

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 27.09.2007  
**Sak:** 122/07

---

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 07/10159  
**Tittel:** **KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006-2018, SLUTTBEHANDLING**

## **Behandling:**

Notat fra rådmannen datert 26.9.2007 ble delt ut på møtet.

**Ordfører** fremmet rådmannens reviderte innstilling til punkt 1:

Bystyret vedtar Kommuneplanens arealdel 2007-2018 som vist på kart datert 13.08.2007 med retningslinjer og bestemmelser i henhold til vedlegg 2, datert 13.08.2007, med følgende tillegg/endringer:

- Bestemmelse 7.2 (Uteromskrav) endres som angitt i notat fra rådmannen datert 26.09.07.
- Bestemmelse §8.1.1 (Eksisterende og framtidig byggeområde tettbebyggelse) endres som angitt i notat fra rådmannen 20.09.07.
- Det tas inn ny bestemmelse om bygging over søppelfylling/deponi som angitt i notat fra rådmannen datert 24.08.07.
- Retningslinje 2.4.3 pkt 3 (Boligsosiale tiltak) endres som angitt i notat fra rådmannen datert 20.09.07.
- Turveg ved Nydammen inntegnes i samsvar med Sti- og løypeplanen vedtatt 28.09.06.

(Arealkartet er gjengitt i kartbok, vedlegg 1. Endringer i kart og bestemmelser i forhold til høringskartet framgår av saksfremlegges avsnitt 5.1 og 5.3.)

**Kolbjørn Frøseth (Sp)** foreslo:

### 1. Tilleggsforslag fra Sp, til innstillingen pkt 1:

Strategisk næringskart gjengitt i sakframleggets kartbok datert 13.08.07(vedlegg 1) viser forslag til framtidig vekst for næring mot vest og sørover fra Heimdal/Torgård-plataet mot Klett og kommunegrensa mot Melhus. Kartet endres ved at piler for angitt utviklingsretning ned mot Klett og fra Klett / Leinstrand mot Melhus grense, fjernes.

De aktuelle områdene består av store, sammenhengende og høyverdige jordbruksarealer av nasjonal verdi. Arealene er egnet til matkornproduksjon, og underlegges sterkt vern.

### 3. Tilleggsforslag fra Sp:

Bystyret avviser de foreslåtte framtidige ervervsområder på Torgård (I og II) som tas ut av planen og opprettholdes som LNF-område.

Følgende arealer vurderes nærmere som alternativ for foreslåtte nye ervervsområder på Torgård (I og II):

- a) Område på Kvenild (Østre)/ Torgård (Vestre) beliggende nord/nordøst for rådmannens forslag til nye ervervsområder på Torgård I, II
- b) Restareal avgrenset av Vestre Rosten (i øst), tverrforbindelse over Bjørndalen (i nord), Osloveien fra Selsbakk mot Heimdal (i vest) og Sivert Tonstads vei (i sør).
- c) Kile avgrenset mellom eksisterende markagrense og øst for foreslåtte nye ervervsarealer på Lauvåsmyra.
- d) Areal avmerket til grøntstruktur beliggende inntil E6 på Heimdalsmyra og rett sør for Trondheim Renholdsverks forbrenningsanlegg.
- e) Arealer øst for Lauvåsmyra og foreslåtte nye ervervsområder med unntak av dyrket mark.

#### 13. Tilleggsforslag fra Sp:

Rye, Byneset. Område avsatt til tettbebyggelse i eksisterende arealplan (og reguleringsplan fra 1985), foreslås som framtidig utbyggingsområde helt fram til Bjøra. Området strekker seg fra Nye Rye 2 og 3 og vestover til Bjøra, jfr. vedlagt kartskisse. Boligområdene vil da utgjøre en helhet med gode muligheter for bedre og sikrere gang- og sykkelveier, og kortere avstander til offentlige tjenestetilbud og handel og service i området.

#### 14. Tilleggsforslag fra Sp:

Areal for ervervsformål (handel og service) etableres nord for Rye skole og vest for RV 707 med foreslått nytt kryss og avkjøring vestover nord for Rye skole, jfr. vedlagt kartskisse. Løsningen vil samle viktig offentlige tilbud som skole, barnehage, samfunnshus og næring / lokal handel på samme side av RV 707 hvor største delen av eksisterende og planlagte boligområder på Rye ligger.

#### 15. Tilleggsforslag fra Sp - Spongdal:

Bystyret ber om at foreslått område for framtidig tettbebyggelse for bolig rett sør for Spongdal skole tas ut av kommuneplanens arealdel.

#### Tilleggsforslag fra Sp - Tillegg til forslag fra Ap:

Det forutsettes at egnede arealer disponeres for erverv før arealer på Torgård vurderes tatt i bruk.

#### 21. Forslag 2 til merknadskatalog fra Sp:

Mule Østre, gnr. 226, bnr. 1, Spongdal (Nr. 35) tas inn i kommuneplanens arealdel som framtidig tettbebyggelse for bolig med unntak av den del av forslagsstillers planforslag som kommer i konflikt med dyrket mark. Boligområdet skal spesielt innrettes mot bebyggelse der økologiske hensyn, bærekraft- og kretsløpsprinsipper, legges til grunn og naturlig skogsvegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Spongdal har i dag relativt sterk vekst og mangel på aktuelle tomtearealer til en forsiktig og målrettet videreutvikling av bygdesenteret.

**Frank Jenssen (H)** foreslo:

#### 2. Endringsforslag fra H, til innstillingens pkt 2:

Båndlagte områder for framtidig regulering vist på Lundskogen og Ust gjelder avklaring av kirkegård med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplanen. Lundskogen, som ligger innenfor markagrensen, er ikke aktuell for andre typer byggeareal. Ust bør etter bystyrets mening alternativt vurderes for

boligbebyggelse. Områder som ikke inngår i framtidig reguleringsplan skal behandles som LNF-område.

#### 5. Tilleggsforslag 2 fra H, vedr markagrensen:

Bystyret viser til at markagrensen flere steder oppfattes å være lite i tråd med bystyrets intensjoner og/eller lite fornuftige av andre grunner. Markagrensen har ikke vært gjenstand for en egen vurdering ifm denne rulleringen av Arealplanen, og bystyret ber derfor rådmannen om å legge til rette for en gjennomgang av markagrensen for å få til

- en mer logisk inndeling bl.a. mellom innmark og utmark (herunder en vurdering av områder i Trolla mellom RV715 og fjorden),
- mtp å få redusert antall boliger i marka (eksempelvis Estenstadveien og Osvegen)
- og for å få til en bedre justering i forhold til idrettsanleggene i Granåsen (og dermed også mulighet for nye aktiviteter i området).

#### 6. Tilleggsforslag fra H, vedr behov for næringsareal:

Trondheim skal og må fortsatt legge til rette for viktige handels- og servicefunksjoner. Disse er ofte arealkrevende, og har ofte behov for arealer atskilt fra boligområder. Trondheim må derfor bidra til at det finnes tilstrekkelig med godt lokalisert og variert næringsareal i byen. Det er ingen motsetning mellom dette og å samarbeide med nabokommunene om å få på plass en felles plan for næringsarealer, også dette arbeidet er viktig.

Trondheim må uansett gjøre sin del av jobben, og mange virksomheter ønsker bynærhet. Bystyret er bekymret for at det samlede avsatte næringsareal i foreliggende plan er altfor lite for årene fremover. Til dette kommer faren for at forslag til viktige næringsarealer i planen blir avvist av staten.

Bystyret ber rådmannen fremlegge en sak som synliggjør hvordan 2000 dekar nytt næringsareal, *i tillegg til* det som ligger i foreliggende sak, kan finnes innen byens grenser.

#### 8. Tilleggsforslag fra H, vedr kjøpesenter:

Bystyret forutsetter at kjøpesenter også kan tillates etablert i et område langs Omkjøringsveien, og ber om at det legges til rette for at plan og kart endres på dette punkt.

#### 9. Tilleggsforslag fra H, vedr Reppe:

Bystyret viser til at det foreligger flere forslag til utbygginger i Reppe-området. Disse har ulik størrelse og beliggenhet. Bystyret ser at det kan være aktuelt å få til en mer komplett bebyggelse på Reppe-området, og mener dette vil være enda mer aktuelt hvis man realiserer en ny veiforbindelse mellom Reppe og Vikåsen. Da kan også nye områder frigjøres for boligbygging, samtidig som man kompletterer eksisterende boligfelt og legger til rette for bedre utnyttelse av øvrig infrastruktur i området. Bystyret ber om at disse forholdene vektlegges ifm neste rullering av arealplanen.

#### 11. Endringsforslag fra H, Parkeringsnormen:

Antall parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontor, indre sone, økes fra max 0,75 til max 1,0

#### 18. Endring i retningslinje 2.6.4, 1. avsnitt:

Setter punktum etter "tilbygg/påbygg", slik at første avsnitt blir lydende slik:

"Tilbygg/påbygg og nybygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa bør ikke tillates. For svært små hytter kan det likevel tillates mindre tilbygg/påbygg." (mao *utgår* følgende: "...slik at hyttens størrelse totalt blir 25 m<sup>2</sup> BTA.")

#### 19. Tilleggsforslag fra H, Havstein:

For den del av arealdelen som gjelder Havstein, legges denne ut på nytt offentlig ettersyn for å få klarlagt nødvendige interesser, og som grunnlag for forhandlinger mellom grunneier og kommunen.

**Frank Jenssen (H)** fremmet følgende merknader pva H:

Hallsteingård:

Merknadsstiller mener Hallsteingård kan vurderes utviklet til boligområde, og stemmer derfor for dette ifm behandling av denne saken. Det er imidlertid en klar forutsetning at et senere reguleringsarbeid må skjerme Sjetnemarka fra gjennomgangstrafikk til/fra det nye boligområdet, derfor må det finnes en løsning med ny vei fra Rosten/Tiller-siden (via John Aass veg). I og med at Østre Rosten er tungt belastet med trafikk allerede i dag, vil det heller ikke være aktuelt med boligbygging på Hallsteingård før trafikkproblemene er håndtert gjennom planlagte utvidelser og kapasitetsøkninger på E6 sør.

Høringsprosess:

Merknadsstillerne har mottatt reaksjoner på at denne rulleringen av kommuneplanens arealdel ikke har vært sendt på høring direkte til byens velforeninger. Bystyret mener rådmannen og bygningsrådet ved senere rullinger bør legge særlig vekt på å praktisere størst mulig åpenhet også ved at man aktivt sender forslaget på høring til flest mulig, herunder velforeninger.

- Roy Lund (Ap) tiltrådte. 77 medlemmer til stede.

**Jens Ivar Tronshart (Ap)** foreslo:

#### 4. Tilleggsforslag fra Ap:

Bystyret ber rådmannen utrede følgende områder til næringsformål:

- a) Kvenild (Østre)/Torgård (Vestre) beliggende nord/nordøst for rådmannens forslag til nye ervervsområder på Torgård I, II.
- b) Restareal avgrenset av Vestre Rosten (i øst), tverrforbindelse over Bjørndalen (i nord), Osloveien fra Selsbakk mot Heimdal (i vest) og Sivert Tonstads vei (i sør).
- c) Kile avgrenset mellom eksisterende markagrense og øst for foreslåtte nye ervervsarealer på Lauvåsmyra.
- d) Areal avmerket til grøntstruktur beliggende inntil E6 på Heimdalsmyra og rett sør for Trondheim Renholds verks forbrenningsanlegg.
- e) Areal øst for Lauvåsmyra og foreslåtte nye ervervsområder, med unntak av dyrket mark.

#### 7. Tilleggsforslag fra Ap:

- a) Det tas initiativ til å etablere et felles tomteselskap for næringsformål og en felles arealplan for kommunene mellom Orkanger, Stjørdal og Midtre Gauldal. Trondheims utgangspunkt for

- arbeidet med felles plan må være at en skal ha en reell arealreserve på 2000 dekar til næring i Trondheim og våre nærområder.
- b) Det utarbeides en kommunedelplan for Tiller-området (omfatter også området mellom E6 og Vestre Rosten).
  - c) Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002). Markagrensa ved Granåsen skisenter justeres i samband med utviklingen av idrettssenter i området.
  - d) Naturiststranda i Djupvika på Lade avvikles. Rådmannen bes om mulig finne ny plassering før sommeren 2008.

**Jens Ivar Tronshart (Ap)** fremmet følgende merknader pva Ap:

1.) Tillegg til flertallsmerknad fra FrP, AP, H, SV, KrF, RV og DEM:  
(...for flerbrukshall) **og idrettspark** (...)

2.) Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor nabokommunene med sikte på å finne egnede områder for kolonihager. Rådmannen bes dessuten å utrede muligheten for å etablere parsellhager i LNF-områder i kommunen.

**Kristian Dahlberg Hauge (FrP)** tok opp Harald Bergs forslag fra byutviklingskomiteens møte 13.9.2007:

Følgende tas inn som boligområder (nummerert ut fra merknad):

Nr 2 – Presthus – gnr.19, bnr. 28

Nr. 3 – Reppe – gnr. 29, bnr. 1

Nr. 13 – Reppe – gnr. 29, bnr. 17 og gnr. 25, bnr. 73

Nr. 14 – Ringvål – gnr. 181, bnr. 2

Nr. 17 – Ringvål/ granli – gnr. 165, bnr. 3 og gnr. 156, bnr. 5

Nr. 46 – Jakobsli – gnr. 19, bnr. 1

Nr. 75 – Rye – gnr. 259, bnr. 5 og 137

Nr. 110 – Reppe – gnr. 25, bnr. 163, 16, 169 og 163

I tillegg forslag tatt inn i bygningrådets behandling ved utlegging av arealdelen til offentlig ettersyn:

Fykenvegen 30 – gnr. 25, bnr. 61

Okstad – byggetrinn 1 og 2, gnr. 320, bnr. 2

Steinhaugen – gnr. 29, bnr. 3

Reppe – gnr. 25, bnr. 8 – Ranheimsås

Øverbylykkja – gnr. 269, bnr. 21

Hallsteingård

Følgende tas inn som virksomhetsområde (næring)

Nr. 10 – Klett, gnr. 98, bnr. 100 og gnr. 204, bnr. 1

Det åpnes for byomforming med bolig og næring i tråd med følgende merknad:

Nr. 96 – Nardo, gnr. 66, bnr. 21, 266, 294, 438 og 520

Følgende merknader omkring justeringer av marka etterkommes:

Nr. 36 – Estenstadvegen 74 og 90 flyttes ut av marka

Nr. 160 – Osvegen – markagrensen justeres til å gå på oversiden av vege

**Parkering:**

1. Antall parkeringsplasser for bolig, indre sone, økes fra minimum 0, 5 til 1,0
2. Antall parkeringsplasser for bolig, ytre sone, økes fra 1, 5 til 2, 0
3. Antall parkeringsplasser for kontor, indre sone, økes fra 0, 75 til 2, 0
4. Antall parkeringsplasser for kontor, ytre sone, økes fra 1, 5 til 2, 0

**Svein Otto Nilsen (DEM) foreslo:**

17. Endring i retningslinje 2.6.4:

Byggetiltak i LNF innenfor Markagrensa og Nidelvkorridoren:

For svært små hytter kan det tillates mindre tilbygg /påbygg slik at hyttens størrelse totalt blir 50m<sup>2</sup> BTA (istedenfor Rådmannens forslag på 25m<sup>2</sup>)

Subsidiært:

40m<sup>2</sup> BTA

10. Tillegg til innstillingen, jfr merknadskatalog:

Fykenvegen 30 Gnr. 25 Bnr 61	(Merknad 1)
Reppe Gnr. 29 Bnr. 1	(Merknad 3)
Tobb Gnr.25 Bnr. 6 (Reppe)	(Merknad 11)
Reppe Gnr.29 Bnr. 17, Gnr. 25 Bnr. 73	(Merknad 13)
Reppe Gnr. 29 Bnr. 3	(Merknad 58)
Reppe Gnr. 25 Bnr.8-163,16,169,163	(Merknad 110)
Reppe Gnr. 25 Bnr. 8 Ranheimsås	(Merknad 147)

Alle disse merknadene er forslag til boligbygging på Reppe, men som er blitt avvist av Rådmannen med begrunnelse i at "Bit-for-bit-utvikling" på Reppe ikke er i samsvar med fortettingspolitikken. Formannskapet vedtok i mai 1999 et nytt veisystem på Reppe inkludert en tverrforbindelse til Vikåsen.

Siden 1999 har man ved flere vedtak lagt vekt på at man må koble denne vege opp mot en viss boligbygging på Reppe.

Senest ved siste behandling av arealplanen la man vekt på viktigheten av denne vege i forbindelse med utbyggingsprosjektet Sveen som ble innarbeidet i gjeldende arealdel.

Bystyret ber Rådmannen i den videre behandling legge vekt på det politikerne har vedtatt ang. veisystemet og videre utbygging på Reppe.

22. Forslag til merknadskatalog fra DEM:

Tillegg Estenstadvegen 74 t.o.m. nr. 90 (jf Merknad 36):

Bystyret ber Rådmannen fremme forslag om en mindre grensejustering av markagrensa langs Estenstadveien.

En endring av markagrensa i samsvar med forslaget fra oppsitterne vil ikke ha betydning verken for bruk av marka eller på annen måte komme i konflikt med viktige samfunnsinteresser.

Området ved – og omkring boligene har aldri vært i bruk av turgåere eller friluftsmål.

Oppsitterne blir i dag påført et betydelig tap som følge av rådighetsbegrensningen.

Forslag - Lia Pukkverk:

Bystyret viser til konsekvensutredningen om avfallsdeponi i Lia hvor man vedtok at Lia ikke skal utvides.

Bystyret opprettholder dette vedtak ut fra friluftslivsinteresser og ut fra konflikter som transporten fører til.

**Arne Byrkjeflot (RV)** foreslo:

16. Tillegg til retningslinje 2.4.12, første avsnitt:

Nye boliger i etablerte boligområder skal i form og størrelse ikke bryte med boligområdets karakter.

**Arne Byrkjeflot (RV)** fremmet følgende merknad pva PP og RV:

Det forutsettes at planens foreslåtte disponering av utfyllingsområdet i Grilstadjæra i tidligere NLF område, mellom Ranheimsvegen og sjøen, holdes utenom vedtaket inntil resultatet av undersøkelsen om det rettslige grunnlaget for disponering av arealet foreligger, etter behandling i kontrollkomiteen

**Torleif Hugdahl (SV)** foreslo:

Behandling av saken utsettes til neste bystyremøte.

**Votering:**

Hugdahls forslag fikk 24 stemmer (1H, 14SV, 3Sp, 2V, 2PP, 1RV, 1MDG) og falt.

**Torleif Hugdahl (SV)** foreslo:

12. Tilleggsforslag fra SV:

Det utarbeides en kommunedelplan for områdene langs Holtermannsvn./Elgesetergt. fra Lerkendal til Elgeseter bru.

Inntil planen er behandlet nedlegges bygge og deleforbud i området. Det framlegges en sak for Formannskapet om nøyaktig avgrensning og bestemmelser ift. forbudet.

Hensikten med planen er å vurdere hvilke virksomheter som kan tillates, og hvilke tiltak som må gjennomføres for å bedre miljøet i bydelen spesielt hva angår luftforurensning, støy og trafikkfare før videre utbygging kan tillates. I planen må videre vektlegges å beholde eksisterende boligområder og sikre gode forhold spesielt for barn og unge.

- Marit Selfjord (Ap) tiltrådte. 78 medlemmer til stede.

**Else Eide Ulseth (PP)** fremmet følgende merknad pva PP:

Med henvisning til pkt 3.10 i sak 109/07 vil bystyret videreføre arbeidet med å finne arealer til nye kolonihager i Trondheim. Bystyret ser positivt på at fylkeskommunen vil samarbeide for om mulig også finne regionale løsninger i saken.

Bystyret ber om at Trondheim kolonihageforening blir høringsinstans i den videre behandling av sak om kolonihager i Trondheim og omegn.

- Rita Kumar (Ap) og Ola Lenes (Ap) tiltrådte. 80 medlemmer til stede.

## **Votering:**

Ved alternativ votering mellom innstillingens pkt 1 og ordførerens forslag til pkt 1 ble ordførerens forslag enstemmig vedtatt.

Frøseths forslag 1 til innstillingens pkt 1, del 1, ble vedtatt mot 29 stemmer (16H, 10FrP, 2V, 1DEM).

Frøseths forslag 1 til innstillingens pkt 1, del 2, fikk 18 stemmer (14SV, 3Sp, 1MDG) og falt.

Ved alternativ votering mellom innstillingen pkt 2 og Jenssens forslag 2 ble Jenssens forslag vedtatt mot 22 stemmer (14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 1MDG) avgitt for innstillingen.

Innstillingen pkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 6 ble vedtatt mot 2 stemmer (2H).

Innstillingen pkt 7 fikk 28 stemmer (3H, 14SV, 3KrF, 1Sp, 2V, 1PP, 2RV, 1MDG, 1DEM) og falt.

Innstillingen pkt 8 ble vedtatt mot 10 stemmer (10FrP).

Innstillingen pkt 9 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 10 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 11 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 12 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen pkt 13 fikk 25 stemmer (1H, 14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG) og falt.

Innstillingen pkt 14 ble vedtatt mot 11 stemmer (10FrP, 1DEM).

Frøseths forslag 3, del 1 (2 første setninger vedrørende Torgård) fikk 21 stemmer (1H, 14SV, 3Sp, 2RV, 1MDG) og falt.

Frøseths forslag 3, punktene a-e ble vedtatt mot 5 stemmer (3KrF, 2V).

Tronsharts forslag 4, innledende setning ble vedtatt mot 23 stemmer (14SV, 3Sp, 2V, 2PP, 2RV). (Tronsharts forslag 4, punktene a-e, ble vedtatt i og med Frøseths forslag.)

Frøseths forslag, tillegg til Tronsharts forslag, fikk 24 stemmer (1H, 14SV, 3Sp, 2RV, 2PP, 1MDG, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 5 (Markagrensen) fikk 18 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 6 (Næringsareal), 2 første avsnitt, ble vedtatt mot 16 stemmer (14SV, 2RV).

Jenssens forslag 6 (Næringsareal), siste avsnitt, fikk 32 stemmer (16H, 10FrP, 3KrF, 2V, 1DEM) og falt.

Tronsharts forslag 7a ble vedtatt mot 10 stemmer (1SV, 3KrF, 2V, 2RV, 2PP).

Tronsharts forslag 7b ble enstemmig vedtatt.

Tronsharts forslag 7c, unntatt 2. setning i 1. avsnitt, ble vedtatt mot 25 stemmer (1H, 14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG).

Tronsharts forslag 7c, 2. setning i 1. avsnitt, ble vedtatt mot 22 stemmer (1H, 14SV, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG).

Tronsharts forslag 7d ble vedtatt mot 28 stemmer (14SV, 10FrP, 2RV, 1MDG, 1DEM).

Jenssens forslag 8 (kjøpesenter) fikk 34 stemmer (16H, 10FrP, 3KrF, 2V, 2PP, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 9 (Reppe) ble vedtatt mot 23 stemmer (14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 1PP, 1MDG).

Nilsens forslag Fykenvegen 30 ble vedtatt mot 27 stemmer (14SV, 3KrF, 3Sp, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG).

Nilsens forslag Reppe gnr 29 bnr 1 fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens forslag Tobb gnr 25 bnr 6 fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens forslag Reppe gnr 29 bnr 17, gnr 25 bnr 73 fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens forslag Reppe gnr 29 bnr 3 ble vedtatt mot 27 stemmer (14SV, 3KrF, 3Sp, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG).

Nilsens forslag Reppe gnr 25 bnr 8-163,16,169,163 fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.  
Nilsens forslag Reppe gnr 25 bnr 8 Ranheimsås ble vedtatt mot 27 stemmer (14SV, 3KrF, 3Sp, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG).

Nilsens forslag 10, siste del, fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 11 (parkeringsnorm) fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Hugdahls forslag 12 fikk 29 stemmer (1H, 14SV, 3KrF, 3Sp, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG, 1DEM) og falt.

Frøseths forslag 13 (Rye) ble vedtatt mot 23 stemmer (14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 1PP, 1MDG).

Frøseths forslag 14 (areal nord for Rye skole) ble vedtatt mot 22 stemmer (14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 1PP).

Frøseths forslag 15 (Spongdal) fikk 32 stemmer (25Ap, 1H, 3Sp, 2PP, 1MDG) og falt.

Dahlberg Hauges forslag til merknadene 2 Presthus, 46 Jakobsli, 75 Rye, Okstad, Steinhaugen, Øverbylykkja, Hallsteingård, 10 Klett fikk 27 stemmer (16H, 10FrP, 1DEM).

(Dahlberg Hauges forslag til merknadene 3, 13, 110, samt Fykenvegen og Reppe Ranheimsås ble behandlet som forslag fra Svein Otto Nilsen)

Dahlberg Hauges forslag til merknadene 14 Ringvål og 17 Ringvål/Granli fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

Dahlberg Hauges forslag til merknad 96 Nardo fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

Dahlberg Hauges forslag til merknad 36 og 160 fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

Dahlberg Hauges forslag til parkering fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens forslag Lia pukkverk fikk 14 stemmer (10FrP, 2PP, 1MDG, 1DEM) og falt.

Byrkjeflotts forslag 16 (retn.linje 2.4.12) fikk 25 stemmer (1H, 13SV, 3KrF, 2V, 2RV, 2PP, 1MDG, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 18 (retn.linje 2.6.4) fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens forslag 17 (retn.linje 2.6.4) fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Nilsens subsidiære forslag (retn.linje 2.6.4) fikk 28 stemmer (17H, 10FrP, 1DEM) og falt.

Jenssens forslag 19 (Havstein) ble vedtatt mot 17 stemmer (14SV, 2RV, 1MDG).

Frøseths forslag 21 (Mule) ble vedtatt mot 23 stemmer (14SV, 3KrF, 2V, 2RV, 2PP)

Nilsens forslag 22 (Estenstadvegen) fikk 11 stemmer (10FrP, 1DEM) og falt.

FrP, V, MDG, PP, Sp, SV sluttet seg til flertallsmerknad 1.

H, SV, FrP, KrF, Sp, V, RV, PP, MDG, DEM sluttet seg til merknad 1 fra Ap, som dermed erstatter flertallsmerknad 2.

H, SV, FrP, KrF, V, RV, PP, MDG, DEM sluttet seg til merknad 2 fra Ap.

Ap, H, SV, FrP, KrF, Sp, V, RV, MDG, DEM sluttet seg til merknaden fra PP.

MDG sluttet seg til merknaden fra PP og RV (Grilstad), som dermed ble en mindretallsmerknad.

FrP, PP, DEM sluttet seg til merknad fra H om Hallsteingård, som dermed ble en mindretallsmerknad.

Ap, H, SV, FrP, KrF, Sp, V, PP, MDG, DEM sluttet seg til merknad fra H om høringsprosessen.

## **VEDTAK:**

1. Bystyret vedtar Kommuneplanens arealdel 2007-2018 som vist på kart datert 13.08.2007 med retningslinjer og bestemmelser i henhold til vedlegg 2, datert 13.08.2007, med følgende tillegg/endringer:
  - Bestemmelse 7.2 (Uteromskrav) endres som angitt i notat fra rådmannen datert 26.09.07.
  - Bestemmelse §8.1.1 (Eksisterende og framtidig byggeområde tettbebyggelse) endres som

angitt i notat fra rådmannen 20.09.07.

- Det tas inn ny bestemmelse om bygging over søppelfylling/deponi som angitt i notat fra rådmannen datert 24.08.07.
- Retningslinje 2.4.3 pkt 3 (Boligsosiale tiltak) endres som angitt i notat fra rådmannen datert 20.09.07.
- Turveg ved Nydammen inntegnes i samsvar med Sti- og løypeplanen vedtatt 28.09.06. (Arealkartet er gjengitt i kartbok, vedlegg 1. Endringer i kart og bestemmelser i forhold til høringskartet framgår av saksfremlegges avsnitt 5.1 og 5.3.)

Strategisk næringskart gjengitt i sakframleggets kartbok datert 13.08.07(vedlegg 1) viser forslag til framtidig vekst for næring mot vest og sørover fra Heimdal/Torgård-plataet mot Klett og kommunegrensa mot Melhus. Kartet endres ved at piler for angitt utviklingsretning ned mot Klett og fra Klett / Leinstrand mot Melhus grense, fjernes.

2. Båndlagte områder for framtidig regulering vist på Lundskogen og Ust gjelder avklaring av kirkegård med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplanen. Lundskogen, som ligger innenfor markagrensen, er ikke aktuell for andre typer byggeareal. Ust bør etter bystyrets mening alternativt vurderes for boligbebyggelse. Områder som ikke inngår i framtidig reguleringsplan skal behandles som LNF-område.
3. Uavklarte innsigelser fra Statens Landbruksforvaltning for utbyggingsområder på Utleir, Granås, Torgård og Spongdal tas opp til meklings og eventuell videreføring til Miljøverndepartementet, jf. plan- og bygningslovens §20-5 femte ledd.
4. Arealdelen vedtas med rettsvirkning, unntatt de områder som inngår i bystyrets vedtak som ikke har ligget ute til offentlig ettersyn, samt de avgrensede utbyggingsområder på Utleir, Granås, Torgård og Spongdal som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningslovens §20-5 fjerde ledd.
5. Det vernede området på Geitfjellet legges inn i plankartet.
6. Nyhavna tas ut av kart for framtidig boligutbygging i kartvedlegg 2.
7. Grønndrag på Nedre Bakklandet gjengitt i pkt 3.8.3 legges inn som grøntområde.
8. Tillegg til Oppfølgingsarbeider 6.1.2:  
Nytt pkt 17: Midtbyplanen gjennomgås og revideres i bystyreperioden.  
Nytt pkt 18: Antikvarisk kart revideres i bystyreperioden.
9. Tillegg til retningslinje 2.5.1 Grøntstruktur: Byfortettingen skal ikke gå på bekostning av de grønne lungene.
10. Tillegg til retningslinje 2.5.2: Det er et mål å få en større andel familieleiligheter og en mindre andel ettromsleiligheter i sentrale strøk.
11. Tillegg til retningslinje 2.4.25: Kommunen kan treffe bestemmelser om hvilke avfallsløsninger som skal benyttes ved utbygging/rehabilitering. Ved utbygginger over 1000 m<sup>2</sup> bruttoareal skal utbygger lage en plan for avfallshåndtering. Det skal legges ved en vurdering av søppelsug.
12. Tillegg til retningslinje 2.4.10, 2. avsnitt: I boligområder bør ikke nattåpne forretninger tillates.
13. Bystyret ber rådmannen utrede følgende områder til næringsformål:
  - a) Kvenild (Østre)/Torgård (Vestre) beliggende nord/nordøst for rådmannens forslag til nye ervervsområder på Torgård I, II.
  - b) Restareal avgrenset av Vestre Rosten (i øst), tverrforbindelse over Bjørndalen (i nord), Osloveien fra Selsbakk mot Heimdal (i vest) og Sivert Tonstads vei (i sør).
  - c) Kile avgrenset mellom eksisterende markagrense og øst for foreslåtte nye ervervsarealer på Lauvåsmyra.

- d) Areal avmerket til grøntstruktur beliggende inntil E6 på Heimdalsmyra og rett sør for Trondheim Renholds verks forbrenningsanlegg.
  - e) Areal øst for Lauvåsmyra og foreslåtte nye ervervsområder, med unntak av dyrket mark.
14. Trondheim skal og må fortsatt legge til rette for viktige handels- og servicefunksjoner. Disse er ofte arealkrevende, og har ofte behov for arealer atskilt fra boligområder. Trondheim må derfor bidra til at det finnes tilstrekkelig med godt lokalisert og variert næringsareal i byen. Det er ingen motsetning mellom dette og å samarbeide med nabokommunene om å få på plass en felles plan for næringsarealer, også dette arbeidet er viktig.  
Trondheim må uansett gjøre sin del av jobben, og mange virksomheter ønsker bynærhet. Bystyret er bekymret for at det samlede avsatte næringsareal i foreliggende plan er altfor lite for årene fremover. Til dette kommer faren for at forslag til viktige næringsarealer i planen blir avvist av staten.
  15. Det tas initiativ til å etablere et felles tomteselskap for næringsformål og en felles arealplan for kommunene mellom Orkanger, Stjørdal og Midtre Gauldal. Trondheims utgangspunkt for arbeidet med felles plan må være at en skal ha en reell arealreserve på 2000 dekar til næring i Trondheim og våre nærområder.
  16. Det utarbeides en kommunedelplan for Tiller-området (omfatter også området mellom E6 og Vestre Rosten).
  17. Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002). Markagrensa ved Granåsen skisenter justeres i samband med utviklingen av idrettssenter i området.
  18. Naturiststranda i Djupvika på Lade avvikles. Rådmannen bes om mulig finne ny plassering før sommeren 2008.
  19. Bystyret viser til at det foreligger flere forslag til utbygginger i Reppe-området. Disse har ulik størrelse og beliggenhet. Bystyret ser at det kan være aktuelt å få til en mer komplett bebyggelse på Reppe-området, og mener dette vil være enda mer aktuelt hvis man realiserer en ny veiforbindelse mellom Reppe og Vikåsen. Da kan også nye områder frigjøres for boligbygging, samtidig som man kompletterer eksisterende boligfelt og legger til rette for bedre utnyttelse av øvrig infrastruktur i området. Bystyret ber om at disse forholdene vektlegges ifm neste rullering av arealplanen.
  20. Følgende tas inn som boligområder  
Reppe – gnr. 29, bnr. 3  
Fykenvegen 30 – gnr. 25, bnr. 61  
Reppe – gnr. 25, bnr. 8 – Ranheimsås
  21. Rye, Byneset. Område avsatt til tettbebyggelse i eksisterende arealplan (og reguleringsplan fra 1985), foreslås som framtidig utbyggingsområde helt fram til Bjøra. Området strekker seg fra Nye Rye 2 og 3 og vestover til Bjøra, jfr. vedlagt kartskisse. Boligområdene vil da utgjøre en helhet med gode muligheter for bedre og sikrere gang- og sykkelveier, og kortere avstander til offentlige tjenestetilbud og handel og service i området.
  22. Areal for ervervsformål (handel og service) etableres nord for Rye skole og vest for RV 707 med foreslått nytt kryss og avkjøring vestover nord for Rye skole, jfr. vedlagt kartskisse. Løsningen vil samle viktig offentlige tilbud som skole, barnehage, samfunnshus og næring / lokal handel på samme side av RV 707 hvor største delen av eksisterende og planlagte boligområder på Rye ligger.
  23. For den del av arealdelen som gjelder Havstein, legges denne ut på nytt offentlig ettersyn for å få klarlagt nødvendige interesser, og som grunnlag for forhandlinger mellom grunneier og kommunen.

24. Mule Østre, gnr. 226, bnr. 1, Spongdal (Nr. 35) tas inn i kommuneplanens arealdel som framtidig tettbebyggelse for bolig med unntak av den del av forslagsstillers planforslag som kommer i konflikt med dyrket mark. Boligområdet skal spesielt innrettes mot bebyggelse der økologiske hensyn, bærekraft- og kretsløpsprinsipper, legges til grunn og naturlig skogsvegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Spongdal har i dag relativt sterk vekst og mangel på aktuelle tomtearealer til en forsiktig og målrettet videreutvikling av bygdesenteret.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, KrF, DEM, FrP, V, MDG, PP, Sp, SV:

Rådmannen bes om å sette fortgang i arbeidet med å få en regional plan for næringsområder. En slik plan må senest være klar slik at den kommer med i neste rullering av arealplanen.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, H, SV, FrP, KrF, Sp, V, RV, PP, MDG, DEM:

Det forutsettes at administrasjonen iverksetter en prosess for erverv og detaljregulering av område for flerbrukshall og idrettspark på Utleira som vist i forslaget til arealdel. Det fastholdes at denne flerbrukshallen skal realiseres så snart som praktisk mulig.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, H, SV, FrP, KrF, V, RV, PP, MDG, DEM:

Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor nabokommunene med sikte på å finne egnede områder for kolonihager. Rådmannen bes dessuten å utrede muligheten for å etablere parselhager i LNF-områder i kommunen.

FLERTALLSMERKNAD – PP, Ap, H, SV, FrP, KrF, Sp, V, RV, MDG, DEM:

Med henvisning til pkt 3.10 i sak 109/07 vil bystyret videreføre arbeidet med å finne arealer til nye kolonihager i Trondheim. Bystyret ser positivt på at fylkeskommunen vil samarbeide for om mulig også finne regionale løsninger i saken.

Bystyret ber om at Trondheim kolonihageforening blir høringsinstans i den videre behandling av sak om kolonihager i Trondheim og omegn.

FLERTALLSMERKNAD – H, Ap, SV, FrP, KrF, Sp, V, PP, MDG, DEM:

Merknadsstillerne har mottatt reaksjoner på at denne rulleringen av kommuneplanens arealdel ikke har vært sendt på høring direkte til byens velforeninger. Bystyret mener rådmannen og bygningsrådet ved senere rulleringer bør legge særlig vekt på å praktisere størst mulig åpenhet også ved at man aktivt sender forslaget på høring til flest mulig, herunder velforeninger.

Rita Ottervik  
ordfører

Kari Aarnes

## Saksframlegg

---

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2006-2018, SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/10159

---

### Forslag til innstilling:

- 1: Bystyret vedtar Kommuneplanens arealdel 2006-2018 som vist på kart datert 13.08.2007 med retningslinjer og bestemmelser i henhold til vedlegg 2, datert 13.08.2007.  
(Areakartet er gjengitt i kartbok, vedlegg 1. Endringer i kart og bestemmelser i forhold til høringskartet framgår av saksfremlegges avsnitt 5.1 og 5.3.)
- 2: Båndlagte områder for framtidig regulering vist på Lundskogen og Ust gjelder avklaring av kirkegård med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan. Andre typer byggeareal tillates ikke. Områder som ikke inngår i framtidig reguleringsplan skal behandles som LNF-område.
- 3: Uavklarte innsigelser fra Statens Landbruksforvaltning for utbyggingsområder på Utleir, Granås, Torgård og Spongdal tas opp til meklings og eventuell videreføring til Miljøverndepartementet, jf. plan- og bygningslovens §20-5 femte ledd.
- 4, alt A: (Se saksfremleggets avsnitt 2.2):  
Arealdelen vedtas med rettsvirkning, unntatt de avgrensede utbyggingsområder på Utleir, Granås, Torgård og Spongdal som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningslovens §20-5 fjerde ledd.
- 4, alt B: (Se saksfremleggets avsnitt 2.2):  
På bakgrunn av vedtatte endringer i planen legges arealdelen ut til nytt offentlig ettersyn parallelt med oppfølging av innsigelsene. Planen legges så samlet fram for sluttbehandling med rettsvirkning.

# Trondheim kommune

## INNHOOLD:

<b>1</b>	<b>FORORD</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OM PROSESSEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	PROSESS FRAM TIL UTLEGGING.....	3
2.1.1	<i>Politisk behandling</i> .....	3
2.1.2	<i>Organisering og medvirkning</i> .....	4
2.2	UTLEGGING OG ETTERSYN, SAMRÅD .....	4
2.3	FORMELLE FORHOLD VED EVENTUELLE ENDRINGER I HØRINGSUTKASTET ETTER UTLEGGINGEN .....	4
2.4	DOKUMENTER SOM FØLGER SAKEN .....	5
2.4.1	<i>Dokumenter knyttet til høringsutkastet</i> .....	5
2.4.2	<i>Dokumenter knyttet til offentlig ettersyn, høring og sluttbehandling:</i> .....	5
<b>3</b>	<b>TEMA SOM ER BEHANDLET SÆRSKILT PÅ BAKGRUNN AV MERKNADENE</b> .....	<b>5</b>
3.1	OMFANG OG TEMAOMRÅDER.....	5
3.2	FORSLAG TIL BOLIGUTBYGGING I LNF .....	6
3.3	VURDERINGSOMRÅDENE INNLAGT AV FORMANNSKAPET .....	7
3.4	ERVERVSAREALER.....	8
3.4.1	<i>Torgård og Løvås</i> .....	9
3.4.2	<i>Nyhavna</i> .....	10
3.4.3	<i>Tempe</i> .....	10
3.5	BOLIGFELT .....	11
3.5.1	<i>Konsekvenser for boligforsyning</i> .....	11
3.5.2	<i>Utleir vestre</i> .....	11
3.5.3	<i>Granås</i> .....	12
3.6	DRAGVOLL .....	12
3.7	BYGGEOMRÅDER BYBEBYGGELSE.....	13
3.8	GRØNNSTRUKTUR .....	13
3.8.1	<i>Idrettsområder</i> .....	13
3.8.2	<i>Spesielt om Utleir</i> .....	13
3.8.3	<i>Bakklandet</i> .....	14
3.9	GRENDESENTAENE .....	14
3.10	KOLONIHAGER .....	15
3.11	LIA PUKKVERK.....	15
3.12	KIRKEGÅRDER .....	15
3.12.1	<i>Status- og behovsrapport</i> .....	15
3.12.2	<i>Alternativer på Heimdal</i> .....	15
3.12.3	<i>Andre kirkegårder som det har kommet merknader til</i> .....	16
3.13	TRANSPORT .....	17
3.13.1	<i>Tillerområdet</i> .....	17
3.13.2	<i>Hovedkollektivårer – endring av kartfesting og tetthetskrav for tilliggende ervervsområder</i> .....	17
3.13.3	<i>Jernbane - dobbeltspor</i> .....	18
3.14	TURVEGER .....	18
3.15	KULTURMINNER .....	18
3.16	BESTEMMELSE OM HANDEL .....	18
3.17	PARKERINGSNORMEN .....	19
3.18	UTREROMSNORMEN .....	19
3.19	IVARETAKELSE AV BYGGEGRUNN.....	20
3.19.1	<i>Fylkesmannen og NVEs varsel om innsigelser</i> .....	20
3.19.2	<i>Konsekvensvurderinger i høringsutkastet</i> .....	20
3.19.3	<i>Rådmannens vurdering</i> .....	20
<b>4</b>	<b>ANDRE TEMA SOM ER TATT OPP</b> .....	<b>21</b>
4.1	FRISTRAND .....	21
4.2	VURDERING AV MARKAGRENSA VED TROLLA/BRENNEBUKTA.....	22
4.3	BYGGING PÅ FYLLING .....	22
4.4	BESTEMMELSE OM FORBUD MOT OPPDELING AV LEILIGHETER .....	22

4.5	AREALDELENS RETNINGSLINJER I FORHOLD TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER.....	23
<b>5</b>	<b>OPPSUMMERING AV ENDRINGSFORSLAG.....</b>	<b>23</b>
5.1	ENDRINGER I PLANKARTET .....	23
5.2	UAVKLARTE INNSIGELSER .....	24
5.3	ENDRINGER I BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER SAMT TEMAKART .....	25
5.3.1	<i>Etablering eller utvidelse av handel.....</i>	25
5.3.2	<i>Parkeringsnormen.....</i>	25
5.3.3	<i>Uteromsnormen .....</i>	26
5.3.4	<i>Byggegrunn og flomfare .....</i>	27
5.3.5	<i>Kulturminner og kulturmiljøer – Temakart: Kulturminner i grunnen .....</i>	27
5.3.6	<i>Temakart kollektivtrafikk/Retningslinje om planlegging i ervervsområder .....</i>	27
5.3.7	<i>Dobbeltspor jernbane .....</i>	27
<b>6</b>	<b>OPPFØLGINGSARBEIDER .....</b>	<b>28</b>
6.1.1	<i>Områder som skal vurderes i neste rullering.....</i>	28
6.1.2	<i>Tema som skal utredes som oppfølging/ egne saker .....</i>	28

## 1 FORORD

Foreliggende saksfremlegg er en drøfting og vurdering av forhold som er tatt opp i merknadene som er innkommet i tilknytning til offentlig ettersyn og høring av arealdelen. Også en del andre relevante tema som har kommet opp i ulike sammenhenger gjennomgås.

I tillegg er det vedlagt saken en katalog hvor hver enkelt merknad er omtalt og kommentert.

For å ha en samlet oversikt over kommuneplanens arealdel, må dette sees sammen med de dokumenter som var framlagt ved høring/offentlig ettersyn, se avsnitt 2.3.1. Disse dokumentene sammen med foreliggende saksdokument utgjør forslag til kommuneplanens arealdel som bystyret nå skal ta stilling til.

For å lette oversikten i forhold til planens juridiske dokumenter, er det utarbeidet nytt arealplankart i eget kartheft samt en sammenstilling av retningslinjer og bestemmelser i samsvar med endringene. I disse dokumentene er de endringer som rådmannen foreslår etter offentlig ettersyn/høring inntatt, og dette er følgelig det samlede juridiske materialet som bystyret inviteres til å sluttvedta med rettsvirkning.

De endringer i planen som rådmannen foreslår er samlet oppsummert i avsnitt 5. Forslag om oppfølgingsarbeider er oppsummert i avsnitt 6. Rådmannens innstilling i saken knytter seg direkte til disse avsnittene.

Når bystyret har vedtatt planen vil det bli utarbeidet en samlet presentasjon av planen som både beskriver intensjoner, strategier og innhold på en sammenfattende måte ut fra det som blir vedtatt.

Denne arealdelen er utarbeidet ut fra ny forskrift om konsekvensvurderinger (Se Planprogrammet kap. 1.2). I forskriften forutsettes det at nye utbyggingsområder som innebærer endring i forhold til gjeldende arealdel skal konsekvensutredes. Også eventuelle endringer i den politiske sluttbehandlingen må vurderes i forhold til disse bestemmelsene. Dette innebærer at det nå er et enda tydeligere krav at endringer skal legges ut til nytt offentlig ettersyn, og at disse vurderes og begrunnes i forhold til de samme kriteriene som lå til grunn for høringsforslaget.

## 2 OM PROSESSEN

### 2.1 PROSESS FRAM TIL UTLEGGING

#### 2.1.1 Politisk behandling

Planprogram for rulleringen ble vedtatt av bygningsrådet 14.02.06. Det belyser hensikten med å rullere kommuneplanens arealdel og avklarer status, forutsetninger og behov for konsekvensutredninger. Planprogrammet avklarte beslutningsrelevante utredningstema fram mot endelig plan. I tillegg ble medvirkningsprosessene beskrevet.

Rådmannens forslag i henhold til planprogrammet ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av bygningsrådet 06.03.07.

## Trondheim kommune

Her vedtok bygningsrådet i tillegg at en del områder vurderes nærmere i høring og offentlig ettersyn (se avsnitt 3). Videre avvikende formål for Nyhavna (avsnitt 3.4.2) og at det vurderes ulike områder for gravplass på Heimdal (se avsnitt 3.12.2). Før utlegging ble plankartet endret slik at også disse områdene har blitt vurdert under offentlig ettersyn. (I dette saksfremlegget omtales dette endrede plankartet som høringsutkastet.)

### 2.1.2 Organisering og medvirkning

Rulleringen har vært organisert administrativt gjennom styringsgruppe og tverrfaglig kjernegruppe. Kjernegruppa har kvalitetssikret avgjørelser og forberedt saker av mer prinsipiell art til Styringsgruppa.

I oppstarten av planarbeidet ble det annonsert mulighet for å komme med innspill til nye arealer. Innspillene ble vurdert i egen katalog (vedlegg, se avsnitt 2.3.1). Innspill som har kommet inn etter dette er vurdert som merknader og inngår i katalog over disse (vedlegg, se avsnitt 2.3.2).

Ved utarbeidningen av planen har det vært medvirkning i form av arbeidsmøter med Næringsforeningen i Trondheim, samrådsmøter med kommunale instanser, og med innsigelsesmyndigheter. Underveis er det avholdt to seminar med formannskap/komité. I arbeidet med ROS-analysen ble det gjennomført medvirkning som beskrevet i Delrapport 8. Utlegging og ettersyn, samråd

Planen ble annonsert og utsendt i henhold til plan- og bygningsloven, med frist for merknader 25.05.07. Det har vært betydelig interesse for planen og mediaoppslag med påpeking av betydningen av arealdelen har skapt engasjement. Det har vært gjennomført samrådsmøter med innsigelsesmyndighetene og planmaterialet er presentert av administrasjonen i ulike fora.

Det kom inn vel 160 merknader. I avsnitt 3 er det nærmere redegjort for omfang og tema som berøres og sentrale tema er belyst mer systematisk.

## 2.2 FORMELLE FORHOLD VED EVENTUELLE ENDRINGER I HØRINGSUTKASTET ETTER UTLEGGINGEN

Rådmannen har hatt som siktemål at det er naturlig at sittende bystyre sluttbehandler planen. Sittende formannskap har både behandlet planprogrammet og lagt planen ut til offentlig ettersyn og høring.

Ut fra antatte muligheter for innsigelser og mulige nye områder inntatt i arealdelen, har rådmannen skissert flere løsningsforslag for den politiske behandlingen innenfor denne tidsrammen, og spørsmålet ble lagt fram for bygningsrådet 26.06.07. Bygningsrådet vedtok at sluttbehandling av planen gjennomføres ved at sittende bystyre vedtar hele planen uten rettsvirkning og legger ut planen til nytt offentlig ettersyn. Gjeldende plan vil da ha rettsvirkning i mellomperioden.

Når nå rådmannen har gått gjennom merknadene, er situasjonen at det foreligger uavklarte innsigelser, men *det er imidlertid ikke fremmet forslag fra rådmannen til endringer i planen som krever nytt offentlig ettersyn.* (Se oversikt over endringer i avsnitt 5.) Det understrekes at dette ikke har vært noe mål i seg selv for rådmannen, det er i stor grad et resultat av at merknadene er behandlet ut fra de føringer og prinsipielle politiske utgangspunkt som ligger til grunn, i første rekke kommuneplanmeldingen om langsiktig byvekst og jordvern, og at fortettingsstrategien og likhetsvurdering er tillagt stor vekt. Videre at det i planprogrammet er fastsatt at enkelte tema ikke skal ha bred behandling i denne rulleringen, for eksempel grønnstruktur. En god del av endringene som foreslås er i forhold til retningslinjer og bestemmelser, noe som ikke unaturlig ut fra at dette er en overordnet strategisk plan. Disse endringene er likevel ikke av en slik art at de ikke krever nytt ettersyn. Alle endringer i plankartet har vært med i høringen.

Det som fortsatt er uavklart, er innsigelser fra fylkeslandbruksstyret/Statens landbruksforvaltning ut fra nasjonal jordvernpolitikk. Det har ikke vært tidsramme for å avklare disse gjennom mekling etc. f r bystyrebehandlingen, når saken skal legges fram før valget. I henhold til plan- og bygningslovens   20-5 fjerde ledd er det fullt mulig å vedta resten av arealdelen med rettsvirkning.

På denne bakgrunn har rådmannen valgt å foreslå siste punkt i vedtaket i to alternativ: Alternativ A, hvor det legges opp til sluttvedtak med rettsvirkning bortsett fra innsigelsesomr dene. Dette er en naturlig følge av at rådmannen ikke foreslår endringer som krever utlegging. Alternativ B er i samsvar med bygningsrådets vedtak, og er aktuelt dersom det i den politiske behandlingen vedtas forslag som krever ny utlegging. Det presiseres at dette ikke er et forsøk på å overprøve bygningsrådets vedtak 26.07.07, men det er et resultat av at situasjonen etter rådmannens gjennomgang av merknadene avviker fra det som en forventet.

Som tatt opp i bygningsrådets sak, er det også en tredje mulighet: Arealdelen kan vedtas med rettsvirkning, unntatt

## Trondheim kommune

de områder som inngår i bystyrets vedtak som ikke har ligget ute til offentlig ettersyn samt de avgrensede utbyggingssområder på Utleir, Granås, Torgård og Spondal som det er knyttet innsigelser til.

### 2.3 DOKUMENTER SOM FØLGER SAKEN

#### 2.3.1 Dokumenter knyttet til høringsutkastet

Dokumentene under gir beskrivelse av rådmannens forslag slik det ble lagt ut til offentlig ettersyn:

- AREALDEL – Saksvedlegg – høringsutkast februar 2007
- Kommuneplanens arealdel 2006-2018: AREALDEL – plankart, bestemmelser og retningslinjer, høringsutkast desember 2006

Orienteringsvedlegg:

1. Katalog over foreslåtte utbyggingssområder
2. Krav til uterom og parkering (delrapport 6)
3. Arealanalyse av ny gravplass for Heimdal (delrapport 7)
4. Overordna ROS – analyse (delrapport 8)

Følgende bakgrunnsrapporter finnes nettbasert:

- Delrapport 1 Utbyggingssområde for bolig
- Delrapport 2 Analyse av arealutvikling i bygdesenter
- Delrapport 3 Analyse av arealutvikling innenfor næringsvirksomhet
- Delrapport 4 Næringslivets vurdering av behov for næringsareal
- Delrapport 5 Byområdeanalyse
- Delrapport 9 Overordnet ROS – analyse Støy
- Delrapport 10 Utvikling på Tiller – Trafikkberegninger og Handelsanalyse.
- Delrapport 11 NGU- rapport 2006.094 Sand- og grusundersøkelser ved Torgård, Trondheim kommune
- Delrapport 12 Rambøll – 2006-11-29 Torgård i Trondheim - landskapsanalyse.

I tillegg til disse er planprogrammet vedtatt av bygningsrådet 14.02.06 et sentralt dokument. Det forutsettes at bystyret ser beskrivelsen til planen i disse dokumentene i sammenheng med de dokumenter som nå er utarbeidet etter offentlig ettersyn og som er beskrevet i neste avsnitt. Alle dokumenter finnes tilgjengelig på Trondheim kommunes nettsider, [www.trondheim.kommune.no/arealdel](http://www.trondheim.kommune.no/arealdel).

#### 2.3.2 Dokumenter knyttet til offentlig ettersyn, høring og sluttbehandling:

Dette er en oversikt over de tilleggsdokumentene som er utarbeidet etter offentlig ettersyn:

- Saksfremlegg: kommuneplanens arealdel 2006-2018, sluttbehandling. (Dette saksfremlegget.)
- Vedlegg 1: Kommuneplan 2006-2018, Kartbok Arealdel: Rådmannens forslag til plankart og temakart etter offentlig ettersyn, datert 13.08.2007. (Gjengir Arealdel datert 13.08.2007 i M= 1:30 000 og 1:20.000 som følger saken og som formelt vedtas)
- Vedlegg 2: Kommuneplan 2006-2018, Arealdel: Rådmannens forslag til retningslinjer og bestemmelser etter offentlig ettersyn, datert 13.08.2007.

Orienteringsvedlegg:

- Vedlegg 3: Kommuneplan 2006-2018, Arealdel, Katalog – Innkomne merknader, sammendrag og rådmannens vurdering, datert 13.08.2007.

Ikke trykt opp:

- Plankart i 1:20.000 og 1:30.000 datert 13.08.2007
- Komplette merknader.

## 3 TEMA SOM ER BEHANDLET SÆRSKILT PÅ BAKGRUNN AV MERKNADENE

### 3.1 OMFANG OG TEMAOMRÅDER

Det er gledelig at det er kommet inn mer enn 160 merknader til planen. Det viser at det er et betydelig engasjement i forhold til overordnede arealstrategier for byutviklingen. Merknadene tilfører Trondheim kommune mye nyttig kun-

## Trondheim kommune

skap i forhold til videre utvikling. Det er store sprang i merknadene, fra enkelttomter til store utredninger. Flere av de mest omfattende merknadene er vedlagt dokumentasjonsmateriale i form av arealanalyser og/eller mulighetsstudier. Alle merknader er referert i vedlagt katalog (vedlegg 3). Her er også inntatt rådmannens kommentarer til hver enkelt merknad.

Av merknadene er følgende *innsigelser*:

- Statens vegevesen for utbygging på Tiller etter planforslagets alternativ 1 og 2 uten rekkefølgekrav
- NVE i forhold til bestemmelser og grunnforhold
- Fylkesmannen i forhold til risikovurdering av kvikkleire, bestemmelsen om uteromskrav.
- Fylkesmannen har videre i sin innstilling til fylkeslandbruksstyret innstilt på innsigelse til 12 utbyggingsområder ut fra nasjonal jordvernspolitik. Fylkeslandbruksstyret trakk i sin behandling 5 av innsigelsene, men Statens landbruksforvaltning har nedlagt ny innsigelse til disse, slik at det foreligger 12 innsigelser i forhold til nasjonalt jordvern.

Spennet i merknadene har som nevnt vært stort, men enkelt tema går igjen. Normer for uterom og parkering har fått mye positiv tilbakemelding i forhold til innhold. Det er likevel kommet flere innspill på at dette er to viktige tema som burde vært behandlet som egne utredninger, og det er kommet konkrete forslag til endringer og juridisk virkning.

En annen omfattende diskusjon i planarbeidet og merknadene er behovet for kirkegårder. Det har spesielt kommet mange merknader på de ulike alternativene for ny kirkegård for Heimdal. Merknadene er knyttet til egnethet, friluftsliv og alternativ boligbygging, se avsnitt 3.12.

Det er svært mange innspill som går på å få endret framtidig arealbruk til bolig, spesielt foreslås eiendommer som ligger i LNF-områder i byens randsoner og bygdene, også i noen tilfeller innenfor markagrensa, se avsnitt 3.2.

I tillegg er det flere som ønsker å endre arealbruken fra næring til bolig, eller en blanding av bolig og næring. Dette gjelder Lade, Tempe og Klett. TOBB har klare synspunkter i forhold til Tempe i så måte. De tar også opp spørsmål om en rekke areal fordelt over byen til boligformål. På samme måte som Næringsforeningen, er TOBB sterkt kritisk til "porsjonering" av utbyggingsarealer, og en ønsker betydelig mer utbyggingsareal til boligbygging i randsonen, med hovedbegrunnelse at dette demper boligprisene.

Næringsforeningen legger videre sterk vekt på at kommunen har lagt ut for lite næringsareal og at kommunen ikke fremstår som næringsvennlig. Det er betegnende for kommunens handlingsrom at Næringsforeningen ønsker avsatt vesentlig mer store jomfruelige arealer for næring, mens Statens Landbruksforvaltning legger ned innsigelse på de områder som arealdelen foreslår tilrettelagt.

Byomforming på Nyhavna er et ønske fra flere hold, men med fokus på ulik arealbruk. Det har kommet inn mange nyttige innspill i forhold til en videre prosess med Nyhavna.

Også i forhold til mange andre tema, som for eksempel idrett og friluftsliv og øvrige kulturtiltak – spesielt for barn og unge – er det kommet mange gode innspill som bør videreføres til andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. Det tas sikte på å viderebringe slike merknader til "rette vedkommende".

Eksempelvis har det kommet svært mange merknader angående Utleir Vestre og behovet for sosial infrastruktur i området. I forhold til arealdelen synes saken løst i samsvar med merknadsstillernes interesser, fordi fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret trakk innsigelsen til det aktuelle friområdet.

Det er også en del etterspørsel etter kommunedelplaner og helhetlige vurderinger av områder. Noen tar opp grønnsstruktur, et tema som det i planprogrammet ikke var prioritert å vurdere på nytt i denne rulleringen.

### 3.2 FORSLAG TIL BOLIGUTBYGGING I LNF

Som nevnt over, har det kommet et stort antall merknader med ønske om "spredte" boligfelt i LNF-områder. Her er rådmannens vurdering at en i all kommuneplanlegging i Trondheim kommune over lang tid har lagt til grunn at dette er uønsket, først og fremst i forhold til fortettingsstrategien, med sikte på å unngå transport og i tillegg for å unngå urasjonell infrastruktur. Dette har ikke blitt mindre viktig etter sterkere fokusering på klimapolitikken. I disse områdene veier også jordvernet tungt, og fylkeslandbruksstyret har tilnærmet konsekvent lagt ned innsigelser til forslag med denne typen arealbruk som lå som vurderingsområder i planen. Områdene utfordrer også ofte landskapsituasjonen og attraktive natur- og friluftsområder og/eller biotoper. Forslagene er heller ikke viktig i forhold til boligforsyning eller styrking av grendesentrene – som er vurdert særskilt og hvor det er lagt inn utbyggingsareal i planen.

## Trondheim kommune

### 3.3 VURDERINGSOMRÅDENE INNLAGT AV FORMANNSKAPET

I formannskapetets utlegging ble følgende områder tatt inn i arealdelen for vurdering som boligområder (Nummer henviser til katalog over innspill til arealdelen):

- Nr 1: Fykenvegen 30, gnr./brn. 25/61
- Nr 11: Okstad, byggetrinn 1 + 2, gnr./brn. 320/2
- Nr 30: Steinhaugen. gnr 29, bnr 3
- Nr 39: Reppe. gnr 25 bnr 8, Ranheimsås
- Nr 40: Øverbylykkja, gnr./brn.269/21
- Nr 59: Halsteingård

Endringer i kommuneplanens arealdel forutsetter konsekvensvurdering. Rådmannen har i sin vurdering av disse områdene i prinsippet tatt utgangspunkt i de kriteriene som er lagt til grunn for planvurderinger av tidligere innspill, jf katalog over disse.

Fylkeslandbruksstyret har gitt innsigelse ut fra nasjonalt jordvern på alle vurderingsforslag til boligområder bortsett fra Fykenvegen 30 og Øverbylykkja, hvor de ikke har merknad ut fra jordbrukshensyn.

Rådmannen vurderer det slik at bortsett fra Halsteingård, så er ikke disse arealene av vesentlig betydning for boligforsyningen. Samtidig fastholdes at de er i strid med fortettingsstrategien. På denne bakgrunn tilrås ikke områdene med innsigelse inntatt i planen.

Fykenvegen 30, gnr./brn. 25/61 og Øverbylykkja, gnr./brn.269/21 tilrås også uttatt – med begrunnelse likebehandling i forhold til fortettingsstrategien.

Halsteingård er et større område på 265 dekar, som vil ha betydning for boligforsyningen. Når det nå foreligger innsigelser for Utleir og Granås – som lå til grunn for rådmannens behovsanslag, kan det vurderes hvorvidt Halsteingård bør foreslås inn i arealdelen slik at alle disse tre områdene vurderes samlet i videre mekling og eventuell innsending til Miljøverndepartementet. I merknad 114 fra grunneier er det vedlagt en mulighetsstudie som utdyper områdets egnethet for boligbygging. Rådmannen er ikke uenig i at området isolert sett har kvaliteter for boligbygging dersom en hensyntar viktige forhold som elvekorridoren, friluftaktivitet og ikke minst viltbestanden. Den store utfordringen er vegadkomst til et område som vil kunne ha over 700 boliger. Mulighetsstudien inneholder en transportanalyse som redegjør for alternative vegtilknytninger. Ny vegløsning er foreslått fra Tiller gjennom friområder og i Nidelvkorridoren. Analysen peker på at eksisterende veier gjennom Sjetnemarka likevel vil bli korteste veg for en stor del av biltrafikken. Dette vegnettet er ikke egnet for en betydelig økt gjennomgangstrafikk. En eventuell større utbygging på Halsteingård bør også sees i forhold til ferdigstillelse av ny E6 sør. Rådmannen mener at transportanalysen ikke anviser tilstrekkelig miljømessig akseptable løsninger for vegtilknytning. Når boligbehovberegningen (avsnitt 3.5.1) vises at boligforsyningen fram til neste revisjon av arealdelen lar seg håndtere gjennom de områder som ligger inne i planen, tilrås det at Halsteingård ikke legges inn i arealdelen og at en forutsetning for i fremtiden å vurdere å legge inn Halsteingård som utbyggingsområde må være at en kan dokumentere mer avklarende og miljømessig akseptable vegtilknytninger. I kommuneplanmeldingen om langsiktig byvekst og jordvern er Halsteingård angitt som varig vernet landbruksområde. I bygningsrådets utleggingsvedtak er det i flertallsmerknad presisert at kommuneplanmeldingen skal legges til grunn.

Formannskapet ønsket vurdert Nr 15: Deler av Være Østre til golf. På bakgrunn av fylkeslandbruksstyrets innsigelse og sammenholdt med tidligere vurderinger av denne saken foreslår rådmannen at forslaget ikke tas inn i arealdelen.

Videre ønsker formannskapet vurdert Nr 10: Østmarkveien 2-4 som framtidig bybebyggelse. Det har ikke kommet merknader til dette. Rådmannen har tidligere framholdt at Østmarkveien 2-4 kan utvikles i forhold til mulighetene i gjeldende arealformål: tettbebyggelse, og at dette gir større fleksibilitet. Det er ikke noen maksimalkrav i dette arealformålet som hindrer at en kan vurdere tetthet og utbyggingsformål fritt, når hensyn til tilliggende boliger ivaretas. Igangsatt reguleringsplan vil på en bedre måte enn arealdelen kunne ivareta detaljutforming av området. Derfor foreslås området opprettholdt som byggeområde tettbebyggelse.

Vedrørende Rye ba formannskapet om at følgende vurderes:

- Nye Rye 1 tas ut av planen som utbyggingsområde
- Nye Rye 2 og 3 opprettholdes som i planforslaget
- Områder avsatt til tettbebyggelse i eksisterende arealplan foreslås som framtidig utbyggingsområde. Området strekker seg fra Nye Rye 2/3 og vestover til Bjøra.
- Areal for handel og servicefunksjoner etableres vest for rv 707 ved foreslått nytt kryss rett nord for Rye skole

## Trondheim kommune

Fylkeslandbruksstyret har innsigelse for området Nye Rye 1, i samsvar med vedtaket i bygningsrådet. Areal for handel og servicefunksjoner i henhold til siste strekpunkt er det også innsigelse til, og rådmannen foreslår at disse utgår av planen. Område for tettbebyggelse fra gjeldende arealdel opprettholdes, men områdene anbefalt i nye Rye prioriteres for utbygging.

Når det gjelder eventuell bygging på tunet på Havstein gård, vedtok bygningsrådet å avvente forslag i forhold til vedtatt planprogram. Området ble vist som byggeområde tettbebyggelse i høringsutkastet, og det har kommet flere merknader til dette. På bakgrunn av merknadene anbefaler rådmannen at gårdsanleggene på Havstein vises som utbyggingsområde. Det betinger at utbyggingene skal skje innenfor de rammene som ble satt i Havstein planprogram (jf kommentarer til merknad 34 i vedlegg 3).

Vurdering av gravplass for Heimdal behandles i avsnitt 3.12.

I bygningsrådets vedtak angående kirkegård på Ust, ble det åpnet for å også vurdere muligheten for Ust østre, eventuelt del av Ust vestre til boligområde, enten ved denne eller senere rulleringer.

Det foreligger arealanalyse for bruk av området til boliger, framlagt som innspill og vurdert i prosessen med utarbeidingen av arealdelen, jf. katalog over innspill. Det har i høringen kommet merknader fra grunneiere mot kirkegård og for boliger uten at disse tilfører vesentlige momenter i forhold til de planfaglige vurderingskriteriene. Det påpekes hardt klima, noe som for så vidt er en utfordring også for boligbygging. I kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern er området vist som varig vernet landbruksområde. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret har gitt signaler på at omdisponering til gravplass kan aksepteres, da gravplass er en viktig samfunnsinteresse, underforstått at omdisponering til bolig etter all sannsynlighet ikke kan aksepteres, jf signaler på andre forslag om omdisponering av LNF-områder til bolig. Hensynet til de store landskapsdragene rundt byen veier også meget tungt når rådmannen ikke vil anbefale boligutbygging på Ust. For øvrig vises til avsnitt 3.12 hvor det framgår at også manglende avklaring vedrørende gravplassproblematikken tilsier at en ikke legger inn boliger på Ust.

### 3.4 ERVERVSAREALER

Hovedutfordringene for Trondheim som tilrettelegger av næringsareal er todelt, på den ene siden å sikre en framtidig tomtetilgang for store og mellomstore næringsetableringer og på den andre siden å gjøre sentrale, bebygde næringsområder mer attraktive gjennom omforming til ny bruk eller utvidelse av eksisterende virksomhet. Arealknapphet i sentrale byområder vil særlig ramme den type næringsvirksomhet som er strategisk viktig for byen, nemlig forskning og teknologibaserte bedrifter. Erfaringer fra de senere års arbeid med byomforming har vist at en vellykket fortetningspolitikk – for både boliger og besøksintensiv virksomhet – er avhengig av at byen kan tilby attraktive omlokiseringsmuligheter for de bedriftene som er lokalisert i byomformingsområdene.

Vi er enig i næringsforeningens syn om at en viktig del av en aktiv næringspolitikk er å sikre at byregionen har tilstrekkelig areal i ulike faser. Det er imidlertid ingen entydige svar på hvor stor arealvekst Trondheim må ha beredskap for i årene framover. Næringen spør en sterk etterspørsel etter nye areal og at eiendomsmarkedet for kontorarealer bidrar til økt investeringsvilje. Arbeidsplassveksten i Midtbyen er gledelig i forhold til bymiljø og lavere ressursbruk. Flere store arealforbrukende bedrifter som ligger sentralt har flyttet, utvider, planlegger å flytte eller uttrykker ønske om å flytte. I undersøkelse som er blitt utført, er det ganske entydige svart at når en ønsker å flytte, så er det til aktuelle arealer i Trondheim kommune, bl.a. av hensyn til ansatte.

Trondheim kommune understreker at dagens arealreserver er svært knappe, og at man har en underdekning for lager og industri. Næringsforeningen har fått utarbeidet en rapport av Selberg arkitektkontor som evaluerer arealene som er foreslått som framtidig ervervsområder. Rapporten er kritisk i forhold til det reelle omfanget av ervervsarealer og mener det netto utbyggingsarealet er lavere enn beregnet. Rapporten etterlyser også større variasjon i arealtilbudet. Rådmannen er uenig i påstandene og mener rapporten er mangelfull og har sviktende grunnlag. Rapporten utelater enkelte ubebygde areal fra vurdering, samtidig som man opererer med et for lavt anslag for netto utbyggbart areal. Erfaringer fra senere år viser på den ene siden at økende priser på tomtegrunn fører til at bedrifter sjeldnere erverver tomtereserver utover et umiddelbart behov samt at de utnytter arealet svært effektivt. Og det offentlige stiller også sterkere krav om mer optimal utnyttelse ved utbygging.

Ut fra arealplanhensyn er det gode grunner til å gå skrittvis fram og signalisere vilje til en langsiktig arealpolitikk hvor arealtilførselen blir sikret, uten at man på kort sikt "oversvømmer" næringsmarkedet med mye nytt areal. Med en rullering av arealdelen hvert 4. år, har man gode muligheter for å justere tilgangen ut fra faktisk utvikling. Når det ved denne rulleringen legges til rette for om lag 700 dekar nytt næringsareal, slik at samlet arealreserve vil være på

## Trondheim kommune

mer enn 1000 dekar, gir det et godt og nødvendig grunnlag for videre næringsutvikling. En bredere regional strategi og samarbeid med nabokommuner vil være viktig for å sikre en god lokaliseringpolitikk og tilgang på arealer i regionen.

Ut fra merknader og andre henvendelser kan en registrere at presset mot tomter i eksisterende bystruktur er tydeligst i østbyen. Utviklingen på Nedre Elvehavn og Lade, sammen med utbygging av E6 øst bidrar til å øke interessen for arealer i de mellomliggende områdene. Kommunen må derfor forvente flere utspill og forslag om omforming og fortetting i de nærmeste årene i dette området. Noe av det samme presset ser en på "lommen" av næringsareal ved Nardo-krysset, hvor det er aktører som ønsker omforming til boligområder. Trondheim har lite arealer av denne typen og slik de ligger i dag representerer de et verdifullt tilskudd til variasjonen i tilbudet av næringslokaler i nærheten til byen. Områdene har god biltilgjengelighet og sentrumsnærhet, Nardo har nærhet til Gløshaugen. En omforming av disse tomtene vil innebære et svekket og mer ensidig utbud av næringsarealer og er uheldig for næringslivet sett i en større sammenheng. En fornuftig og langsiktig husholdning av eksisterende næringsareal er nødvendig dersom man skal unngå en stor arealknapphet på kort sikt.

Det vil fortsatt være en målsetting å styre lokaliseringen av bedrifter ut fra prinsippene om "rett virksomhet på rett sted", hvor de mest besøks- og arbeidsplassintensive virksomhetene lokaliseres sentralt og i tilknytning til kollektivnettet.

Det er en stor interesse og vilje til å investere i bysenterområdene på Lade og Tiller. På Lade er anslagsvis  $\frac{3}{4}$  av arealet enten nyregulert eller under regulering. På Tiller er det allerede utbygd nye handelsbedrifter i stort omfang og flere er under planlegging. Alle disse prosjektene innebærer en omfattende fortetting av næringsvirksomheten, som er positiv i forhold til total arealbruk i byen. Mens man på Lade har en kommunedelplan hvor omfanget av samlet butikkareal er vurdert, mangler dette i Tillerbyen. Vegvesenet uttrykker bekymring for konsekvenser i forhold til trafikkavvikling i tilknytning til E6 som er under planlegging. Det er også spørsmål om hvordan økningen i butikkareal vil påvirke handelsstrukturen i byen som helhet, både i forhold til Midtbyen og de eksisterende lokalsentraene, jf. avsnitt 3.15. Rådmannen mener likevel at en styrking av disse regionale sentraene er en riktigere arealpolitikk framfor å etablere såkalte "megastores" i andre områder.

### 3.4.1 Torgård og Løvås

En av hovedmålsettingene ved rullering av arealdelen var å øke omfanget av næringsareal for produksjons- og lagerbedrifter. Gjennom kommuneplanmelding for langsiktig byvekst og jordvern avklarte kommunen at man ønsket å legge denne type arealer til Torgårdsletta samtidig som man utvider næringsarealene på Løvås, slik at det blir næringsareal på begge sider av Østre Rosten. Dette gir sammenhengende areal med hensiktsmessig topografi og nærhet til hovedvegnettet. Parallelt med kommuneplanarbeidet har eiendomsutviklere arbeidet med reguleringsplaner for disse områdene, slik at en i dag har god kjennskap til muligheter og begrensninger i området. Det er bl.a. avklart at grusressursene i området er mindre omfangsrike enn tidligere antatt, slik at området kan utbygges uten at dette går på bekostning av muligheten for å nyttiggjøre seg grusen. Det er også avklart at fareområdene pga. kvikkleire er mer begrenset enn tidligere undersøkelser har vist.

På bakgrunn av arbeidet med detaljplan og planprogram foreslår Njord eiendom i merknad til høringsutkastet at også arealer nordover og inn til markagrensa for Tillermarka blir omdisponert til utbyggingsformål. Vi mener dette er interessante områder for videre utvidelse av det foreslåtte næringsområdet, men mener at de sterke motforestillingene som fylkesmannens landbruksavdeling og SLF uttrykker med hensyn til jordvern gjør at man ønsker å avvente en omdisponering inntil en større del av arealene er utbygd. Dokumentasjon at grunnforholdene vurderes heller ikke å være tilstrekkelig avklart, vi er imidlertid godt fornøyd med at det er sterke indikasjoner på at forholdene er tilfredsstillende. Området inngår i det interesseområdet som det nå forutsettes igangsatt mekling om.

Statens landbruksforvaltning fremmer innsigelse mot arealdelen når det gjelder omdisponering av arealer på Torgård. Det er grunn til å merke seg at fylkesmannens landbruksavdeling innstilte positivt for deler av arealet på Torgård i samband med kommuneplanmeldingen for langsiktig byvekst og jordvern, det er meget uforutsigbart at det nå innstilles på innsigelse. Med bakgrunn i arealknappheten som Trondheim har for denne type arealer og erfaringene fra reguleringsplanprosessen for Kvenild industriområde hvor denne ble regulert som enkeltsak på tvers av den nylig vedtatte arealdelen, ønsker en nå å unngå denne type "brannsløkking" og avsette tilstrekkelig areal. Det er også et meget viktig poeng at næringsarealene på Torgård er den viktigste forutsetning i planen for å lykkes med fortetting for besøksintensiv næring og boliger i sentrum, et mål som også fylkesmannen framhever som viktig. Rådmannen foreslår derfor å opprettholde de foreslåtte ervervsområdene på Torgård. Innsigelsen tilrås tatt opp til mekling/eventuell innsending til Miljøverndepartementet.

## Trondheim kommune

Forslaget om omdisponering av arealene øst for Østre Rosten aksepteres av landbruksmyndighetene. Grunneier er derimot negativ til et salg og utbygging av områdene (se merknad 89). Området representerer en stor verdi for samfunnet ved tilrettelegging for næringsvirksomhet, både ut fra dagens arealknapphet, områdets lokalisering i tilknytning til et etablert næringsområde og med god transporttilgjengelighet. Det er derfor samfunnsmessig viktig å omdisponere arealene for utbygging, til tross for grunneiers negative innstilling.

### 3.4.2 Nyhavna

Rådmannen mener det på lang sikt vil skje en endring og omforming av store deler av Nyhavna og de tilgrensende byområdene. Flere merknader peker på dette som en ønsket og fornuftig utvikling av området. Rådmannen må understreke at dette ikke kan skje på bekostning av de forpliktelsene som hviler på statusen som nasjonalhavn, og at samvirket mellom en byutvikling og havnefunksjoner må ivaretas i framtidig planarbeid. Også Trondheim havn legger til grunn at det bør skje en vurdering av den framtidige utviklingen i området, noe de øvrige merknadene også understreker. Det synes derfor å være bred støtte for å sette i gang et langsiktig planarbeid for området. Flere merknader oppfordrer til at planarbeidet skjer som en bred og åpen prosess hvor alle med interesser i utviklingen av området deltar. Engasjement som Nyhavnaregjeringen og Dora så langt har vist er gode eksempler på hvordan ulike grupper og bedrifter er en ressurs og kan bidra positivt i den offentlige debatten om byens framtidige utvikling.

Arbeid med en langsiktig plan for området må ikke være til hinder for at det kan vurderes detaljplaner eller tiltak i området, så lenge dette ikke legger vesentlige begrensninger for framtidig utviklingsmuligheter. Det er allerede startet opp delplaner for enkelte tiltak, bl.a. har Trondheim havn på eget initiativ startet opp planprogram for utfylling i havnebassenget. Kommunen vil behandle planprogram og reguleringsplan på ordinær måte, men understreker at arbeidet må sees i sammenheng med framtidig utvikling av havnearealet og omkringliggende byområder.

Dora kulturbunker minner om de målsettinger og forventninger som er stilt i samband med etableringen av ABM-senteret (arkiv, bibliotek, museum) og peker på mulighetene for å utvikle området mellom Strandvegen og Maskinistgata og på denne måten knytte Nyhavna tettere til bystrukturen og fjerne barrierer. Også ROM eiendom som forvalter området og Svartlamon kultur- og næringsstiftelse støtter dette.

Et flertall av merknadene understreker at man fortsatt ønsker Nyhavna i hovedsak som et næringsområde, men enkelte mener dette kan kombineres med et begrenset omfang av boliger. Mange peker også på at området representerer en unik mulighet for å utvikle en bydel med innovative løsninger.

Ut fra merknader og vurderinger mener en at Nyhavna fortsatt avsettes som ervervsområde, slik at arealdelen ikke medfører umiddelbare endrede forutsetninger for virksomhetene og Trondheim havn. Rådmannen mener det bør igangsettes et planarbeid med fokus på Nyhavna, og viser her til bygningsrådets vedtak ved utleggingen av arealdelen. Spørsmålet om avgrensning av området og i hvilken grad det skal omfatte tilgrensende byområder må avklares nærmere i forarbeidet til planen.

### 3.4.3 Tempe

Tempeområdet ble endret fra framtidig byområde til eksisterende ervervsområde i høringsutkastet. Det har kommet merknader til dette, bl.a. fra TOBB som etterlyser framdrift for byfornyning i Tempeområdet. Spørsmålet om arealformål på Tempe avhenger både av om hoveddelen av utbyggingspotensialet skal utvikles til næringsformål eller til boligformål, og hvilken tidshorisont som kan forventes. Den gode kollektivdekningen tilsier at området er egnet for besøksintensiv virksomhet, OL-utredningen anviste potensiale for et stort antall boliger i området. Kommunedelplanarbeidet for Tempe viste at området ikke var verken var modent for, eller – slik området fremstår i dag – særlig egnet for omforming med større mengder boliger. Området mangler en boligrettet infrastruktur med oppholds/grøntområder og et egnet gang- sykkelvegnett med tilfredstillende kryssinger for myke trafikanter over Holtermannsvegen. For å håndtere en utbygging med boliger, må det etableres en forpliktende plan- og utbyggingsform, eksempelvis gjennom en tilstrekkelig sterk samhandlingsorganisasjon, som kan håndtere etablering av ny infrastruktur. Spørsmålet om fortsatt bruk av kommunens tomt Sorgenfrivegen 7 (utleid til Trafikkselskapet) og Reholdsverkets areal er ikke avklart. Valøya er vist som framtidig grønnstruktur på plankartet.

Rådmannen anbefaler å opprettholde høringsutkastet som viser området til eksisterende ervervsområde. Dette er et formål som ut fra bestemmelsene ikke tillater boliger, men hvor det i retningslinjene nyanseres gjennom at "...unntak kan vurderes ut fra en helhetlig plan for et større område hvor det kan dokumenteres særskilte arealplanmessige begrunnelser for dette." Dette samsvarer med de premisser som må foreligge for å åpne for boliger på Tempe.

## Trondheim kommune

### 3.5 BOLIGFELT

#### 3.5.1 Konsekvenser for boligforsyning

Arealdelen har lagt til grunn et langsiktig boligbyggebehov på 1100 boliger per år, basert på gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på ca 1700 personer og at husholdningsstørrelsen går ned fra rundt 2,15 til ca. 2,05.

Det meste av boligbyggebehovet er forutsatt dekket gjennom utbygging innenfor eksisterende byområder. Under drøftes bare de delene av boligbyggingen som er planlagt i definerte byggeområder i randsonen, det er denne delen av planen som berøres av merknader/innsigelser.

I rådmannens opprinnelige forslag (februar 2007) tilsvarte arealer til konkrete nye boligområder i randsonen til sammen ca 3000 nye boliger. Med ulike utbyggingsomfang for Dragvoll, innebar høringsforslaget nye boligområder i randsonen med samlet boligantall i spennet fra ca 3000 boliger (ingen omdisponering av dagens næringsareal på Dragvoll) til 7600 boliger (encampus på Dragvoll – tocampus tilsier ca 5600 boliger).

Til grunn for rådmannens forslag ble det gjort vurderinger av boligforsyningen med ulike scenario for utbyggingsmønsteret og med forskjellige utbyggingsomfang på Dragvoll. Det ble konkludert med at med et utbyggingsmønster med fortsatt vekt på fortetting og byomforming, ville forslaget til nye utbyggingsområder i randsonen dekke behovet ut over planperioden. Med et randsonebasert utbyggingsmønster ville det også være tilstrekkelig boligforsyning gjennom det meste av planperioden. Et scenario med høyere boligbyggebehov (2000 boliger per år) ble også belyst. Her kom det fram behov for å trekke på andre områder i randsonen før utløpet av planperioden. Men det ble konkludert med at om en slik situasjon skulle bli en realitet, vil man likevel ha god tid på seg til å håndtere boligforsyningen ved framtidige rullinger.

Ved bygningsrådets behandling ble det tatt inn 8 nye boligområder, som vurderingsområder (avsnitt 3.3). Beregnet boligantall for disse er ca 1500 boliger, hvorav over halvparten er på Halsteingård.

Rådmannens forslag etter offentlig ettersyn omfatter nye boligområder med beregnet boligantall om lag på samme nivå som rådmannens opprinnelige forslag, forutsatt høringsutkastets alt. 2 på Dragvoll. Boligforsyningen anses dermed tilfredsstillende ivaretatt med dette forslaget.

Områder hvor det foreligger innsigelse fra landbruksmyndighetene som inngår i rådmannens forslag, (Granås, Utleir og Spongdal), innbefatter ca 860 boliger. Dersom disse områdene ikke kan bygges ut, vil det kunne få konsekvenser for boligforsyningen, men neppe i perioden fram til neste rulling av planen. Det vil imidlertid kreves betydelig fokus på fortetting og byomforming for å unngå kritisk tilgang på boligareal i siste del av planperioden.

Det har fra flere merknadsstillere – spesielt Næringsforeningen og TOBB – vært uttrykt at en "porsjonering" med stramt tilbud av utbyggingsareal til boligformål vil innebære høyere råtomtepriser. Vi er klar over at denne sammenhengen foreligger, men er meget usikker på hva slags innslagspunkt en eventuell utflating av tomtepriser vil ligge på. Videre er det lite tvil om at nyboligprisene er et resultat av markedsprisen for bruktboliger, med andre ord at det er markedet og renteutviklingen som fastsetter boligprisene og dermed om en utbygger igangsetter prosjekt ut fra markedets råtomtekostnader.

Vi vil framheve at Prognoseinstituttet, som er anerkjent på dette området, nylig presenterte i media at Trondheim kommune hadde en utflating i prisene – og at instituttet i den sammenhengen pekte på god boligplanlegging i vedtatt boligprogram som medvirkende til dette.

Rådmannen legger til grunn at en eventuell effekt i forhold til lavere priser på råtomter ut fra fri markedsdanning, ligger på et nivå hvor svært mye utbyggingsareal må legges ut. Dette vil ha så store andre negative effekter, ikke minst i forhold til klimautfordringer og natur- og jordvern, at dette ikke anses som riktig prioritering. Det framlagte forslaget i rådmannens utkast anses som et fornuftig skjæringspunkt i forhold til de ulike interessene.

#### 3.5.2 Utleir vestre

Området er i kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern angitt som B-område som skal vurderes i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret signaliserte imidlertid i behandlingen av kommuneplanmeldingen at utbygging er konfliktylft og at området må gis et langsiktig jordvern. Fylkesmannen vurderer arealet som en del av et større, sammenhengende jordbruksområde sørover. Fylkesmannen uttrykker nå i behandlingen av arealdelen at forholdene kan ligge til rette for byvekst, men mener at jordvern bør veie tyngst; og opprettholder sin innstilling fra kommuneplanmeldingen. Fylkesmannen åpner for at den delen som er vist som grønnstruktur kan omdisponeres. Statens landbruksforvaltning har lagt ned innsigelse på boligdelen av Utleir

## Trondheim kommune

vestre etter at fylkeslandbruksstyret ikke tok fylkesmannens innstilling om dette til følge.

Trondheim kommune har i hele prosessen med videreutvikling av utbyggingsområder mot sør fra Risvollan vært åpen og tydelig i forhold til landbruksmyndighetene på at landskapsrommet avgrenset av Tverreggen anses som det naturlige utviklingsrommet for avslutning av bydelen. Planleggingen og utbyggingen i området legger dette til grunn, og areal for skole/idrettsanlegg som ivaretar nødvendig infrastruktur for barn- og unge for hele bydelen inklusive Risvollan er forutsatt sentralt i dette samlede utbyggingsområdet. En avslutning av bydelen med idrettsanleggene mot landbruksjorda vil skape en helt feil struktur.

Det er registreres en gledelig utvikling i området på Utleir østre som nå innflyttes, ved at det er en større andel barn her enn i andre områder som er utbygd i de siste åra. Den store boligbyggingen de senere årene har i stor grad vært rettet mot småboliger og større boliger til seniormarkedet. Nå ser det ut som vi har fått et område som appellerer til barnefamilier. Det er sannsynlig at dette også er et resultat av forventninger om de planlagte anleggene for barn og unge. Det er viktig for Trondheim og regionen at Trondheim kommune klarer å etablere egne områder med god kollektivdekning som er attraktiv for barnefamilieene. Alternativet som mange eventuelt vil prioritere er pendling til eneboliger i nabokommune. Dette er uheldig for arealforbruket i regionen, infrastruktur og ikke minst i forhold til transport og nasjonale mål om klimapolitikken.

Rådmannen fastholder at Utleira er et viktig utbyggingsområde som opprettholdes i arealdelen for å oppnå en tilstrekkelig boligforsyning i planperioden, og ikke minst i forhold til at også Trondheim skal kunne tilby gode nye utbyggingsområder for barnefamilier. Innsigelsen tilrås tatt opp til mekling/eventuell innsending til Miljøverndepartementet.

### 3.5.3 Granås

Fylkeslandbruksstyret vedtok i tilknytning til kommuneplanmeldingen om langsiktig byvekst og jordvern at den delen av Granås gård som er inntatt i høringsutkastet kunne tas inn i kommuneplanen. Derfor er det uventet og uforutsigbart at Statens landbrukstilsyn legger ned innsigelse. Området ligger i samme bydel som Brøset og Dragvoll. Det antas derfor at lokal boligforsyning med fornuftig utbyggingstakt i dette området sannsynligvis vil kunne ivaretas, men i forhold til totalbehovet for boligforsyning innefor planperioden er det viktig at også Granås frigis for utbygging i samsvar med kommuneplanmeldingen. Området opprettholdes i arealdelen og innsigelsen tilrås tatt opp til mekling/eventuell innsending til Miljøverndepartementet.

## 3.6 DRAGVOLL

I prosjektet *Campusutvikling i Trondheim* samarbeider Trondheim kommune nært med NTNU, HiST og SiT om en styrking av kunnskapsbyen Trondheim gjennom utvikling og forbedring av campusene. Kunnskapsinstitusjonene er sannsynligvis det viktigste fortrinnet som Trondheim har i forhold til god regional utvikling i Midt-Norge. Derfor er en positiv utvikling for NTNU og HiST et anliggende som har høyeste prioritet for kommunen og regionen. Dragvoll ble i høringsutkastet lagt ut i tre alternativ, med sikte på at en kunne legge inn arealbruk ut fra status i prosjektet ved sluttbehandlingen av arealdelen.

Prosjektet Campusutvikling i Trondheim er nå i en fase hvor det forberedes KS1-analyse (Kvalitetssikring av alle statlige prosjekt med investeringsnivå over 500 mill kr). Her utredes to alternativ for Dragvoll:

- Alternativ 1 og 2 i KS1 hvor campus på Dragvoll opprettholdes – NTNU forutsetter realisert ca 3.000 boliger på restarealene.
- Alternativ 3 i KS1 hvor campus på Dragvoll flyttes til Gløshaugen/Øya – NTNU forutsetter realisert ca 5.000 boliger på Dragvoll.

NTNU's styre har prioritert alternativ 2, mens Trondheim kommune mener at alt 3 er beste løsning. Det er imidlertid viktig å presisere at det er Stortinget som fastsetter alternativ gjennom behandlingen av KS1.

For å få til en tidlig finansiering av campusplanene – i forhold til å vente på ordinære statsbevilgninger – baseres prosjektet på at NTNUs arealer på Dragvoll realiseres til boligbygging, som tilfører ressurser. Trondheim kommune støtter denne modellen og ønsker å legge til rette for at boligbygging på Dragvoll må kunne realiseres, selv om dette er en utfordring i forhold til utbyggingstakt for boliger. Imidlertid har ikke Trondheim kommune som planmyndighet vurdert konkrete planer for utbygging i området. Det forutsettes at arealbruken vurderes helhetlig i forhold til byutvikling og ulike konsekvenser gjennom egen kommunedelplanprosess når KS1-beslutning er fattet.

KS1-prosessen tar nå lengre tid enn antatt da arealdelen ble lagt ut. Vi har dermed ikke tilstrekkelig kunnskap om valgt alternativ til å avklare dette i arealdelen nå, og rådmannen tilrår derfor at videre arealavklaringer gjøres i nevnte

## Trondheim kommune

kommunedelplanprosess – og at arealdelen i hovedsak ikke endres.

Fylkesmannens har i sin innstilling til fylkeslandbruksstyret foreslått innsigelse og uttrykker at jordbruksarealene sør for universitetsområdet i alt. 3 må tas ut av denne rulleringen av planen ut fra nasjonal jordvernpolitikk. Det vises til fortettingsstrategien. Fylkesmannen er imidlertid positiv til en fremtidig omdisponering av området. Etter at fylkeslandbruksstyret opphevet denne innsigelsen har Statens landbruksforvaltning lagt ned ny innsigelse.

Ut fra tidligere signaler til kommuneplanmeldingen angående landbruksverdiene på Dragvoll; og at områdene faktisk var vist som utbyggingsareal i tidligere arealdel – og dermed i realiteten jordlovsbehandlet – er det overraskende og uforutsigbart med innsigelse på området. Innsigelsen skaper uavklarte forhold for den videre behandlingen av KS1-analysen i Stortinget. Dersom det hefter usikkerhet ved om arealene i det hele tatt kan omdisponeres, blir ikke analysen reell.

Innsigelsen utfordrer ikke denne rulleringen av arealdelen, fordi de omstridte områdene – som omtalt under – ikke foreslås lagt inn nå. Den skaper imidlertid så store komplikasjoner for Stortingets behandling av KS1 at den må avklares. Dette dreier seg om å legge til rette for Norges satsing på nasjonal og internasjonal kunnskapsutvikling. Nærmere avklaringer av utbyggingen på Dragvoll har en all mulighet til å komme tilbake til gjennom kommunedelplanprosessen.

Rådmannen foreslår å avvente avgrensning av utbygging i LNF-områdene i sør til kommunedelplanprosessen. Videre tilrår rådmannen å vise et alternativ i arealdelen for de *allerede inntatt byggeformålene i gjeldende arealdel* som signaliserer åpenhet både for en- og tocampusløsning for NTNU. Det er derfor tatt utgangspunkt i alternativ 3 som viser alle eksisterende byggeområder samt områdene rundt Dragvoll gård som byggeområde tettbebyggelse. Dette formålet innbefatter både universitetsformål, boliger og service. Rådmannen opprettholder høringskartets angivelse av arealet på Øverjordet som idrettsareal, se avsnitt 3.8.1. Dette anses som en tydeliggjøring av at idrettsanlegg etc. må ivaretas. I framtidig kommunedelplan kan det vurderes nærmere om idretts/friområder eventuelt kan finne bedre lokalisering på andre områder enn Øverjordet – NTNU er grunneier for alle aktuelle arealer.

### 3.7 BYGGEOMRÅDER BYBEBYGGELSE

Høringsutkastet innebar tre vesentlige endringer med hensyn til femtidig bybebyggelse (byomformingsområder):

- arealene langs Lade Allé foreslås som nytt område for omforming fra lager/produksjon/salg
- arealene på Tempe foreslås endret fra framtidig bybebyggelse til ervervsområde.
- Tillerbyen foreslås endret fra bybebyggelse til ervervsområde.

Det har kommet inn reaktivt få merknader til endringene, innkomne merknader til Lade Allé er positive, to merknader tar opp spørsmålet om byomforming på Tempe, TOBB og Aktietrykkeriet, se avsnitt 3.4.3. En merknad foreslår at deler av ervervsområdet ved Nardo avsettes til framtidig bybebyggelse, jf. avsnitt 3.4 hvor dette omtales. Fesil og LABEK ønsker sine områder på Lade endret til framtidig bybebyggelse. Kommunedelplan for Lade-Leangen gjelder foran (arealdelens bestemmelse §1), hvor området er satt av til industri. Rådmannen mener at tidspunktet ikke er inne for å ta opp dette nå. Østmarkvegen 10 på Lade er også tatt opp i forhold til byomforming, her vises til avsnitt 3.4.

### 3.8 GRØNNSTRUKTUR

#### 3.8.1 Idrettsområder

Idrettsorganisasjonene v/Idrettsrådet i Trondheim peker på stort behov for areal for nye idrettsanlegg, rådet viser til at eksempelvis har fotballkretsen og håndballforbundet oppsummert at det er en underdekning på 16 normalhallflater og 17 fulle kunstgressbaner. I arealdelen er det lagt inn idrettsareal på Utleir og Øverjordet (Dragvoll). På Tiller ligger areal inne i gjeldende plan. Trondheim kommune vurderer behov for arealer også på Flatåsen, Ranheim, Brøset og Reppe for mulig etablering av idrettsanlegg. Dette må avklares nærmere gjennom en konkret kommunedelplan for friluftsliv-/idrettsanlegg - som videreføring av gjeldende kommunal plan for idretts- og friluftsliv. Dette arbeidet er det naturlig å se i sammenheng med pågående sikringsprosjekt for friområder.

Bruken av aktuelle arealer i disse områdene bør også vurderes når det utarbeides reguleringsplaner for områdene.

#### 3.8.2 Spesielt om Utleir

Som berørt i avsnitt 3.5.2 har Trondheim kommune i hele prosessen med videreutvikling av utbyggingsområder mot sør fra Risvollan vært tydelig i forhold til at det skal tilrettelegges areal for skole/idrettsanlegg som ivaretar nødvendig

## Trondheim kommune

sosial infrastruktur for barn/unge og voksne/eldre for hele bydelen inklusive Risvollan sentralt i det nye utbyggingsområdet. Dette er også vist i medfølgende arealanalyser til de konkrete reguleringsplanene. Det har kommet et meget stort antall merknader om viktigheten av disse etableringene i høringen. Det er imidlertid ikke registrert uenighet i forhold til lokalisering og arealstørrelse. Realisering av prosjektet må skje gjennom egen planlegging, og i sammenheng med omtalt konkret komunedelplan for idrett- og friluftsliv.

### 3.8.3 Bakklandet

Merknader til høringsutkastet ber om at plankartet endres slik at det viser grønnstruktur for to eiendommer på Bakklandet. Merknadene springer ut fra en konkret forespørsel om utbygging som naboer reagerer mot. Rådmannen mener at forholdet er på et detaljnivå som tilsier at det bør vurderes konkret i en eventuell utbyggingssak og det foreslås ikke at arealdelen endres på dette punktet nå. Det vises i merknadene også til behov for verneregulering for nordre del av nedre Bakklandet. Området ble i sin tid ikke med i vernereguleringen for Bakklandet på grunn av usikkerhet om hovedvegføring, den såkalte Bakklandstangenten. Rådmannen er enig i at området kunne vært verneregulert, men dette arbeidet er for tiden ikke prioritert.

## 3.9 GRENDESENTRENE

Prinsippene som har ligget til grunn for arealforvaltningen utenfor byområdet har vært basert på at Trondheim ikke tillater spredt utbygging utover det som er knyttet til stedbunden næring; at ny bolig- og næringsutbygging lokaliseres til grendesentrene. Dette har vært en vellykket arealpolitikk, med en styrking av sentrene Rye, Spongdal, Klett og Bratsberg. Forslaget til arealdel viderefører dette prinsippet. Det er i dag knapt med ledig utbyggingsareal i alle bygdesentrene med unntak av Klett, samtidig som Klett er det senteret som opplever størst utbyggingspress.

Arealdelen foreslår omdisponering til utbyggingsareal i alle bygdesentrene med unntak av Klett, hvor rådmannen på bakgrunn av det sterke presset på areal både for bolig og næring foreslår at det settes i gang et planarbeid for å vurdere aktuelle utbyggingsstrategier. Det er både sterke jordvern hensyn og hensynet til skolekapasitet ved Nypvang som må ivaretas i dette arbeidet. Fylkeslandbruksstyret henstiller om at kommunen er restriktiv med å omdisponere jordbruksarealer på Klett. Ut fra merknadene som angår Klett synes det å være Felleskjøpet som vil bli sterkest berørt av at det ikke legges ut nytt areal i denne omgang. Som det framgår av merknad 10 (Vedlegg 3) har de allerede etablert midlertidige løsninger på grunn av arealknapphet.

Fylkeslandbruksstyret reiser innsigelse mot det foreslåtte næringsarealet på Rye samt område for tettbebyggelse i tilknytning til dette. Innsigelsen er tatt hensyn til. Å legge ut næringsareal på begge sider av riksvegen kan også ha trafikksikkerhetsaspekter som ikke er vurdert. Forslaget for Rye omfatter nye arealer i tråd med studien "Nye Rye" samtidig som eksisterende utbyggingsareal i gjeldende arealdel opprettholdes. Studien pekte på at dette var areal som ikke umiddelbart kunne utbygges og at det er i bruk som friluftsområde.

Statens Landbruksforvaltning/Fylkeslandbruksstyret reiser innsigelse for områdene på Spongdal, begge foreslåtte områder må vurderes videre. Området på Mule Jensgård er foreslått som skoletomt, og kom inn sent i prosessen, etter utlegging av høringsutkastet. Det foreslåtte boligarealet i dette området er ikke avgrenset ut fra de arealbehov som en skoletomt har i høringsutkastet. Det foreligger foreløpig forslag om avgrensning i skoleutredningen. Rådmannen foreslår ut fra dette at et større område vises som båndlagt for framtidig regulering, jfr merknad 21 (Vedlegg 3). Spørsmålet om mulighet for annen utbygging langs FV831 må avklares i samme arbeid. Fylkesmannen har i sin behandling misoppfattet hvilken tomt som er aktuelle for skolebygging.

Under arbeidet med arealdelen ble det avklart at arealene øst for Spongdal ikke er aktuelle for videre utvidelse av bygdesenteret på bakgrunn av svært dårlige grunnforhold. Med unntak av ett forslag ligger alle merknader fra grunneiere om alternative arealer utenfor grendesenteret. Rådmannen mener dette ikke er en aktuell arealpolitikk. Merknad 35 gjelder et skogområde i forlengelsen av Spongdal mot nord, skogen har betydning for lokalklimaet i området, og en ser derfor ikke dette som aktuelt for omdisponering. Fylkeslandbrukskontoret etterlyser områder som er naturlig avgrenset av topografi for å vurdere omdisponering på Spongdal. Ut fra naturgitte forutsetninger er dette vanskelig å oppfylle. Rådmannen foreslår derfor å opprettholde områdene på Spongdal som tettbebyggelse i forslaget til arealdel til tross for SLFs innsigelse. Mule Jensgård i båndlagt område for regulering.

Det er ikke kommet merknader til forslaget om endringer av byggeområde på Bratsberg. Dette opprettholdes som i forslaget.

## Trondheim kommune

### 3.10 KOLONIHAGER

Som beskrevet i saksfremlegg til høringsutkastet kom en fram til at det er vanskelig å finne egnede områder for kolonihager (hvor det tillates hytter) og det ble konkludert med at en ikke finner egnet areal i Trondheim kommune. Det har ikke kommet innspill i høringen som endrer dette. Parsellhager kan imidlertid etableres i LNF-områder. Fylkeskommunen har i sin uttalelse uttrykt at de gjerne drøfter behovet for kolonihager med nabokommunene med sikte på regionale løsninger. Trondheim kommune ser dette som en positiv invitasjon som bør følges opp. Se avsnitt 6.1.2.

### 3.11 LIA PUKKVERK

I høringsutkastet ble det innlagt utvidelse av Lia pukkverk i henhold til pågående planarbeid. Det har kommet merknader til utvidelsen, både ut fra friluftslivinteresser og ut fra konflikter som transporten fører til. Betydningen av uttak av pukk er økende ut fra begrensning på tilgang til grus og høy byggeaktivitet, og det legges derfor til grunn at videre utvikling i dette eksisterende uttaket er bedre enn å åpne nye områder. Videre er det et poeng at en nå gjennom utvidelsen vil kunne få etablert utfartsparkering på toppen av bruddområdet, noe som er et positivt tilbud for friluftslivet. Det anses som fornuftig at transporten nå fordeler seg på Utleirvegen og Bratsbergvegen. Begge vegene er etablert med tilfredsstillende gang- sykkeløsning. Bystyret vedtok i tilknytning til konsekvensutredning om avfallsdeponi i Lia (2004) at Lia ikke skal utvides, men forutsetningene anses nå å være endret.

### 3.12 KIRKEGÅRDER

#### 3.12.1 Status- og behovsrapport

Planprogrammet la opp til en ny vurdering og dimensjonering av gravplassbehovet. Det har vist seg at det er stor usikkerhet knyttet til de digitale dataene fra Kirkelig felle råd. Tallmaterialet som nå foreligger inneholder mange feilkilder, og kan vanskelig legges til grunn for en ny fullstendig status- og behovsrapport.

Vurdering av behov for gravplasser tar utgangspunkt i dagens gravleggingsmønster med gravsted i nærheten av bosted. Foreløpig tallmateriale (våren 2007) viser at det er behov for en snarlig etablering av nye gravplasser på Leira, Charlottenlund, Havstein, Kolstad, Heimdal og Byneset på bakgrunn i at gravplassene på Moholt, Tiller, Havstein, Ranheim og Byneset ligger an til underdekning i planperioden. Ut i fra tallmaterialet ser det ut til at andre eksisterende gravplasser ligger an til å få stor og til dels økende ledig kapasitet.

Bystyret har i sak 70/05 bedt om at det utarbeides en helhetlig sak om kirkegårds- og gravferdsproblematikken totalt i Trondheim. En fullstendig gjennomgang av status og behov vil være vesentlig grunnlagsmateriale for å svare på bystyrets vedtak. Dette krever at Kirkelig felle råd og kommunen må framskaffe ressurser til å etablere gode nok grunnlagsdata fra Kirkelig felle råd, slik at en kan ferdigstille en fullstendig vurdering av status og behov for gravplasser i Trondheim. Da bør også dagens gravleggingsmønster vurderes.

#### 3.12.2 Alternativer på Heimdal

Bystyret vedtok i Boligprogrammet (2005) at de ønsker å flytte den innregulerte kirkegården ved Lund Østre, og at det frigjorte arealet vurderes til boligbygging ved første rullering av kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av vedtaket ble det gjennomført et tverrfaglig arbeid, og det er utarbeidet en arealanalyse som grunnlag for å vurdere alternative erstatningsareal for gravplassareal avsatt på Lund Østre (Delrapport 7). Analysen konkluderer med at Lund østre isolert sett er det best egnede gravplassareal på Heimdalsplatået vest for E6. Men på bakgrunn av de politiske føringene og en helhetlig vurdering foreslo rådmannen i høringsutkastet til arealdelen å vise Lund østre som boligområde og at areal for framtidig gravplass avsettes på Ust. Ved utleggingen ba bygningsrådet om at muligheten for lokalisering av gravplass i Lundskogen vurderes grundigere. Ut fra dette ble både Ust og Lundskogen vist som gravplassareal i høringsutkastet.

Nye vurderinger av status og behov for gravplasser for Heimdal viser at arealbehovet for ny gravplass er mindre enn tidligere antatt. Det anses å være tilstrekkelig å avsette 50 dekar nytt gravplassareal.

Det er kommet mange merknader, de fleste har utgangspunkt i eierinteresser. TOBB har utarbeidet en rapport om Lundskogen som belyser mulighetene her mer konkret, se under.

Det er gjort en omfattende vurdering og avveining mellom ulike alternativ til gravplass i arbeidet med arealdelen, og etter høringsperioden. Vurderingene er basert på befaringer og data om grunnforhold, atkomst, nærhet til brukere og

## Trondheim kommune

andre egnethetskriterier. Det reduserte arealbehovet er også tatt i betraktning. Under sammenfattes vesentlige moment vedrørende Lund østre, Lundskogen og Ust.

Det anbefales ikke å avsette Lund østre til gravplass, først og fremst med begrunnelse i helhetlige byutviklingsstrategier, men også økonomiske konsekvenser for kommunen er vektlagt. Heimdal har behov for flere boliger, og har infrastruktur til en økt boligmasse.

TOBB-rapport om Lundskogen går noe mer i detalj enn rådmannens arealanalyse og gir illustrasjoner i forhold til løsning som skogskirkegård. At arealet ligger sentralt i Heimdalsområdet påpekes, noe rådmannen er enig i. Rapporten har ikke utredet vesentlig mer grundig de mest usikre forholdene, som geoteknikk/løsmasser, friluftsinnteresser og kostnader. Dette innebærer fortsatt usikkerhet om gjennomføring.

De nye behovsberegningene viser at Heimdal først og fremst har behov for kistegraver. Store deler av Lundskogen har for tynt løsmassedekke til å være naturlig egnet til gravplass for kistegraver. Det vil være nødvendig med både masseutskiftninger og påføring av 0,5-2,5 meter ny masse på store deler av området. Vi er usikre på de konsekvensene terreng- og masseendringene vil ha for eksisterende vegetasjon, tidsaspekt og de investerings- og driftskostnader dette vil medføre. Lundskogen har i utgangspunktet vegetasjon og topografi som kan gi rammer for en vakker skogskirkegård, men den grunne massesituasjonen og behovet for kistegraver gjør at natursituasjonen sannsynligvis vil bli betydelig endret. Det kuperte terrenget gir utfordringer i forhold til atkomst, eksempelvis båretransport vintertid.

Det har kommet andre merknader som går sterkt i mot Lundskogen som gravplass, det framheves at området ligger innenfor markagrensa og har stor verdi som friluftsområde for et stort antall brukere, herunder skoler og barnehager, og at området er en viktig innfallspport til marka. Når arealbehovet nå anses å være på ca 50 dekar, vil rådmannen påpeke at konfliktene for Lundskogen i forhold til friluftsinnteressene blir redusert. Det vil sannsynligvis være mulig å opprettholde etablerte turveger og rulleskiløype.

På Ust er det foretatt grunnundersøkelser som viser at grunnen består av fast leire i ulike dybde. Erfaringene fra andre steder i Trondheim tilsier at det er fullt mulig med god drenering å etablere og drifte en gravplass med slike grunnforhold. Også her må grunnforhold, lokalklima, atkomstsituasjon og andre forhold vurderes nærmere og eventuelle avbøtende tiltak må ivaretas i videre planlegging av arealet. Det er motstand hos grunneiere og beboere på Ust, noe det ikke er ved Lundskogen.

Etter rådmannens syn er Lundskogen lokaliseringmessig det beste alternativet, og området prioriteres selv om friluftsinnteressene blir berørt og at det ligger innenfor markagrensa. Usikkerhet i forhold til gjennomføring, spesielt på Lundskogen, er imidlertid fortsatt så stor at det bør gjøres en tilstrekkelig avklarende utredning før endelig valg fattes. Derfor tilrår rådmannen at både Lundskogen og Ust vises som båndlagte områder for regulering i arealdelen og at beslutning fattes etter at slik utredning foreligger. Utredningen bør gjøre rede for grunnforhold og grunnvannstand både på Ust og ved Lundskogen og kostnader vedrørende opparbeidelse og drift for begge alternativer. I tillegg bør medtas mulighetene for å bevare/etablere vegetasjon, etapper/tidsaspekt, ivaretagelse av friluftsliv og muligheter og konsekvenser for begge alternativ vedrørende atkomst og lokalklima. Det er lagt til grunn at restområder innenfor de to båndlagte områdene som ikke reguleres til kirkegård med tilhørende anlegg går tilbake til LNF-område i arealdelen, mao. at det ikke er åpnet for andre utbyggingsformål.

### 3.12.3 Andre kirkegårder som det har kommet merknader til

#### *Byneset*

Høringskartet viser en utvidelse av gravplassen på Byneset mot vest, inn i jordbruksareal som er i drift. Bakgrunnen er at prognosene viser at det er behov for i underkant av 5 dekar nytt areal for gravlegging. Det er kommet flere merknader. Tema er landbruksinteresser, og at utvidelse må skje i andre retninger. Kulturvernmyndighetene peker på at utvidelse vil kunne komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner ved denne middelalderkirken. Det er også foreslått fra en grunneier å åpne for kirkegårdsareal ved samtidig å tillate boligbygging, noe rådmannen anser som uaktuelt.

Det er tidligere vurdert utvidelse av gravplassen i flere retninger. På bakgrunn av grunnforhold, terrengform og nærhet til kirke og atkomst, er det valgt å utvide mot vest. I 2004 ble det igangsatt regulering av gravplassutvidelse. Prosessen stoppet opp pga manglende tilgang til privat grunn for arkeologiske undersøkelser. Rådmannen foreslår å opprettholde forslag til utvidelse og at utstrekning og detaljert avgrensning mot vest avklares i reguleringsplanprosessen.

## Trondheim kommune

### *Heimdal urnelund*

Heimdal urnelund er vist som eksisterende grav- og urnelund på høringskartet. Kirkelig fellestråd har påpekt behov for utvidelse av Heimdal urnelund mot øst. Prognosene viser at urnelunden vil gå tom for gravleggingsareal om ca 8 år. Rådmannen mener en utvidelse mot øst er en god løsning og at en utvidelse i denne størrelsesorden kan håndteres som reguleringsplansak uten at arealdelen nå endres.

### *Charlottenlund*

Eier av eiendommen (20/1) har kommet med merknad og foreslår ny plassering av gravplass på areal vist som LNF, og som er eid av NTNU, samt innregulering av boligområde på ca 70 dekar der gravplassen er regulert i dag. Rådmannen ser ingen grunn til endring. Gravplassen er fastsatt både i gjeldende arealdel og reguleringsplan fra 2000. Arealene mellom tettbebyggelsen og LNF-områdene på Jakobsli er funnet godt egnet til gravplass, og ervervsprosess er igangsatt.

## 3.13 TRANSPORT

En rekke transportspørsmål i Trondheim har nylig fått sin avklaring gjennom vedtaket om Transportplan for Trondheim 2006-15 (bystyret 08.02.2007) og revidert gatebruksplan for Midtbyen (bystyret 14.06.2007). Disse planarbeidene har medvirket til at det har kommet relativt få merknader når det gjelder transport i arealdelen. De innkomne høringsuttalelsene dreier seg blant annet om følgende tema: E6 sør og Tillerbyen, kollektivnettet (inkludert kartframstilling), fortetting og transport, sykkelvegnett og godsterminal. Her kommenteres i hovedsak de to første temaene, mens det for øvrige tema henvises til den detaljerte gjennomgangen av høringsuttalelser i egen katalog. Sykkelvegnettet er behandlet i transportplanen, og en har ikke funnet det nødvendig med ytterligere kommentarer her. Godsterminalproblematikken vil bli tatt opp i egen sak høsten 2007, som starten på en større prosess for å finne alternativ lokalisering av Brattøra-terminalen.

### 3.13.1 Tillerområdet

Statens vegvesen har fremmet innsigelse til utbyggingsalternativ 1 på Tiller, som innebærer kjøpesenterareal vest for E6. I tillegg kreves utbygging av 1. etappe E6 sør (Tonstad til regulert nytt kryss for Sentervegen, inkludert gang-/sykkelvegssystem) før videre utbygging på østsiden. I tillegg ønskes et tak på total utbygging på østsiden før hele E6 sør Tonstad – Jaktøyen er på plass. Statens vegvesen viser særlig til at allerede planlagt utbygging og generell trafikkvekst vil bidra til svært mye høyere trafikkbelastning i området, og at forbedringer i trafikksystemet på denne måten "spises opp". Det henvises blant annet til forventet økning i Vestre Rosten fra dagens 13.000 ÅDT til 20.000 ÅDT om få år, også uten kjøpesenteretablering vest for E6.

Når det gjelder rekkefølgekrav til utbygging av E6 sør, er rådmannen innstilt på å velge det alternativet som innebærer at det ikke åpnes for kjøpesenterutbygging på vestsiden av E6, og at videre utbygging på østsiden først skjer når første etappe av E6 sør er på plass. Dermed tas innsigelsen fra Statens vegvesen i all hovedsak til følge. Eventuelle videre begrensninger før hele E6 sørover til Jaktøyen er fullført, bør etter rådmannens vurdering ikke knyttes til rekkefølgebestemmelser til arealdelen, men vurderes i hver enkelt plansak. Rådmannen er imidlertid enig i at det også er viktig med løpende vurdering av totalutbyggingen i Tillerområdet, og om det bilbaserte handelstilbudet blir uforholdsmessig stort i forhold til Midtbyen og lokalsentra.

Rådmannen vil for øvrig vise til merknad fra City Syd, som er en av flere aktører som har fremmet tilbud om å bidra til forskottering av 1. etappe E6 sør. Her har det vært gjennomført drøftinger mellom Trondheim kommune og Næringsforeningen/City Syd for å drøfte omfang og forutsetninger for forskottering. Dette tilbudet er forutsatt behandlet politisk som egen sak høsten 2007, etter at framdriftsplan og finansieringsforutsetninger er klarlagt. Det er dermed ikke mulig pr i dag å ta endelig stilling til alle de konkrete betingelser som tilbudet fra Næringsforeningen inneholder, heller ikke City Syds krav om ferdigstillelse av nytt parkeringsanlegg før vegbyggingen berører deler av dagens parkeringsareal.

### 3.13.2 Hovedkollektivårer – endring av kartfesting og tetthetskrav for tilliggende ervervsområder

Gjeldende arealdel og høringsutkastet til arealdel viser hovedkollektivruter, med krav til utnyttelsesgrad i avstander opp til 400 m fra disse. Hovedrutene var definert ut fra kravet om minst 4 avganger i timen i rush. Etter de siste ruterevisjonene vil imidlertid disse kriteriene omfatte svært mange kollektivruter, og det er mer relevant å knytte retningslinjene til et mindre utvalg av ruter. Statens vegvesen (som har kommet med høringsuttalelse om dette) og Trondheim kommune (i transportplanen) har brukt begrepet stamruter som bør ha god framkommelighet, universell utforming av holdeplasser og helst 10 min frekvens i rush. Det foreslås nå å knytte retningslinjene primært til disse,

## Trondheim kommune

forenkle avstandskriteriene, samt å vise hovedkollektivrutene tydeligere på et temakart.

Forslag til reviderte retningslinje fremgår i avsnitt 5.3.6.

### 3.13.3 Jernbane - dobbeltspor

Jernbaneverket har bedt om at areal til dobbeltspor fra Trondheim S og østover sikres, og dette foreslås gjort i form av retningslinjer for planlegging som berører disse arealene. Jernbaneverket har konkret nevnt strekningen til Ranheim, men har i sin arealanalyse fram til 2030 pekt på mulig videreføring. Rådmannen mener dette er fornuftig og foreslår retningslinje inntatt i arealdelen slik den fremgår i avsnitt 5.3.7.

### 3.14 TURVEGER

Forslag til turveger i planen er i hovedsak de samme som i tidligere kommuneplan. Etter at Sti- og løypeplanen ble vedtatt i bystyret sept 2006, er det overensstemmelse mellom planene for grønne drag og nye turveger og skiløyper i marka. Det er i henhold til dette lagt inn i høringskartet turveger over landbruksområdene på Utleir/Bjørkmyr til marka.

Det er flere merknader til turveger fra jordbrukere i dette området. Å sikre gode atkomster gjennom kulturlandskapet fra bebyggelsen til marka, er utfordrende. Det er viktig å informere turfolk om at det drives aktivt jordbruk i området og det er viktig at tilretteleggingstiltakene blir tilfredstillende for jordbrukerne og fristende for turfolket. Det er ikke mulig å stoppe ferdsel, det må tilrettelegges løsninger. Eget informasjonsprogram om landbruk i bynære områder skal utarbeides. Det er kommunens intensjon å forhandle fram avtaler med grunneierne om rett til ferdsel både over innmark og utmark.

### 3.15 KULTURMINNER

Riksantikvarens merknad er i hovedsak imøtekommet ved at det er utarbeidet et nytt aktsomhetskart om kulturminner i grunnen. Samtidig er retningslinje om kulturminner endret og omredigert i samsvar med merknad fra Riksantikvaren og etter samråd med byantikvaren, se avsnitt 5.3.5. Fordi kommunens vedtekt til pbl § 92 siste ledd er foreslått opphevet og vedtekten er noe utdypende til lovteksten, foreslås nå som en endring å ta tidligere vedtekt inn i sin helhet som retningslinje til arealdelen. Med sikte på bevaring av bygninger og anleggs karakter, kan kommunen med medhold i denne retningslinjen kreve at takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes i bevaringsverdig bebyggelse.

### 3.16 BESTEMMELSE OM HANDEL

I høringsutkastet ble gjeldende bestemmelse endret ut fra at en ønsket en differensiering hvor ca 20 lokalsenter ble definert på temakart og at arealdelen skulle medvirke til at nye "mellomstore" handelsetableringer skulle styres mot disse lokalsenterene, hvor det skulle bli lettere å etablere seg. Virkemiddelet som ble lagt inn i bestemmelsen var å kreve dokumentasjon i forhold til behov for etableringen for alle nye nybygg for detaljvarehandel over 1000 m<sup>2</sup> for hele byen, mens dokumentasjonskravet slo inn først ved samlet handelsareal på 3000 m<sup>2</sup> i de angitte lokalsentraene. I etterkant har rådmannen vurdert dette videre. Ut fra gjeldende bygningsdata er det gjennomført et arbeid for å avklare hvor mye forretningsareal som finnes i de respektive lokalsentrene, og det er også sett på kriterier for entydig arealmessig begrensning av hvert enkelt lokalsenterområde. Konklusjonen er at eksisterende datagrunnlag har så store feilkilder at det må gjennomføres et konkret og relativt omfattende registreringsarbeid

Vi forstår derfor skepsisen som uttrykkes i merknader til forslaget om senterstruktur. Samtidig er det et mål for kommunen å styrke lokal service og gjøre denne mer tilgjengelig ved å åpne for enklere etableringer i knutepunkter. Den foreslåtte differensierte bestemmelsen om senterstruktur tas ut i denne omgang, men det signaliseres at en vil arbeide videre med dette. Temakartet for lokalsenter bør videreutvikles ut fra bedre datagrunnlag. Tilgjengelighet – spesielt med kollektivtrafikk – bør vektles sterkere i forhold til å definere gode lokalsentra.

Nå foreslås at en i hovedsak går tilbake til bestemmelsen som er inne i gjeldende kommuneplan (ordlyd i avsnitt 5.3.1). Dette innebærer at man fastsetter at kjøpesenter over 3000 m<sup>2</sup> (som definert i tidligere kjøpesenterstopp) bare tillates i bysenter (Midtbyen, Lade, Leangen og Tiller). Samtidig kan det tillates størrelser over 3000 m<sup>2</sup> i lokalsenter dersom etableringen er tilpasset lokalsenterets størrelse, funksjon og handelsomland. "Lokalsenter" viser nå direkte til temakartet. Dette forslaget innebærer at merknaden fra Næringsforeningen i prinsippet er tatt til følge.

## Trondheim kommune

Plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrift om konsekvensutredning kommer i tillegg til denne bestemmelsen. Næringsbygg over 15.000 m<sup>2</sup> skal alltid konsekvensutredes, dersom det innbefattes av forskriftens §4 er grensen 5.000 m<sup>2</sup>.

### 3.17 PARKERINGSNORMEN

Forslag til ny parkeringsnorm skal erstatte gjeldende vedtekt og veiledende norm om parkering som oppheves, og forslaget viderefører parkeringspolitikken slik denne er fastsatt i Transportplanen. I høringsutkastet ble det gjort endringer i forhold til gjeldende vedtekt som er beskrevet i eget vedlegg (Delrapport 6). Soneinndelingen ble endret og minimums- og maksimumskrav til parkeringsplasser ble drøftet og justert.

Næringsforeningen og Trondheim Havn uttrykker skepsis til den restriktive parkeringspolitikken og mener at normene bør gi større mulighet for arbeidsplassparkering og parkering for forretninger i sentrale bydeler, herunder havna. Næringsforeningen hevder at en for stram praksis på dette området vil kunne medføre utflytting av virksomheter fra sentrale strøk til periferien. Statens Vegvesen påpeker i motsetning til dette at parkeringsrestriksjonene er for svake.

Rådmannen fastholder at en restriktiv parkeringspolitikk er en svært viktig forutsetning for å minske økningen i privatbiltrafikken og stimulere til overgang til kollektivtrafikk og gang- sykkeltransport. Sentrumsområdene vil tvert om bli mer attraktive med mindre biltrafikk og bedre tilgjengelige for annen miljøvennlig transport. Forslaget fra høringsutkastet opprettholdes, bortsett fra at det foreslås å skjerpe maksimalkravet for forretninger i ytre sone fra 5 plasser per 100 m<sup>2</sup> i høringsutkastet til 4 på bakgrunn av merknad fra Statens vegvesen, hvor det pekes på at det er ønskelig å redusere fordelen ved etablering av perifere kjøpesenter.

### 3.18 UTREROMSNORMEN

Ny uteromsnorm skal erstatte den såkalte lekeplassvedtekten som oppheves. Det er foreslått at normen tar utgangspunkt i et krav om minste uteoppholdsareal som også inkluderer den *private* delen av uterommet (hager, terrasser og lignende), og dette er nytt for Trondheim. Krav til *felles* uterom som omfatter lekeplasser, er derfor tallfestet som en *minimumsandel* av et "større" uterom. I motsetning til tidligere vedtekt er det lagt til grunn at kravet til uterom skal stige *jevnt uten sprang*, med grunnlag i enten bebyggelsens størrelse eller slik det er foreslått i revidert forslag, med antall boliger. Det er lagt vekt på å konkretisere universelle kvalitetkrav for utearealene. Kravene er tilpasset fortetningspolitikken og innrettet slik at små boliger kan få et lavere uteromskrav enn store boliger og boliger i bymessig strøk et lavere krav enn i øvrige strøk. Det vises til fullstendig saksfremstilling i delrapport uterom og parkering. Veilederen skal revideres som følge av vedtak til planen.

Hoveddelen av merknadene er imøtekommet i revidert forslag. Blant annet er sentrale deler av normen tatt inn som krav i *bestemmelse* slik fylkesmannen krever. Siden den nye normen representerer en helt ny måte å håndtere krav om uteopphold på, er det foreslått at normen evalueres etter et års bruk og eventuelt justeres.

Soneinndeling for differensiering av normen er markert på plankartet og det er vedlagt et temakart for å gi bedre oversikt. Soneinndelingen for uteromsnormen er den samme som for parkeringsnormen. De lavere arealkravene til uterom for utbygging i bymessige strøk er foreslått kun å gjelde for Indre sone, dvs for de historiske bydelene. Arealkravene foreslås å være like i Midtre sone (hovedsaklig omformingsområder) og Ytre sone. Det er fordi omformingsområdene hovedsakelig er eldre industriområder og eldre tette boligområder med lite rekreasjonstilbud og grøntområder fra før. Soneinndelingen er i prinsippet den samme som intensjonen i høringsutkastet, men nå entydig kartfestet.

Begregningsgrunnlaget og -måten er endret i forhold til høringsutkastet. Det er foreslått et alternativt grunnlag der tiltakshaver kan velge mellom enten å legge antall boliger eller samlet bruksareal til boliger til grunn. Når gjennomsnittstørrelsen på boligene overstiger 100 m<sup>2</sup> vil det være hensiktsmessig å velge antall boliger som beregningsgrunnlag fordi arealkravet i så fall vil øke proposjonalt med antall boliger (en bolig på 100 m<sup>2</sup> og 150 m<sup>2</sup> m teller like mye). 100 m<sup>2</sup> er valgt som knekkpunkt fordi denne arealstørrelsen representerer en klassisk familiebolig. For små leiligheter vil det være naturlig å velge samlet bruksareal som grunnlag, dvs at det kan tillates et lavere uteareal per bolig for disse. Det er foreslått at det ikke skal kreves at det settes av andel uteareal for felles bruk før størrelsen på utbyggingen når opp i et samlet bruksareal på 400 m<sup>2</sup> eller alternativt har flere enn 4 boliger. Dette innslagspunktet er senket noe i forhold til høringsutkastet og samsvarer nå med lekeplassvedtekten. Det betyr at krav om lekeplass slår inn for en mindre utbygging enn det var foreslått tidligere.

## Trondheim kommune

For Midtre og Indre soner er det foreslått å øke den andelen som skal avsettes til felles bruk fra 30% i høringsutkastet, til 50%. Eksempel: For 4 boliger i Midtre eller Ytre sone med et samlet bruksareal på 400 m<sup>2</sup> vil det stilles krav om et samlet uterom på 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 100 m<sup>2</sup> skal avsettes til felles bruk, dvs. lekeplass, og det øvrige arealet, dvs. 25 m<sup>2</sup> pr bolig, kan avsettes som privat uteplass for den enkelte bolig. For boligutbygging i Indre sone vil kravene være henholdsvis 120 og 60 m<sup>2</sup>.

En del merknader uttrykker skepsis til at det i retningslinjene åpnes for at fellesarealet kan avsettes som offentlig friområde og at dette medfører at utbyggere slipper unna uteromskravet på egen grunn og at kommunen står igjen med vedlikeholdsansvaret. Vi mener at det i enkelte tilfeller er hensiktsmessig å avsette felles uterom som offentlig areal, eller å kreve opparbeidelse og forsterkning av eksisterende offentlig friområde dersom det er vanskelig å oppfylle kravet på egen grunn, for eksempel i den tette byen.

### 3.19 IVARETAKELSE AV BYGGEGRUNN

#### 3.19.1 Fylkesmannen og NVEs varsel om innsigelser

Fylkesmannen tar opp to tema knyttet til byggegrunn; dambrudd og kvikkleiresoner. Dambrudd savnes i tabellen over forhold som skal beskrives eller vurderes i forbindelse med byggegrunn. Videre ser ikke Fylkesmannen av høringsdokumentene at byggeområder som berører kvikkleiresoner er vurdert med hensyn på en *helhetlig risikovurdering* for skred og uttrykker at det er *uforsvarlig å iverksette byggetiltak* i nye byggeområder uten at det er gjennomført en helhetlig vurdering av områdestabilitet med hensyn på kvikkleire. Fylkesmannen *varsler innsigelse* hvis en slik risikovurdering ikke er gjennomført før planforslaget blir gitt en endelig politisk behandling og mener at NVEs retningslinjer bør ligge til grunn.

NVE påpeker at planer for tiltak i vassdrag må sendes NVE for konsesjonspliktavurdering i forhold til vannressursloven og foreslår dette tatt inn i kommuneplanens retningslinjer. Videre påpekes at noen byggeområder berører soner med kvikkleire. NVE krever også tatt inn i kommuneplanen to punkt i bestemmelser og/eller retningslinjer om plan- og byggearbeider under marin grense. NVEs forslag til bestemmelser er et forsøk på sammenfatning av NVE Retningslinje 1-2007.

Vedrørende dambrudd påpeker NVE at det ikke må legges til rette for planlegging og bygging av viktige institusjoner i områder som kan rammes av dambruddsbølge. Videre kommenteres flomsoner, ekstremvannstand i sjø og faresoner for høyspentlinjer med spenning over 22kV.

#### 3.19.2 Konsekvensvurderinger i høringsutkastet

Bygningsrådets vedtak om å legge kommuneplanen ut på høring ble gjort to uker før Trondheim kommune mottok høringsutkast til NVE Retningslinje 1-2007, Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, og det ble følgelig ikke referert til retningslinjen, men generelt til "Fylkesmannens krav om ROS-analyser".

Geoteknikk, dvs grunnforhold og områdestabilitet, var ett av flere tema som fikk en kort omtale i katalogen over vurderte områder, men grunnlaget for den kort uttalelsen er vesentlig mer omfattende.

Alle arealer som er disponert til nye utbyggingsområder i høringsutkastet er vurdert av kommunens geotekniske faggruppe, dvs det er gjort en geoteknisk sakkyndig vurdering av planen. Områdene som er lagt inn som utbyggingsområder er med meget stor sannsynlighet både bebyggbare og skredsikre. For noen få felt har forslagstillere/eier gjort grunnundersøkelser for å dokumentere at området er bebyggbart.

I ettertid er geoteknisk rapport for nye utbyggingsområder levert til Fylkesmannen og NVE. Tilbakemelding fra NVE bekrefter at dokumentasjon for de nye utbyggingsområdene er fullt tilfredsstillende med tanke på godkjenning av kommuneplanens arealdel.

Den overordna ROS-analysen for kommuneplanens arealdel vurderte 12 hendelser som relevante for arealplanen. Det ble utarbeidet retningslinjer til planen som skulle sikre at det blir tatt nødvendig hensyn til disse hendelsene i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling. Byggegrunn ble tatt opp i punkt 2.4.24 i retningslinjene i høringsutkastet. Retningslinjene for ivaretagelse av byggegrunn er nå forkortet (avsnitt 4.5). Det henvises til temakart og Kommunens veiledere fore arealplaner og byggesaker som gir faktaopplysninger om ivaretagelse av sikker byggegrunn.

#### 3.19.3 Rådmannens vurdering

NVE har bekreftet at den geotekniske dokumentasjon for de nye utbyggingsområdene er tilfredsstillende.

## Trondheim kommune

NVE og Trondheim kommune har forskjellig syn på behov for bestemmelser om kvikkleireområder. De tema som NVE ønsker inkludert i bestemmelsene er tema som er behandlet i NVE retningslinje 1-2007. Siden det foreligger en egen retningslinje for plan- og byggearbeider i faresoner langs vassdrag og kvikkleiresoner generelt, er det etter vår mening, ikke nødvendig å ta opp tilsvarende tema i bestemmelser og retningslinjer til arealdelen. NVEs forslag til bestemmelser er en fortolkning/sammendrag av en *foreløpig* retningslinje, men ved å refererer til selve retningslinjen forholder man seg også til det som blir den endelig versjon av dokumentet. Siden retningslinjen er ny, og ukjent for mange, nevnes den likevel spesielt i retningslinjen for ivaretagelse av byggegrunn. Det henvises også til retningslinjen i tekst på temakartene kvikkleire og flomsone og i kommunens veileder for arealplaner og byggesak.

For samlet arealdel mener rådmannen at det i arealdelen ikke kan gjøres geotekniske vurderinger og utredninger på samme nivå som for en reguleringsplan. Det ville være så ressurs og tidkrevende at det ville undergrave kommuneplanens funksjon som overordna dynamisk plan. Rådmannen vil fremme egen sak om behov for supplerende kvikkleirekartlegging og dokumentasjon av skredssikkerhet for Trondheim kommune.

I forbindelse med reguleringsplanarbeider skal det legges fram geoteknisk dokumentasjon på skredssikkerhet og gjennomførbarhet i henhold til NVE-veiledning 1-2007. Kommunen vil generelt kreve dokumentasjon av gjennomførbarhet hvis vanskelige grunnforhold, terreng eller andre forhold tilsier at det er usikkert om planen kan gjennomføres. Dette gjelder også for planer som ikke er berørt av skredfare. I reguleringsplaner stilles det videre krav i form av bestemmelser til detaljprosjektering og kontroll av gjennomføring av byggeprosjektet.

Ekstrem vannsstand i sjø er vist på flomsonekartene.

## 4 ANDRE TEMA SOM ER TATT OPP

### 4.1 FRISTRAND

Bakgrunnen for at temaet fristrand nå tas opp i arealdelen, er to politiske vedtak fra henholdsvis 1998 og 2005. Formannskapet vedtok i 1998 at kommunen skal ha en fristrand – i området i Djupvika som i dag benyttes – og at lokalisering skal vurderes videre. I 2005 bevilget bystyret 50.000 kr til enkle forbedringstiltak og vedtok at det i arealdelen må søkes å finne permanent tilholdssted for fristrand.

Med fristrand menes en strand som er offentlig og tilgjengelige for alle og hvor det er fastsatt at opphold og bading uten klær er tillatt; at opphold uten klær ikke rammes av straffebestemmelser om såkalt "uanstendig adferd". Aktuelle kriterier for vurderingen av permanent fristrand vil være nærhet og tilgjengelighet til byen, god kollektivtransport, gode strand- og gressbakkearealer og avskjerming mot andre aktiviteter/naboer.

Byplankontoret og Byteknikk har vurdert mulige lokaliteter, herunder alle større og mindre ferskvann i kommunen. Ingen av disse anses egnet. Vannene er forholdsvis små og av stor betydning for friluftslivet, og skjerming er vanskelig. De ligger langt fra byen med dårlig tilgjengelighet/kollektivtransport. Byneset vurderes som lite egnet på grunn av stor avstand og dårlig kollektivtransport, her er det heller ikke kommunal grunn. Brennebukta er den eneste forholdsvis bynære stranda langs fjorden vest for sentrum. Den må forbeholdes alle, og det er heller ikke naturlig å avgrense deler av Brennebukta til fristrand. Andre strender enn Djupvika langs Ladestien og mot Malvik grense er vurdert og ikke funnet egnet, først og fremst på grunn av stredenes størrelse eller nærhet til private boliger og aktiviteter. Mulige lokaliteter i Malvik blir for langt ut, og de innehar betydelige konflikter. Ranheimsfjæra er vurdert ut fra at dette er et område hvor det skal opparbeides nytt friareal mot sjøen. Ei fristrand her vil imidlertid innebære så sterke konflikter ut fra nærhet til Ranheim kirke med gravplass og ny skole som er under planlegging i området, at dette sammen med avstand/tilgjengelighet utelukker området.

Djupvika gjenstår følgelig som eneste mulige område for permanent fristrand i Trondheim. Her er det sett på ulike alternativ, bare to anses som aktuelle ut fra en vurdering av hele området:

- Alternativ 1: Opprettholde dagens sted og størrelse med utbedringstiltak og planering/mur
- Alternativ 2: Opprettholde dagens sted med utvidelse mot vest

Djupvika er et mye brukte friområdene på Lade, med god atkomst og parkeringsplass. Fristranda i Djupvika ble først etablert vest i friområdet, mot kaianlegget utenfor Østmarkneset, men ble som nevnt foran vedtatt flyttet til østlige del av friområdet i 1998 (alternativ 1). Brukerne av fristranda er ikke tilfreds med plasseringen. Det er for lite bakland/gressbakke til stranda for soling og aktiviteter: ca 300 m<sup>2</sup>. Det er i tillegg kupert og det er få liggeplasser. Stran-

## Trondheim kommune

da ligger mot nord og har skog og høydedrag mot sør. Dette gir dårligere solforhold første del av dagen. For å utbedre fristranda til å bli mer i tråd med brukernes behov er det nødvendig med utbedringer, herunder planeringstiltak med støttemur mot stranda som vil innebære kostnader.

Alternativ 2 innebærer å utvide fristranda ca 60 meter mot vest. Denne løsningen gir et godt tilbud med tilfredsstillende plass for ønskede funksjoner. Ulempene er at utvidelsen vil gå på bekostning av et mye brukt areal i Djupvika, med en gressbakke og ei strand/vik. Denne stranda er den best tilgjengelige for bevegelsehemmede, og også den som er best egnet for barnefamilier, da den har godt og ikke for bratt bakland/gressbakke. I dette alternativet vil kostnaden bli lavere fordi planering og mur ikke nødvendig.

Alternativene innebærer ikke endring i arealdelen, eksisterende grønnstruktur ivaretar formålet. Rådmannen tilrår derfor at spørsmålet føres videre i egen sak om realisering, med dagens lokalisering som utgangspunkt. Utvidelse mot vest kan eventuelt vurderes nærmere i denne saken.

### 4.2 VURDERING AV MARKAGRENSA VED TROLLA/BRENNEBUKTA.

I bygningrådets sak 74/07 bes det om en ny vurdering av markagrensa ved Trolla/Brennebukta i tilknytning til forslag om etableringer av seniorboliger i Trolla på eiendom på Bynesvegen 90.

Utgangspunktet for markagrensa er at den skal gi en naturlig avgrensing av markaområdene i forhold til utbyggingssområder og jordbruksområder.

Markagrensa ble fastsatt ut fra gitte kriterier, for dette aktuelle området kan følgende framheves: Det var et kriterium å vareta større sammenhengende natur- og friluftsområder, herunder sammenhengende markaområder til sjø. Markas hovedform skulle ivaretas, å sikre lett gjenkjennelig landskap ved å ivareta hovedlandskapsformer. Videre at markagrensa skulle angi en avgrensing mellom utbyggingssområder/dyrkamark og utmark.

Det spesielle med denne delen av markaområdet ned til sjøen rundt Brennebukta at dette er det mest bynære området hvor marka går sammenhengende fra fjell til sjø, og hvor sjøområdet er et verdifullt friluftsområde med utviklingsmuligheter. Dette har betydning både i forhold til de store landskapsformene, for friluftsliv og for biologisk mangfold. Det anses ikke å være grunnlag for å endre markagrensa ut fra kriteriene som er lagt til grunn.

Prinsipielt vil rådmannen også framheve at det vil være en uheldig strategi dersom enkeltprosjekt skal initiere endringer i markagrensa, som er fastsatt ut fra overordnede langsiktige kriterier. Prinsippet bør være det motsatte. I en situasjon hvor et prosjekt anses som så viktig at det vurderes bygd innenfor markagrensa, så bør prosjektet/reguleringsplanen vurderes ut fra dokumenterte særlige grunner, og at disse grunnene avveies mot markakvalitetene. Ut fra tidligere forvaltning av markagrensa har bygging i marka hatt en høy terskel, og særlige grunner bør derfor tydeliggjøres for å unngå presedens. Dette er uttrykt på et helt generelt grunnlag. For den aktuelle saken som har utløst denne vurderingen av markagrensa, viser rådmannen til det konkrete saksfremlegget.

### 4.3 BYGGING PÅ FYLLING

Det har vært drøftet eventuelle retningslinjer i arealdelen vedrørende kommunale og andre deponier med organisk avfall.

I Trondheim er det kjent at det er 4 kommunale deponi (vist på temakart) og ett privat deponi (Ranheim). Disse deponiene inneholder tilstrekkelig organisk avfall til å utvikle deponigass. Gassene kan i særlige tilfeller være til fare for helse, miljø og sikkerhet. To områder er avklart vedrørende bygging på deponiet gjennom bestemmelser til kommunedelplan/reguleringsplan, de tre øvrige kjente deponiene har ikke lignende bestemmelser, men bygging på fylling reguleres i forurensingsforskriftens kapittel 2 om bygging på annen forurenset grunn.

Det legges opp til at alle forhold som er registreringer/faktaopplysninger fortrinnsvis tas inn i veielleren til reguleringsplaner. Derfor legges også denne informasjonen her, i likhet med øvrige tema som omhandler byggegrunn, jf pbl. § 68. Områdene er i kommuneplanen vist på temakart som følger planen.

### 4.4 BESTEMMELSE OM FORBUD MOT OPPDELING AV LEILIGHETER

Det er stilt spørsmål om det kan lages en bestemmelse til arealdelen som setter forbud mot oppdeling av leiligheter til hybler.

## Trondheim kommune

Hvilke bestemmelser som kan gis følger av pbl § 20-4 andre ledd. I dette tilfelle er det bokstav B i bestemmelsen som er aktuell, herunder setningen : ”I tilknytning til utbyggingsområder og (...), kan det fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v.” Bestemmelsen er uttømmende, dvs. at man ikke kan fastsette andre regler enn det som følger direkte av bestemmelsen.

Trondheim kommune har konferert med Miljøverndepartementet som ikke har noen eksempler på spørsmålet, men som stiller seg tvilende til om det har vært meningen med nevnte adgang i loven å åpne for denne kategori regler som utfyllende bestemmelser til arealdelen.

Vi har også undersøkt med Bergen kommune som i Kommunedelplan for Sentrum, har bestemmelse om at det ved ombygging av store leiligheter tillates maksimalt 20 % av bruksarealet nytt til 2-roms leiligheter eller hybler. Det er så vidt vites aldri vært noen ”kontroll” av lovligheten ved bestemmelsen i kommuneplansammenheng. De har heller ingen retningslinjer for de skjønsmessige begreper som brukes; ”ombygging”, ”store leiligheter” og ”hybler”. Bakgrunnen for å ta inn regelen har først og fremst vært å forsøke å signalisere noe i forhold til hyblifisering, etter påtrykk fra politisk hold, ikke ulikt situasjonen i Trondheim. Bergen har ikke mange erfaringer med praktiseringen av regelen, men her ligger det helt åpenbart store tolkningsvansker.

Bestemmelsen i Bergen har imidlertid en litt annen formulering enn den som har vært foreslått i Trondheim. Antakeligvis er nok bestemmelsen i Bergen mer akseptabel enn det foreslåtte forbudet, men da kanskje ift. detaljplanlegging. Bakgrunnen for det er at adgangen til å gi bestemmelser til reguleringsplan etter pbl § 26 muligens går noe lenger enn den adgang som følger av pbl § 20-4 annet ledd, naturlig nok fordi det er forutsatt at arealdelen skal være en overordnet plan.

Rådmannen mener fortsatt at det verken er adgang, hensiktsmessig eller bør innføres en regel på kommuneplannivå som setter forbud mot oppdeling av leiligheter til hybler. Det kan bl.a. vises til at formuleringen i pbl § 20-4 annet ledd omtaler ”bygningers” størrelse, men ikke på leilighetetsnivå. Dette må sees sammen med forutsetningene om detaljeringsgrad for overordnede planer. I alle tilfelle må man eventuelt kunne fremvise en saklig begrunnelse for å fastsette bestemmelser til planer. Dette kan kanskje være vanskelig for overordnet planlegging, særlig i forhold til å konkretisere hvilke bygninger eller områder som bestemmelsen skal gjelde for. Også på detaljplannivå mener vi at den aktuelle bestemmelsen vil være problematisk.

### 4.5 AREALDELENS RETNINGSLINJER I FORHOLD TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER – SPESIELT OM BYGGEGRUNN

Ut fra sitt formål skal arealplanen ha en overordnet og grovmasket karakter. Arealdelen er ingen utbyggingsplan, og det kreves ytterligere detaljplanlegging før arealbruken er så avklart at dette kan gi grunnlag for byggetillatelse.

I høringsutkastet var det inntatt i retningslinjene en tabell som redegjorde for de viktigste forholdene som skal ivaretas når det gjelder krav til byggegrunn, jf. plan- og bygningsloven § 68. Vi ønsker å ”rydde” i retningslinjene til arealdelen slik at disse primært uttrykker bystyrets *utbyggingspolitiske* prioriteringer, mens ren faktainformasjon for plan/byggesaksbehandling legges inn i veiledningsmaterialet for reguleringsplaner og byggesaksbehandling.

Det er derfor hensiktsmessig å flytte tabell om byggegrunn over i veileder for utarbeiding av reguleringsplaner og i sjekklister for byggesaksbehandling. I tillegg vil den bli revidert slik at den vil få en høyere detaljeringsgrad i tabellen. Temakart innenfor temaområdet opprettholdes og gir arealmessig informasjon om aktsomhetsområder.

Rådmannen finner at man ved denne løsningen bedre vil ivareta kravene til byggegrunn på reguleringsplannivå og i byggesaksbehandlingen, og det er ikke minst viktig i forhold til at veiledningsmaterialet er enda mer målrettet informasjon i forhold til utarbeiding av detaljplaner og byggesaker.

## 5 OPPSUMMERING AV ENDRINGSFORSLAG

### 5.1 ENDRINGER I PLANKARTET

- Følgende vurderingsområder tas ikke inn i planen: Nr 1: Fykenvegen 30, Gnr./brn. 25/61, Nr 11: Okstad, byggetrinn 1 + 2, Gnr./brn. 320/2, Nr 30: Steinhaugen. Gnr 29, bnr 3, Nr 39: Reppe. Gnr 25 bnr 8, Ranheim-

## Trondheim kommune

sås, Nr 40: Øverbylykkja, Gnr./brn.269/21, Nr 59: Halsteingård, Nr 3: Nye Rye 1, areal for erverv vest for rv 707 ved foreslått nytt kryss rett nord for Rye skole og Nr 15: deler av Være østre.

- Nr 10 Østmarkveien 2-4 avsettes til tettbebyggelse, saken videreføres i reguleringsplan.
- Gårdstunet på Havstein gård vises som byggeområde tettbebyggelse, saken videreføres i reguleringsplan.
- For eksisterende byggeområder vises arealbruken i Dragvollområdet i henhold til utlagt alternativ 3, med unntak av LNF-områdene i sør som ikke tas inn og Øverjordet som vises som byggeområde grønnstruktur.
- Vernede områder i marka rettes opp på plankartet.
- Areal i reguleringsplan for Skjetnan og Skjetnan nedre (R1173) inntas som råstoffområde, jf merknad fra bergvesnet.
- Turveg på Blekkan justeres.
- Et område på Mule Jensgård på Spongdal vises til båndlagt område for framtidig regulering.
- Områder avsatt som gravplassareal på Lundskogen og Ust vises som båndlagt område for framtidig regulering, med sikte på avklaring av lokalisering og omfang av framtidig kirkegård. Avsatte områder er større enn behovet, resterende områder forutsettes tilbakeført som LNF. Båndleggingen åpner ikke for byggeområder. I eventuell reguleringsplan for Lundskogen skal markagrensa tilpasses planløsningen.
- Hovedkollektivårer tas ut av plankartet og erstattes med Stamveger og øvrige riks- og fylkesveger.

### 5.2 UAVKLARTE INNSIGELSER

Rådmannen tilrår opprettholdt utbyggingsområder på Utleir, Granås, Torgård og Spongdal. Foreliggende innsigelser fra SLF videreføres gjennom mekling og eventuell innsending til Miljøverndepartementet. Også innsigelse til Dragvoll må avklares snarest i forhold til Stortingets behandling av KS1 for NTNUs campusalternativ. Innsigelse angående kvikkleire/byggegrunn drøftes videre med NGU/Fylkesmannen med sikte på endelig avklaring før bystyrets behandling.

## Trondheim kommune

### 5.3 ENDRINGER I BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER SAMT TEMAKART

#### 5.3.1 Etablering eller utvidelse av handel

Bestemmelsen endres til:

##### **§6 Etablering av kjøpesenter**

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m<sup>2</sup> tillates bare i områder som på plankartet er angitt med særskilt grense som bysenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper og etableringer i lokalsenter (jf. temakart) dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelscenterets størrelse, funksjon og handelsomland. (Kjøpesenter og plasskrevende varegrupper defineres som i tidligere rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesenter.)

#### 5.3.2 Parkeringsnormen

Dimensjonering etc. er endret og lagt til bestemmelsene, retningslinjene er tilpasset til dette

Ny retningslinje:

For å begrense biltrafikkøkningen i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikanter og motvirke uønskede virksomhetsetableringer, skal mulighetene for arbeidsreiseparkering og parkering til forretninger begrenses gjennom maksimalnormer og gjennom restriksjoner på overflateparkering.

For å unngå problemer med uønsket parkering i offentlige gater, skal det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler på egen grunn. Parkeringsadgangen på offentlige gater skal reguleres for å sikre tilgjengeligheten for prioriterte grupper som besøkende og forflytningshemmede.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal for å oppfylle begge kravene, skal areal til uterom prioriteres foran areal til parkering.

Dersom kravet fravikes skal det i en parkeringsplan redegjøres for konsekvenser for omgivelsene og foreslås eventuelle avbøtende tiltak.

Plasseringen av parkeringsplassene og fordelingen mellom de ulike kategoriene plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge søknad om plan eller tiltak. Det bør settes av en nødvendig andel min 5 % til parkering for forflytningshemmede og en tilstrekkelig andel plasser for besøkende.

For øvrig bør kommunens veileder for parkering legges til grunn for utformingen.

Bestemmelsen om forholdet til kommunedelplaner endres med hensyn til henvisning til §7.1, parkeringsnormen:

##### **§1 Forholdet til kommunedelplaner:**

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2006 - 2018:

- Kommunedelplan for Elgeseter vedtatt 30.09.99. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.
- Kommunedelplan for Ila vedtatt 23.11.0. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.
- Kommunedelplan for havneområdene vedtatt 28.06.01. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.
- Kommunedelplan for Marienborg vedtatt 19.06.2003. Arealdelens bestemmelse § 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.
- Kommunedelplan for Jonsvannsområdet vedtatt 26.05.94.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen, Rotvoll, vedtatt 28.04.2005, med unntak av endring i område langs Lade Alle, på arealdelen vist som framtidig bybebyggelse.

Bestemmelse om parkeringsnormen endres til:

##### **§ 7.1 Parkeringskrav**

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgen-

## Trondheim kommune

de norm i samsvar med den soneavgrænsingen som er angitt på plankartet:

Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt inntil 15% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Tilsvarende kan det for utbygging til forretningsformål, herunder handels- og servicevirksomheter, maksimalt avsettes 25% av tomtearealet til parkering på terrengnivå. Bestemmelsen gjelder ikke utbygging med færre enn 10 parkeringsplasser.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser					
		Indre sone		Midtre sone		Ytre sone	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	70 m <sup>2</sup> BRA <i>eller</i> boligenhet	<b>Min</b> <b>0,5</b>	<b>Min</b> <b>1,5</b>	<b>Min</b> <b>1</b>	<b>Min</b> <b>1,5</b>	<b>Min</b> <b>1,5</b>	<b>Min</b> <b>2</b>
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	<b>Maks</b> <b>0,75</b>	<b>Min</b> <b>1,0</b>	<b>Maks</b> <b>1,0</b>	<b>Min</b> <b>0,7</b>	<b>Min</b> <b>1,5</b>	<b>Min</b> <b>0,7</b>
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	<b>Maks</b> <b>2,0</b>	<b>Min</b> <b>2,0</b>	<b>Maks</b> <b>2,0</b>	<b>Min</b> <b>1,0</b>	<b>Min - maks</b> <b>2 - 4</b>	<b>Min</b> <b>0,7</b>

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal i så fall settes vilkår om tinglyst avtale på leieforholdet.

### 5.3.3 Uteromsnormen

Dimensjonering etc. er endret og lagt til bestemmelsene, retningslinjene er tilpasset til dette

Ny retningslinje:

For å sikre fortetting med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens, og særlig barn og unges helse og trivsel, skal det i plan- og utbyggingssaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn i form av definerte uterom for individuell og felles bruk, heunder lek.

Uterom for felles bruk skal opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, med nødvendig utstyr. Lekeplass skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå. Kommunen kan kreve at utformingen av lekearealer gjøres i samråd med barn og unge.

Kommunen kan i særskilte tilfelle tillate at uterommet avsettes på nytt eller eksisterende offentlig friområde.

Hvordan areal- og kvalitetskravene er ivaretatt skal være vist i egne saksbilag. Disse skal legges til grunn for opparbeidelse av uterommet.

For øvrig bør kommunens veileder for uterom legges til grunn for utformingen.

Bestemmelsen endres til:

### §7.2 Uteromskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker med nye boliger skal det avsettes uterom på egen grunn etter følgende krav i samsvar med den soneavgrænsingen som er vist på plankartet:

Minimumskrav til	Grunnlag pr	Indre sone	Midtre og Ytre sone
- samlet uterom	100 m <sup>2</sup> BRA til boligformål <i>eller</i> boligenhet	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>50 m<sup>2</sup></b> <b>50 m<sup>2</sup></b>
- andel av samlet uterom større enn 200 m <sup>2</sup> <i>eller</i> for flere enn 4 boliger, som skal avsettes til felles bruk med lekeplass	100 m <sup>2</sup> BRA til boligformål <i>eller</i> boligenhet	<b>15 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b> <b>25 m<sup>2</sup></b>

Uterommet skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper, og skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, skal utformes etter prinsippene om universell utforming, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare og forurensing.

## Trondheim kommune

### 5.3.4 Byggegrunn og flomfare

Det foreslås ny retningslinje 2.4.24:

Det vises til Temakart (vedlegg 5-9): Aktsomhetskart forurenset grunn, Aktsomhet nedlagte deponi, Kvikkleire faregradskart, Flomsonekart Nidelva og Gaulosen. Påført tekst. NVE retningslinje 1-2007 "Retningslinjer for planlegging og utbygging i faresoner langs vassdrag" ([www.nve.no](http://www.nve.no)) skal ivaretas. Nærmere veiledning er gitt i Trondheim kommunes veileder for arealplaner og byggesaker.

### 5.3.5 Kulturminner og kulturmiljøer – Temakart: Kulturminner i grunnen

- Det utarbeides eget temakart/aktsomhetskart hvor riksantikvarens angitte områder inntas.
- Retningslinje 2.2.14 endres til:

Forholdet til kulturminner er regulert av kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler.

#### **Kulturminnemyndighet**

For kulturminner i grunnen i middelalderområder, dvs Middelalderbyen Trondheim samt kirker, kirkegårder, klostre og andre kirkelige anlegg samt borger, befestninger og rester av disse samt andre stående bygninger fra middelalderen, er riksantikvaren myndighet.

For øvrige kulturminner i grunnen er fylkeskommunen myndighet.

For fredede bygg og anlegg er riksantikvaren myndighet. For øvrige verneverdige bygg og anlegg er kommunen myndighet.

Det betyr at det er disse som gir tillatelser eller dispensasjoner etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

#### **Hvem gir råd om kulturminner:**

Byantikvar, fylkeskommune og riksantikvar gir også råd om kulturminner.

#### **Byggetiltak i grunnen**

Aktsomhetskravet i kulturminneloven om meldeplikt om fornminnefunn i grunnen gjelder generelt for hele kommunen.

For avmerkede områder i vedlagte temakart kalt Aktsomhetskart for kulturminner i grunnen, gjelder skjerpede krav om melding, alle tiltak i grunnen skal meldes på forhånd til riksantikvaren.

#### **Byggetiltak i bevaringsverdig bebyggelse:**

For tiltak i bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, eller som inngår i kommunens temakart "Antikvarisk klassifisering av bebyggelsen", kan kommunen kreve at det tas hensyn til slike verdier. Med sikte på bevaring av bygninger og anleggs karakter kan det kreves at takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes.

### 5.3.6 Temakart kollektivtrafikk/Retningslinje om planlegging i ervervsområder

- Hovedkollektivrutene som tas ut av plankartet legges inn i temakart med nye kriterier (se avsnitt 3.13.2).
- Retningslinjenes 2.5.5, 2. ledd endres til:

Ervervsområder inntil 300 meter fra hovedkollektivåre vist på temakart bør ha en arealutnyttelse (TU) på minimum 120%. I øvrige områder for næringsvirksomhet bør det tilstrebes god arealutnyttelse, og det bør legges vekt på akseptable gangavstander til kollektivholdeplasser.

### 5.3.7 Dobbeltspor jernbane

Ny retningslinje inntas:

I plan og byggesaker som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging til dobbeltspor.

## 6 OPPFØLGINGSARBEIDER

### 6.1.1 Områder som skal vurderes i neste rullering

1. En forutsetning for i fremtiden å eventuelt legge inn Halsteingård som utbyggingsområde må være at en kan dokumentere mer avklarende og miljømessig akseptable vegtilknytninger.
2. Kirkegårdsarealer vurderes ut fra behandling av sak om kirkegårds- og gravferdspolitikken.

### 6.1.2 Tema som skal utredes som oppfølging/ egne saker

1. Evaluering uteromsnorm skal gjennomføres etter ett år
2. Kirkelig fellesråd må etablere gode nok grunnlagsdata som forutsetning for å ferdigstille en fullstendig vurdering av status og behov for gravplasser i Trondheim; som igjen vil være grunnlag for sak om kirkegårds- og gravferdsproblematikken totalt for kommunen.
3. Det utredes en konkret kommunedelplan for friluftsliv-/idrettsanlegg, samordnet med sikringsprosjektet for friområder. Merknader til arealdelen som berører problematikken oversendes kommunaldirektør kultur for oppfølging.
4. Permanent fristrand i Trondheim kommune foreslås lokalisert i Djupvika med utgangspunkt i dagens lokalisering. Forslaget innebærer ikke endring i arealdelen. Det fremmes egen sak om realisering av tiltaket hvor eventuell utvidelse mot vest vurderes.
5. Konsekvensvurdering for Trondheim vedrørende havstigning igangsettes.
6. For å avklare kirkegård på Heimdal utredes både på Ust og Lundskogen i forhold til kriterier som er beskrevet i avsnitt 3.12.2. Valgt alternativ fremmes som reguleringsplan som opphever båndlagte områder i arealdelen.
7. Det igangsettes reguleringsplan for ny skole på Spongdal. Restarealer kan vurderes i forhold til andre utbyggingsformål og LNF.
8. Regulerings- og ervervsprosess for Byneset kirkegård gjenopptas
9. Regulerings- og ervervsprosess ved Heimdal urnelund igangsettes.
10. Det er kommunens intensjon å forhandle fram avtaler med grunneierne om rett til ferdsel både over innmark og utmark i aktuelle problemområder hvor arealdelen viser turveger.
11. Det skal samarbeides med fylkeskommunen om regionale løsninger for kolonihager.
12. Godsterminalproblematikken vil bli tatt opp i egne saker høsten 2007, som starten på en større prosess for å finne alternativ lokalisering av Brattøra-terminalen.
13. Merknader som innbefatter endringer i kommunedelplan for Lade/Leangen samles og gjennomgås i egen sak.
14. Planarbeide med fokus på Nyhavna igangsettes. Avgrensning av området og i hvilken grad det skal omfatte tilgrensende byområder må avklares nærmere i forarbeidet til planen.
15. Når stortingets beslutning angående for konsept for camusutvikling for NTNU og HiST (KS 1) foreligger, skal arealbruk på Dragvoll vurderes nærmere i kommunedelplan.
16. Arealbruk på Klett avklares gjennom kommunedelplan.

Rådmannen i Trondheim, 13.08.2007

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

**Vedlegg til bygningsrådet som utsendes bygningsrådet:** (vedlegg til komité og bystyre vurderes nærmere):

- Vedlegg 1: Kommuneplan 2006-2018, Kartbok Arealdel: Rådmannens forslag til plankart og temakart etter offentlig ettersyn, datert 13.08.2007. (Gjengir Arealdel datert 13.08.2007 i M= 1:30 000 og 1:20.000 som følger saken og som formelt vedtas)
- Vedlegg 2: Kommuneplan 2006-2018, Arealdel: Rådmannens forslag til retningslinjer og bestemmelser etter offentlig ettersyn, datert 13.08.2007.
- Vedlegg 3: Kommuneplan 2006-2018, Arealdel, Katalog – Innkomne merknader, sammendrag og rådmannens vurdering, datert 13.08.2007.

# Trondheim kommune

## Tidligere utsendt til bygningsrådet i sak 25/07:

(Alle disse dokumentene finnes også nettbasert på [www.trondheim.kommune.no/arealdel](http://www.trondheim.kommune.no/arealdel) )

- AREALDEL – Saksvedlegg – høringsutkast februar 2007 – *er utgangspunktet for gjeldende saksframlegg.*
- Kommuneplanens arealdel 2006-2018: AREALDEL – plankart, bestemmelser og retningslinjer, høringsutkast desember 2006 – *erstattes av Vedlegg 1-2 i gjeldende sak*
- Katalog over foreslåtte utbyggingsområder – *orienteringsvedlegg*
- Krav til uterom og parkering (delrapport 6) – *orienteringsvedlegg*
- Arealanalyse av ny gravplass for Heimdal (delrapport 7) – *orienteringsvedlegg*
- Overordna ROS – analyse (delrapport 8) – *orienteringsvedlegg*

Følgende bakgrunnsrapporter finnes nettbasert på [www.trondheim.kommune.no/arealdel](http://www.trondheim.kommune.no/arealdel):

Delrapport 1	Utbyggingsareal for bolig
Delrapport 2	Analyse av arealutvikling i bygdesenter
Delrapport 3	Analyse av arealutvikling innenfor næringsvirksomhet
Delrapport 4	Næringslivets vurdering av behov for næringsareal
Delrapport 5	Byområdeanalyse
Delrapport 9	Overordnet ROS – analyse Støy
Delrapport 10	Utvikling på Tiller – Trafikkberegninger og Handelsanalyse.
Delrapport 11	NGU- rapport 2006.094 Sand- og grusundersøkelser ved Torgård, Trondheim kommune
Delrapport 12	Rambøll – 2006-11-29 Torgård i Trondheim - landskapsanalyse.