



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Delrapport 2
Analyse av arealutvikling i bygdesenter

Vedlegg februar 2007



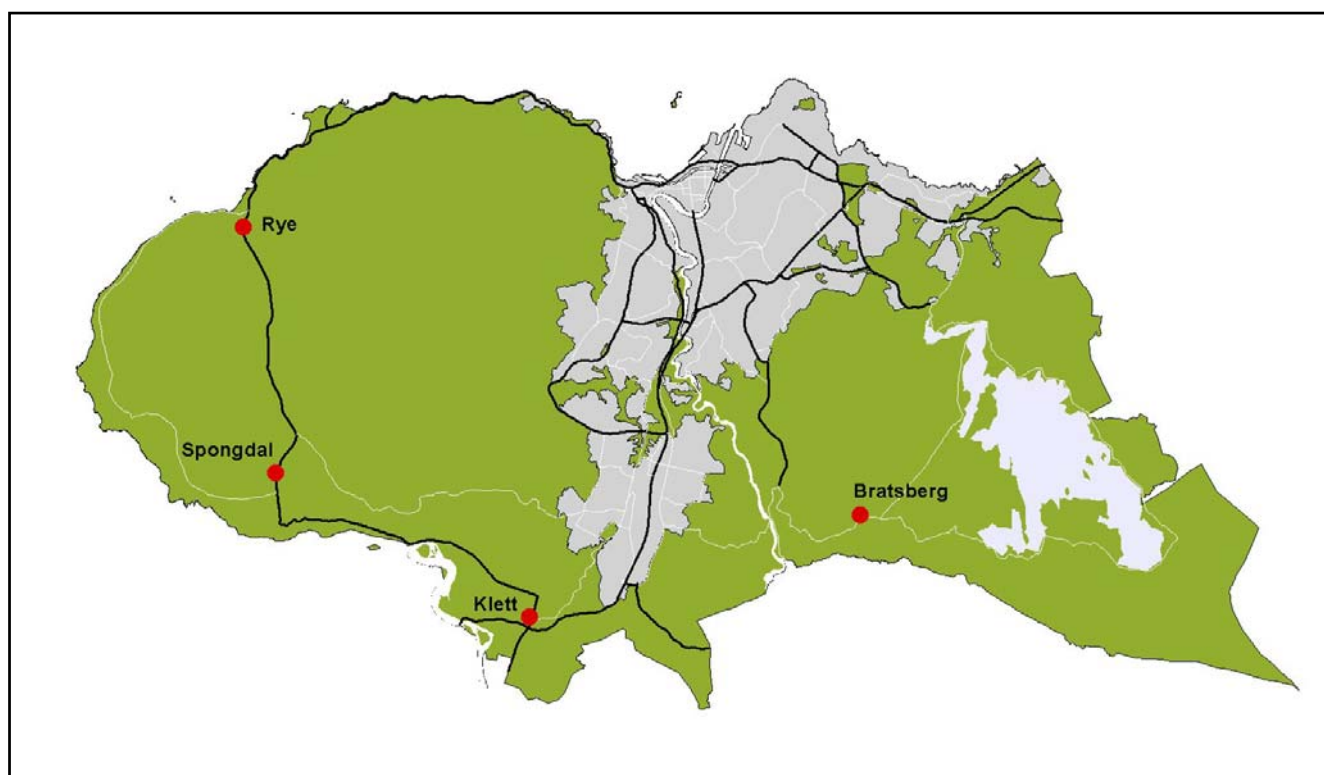
Trondheim kommune

Kommuneplanens arealdel 2005-2020

Analyse av arealutvikling i bygdesentrene
Byplankontoret, oktober 2006

Innhold

1	Sammendrag.....	2
2	Innledning.....	3
2.1	Bakgrunn for arbeidet.....	3
2.2	Befolknings- og arealendringer på bygdene.....	3
3	Beskrivelse og vurdering av bygdesentrene.....	6
3.1	Bratsberg	6
3.2	Klett.....	7
3.3	Spondal.....	8
3.4	Rye	9
4	Vedlegg	11
4.1	Natur- og vilteregistreringer og landbruksplan	11
4.2	Landskapregistrering Byneset.....	15
4.3	Litteratur.....	15



Figur 1. Bygdesentra i Trondheim kommune

1 Sammendrag

Bygdesentrene har de siste ti årene hatt en stabil moderat vekst med hensyn til befolkning og boligbygging. Tilbakegangen i befolkning som disse senterne opplevde på 70- og tidlig 80-tall er reversert, og de har i dag et stabilt befolkningsgrunnlag for offentlige og private tjenester. Utbyggingsmønsteret i kommunen viser at en har lyktes med strategien om å konsentrere ny boligbebyggelse på bygdene til bygdesentrene. Antallet boliger som bygges i LNF-områdene er svært lavt og i all hovedsak knyttet til eksisterende gårdsbruk. Dette bidrar til å styrke bygdesentrene med hensyn til tjenestilbud og nærhet til daglige gjøremål.

Videre utvikling i bygdesentrene er imidlertid avhengig av en fortsatt tilgang på utbyggingsarealer. Dette er ivarettatt på Bratsberg og Klett for den nærmeste planperioden, mens det på Rye og Spongdal i dag er mangel på utbyggingsareal. I tilknytning til arbeidet med kommuneplanens arealdel bør det derfor vurderes å avsette nye byggeområder. Trondheim byteknikk gjennomførte i 2005 en mulighetsstudie for Rye, som anbefaler konkrete arealer for framtidig boligbebyggelse. På Spongdal



Figur 2. Utsikt over Rye og Trondheimsfjorden

viser dette notatet to aktuelle områder som bør vurderes videre for eventuelt en omdisponering. Også for Klett og Bratsberg antydes det aktuelle områder for framtidig vekst, men ut fra forventet befolkningsvekst og allerede avsatte utbyggingsreserver mener en det ikke er behov for å foreta endringer i forhold til kommende planperiode.

Trondheim kommune står overfor de største utfordringene på Klett i forhold til etterspørsel og ønsker om nye utbyggingsareal. Dette bygdesenteret har en svært god beliggenhet i forhold til overordnet vegnett, samtidig som arealene rundt Klett ligger godt til rette for en omfattende utbygging. Området er svært attraktivt både for handle, distribusjonsvirksomhet og bolig. En kan derfor vente et vedvarende press med hensyn til omdisponering og utbygging. Samtidig er dette de arealene i Trondheim som har størst landbruksverdi, både med hensyn til produktivitet og som del av et samlet landbruksmiljø.

2 Innledning

2.1 Bakgrunn for arbeidet

Hensikten med dette notatet er å dokumentere dagens situasjon og foreta en vurdering av behovet for videre utbyggingsarealer i tilknytning til bygdesentrene Bratsberg, Klett, Spongdal og Rye. Notatet utreder aktuelle områder for utvidelse av tettbebyggelsen i bygdesentrene, men foretar ingen prioritering. Notatet skal danne grunnlag for en konkret vurdering av behovet og hvilke områder som eventuelt skal omdisponeres for utbygging i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for utarbeiding av notatet er bystyrets flertallsmerknad i samband med kommuneplanens arealdel 2001-12, 27.mars 2003:

7. Trondheim skal ha et aktivt, bynært landbruk. Dette betyr at vi må ivareta levende utkanter og sørge for at infrastrukturen holdes ved like. Det legges tilrette for en moderat boligbygging i regulerte områder i tilknytning til Spongdal, Rye og Bratsberg.

Bygningsrådet vedtok 14.02.06 i samband med fastsetting av planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2005-20:

Bygningsrådet ber rådmannen inkludere bestilt og nødvendig planarbeid med grendesentrene (...) i det videre arbeidet med planprogrammet.

2.2 Befolknings- og arealendringer på bygdene

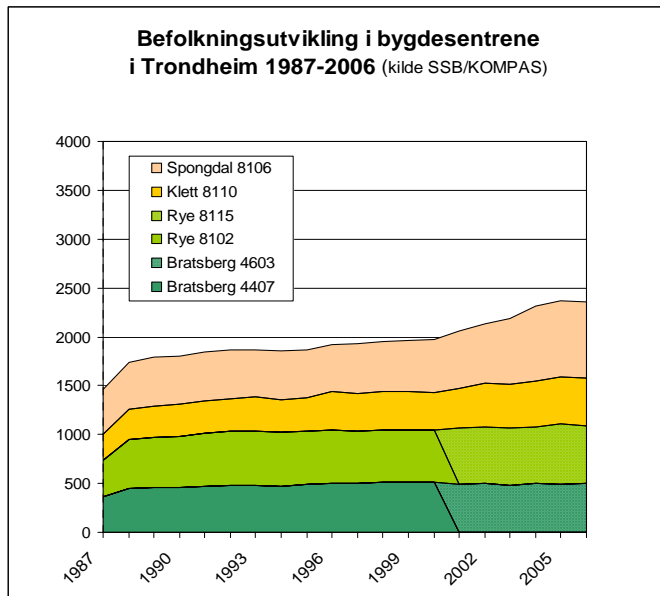
Nærmiljøet og bydelen er en viktig identifikasjonsreferanse for innbyggerne i Trondheim. Det er mange bydeler som har vitale lokale foreninger og aktiviteter som knytter beboerne sammen. Selv om enkelte områder har tydelige geografiske avgrensninger som følge av topografi, slik som Reppe, Trolla eller Sjetnemarka, sees de likevel på som en del av det samlede byområdet i forhold til fysisk og sosial planlegging.

Av den totale befolkningen i Trondheim bor 94% i byområdet som kranser de to sidene av Nidelva. Også de resterende 9.000 innbyggerne bor i stor grad i tettbebygde områder, men utenfor det sammenhengende byområdet. Innenfor arealplanleggingen har en definert fire bygdesentra i kommunen: Bratsberg, Klett, Spongdal og Rye. Disse fire alene har til sammen nesten 2.500 innbyggere. Bygdesentrene er karakterisert ved at alle har egen skole og dagligvare, og med unntak av Spongdal har de også posttjenester. Spongdal har derimot et bredere utvalg av andre tjenestefunksjoner som de øvrige ikke har.

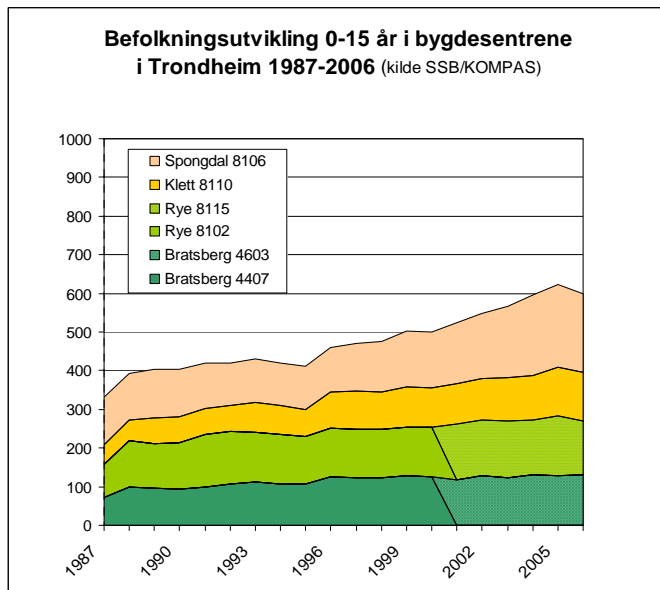
	Innbyggere		Boliger (2005)	Boligprogram		Ansatte (2002)
	01.01.1996	01.01.2006		(05-08)	(09-30)	
Bratsberg (4603)	505	506	194	24	72	41
Klett (8110)	388	484	177	58	50	228
Spongdal (8106)	483	783	303	5	5	98
Rye (8115)	543	585	248	5	10	99
	1919	2358	922	92	137	466

De siste årenes arealplanlegging har i stor grad vært fokusert på utfordringene som Trondheim står overfor som storby med å finne tilstrekkelig areal til den høye boligbyggingen i sentrale områder og sikre kvaliteter i planleggingen ved byomforming og fortetting. I forhold til utbyggingen på bygdene har en videreført tidligere arealpolitikk, med fokus på å styre utbyggingen til bygdesentrene og de

regulerte arealreservene som har ligget der. Det gis i svært liten grad adgang til spredt boligbygging i Trondheim. Tabellen over viser at for Spongdal og Rye er nå de tilgjengelige utbyggingsarealer meget begrenset.



Figuren til venstre viser at den samlede befolkningen i bygdesentrene har vokst vesentlig de siste 20 årene. Veksten har vært mest markant etter 2000. Mens det har vært stabil folkemengde på Bratsberg og Rye, har Klett hatt 20% befolkningsvekst de siste 10 årene og Spongdal 50% i samme tidsrom.



Befolkningsutviklingen gjenspeiles i barnetallsendringene i de samme kretsene, hvor det gjennomsnittlig har vært en vekst på om lag 25% de siste 10 årene. Spongdal har den mest markante veksten med den økning på 66% i antallet barn mellom 0-15år, mens Klett har en vekst på knapt 30%. Både Bratsberg og Rye har en stabil barnetallsutvikling i aldersgruppen 0-15år, men det er en begynnende nedgang på Rye.

Knapt halvparten av arbeidsplassene i bygdesentrene er knyttet til offentlige tjenester i form av skoler, sykehjem og barnehager. I hovedsak er de øvrige bedriftene jevnt over små med under 5 ansatte. Klett skiller seg imidlertid ut med flere og store bedrifter. Disse er i stor grad knyttet til landbruksrelatert virksomhet, salg og reparasjon av landbruksmaskiner og innsatsvarer. Dette innebærer at en andel av de ansatte som er registrert under bedriften, ikke nødvendigvis har arbeidsplassen der. Tallene som er benyttet er hentet fra arbeidstakerregisteret 4.kvartal 2002. I ettertid har en større bedrift på Klett lagt ned virksomheten.

I all hovedsak er innbyggerne også på bygdene sysselsatt i sentrum av Trondheim, med unntak av de som er heltidssysselsatt med gårdsdrift. I forhold til næringsutvikling i bygdesentrene legger en opp til at det fortsatt skal legges til rette for å etablere og utvide service rettet mot lokalt bosatte, mens bedrifter som primært har hele byen som kunde bør lokaliseres mer sentralt.



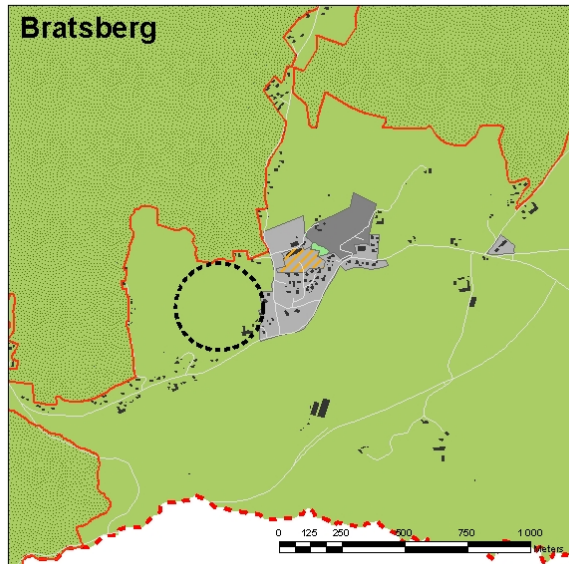
Figur 3. Områdene ved Klett er blant de viktigste og mest verdifulle landbruksarealene i Sør-Trøndelag.

Trondheim Byteknikk gjennomførte en mulighetsstudie for Rye i 2005 som angir mulige utviklingsalternativer. I tillegg er analysene som ble utarbeidet i samband med generalplanarbeidet for Byneset og Leinstrand i 1982, fortsatt anvendbare med hensyn til å vurdere potensialer og aktuelle utbyggingsalternativ. På Bratsberg ble det foretatt en konkret vurdering av arealtilgang og –behov i samband med en siste rulleringen, samtidig som den tekniske infrastrukturen i området i etterkant er blitt bygd ut av kommunen. På Klett er det derimot private utbyggere som har vært pådrivere for boligutbyggingen, og i tilknytning til omlegging og forbedring av E6 og E39 må en forvente et økt press med hensyn til næringsetableringer.

I samband med kommuneplanmelding Langsiktig byvekst og jordvern, ble det reist spørsmål og forslag om vurdering også av områdene utenfor den sentrale byen. Dette ble ikke gjort, ut fra den vurdering at i disse områdene ville en slik analyse i stor grad få karakter av planlegging, både fordi omfanget av aktuelle arealer ville være lite og at utbyggingstakten var lav, samtidig som situasjonen i de enkelte grendesetraene ville være så vidt oversiktlig at det var mest hensiktsmessig å foreta en konkret vurdering i samband med rullering av arealdelen.

3 Beskrivelse og vurdering av bygdesentrene

3.1 Bratsberg



Etter at skolen på Bruråk ble nedlagt og ny skole bygget på Bratsberg i 1999, er bygdesenteret blitt mer kompakt med dagligvare, kirke, skole og idrettsplass lokalisert nær inntil hverandre. Framtidig utbyggingsområde er lokalisert i tilknytning til disse funksjonene. Området er på 41 dekar, og det er de siste to årene ført opp 14 nye boliger. Arealreserven er på 30 dekar, som vil gi rom for ytterligere 24 boliger. Dette vurderes å være tilstrekkelig utover neste planperiode. Det er ført fram kommunal vannforsyning til Bratsberg, samt at det er et lokalt avløpsnett i området. Reiseavstand fra Bratsberg til Midtbyen er 14 km, mens området betjenes av buss med 11 avganger i døgnet med om lag en halv times kjøretid.

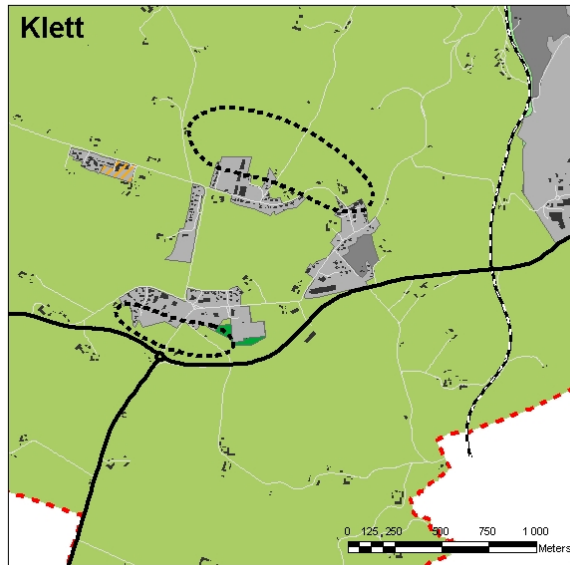
Med unntak av bebyggelsen umiddelbart rundt kirka, skolen og butikken, ligger boligene relativt spredt på

Bratsberg. Befolkningsmengden har holdt seg stabil i de siste ti årene.

I arealdelen vedtatt i 1995 var utstrekningen på framtidig utbyggingsområde større og strakk seg lenger mot nord. Dette var i tråd med kommuneplanrapport om "Byutvikling og arealbruk" fra 1982. Her ble det anbefalt å konsentrere bebyggelsen ved Røstad og nordover langs Nyjordvegen, og at utbygging ble styrt vekk fra de produktive skog- og jordbruksarealene, samt friluftarealene i Strindamarka. De arealene som ligger nord for de avsatte byggeområdene nå, er imidlertid tatt i bruk til bl.a. lysløype. En utbygging av disse områdene vil derfor komme i konflikt med friluftsbuk. Det er derfor nødvendig å se på andre aktuelle områder for boligutbygging på lengre sikt. Primært bør arealer i forlengelsen av nåværende tettbebyggelse prioriteres for å styrke bygdesenteret ytterligere. Det er mest nærliggende å utvide bygdesenteret mot vest. Dette vil både gi en svært god tilgjengelighet til skole og kirke, og det vil begrense gangvegstrafikk langs fylkesveg 875, samtidig kan dette bidra til å forbedre avløpsløsninger for bebyggelsen lenger vest. Både mot øst og vest er arealene inn mot bebyggelsen oppdyrket, mot Bruråk er det imidlertid også kulturlandskapsverdier som må ivaretas. En utvidelse av Bratsberg mot vest vil ikke komme i konflikt med markagrensa, og det er relativt rikelig med arealreserver.

I tillegg til en konsentrasjon av framtidig bebyggelse på Bruråk, vil det trolig fortsatt skje noe nybygging i tilknytning til gårdsbrukene i form av nye våningshus og kårboliger.

3.2 Klett



Bygdesenteret på Leinstrand har vokst fram som følge av den sentrale plasseringen i møtet mellom veiene mot Orkanger og opp Gauldalen. Den gunstige beliggenheten i forhold til viktige kommunikasjonsårer er fortsatt en sterk drivkraft og lokaliseringsfaktor for virksomheter og boliger. Dette gjenspeiler seg i at Klett har desidert størst arbeidsplasskonsentrasjon av de fire bygdesenterne i Trondheim. Når det ikke har skjedd en sterkere vekst på Klett de siste ti årene har det først og fremst årsak i arealknapphet som følge av kommunal planlegging. Kommunen må forvente et økt press på arealene her i forhold til ønske om omdisponering, først og fremst som følge av vegutbyggingene på E39 og E6. Knutepunktet på Klett vil få økt attraktivitet når reisetiden er redusert.

Det har skjedd en betydelig boligbygging i de siste to årene på Klett, og det er regulert flere nye felt det siste året. Den umiddelbare etterspørselen etter boligtomter er derfor dekket, dette har først og fremst årsak i at Forsvaret har lagt ned Nypan leir, som nå omreguleres til bolig. Til sammen utgjør arealreservene om lag 100 boliger, tilsvarende 50% av eksisterende boligmasse. Dersom en skal unngå presstendenser er det trolig nødvendig å begrense tilgangen på nye tomter i de nærmeste årene. Dette gjelder spesielt i forhold til skolekapasiteten på Nypvang. Kapasiteten på skolen kan imidlertid justeres ved å overføre barnekullene i Ringvål-området til skoler på Heimdal/Kattem hvor det er overskuddskapasitet. Lokalt sees dette på som negativt, fordi man ønsker å opprettholde sammenhengen Leinstrand-Ringvål. Bebyggelsen på Klett ligger i en "ring" langs lokalvegene i området med skole og eldreboliger lengst vest. Senteret med butikker og virksomheter ligger mot sør og nærmest Klett-krysset. Klett trafikkeres både av lokalbusser og regionbusser, noe som gir god kollektivfrekvens mot Trondheim. Avstand til sentrum er om lag 15km.

En utbygging av E6 til motorvegstandard er under planlegging og forventes å være inne i Nasjonal trafikkplan for perioden 2012-16. I samband med denne planleggingen er det kommet opp forslag om omlegging av RV707 som i dag går gjennom tettstedet. Dette synes lite aktuelt med dagens rammer for vegutbygging.

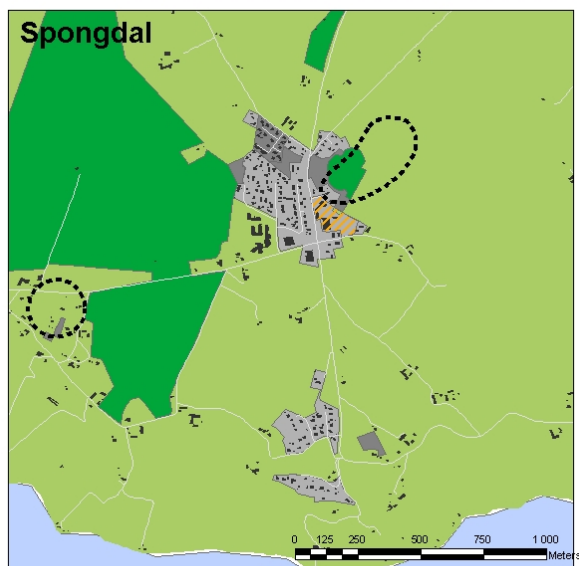
Den største utfordringen ved planlegging i området er å videreføre en god jordvernpolitikk. Klett ligger omkranset av den beste landbruksjorda i Trondheim og Sør-Trøndelag, med flate og lettdrevne arealer med matkornkvalitet. Uten en langsiktig styring av arealplanleggingen og prioritering av jordvernet i området, vil en raskt komme i konflikt med overordnede nasjonale målsettinger om bevaring av verdifulle landbruksarealer.

Områdets beliggenhet, både i forhold til lokalisering og tomtebeskaffenhets, gjør at Klett har høy attraktivitet for etablering av både kjøpesenter-, fagvarehandel- og distribusjonsvirksomhet. Dersom det både fra kommunens og landbruksmyndighetenes side åpnes for en slik utbygging kan en rask

komme i en situasjon som kan sammenlignes med Liertoppen i Asker. Dette kan gi en høy arbeidsplassvekst og handelsvekst til Trondheim, men vil utfordre den eksisterende bilbaserte handelen i Trondheim og regionen for øvrig. Det kan også bidra til at andre kommuner i regionen etablerer konkurrerende områder for dette. Dersom Bystyret åpner for en slik arealpolitikk, er det imidlertid stor sannsynlighet for at landbruksmyndighetene vil være negative. Et grunnleggende spørsmål er derfor hvilket ansvar i jordvernpolitikken kommunen selv ønsker å ta og hvilke prioriteringer en gjør i forholdet mellom ulike handelsområder i byen.

I samband med vurdering av aktuelle utbyggingsarealer på Lund Østre ved Ringvålvegen, uttalte Bystyret at man ønsket en vurdering av å lokalisere ny kirkegård i søndre deler av Trondheim til Leinstrand. Dette blir gjort i samband med kirkegårdsutredningen som pågår. Av de ubebygde områdene som omkranser Klett, er det kun i nord at man finner areal som ikke har matkornkvalitet. Dersom det på sikt skal vurderes ytterligere arealer for utbygging, er det derfor naturlig å primært se for seg en vekst i denne retningen. Avstanden opp til viktige viltområder er imidlertid kort, noe som innebærer at omfanget av aktuelle arealer er begrenset. Kommunedelplanen som ble utarbeidet i 1981 peker i tillegg på deler av arealene mellom eksisterende bebyggelse og E39/E6. Disse områdene vil imidlertid både berøre dyrkede og dyrkbare arealer og være utsatt for trafikkstøy.

3.3 Spongdal



Spongdal er det bygdesenteret hvor befolkningsøkningen har vært størst i de siste ti årene. Arealene som er bygget ut for bolig er primært konsentrert om sentrum av Spongdal, i tillegg er det to boligfelt om lag 1km sør for sentrum, ved Mule. Alle tjenestefunksjoner er samlet i sentrum, med bl.a. skole, legekontor, helse- og omsorgssenter og butikk. Skolen på Spongdal er aktuell for rehabilitering i 2008 og Trondheim Eiendom sammen med Trondheim byteknikk vil i samarbeid foreta en analyse av tre alternativ for dette. I første omgang skal det vurderes om skoleanlegget kan rehabiliteres slik det står, eller om det er mer økonomisk å bygge nytt. Det er også aktuelt å vurdere flytting av skolen til vestsiden av RV707, sør for veien til Byneset kirke. Innstilling fra administrasjonen om hvilke alternativ og tiltak som foreslås gjennomført

forventes framlagt i løpet av vinteren 2006-07.

Spongdal er omkranset av fulldyrket jordbruksareal mot nord og sør, mens det vest for sentrum er anlagt en golfbane. Mot nordøst og nordvest er det skogholt. RV707 fra Klett til Flakk går gjennom tettstedet. Avstand fra sentrum er om lag 24km, uavhengig av om man reiser om Flakk eller Klett. Busstilbudet omfatter to ruter med tilsammen 15 ganger i døgnet med 50 minutters reisetid. Området er tilkoblet offentlig vann og avløp.

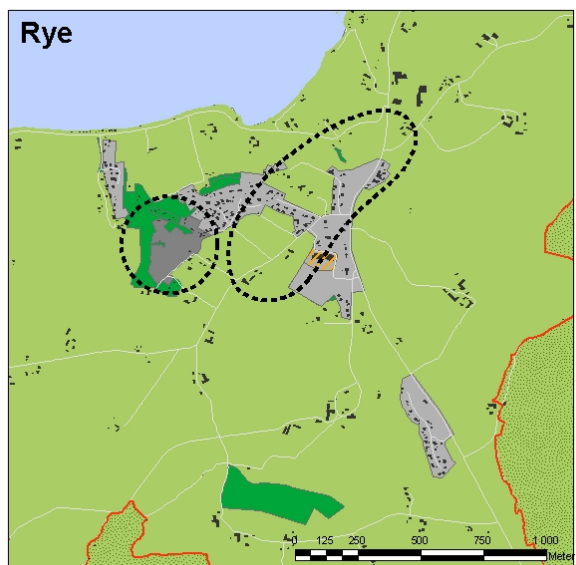
De arealene som har vært avsatt for framtidig boligbygging er på det nærmeste ferdig utbygd. Det er derfor behov for å se på alternative arealer for å ivareta behovet for mer utbyggingsareal. De gjeldende prinsippene for prioritering av utbyggingsareal utenfor byområdet, er at nye arealer bør ligge i tilknytning til de eksisterende grendesentrene. Tidligere private forslag som har vært fremmet på Spondal de siste årene har vært lokalisert utenfor sentrum, det er derfor behov for å foreta vurderinger på eget initiativ.

Rapporten for Spondal (1984) viser aktuelle utvidelsesområder i nordre deler av grendesentraet, sammen med utvidelser ved Mulbergan/Langbergan samt eventuelt et nytt felt ved Høyem. Av disse områdene er det arealene ved Høyem og området nordøst for Spondal som er ubebygd i dag. Også skogområdet nordvest for Spondal var vurdert i 1984, men det ble pekt på at denne skogen hadde en vesentlig lokalklimatisk betydning og bør bevares.

En utvidelse av Spondal mot nordøst vurderes å være best i forhold til å bygge opp under og forsterke bygdensenteret og gi nye boliger god tilgjengelighet til skole og lokal service. Deler av området er regulert til ny idrettsbane, mens øvrige deler er uregulert. Det er i dag opparbeidet og regulert idrettsplass om lag 700m nord for sentrum, med gangveg langs RV707. Det foreligger ikke konkrete planer for å flytte denne i overskuelig framtid, og behovet for å foreta en slik endring er usikkert. Skogsområdet sammen med tilgrensede jordbruksarealer er registrert som viktig naturtype. Det er ikke gjort registreringer om dette området er i bruk av barn til lek, men det må antas at større barn benytter området i større eller mindre omfang. Det bør likevel være grunn til å vurdere en omregulering og utvidelse av boligarealer i dette området. Høyemshaugen er allerede delvis bebygd, og det er begrenset hvor stor kapasitet denne vil kunne ha i forhold til å dekke framtidig etterspørsel. Samtidig ligger dette arealet lenger vekk fra sentrum og vil trolig kreve ytterligere investeringer med hensyn på infrastruktur.

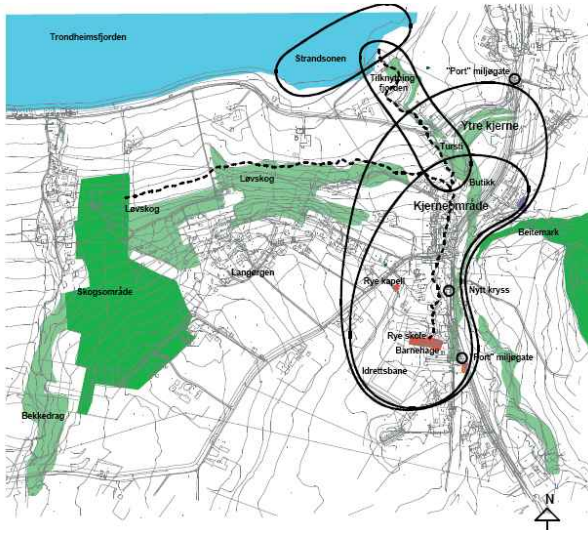
Det er i denne omgangen ikke vurdert andre lokaliteter i nærområdet til Spondal, men alternativene synes begrenset og enten innebære en mer spredt lokalisering eller nedbygging av dyrket areal.

3.4 Rye

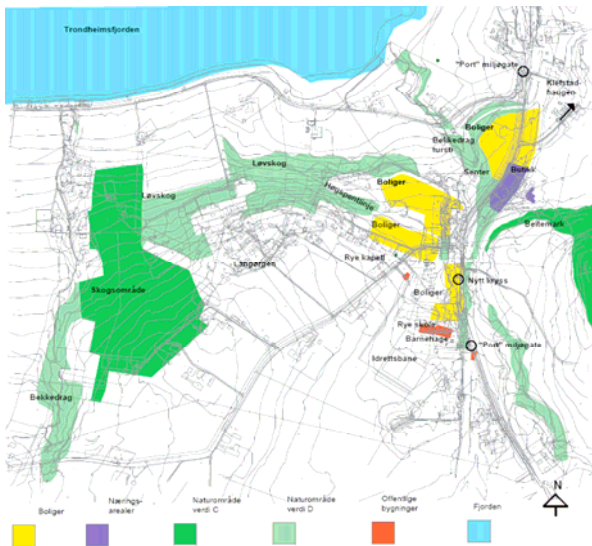


Rye er det eneste grendesenteret med nærhet til sjø og strandsone i Trondheim. Tettstedet ligger nordvent ned mot Trondheimsfjorden og det er også enkelte hytter i området. Skole og private virksomheter er lokalisert langs RV707, mens boligene i hovedsak ligger på vestsida av veien. Tettstedet ligger om lag 16km fra Midtbyen, og har busstilbud med dels to ruter 14 ganger i døgnet med 30 minutters kjøretid.

Tettstedet ligger omkranset av landbruksjord med kornkvalitet. Det er ikke registrert områder med spesielle verdier for natur eller vilt rundt bebyggelsen på Rye.



Figur 4. Nye Rye. Prinsippkisse for framtidig arealbruk. Trondheim byteknikk 2005.



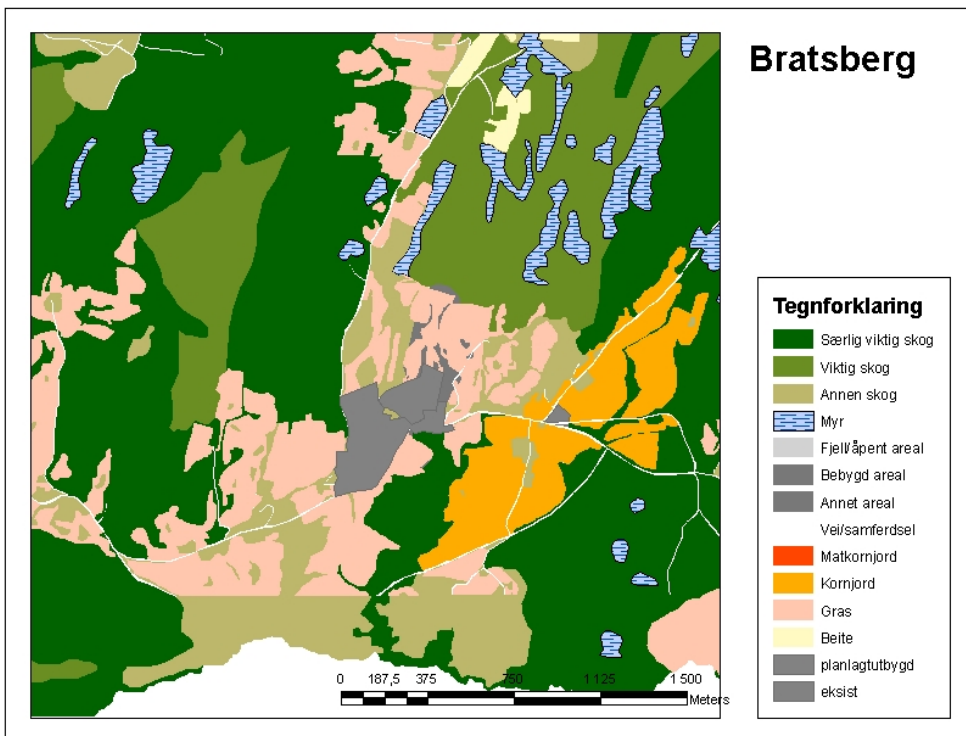
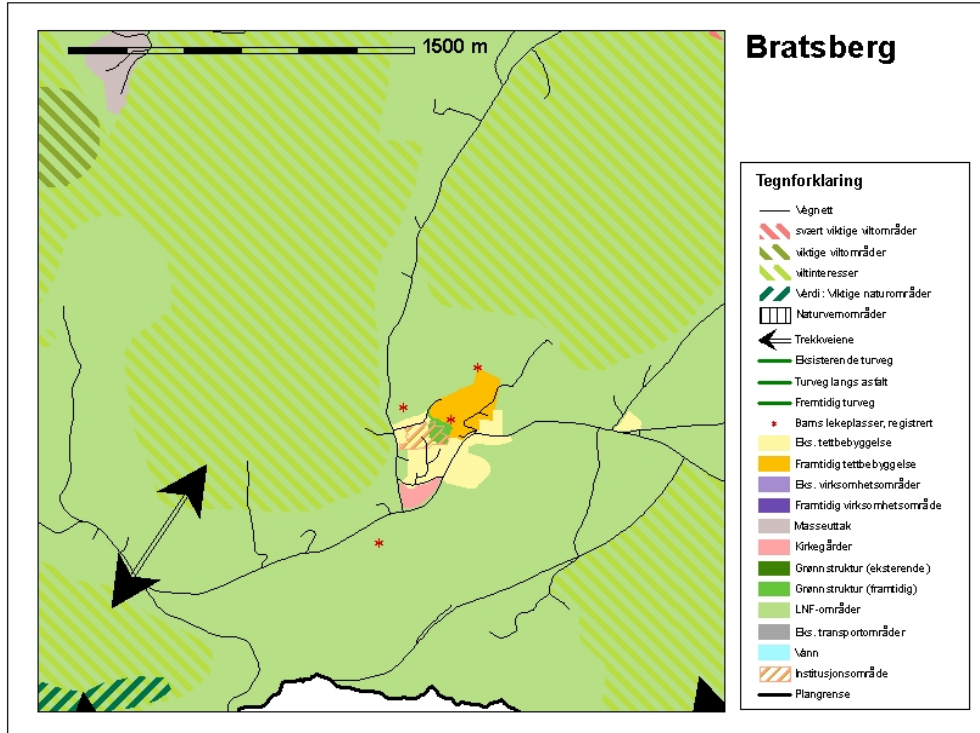
Figur 5. Nye Rye, alternativ 1. Mulighetsstudie for nye utbyggingsarealer på Rye, Trondheim byteknikk 2005

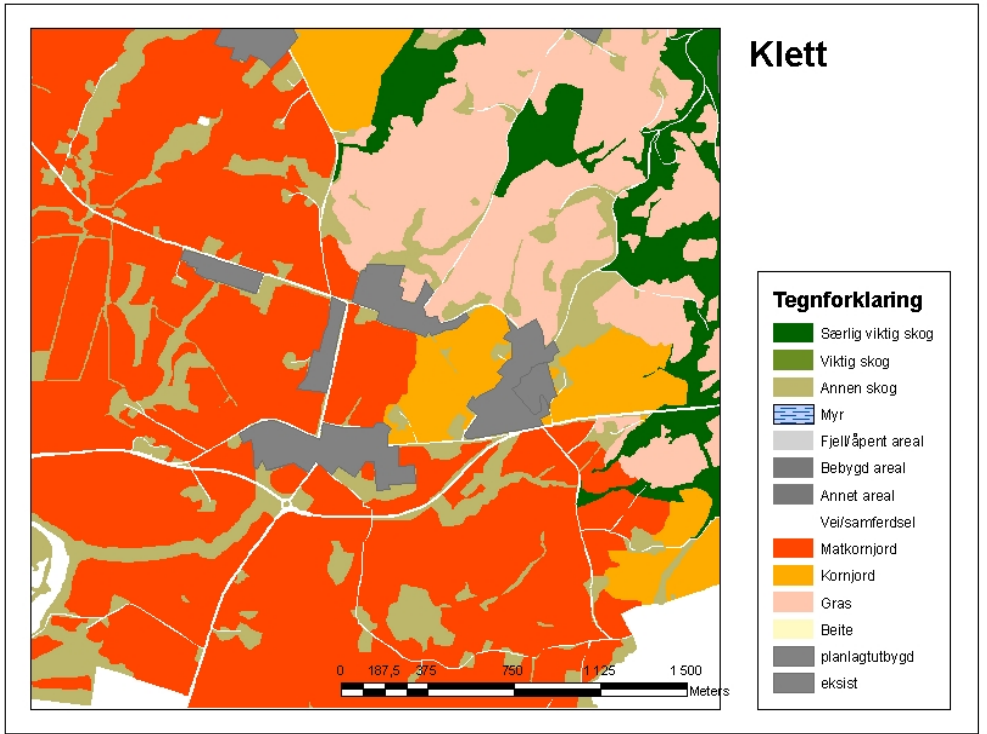
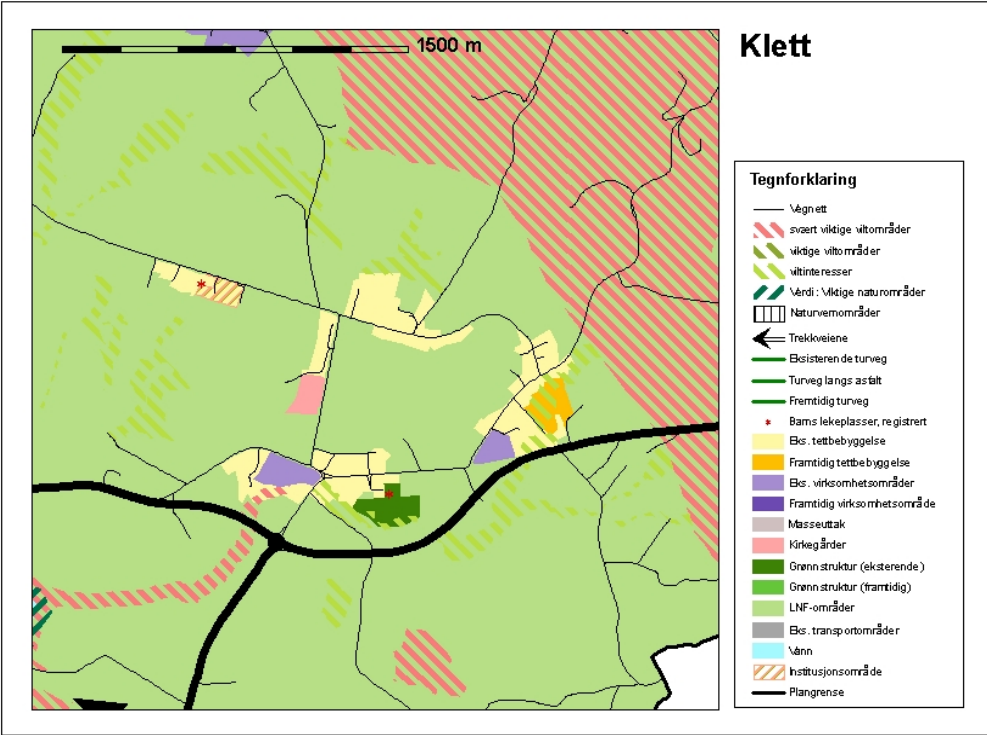
Sammen med Spongdal, er Rye det grendesentret i Trondheim med minst arealreserver for framtidig boligbygging. Trondheim byteknikk tok derfor i 2004 initiativ til "Tettstedsutvikling Rye" for å avklare aktuelle alternativer for framtidige boligområder. Rapporten som forelå i 2005 er utarbeidet gjennom et medvirkningsprosjekt med skolen og befolkningen på Rye. Denne foreslår en forsterking av sentrum, gjennom boligbygging i sentrale deler av tettstedet, delvis langs RV707 og delvis mot Langørgen. Det foreslås samtidig en opprusting av grøntdrag i området, med bedre tilgjengelighet til sjøen langs Rye-bekken. Konkret er det utarbeidet tre aktuelle scenarier for boligutbygging, med ulik vektlegging av aktuelle områder for omdisponering.

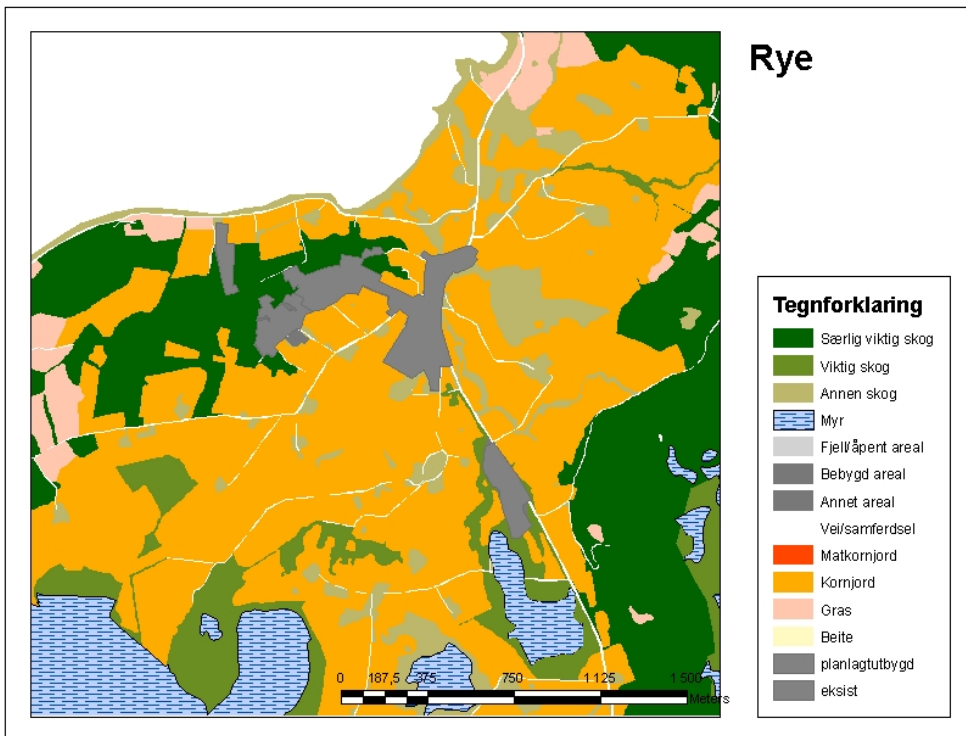
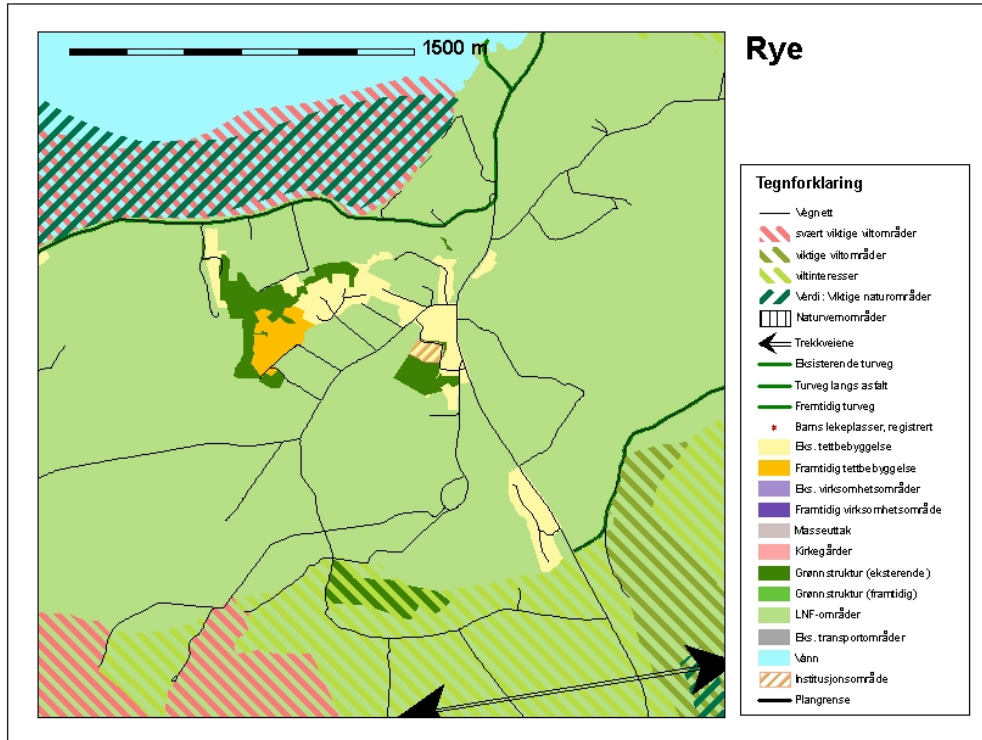
Alternativene avviker fra tidligere planer hvor utbyggingsarealene ble foreslått lokalisert lenger mot vest og vekk fra riksvegen. Disse skogsområdene er imidlertid viktige nærrekreasjonsområder. Alternativene som skisseres i mulighetsstudien gir samtidig en tydeligere forsterking av nærmiljøet i tettstedet.

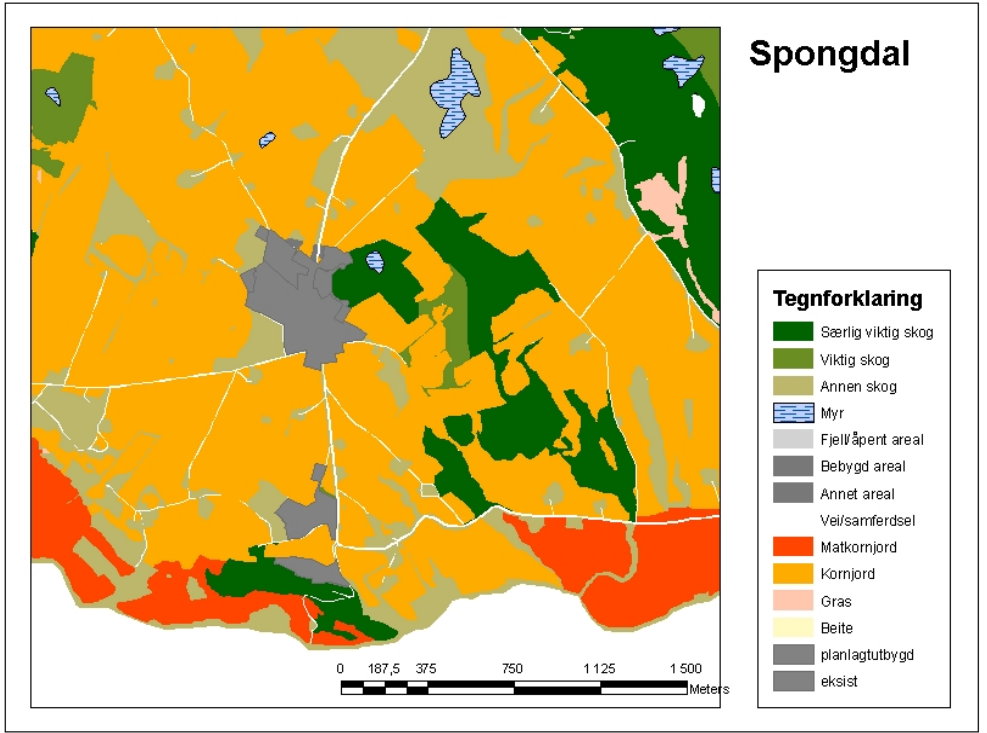
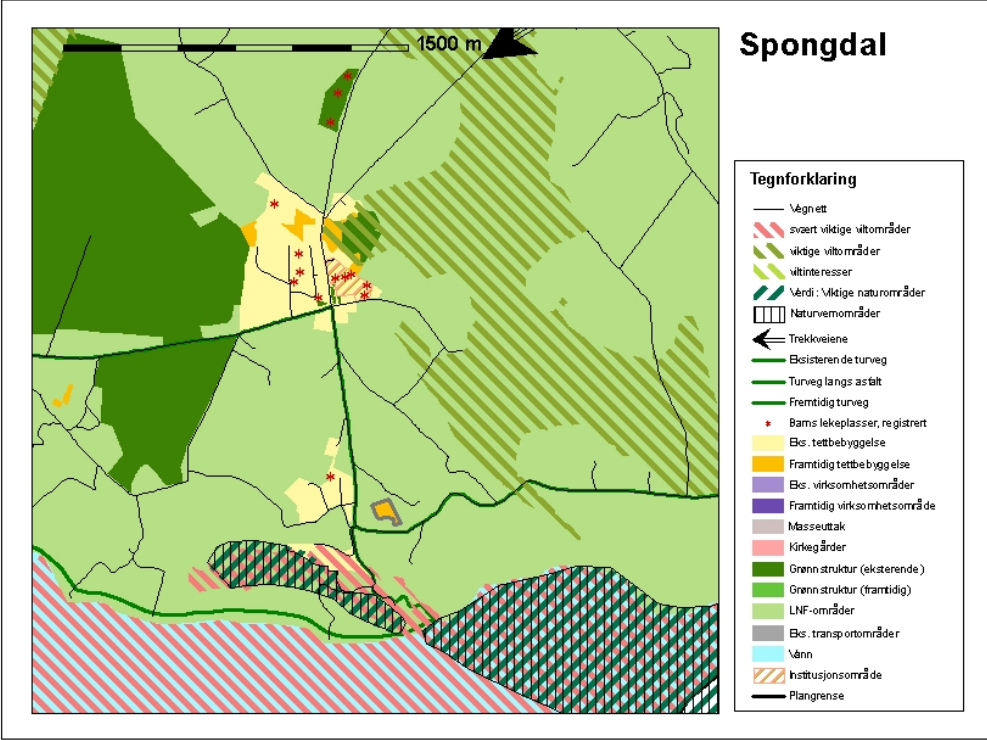
4 Vedlegg

4.1 Natur- og viltegristreringer og landbruksplan









4.2 Landskapregistrering Byneset

TEGNFORKLARING:



FIGUR 1:
LANDSKAPS-
FORMER

4.3 Litteratur

- Byutvikling og arealbruk, Kommuneplanrapport, Trondheim kommune 1982
- Kommunedelplan Byneset, Fjellanger Widerøe 1982-86
 1. Retningslinjer for planlegging og utbygging, 1982
 2. Gjennomføring av planleggingen, 1982
 3. Reguleringsplan Rye, 1982
 4. Reguleringsplan Spongdal 1984 (86)
- Kommunedelplan Leinstrand, Asplan 1981
- Nye Rye, rapport mulighetsstudie, Trondheim kommune 2005