

## Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Bystyret

**Møtedato:** 28.04.2021

**Sak:** 60/21

**Tittel:** **Saksprotokoll - Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel**

---

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

**Arkivsak:** 20/53099

### Vedtak:

Bystyret ber Kommunedirektøren legge følgende til grunn for arbeidet med ny arealdel:

1. Områder som tilbakeføres til LNF-formål
  - a. Følgende områder tilbakeføres til LNF og omfattes av grønn strek: Feltene Reppevegen (1), Dragvoll-området (6 - de tre områdene øst for Stordalsbekken og Gamle Jonsvannsvei), Foldal gård (8b sørøst for vannskillet), to mindre områder i Buenget (14b), Vestre Utleir (18) og Bratsberg (21a).
  - b. Følgende områder tilbakeføres til LNF, men omfattes ikke av grønn strek: Dragvoll (6 og 16 tre områder vest for Stordalsbekken) og Foldal gård (8b, nordvest for vannskillet).
2. Vestre Lund (12) beholdes til boligformål.
3. Fossegrenda 23 (8a) beholdes som byggeområde med formål tjenesteyting.
4. Overvik (3)
  - a. Feltene B10, B11, KBA1, KBA2 og KBA3 tas ut av gjeldende områdeplan og tilbakereguleres til LNF-formål og innlemmes i grønn strek.
  - b. Feltene B1-B9 og o\_NA beholdes til utbyggingsformål.
  - c. Kommunedirektøren bes komme tilbake til formannskapet i løpet av 2021 med en sak som vurderer alternativ plassering av idrettsflater for Ranheim IL. Det må vurderes om dette skal løses innenfor vedtatt området (B1-B9) eller om det kan løses et annet sted i bydelen.
  - d. Bystyret vedtar at det ikke er behov for veiløsning som er vedtatt i områdeplan, og ber kommunedirektøren komme tilbake til bystyret med en justering av områdeplan som ivaretar behov for infrastruktur og servicefunksjoner innenfor nytt vedtatt utbyggingsområde(B1-B9).
5. Øvre Rotvoll sør (5) unntatt feltene B22 og B25 beholdes til boligformål. Bystyret tar i mai opp igjen behandling av områdeplanen, slik den forelå til bystyrets møte 5.12.2019. Kommunedirektøren bes opplyse om endringer som følge av vedtak i denne saken, i tilleggsnotat til bystyrets behandling.
6. Øvre Rotvoll nord (4) og sør (5, feltene B22 og B25) vurderes i forbindelse med arbeidet med ny arealdel (KPA), og kommunedirektøren bes igangsette arbeid med å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i disse feltene.

## TRONDHEIM KOMMUNE

7. Bystyret ber Kommunedirektøren igangsette arbeid med å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i feltene som foreslås endret til LNF-formål.
8. Bystyret legger følgende føringer til grunn for utbyggingsrekkefølge for byutviklingen, kriteriene skal vurderes i alle områdeplaner og reguleringsplaner.
  - a. Planstatus for det aktuelle området.
  - b. Skole- og barnehagekapasitet.
  - c. Vekting med metoden for nullvekstmål og byutviklingsstrategien. Byen skal bygges innenfra og utover, med fokus på nærhet til sentrumsområder.
  - d. God balanse i hva som bygges, både av typer bolig, tilstrekkelig med familieboliger, seniorboliger og kategoriboliger, og god variasjon i prissegment.
  - e. Nærhet til områder som inngår i overordnede planer for utvikling av bydelssenter og andre områder utpekt for tettstedsutvikling.
  - f. Det skal også sikres at det til enhver tid er nok areal under utvikling til at det ikke oppstår en prisdrivende faktor med underlevering av boliger i markedet.
9. Bystyret ber kommunedirektøren fortsette med 2 årig rullering av skolebehovsplan og legge til grunn metoden som ble presentert i sak om skolestruktur Lade - Lilleby for utredning av behov i områder. Ledig skolekapasitet er en avgjørende føring for å gi rammetillatelse for utbygging, og bystyret mener mer aktiv bruk av skolebehovsplanen gir bystyret et nødvendig styringsverktøy for å styre boligbyggingen. Skolebehovsplanen må derfor rulleres to ganger i bystyreperioden slik at bystyret alltid har oppdatert informasjon om kommunens investeringsbehov.
10. Bystyret ber kommunedirektøren utarbeide en boligbehovsplan som skal behandles i bystyret samtidig som skolebehovsplanen. Boligbehovsplanen skal legge føringer for hvor stor boligpotensiale hver bydel har knyttet til skolekapasitet, og saken skal rulleres sammen med skolebehovsplanen. Boligbehovsplanen må også vurdere årlig utbyggingspotensiale og boligbygging opp mot kriterier i byutviklingsstrategien.
11. Områdene på Dragvoll (6 og 16), vest for Stordalsbekken, er naturlig å se i sammenheng med utvikling av bydelssenter når universitetet flytter. Områdene blir en del av områdeplanen for Dragvoll når den kommer til behandling.
12. I arbeidet med skolestruktur og behov på Ranheim, ber Bystyret om at kommunedirektøren tar utgangspunkt i eksisterende skolebygg da de dekker skolebehovet i bydelen. Bystyret ber samtidig om at skolegrenser vurderes slik at nærskoleprinsippet opprettholdes, og at gamle Ranheim skole oppgraderes slik at den kan bli en permanent skole for området.

Flertallsmerknad – V, Ap, SV, MDG, Sp, FrP, PP:

Med et bystyrevedtak som innebærer utbygging av Rotvoll sør vil det være viktig å få på begynt Brundalsforbindelsen snarest. En endring av den planlagte veiløsningen på Overvik vil også gjøre det nødvendig med en vesentlig utbedring av de trafikale forhold på Charlottenlund.

### Behandling:

Sivert Haugen Bjørnstad (FrP) forlot møtet under behandling av saken, inhabil etter forvaltningsloven § 6, andre ledd. Lars Oddgeir Andresen (Uavh) deltok.

Dokumenter til møtet:

## TRONDHEIM KOMMUNE

- Notater fra kommunedirektøren 21.04.2021, 26.04.2021, 27.04.2021, 27.04.2021.
- E-post 22.04.2020 fra Foldal Gård AS v/Bård Gjervan
- E-post 26.04.2020 fra Trym Bolig AS v/Terje Steen

Elin Marie Andreassen (FrP) alternativt forslag på vegne av FrP:

Bystyret vedtar at områder med avklart arealformål i gjeldende KPA ikke underlegges utbyggingsrekkefølge. Områder med avklart arealformål i gjeldende KPA kan utvikles i tråd med arealformålet.

Geirmund Lykke (KrF) alternativt forslag på vegne av KrF, R, Uavh:

1. Til punkt 4: Feltet Overvik (3) skal tilbakeføres til arealformålet LNF i arbeidet med arealdelen. Unntaket er de nordligste feltene i den vedtatte områdeplanen som kan detaljreguleres og bygges ut i tråd med områdeplanen. Dette gjelder resten av B1, felt B2, o\_GV4 og o\_NA i områdeplankartet.
2. Til punkt 5: Feltet Øvre Rotvoll sør (5) skal tilbakeføres til arealformålet LNF i arbeidet med arealdelen.
3. Til punkt 6: Feltet Øvre Rotvoll, nordre del (4, trekanttomta og området rett sør for Omkjøringsvegen), settes av til LNF i arbeidet med arealdelen.

Silje Salomonsen (SV) alternativt forslag på vegne av SV, Ap, MDG, Sp:

Bystyret ber Kommunedirektøren legge følgende til grunn for arbeidet med ny arealdel:

1. Områder som tilbakeføres til LNF-formål
  - a. Følgende områder tilbakeføres til LNF og omfattes av grønn strek: Feltene Reppevegen (1), Dragvoll-området (6 - de tre områdene øst for Stordalsbekken og Gamle Jonsvannsvei), Foldal gård (8b sørøst for vannskillet), to mindre områder i Buenget (14b), Vestre Utleir (18) og Bratsberg (21a).
  - b. Følgende områder tilbakeføres til LNF, men omfattes ikke av grønn strek: Dragvoll (6 og 16 tre områder vest for Stordalsbekken) og Foldal gård (8b, nordvest for vannskillet).
2. Vestre Lund (12) beholdes til boligformål.
3. Fossegrenda 23 (8a) beholdes som byggeområde med formål tjenesteyting.
4. Overvik (3)
  - a. Feltene B10, B11, KBA1, KBA2 og KBA3 tas ut av gjeldende områdeplan og tilbakereguleres til LNF-formål og innlemmes i grønn strek.
  - b. Feltene B1-B9 og o\_NA beholdes til utbyggingsformål.
  - c. Kommunedirektøren bes komme tilbake til formannskapet i løpet av 2021 med en sak som vurderer alternativ plassering av idrettsflater for Ranheim IL. Det må vurderes om dette skal løses innenfor vedtatt området (B1-B9) eller om det kan løses et annet sted i bydelen.
  - d. Bystyret vedtar at det ikke er behov for veiløsning som er vedtatt i områdeplan, og ber kommunedirektøren komme tilbake til bystyret med en justering av områdeplan som ivaretar behov for infrastruktur og servicefunksjoner innenfor nytt vedtatt utbyggingsområde(B1-B9).
5. Øvre Rotvoll sør (5) unntatt feltene B22 og B25 beholdes til boligformål. Bystyret tar i mai opp igjen behandling av områdeplanen, slik den forelå til bystyrets møte 5.12.2019. Kommunedirektøren bes opplyse om endringer som følge av vedtak i denne saken, i tilleggsnotat til bystyrets behandling.

## TRONDHEIM KOMMUNE

6. Øvre Rotvoll nord (4) og sør (5, feltene B22 og B25) vurderes i forbindelse med arbeidet med ny arealdel (KPA), og kommunedirektøren bes igangsette arbeid med å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i disse feltene.

7. Bystyret ber Kommunedirektøren igangsette arbeid med å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i feltene som foreslås endret til LNF-formål.

Marte Løvik (Sp) alternativt forslag på vegne av SV, Ap, MDG, Sp:

8. Bystyret legger følgende føringer til grunn for utbyggingsrekkefølge for byutviklingen, kriteriene skal vurderes i alle områdeplaner og reguleringsplaner.

a. Planstatus for det aktuelle området.

b. Skole- og barnehagekapasitet.

c. Vekting med metoden for nullvekstmål og byutviklingsstrategien. Byen skal bygges innenfra og utover, med fokus på nærhet til sentrumsområder.

d. God balanse i hva som bygges, både av typer bolig, tilstrekkelig med familieboliger, seniorboliger og kategoriboliger, og god variasjon i prissegment.

e. Nærhet til områder som inngår i overordnede planer for utvikling av bydelssenter og andre områder utpekt for tettstedsutvikling.

f. Det skal også sikres at det til enhver tid er nok areal under utvikling til at det ikke oppstår en prisdrivende faktor med underlevering av boliger i markedet.

9. Bystyret ber kommunedirektøren fortsette med 2 årig rullering av skolebehovsplan og legge til grunn metoden som ble presentert i sak om skolestruktur Lade - Lilleby for utredning av behov i områder. Ledig skolekapasitet er en avgjørende føring for å gi rammetillatelse for utbygging, og bystyret mener mer aktiv bruk av skolebehovsplanen gir bystyret et nødvendig styringsverktøy for å styre boligbyggingen. Skolebehovsplanen må derfor rulleres to ganger i bystyreperioden slik at bystyret alltid har oppdatert informasjon om kommunens investeringsbehov.

10. Bystyret ber kommunedirektøren utarbeide en boligbehovsplan som skal behandles i bystyret samtidig som skolebehovsplanen. Boligbehovsplanen skal legge føringer for hvor stor boligpotensiale hver bydel har knyttet til skolekapasitet, og saken skal rulleres sammen med skolebehovsplanen. Boligbehovsplanen må også vurdere årlig utbyggingspotensiale og boligbygging opp mot kriterier i byutviklingsstrategien.

11. Områdene på Dragvoll (6 og 16), vest for Stordalsbekken, er naturlig å se i sammenheng med utvikling av bydelssenter når universitetet flytter. Områdene blir en del av områdeplanen for Dragvoll når den kommer til behandling.

12. I arbeidet med skolestruktur og behov på Ranheim, ber Bystyret om at kommunedirektøren tar utgangspunkt i eksisterende skolebygg da de dekker skolebehovet i bydelen. Bystyret ber samtidig om at skolegrenser vurderes slik at nærskoleprinsippet opprettholdes, og at gamle Ranheim skole oppgraderes slik at den kan bli en permanent skole for området.

Svein Otto Nilsen (PP) tilleggsforslag på vegne av PP:

Bystyret ser det som viktig at området (felt 1) Reppevegen beholdes til boligformål.

Potensiale for grønne reiser tar ikke høyde for positive ringvirkninger nye utbyggingsprosjekter kan ha for byen og nullvekstmålet. Planlagt prosjekt felt 1 Reppevegen vil utløse rekkefølgekrav om ny tverrforbindelse til Vikåsen, og bidra til at flere kan gå og sykle til skole, barnehage og butikk. Samtidig vil flere boliger gi økt grunnlag for butikk og kollektivtransport. Planlagt prosjekt vil bidra til trafiksikker adkomst til eksisterende

## TRONDHEIM KOMMUNE

boligområde og alternativt må kommunen ta denne kostnaden alene. Detaljregulering av feltet ble vedtatt igangsatt av bygningsrådet i sak 61/19 i april 2019. Begrunnelsen var bl.a. at kollektivdekningen er god og at omtalte tverrforbindelse til Vikåsen kan realiseres. Eventuelle nye boliger på Reppe bør ha hovedatkomst via regulert tverrforbindelse mellom Vikåsen og Reppe. Denne tverrforbindelsen ble første gang vedtatt av bystyret i 1999. Bygging av ny tverrforbindelse mellom Reppe og Vikåsen vil redusere trafikkbelastningen på Reppevegen.

Roald Arentz (R) tilleggsforslag på vegne av R, KrF, Uavh:

Brundalsforbindelsen skal, dersom den etableres, være en trasé forbeholdt kollektivtrafikk og myke trafikanter, i tråd med Byvekstavlens nullvekstmål for persontransport med bil.

Ingrid Skjøtskift (H) merknad på vegne av H:

1. Bystyret understreker at overordnede planer, som gjeldende KPA og vedtatte områdeplaner, legger til rette for utvikling av nye boligområder i Trondheim. Utvikling av nye boligområder er nødvendig for å sikre god tilgang på varierte boliger, det gjelder hele spekteret fra større familieboliger til rimelige boliger for førstegangsetablerere, og fra urbane leiligheter til rekkehus og småhus. Byen trenger et mangfold av boliger i ulike bydeler.

Hensynet til helhetlig planlegging og langsiktige investeringer, blant annet når det gjelder felles infrastruktur, lokalsenter, idretts- og nærmiljøanlegg, skoler, osv, tilsier at rammene for boligbygging må være forutsigbare og langsiktige. Bystyret mener det ikke er riktig å stanse eller på annen måte forlenge usikkerheten rundt store boligprosjekter, med de konsekvensene dette vil utløse for byen og alle involverte. Endringer i arealbruken må skje gjennom planprosess i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

2. Bystyret har gjennom gjeldende KPA og vedtatt områdereguleringsplan lagt til rette for at Overvik kan utvikles som et helhetlig boligområde, med felles infrastruktur, lokalsenter, idrettsanlegg, skole, lokale servicetilbud, etc.

Merknadsstillerne vil advare mot å reversere betydelige deler av planene, og/ eller sette dem ut av spill. Dette vil få konsekvenser for hele Østbyen, blant annet ved at Jakobsli skole blir ytterligere forsinket, og at det skapes ny usikkerhet rundt etableringen av idrettsanlegg. Østbyen er allerede betydelig på etterskudd når det gjelder skole- og idrettstilbud. Reversering av områdeplanen vil også svekke grunnlaget for gode kollektivløsninger og muligheten til å utvikle nye energiløsninger. Merknadsstillerne vil videre advare mot at reversering av vedtatte planer vil kunne skape usikkerhet ved verdien av nylig vedtatte planer, og dermed øke risikoen og kostnadene knyttet til boligprosjekter.

Erling Moe (V) merknad på vegne av V:

Med et bystyrevedtak som innebærer utbygging av Rotvoll sør vil det være viktig å få på begynt Brundalsforbindelsen snarest. En endring av den planlagte veiløsningen på Overvik vil også gjøre det nødvendig med en vesentlig utbedring av de trafikale forhold på Charlottenlund.

## TRONDHEIM KOMMUNE

### Votering:

- Andreassens forslag fikk 17 stemmer (14H, 3FrP) og falt mot 50 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 3PP, 1KrF, 2Uavh).
- Innstillingen pkt 1, 2, 3, 7 fikk 6 stemmer (4R, 1KrF, 1Uavh) og falt mot 61 stemmer (17Ap, 14H, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3FrP, 3V, 3PP, 1Uavh).
- Innstillingen pkt 4, 5, 6 fikk ingen stemmer og falt.
- Lykkes forslag 1 fikk 7 stemmer (4R, 1KrF, 2Uavh) og falt mot 60 stemmer (17Ap, 14H, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3FrP, 3V, 3PP).
- Lykkes forslag 2 fikk 7 stemmer (4R, 1KrF, 2Uavh) og falt mot 60 stemmer (17Ap, 14H, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3FrP, 3V, 3PP).
- Lykkes forslag 3 fikk 7 stemmer (4R, 1KrF, 2Uavh) og falt mot 60 stemmer (17Ap, 14H, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3FrP, 3V, 3PP).
- Nilsens forslag 3 fikk 6 stemmer (3FrP, 3PP) og falt mot 61 stemmer (17Ap, 14H, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 1KrF, 2Uavh).
- Salomonsens forslag unntatt pkt 1 og 4a ble vedtatt med 40 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3V) mot 27 stemmer (14H, 4R, 3FrP, 3PP, 1KrF, 2Uavh).
- Salomonsens forslag 1 ble vedtatt med 46 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 1KrF, 1Uavh) mot 21 stemmer (14H, 3FrP, 3PP, 1Uavh).
- Salomonsens forslag 4a ble vedtatt med 46 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 1KrF, 1Uavh) mot 21 stemmer (14H, 3FrP, 3PP, 1Uavh).
- Løviks forslag unntatt pkt 8 og 9 ble vedtatt med 40 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 3V) mot 27 stemmer (14H, 4R, 3FrP, 3PP, 1KrF, 2Uavh).
- Løviks forslag 8 ble vedtatt med 46 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 1KrF, 1Uavh) mot 21 stemmer (14H, 3FrP, 3PP, 1Uavh).
- Løviks forslag 9 ble vedtatt med 46 stemmer (17Ap, 8SV, 7MDG, 5Sp, 4R, 3V, 1KrF, 1Uavh) mot 21 stemmer (14H, 3FrP, 3PP, 1Uavh).
- Arentz' forslag fikk 21 stemmer (8SV, 7MDG, 4R, 1KrF, 1Uavh) og falt mot 46 stemmer (17Ap, 14H, 5Sp, 3FrP, 3V, 3PP, 1Uavh).
- Flertallsmerknaden fra komiteen ble ikke tatt videre.
- FrP, PP sluttet seg til merknad 1 fra H (mindretallsmerknad).
- FrP, PP sluttet seg til merknad 2 fra H (mindretallsmerknad).
- Ap, SV, MDG, Sp, FrP, PP sluttet seg til merknaden fra V.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*