situasjonen tilsier det må tiltak iverksettes, inklusive endringer i de overordnede utbyggingsstrategiene.

Andre plan- og programoppgaver som følge av kommuneplanens arealdel gjennomføres innenfor tilgjengelige planressurser i perioden fram til neste revisjon.

Følgende **FLERTALLSMERKNADER** fra Miljø,samferdsel og byutviklingskomiteen følger saken:

1. Merknadsstillerne slutter seg til hovedtrekkene i det fremlagte forslaget til kommuneplanens arealdel 2001-2010. Merknadsstillerne er positive til fortetningsstrategien, og vil fremheve det positive potensialet i en slik strategi med hensyn til energibruk, kollektivtrafikk, kultur og miljø. Imidlertid byr fortetningsstrategien på utfordringer i det eksisterende bymiljøet, spesielt sett i sammenheng med at Trondheim skal være en grønn by med lett tilgjengelighet til attraktive uteområder og tilrettelagt for bevegelse og rekreasjon.

Merknadsstillerne understreker at fortetting stiller krav til kvalitativt gode nærområder for lek, fysisk aktivitet og rekreasjon. Helse og trivsel er viktig i all arealplanlegging. Det er viktig at uteområder får en utforming slik at de blir allment tilgjengelige, og at bomiljøet tilføres kvaliteter som ikke var der tidligere.

2. Kommunen må innta en langt mer offensiv holdning når det gjelder å tilrettelegge for boligbygging ved å regulere areal for fremtidig boligbygging, ved å sikre flere boliger med livsstandard, utleieboliger, boliger for vanskeligstilte og rimelige etableringsboliger.

Merknadsstillerne er opptatt av at arealdelen også er et viktig sosialpolitisk virkemiddel. Trondheim har i dag en lav andel utleieboliger, samtidig som mye av utbetalingene til sosialhjelp går til dekning av bostøtte. Merknadsstillerne forventer at når arealdelen følges opp av nytt boligprogram vil det være et hovedfokus på å legge til rette for flere utleieboliger.

Målsettingen om å fordele befolkningsveksten for å motvirke opphopning av levekårsproblemer støttes.

3. Reguleringsplaner skal inneha bestemmelser om bruk av miljøvennlige og fornybare energikilder i alle byggeprosjekt.
4. Trondheim skal være en attraktiv by å etablere seg i for næringslivet og være en regional motor i Midt-Norge. Det forutsetter et mangfoldig næringsliv, gode kultur- og opplevelsestilbud og et godt tjenestetilbud til borgerne. Regulering av attraktivt næringsareal og areal til offentlig formål er viktig i denne sammenheng. Merknadsstillerne vil spesielt påpeke behovet for tilstrekkelig arealer til tyngre industri og næringsvirksomhet, som i hovedsak bør lokaliseres til randsonen av byen. Samlokalisering av bolig og tyngre næringsliv bør unngås.

En positiv utvikling i regionen er en forutsetning for slik utvikling også i Trondheim. Merknadsstillerne forutsetter at rådmannen videreutvikler et nært samarbeid med de omkringliggende kommuner for å sikre en koordinert arealpolitikk.

5. Trondheim skal være i front når det gjelder miljøvennlig transport. Prioriteringen av kollektivtrafikk med bybane og utbygging langs kollektivårener skal fortsette. Økt fremkommelighet for busser gjennom flere kollektivfelt må prioriteres.

Utbyggingen av hovedveinett for gang- og sykkelveier må fortsette, og det skal alltid vurderes om det er naturlig å stille krav om ferdigstilling av gang- og sykkelstier som rekkefølgebestemmelser til nye reguleringsplaner. Bysykkelordningen må også videreføres.

Turdrag, turstier og snarveier er viktige nærfriluftsområder og kommunikasjonsveier, og det er viktig at disse ses i sammenheng med det øvrige gang- og sykkelveinett. Når arealdelen skal følges opp med ulike handlingsplaner forutsetter merknadsstillerne at det prioriteres et samlet kart over disse veiene.

Utbygging av ny trase for E6 Øst bidrar til 0-visjonen når det gjelder trafikksikkerhet, og er en viktig del av planene for et avlastende hovedveinett. Utbyggingen vil også gjøre det mulig å utvikle Innherredsveien til til miljøgate og få et bedre bomiljø.

-
6. Merknadsstillerne vil understreke betydningen av Nordre Avlastningsvei for miljø og fremkommelighet i sentrale deler av Trondheim. Hvis Nordre Avlastningsvei skulle falle ut må det utarbeides nye planer for trafikkavviklingen i Trondheim. Trondheim lider spesielt under mangelen på en god øst - vest - forbindelse.
 7. Trondheim skal ha et aktivt, bynært landbruk. Dette betyr at vi må ivareta levende utkanter og sørge for at infrastrukturen holdes ved like. Det legges tilrette for en moderat boligbygging i regulerte områder i tilknytning til Spongdal, Rye og Bratsberg.
 8. Merknadsstillerne er bekymret for at Trondheim skal "bygge seg bort" fra fjorden og vannet. Flere større byggeprosjekter på arealene eller langs vannet vil kunne bidra til at vi mister den fysiske og visuelle kontakten med fjorden. Dette området må fortsatt sikres for allmennheten.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra bystyret følger saken:

9. I kommuneplanens arealdel er det satt av et område som avlastningssenter fra kjøpesenterstoppen langs Haakon VII gate. Bystyret registrerer at Rådmannen i sin saksfremstilling til Bygningsrådet om "Prinsipper for kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll" i punkt 17 har gått inn for en avgrensning av området

Rådmannens forslag til pkt 17 innebærer at detaljhandel kun tillates innen en liten del av området Bystyret i kommuneplanens arealdel setter av til avlastningssenter.

Bystyret mener en slik avgrensning vil være meget vanskelig å håndheve, da det er meget glidende overganger om hva bedriftene i området i dag selger. Hvilke av bedriftene i området som i dag selger detaljvarer helt eller delvis kan diskuteres. Faren for forskjellsbehandling er derfor overhengende. Bystyret registrerer for eksempel at Rådmannen for under ett år siden på delegasjon har gitt bruksendring for en eiendom i strid med sitt eget forslag i kommunedelplanen under henvisning til høringsutkastet for den samme kommunedelplanen (Nr: DB 0724/02). Dette viser at forslaget om en avgrensning vil være vanskelig å håndheve på en slik måte at innbyggerne og grunneiere oppfatter det rettfærdig.

På denne bakgrunn ber bystyret Rådmannen om ikke å jobbe videre med kommunedelplanens pkt 17 om en avgrensning av området Bystyret i arealplanen avsetter for avlastningssenter langs Haakon VII gate.

6.2 Bystyrets vedtak og flertallsmerknader til revisjon av markagrensa. Sak 141/03, 25.09.2003.

1. Bystyret vedtar revidert markagrense som vist med gul strek på vedlagte kart i målestokk 1:10000, datert 12.06.03 (saksvedlegg 2), med følgende endringer:
 - a) Den bebygde del av Osbakken (kart 2, merknad 23) tas ut av marka.
 - b) For gårdene Tomset, Kastbrekka, Øvre og Nedre Blekkan foreslås en endring ved at markagrensen skal følge innmark og utmark (kart 3 og 4, merknad 22 og 36)
 - c) For eiendommen Granli følger markagrensen eiendomsgrensen (kart 14 merknad 8)
 - d) Innmark på eiendommen Lauglo (kart 14) tas ut av marka
 - e) For eiendommen Fjærli (kart 18) skal markagrensen følge eiendomsgrensen
 - f) Eiendommen 420/1 reguleres i henhold til kommuneplanens arealdel (kart 9 merknad 60).
 - g) Markagrensa justeres slik at boligeiendommer og innmark langs hele Nyjords vei på Bratsberg kommer "utenfor marka" (ref. kart 6).
 - h) Bystyret vedtar lik behandling av eierne Brende og Håbjørg på Byneset og flytter markagrensa utenom innmarka i begge tilfeller.
2. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker godkjenner fortolkning og uttegningen av Bystyrets vedtak om Revidert markagrense.
3. Bystyret bemerker at markagrensen skal være grensen mellom markområder for utøvelse av friluftsliv og øvrige arealer i kommunen. Grensen skal i størst mulig grad representere overgangen mellom bebyggelse og natur og eller mellom innmark og utmark etter Friluftslvsloven. Dette innebærer blant annet at grensen for utbyggingsområder for blant annet Tomset og Granli ikke er lik den nye markagrensen gjennom området - dette må avgjøres i egen reguleringsplan for eiendommene.
4. Godkjenning av nye byggetiltak innenfor markagrensen i henhold til retningslinjer vedtatt i Kommuneplanens arealdel og denne sak skal godkjennes av Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker. Denne fullmakt kan ikke delegeres videre.

Bystyret vedtar følgende reviderte retningslinjer for LNF-områdene i kommuneplanens arealdel:

Retningslinje 14.6:

Søknad om tilbygg/påbygg og nybygg knyttet til boligeiendommer innenfor markagrensa skal normalt vurderes særlig strengt, herunder pkt 14.1, 14.3, og 14.7. Utover dette skal man bli vektlegge følgende i vurderingen av om det kan foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon:

- Om boligen er godkjent og/ eller ligger i et boligområde
- Behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
- Om byggetillatelse påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører at området fremstår som klart privatisert.

Retningslinje 14.7:

Endringer på boligeiendommer i LNF-områder skal bare tillates på bakgrunn av en konkret dispensasjonsvurdering hvor man blant annet legger vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen, estetiske hensyn, helhetlige kulturlandskapsvurderinger, tilfredsstillende planløsning etc.

FLERTALLSMERKNAD - H, AP, FRP, V:

Bystyret vil presisere at gjeldende reguleringsplan går foran Markagrensa og LNF-betingelser. Områder innenfor markagrensa som er omfattet av gjeldende reguleringsplan vil kunne utnyttes i henhold til reguleringsplanen, dette gjelder blant annet Lianområdet. Bystyret presiserer videre at markagrensa ikke legger restriksjoner for utnytting av stedbunden næring. Dette innebærer blant annet at nydyrking reguleres av landbrukslovgivingen og ikke av markagrensa.

FLERTALLSMERKNAD - H, AP, SV, FRP, V:

Bystyret viser til at noen områder er vanskelig tilgjengelig som turområder på grunn av manglende stier og inngangspunkter. Det er særlig viktig med flere innganger til Estenstadmarka (spesielt fra vest), Hangervåtten med Høststadmyra og landskapsvernområdet ved Lauglo. Ved det siste burde det finnes en løsning med sti fra Ringvålveien. Bystyret vil vise til behovet for samarbeid mellom grunneiere og TK for å legge forholdene bedre til rette, slik at den utmark som nå blir lagt til friluftsområder blir tilgjengelig for flest mulig.

6.3 Bystyrets vedtak om innsigelser til arealdelen/sluttbehandling. Sak 022/04, 19.02.04.

På bakgrunn av innkomne merknader til endringer av arealdelen vedtatt av bystyret 27.03.03, gjøres det følgende endringer i planen:

1. Byggeområdene på Tomset og Hårstad Minde vises i arealdelen. Områdene unntas for rettsvirkning og dette påføres plankartet.
2. Området Mule Jensgård opprettholdes som byggeområde i arealdelen. Rettsvirkning unntas for området inntil avklaring gjennom mekling er gjennomført. Rådmannen bes snarest ta initiativ til mekling med Statens Vegvesen.
3. Det tas inn følgende bestemmelse i arealdelen som ny §6: "Det skal ivaretas effektiv arealøkonomisering gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene, med utgangspunkt i arealdelens vedtatte retningslinjer." Påfølgende bestemmelser endrer nummerering tilsvarende.

Med disse endringene vedtas arealdelen samlet med rettsvirkning.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Bystyret følger saken:

Bystyret forutsetter at sluttbehandling av kommuneplanmelding om langsiktig grense for byveksten skjer innen utgangen av august 2004.