

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Trondheim

ny arealdel
- for en
bærekraftig by
og et **godt sted**
å leve

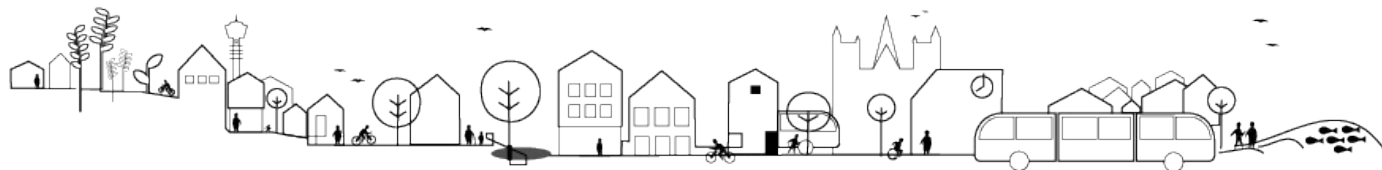
Trondheim Bylab 2. november 2023

Byplankontoret Trondheim kommune

- Merete Wist, prosjektleder KPA
- Anne Mollan, prosjektgruppe KPA



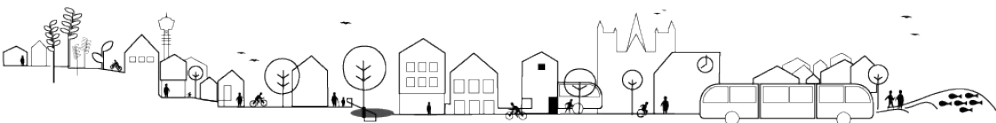
TRONDHEIM
KOMMUNE



Status ny KPA for Trondheim

Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling er klart.

- første utkast publisert 08.05.23
- andre utkast - etter politisk bestilt tilleggshøring i sommer - publisert **15.09.2023**



Planforslagets hoveddokumenter:

Bestemmelsene og planbeskrivelsen er sammen med plankartet de viktigste dokumentene.

Bestemmelsene vil når planen er vedtatt bli juridisk bindende føringer sammen med plankartet. Retningslinjene er veiledende.

Hva som er endret i dette dokumentet siden 08.05.23 kan du se [i denne versjonen](#) (Google Docs).

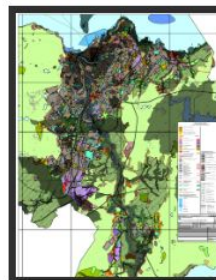
Lilla tekst = endringer pga siste høring.
Rød tekst = andre korrigeringer etter 08.05.

Planbeskrivelsen utdyper det som er vist i plankart og bestemmelser, og beskriver bakgrunn og konsekvenser for de valgte løsningene.

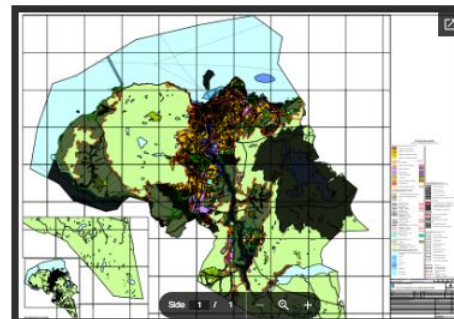


Digital kartløsning

Plankartet vil etter sluttbehandling juridisk bindende sammen med bestemmelsene.



Plankart 1:40 000, datert 22.09.2022, revidert 15.09.2023



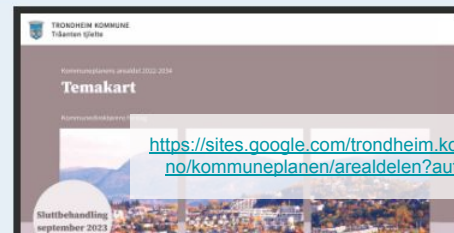
Planforslaget inneholder i tillegg:

Temakart

Temakartene fremhever ulike lag i plankartet. I tillegg viser temakartene noen enkelttema som det er henvist til i bestemmelser og planbeskrivelse.

Her kan du for eksempel se hvordan den nye markagrensia blir, eller hvordan områdene avsatt til næringsbebyggelse har endret seg fra gjeldende arealdel 2012-2024.

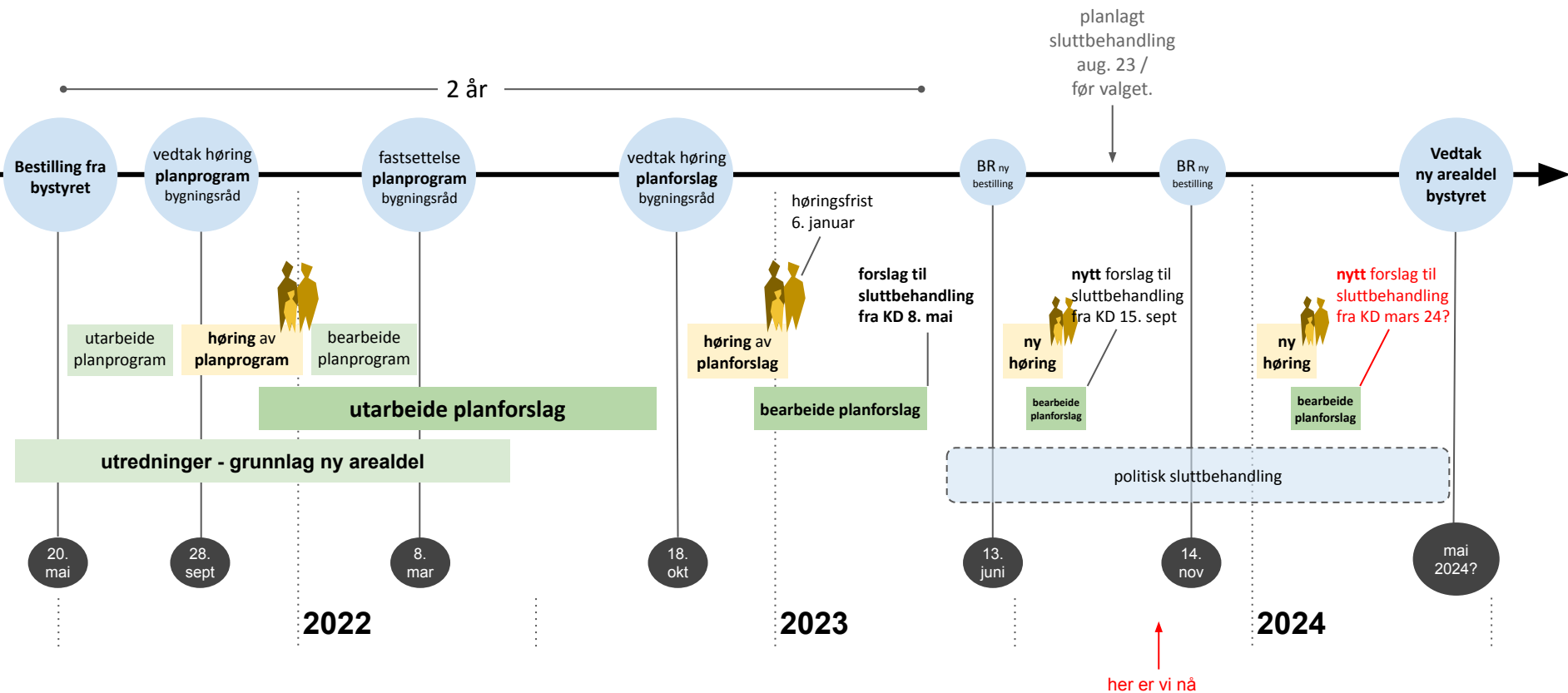
Andre vedlegget inneholder temakartene for klimarelatert risiko. Dette kommer også i rlen



<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen?authuser=0>

Tidslinje for ny KPA

- formell prosess: to år fra bestilling til ferdig forslag fra kommunedirektøren
- rask prosess for å nå vedtak før valget
- **ser nå ut til ny KPA kan bli vedtatt våren 2024**



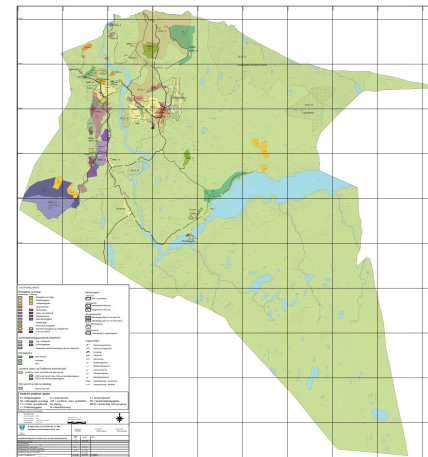
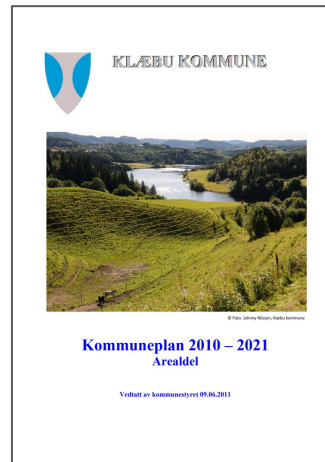
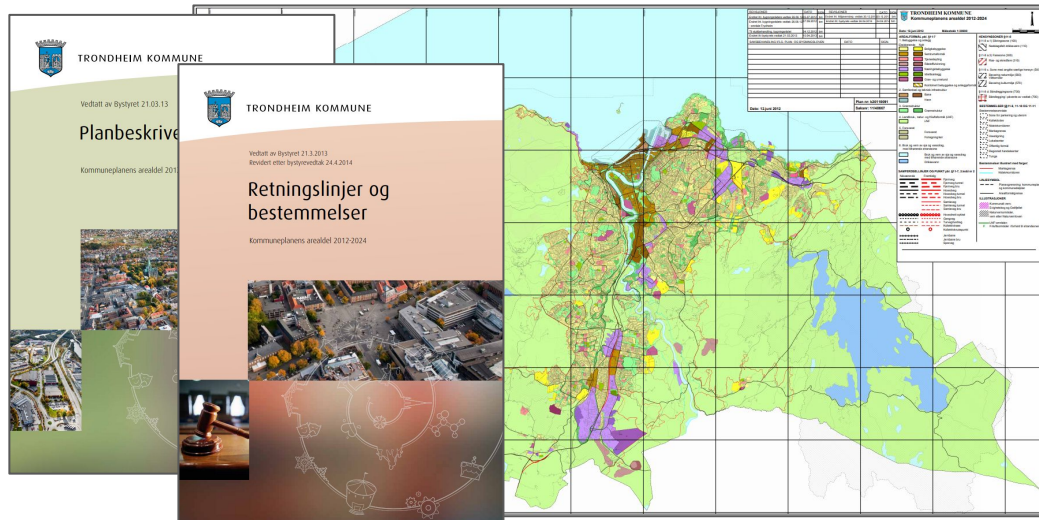
Ny arealdel for en **ny** kommune

Arbeidet har vært omfattende - har ikke kalt det en rullering, men **helt ny arealdel** for Trondheim.

Skal erstatte **to** gjeldende arealdeler etter kommunesammenslåingen i 2020:

- KPA for “gamle” Trondheim, vedtatt i **21.03.2013**
- KPA for “gamle” Klæbu, vedtatt i **09.06.2011**

At det har gått **lang tid siden sist rullering** har også bidratt til at arbeidet med planen har vært omfattende.



Kommuneplanens arealdel - siden 1967

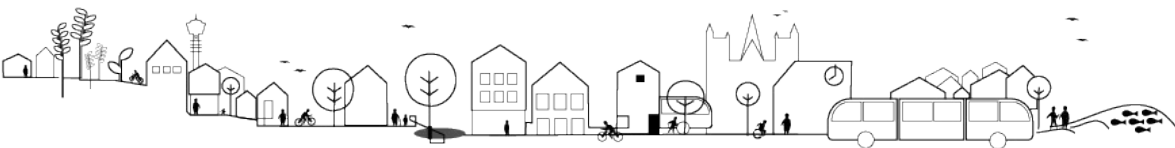
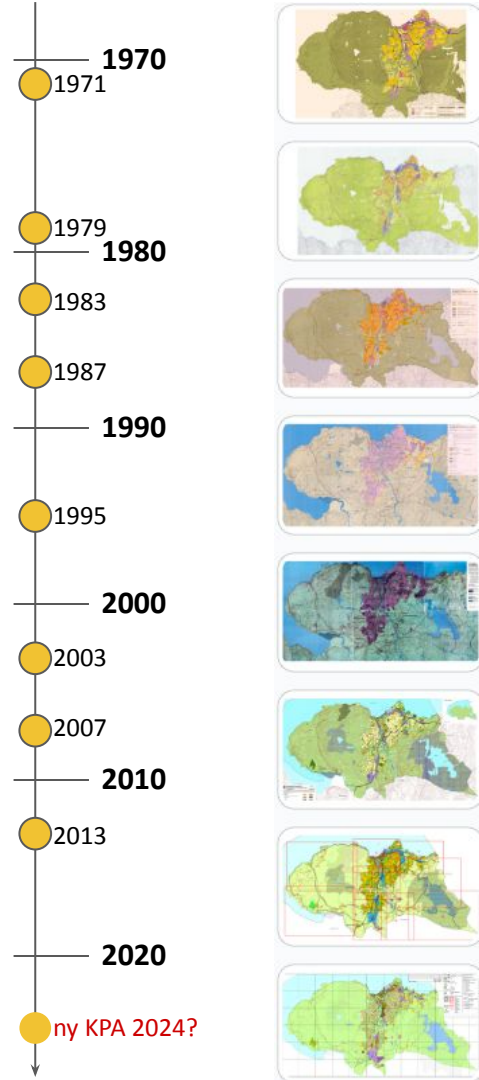
Den nye arealdelen den 9. siden forrige kommunesammenslåing - i **1964**.

Da ble 5 kommuner til 1, og den store generalplanen for Trondheim ble utarbeidet i 1967.

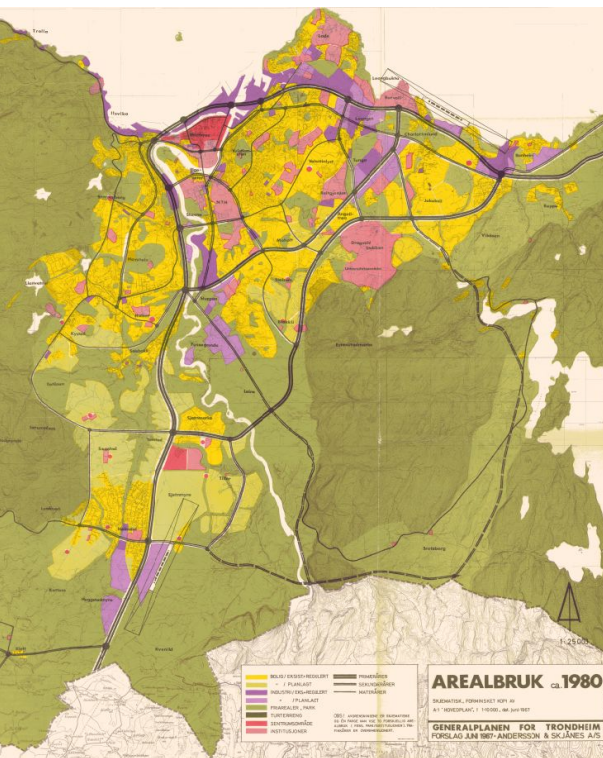
Etter generalplanen er det vedtatt **7** arealplaner for Trondheim - med ujevne mellomrom:

- Generalplan **1967-1980**
- Kommuneplan **1979-1990**
- Kommuneplan **1983-1995**
- Kommuneplan **1987-1994**
- Kommuneplanens arealdel **1993-2005**
- Kommuneplanens arealdel **2001-2012**
- Kommuneplanens arealdel **2007-2018**
- Kommuneplanens arealdel **2012-2024** - vedtatt 2013 - **gjeldende**

Vedtak av nye
kommuneplaner
for Trondheim:



Byutviklingsgrep for et større Trondheim pekes ut i 1967



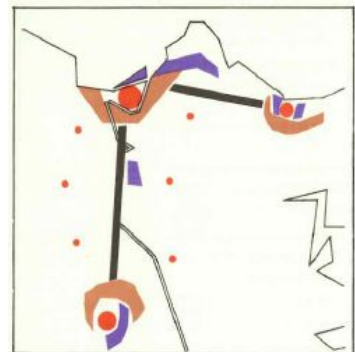
Generalplanen ble vedtatt i 1971

- la grunnlaget for den bystrukturen vi har i Trondheim i dag
- knyttet tettstedet Heimdal i sør sammen med Trondheim

I beskrivelsen til generalplanen:

Utgangspunkt for videre utvikling:

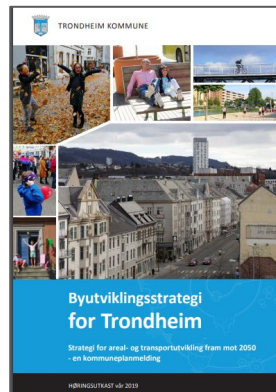
- utvikling etter prinsippet **“satellitter langs en akse”**
- Avlastningscenteret bør ligge i **syd** - Øst har begrensede arealmuligheter
- **Heimdalsområdet** anses som det eneste riktige lokaliseringalternativ
- Sydaksen kan ved den senere byutvikling **forlenges sydover** og suppleres med nye sentrumsdannelser



ALTERNATIVE
BYUTVIKLINGSMØNSTRER
FOR TRONDHEIM

De mest sentrale føringene for ny KPA

- Kommuneplanens nye samfunnsdel - **Trondheimpløftet** utdyper bærekraftsmålene
- Strengere føringer om **jordvern** fra staten
- Bystyrets vedtak om **klima- og naturkrise**
- Bystyrets vedtak om **tilbakeføring av boligformål til LNF**
- Byvekstavtalen - **nullvekstmålet** for personbiltrafikk
- vedtatt mål om **20 % reduksjon i personbiltrafikken** innen 2025 i kommunens handlings og økonomiplan
- Kommunens **Byutviklingsstrategi** - som har pekt ut veien videre for byutviklinga - den mest sentrale og konkrete føringen for hele arbeidet



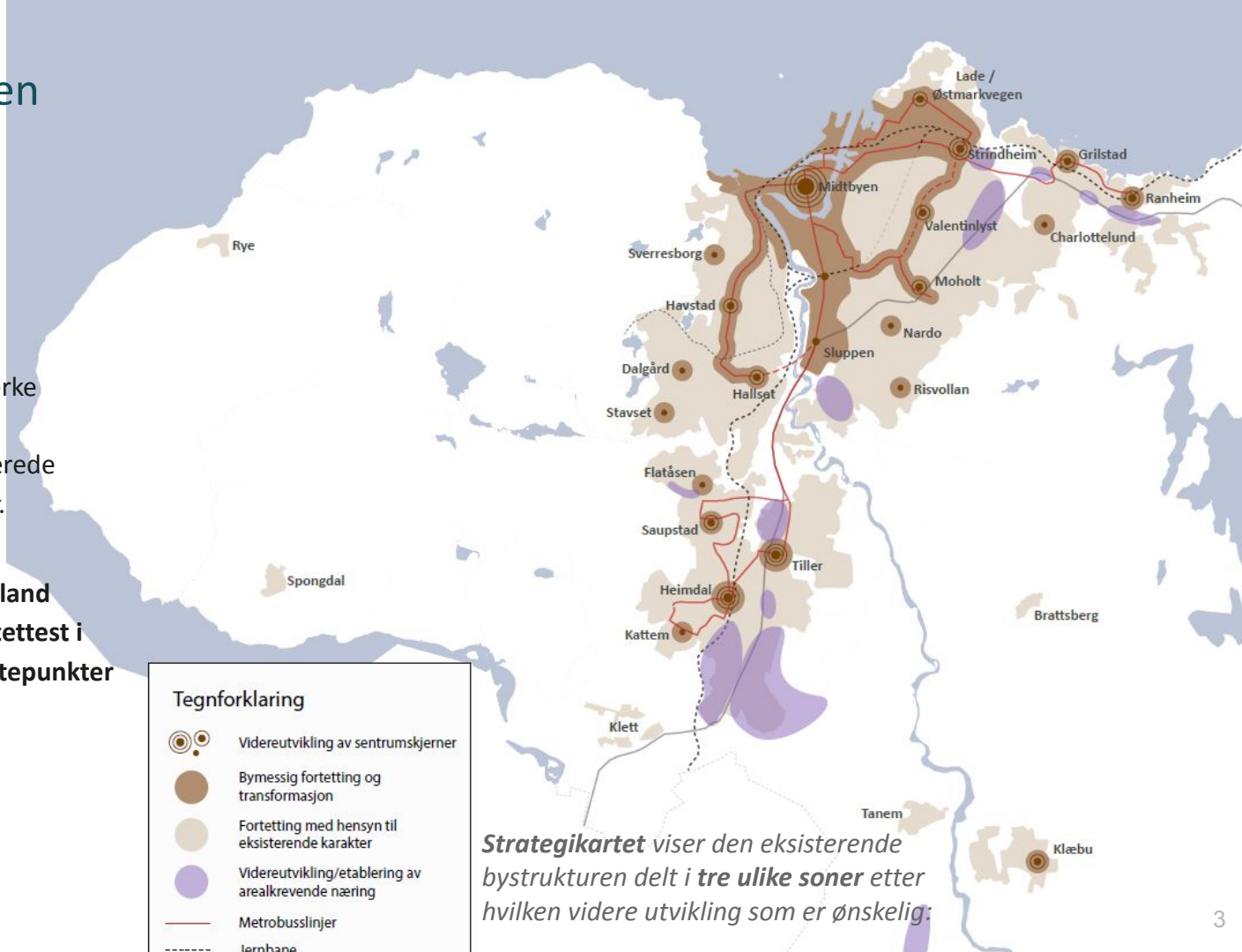
Byutviklingsstrategien

Kartet til byutviklingsstrategien peker ut et plangrep.

Plangrepet i strategien er å forsterke eksisterende bystruktur, ved å foredle og videreutvikle allerede utbygde områder og infrastruktur.

Innebærer:

- Vi skal **ikke bygge på nytt land**
- Vi skal **bygge mest og bo tettest i sentrumsområder og knutepunkter** for kollektivtrafikk



Strategikartet viser den eksisterende bystrukturen delt i tre ulike soner etter hvilken videre utvikling som er ønskelig:

Byutredningen

Byutredning for Trondheimsområdet en analyse utført av Statens vegvesen i 2017/18.

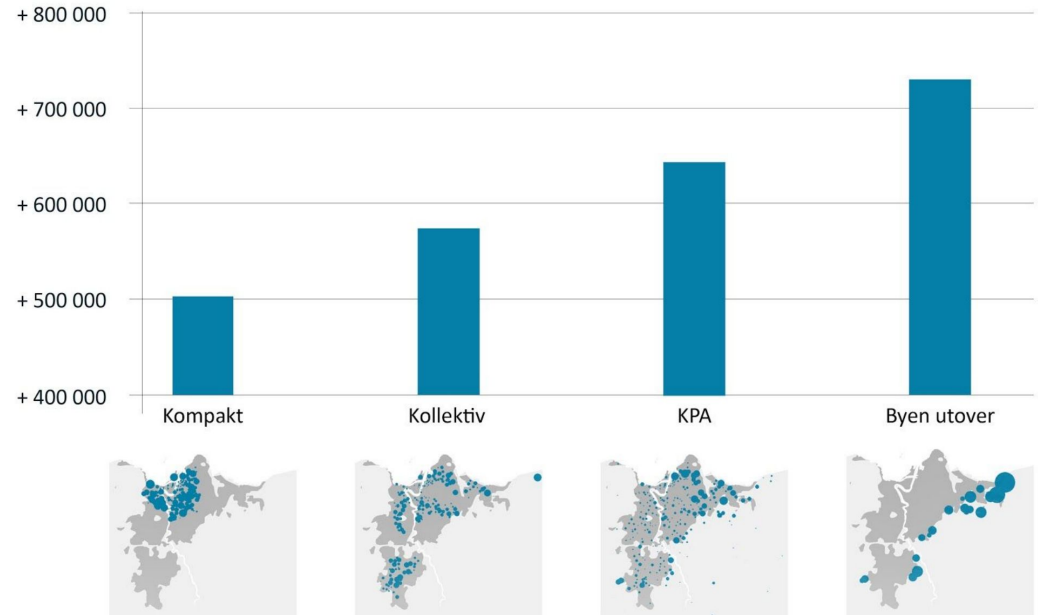
Denne så på **hvor i byen nye boliger bør bygges** for å bidra mest mulig til et klima- og miljøvennlig transportmønster fram mot 2030.

Konklusjon:

- **kompakt byutvikling** - i og rundt Midtbyen - har best effekt på å få flere til å gå og sykle, og begrense økningen i antall kjørte kilometer med personbil
- **utvikling langs metrobusstraseene** er nest best, og demper dessuten behovet for bilrestriktive tiltak
- utvikling i tråd med gjeldende KPA, eller ved å spre byen enda mer utover har dårligst effekt

MEN riktig arealbruk alene er nok for å oppnå nullvekstmålet!

4 alternativer ble undersøkt:

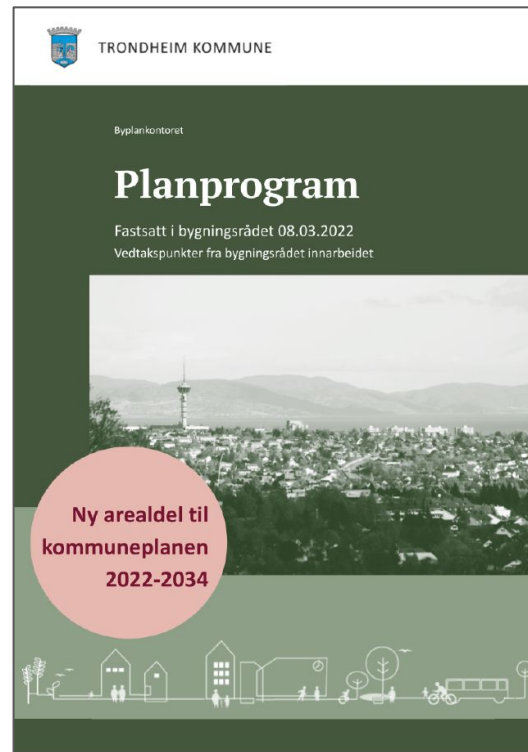


Illustrasjonen viser hvilke lokaliseringalternativer for befolkningsveksten fram mot 2030 som ble undersøkt i byutredninga med tanke på å redusere personbilbruken.

Vedtatt planprogram med seks hovedgrep

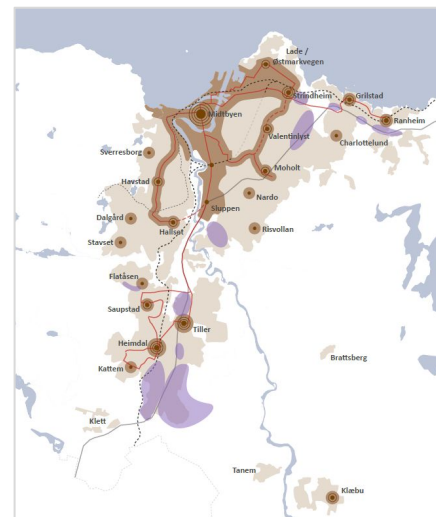
Alle de overordnede føringene og Byutviklingsstrategien la grunnlaget for **6 hovedgrep** i ny arealdel, som ble vedtatt sammen med planprogrammet:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



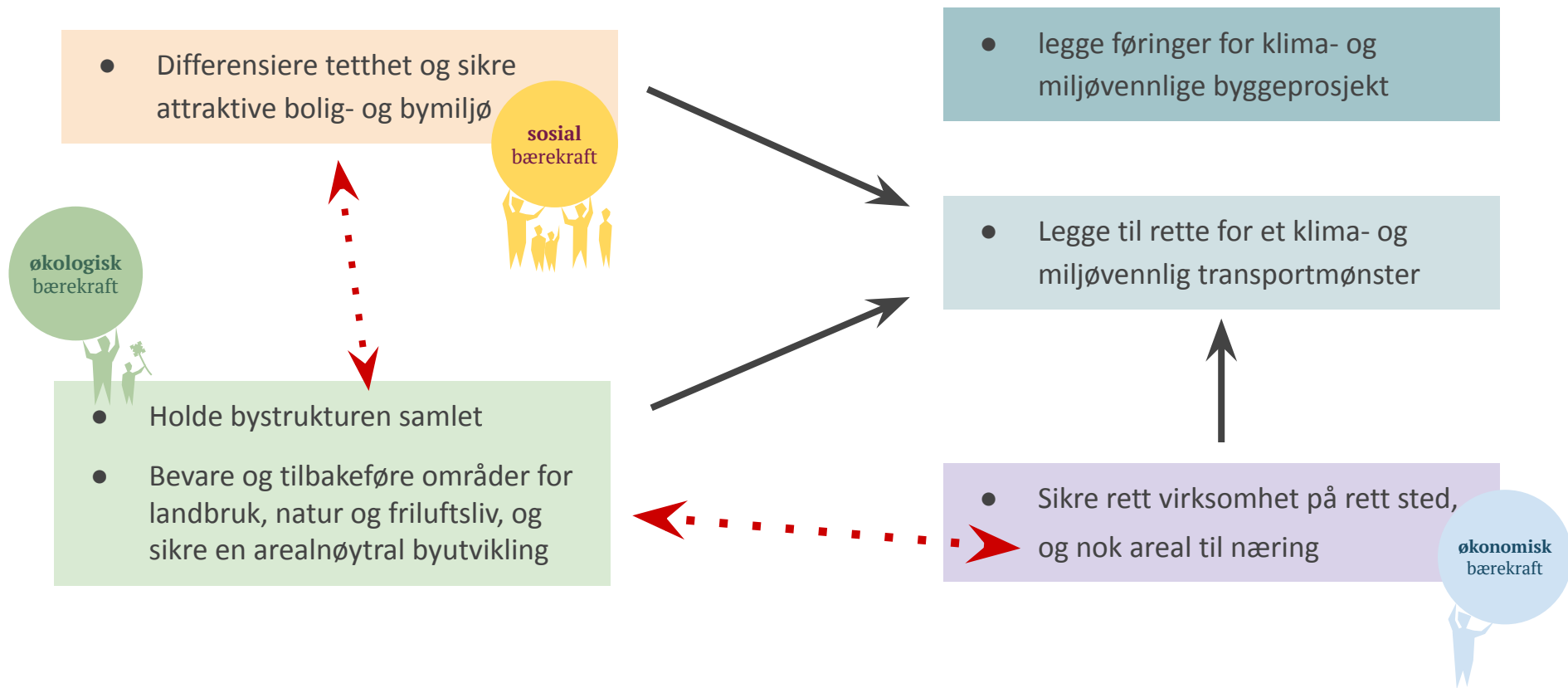
KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



Hvordan er byutviklingsstrategien og de 6 hovedgrepene fulgt opp i **ny KPA** ?

De seks hovedgrepene bygger stort sett opp om hverandre, men er også **til dels i konflikt** med hverandre:

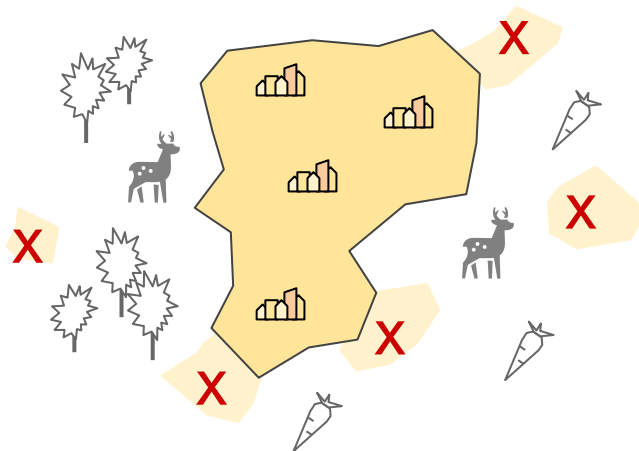


KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



- Ved å **ikke legge til nye områder** til bolig, kun nødvendig areal til offentlig funksjoner og næring
- Ved å **tilbakeføre byggeområder** i utkanten av byen til LNFR - for å spare arealer til matjord, natur og friluftsliv
- Ved å **sikre effektiv arealbruk byggeområdene**, særlig i de meste sentrale byområdene
- Ved å legge inn **flere hensynssoner** som skal ivareta landbruksjorda, naturen og friluftslivet

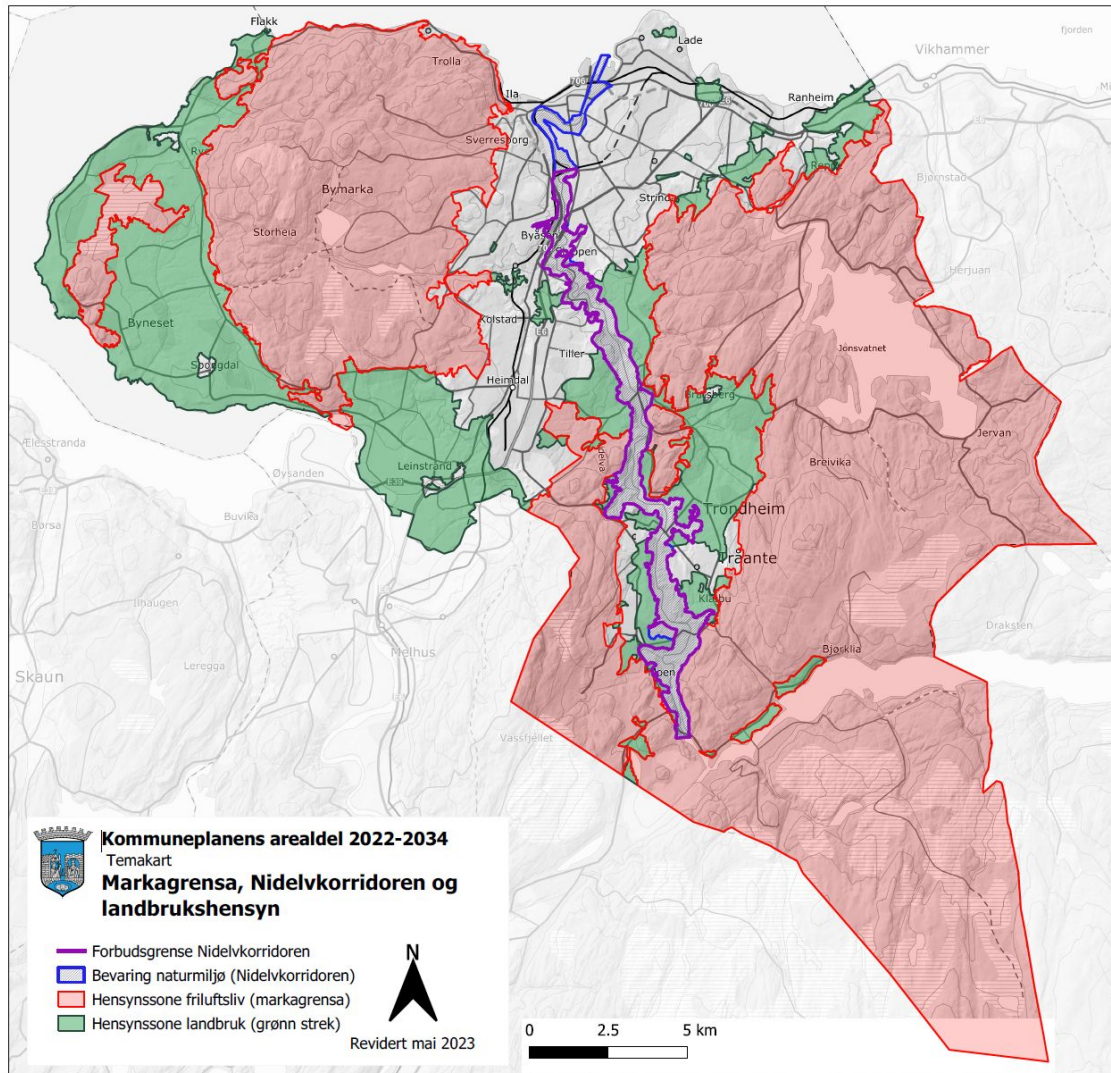


Bedre sikring av arealer til landbruk, natur og friluftsliv

For å verne områder på lang sikt har vi:

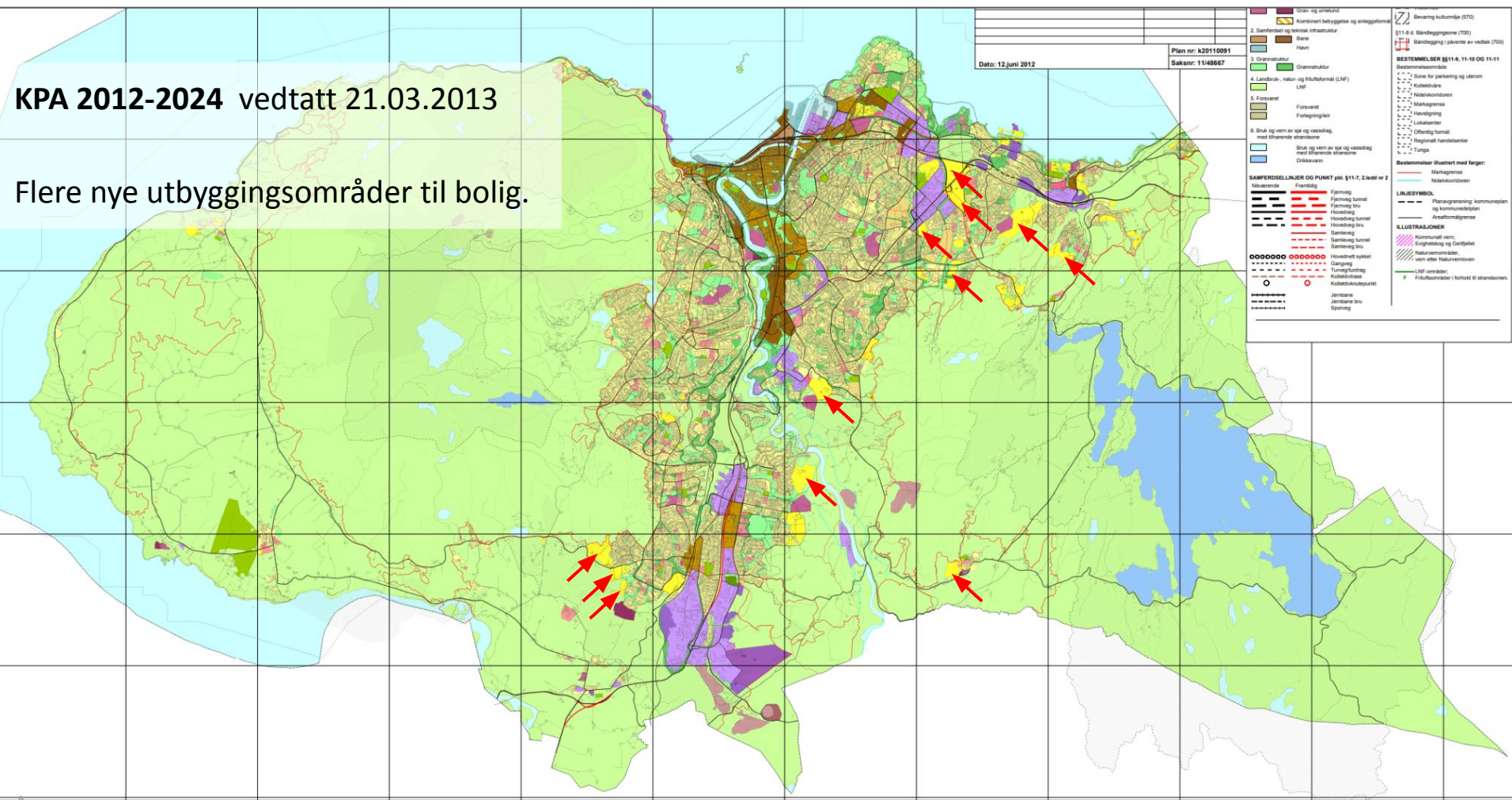
- **Markagrensa** videreføres og utvides
- de viktigste natur- og friluftsområdene
- **Nidelvkorridoren** videreføres og utvides
- de viktigste naturområdene langs Nidelva opp mot Selbusjøen
- **Grønn strek** - NY hensynssone for å ivareta langsiktig vern av jordbruksområder, i tråd med vedtak i bystyret (april 2021)

Disse dekker til sammen det meste av kommunens ubebygde arealer.



KPA 2012-2024 vedtatt 21.03.2013

Flere nye utbyggingsområder til bolig.



Arealer tilbakeføres til LNFR

Flere områder med jordbruksareal tilbakeføres til LNFR i tråd med **bystyrevedtak fra april 2021**.

Det anbefales også **tilbakeføring av andre byggeområder** som ikke er i tråd med byutviklingsstrategien.

Ca **2 700 dekar** anbefales avsatt til nytt LNFR-formål

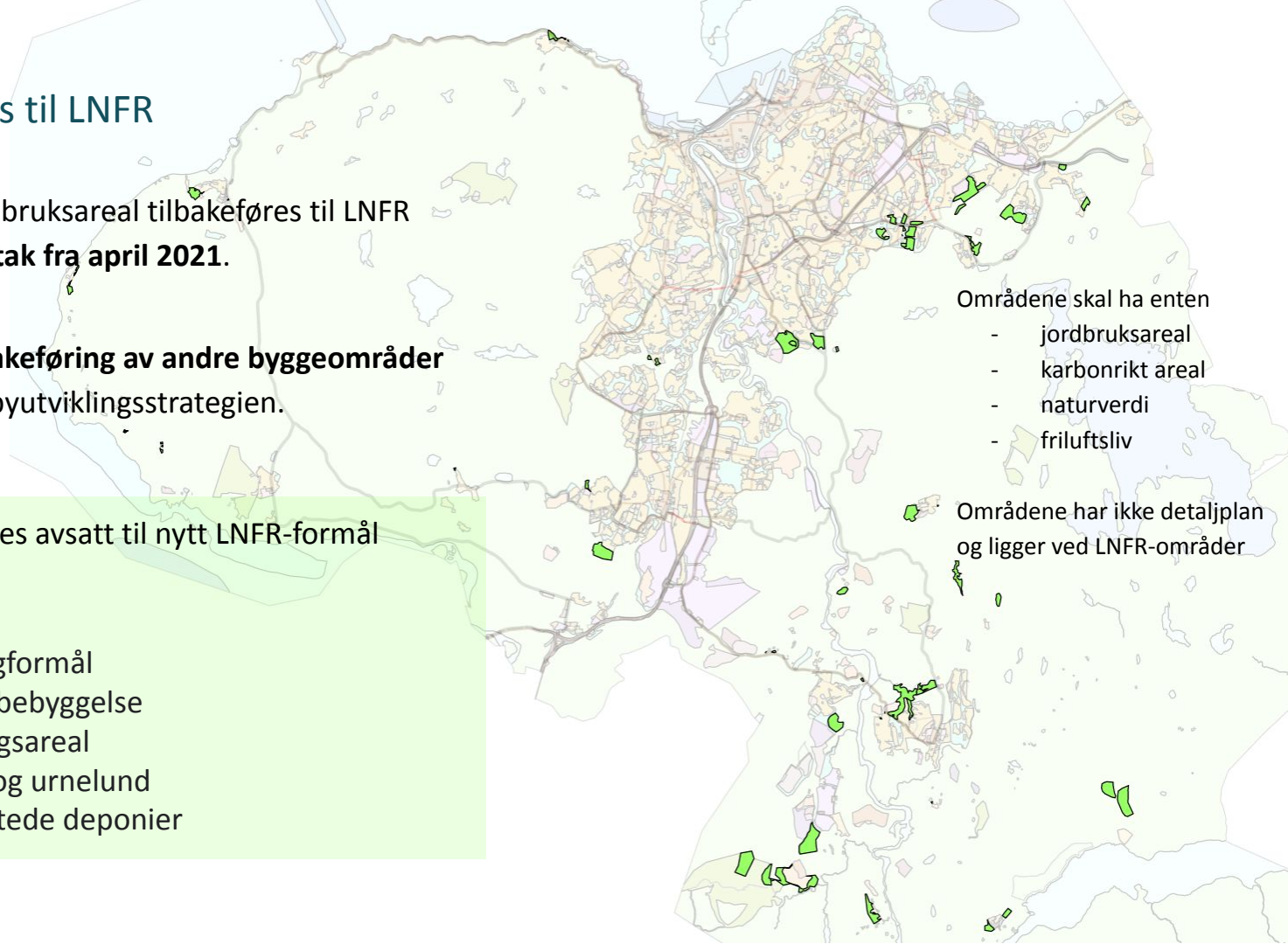
Blant annet tatt fra:

- 1 330 dekar boligformål
- 500 dekar fritidsbebyggelse
- 200 dekar næringsareal
- 130 dekar grav- og urnelund
- 100 dekar avsluttede deponier

Områdene skal ha enten

- jordbruksareal
- karbonrikt areal
- naturverdi
- friluftsliv

Områdene har ikke detaljplan og ligger ved LNFR-områder



Arealnøytralt planforslag?

Arealregnskapet viser **ikke arealnøytralitet**.

Blå/grønnstruktur er økt ca 1 100 dekar

LNFR er redusert med ca 1 700 dekar

→ til sammen redusert **ca 570 dekar**

MEN:

E6-traseen er i ny KPA vist som samferdselsformål - utgjør over 700 dekar.

Arealer for massedeponi er nå vist på korrekt måte som byggeformål - utgjør ca 390 dekar.

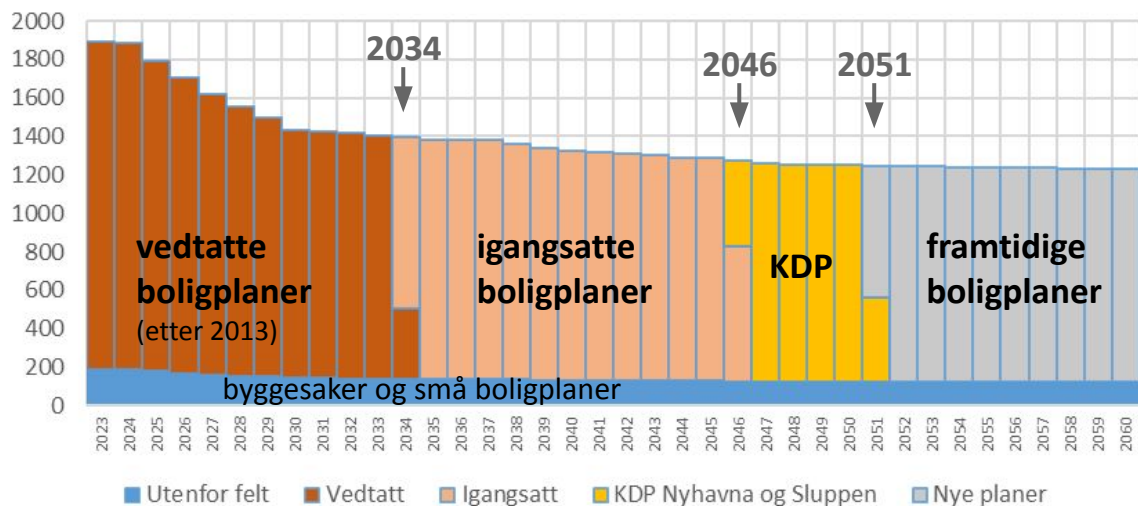
> **ikke økt andel areal til utbygging** på bekostning av arealer til landbruk, natur og grønt.

Grov oversikt over hva som har gitt endringer i LNFR og grønnstruktur i ny KPA:

alle tall i dekar	TAPT LNFR og grønnstruktur		NYTT LNFR og grønnstruktur		Sum
Nye byggeområder	- 640 - 50	til næring til skole, hvs, bhg	+ 1 330 + 500 + 200	fra boligfelt fra hyttefelt fra næringsareal	
Andre naturinngrep	- 570 - 480 - 115	til råstoffutvinning til massedeponi til turistformål	+ 100 + 130 + 30	fra massedeponi fra gravlund fra råstoffutvinning	+ 435
detaljplaner siden 2013	-1800 -190 -105	til idrettsanlegg til bolig mange mindre planer	+ 160 + 1000?	avslutta massedeponi mange mindre planer	
teknisk kartendring	-730 -390	til E6 til massedeponi i kart	+ ?	veglenker mellom grønnstruktur	
Sum	- 5 070		+ 4 500		- 570

Blir det nok areal igjen til befolkningsvekst?

Prognose: **Høy befolkningsvekst**

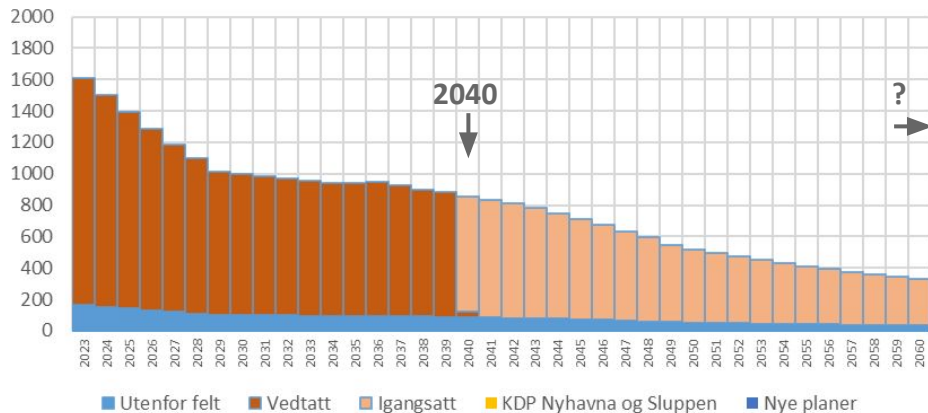


Ja.

Prognosene for befolkningsvekst sammenstilt med [boligfeltbasen](#) viser at boligpotensialet vil dekke behovet for boliger i lang tid framover.

Potensialet i **vedtatte reguleringsplaner** vil alene dekke behovet **til 2034**.

Prognose: Middels befolkningsvekst

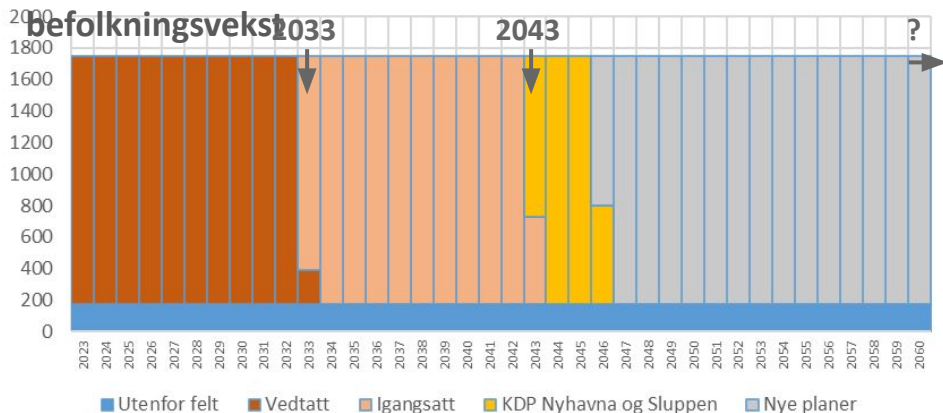


Figurene viser hvor lenge boligpotensialet i boligfeltbasen vil kunne dekke boligbyggebehovet med lavere og høyere befolkningsprognoser.

Middels befolkningsvekst er Trondheim kommunes middels prognose som er litt høyere enn SSBs middels prognose.

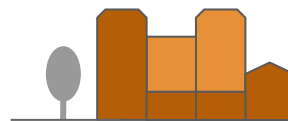
Ekstra høy befolkningsvekst viderefører boligbygging på nivå med de siste årene.

Prognose: Ekstra høy befolkningsvekst



KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

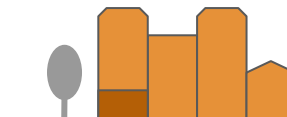
- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



1 - sentrumskjerner



3 - øvrige byområder



2 - andre sentrale byområder



4 - ytre byggeområder

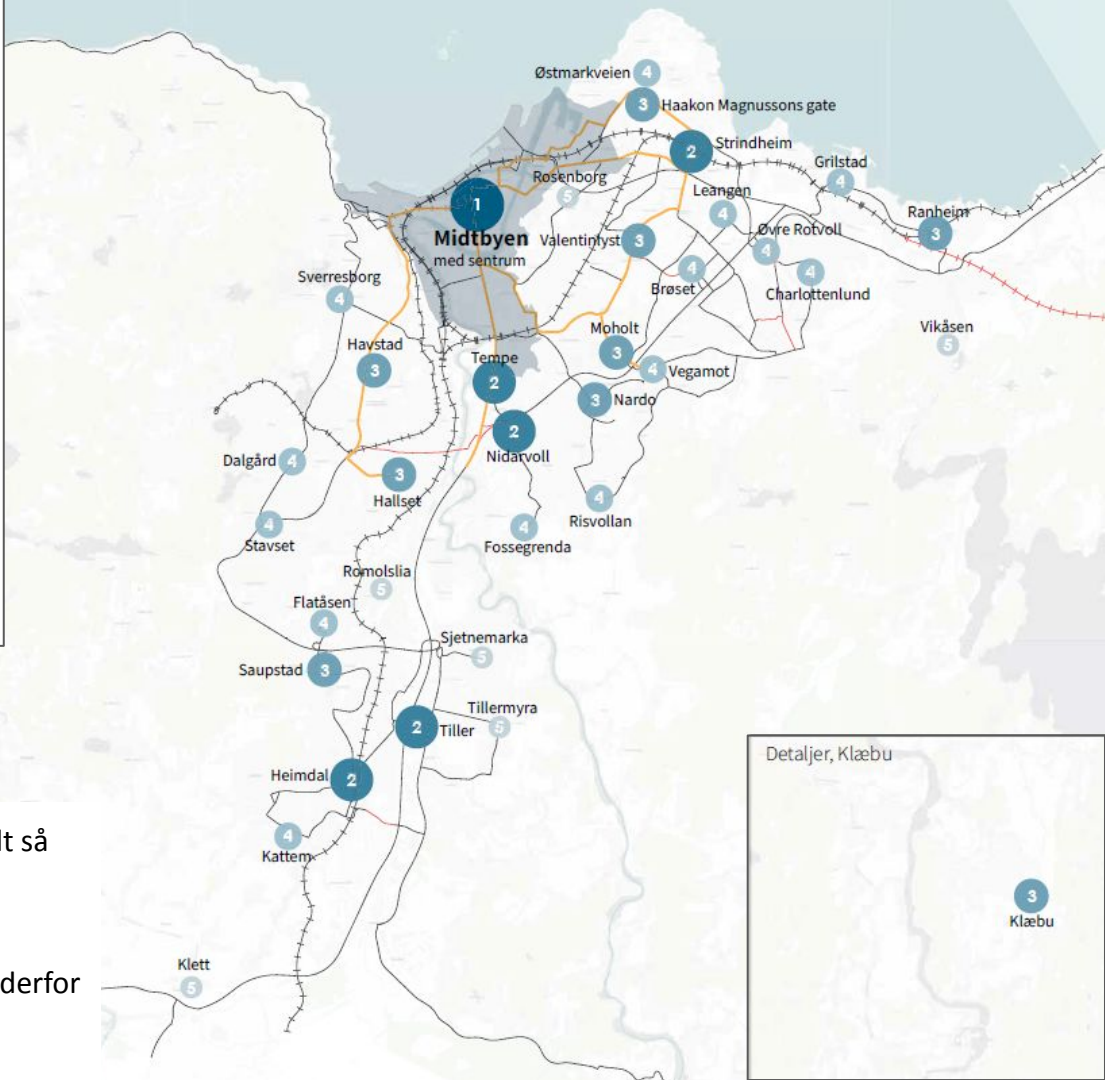


- Ved å definere **flere lokale sentrumskjerner** som skal bidra til 10-minuttersbyen med møteplasser, handel og servicetilbud sentralt i hver bydel
- Ved å definere **ulike byggesoner** som bidrar til ulik tetthet og ulike kvaliteter
- Ved å sikre at **bymiljøet planlegges i øyehøyde** - for de som oppholder seg, går og sykler der
- Gjennom nye **føringer for bolig- og bykvalitet**
- Ved å sette av areal til **offentlige tjenester og idrettsanlegg** i bydelene

Lokale sentrumskjerner



- 1** S1: Midtbyen + omkringliggende områder
 - S1:** Sentrumsstrategiens omfang
 - 2** S2: Bydelsentra, med kollektivknutepunkt: metrobuss/tog
 - 3** S3: Lokale sentra, med robust befolkningsgrunnlag og sentral kollektivlinje
 - 4** S4: Andre sentra, med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud
 - 5** S5: Bydeseentra og andre små sentrum, som er viktige for et godt lokalmiljø.
- Kollektivtraséer hvor det skal skje bymessig fortetting og transformasjon som følge av byutviklingsstrategien.



Flere steder defineres som lokale sentrum - omtrent dobbelt så mange som i gjeldende KPA - fra 17 til 35.

Fordi: flere er viktige steder for mange og bør utvikles med kvalitet. Men de er ulike i størrelse og betydning - og det er derfor definert et hierarki av sentrumskjerner.

Byggesoner

- Byggesone 1
 - Byggesone 2
 - Byggesone 3
 - Byggesone 4
- Kollektivtraséer hvor det skal skje bymessig foretting og transformasjon som følge av byutviklingsstrategien.
- Samferdselslinjer NÅVÆRENDE
- Jernbane
 - Sporveg
 - Kollektivtraséer
- Samferdselslinjer FREMTIDIG
- Jernbane
 - Kollektivtraséer

Sentrumskjernelene og de mest sentrale **kollektivlinjene** er grunnlaget for den nye inndelingen i ulike **BYGGESONER**.

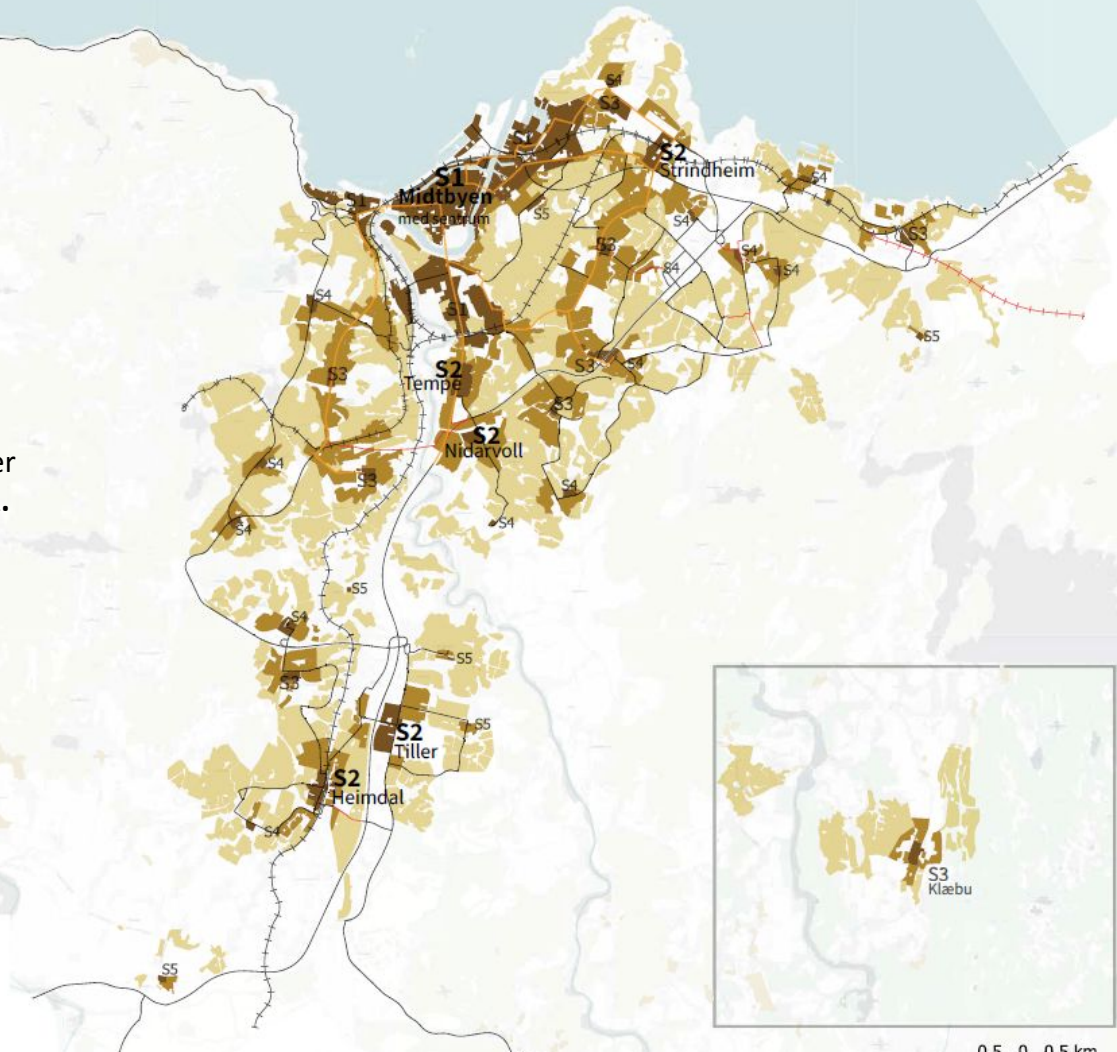
Et nytt grep i forslag til ny KPA for å følge opp byutviklingsstrategien - **de fire byggesonene** erstatter sentrums- og boligformålet.



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Temakart
Byggesoner 1 - 4

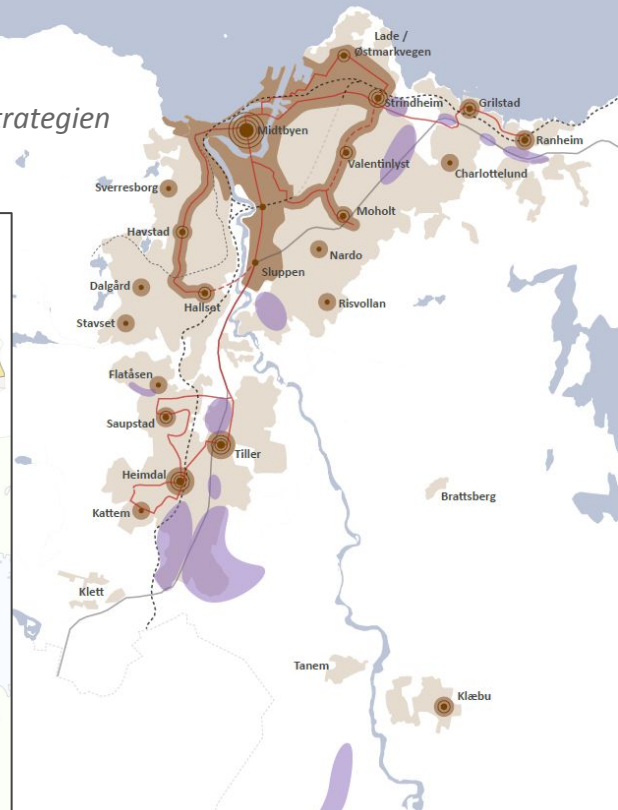
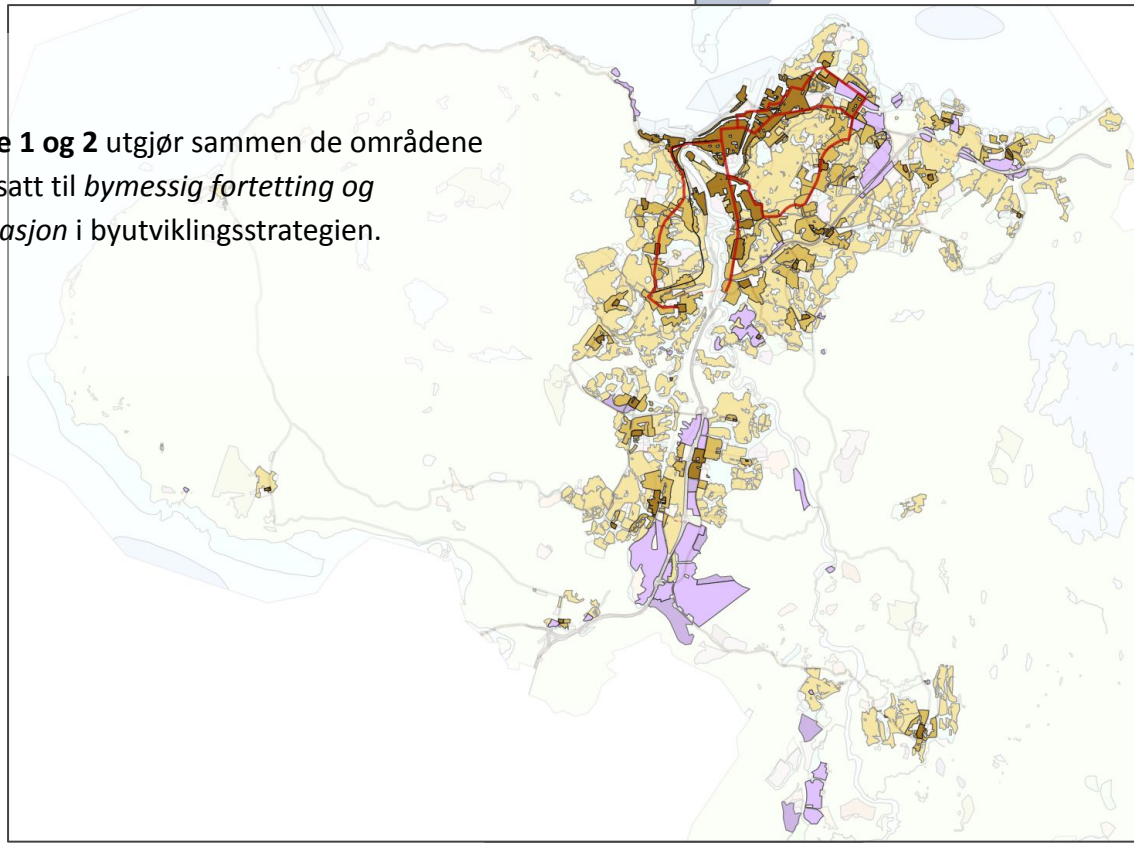
Revidert september 2023



0,5 0 0,5 km

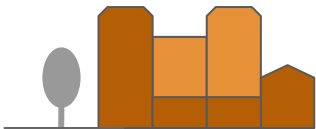
Kartet til byutviklingsstrategien

Byggesone 1 og 2 utgjør sammen de områdene som er avsatt til *bymessig fortetting og transformasjon* i byutviklingsstrategien.



Utsnitt fra plankartet med byggesone 1-3 og næringsområdene fremhevet

BYGGESONE 1 - sentrumskjerner



Mangfold av funksjoner og byliv

- handel, tjenesteyting, kultur- og servicetilbud hører hjemme her.

Omfang må tilpasses stedet.

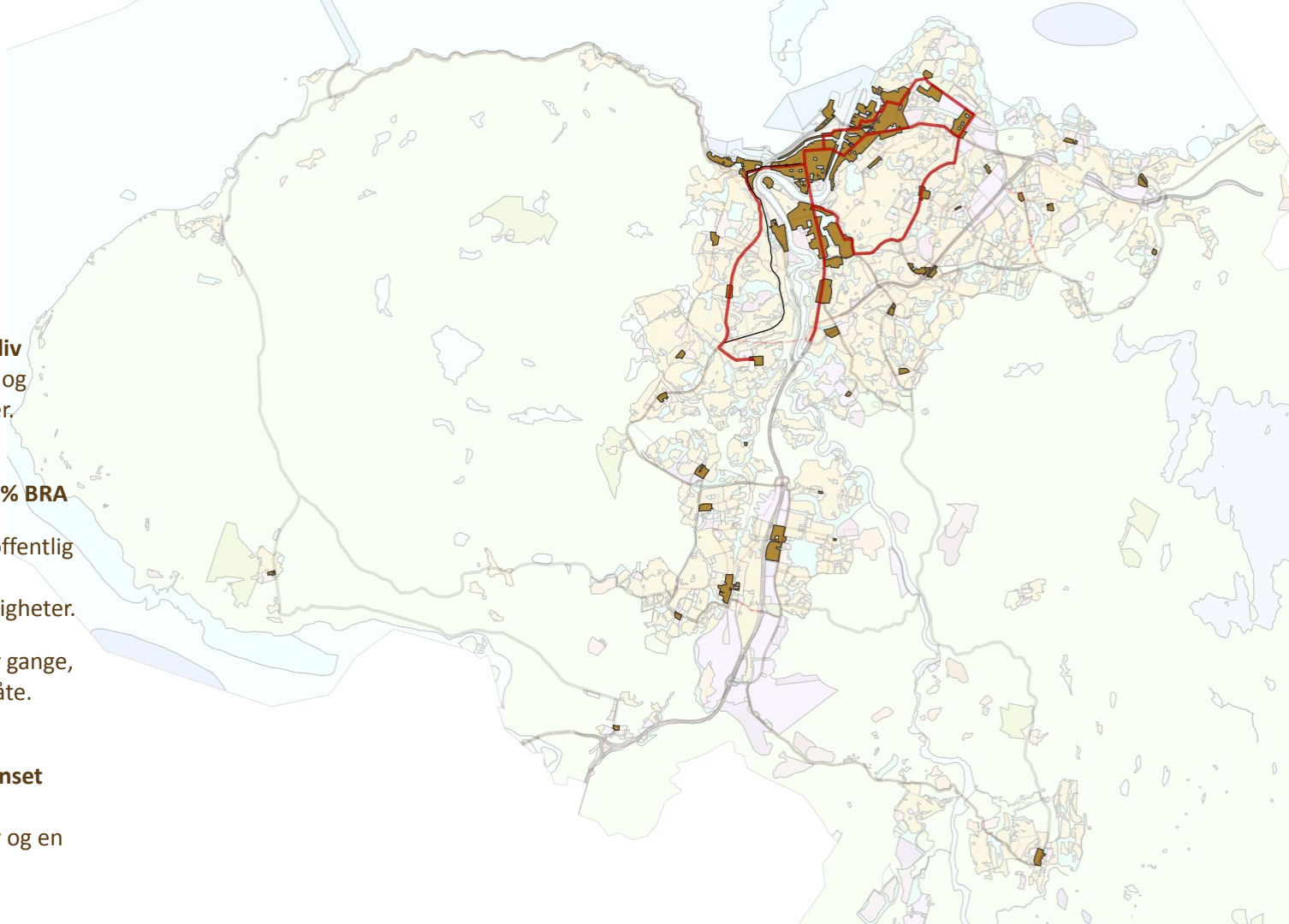
Minimum utnyttelsesgrad **130 % BRA**

Første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal inneholde utadrettet virksomhet, ikke leiligheter.

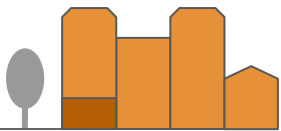
Bymessige gater som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.

Lokale sentrumskjerner begrenset utstrekning

for å sikre korte gangavstander og en samlet etablering av tilbudene



BYGGESONE 2 - sentrale byområder



Gangavstand til sentrumskjerner og sentrale kollektivårer

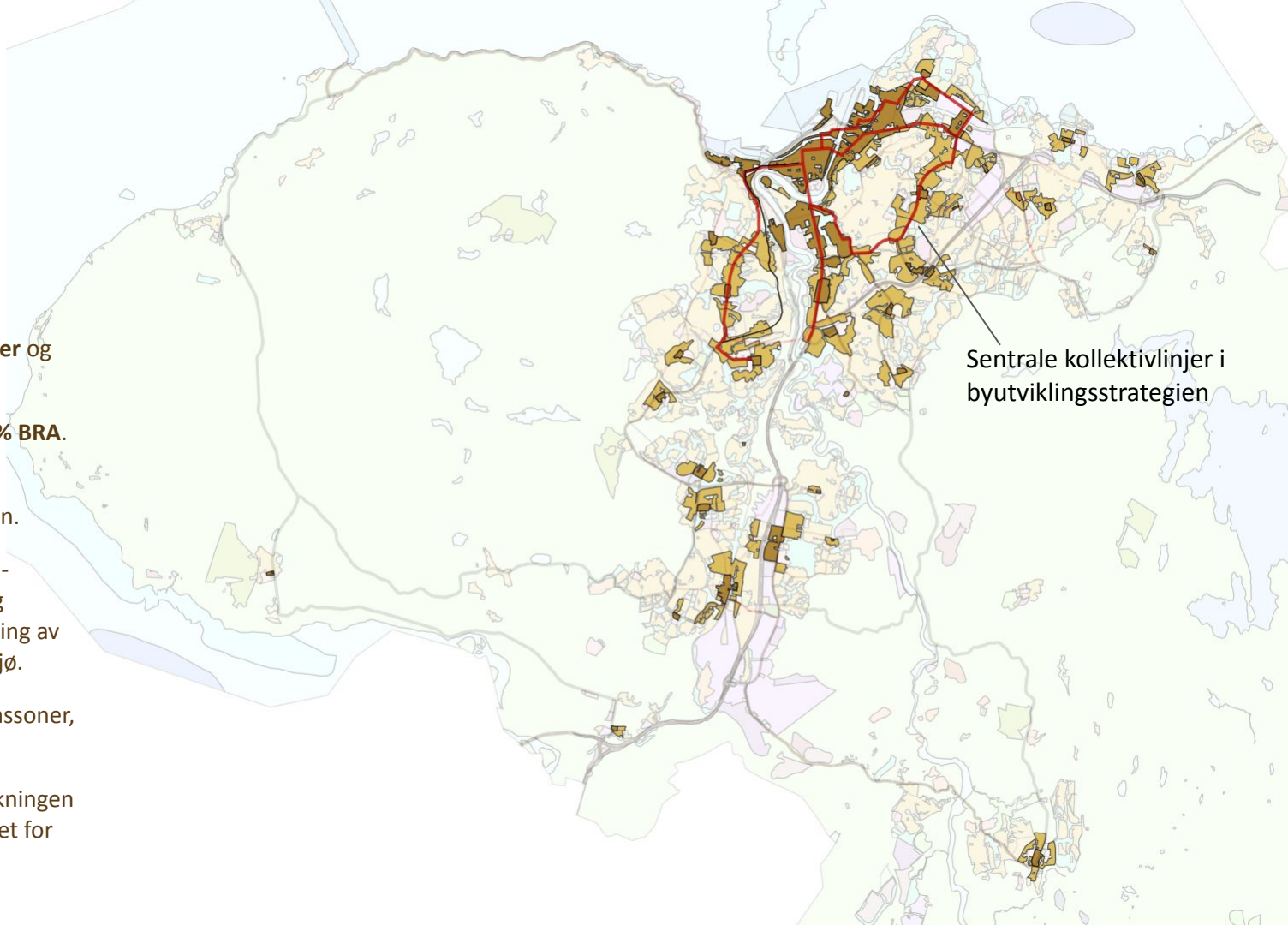
Minimum utnyttelsesgrad **100 % BRA**.

10-minuttersbyen - er utgangspunkt for gangavstanden.

Andre hensyn ved avgrensning - hensynssoner for kulturmiljø og naturverdier, terreng, og bevaring av sammenhengende bygningsmiljø.

Rundt **Midtbyen** mange hensynssoner, derfor lite byggesone 2.

Små lokale sentrum har utstrekningen av byggesone 2 tilpasset behovet for fortetting i bydelen.



Sentrale kollektivlinjer i byutviklingsstrategien

BYGGESONE 3

- øvrige byområder



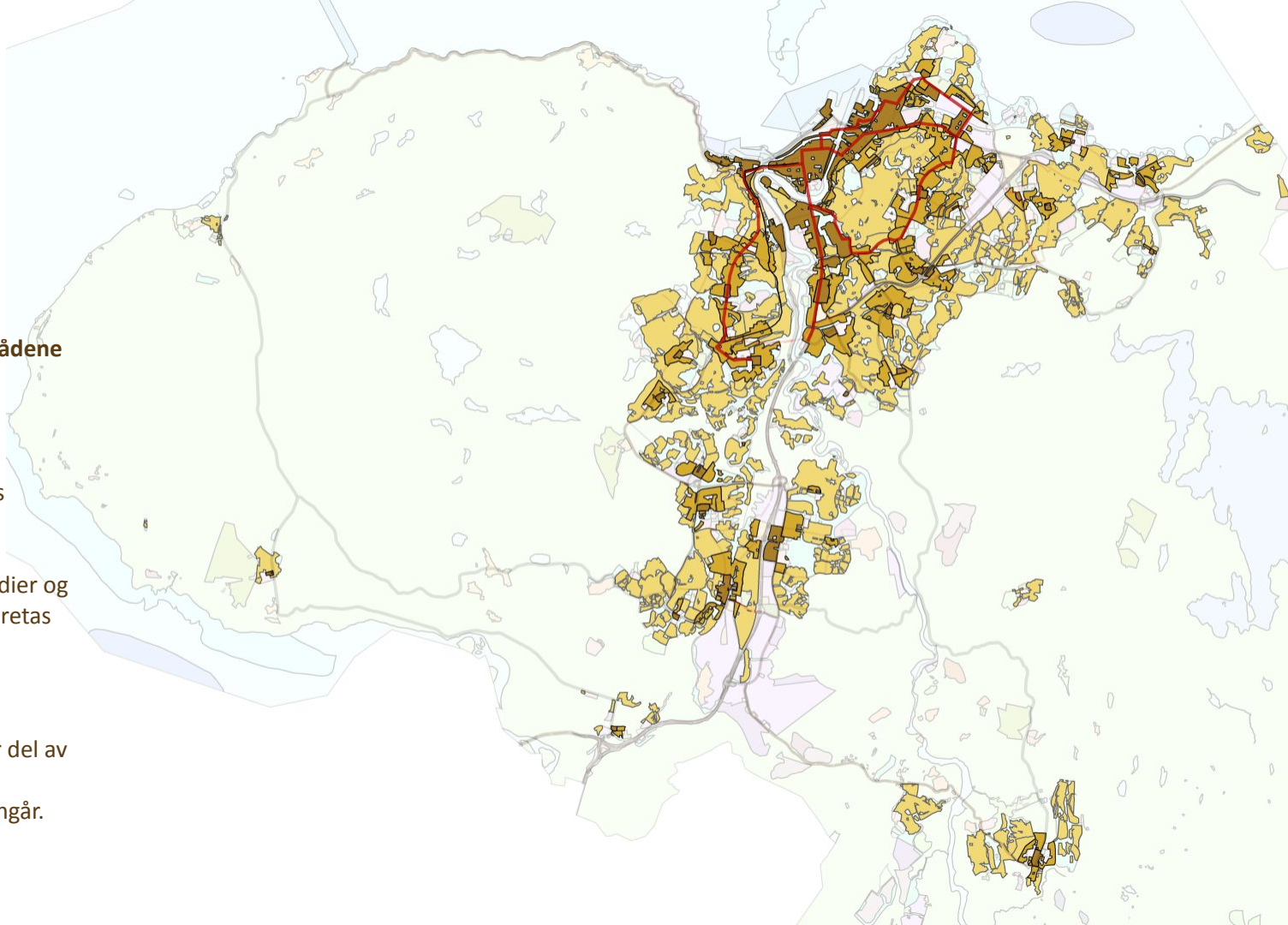
Resten av de tettbygde byområdene

Kan fortettes også her.

Grad av utnyttning skal tilpasses eksisterende strøkskarakter.

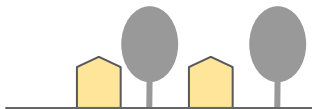
Eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal ivaretas ved planlegging av nye byggeprosjekter.

Småhusområder utgjør en stor del av byggesone 3, men også større områder med leilighetsbygg inngår.



BYGGESONE 4

- ytre byggeområder



Usentrale områder

- ligger ikke i tilknytning til et av tettstedene

Antall nye boliger her bør begrenses -

beboere i disse områdene vil stort sett være avhengig av bil for nå jobb, skole og andre tjenester.

Satt krav til utnyttelsesgrad - **maks 50 % BRA**

Tillates **kun boliger** i form av **småhusbebyggelse**, som ene- eller tomannsboliger.

Samme krav til ivaretagelse av **eksisterende kvaliteter** som i byggesone 3.



Eksempel på lokalt sentrum

Heimdal - kategori S2

Sentrumskjernen er krympet i forhold til gjeldende KPA.
Ønsker å dyrke en mer kompakte sentrumskjerner
- her i den historiske bystrukturen på vestsiden av jernbanen

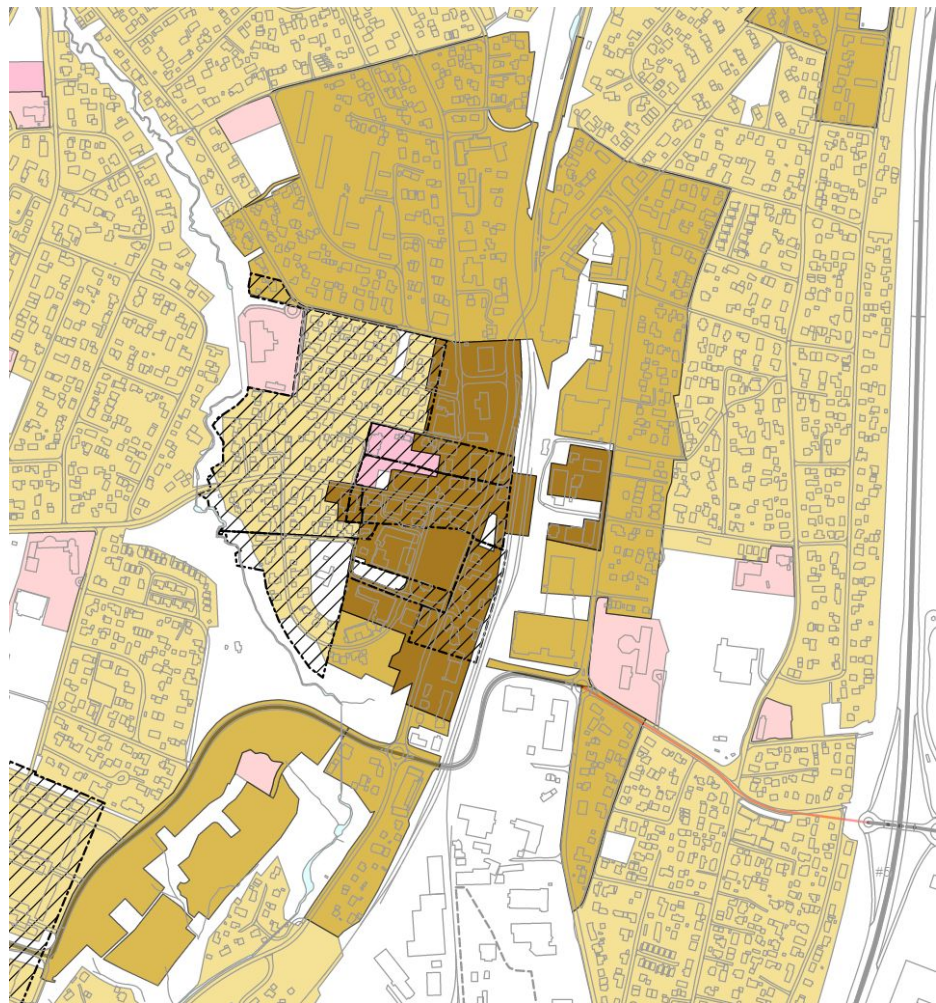
Byggesone 2 = områder i gangavstand til sentrumskjernen,
men ulike hensyn har bidratt til å begrense byggesone 2:

- antikvariske verdier
- grønndrag
- barrierer - veg, jernbane, terreng etc.

Småhusområder med antikvarisk verdi (hensynssone) er holdt utenfor byggesone 1 og 2. Anses ikke som forenlig med fortetting og/eller en bymessig struktur.

Andre områder med hensynssoner for bevaring kulturmiljø - som har en bymessig struktur - er tatt med innenfor byggesone 1 og 2.

Heimdal sentrum



Eksempel på lokalt sentrum

Heimdal - kategori S2

Sentrumskjernen er krympet i forhold til gjeldende KPA.
Ønsker å dyrke en mer kompakte sentrumskjerner
- her i den historiske bystrukturen på vestsiden av jernbanen

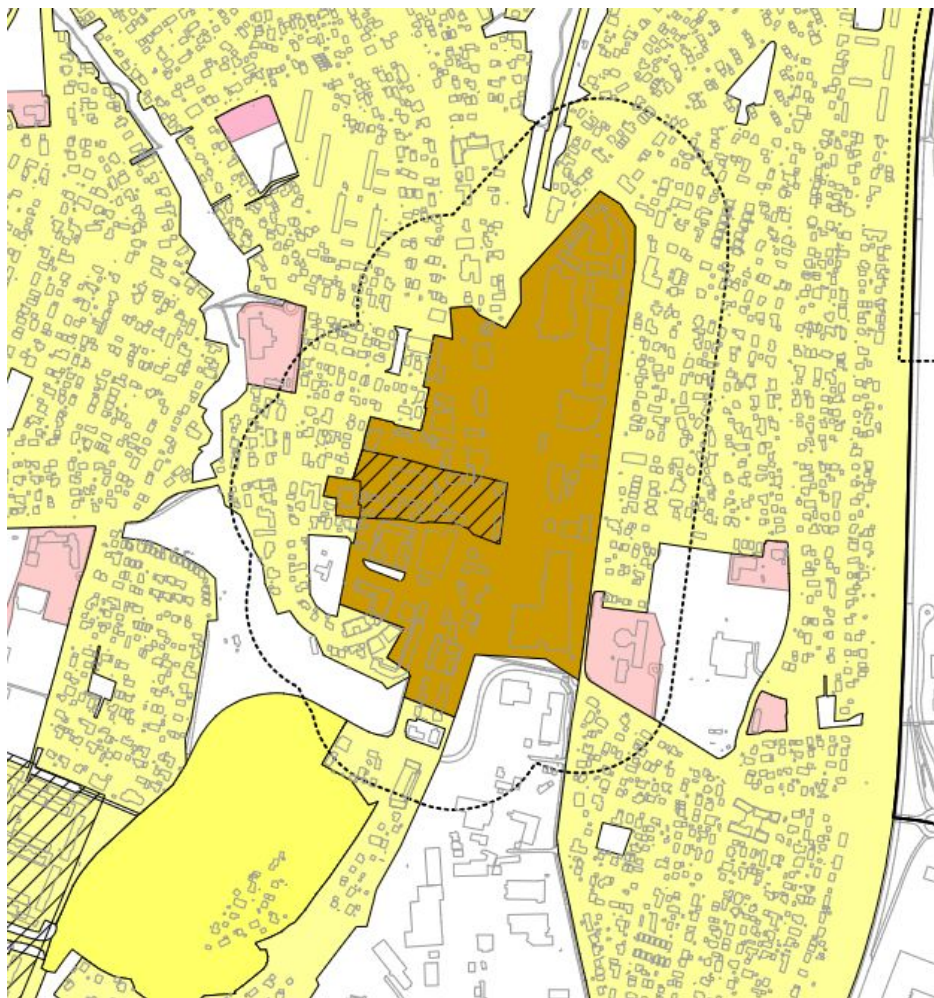
Byggesone 2 = områder i gangavstand til sentrumskjernen,
men ulike hensyn har bidratt til å begrense byggesone 2:

- antikvariske verdier
- grønndrag
- barrierer - veg, jernbane, terreng etc.

Småhusområder med antikvarisk verdi (hensynssone) er holdt utenfor byggesone 1 og 2. Anses ikke som forenlig med fortetting og/eller en bymessig struktur.

Andre områder med hensynssoner for bevaring kulturmiljø - som har en bymessig struktur - er tatt med innenfor byggesone 1 og 2.

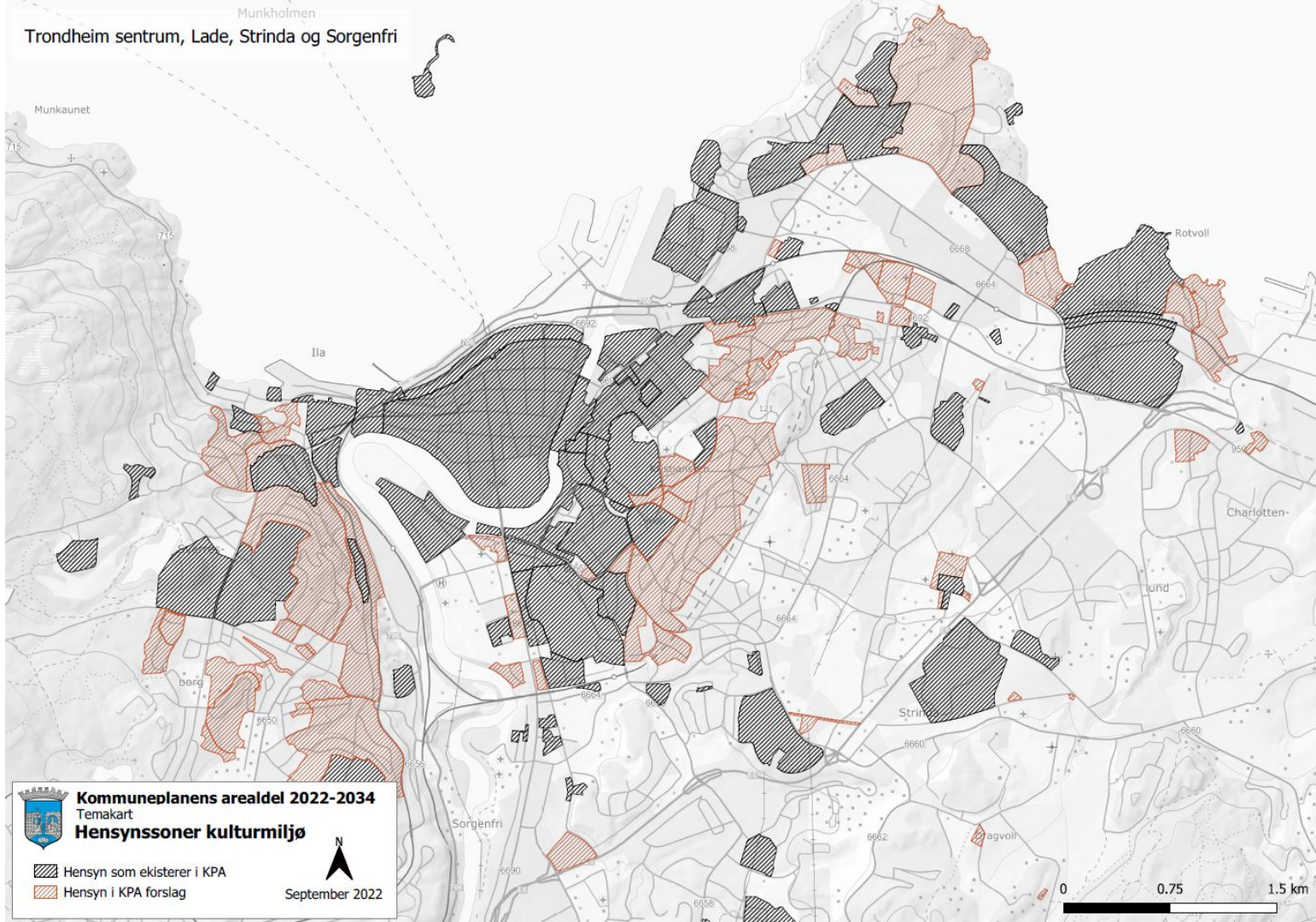
Heimdal sentrum



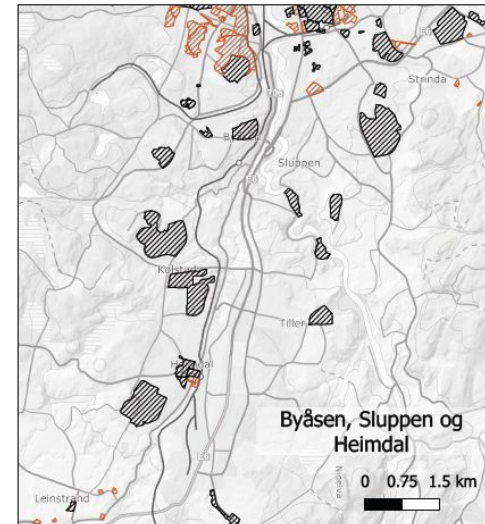
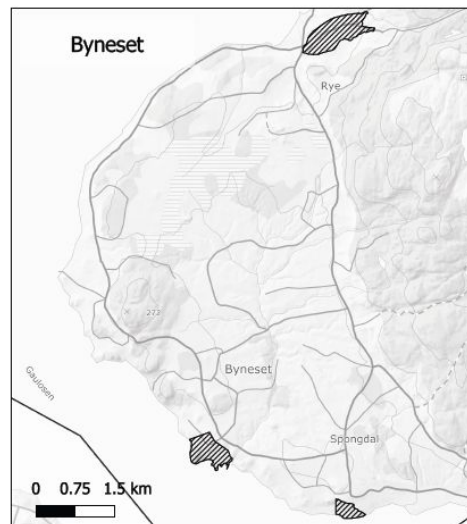
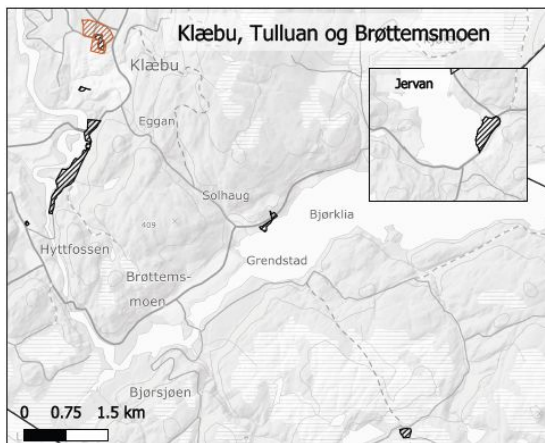
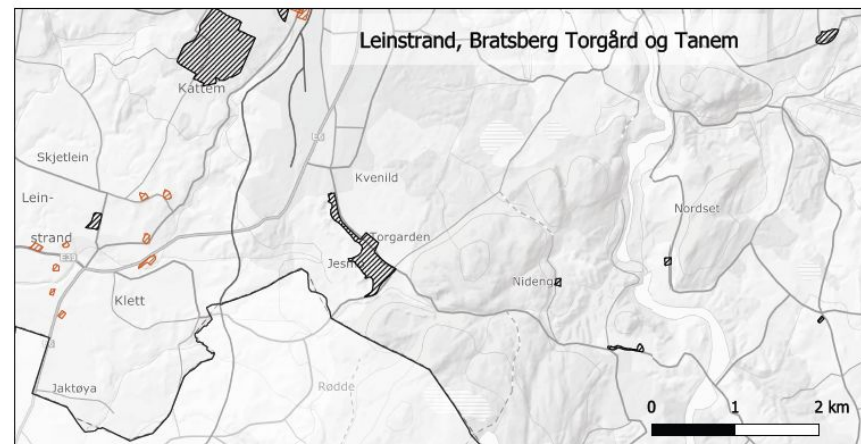
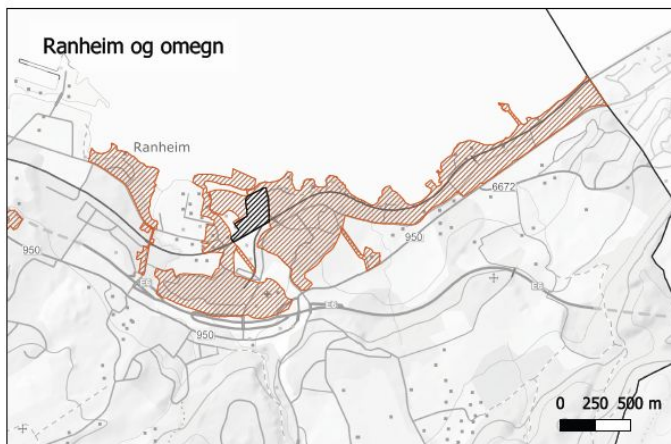
Trondheim sentrum, Lade, Strinda og Sorgenfri

Hensynssoner for kulturmiljø

Har bidratt til å
avgrense byggesone 2 -
særlig rundt Midtbyen-



Hensynssoner for kulturmiljø





Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Temakart

Hensynssoner kulturmiljø



-  Hensyn som ekisterer i KPA
-  Hensyn i KPA forslag

September 2022

Bokvalitet

Lagt til for ALLE BOLIGER:

Krav til kvalitet i hver boenhet

- Kvalitetskriterier knyttet til støyforhold, solforhold og størrelse på boenheter må oppfylles -

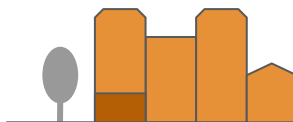
Valgfrihet: alt må ikke oppfylles på én gang, men alt kan heller ikke utelates på en gang.

Krav til fellesarealer innendørs

- Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av innendørs felles oppholdsareal.



1 - sentrumskjerner



2 - sentrale byområder



3 - øvrige byområder



4 - ytre byggeområder

For å fremme boligbygging i de mest sentrale byområdene:

Byggesone 1 og 2

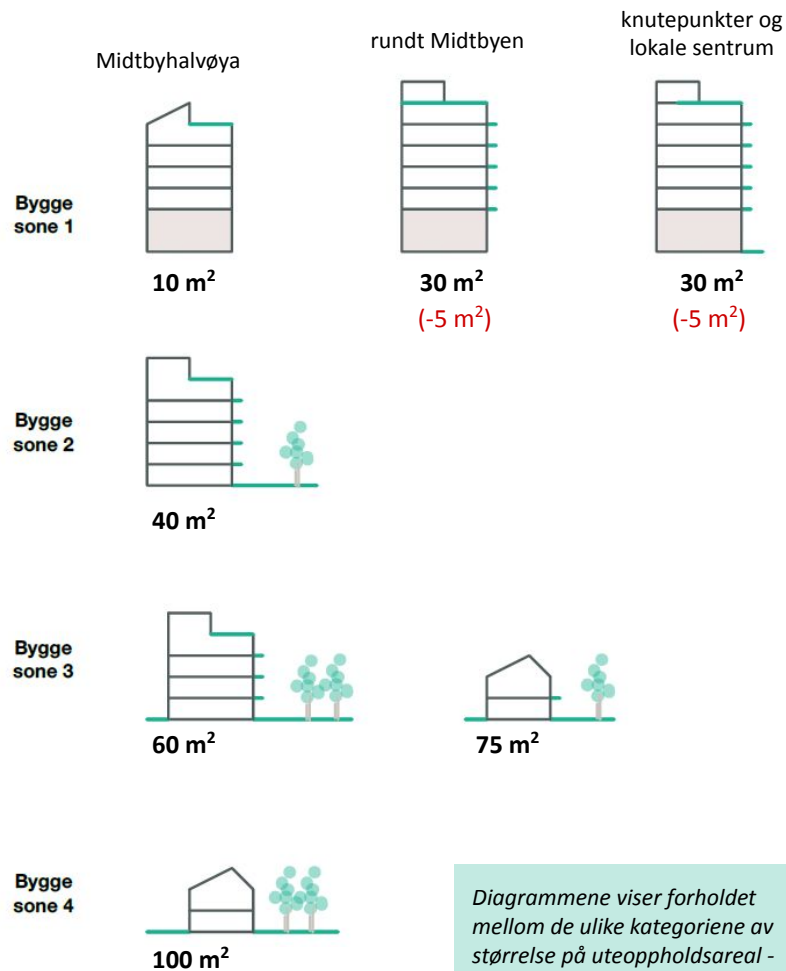
- tillates bygging i **rød støysone**
- tillates **ensidig belyste** boenheter uten sol-innfall
- lavere krav til **uteopholdsareal** enn i sone 3 og 4

Byggesone 1

- ikke rekkefølgekrav om **skolekapasitet**

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m ²	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og dersom det kan sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsarealer med trafiksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m ²	- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.



Eksempelstudie uteoppholdsareal



Mellomila 55



“Nærbyen”, Tempe



tallene viser
at i nye sentrale
boligprosjekter med høy
tetthet har man samtidig klart
å etablere
**uteoppholdsareal med
god størrelse**

[Lenke til hele eksempelstudien om uteoppholdsarealer](#)

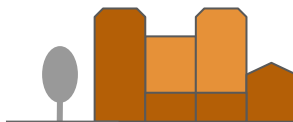
Navn / adresse på prosjekt	Uterom per 100 m ²	Uterom per boenhet	Antall boliger	Byggesone i ny KPA
Mellomila 55, rekkehus	10	18	6	1 - S1
Eldre kvartal Innherredsveien	12	10	75	1 - S1
	25 +			
Eldre kvartal i Mellomveien	24	10	153	1 - S1
Lamelblokkene Lademoen	25	22	422	1 - S1
Kløbbeveien 22	26	40	35	1 - S1
	30 +			
Mellomila 57 og 59	32	49	43	1 - S1
Lilleby Triangel	33	23	220	1 - S1
Elgeseter gate 18	35	22	82	1 - S1
	40 +			
Nærbyen (Tempe)	41	18	310	1 - S3
Harald Hårfagres gate 8	50	42	55	2
Heimdalsvegen 1, 3, 3b, 3c og 5	51	41	82	1 - S2
Hallset, Selsbakkvegen 37	52	40	120	1 - S3
Lade Allé 67 og 69	54	42	221	2
	60 +			
Liljendal senterområde (Peder Falcks veg)	60	38	147	1 - S2
Bringebærhagen Heimdal (Industriveien 1)	62	31	179	2
Blusuvoll allé (Paul Fjermstads veg 26 m.fl.)	64	60	73	3
Øystein Møylas veg 14-18	67	39	36	2
	75 +			
Tordenskjolds hage (Lade Allé)	73	49	116	2

Bykvalitet

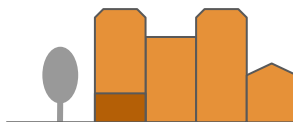
Lagt til flere krav angående arkitektur og byform

- med hovedfokus på:

- **menneskets opplevelse** fra gateplan
- gode **offentlige by- og gaterom**
- **hvor det kan vurderes høyhus**
- **fargesetting og materialbruk** for å skape variasjon og særpreg
- forbud mot **svalganger** mot offentlig gater og byrom



1 - sentrumskjerner



2 - sentrale byområder



3 - øvrige byområder



4 - ytre byggeområder

For å sikre **ekstra kvaliteter** der vi bygger tettest:

Byggesone 1 og 2

- krav om **bymessige kvaliteter** både på bygninger og i bymiljøet

Byggesone 1

- krav om **utadrettede fasader** i mot sentrale offentlige byrom
- krav om etablering av **torg eller park**
- krav om **høy kvalitet** i offentlige byrom

Areal til offentlige tjenester og idrett

Det er satt av arealer til offentlig tjenesteyting og idrett for å møte behovet når byen vokser.

- Femten nye tomter til **barnehager**
- Sju nye tomter for barne-/ungdomsskoler
- Fem nye tomter for **Helse- og velferdssenter**
- 150 nye dekar til **idrettsanlegg**

I tillegg har vi tomter satt av tidligere som enda ikke er utbygd.

For å dekke **behovet til 2060**, må vi finne flere tomter...

Noen tomtene går på bekostning av landskapsverdier, friområder, naturverdier, kulturmiljø eller dyrka mark, men **samfunnsnytt**en er her vektet tyngre enn de verdiene som går tapt.



KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



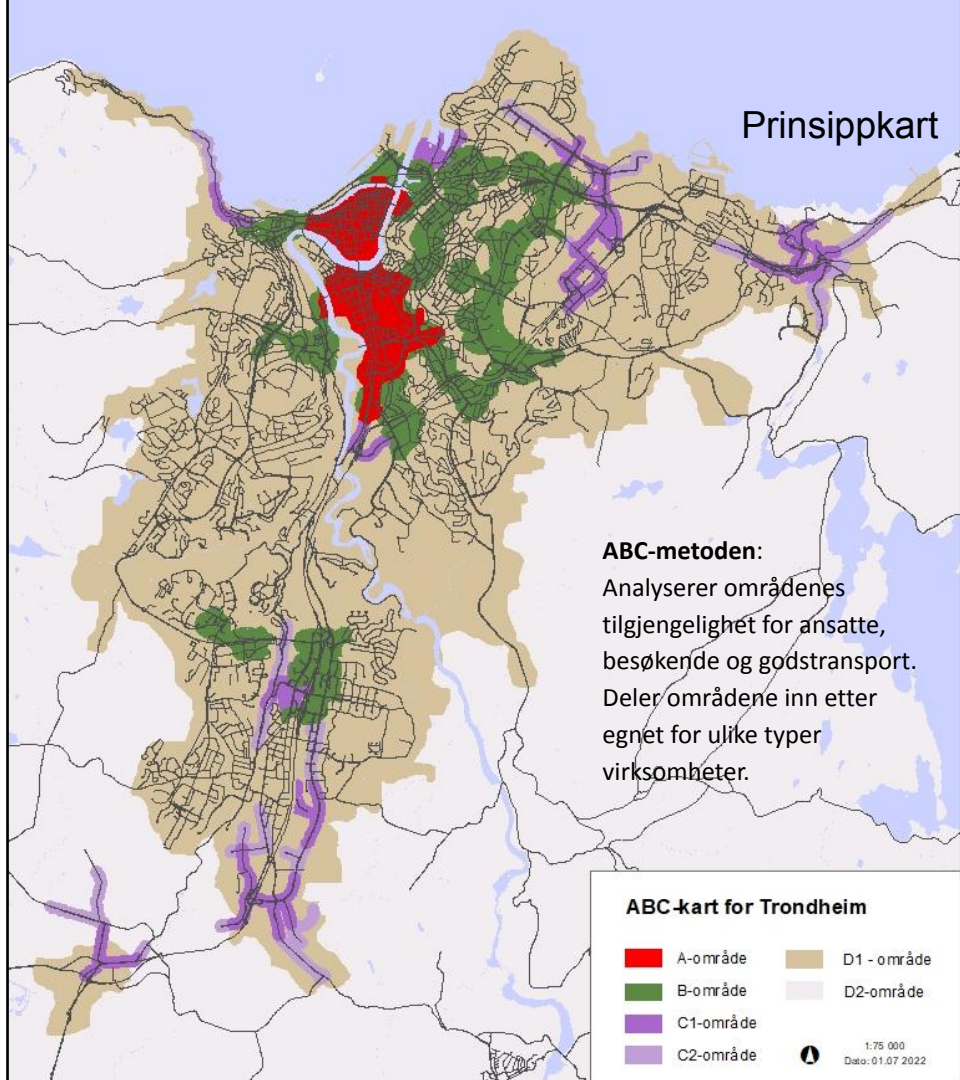
- Gitt tydeligere **føringer for lokalisering** av handels- og servicetilbud, kontorarbeidsplasser, industri og andre bedrifter
- Satt av **flere områder til næringsformål** og sikret eksisterende næringsareal mot transformasjon til andre formål

Rett virksomhet på rett sted

ABC-metoden brukes prinsipielt for å vurdere hva som er rett virksomhet på rett sted.

Metoden er en analyse av tilgjengelighet for ansatte, besøkende og godstransport.

De ulike områdene er egnet til ulike typer virksomheter.



Plankartet og bestemmelsene definerer til sammen hva som er **A-, B- og C-områdene i Trondheim**

Flere tilpasninger i forhold til det matematiske kartet:

Byggesoner og kombinerte formål

Her tillates:

- Byggesone 1 - publikumsrettede virksomheter
- Byggesone 2 - publikumsrettede virksomheter inntil 400 m2 BRA
- KB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål publikumsrettede og arbeidsplassintensive virksomheter (uten bolig)

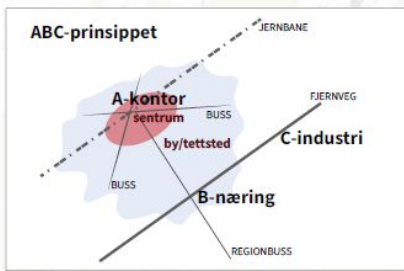
S1 - S3 Større sentrumsjerner hvor arbeidsplassintensive virksomheter tillates

Områder hvor arbeidsplassintensive virksomheter tillates i både byggesone 1 og 2

Næringsformål

For næringsvirksomheter med få besøkende og/eller stort arealbehov

- Nåværende
- Framtidig



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Temakart

Rett virksomhet på rett sted

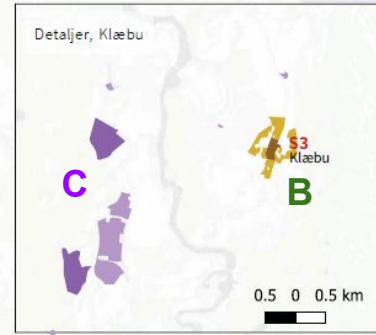
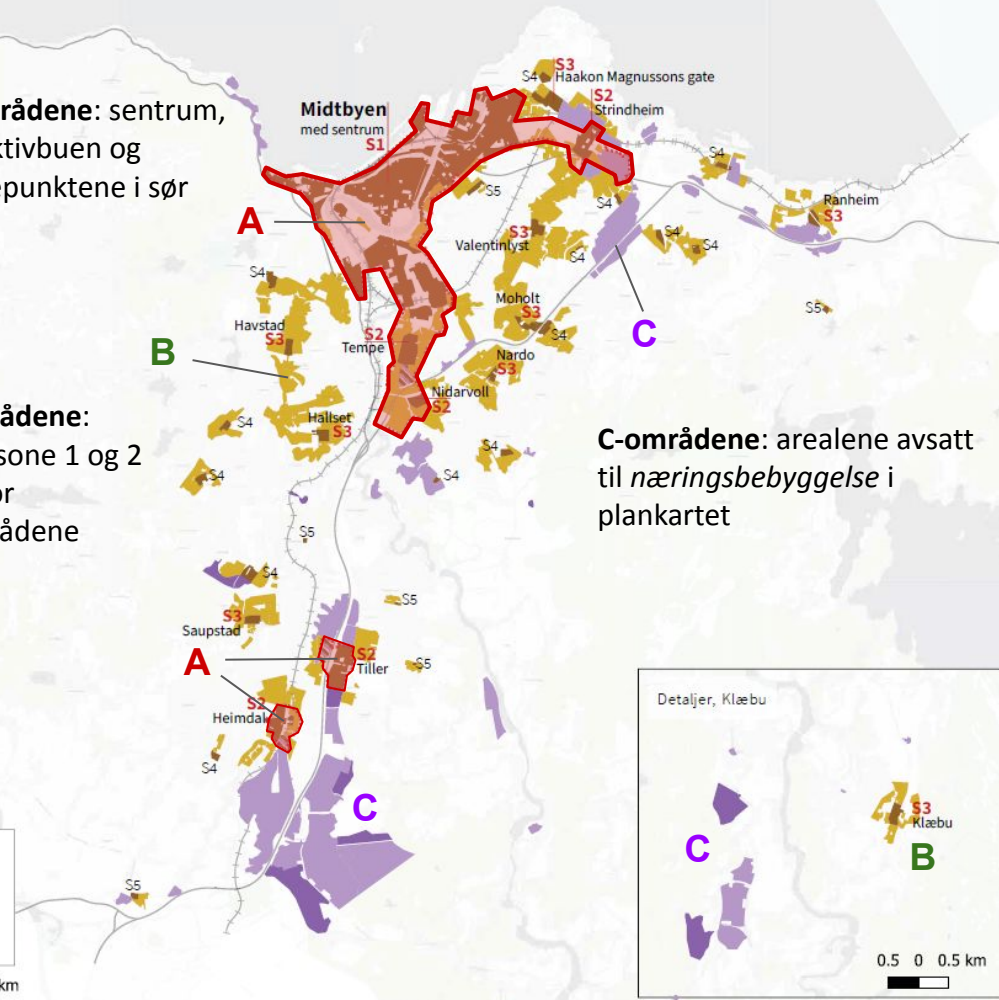
Revidert september 2023

4 0 4 km

A-områdene: sentrum, kollektivbuen og knutepunktene i sør

B-områdene: byggesone 1 og 2 utenfor A-områdene

C-områdene: arealene avsatt til næringsbebyggelse i plankartet



Bestemmelsene gir føringer for hva som kan plasseres i hvilke områder:

Arbeidsplassintensive virksomheter - som kontor

- skal i hovedsak etableres i og rundt Midtbyen, og i kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim
- tillates også i og rundt knutepunktene Strindheim, Tiller og Heimdal, og noe i de største lokale sentraene

Publikumsrettede virksomheter for hele kommunen eller regionen

- som handel, tjenesteyting og kulturtilbud

- skal lokaliseres i Midtbyen og sentrumsområdene rundt

Små publikumsrettede virksomheter - med lokalt nedslagsfelt

- tillates i alle sentrumskjerner og byggesone 2

Alle andre næringsvirksomheter

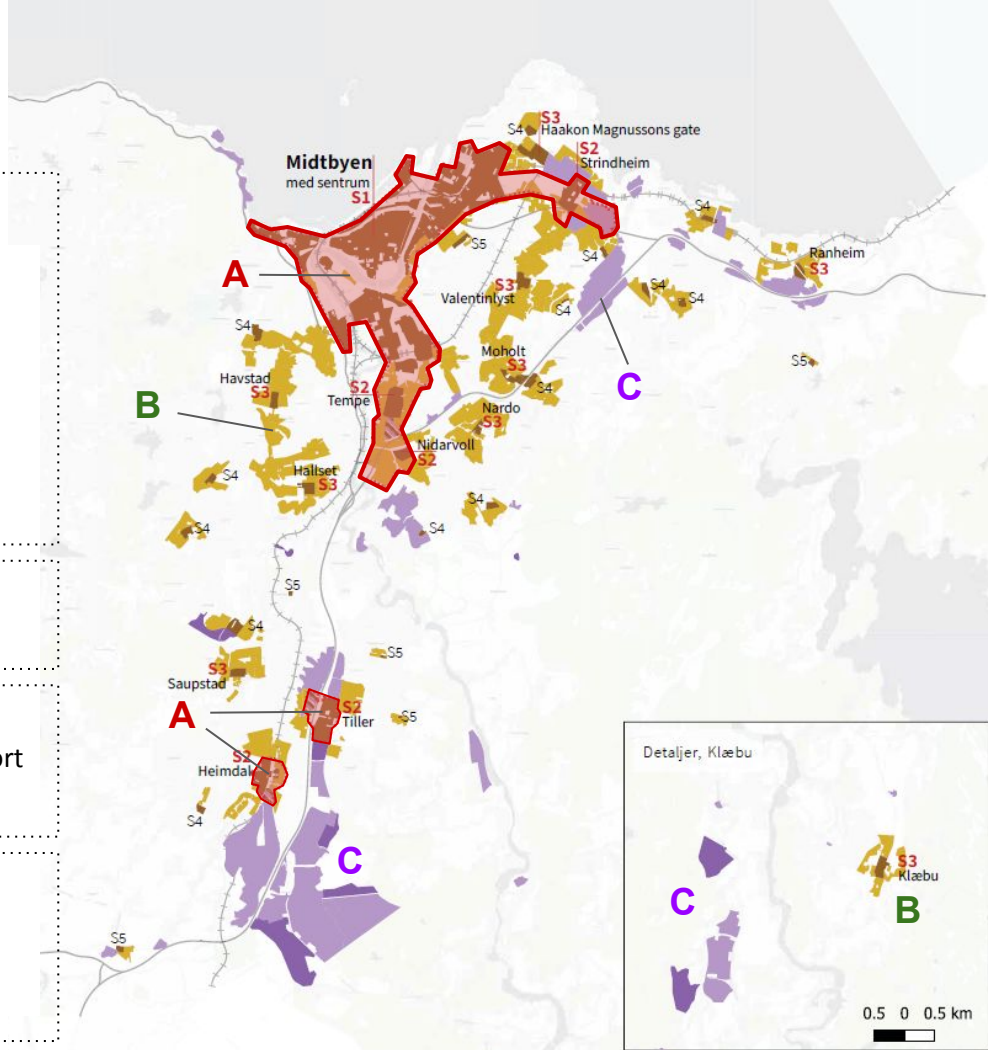
- inkludert de arealkrevende og de som generer mye næringstransport

- kan lokaliseres i områder avsatt til næringsformål

Næringsvirksomheter med få besøkende

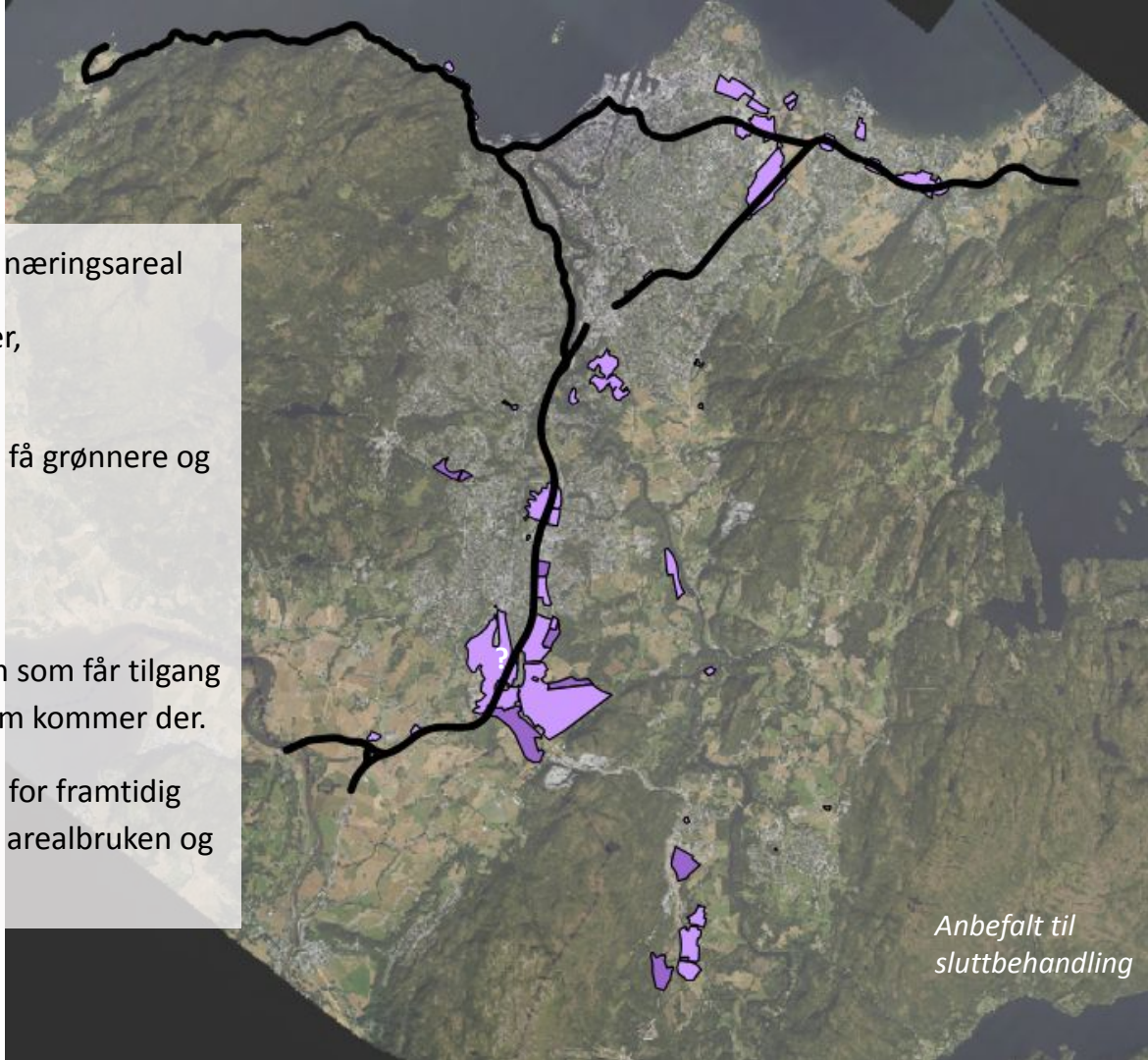
- som kan tilpasses bystrukturen og som ikke er til ulempe for sine omgivelser, eks. håndverkere, teknologivirksomheter o.l.

- tillates også innenfor hele byggesone 1-3



Arealer til næringsbebyggelse

- Vanskelig å dokumentere **reelt behov** for nye næringsareal
- Trondheim har vekst i ansatte og virksomheter, og vi ønsker at nyetableringer skjer her.
- Plassering langs **E6** er attraktivt og viktig for å få grønnere og kortere transport. Orkland er langt unna
- Det er det **private markedet** som avgjør hvem som får tilgang til hvilke arealene, når og hva slags næring som kommer der.
- Bedrifter ønsker gjerne å “sitte på” eget areal for framtidig utvidelse av bedriften, fremfor å effektivisere arealbruken og dele.



Anbefalt til
sluttbehandling

KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

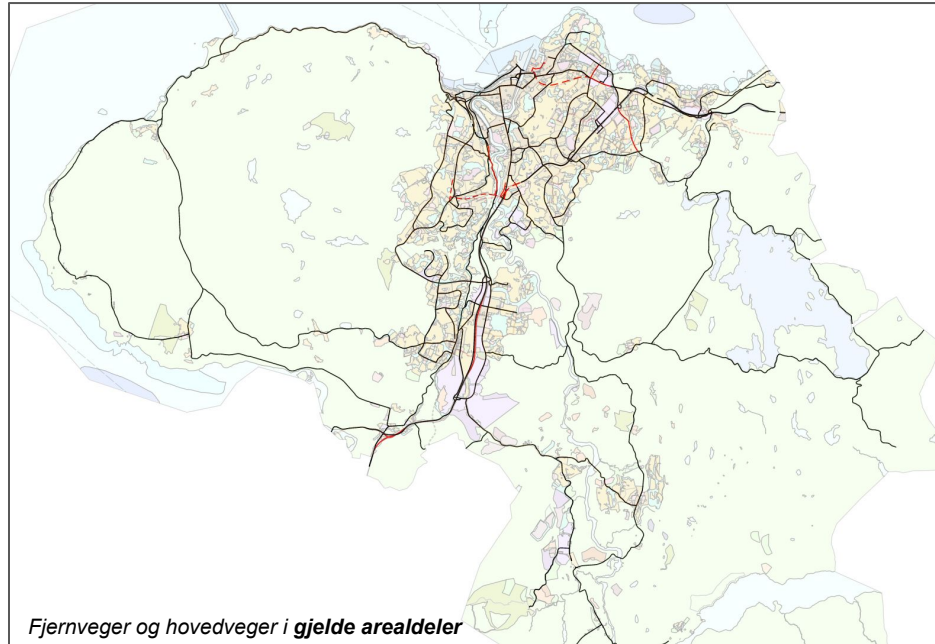


- Ved å **holde bystrukturen samlet**, og **sikre rett virksomhet på rett sted** (punkt 1 og 4)
- Ved å gjøre det enklest å bygge **nye boliger i de mest sentrale byområdene** - byggesone 1 og 2 - hvor det er lettest å reise til fots, på sykkel eller med kollektivtransport
- Ved å **planlegge gatenettet** slik at det i større grad prioriterer de som går, sykler og reiser kollektivt
- Gjennom å **begrense antall parkeringsplasser** i nye byggeprosjekter

Prioritere de som går, sykler og reiser kollektivt i gatenettet

Grep: å **begrense hovednettets for kjørende** og samle trafikken inn og ut av kommunen og mellom bydelene på et fåtall vegger.

Da kan de som går, sykler og reiser kollektivt, samt næringstrafikken prioriteres for øvrig.



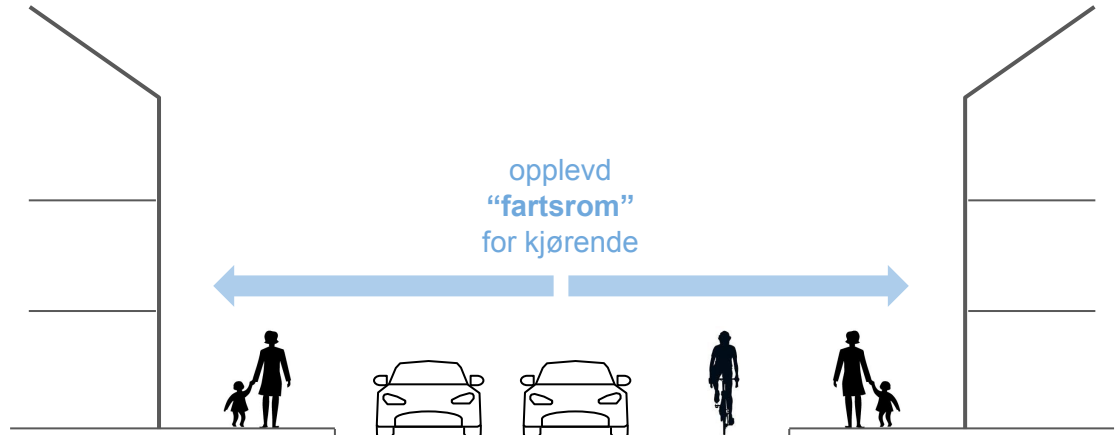
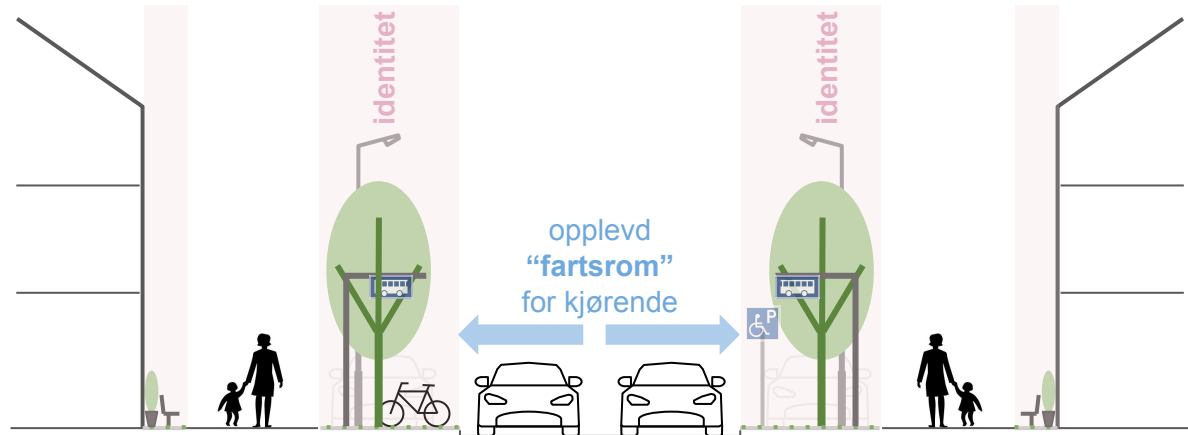
Bymiljø som fremmer gange og sykling

Bymiljø med rom for møblering

Lagt til flere krav om utforming av samferdselsanlegg:

- Samferdselsanlegg innenfor tettstedene i Trondheim skal defineres og **utformes som gater** - som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.
- I de mest sentrale områdene skal det avsettes areal for **beplantning og møblering** i gatemiljøet.

Bymiljø med kun bebyggelse og areal for bevegelse



Prinsipper for parkering i KPA

Vi har satt begrensning i antall parkeringsplasser.

Og lagt følgende prinsipper til grunn:

1. **Viktig parkering** for samfunnet - må sikres tilstrekkelig antall plasser:
 - a. HC-parkering
 - b. Sykkelparkering
 - c. Bilparkering for nyttekjøretøy - varelevering, hjemmehjelp osv.
2. **Mindre viktig** parkering for samfunnet - bør begrenses:
 - a. Ansattparkering
 - b. Boligparkering
 - c. Handels- og fritidsparkering
3. Minimum antall parkeringsplasser bør i større grad styres av markedet selv



Nye parkeringskrav for boliger



Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m ² BRA	BIL pr 70 m ² gjeldende KPA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,2	Midtbyen maks 0,25
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7	
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9	Indre sone min 0,5
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1	Midtre sone min 0,8
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,3	
Eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boligenhet	2 pr. boligenhet	Ytre sone min 1,2

Lokale sentrumskjerner får størst reduksjon i antall plasser i forhold til gjeldende KPA.

I forhold til gjeldende KPA:

- **inndeling etter byggesoner**
- **halvering** eller mer av minimumskrav
- innføring av **makskrav**

Nye parkeringskrav for kontor og forretning



Sykkel per 100 m ² BRA			Bil per 100 m ² BRA		
Kontor	Forretning	Privat tjenesteyting	Kontor	Forretning	Privat tjenesteyting
min. 2,5	min. 3	min. 3	maks 0,1	maks. 1	maks. 0,5

I forhold til gjeldende KPA:

- **ingen** minimumskrav
- vesentlig lavere **maksimumskrav**
- **ingen differensiering** - fordi det ikke skal være en fordel å etablere utenfor sentrumsområdene

BIL gjeldende KPA
Midtbyen maks 0,25/1
Indre sone maks 0,5/1,25
Midtre sone min - maks 0,5-1 / 1-1,5
Ytre sone min - maks 1-2 / 1,5-4

KPA oppfyller de 6 hovedgrepene:

- holde bystrukturen samlet
- bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt



- Ved å gi **bestemmelser for reduksjon av klimagassutslipp** i nye byggeprosjekter
- Ved å stille krav om **klimagassberegninger allerede på reguleringsplannivå**
- Ved å **senke kravene til antall parkeringsplasser** som skal etableres for nye byggeprosjekter
- **Klimaveileder** for nye byggeprosjekter og
- **Blågrønn faktor** skal oppfylles i plan og byggesaker



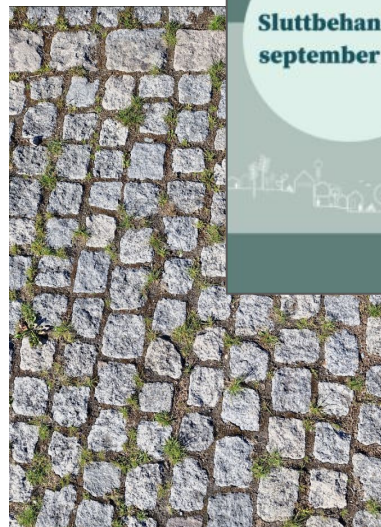
Ny klimaveileder

- **Ny klimaveileder** synliggjør hvilke løsninger som gir lavest klimagassutslipp
- Klimaveilederen skal legges til grunn for valg av løsninger i planer og byggesaker
- **Flere tema** skal vurderes i nye utbyggingsprosjekter:
 - om riving er nødvendig
 - klimavennlig materialbruk
 - utforming av bygg for lang levetid
 - energiløsninger - både for byggefasen og driftsfasen
 - massebalanse og terrengtilpasning
 - gjennomføring av bygge- og anleggsfasen



Ny norm for blågrønn faktor

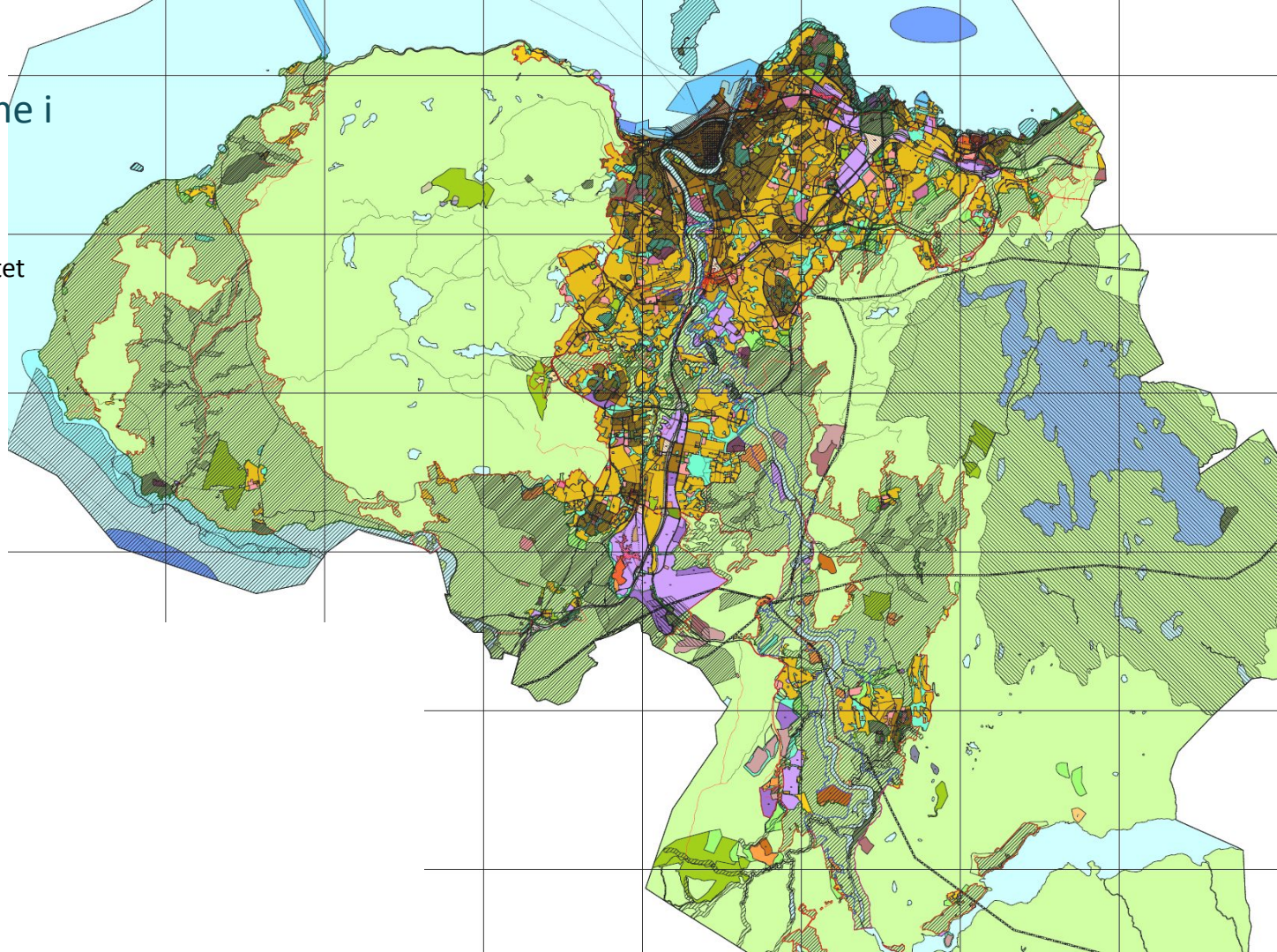
- **Ny norm skal brukes i plan og byggesaker**
 - for å oppnå mål for klimatilpasning, naturmangfoldet og folkehelse
 - for å stimulere til å tenke nytt
 - for å pushe byutvikling i en mer bærekraftig retning



De viktigste endringene i PLANKARTET

Mange viktige endringer i plankartet
i forhold til gjeldende KPA:

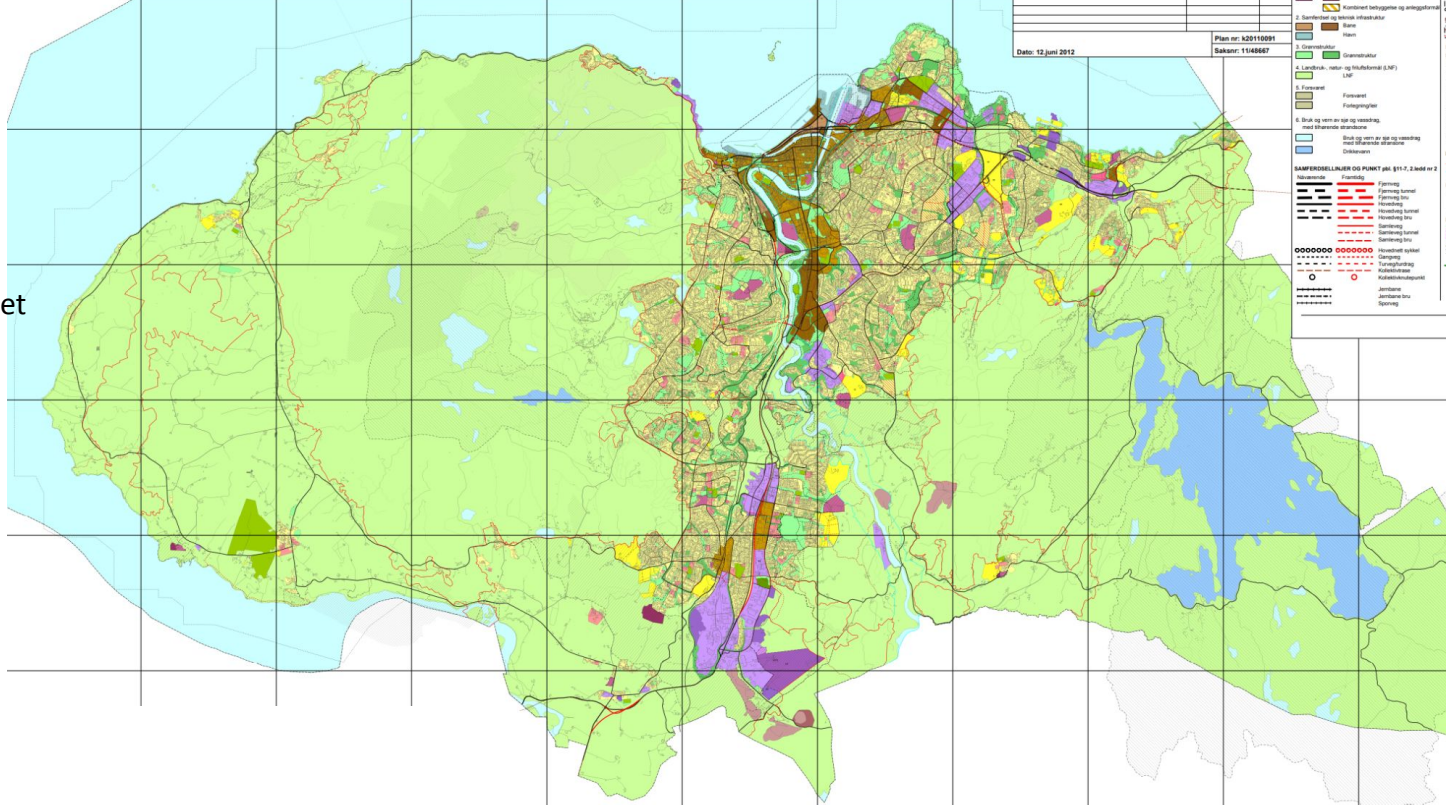
- byggesone 1-4
- nye byggeområder til
 - offentlige tjenester
 - næring
- ny blå/grønnstruktur
- nye områder til LNFR
- grønn strek
- flere nye hensynssoner
 - kulturmiljø
 - naturverdier
- flere formål i fjorden
- endringer i vegsystem



Gjeldende KPA

Mange viktige endringer i plankartet
i forhold til gjeldende KPA:

- byggesone 1-4
- nye byggeområder til
 - offentlige tjenester
 - næring
- ny blå/grønnstruktur
- nye områder til LNFR
- grønn strek
- flere nye hensynssoner
 - kulturmiljø
 - naturverdier
- flere formål i fjorden
- endringer i vegsystem



Innspill og innsigelser til planforslaget



INNSIGELSER

- Statsforvalteren
- NVE
- Bane NOR
- Statens vegvesen
- Trøndelag fylkeskommune
- Riksantikvaren

Det kom inn **over 800 innspill** i høringene.

totalt inkl.
vedlegg over
3 500 sider

BYGNINGSRÅDETS VEDTAKSPUNKTER

- 18 antall **endringer/alternativer** i **bestemmelsene**
- 52 forslag til **nye/alternative arealformål** - hvorav av 22 har fått innsigelse

Faglige råd fra offentlige

Blant annet fra

- Statsforvalteren
- Trøndelag fylkeskommune
- Rådet for byarkitektur
- Nabokommuner

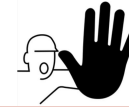
Innspill fra private

Blant annet fra

- eiendomsutviklere
- bransjeorganisasjoner
- foreninger og lag
- privatpersoner



Innsigelsene til planforslaget



Statsforvalteren - 30 punkter:

- 12 generelle - blant annet om ting som ikke er sikret godt nok - blant annet bokkvalitet, støyforurensning, uteoppholdsarealer for barn og unge, matjord og effektiv arealbruk
- 18 om arealbruk (totalt 30 områder) - blant annet pga jordvern, naturvern og arealer for barn og unge

NVE - 3 punkter

- blant annet om konsekvensene for vassdrag i områder foreslått som næringsområder og deponiområder - områdene må ut av planforslaget

Bane NOR - 4 punkter

- blant annet om bestemmelser for ivareta naturverdier og vassdrag - for strenge bestemmelser

Statens vegvesen - 1 punkt

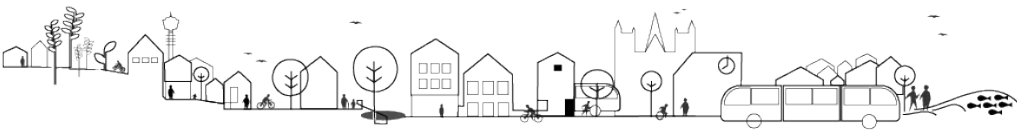
- manglende vurdering av konsekvensene for samferdselssystemet

Fylkeskommunen - 3 punkter

- om konsekvensene for fylkesveger og riksveger - framkommelighet for kollektivtrafikk
- sikring av areal til bussdepot



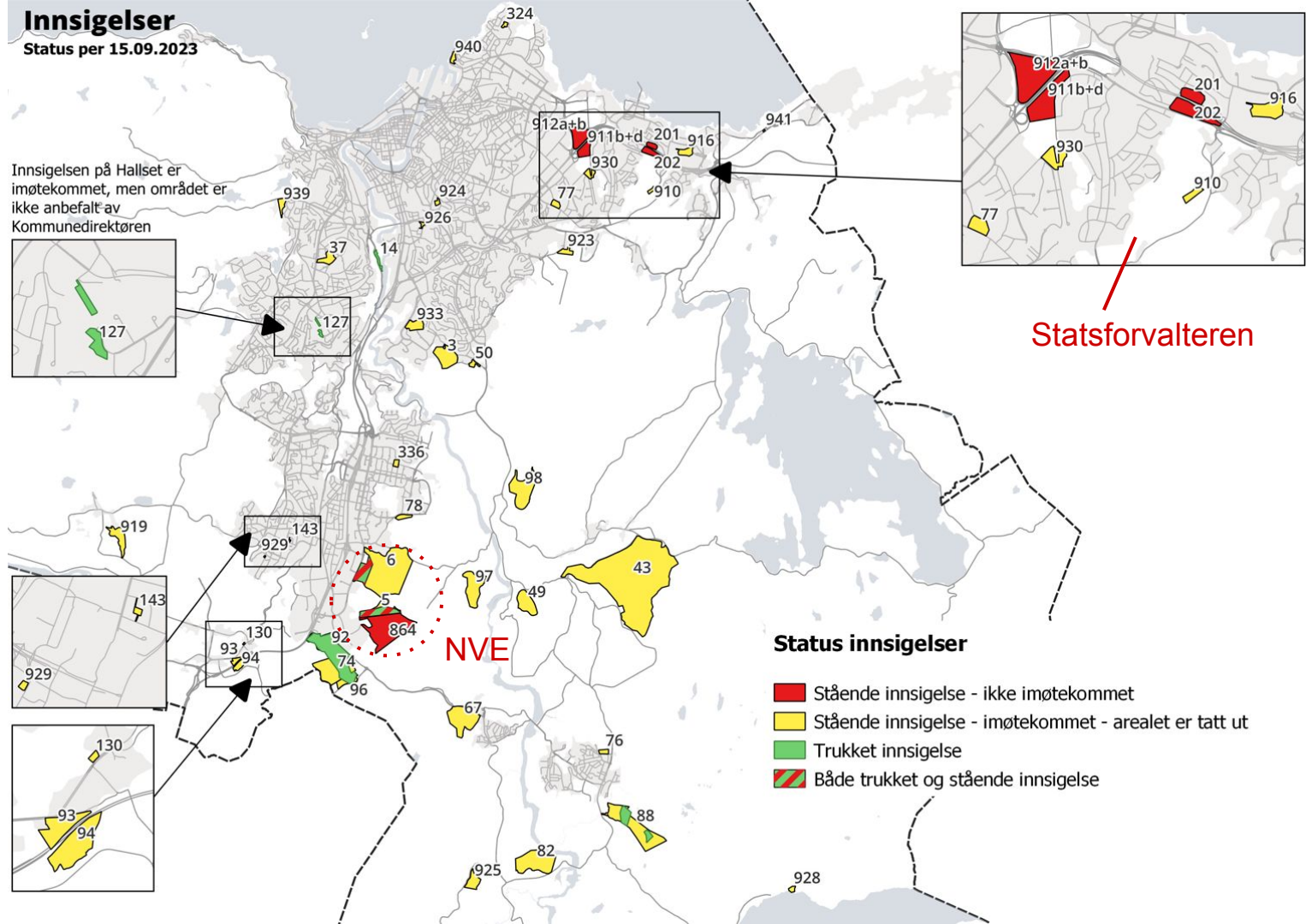
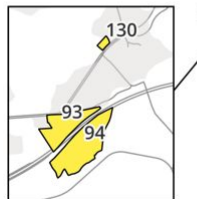
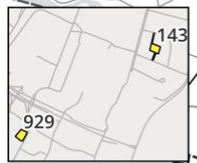
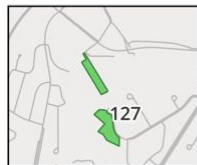
I Vedlegg 15: Innsigelsener til høringsforslaget inneholder en oversikt over alle innsigelsener, hvordan de er eventuelt er løst, og hvilke som enda ikke er løst.



Oversikt innsigelser på arealbruk

Innsigelser Status per 15.09.2023

Innsigelsen på Hallset er imøtekommet, men området er ikke anbefalt av Kommunedirektøren



Status innsigelser

- Stående innsigelse - ikke imøtekommet
- Stående innsigelse - imøtekommet - arealet er tatt ut
- Trukket innsigelse
- Både trukket og stående innsigelse

Sentrale diskusjoner ved høring: **Tillermarka** - natur og friluftsliv eller næringsareal?

Behovet for nytt næringsareal er et sentralt tema i ny KPA.

Bygningsrådet la til stor utvidelse av næringsområdene på Tiller - innenfor **Tillermarka** og ravinelandskapet



Innspill fra privatpersoner og organisasjoner:

- **over 300 av innspillene** er mot nedbygging av Tillermarka
- dette er et viktig område for **friluftsliv** for bydelen, og har viktige **naturverdier**

Innsigelser fra Statsforvalteren og NVE:

- Ravinedal er rødlistet naturtype av nasjonal verdi
- Konsekvenser for vassdrag

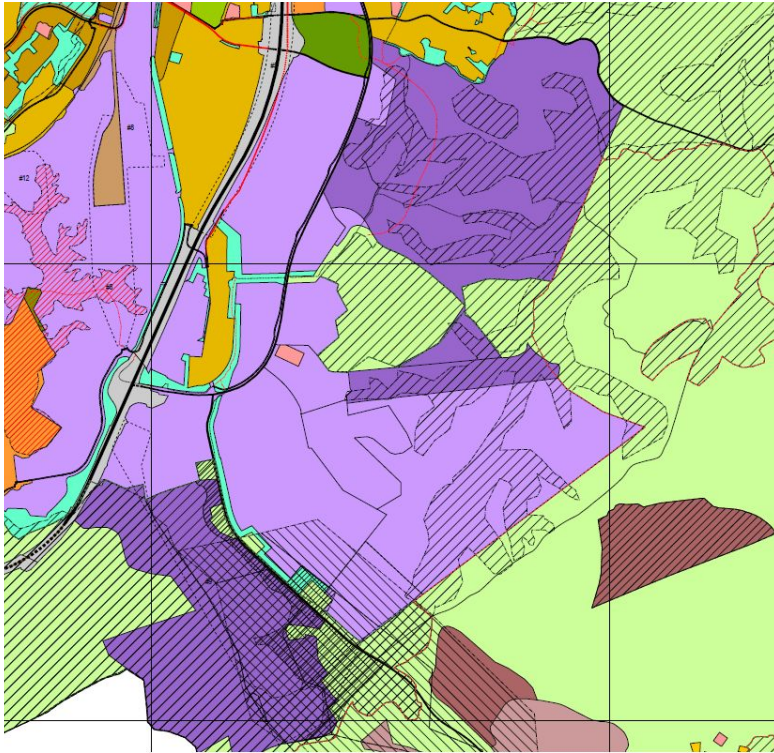
Kjemper for skogsområder tilsvarende syv ganger Lerkendal med treningsfelt



De er to av mange beboere på Tiller som har engasjert seg i gruppa «La Tillermarka leve», Ingvild Tillerbakk (foran) og Hilde Nordtiller. Foto: Knut Okkenhaug

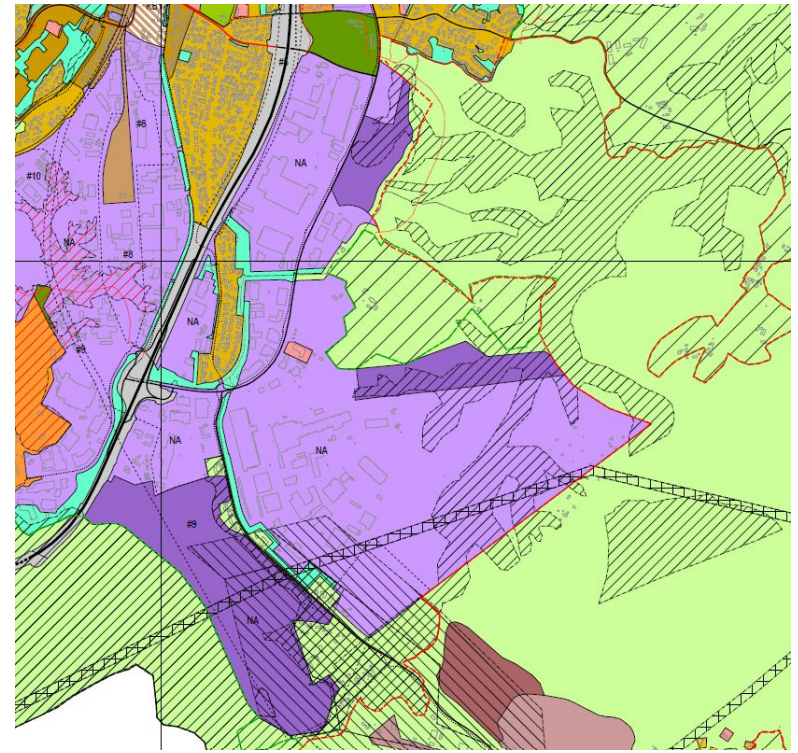
Tillermarka

Bygningsrådet ønsket på høring



Kommunen har behov for en viss utvidelse av areal til næringsbebyggelse. Området er godt lokalisert nært E6.

KDs forslag til sluttbehandling



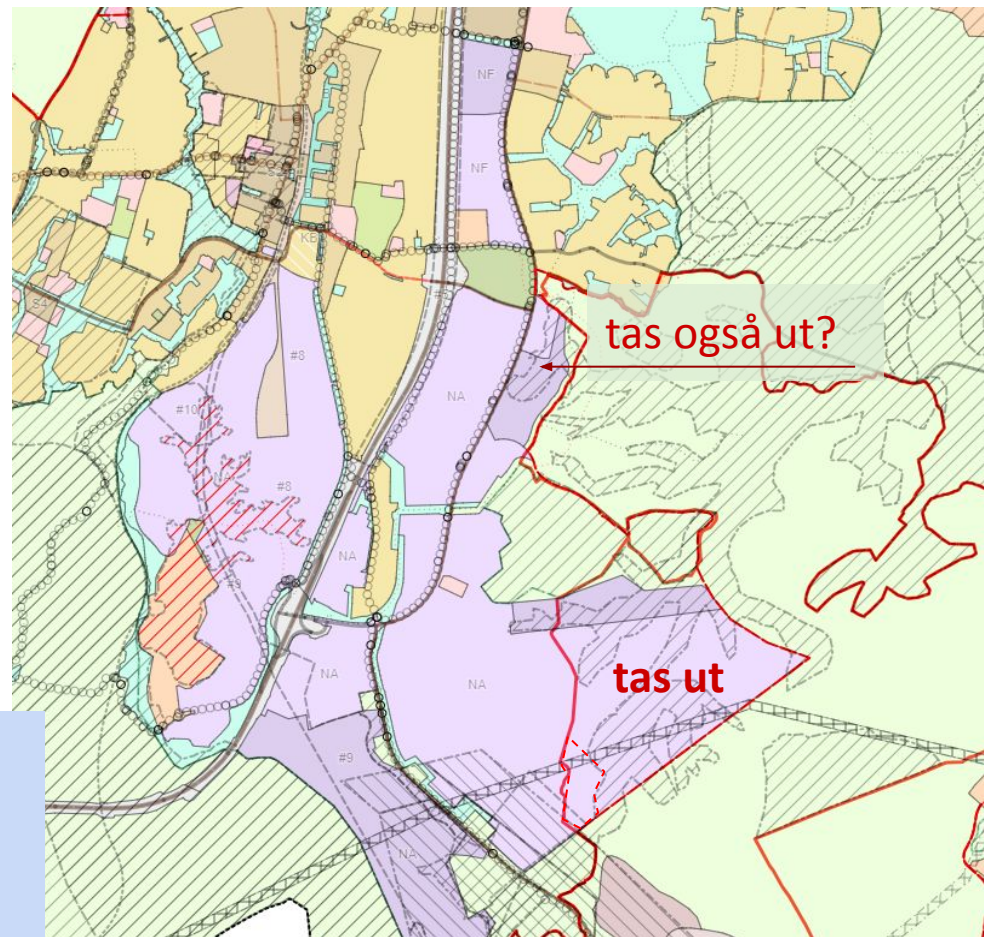
Innsigelsene fra statsforvalteren er imøtekommet/trukket.
NVE's innsigelse står fortsatt, også på arealet i gjeldende KPA



“Tillermarka bevares, gjennom å gjenopprette rød strek fra KPA før 2013 og tilbakeføre til LNF-R.”

“Ravinedaler skal bevares.”

*“Tilgjengeliggjøres **3000 dekar næringsareal** i (..) KPA”*



Sentrale diskusjoner ved høring: **Utnyttelsesgrad** og bolig- og bykvaliteter

Nye føringer for bokvalitet - om kvaliteter i boenhetene, uteoppholdsarealer og om innendørs fellesarealer.

Innspill fra eiendomsutviklere:

- Bestemmelsene er for omfattende og detaljerte
 - Kravene gjør at **utnyttelsesgraden blir for lav**, særlig i byggesone 3
 - Dette **vil føre til byspredning** på sikt, og gå utover jordvernet
- Krav til bokvaliteter må mykes opp, og krav til uteoppholdsareal og innendørs fellesarealer senkes
- Eventuelt bør bestemmelsene bli retningslinjer

Innsigelser fra Statsforvalteren ved høring:

- Bokvalitet **ikke godt nok ivaretatt** i byggesone 1 og 2
- Bestemmelsene må skjerpes





Byplankontorets vurdering:

Holder på foreslåtte bestemmelser med noen justeringer.

- **folkehelse og trivsel må også prioriteres**, ikke bare arealeffektivitet - byen kan ikke utvikles så tett at vi mister bokvalitet og andre kvaliteter i bymiljøet
- usikkert om **innbyggertallet** vil fortsette å vokse like mye på sikt
- dessuten skal **ulike krav** i de ulike byggesonene
 - fremme boligbygging i de mest sentrale byområdene
 - bevare kvalitetene i de andre byområdene
 - bidra til å sikre variert tetthet og ulike boligtyper, også innad i **hver bydel**



Sentrale diskusjoner ved høring: Føring for **rett virksomhet på rett sted**

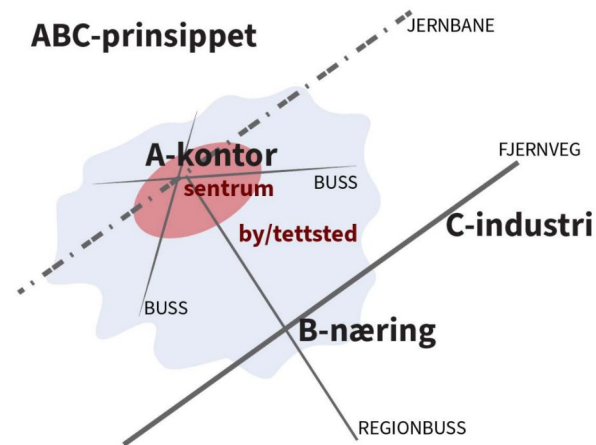
Føringene for rett virksomhet på rett sted oppdatert og tydeliggjort.



Innspill fra eiendomsutviklere ved høring:

- bestemmelsene er for **strengt og detaljerte**
 - **kontor** bør kunne etableres flere steder, særlig innenfor arealer avsatt til næringsformål for bedre utnyttelse av arealene i høyden, og innenfor byggesone 1 og 2
- Bestemmelsene bør endres eller bli retningslinjer.

ABC-prinsippet



Byplankontorets vurdering:

Holder på foreslåtte bestemmelser med noen justeringer.

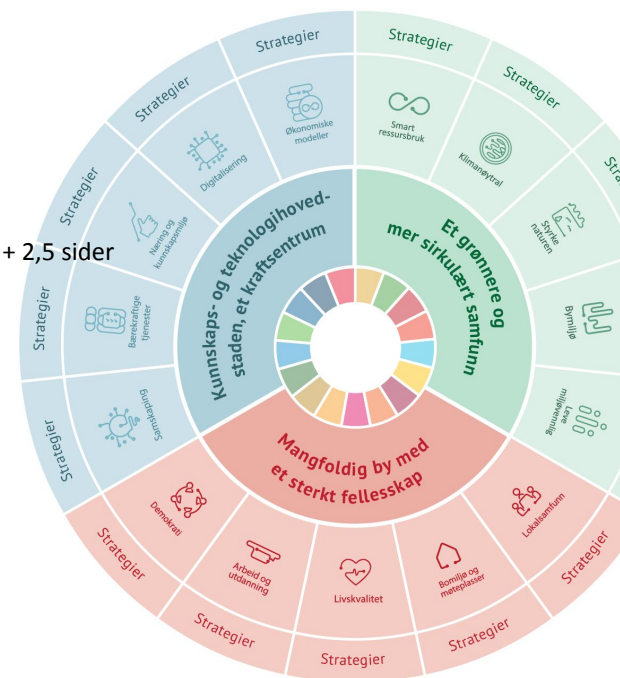
I forhold til klimavennlig reisemønster og nullvekstmålet er det uheldig å etablere kontorarbeidsplasser i områder med god biltilgjengelighet (eks. Moholt og Tunga).

Det er vektet tyngre enn mulighet for høyest mulig arealutnyttelse i disse områdene.

Det vil også gi økt press på næringsområdene om man kan etablere høyere utnyttelse, og dette kan presse enkelte virksomheter ut av kommunen.

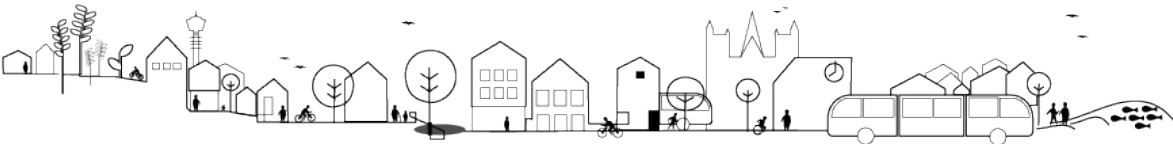
Hvorfor er bestemmelsene er lengre enn før?

- **bærekraftsmål** - oppfølging av “Trondheimsloftet” og større fokus på sosial bærekraft + 2 sider
- **natur og grønne kvaliteter** og **klimatilpasning** - herunder ivareta økologiske funksjoner + 2 sider
- ivaretagelse av **matjord** - herunder om grønn strek og gjenbruk av matjord + ½-side
- **klimavennlig byutvikling** - klimavennlig transportmønster og byggeprosjekter + 4 sider
 - utvidete bestemmelser om mobilitet og parkering
 - helt nye bestemmelser om energi og klima ved utbygging
- **kvalitet i tett by** - ivareta bolig- og bykvalitet, nabolag når tettheten øker + 1 side
 - utvidete bestemmelser om arkitektur, byform og bokvalitet
- **nye byggesoner** - for å bidra til både nullvekst personbiltrafikken og en variert bolig- og bystruktur + 2,5 sider
- **nasjonale føringer** - for ivaretagelse av strandsonen, kulturminner, energiloven og beskyttelse mot støy + 1,5 sider
- **andre større tillegg** - 9 sider
 - nye formål og bestemmelser i **Trondheimsfjorden** + 1 side
 - bestemmelser for områder med **avfallsdeponi** + 1,5 sider
 - sikring av **drikkevannet** + 3 sider
 - utdypende retningslinjer om **hensynssoner** for kulturmiljø + 1,5 sider
 - føringer for nye kombinerte formål og bestemmelsesområder + 2 sider



Dette kunne vi kommet lenger med / kommer vi til å jobbe videre med:

- utredning av arealbehov for næring og massedeponi
- sikring av arealbehovet for offentlige tjenester fram til 2060
- enklere bestemmelser - på tross av flere krav om kvalitet og statlige føringer
- mer tid til forankring - både internt og eksternt
- arealregnskap for ubebygde utbyggingsområder i KPA



Takk for oss!

