Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	26.06.2012
Sak:	54/12
Tittel:	**Saksprotokoll: Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024, offentlig ettersyn**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	11/48667

VEDTAK:

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2012-2024 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. I tillegg til områder foreslått av rådmannen i saksframlegget, legges følgende områder ut til offentlig ettersyn og sendes på høring:

   12 Folldal
   40 Bjørkmyrtunet
   39 Kastbrekka
   45 Kvammen
   46 Charlottenlund østre
   52 Deler av Presthus gård
   17 Reppevegen 80, parsell B
   35 Øvre Rotvoll
   36 Øvre Rotvoll
   38 Øvre Rotvoll
   21 Del av Være østre
   55 Reppe
   33 Frydheim, Spongdal
   23/24 Lundåsen/Solberg
   19 Nedre Flatåsvei 1
   56 Okstad Østre – område som omfattes av vilttråkk tas ut av det videre arbeidet
   20 Oust Vestre
   87 Del av eiendom Skjetlein vgs.

   Formannskapet legger ut på høring en justering av Markagrensa for et areal avgrenset av Roald Amundsens veg, Christian Jelstrups veg og Møllebakken. Markagrensa flyttes til Roald Amundsens veg. Arealet på ca 20 da vurderes for boligformål.

   Plankartet og bestemmelsene er datert 12.6.2012.

2. Bystyret har tidligere vedtatt at det skal utarbeides en "grønn strek" som skal synliggjøres på plankart. En slik grønn strek vil kunne gi større forutsigbarhet både når det gjelder landbruksområder som skal vernes og landbruksområder som kan omdisponeres til andre formål. De fleste områdene som nå legges ut på offentlig ettersyn/høring er eksempler på hvordan en slik strek kan utvikles. Bygningsrådet ber derfor om at det legges vekt på å få innspill i høringsperioden på hvordan en slik grønn strek kan utformes.
3. I miljøpakken for transport har bystyret fastsatt som mål at 80 % av nye boliger skal komme i form av fortetting. Bygningsrådet vil påpeke at bynære områder som ligger mellom eksisterende boligområder, og som foreslås til boligformål gjennom denne saken, må forstås som fortetting av byen i denne sammenhengen.
4. Bygningsrådet ber om at det gjennom høringsprosessen synliggjøres for landbruksarealer hvilken type landbruk eiendommen benyttes til. For den enkelte eiendom skal det synliggjøres hvilke arealer som benyttes til beite og hvilke som benyttes til dyrking av korn. For kornareal skal det i tillegg vises til hvilken korntype som produseres, og anslått avlingspotensial pr dekar.
5. Bygningsrådet mener det er positivt at det skal beregnes klimagassutslipp ved etablering av bolig for den enkelte eiendom. En konsekvens av at det bygges for få boliger i Trondheim, vil være at flere velger å bosette seg i nabokommunene samtidig som de jobber i Trondheim. Bygningsrådet ber derfor om at en tilsvarende beregning blir gjort for IKAP ved neste behandling av denne.
6. Trondheim kommune baserer befolkningsprognosen på SSBs mellomalternativ, og boligbehov er basert på disse prognosene. Bygningsrådet ber om at befolkningsprognose og boligbehov i arealplanperioden kvalitetssikres i høringsperioden med tanke på å fange opp endringer. Herunder må kjent tilflytting som ikke er fanget opp i SSBs prognoser legges inn (eksempelvis flere studieplasser i Trondheim og konsekvenser av Stortingets vedtak om flytting av kampflybase til Ørland). Det samme gjelder eventuelle nye faktorer, som økt tilflytting til Norge fra euro-sonen grunnet euro-krisen. For bolig må det foretas en kritisk gjennomgang av realismen i at de arealene som allerede ligger inne faktisk blir utbygd i planperioden.
7. For å få mest mulig korrekte tall for nytt næringsareal som ligger inne i arealplanen, ber bygningsrådet om at det kvalitetssikres at eksisterende næringsareal som er foreslått omdisponert til andre formål er trukket fra (slik at det opereres med nettotall for hva som er tilgjengelig næringsareal i arealplanperioden).

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14

FLERTALLSMERKNAD – FrP, Ap, H:
Befolkningsframskrivninger
Ulike befolkningsframskrivninger fremstår som usikre. Kommuneplanens arealdel må ta høyde for at befolkningsveksten blir høyere enn antatt, og at boligbehovet blir deretter. Det er mer fornuftig og forutsigbart å ha ferdigregulerte boligområder som i verste fall ikke blir utbygd grunnet lav etterspørsel, enn å oppleve en stadig mangel på regulert boligareal med tilhørende høye boligpriser.

FLERTALLSMERKNAD – V, Ap, SV, KrF:
Bygningsrådet mener at hensikten med rulleringen av kommuneplanens arealdel 2012-2024 er å nå målsettingen om at Trondheim er en bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig.

Dette tilsier at arealplanleggingen skal være av et omfang slik at infrastrukturen rundt de nye utbyggingsområdene skal inneholde miljøvennlige løsninger. Dette gjelder særlig i forhold til bruk av energi til lys og varme og transportbehov.

Energiforbruket til boliger og næringsbygg skal minimaliseres og Trondheim bør ha en klar målsetting om å ligge godt under det statlige lovverk bestemmer av maksimalt energiforbruk. Både leveransen av vannbåren energi og elektrisitet må være produsert med minimale innslag av ikke fornybar energi. Oljefyring skal ikke være tillatt.

Miljøpakkens målsetting om at under 50 % (i dag 57 %) av transportbehovet i Trondheim gjennomføres med bil, skal være en klar premiss i forhold til videre arealplanlegging og prioritering av nye områder. Dette betyr at de nye boligområdene skal ligge nærmest mulig arbeidsplassene, høyere tetthet langs kollektivtraseer og nært lokalsentre med handel og offentlig service. For å gjennomføre dette kan det være at andre viktige rikspolitiske og kommunale retningslinjer må vike. Dette gjelder særlig innefor jordvern, parkering, havnevirksomhet og bruk av areal til næringsformål.

Rekkefølge av utbygging av nye areal til boligformål er også svært viktig. Vi må ikke komme opp i en situasjon at de minst miljøvennlige arealene til boligformål blir utbygd først og kan risikere at andre mer teknisk komplekse arealer blir utsatt eller ikke blir brukt til formålet. Et av tiltakene her kan være kommunen som en aktiv kjøper/selger av arealer for å planlegge utbyggingen og tidsplan. Den bærekraftige arealplanleggingen kan bli ivaretatt bedre enn i dag med en slik politisk føring.

FLERTALLSMERKNAD – H, Ap, FrP, V, SV, KrF:
Trondheim er en by i stor vekst. Det er gledelig, samtidig som det også innebærer enkelte utfordringer, blant annet fordi behovet for boliger øker dramatisk i årene som kommer.

Bygningsrådet ser det derfor som avgjørende at kommunen har en fremtidsrettet arealpolitikk, der hensynet både til fremtidig utbygging av boliger, behovet for næringsarealer og offentlige tjenesteyting blir ivaretatt på en god måte. Bygningsrådet finner imidlertid at rådmannens fremlagte forslag i alt for liten grad tar opp i seg de utfordringene Trondheim står overfor i tiden som kommer. Bygningsrådet mener at rådmannen i langt større grad enn i dag må være mer offensiv i sin planlegging.

Bygningsrådet understreker viktigheten av at Kommuneplanens arealdel (KPA) ivaretar effektiv arealutnyttelse hvor fortetting og nærhet til infrastruktur, er vesentlig for en miljøvennlig og god byutvikling. Samtidig vil fortsatt bevaring av grøntstruktur, hensynet til friluftsliv, bærekraftig landbruk, og dyre- og naturmangfoldet, være viktig for å skape gode bomiljø.

Behandling:

Geir Waage (Ap) foreslo pva Ap, SV, KrF:

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2012-2024 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. I tillegg til områder foreslått av rådmannen i saksframlegget, legges følgende områder ut til offentlig ettersyn og sendes på høring:

   12 Folldal
   40 Bjørkmyrtunet
   39 Kastbrekka
   45 Kvammen
   46 Charlottenlund østre
   52 Deler av Presthus gård
   17 Reppevegen 80, parsell B
   35 Øvre Rotvoll
   36 Øvre Rotvoll
   38 Øvre Rotvoll
   21 Del av Være østre
   55 Reppe
   33 Frydheim, Spongdal
   23/24 Lundåsen/Solberg
   19 Nedre Flatåsvei 1
   56 Okstad Østre – område som omfattes av vilttråkk tas ut av det videre arbeidet
   20 Oust Vestre
   87 Del av eiendom Skjetlein vgs.

   Formannskapet legger ut på høring en justering av Markagrensa for et areal avgrenset av Roald Amundsens veg, Christian Jelstrups veg og Møllebakken. Markagrensa flyttes til Roald Amundsens veg. Arealet på ca 20 da vurderes for boligformål.

   Plankartet og bestemmelsene er datert 12.6.2012.

Geir Waage (Ap) foreslo pva Ap, H, SV, KrF:

2. Bystyret har tidligere vedtatt at det skal utarbeides en ”grønn strek” som skal synliggjøres på plankart. En slik grønn strek vil kunne gi større forutsigbarhet både når det gjelder landbruksområder som skal vernes og landbruksområder som kan omdisponeres til andre formål. De fleste områdene som nå legges ut på offentlig ettersyn/høring er eksempler på hvordan en slik strek kan utvikles. Bygningsrådet ber derfor om at det legges vekt på å få innspill i høringsperioden på hvordan en slik grønn strek kan utformes.
3. I miljøpakken for transport har bystyret fastsatt som mål at 80 % av nye boliger skal komme i form av fortetting. Bygningsrådet vil påpeke at bynære områder som ligger mellom eksisterende boligområder, og som foreslås til boligformål gjennom denne saken, må forstås som fortetting av byen i denne sammenhengen.

4. Bygningsrådet ber om at det gjennom høringsprosessen synliggjøres for landbruksarealer hvilken type landbruk eiendommen benyttes til. For den enkelte eiendom skal det synliggjøres hvilke arealer som benyttes til beite og hvilke som benyttes til dyrking av korn. For kornareal skal det i tillegg vises til hvilken korntype som produseres, og anslått avlingspotensial pr dekar.
5. Bygningsrådet mener det er positivt at det skal beregnes klimagassutslipp ved etablering av bolig for den enkelte eiendom. En konsekvens av at det bygges for få boliger i Trondheim, vil være at flere velger å bosette seg i nabokommunene samtidig som de jobber i Trondheim. Bygningsrådet ber derfor om at en tilsvarende beregning blir gjort for IKAP ved neste behandling av denne.
6. Trondheim kommune baserer befolkningsprognosen på SSBs mellomalternativ, og boligbehov er basert på disse prognosene. Bygningsrådet ber om at befolkningsprognose og boligbehov i arealplanperioden kvalitetssikres i høringsperioden med tanke på å fange opp endringer. Herunder må kjent tilflytting som ikke er fanget opp i SSBs prognoser legges inn (eksempelvis flere studieplasser i Trondheim og konsekvenser av Stortingets vedtak om flytting av kampflybase til Ørland). Det samme gjelder eventuelle nye faktorer, som økt tilflytting til Norge fra euro-sonen grunnet euro-krisen. For bolig må det foretas en kritisk gjennomgang av realismen i at de arealene som allerede ligger inne faktisk blir utbygd i planperioden.
7. For å få mest mulig korrekte tall for nytt næringsareal som ligger inne i arealplanen, ber bygningsrådet om at det kvalitetssikres at eksisterende næringsareal som er foreslått omdisponert til andre formål er trukket fra (slik at det opereres med nettotall for hva som er tilgjengelig næringsareal i arealplanperioden).

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14

Elin Marie Andreassen (FrP) foreslo**:**
Bygningsrådet vedtar å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2012-2024 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Plankartet og bestemmelsene er datert 12.6.2012.

I tillegg til rådmannens forslag medregnes følgende forslag til omdisponeringer:

40 Bjørkmyrtunet – omdisponering til boligområde
12 Foldal gård 91/1 – omdisponering til boliger, med gårdstun til offentlig formål
39 Kastbrekka – omdisponering til bolig
81 Stubbanvegen – omdisponering til offentlig tjenesteyting
32 Øvre Tvereggen – omdisponering til bolig
46 Charlottenlund østre – omdisponering til bolig
52 Deler av Presthus gård – omdisponering til bolig
55 Reppe – omdisponering til bolig
64 Reppe Nordre – omdisponering til bolig
17/18 Reppevegen 80 – omdisponering til bolig
65/66 Reppeveien – omdisponering til bolig
35/36/37/38 Rotvoll øvre – omdisponering til ulike typer bebyggelse (bolig, næring)
11 Stokkan nedre/Foldal gård – omdisponering til bolig, samt parkeringsområde for utfartsparkering.

21 Del av Være østre – omdisponering til bolig
59 Havstein vestre – omdisponering til bolig
27 Havstein nordre – omdisponering til bolig
48 Kolonihage Ringvål – omdisponering til kolonihage(hytter)
10 Esp – omdisponering til næring
33 Frydheim – omdisponering til bolig
16 Granli Hage – omdisponering til bolig
53 Langørjan øvre – omdisponering til bolig
2 Lund vestre – omdisponering til bolig
23/24 Lundåsen/Solberg – omdisponering til bolig
19 Nedre Flatås veg I – omdisponering til bolig
28 Nordre Bakken (på Rye) – omdisponering til bolig
56 Okstad østre – omdisponering til bolig
20 Oust vestre – omdisponering til bolig
101 Ringvål – omdisponering til bolig
87 Del av eiendommen Skjetlein vgs – omdisponering til bolig
71 Spongdal sentrum – omdisponering til bolig
25 Kvenild eller Torgård nedre – omdisponering til næring
51 Dalen – omdisponering til bolig

I tillegg forberedes følgende endringer:

- Markagrensen endres for områdene Lian og Estenstad slik at de etablerte boligområdene blir liggende utenfor marka. Dette er viktig for å sikre den private eiendomsretten samt mulighetene for en forutsigbar og god håndhevelse av markagrensen.
- Det vedtas alternativ plassering av gravplassen som nå er vedtatt lagt til eiendommen Ust. Det vurderes i stedet lokalisering av gravplassen til Kattemskogen eller Kattem Nordre, samtidig som Ust omdisponeres for boligbygging.
- Eksisterende krav til tetthet videreføres.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende merknader pva FrP**:**
Merknad 1:
Fortetting og bomiljø
Kommuneplanens arealdel må møte utfordringene med framtidig befolkningsvekst på en måte som ivaretar både bomiljø og behovet for høy utnyttelse av tilgjengelige boligareal. Utvikling av nye boligområder må være preget av en helhetlig tankegang, med variert sammensetning av boliger i ulike områder. Dette innebærer at man i tillegg til å vurdere tetthet innenfor de enkelte utbyggingsprosjekt, også må vurdere om høyere tetthet i enkelte områder eller bydeler kan forsvare lavere tetthet andre steder. Mens blokkbebyggelse i noen områder bidrar til gode bomiljø og levende uterom, kan rekkehusbebyggelse og eneboliger sikre de samme kvalitetene i andre områder. På bakgrunn av dette endres ikke tetthetskravene for boliger pr. dekar.

Merknad 2:

Satellittutbygging og utbygging av større sammenhengende områder

Det synes å være ulike oppfatning rundt hva som kan betegnes som satellittutbygging, og i rådmannens forslag synes det å være lite ønskelig med videreutvikling av områder som tidligere er bygd ut som satellitter. Merknadsstillerne mener derimot at det i mange tilfeller vil være fornuftig å knytte områder som i dag fremstår som satelitter, sammen med andre boligområder gjennom utbygging av større sammenhengende områder. Større boligområder kan bidra til mindre transportbehov og mer effektiv transport, ved at nødvendige funksjoner kommer nærmere eller blir lettere tilgjengelig.

Merknad 3:

Befolkningsframskrivninger

Ulike befolkningsframskrivninger fremstår som usikre. Kommuneplanens arealdel må ta høyde for at befolkningsveksten blir høyere enn antatt, og at boligbehovet blir deretter. Det er mer fornuftig og forutsigbart å ha ferdigregulerte boligområder som i verste fall ikke blir utbygd grunnet lav etterspørsel, enn å oppleve en stadig mangel på regulert boligareal med tilhørende høye boligpriser.

Yngve Brox (H) foreslo:

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2012-2024 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. I tillegg til områder foreslått av rådmannen i saksframlegget, legges følgende områder ut til offentlig ettersyn og sendes på høring:

   54 Bratsberg, Kvålstrøa
   61 Kvammen sandtak
   81 Stubbanvegen 86
   32 Øvre TVerreggen
   41 Ranheim (i tråd med forslagsstiller)
   64 Reppe nordre
   65/66 Reppevegen og Ranheimsmoen
   58 Revset
   67/68 Dorthealyst – til næringsformål
   59 Havstein vestre
   10 Esp
   16 Granli hage
   9 Kolstadvegen
   53 Langørjan øvre 5
   2(24) Lund vestre
   28 Nordre Bakken
   60 Nytrøa
   101 Ringvål
   89 Travbane, Tillerbakken
   25 Kvenild/"Torgård Nedre"
   29 Granås gård vest

22 Tungavegen 26
12 Folldal
40 Bjørkmyrtunet
39 Kastbrekka
45 Kvammen
46 Charlottenlund østre
52 Deler av Presthus gård
17 Reppevegen 80, parsell B
35 Øvre Rotvoll
36 Øvre Rotvoll
38 Øvre Rotvoll
21 Del av Være østre
55 Reppe
33 Frydheim, Spongdal
23/24 Lundåsen/Solberg
19 Nedre Flatåsvei 1
56 Okstad Østre – område som omfattes av vilttråkk tas ut av det videre arbeidet
20 Oust Vestre

Følgende foreslått av rådmannen legges ikke ut til offentlig ettersyn:
90 Bussdepot Østre Ranheim

Yngve Brox (H) fremmet følgende merknad pva H:
Trondheim er en by i stor vekst. Det er gledelig, samtidig som det også innebærer enkelte utfordringer, blant annet fordi behovet for boliger øker dramatisk i årene som kommer.

Bygningsrådet ser det derfor som avgjørende at kommunen har en fremtidsrettet arealpolitikk, der hensynet både til fremtidig utbygging av boliger, behovet for næringsarealer og offentlige tjenesteyting blir ivaretatt på en god måte. Bygningsrådet finner imidlertid at rådmannens fremlagte forslag i alt for liten grad tar opp i seg de utfordringene Trondheim står overfor i tiden som kommer. Bygningsrådet mener at rådmannen i langt større grad enn i dag må være mer offensiv i sin planlegging.

Bygningsrådet understreker viktigheten av at Kommuneplanens arealdel (KPA) ivaretar effektiv arealutnyttelse hvor fortetting og nærhet til infrastruktur, er vesentlig for en miljøvennlig og god byutvikling. Samtidig vil fortsatt bevaring av grøntstruktur, hensynet til friluftsliv, bærekraftig landbruk, og dyre- og naturmangfoldet, være viktig for å skape gode bomiljø.

Jon Gunnes (V) fremmet følgende merknad pva V:
Merknadsstiller mener at hensikten med rulleringen av kommuneplanens arealdel 2012-2024 er å nå målsettingen om at Trondheim er en bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig.

Dette tilsier at arealplanleggingen skal være av et omfang slik at infrastrukturen rundt de nye utbyggingsområdene skal inneholde miljøvennlige løsninger. Dette gjelder særlig i forhold til bruk av energi til lys og varme og transportbehov.

Energiforbruket til boliger og næringsbygg skal minimaliseres og Trondheim bør ha en klar målsetting om å ligge godt under det statlige lovverk bestemmer av maksimalt energiforbruk. Både leveransen av vannbåren energi og elektrisitet må være produsert med minimale innslag av ikke fornybar energi. Oljefyring skal ikke være tillatt.

Miljøpakkens målsetting om at under 50 % (i dag 57 %) av transportbehovet i Trondheim gjennomføres med bil, skal være en klar premiss i forhold til videre arealplanlegging og prioritering av nye områder. Dette betyr at de nye boligområdene skal ligge nærmest mulig arbeidsplassene, høyere tetthet langs kollektivtraseer og nært lokalsentre med handel og offentlig service. For å gjennomføre dette kan det være at andre viktige rikspolitiske og kommunale retningslinjer må vike. Dette gjelder særlig innefor jordvern, parkering, havnevirksomhet og bruk av areal til næringsformål.

Rekkefølge av utbygging av nye areal til boligformål er også svært viktig. Vi må ikke komme opp i en situasjon at de minst miljøvennlige arealene til boligformål blir utbygd først og kan risikere at andre mer teknisk komplekse arealer blir utsatt eller ikke blir brukt til formålet. Et av tiltakene her kan være kommunen som en aktiv kjøper/selger av arealer for å planlegge utbyggingen og tidsplan. Den bærekraftige arealplanleggingen kan bli ivaretatt bedre enn i dag med en slik politisk føring.

Votering:
Innstillingen fikk ingen stemmer og falt.
Andreassens forslag fikk 1 stemme (1FrP) og falt.
Brox' forslag fikk 3 stemmer (3H) og falt.
Waages forslag 1 pva Ap, SV, KrF ble enstemmig vedtatt.
Waages forslag 2 pva Ap, H, SV, KrF ble vedtatt mot 1 stemme (1FrP).
Waages forslag 3 pva Ap, H, SV, KrF ble vedtatt mot 1 stemme (1FrP).
Waages forslag 4 pva Ap, H, SV, KrF ble enstemmig vedtatt.
Waages forslag 5 pva Ap, H, SV, KrF ble vedtatt mot 1 stemme (1FrP).
Waages forslag 6 pva Ap, H, SV, KrF ble enstemmig vedtatt.
Waages forslag 7 pva Ap, H, SV, KrF ble enstemmig vedtatt.
Ingen flere sluttet seg til merknad 1 fra FrP, som dermed ble en mindretallsmerknad.
H sluttet seg til merknad 2 fra FrP, som dermed ble en mindretallsmerknad.
Ap, H sluttet seg til merknad 3 fra FrP.
Ap, SV, KrF sluttet seg til merknaden fra V.
Ap, FrP, V, SV, KrF sluttet seg til merknaden fra H.

Knut Fagerbakke
Fung. ordfører

Øyvind Øyen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift