

Trondheim kommune, Byplankontoret
byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Trondheim, 06.01.2023

Kommuneplanens arealdel 2022-2034, merknad

Hovedpunkter i merknaden

Planforslaget bør ikke vedtas slik det foreligger nå. Forslaget slik det er formulert vil kunne forhindre en ønskelig utvikling med ny nærings- og boligbebyggelse i Trondheim.

Forslagsstiller har etter vår mening heller ikke vist tilstrekkelig forståelse for hvordan fremtidens klimavennlige byutvikling vil foregå i sentrumsbebyggelse med kombinert virksomhet, høy tetthet og maksimal utnyttelse av infrastruktur, slik det for eksempel er beskrevet på Nyhavna. Forslaget innfører en ny arealpolitikk hvor kontorformål ikke er tillatt i østre bydeler og i store områder for øvrig. Vi mener sentrumsbebyggelse med innslag av kontorarbeidsplasser også må kunne realiseres øst for Midtbyen i de neste tolv årene. I planforslaget kastes det om på næringspolitikken i forhold til gjeldende arealdel, uten en overbevisende begrunnelse og en fyllestgjørende beskrivelse av virkninger for samfunnet.

Det er bred enighet om at dersom klimamålene skal kunne oppnås må byen utvikles innenfor et begrenset geografisk område og da må det bygges tett. Fokuset må være på redusert CO₂ gjennom å redusere transportbehovet, begrense behovet for å ta i bruk nye utbyggingsarealer og hindre ytterligere byspredning.

I tillegg må det sikres nok areal til arealkrevende lager og logistikk for å sikre byen tilgang på varer uten for store transportavstander. Disse arealene bør legges i randsonen av tettbebyggelsen, primært i sør, og forbeholdes slike særlig arealkrevende virksomheter. Mer sentrale næringsarealer må utnyttes vesentlig mer intensivt enn i dag og legges til rette for ulike funksjoner. Funksjonsblanding er en forutsetning for å oppnå god arealutnyttelse og for å utvikle en levende og attraktiv by hvor det er kort avstand mellom boliger, arbeidsplasser og servicetilbud.

Dette planforslaget er etter vår mening ingen rammeplan, men er formulert som en tilnærmet reguleringsplan med høy detaljeringsgrad. Det har så mange lite fleksible, juridiske krav i bestemmelser at det vil være tilnærmet umulig å oppfylle alle kravene i en enkel plan- og byggesak. Regulert urealisert bebyggelse kan bli svært vanskelig å få bygget. Det innbefatter sannsynligvis også en stor del av de 16 000 boligene i boligfeltbasen, som nå må omreguleres. Dialog og samarbeid om gode og fremtidsrettede løsninger der også næringslivet kan spille en aktiv rolle, kan blir vanskelig



Et Kotengselskap

når planforslaget er så låst med store mengder juridiske bestemmelser. Planutarbeidelsen vil også bli mer kostbar fordi det nå foreslås å pålegge et større utredningskrav enn før på private forslagsstillere, med økte kostnader for sluttbruker (boligkjøper/leietaker) som konsekvens.

Arealdelen skal være overordnet og prinsipiell. Planforslaget oppfyller etter vår mening ikke lovkravene i plan- og bygningsloven, og er ikke utformet i tråd med departementets veileder for kommuneplanens arealdel. Dette kan blant annet få negative virkninger for mindre næringsetableringer med kontor og handel i bydelene.

Forslaget er svært inngripende, og rettsikkerheten for berørte parter er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Planmaterialet er komplisert og vanskelig å sette seg inn i. Forslaget må omarbeides og legges ut på nytt offentlig ettersyn før sluttvedtak.

Kommuneplanens arealdel skal være en rammeplan

Kommuneplanens arealdel er en viktig plan som skal gi nødvendige, forutsigbare rammer for byutvikling og utbygging i de neste tolv årene. For næringslivet betyr det at alle plan- og byggeprosesser kan følge opp samfunnets mål og i størst mulig grad føres effektivt gjennom behandlingssystemet. Vi støtter planens formålsbestemmelser, men mener at planen, dersom den blir vedtatt som den foreligger, vil virke mot sin hensikt og kan forsinke, forhindre og fordyre ønskelig utbygging i fremtiden.

Planen må ha tilstrekkelig fleksibilitet. Tolv år er lang tid, og økonomiske rammebetingelser, etterspørsel og politiske preferanser kan endre seg i løpet av denne tida. En plan som er svært detaljert, som denne, men samtidig ikke i tilstrekkelig grad løfter fram de omforente målene som skal ivaretas i det juridiske planmaterialet, har etter vår mening ikke den nødvendige robustheten til å møte skiftende tider.

I følge plan- og bygningslovens § 3.3 pkt. d skal planleggingen blant annet legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging. Vi mener at dette planforslaget ikke i nødvendig grad gjør det.

Forslaget vil, slik vi forstår det meget kompliserte planmaterialet, kunne vanskeliggjøre en ønsket utbygging av nærings- og boligbebyggelse i Trondheim, både i nær fremtid og på lenger sikt. Den vil motvirke målene om reduksjon av transport fordi arbeidsplassutvikling kun tillates i sør, mens mye av boligutbyggingen vil foregå i øst. Planforslaget innfører med dette en ny politikk når det gjelder arealbruk i retning av en mer sonedelt by, hvor arbeidsplasser lokaliseres langt unna der folk bor. Dette vil hindre en god utnyttelse av begrensede utbyggingsarealer og føre til lengre reiseveger, mer transportarbeid og et lite robust kollektivsystem.

De mange detaljerte og juridisk bindende kravene til boligbyggingen vil gi dyrere boliger og gjenspeiler ikke etterspørselen i boligmarkedet eller boligkjøpernes betalingsevne. Vi er enig i at byutviklingen skal skje med god kvalitet, men mener at det bør åpnes for dialog i arbeidet med reguleringsplanene og at kravene bør reduseres og erstattes av retningslinjer.

Ønsket om en så stor grad av detaljstyring viser etter vår mening mangel på tillit til at både næringsliv og beslutningstakere kan bidra konstruktivt til en klimavennlig byutvikling.

Konsekvensene av detaljstyringen er dramatiske, og innebærer bl.a. at et stort antall vedtatte reguleringsplaner i praksis blir opphevet. Dette gjelder bl.a. reguleringsplaner som omfatter hele nye



bydeler, som er under gjennomføring innenfor en lang tidshorisont, og hvor det er allerede er foretatt svært store investeringer i planlegging, prosjektering og utbygging av infrastruktur.

Planforslaget virker generelt lite gjennomarbeidet, materialet er uoversiktlig og framstår ikke konsistent. Det er krevende, både for fagfolk og berørte parter, å overskue virkningene dette vil ha for samfunnet, byutviklingen og for den enkelte som er berørt.

Arealpolitikken er vesentlig endret

Planen setter store begrensinger for framtidig næringsetablering

Planforslaget tar utgangspunkt i de samme overordnede byutviklingsprinsippene som i gjeldende arealdel. Den faktiske arealdisponeringen er imidlertid definert i bestemmelser som detaljert lister opp hvilke funksjoner som er tillatt og ikke innenfor de ulike formålene.

Det innføres her en helt ny arealpolitikk hvor etablering av kontorarbeidsplasser er forbudt i store deler av byggesonen. Det samme gjelder privat tjenesteyting. I administrasjonens forslag tillates kontorbebyggelse kun i Midtbyen, Elgeseter og havneområdene, samt et avgrenset område på Sluppen. Det er en svært alvorlig konsekvens for framtidig arbeidsliv i Trondheim at forslaget til ny kommuneplanens arealdel vil komme til å utelukke en mengde gode muligheter for, og forhindre, en næringsutbygging som kommunen har vedtatt og ønsker å gjennomføre.

Dette er en vesentlig og dramatisk policyendring fra gjeldende plan og kan umulig være gjennomtenkt. Endringene er ikke tilstrekkelig begrunnet og virkningene er ikke beskrevet.

Bygningsrådet har tydeligvis sett problemet og har foreslått et alternativ der også et uspesifisert område rundt Strindheim og på Heimdal er tatt med. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig.

Etter vår vurdering har denne arealpolitikken ikke forankring i den overordnede byutviklingsstrategien. Den er også ganske fjernt fra virkeligheten. At sentrumsnære tomter med god kollektivdekning skal forbeholdes arealkrevende industri, service og lagervirksomheter med få arbeidsplasser, vil ikke bidra til en bærekraftig byutvikling. Det er heller ikke logisk at eksisterende og velfungerende kontorbebyggelse ikke kan utvikles videre til dette formålet. Resultatet av et slikt forbudsregime når det gjelder næringsetableringer er at det ikke blir mulig å få til en god utnyttning av næringstomtene, og behovet for å ta i bruk nye arealer vil øke.

En stor del nye arbeidsplasser vil komme i kontorbebyggelse, selv om det også er viktig og ønskelig å legge til rette for annen næringsbruk. Kontorbebyggelse (iht. plan- og bygningslovens definisjon) omfatter ikke bare rene kontorbygg med mange arbeidsplasser på ett sted, men også små lokaler for mindre virksomheter, herunder oppstartbedrifter innenfor alle sektorer, små kontorbedrifter som f.eks. regnskapsbyrå. Dette er virksomheter som trenger andre type fasiliteter, har andre lokaliseringpreferanser og som ikke kan betale markedsleie i høystandard kontorbygg. Det samme gjelder forbudet mot privat tjenesteyting som bl.a. vil ramme frisører, legesentre o.l. i hele kommunen. Dette er tilbud som bør være lett tilgjengelig i alle bydeler. Det er ingen rimelighet i at kommuneplanens arealdel skal forby etablering av slike virksomheter utenfor Midtbyen og noen få andre knutepunkter.



Kun arealer til tradisjonell produksjonsindustri, lager- og logistikkvirksomheter bør etter vårt skjønn skjermes mot kontorbebyggelse. I Trondheim gjelder dette primært næringsarealene på Heggstadmoen, Torgård og Tulluan. Øvrige næringsarealer bør legges til rette for blandet bruk med sikte på en vesentlig bedre arealutnytting. Næringsarealer sentralt i byen og nært kollektivsystemet må prioriteres for kontorbebyggelse.

Dersom det i stedet for bestemmelser om forbud, gis gode og hensiktsmessige retningslinjer for reguleringsplanleggingen for den lettere næringsbebyggelsen, vil planens formålsbestemmelser kunne bli oppfylt. Ved bestemmelser og retningslinjer kan det forhindres at større bygg med mange arbeidsplasser lokaliseres i strid med lokaliseringspolitikken. Det må skilles mellom de store konsentrasjonene av kontor og andre mindre virksomheter. Mindre kontoretableringer og bruksendringer vil som regel ikke medføre større problemer.

Manglede kunnskap om arealbehov til næring

En velfungerende by med økende folketall er avhengig av at det settes av nok areal til byens arbeidsplasser og næringsliv. Kommunen har et godt kunnskapsgrunnlag når det gjelder arealbehov til boligformål. Vi savner et større fokus på arealbehovet for alle typer næringer og servicefunksjoner. Arbeidsplasser vil måtte oppta en stor andel av den arealreserven som ligger i sentrumsnære utbyggingsområder. Det er et spørsmål om det settes av nok utbyggingsareal samlet sett.

Tilgangen på arealer til arealkrevende næringsvirksomheter er omtalt i planbeskrivelsen. I arealregnskapet for slike virksomheter inngår en lang rekke næringstomter som allerede er utbygd til kontorbebyggelse eller regulert til dette formålet. Eksempler på dette er Equinor sitt kontorbygg på Rotvoll, næringseiendommene i Grillstadfjæra, nylig oppførte kontorbygg på Leangen og store områder med eksisterende kontorbygg i Vestre Rosten. Alle disse er avsatt til næringsbebyggelse uten kontor i planforslaget. I næringsområdene som er foreslått forbeholdt industri og lager, inngår også store arealer som er utbygd til forretninger, f.eks. IKEA og Obs Bygg på Leangen/Tunga. Tilgangen på næringsarealer til arealkrevende lager- og industrivirksomheter, slik den er beskrevet, er altså langt fra reell.

Arealbehovet for arbeidsplassintensive virksomheter og servicenæringer er ikke omtalt i planmaterialet. Med det generelle forbudet mot kontorbebyggelse, både på næringsarealer og innenfor byggesone 2 og 3, samt deler av byggesone 1, er det et stort spørsmål om arealtilgangen for arbeidsplassintensive virksomheter er tilstrekkelig i planperioden. Ledighetsstatistikken for kontorarealer for første halvår 2022, utført av Norion Næringsmegling, viser fallende ledighet. For Trondheim sentrum er kontorledigheten rekordlav med kun 2,9%. Fallende kontorledighet skyldes stor etterspørsel, bl.a. som følge av rekordhøy sysselsetting og liten tilgang på nye kontorarealer.

Vi viser for øvrig til *verdiskapingsstrategi for Trondheimsregionen (2020)* der et av målene som kommunen jobber for er å sørge for egnede næringsareal som dekker det eksisterende næringsbehovet og gjør regionen attraktiv for nyetableringer. Det er forøvrig også et mål å øke forutsigbarheten for næringslivet i plansaker, samt å øke samarbeidet mellom kommunen og næringslivet.



Østaksen er utelatt

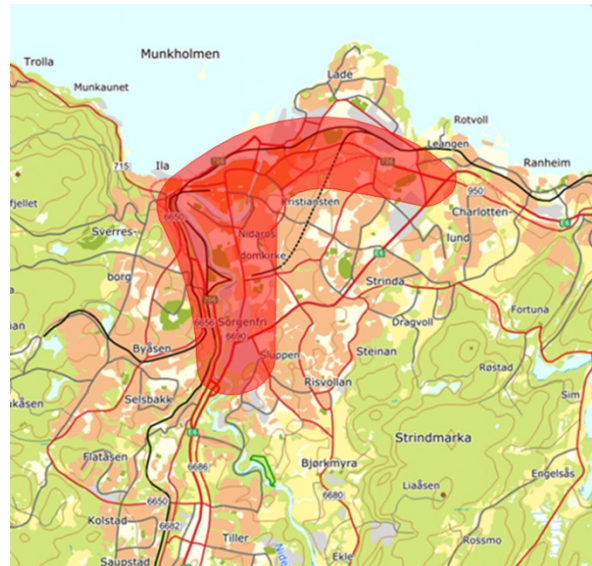
Vi er enig i at arbeidsintensiv næringsbebyggelse primært bør lokaliseres langs høyfrekvente kollektivlinjer og nær holdeplasser, og at prinsippene om rett virksomhet på rett sted i tråd med ABC-metodikken må være førende.

I tidligere kommuneplaner har den såkalte kollektivbuen vært utgangspunktet for det som defineres som A-områder egnet for arbeidsplassintensive virksomheter (kontorbebyggelse). I planforslaget ser det ut til at aksen mot øst er «glemt».

Etter vår oppfatning kan dette bunne i en misforståelse hos forslagsstiller om ABC-politikken. Denne må være dynamisk, framtidsrettet og basert på analyser av framtidig utvikling, ikke gårsdagens fakta. Det gis ikke noen begrunnelse for at alle typer nye kontorbygg i tolv år framover kun må legges til allerede sterkt utbygde områder som Midtbyen, Gløshaugen og noen mindre områder på Sorgenfri og Sluppen, dvs. A-områder (vist med rødt).

Vi kan heller ikke se at ABC-kartet i planbeskrivelsen gjenspeiler dagens situasjon når det gjelder kollektivtilgjengelighet. Kollektivaksen i øst og hele Leangenområdet er plassert i samme kategori som områdene langs busstraseen over Tyholt/Valentinlyst, dvs. B-område (vist med grønt). Vi har kontrollert bussfrekvensen i tidsrommet mellom kl. 07:00 og 08:00 på hverdager på disse ulike stedene. Knutepunktet på Leangen har 63 avganger og Sluppen har 83 avganger, mens Valentinlyst kun har 24 avganger. Kollektivtilgjengeligheten på Leangen er altså vesentlig bedre enn på Valentinlyst, og mer lik knutepunktet på Sluppen, som er definert som A-område.

B-områder har ifølge planbeskrivelsen i dag *god lokal kollektivtilgjengelighet og middels god tilgjengelighet for bil. Dette er middels sentrale områder, med noe lavere tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange enn A-områdene. Områdene egner seg svært godt til virksomheter som trenger god tilknytning til hovedvegnettet og samtidig lokalisering tett på sitt virkeområde. Dette kan være mindre bygg- og anleggsvirksomheter, bilverksteder og agentur/engros.*



Til venstre: Kommunens ABC-kart fra planbeskrivelse, A-område: rød farge. Til høyre: «Kollektivaksen» i øst inngår naturlig i A-området.



I ny arealdel er områdene kategorisert som B-områder delvis avsatt som næringsformål og delvis som byggesone 1-3, hvor kontorbebyggelse ikke er tillatt. Det er ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor sentrumsnære og kollektivtilgjengelige B-områder i øst er avsatt som næringsområder for hovedsakelig service/industri/lager hvor kontor ikke er tillatt.

Leangen, Grillstad, Ranheim og Rotvoll, og for så vidt også Overvik, er under utvikling til nye, folkerike bydeler, og det er naturlig at tilbudet av arbeidsplasser for disse store befolkningsgruppene følger etter i de neste tolv årene. Dette er også en utvikling som er godt i gang på Leangen/Rotvoll og Grillstad. Disse næringsområdene i øst har samme avstand til Midtbyen som Sluppenområdet, og har et høyfrekvent kollektivsystem både lokalt og regionalt. Den pågående utviklingen i østområdene vil endre tilgjengelighetskartet i åra framover, og kollektivaksen mot øst vil naturlig inngå som et A-område.

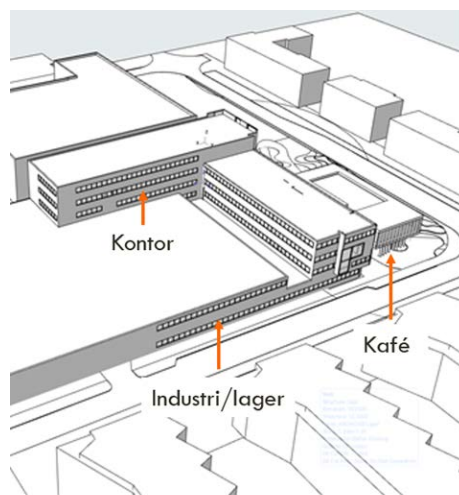
Flere arbeidsplasser i øst vil kunne redusere transportarbeidet og begrense gjennomgangstrafikken i Midtbyen, og særlig kollektivtransporten vil få færre utfordringer i Prinsenkrysset. Kompakt næringsbebyggelse vil også kunne fungere som støyskjerm av boliger mot trafikkerte hovedveger.

Når trafikken skal reduseres, noe som er et viktig mål i planarbeidet, vil betydningen av at arbeidsplasser ligger nært boligområder øke.

Hele byggesone 1 og 2 bør av denne grunn omfatte sentrumsformål uten utelukkelse. Sentrumssonen bør utvides østover langs metrobuslinjene. Det sentrale byutviklingsområdet på Tempe i aksene mot sør, som i plankartet nå er vist som næringsbebyggelse, må selvsagt også være sentrumsformål i samsvar med den nylig vedtatte kommunedelplanen for Sluppen.

Manglende mulighet for funksjonsblanding

Slik arealdelens bestemmelser er utformet, gis det manglende mulighet for funksjonsblanding og det blir da vanskeligere å oppnå mål om den høye tettheten som er lagt til grunn i byutviklingsstrategien. Funksjonsblanding er også viktig for å utvikle attraktive arbeidsplasser og en mer levende og mangfoldig by.



Til venstre: Eksempler på kombinerte industri-/verksted- og kontorbygg: Skonnertvegen 7 (øverst), Industriveien 21 (nederst).

Til høyre: Prinsippskisse kombinert næringsbygg.



Vi ser for oss at en bynær næringsbebyggelse i fremtiden vil bestå av kombinasjoner av verksteder, laboratorier, gjerne i de laveste etasjene, og kontorer, eventuelt også boliger, i de øverste etasjene for å få til en god arealutnyttelse. Da må kommuneplanen gi rammer som er fleksible og framtidsrettet nok til å tillate slike eller andre kreative løsninger, så får man ta de mer konkrete diskusjonene på reguleringsnivå etterhvert.

Planforslaget vil hindre bebyggelse til moderne industri og teknologiutvikling

Det kan se ut som planforslaget har til hensikt å prioritere og beskytte tradisjonell industrivirksomhet framfor kontorformål, ettersom industriformål er tillatt i hele byggesonen, inkl. i Midtbyen, mens kontor stort sett er forbudt i alle næringsområder og i størsteparten av byggeområdene for øvrig. Dette gjenspeiler etter vårt skjønn, et svært gammeldags syn på hva som er industri- og produksjonsvirksomhet i dag.

Industri, produktutvikling og produksjon handler i dag i større og større grad om høykompetanse-arbeidsplasser hvor mye av virksomheten foregår på en datamaskin. Dette innebærer at andelen kontorformål, iht. plan- og bygningslovens definisjon, utgjør en vesentlig andel av den «nye industriens» bygningsmasse.

Dette kan illustreres med følgende eksempler på industribedrifter som representerer tre ulike kategorier av industri-/teknologiutvikling og produksjon:

Kategori 1 Andel produksjon/kontor ca. 90/10 (arealfordeling)	Kategori 2 Andel produksjon/kontor ca. 75/25 (arealfordeling)	Kategori 3 Andel produksjon/kontor ca. 15/85 (arealfordeling)
<p>Grilstad AS</p>  <p>Stor næringsmiddelbedrift med produksjon og hovedkontor i Trondheim. Selskapet har i tillegg to andre foredlingsfabrikker i Norge og en i Sverige.</p> <p>Bedriften er lokalisert på Grillstad med store egne produksjonslokaler og administrasjon i nytt separat kontorbygg.</p>	<p>Sandvik Teeness AS</p>  <p>Teeness, tidl. Trondheim Nagle- og spigerfabrik, er i dag en teknologibedrift som utvikler og produserer høyteknologisk verktøy.</p> <p>Bedriften holder til i moderne lokaler på Grillstad. Bygget er tilrettelagt for både produksjon, produktutvikling og administrasjon. Bygget er fleksibelt for å kunne endre driftsforhold for leietakeren.</p>	<p>Nordic Semikonduktor</p>  <p>Norsk teknologibedrift i sterk vekst som utvikler og produserer integrerte kretser til trådløs teknologi. Selskapet har hovedkontor i Trondheim og utviklings- og produksjonsvirksomhet i flere land.</p> <p>Bedriften har kontor- og laboratorievirksomhet i et større næringsbygg i Otto Nielsens veg 12, og er samlokalisert med ulike andre virksomheter.</p>



Planforslaget legger kun til rette for tradisjonell industriproduksjon (kategori 1), dvs. bedrifter som har egne produksjonslokaler og hvor kontorformål i hovedsak omfatter administrasjon.

Teknologibedriftene trenger andre type lokaler, hvor en stor andel vil være kontorarbeidsplasser. Dette er ofte bedrifter i utvikling, og arealbehovet endres raskt. Bebyggelse for denne type industri vil derfor komme i utleiebygg som er fleksible nok til å romme en rekke ulike type virksomheter.

For Trondheim er utvikling av teknologibedrifter en prioritert målsetting, noe som kommer til uttrykk i begrepet «Teknologihovedstaden». Det framstår derfor ulogisk at nettopp Trondheim skal forsøke å hindre utvikling av den nye industrien, nemlig teknologiindustrien.

Begrensninger i forhold til servicetilbud vil ikke bidra til redusert bilbruk

En viktig premiss for å redusere biltrafikk er at både beboere og arbeidstakere enkelt kan nå daglige servicetilbud til fots eller på sykkel fra boligen eller arbeidsplassen. I boligområdene er det, slik vi ser det, særlig viktig med kort gangavstand til barnehage, dagligvarebutikk og treningssenter – i prioritert rekkefølge. I tillegg er service- og tjenestetilbud som kafé, frisør og private helsetjenester (f.eks. tannlege), noe som både kan bidra til å begrense bilbruk og til å skape gode lokalmiljø.

Planforslaget innfører et forbud mot private tjenester utenfor byggesone 1, og slike tilbud er dermed begrenset til sentrum og lokalsentrene. Det er relativt stor avstand mellom lokalsentrene, og kun begrensede deler av boligområdene vil ha gangavstand. Vi mener forbudet mot privat tjenesteyting både er et feilgrep og utenfor de juridiske rammene til kommuneplanens arealdel.

Utbygging til handel tillates ikke i planforslaget andre steder enn i begrensede deler av sentrumssonen, og det tillates ikke utvidelse av handelsarealet i avlastingssentrene. I byggesone 2 tillates noe handel, men dette er begrenset til handel direkte knyttet til service- og håndverksbedrifter. Unntaket er dagligvareforretninger på inntil 1500 m² BRA, som tillates i hele byggesone 1-3, og det er bra. Vi tror imidlertid dette er for begrensende, og utelukker bl.a. små utsalglokaler, f.eks. en kiosk, blomsterbutikk eller sykkelbutikk, som kan være positivt i bolig- og næringsområder generelt og kan bidra til å redusere bilbruk. Vi mener for øvrig «dagligvarehandel» ikke er et formål i plan- og bygningsloven, og at bestemmelsen om arealbegrensning må gjelde forretninger generelt. Til sammenligning har gjeldende arealdel en generell begrensning på 2000 m² BRA forretning i nye utbyggingsprosjekter utenfor sentrumsområdene.

Vi er enige i at det er viktig å begrense kjøpesenterutviklingen for å styrke Midtbyen som handelssentrum. Vi mener imidlertid det også her må være retningslinjer, og ikke juridiske bestemmelser som skal være styrende for reguleringsplanleggingen.

Planforslaget åpner for noe utbygging til handel med plasskrevende varegrupper på Tiller, men så vidt vi kan se, er det ikke tilrettelagt for denne type handel på østsiden av byen. Som nevnt tidligere, foregår mye av boligbyggingen på østsiden av byen. Vi mener det også må sikres muligheter for arealkrevende handel som møbelutsal, byggvare- og bilforretninger på østsiden. Lokalisering må vurderes med sikte på å skape minst mulig bilkjøring totalt. For å begrense biltrafikken i bolig- og sentrumsområder bør denne type forretninger legges mest mulig i direkte tilknytning til hovedvegnettet. I gjeldende arealdel er det lagt til rette for arealkrevende handel på Lade. Vi mener Tunga peker seg ut som mye bedre egnet, og området er allerede i stor grad utbygd til denne type



handel. Næringsarealene på Tunga bør derfor få samme bestemmelser om handel for plasskrevende varegrupper som felt N2 og N3 på Tiller.

Planforslaget kan gi redusert og mer kostbar boligbygging

Planforslaget kan resultere i lavere boligbygging forårsaket av mengden detaljerte krav og utredninger, samt kravene om leilighetsstørrelser.

Vi er ikke på noen måte uenig i at det skal tilstrebes kvalitet i alle utbygginger, men kommunens føringer må være fleksible retningslinjer som tar høyde for at også andre og nyere kvaliteter enn de som ble lagt til grunn i 2022 kan få spille en rolle. Hvis ikke så reduseres muligheten for å få til optimale løsninger i kreativt samspill mellom utbygger og kommunen, i en framtid hvor mye av boligbyggingen skal skje som fortetting i den etablerte bystrukturen på små og trange tomter.

Det er i planbeskrivelsen vist til at 16 000 boliger allerede er regulert og at realiseringen av disse i hovedsak skal stå for boligforsyningen, sammen med blant annet usikre arealer på Nyhavna og på Sluppen. Vi antar at mange av disse er regulert før 2020, og dermed blir overskrevet av ny arealdel. Omfattende nye juridiske bestemmelser som her, vil bety omprosjektering og ny behandling av disse reguleringsplanene. Det er også fare for at alle kravene ikke lar seg oppfylle innenfor plangrensene.

Det er etter vårt skjønne åpenbart at noen av bestemmelsene ikke er tilstrekkelig gjennomtenkt og at virkningene vil være helt urimelige og medføre at boligene blir unødvendig dyrere. For eksempel vil kravet om minimum 2 m² innendørs fellesareal pr. bolig i reguleringsplanen for Tungavegen 1 (Leangen Bolig), som omfatter omkring 1800 boliger, gi et krav om 3 600 m² innendørs fellesareal. I denne planen er det regulert innendørs fellesfunksjoner i form av bl.a. forsamlingslokale, kantine og lekerom, men arealet dette utgjør er i en helt annen størrelsesorden med ca. 440 m² til selskapslokale, fellesstue og serveringslokale. Virkningene av denne type bestemmelse burde vært utredet og uttestet på konkrete utbyggingsprosjekter før det eventuelt blir en generell bestemmelse.



Planlagt «bydelshus» med fellesfunksjoner på Leangen.

Vi er i hovedsak enig forslaget til bestemmelse § 10.1 om variert boligsammensetning, men vi mener at også forventet etterspørsel etter boligtyper må legges til grunn når boligsammensetningen skal bestemmes. Etterspørselen er avhengig av blant annet rentenivå og byggekostnader. Bygningsrådet har i sitt vedtak tatt inn en alternativ bestemmelse om at minimum 40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum 3 soverom. I dag har en slik 4-roms leilighet en entreprisekostnad fra rundt 6 millioner kroner og høyere, en kostnad få barnefamilier har råd til å betale. De omfattende kravene til boligkvalitet i dette planforslaget kan dessverre bidra til at prisen vil øke. I dag kjøpes store, nye leiligheter oftest av bemidlede eldre og enslige.

Valget vil stå mellom å bygge det som kan bli solgt og som folk kan flytte inn i, eller å ikke bygge. Vi mener at den samlede boligmassen, nye og brukte boliger i Trondheim, representerer et tilstrekkelig tilbud også til barnefamilier i lang tid framover, og skulle gjerne sett mer empiri på dette i saken. Vi



ønsker å ha en god dialog både med administrasjonen og politisk nivå om boligsammensetningen i våre fremtidige prosjekter uten at konklusjonen blir gitt på forhånd. Forslaget fra bygningsrådet må av denne grunn ikke anbefales og vedtas.

Juridiske betraktninger

For stor detaljeringsgrad

Forslaget inneholder en stor mengde detaljerte, juridiske krav og signaliserer et svært sterk styringsvilje, men på et noe spinkelt juridisk grunnlag.

Den nye arealdelen for Trondheim har som nevnt fått karakter av en reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er det ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner. Detaljeringsgraden svekker fleksibiliteten og robustheten og vi mener at en del av bestemmelsene både er i strid med regelverket (se kommentarene til de enkelte bestemmelsene) og at forslaget ikke i tilstrekkelig grad oppfyller kravet om at planen skal være gjennomførbart, jf. planlovens § 3.1: *Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*

Dette er utdypet i veileder: *Kommuneplanen bør legges opp slik at innholdet og planprosessen får et håndterlig omfang ut fra de behovene som foreligger og kommunens ressurser til å drive planlegging og gjennomføring. Unødvige detaljer på dette plannivået vil kunne svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer og langsiktige strategier for utviklingen i kommunen, som er arealdelens hovedhensikt. Dette forutsetter at arealdelen utformes på en overordnet måte.*

Vi tror at kommunen med dette har ønsket å få vedtatt en plan som man tror det skal være lett å saksbehandle etter. Vi mener imidlertid at de mange, detaljerte og skjønnsbaserte bestemmelsene raskt kan bli utdatert og heller vil skape problemer for den framtidige saksbehandlingen.

Summen av juridiske krav er så stor at det vil bli svært utfordrende, om ikke umulig å oppfylle alle sammen i en enkelt regulerings- eller byggesak. For å få gjennomført den ønskelige utbyggingen er vi redd for at avvikene fra planen vil komme allerede fra første dag.

Vi mener detaljeringsgraden, både når det gjelder arealbruk og bestemmelser om utforming, er klart i strid med plan- og bygningslovens intensjon og departementets veileder. Kommuneplanens arealdel skal være en rammeplan, ha forskriftskarakter og ikke være mer detaljert enn nødvendig. Denne planen gir rådighetsinnskrenkninger på linje med en reguleringsplan, uten at rettsvernet som berørte parter har i enkeltvedtak (reguleringsplaner) er ivaretatt. Dette gjelder spesielt varsling til berørte parter og den enkeltes klageadgang.

Bruk av arealformålene er ikke i tråd med regelverket

Formålsbetegnelse i kommunens forslag til bestemmelse er ikke i samsvar med lov og forskrift.

Plan- og bygningsloven § 11-7 angir følgende arealkategorier for kommuneplanens arealdel:

Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.



I departementets veileder står det: Loven angir uttømmende i § 11-7 andre ledd nr. 1 til 6 hvilke arealformål som kan brukes i kommuneplanens arealdel. Arealformålene kan også i noen grad avgrenses og presiseres i bestemmelser med hjemmel i § 11-7. § 11-7 har ingen bestemmelser om underformål utover de som forskriften angir.

I lovkommentaren står det at *ytterligere presisering av innhold og krav til arealbruken kan gis som generelle bestemmelser etter § 11-9 og bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Dette var en endring i forhold til tidligere lov ved at detaljeringsmulighetene under hvert formål nå angis uttømmende i bestemmelsen om formål i kommuneplanens arealdel. Dette er gjort for å klargjøre kommuneplanens overordnede karakter som grunnlag for detaljregulering.*

Kontor er ingen formålskategori i kommuneplanens arealdel. Å utelate kontorbebyggelse fra byggesoner på den måten det er gjort her, ved en slags «usynlig» utelukkelse mener vi helt klart er feil lovanvendelse.

Vi mener også at oppramsingen av såkalte tillatte (regulerings)formål er tvilsom. Man kan fort komme til å utelukke også ønskede bebyggelsesformål som lekeplasser og forsamlingslokaler. For eksempel er det ikke tillatt å bestemme formålet *offentlig tjenesteyting* og dermed utelukke all privat tjenesteyting fra en større del av byen.

De formålskategoriene som gjengis i bestemmelsen er de som gjelder for reguleringsplaner. Men her brukes de ikke bare som *føringer eller retningslinjer for framtidige reguleringsplaner, som retningslinjer i hensynssoner for områder som forutsettes regulert* eller *kategorier som entydig utelukkes*, men som generelle arealformål i en kommuneplanens arealdel som også gjelder for alle byggetiltak og utelukker andre på en «usynlig» måte. Dette er ikke i samsvar med regelverket og gir store, muligens utilsiktede konsekvenser for en fornuftig arealbruk.

Store konsekvenser for gjennomføring av vedtatte reguleringsplaner

Virkingen av planforslaget for gjennomføring av vedtatte reguleringsplaner er det ikke redegjort for i planmaterialet. Det kan virke som om forslagstiller ikke har overskuet virkingen av bestemmelse § 2.2 hvor det framgår at kun reguleringsplaner vedtatt etter 09.12.2020, ved motstrid gjelder foran arealdelen. Dette må da medføre at samtlige planer vedtatt før 09.12.2020 ved motstrid vil bortfalle.

Vi vil anta at det knapt finnes en vedtatt reguleringsplan som oppfyller alle de nye detaljerte bestemmelsene i planforslaget. Utfordringene er størst der formålene områdene er regulert for forbys.

Vi viser til departementets veileder: *Hvis det blir vedtatt arealdel av kommuneplanen som fastlegger en annen arealbruk enn fastsatt i eldre regulerings- eller bebyggelsesplan (eventuelt etter tidligere lov), bør kommunen snarest mulig endre eller oppheve regulerings- eller bebyggelsesplanen.*

Dersom kommunen med planforslaget har til hensikt å endre eller oppheve alle de reguleringsplanene dette gjelder, burde dette ha vært en stor og viktig problemstilling i saken. Dette kan tyde på at denne utfordringen ikke er tilstrekkelig vektlagt ved utarbeidelse av planforslaget.



De meget rigide bestemmelsene for arealbruken vil føre til at regulerte næringsbygg som er under realisering, ikke kan bli bygd. Dette er tomter som ligger nær kollektivholdeplasser og er klagjort for næringsvirksomheter som etterspør en slik beliggenhet.

Vi vil i tillegg understreke at bestemmelser til ny arealdel også vil gjelde for ethvert søknadspliktig tiltak i eksisterende bebyggelse og vanskeliggjøre framtidige leitakertilpasninger i eksisterende næringsbygg med kontor.

Det er vanlig at arealdelen inneholder bestemmelser som sier at arealdelen ved motstrid skal gjelde foran eldre reguleringsplaner. Dette er normalt ikke et problem når arealdelen har en overordnet og prinsipiell form. Når arealdelen er så detaljert, tilnærmet en reguleringsplan, vil imidlertid de aller fleste reguleringsplaner komme i motstrid. Når datoen for planer som overstyres av arealdelen er satt til desember 2020, vil dette også ramme et stort antall nye planer som ikke på langt nær er ferdig realisert. Det gjelder planer utformet i samsvar med det som til nå har vært en klar overordnet strategi om å bygge byen innover, redusere transportbehov og klimafotavtrykk.

Alle de reguleringsplanene som vil komme i strid med kommuneplanen, og dermed ikke kan gjennomføres, må søkes omregulert. Regulering er svært kostbart og vil medføre at de samlede utbyggingskostnadene vil øke. Det kan også føre til et ras av dispensasjonssøknader som vil bli svært arbeidskrevende for plan- og bygningsmyndigheten.

Mangler i planprosessen og planmaterialet

Planmaterialet er svært omfangsrikt og oppdelt, og til dels vanskelig å sette seg inn i. Bestemmelser om like tema finnes på ulike steder. Endringene fra gjeldende plan er meget omfattende, både strukturelt, juridisk og i omfang. Det er en del motstrid mellom planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Det kan virke som om planmaterialet ikke har vært tilstrekkelig gjennomarbeidet og kvalitetssikret før det er lagt ut til offentlig ettersyn.

Vi mener det er alvorlig at planmaterialet ikke i tilstrekkelig grad beskriver virkningene av bestemmelsene til planen. Dette gjør det vanskelig, både for offentligheten og for beslutningstakere, å forstå omfanget av de endringene som foreslås i forhold til gjeldende arealdel. Vi viser til plan- og bygningsloven som stiller konkret krav til at virkningene skal beskrives:

§ 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Det er det private næringslivet som i hovedsak bygger boligene og arbeidsplassarealene som byen behøver. Men planforslaget har ikke vært drøftet i tilstrekkelig grad med næringslivet før saken ble lagt fram til politisk behandling. Dette er etter vårt skjønn ikke godt nok når det foreslås såpass store endringer. Prosessen fram til høringen framstår dermed som udemokratisk og ikke i tråd med anbefalinger om utvidet medvirkning i kommuneplanleggingen.

Bygningsrådet har vedtatt en lang rekke endringer i sin behandling før høringen. Vedtaket er delvis tatt inn i kart og bestemmelser som «alternative forslag», og det er ikke helt klart hva vi skal uttale oss til. Vi finner det noe urimelig at kommunen ber om at en lang rekke aktører skal bruke store ressurser på å uttale seg til planmaterialet slik det foreligger nå.



Administrasjonen skriver i en kommentar til bygningsrådets vedtak at for at arealdelen skal kunne vedtas av bystyret i juni i år må saken behandles i bygningsrådet 16. mai, og saksmaterialet må ferdigstilles av kommunedirektøren 24. april, to uker etter påske, og at det gir mindre rom for *samspill med næringsliv og andre parter, og kvalitetssikring av planforslaget* før det sendes til sluttbehandling. Vi mener at dette er klart uakseptabelt.

Veien videre

Vi mener at det må utarbeides et forenklet, lettere forståelig, konsistent og juridisk lovlig planforslag som må legges ut på nytt offentlig ettersyn.

Vi har kommet med noen forslag til omarbeiding i våre merknader:

- Juridiske bestemmelser som det ikke er hjemmel for i loven eller har klare og forståelige målsettinger eller formuleringer tas ut
- Bestemmelser som ikke er entydige og konkrete gjøres om til føringer i form av retningslinjer
- Arealformålene endres
- Planbeskrivelsen beskriver klart og tydelig endringer av gjeldende plan og virkninger for samfunnet
- Behovet for ønsket arbeidsplassutvikling i kontorbebyggelse beskrives og planens konsekvenser for dette utredes
- Veiledningsmateriale som inngår i bestemmelser vedlegges

Det er helt nødvendig at planen etter omarbeiding legges ut på nytt offentlig ettersyn før sluttvedtak. Det er ikke tilstrekkelig med en begrenset høring, fordi en arealdel etter vår oppfatning ikke har berørte parter, som en reguleringsplan, men primært er henvendt til offentligheten.

Vi mener at en politisk besluttet framdrift ikke må sette planens kvalitet på spill og føre til en for dårlig medvirkning og en ubrukelig plan.

Til det er kommuneplanens arealdel for viktig for byens framtidige utvikling.

Med vennlig hilsen



Ingrid Sætherø
Epost: ingrid@koteng.no
Mobil: +47 482 53 804

Vedlegg:
Kommentarer til enkelte bestemmelser



VEDLEGG

Kommentarer til enkelte bestemmelser

GENERELT OM BESTEMMELSENE

Kommuneplanens arealdel skal ha bestemmelser som er i samsvar med plan- og bygningslovens 11.9 – 11. Departementets veileder om planbestemmelser i kommuneplanens arealdel bør også følges. Der står det blant annet i punkt 4.4.1:

Bestemmelser **må** ha hjemmel i loven, og bør

- være konkrete og entydige
- ha tydelig kobling til plankartet
- være tilpasset detaljeringsnivået i planen
- ha klare målsettinger

Vi mener at en god del av bestemmelsene ikke oppfyller disse kravene, særlig krav om at de skal ha hjemmel i loven, krav om entydighet og at de skal være konkrete. Når det gjelder utelukkelse av kontorbebyggelse fra store deler av byen, mangler det en tydelig målsetting for dette. En del av bestemmelsene er også vanskelige å forstå, og mangler en konkret begrunnelse i planbeskrivelsen, beskrivelse av virkninger og nødvendige vedlegg. En stor del av de juridiske bestemmelsene har karakter av retningslinjer, og bør endres til det.

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsloftet - sammen skaper vi Trondheim:

1. Trondheim tar ansvar for et grønnere og mer sirkulært samfunn

1.1: Trondheim er en klimanøytral by

1.2: Vi bruker ressursene våre smartere i Trondheim

1.3: Trondheim har et grønt og attraktivt bymiljø 1.4: Det er lett å leve miljøvennlig i Trondheim

1.5: Naturen i Trondheim er livskraftig og robust

2. Trondheim er en by med sterke fellesskap

2.1: Trondheims innbyggere har god livskvalitet

2.2: Trondheims innbyggere har tilgang til arbeid og utdanning, og annen verdifull aktivitet i sine liv

2.3: I Trondheim har vi et mangfold av bomiljø og møteplasser der alle føler seg velkomne 2.4:

Trondheim er kultur- og frivillighetsbyen, der alle bidrar til gode lokalsamfunn 2.5: I Trondheim har alle muligheten til å bli hørt, spurt og sett i planlegging og utvikling av kommunen

3. Kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim er et kraftsentrum for en bedre verden

3.1: Trondheim har et attraktivt næringsliv og et internasjonalt ledende kunnskapsmiljø som samarbeider godt

3.2: Trondheim kommune har målrettede og bærekraftige tjenester med god kvalitet

3.3: Trondheim realiserer potensialet som ligger i digitalisering og teknologi for å møte utfordringer i framtida

3.4: Trondheim er ledende på sirkulær- og delingsøkonomi som bidrar til god livskvalitet innenfor planetens tåleevne

3.5: Samfunnsaktørene i Trondheim tar et felles ansvar for å utvikle det samfunnet vi ønsker å leve i

VÅR MERKNAD

Formålsbestemmelsene er gode, men etter vårt skjønn, for generelle for en arealdel som er en rammeplan for byutvikling. Det burde vært utformet mål om ønsket utvikling i boligforsyning og

behovet for næringsbygg, tjenesteyting, grønnstruktur etc., tema som er relevante for en plan som er overordnet detaljregulering og utbygging.

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel: - kommunedelplan for Sluppen vedtatt i bystyret 15.06.2022 (uløst innsigelse), med unntak av for områder omfattet av Nidelvkorridoren. - kommunedelplan for Klett (under utarbeiding)

- Kommunedelplan for Nyhavna, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetshus og #4 Sjøbad Strandveikaia, samt areal til formålene framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. - Kommunedelplan Dobbeltspor Leangen - Hommelvik, vedtatt 05.12.2019, frem til kommunedelplanen utgår som følge av tidsbegrensning.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Alle reguleringsplaner vedtatt etter vedtak av Byutviklingsstrategien 09.12.2020 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

VÅR MERKNAD

Dersom bestemmelsene som utelukker kontorbebyggelse fra byggesone 2, store deler av byggesone 1 og sentrumsnære næringsområder blir beholdt, noe vi har beskrevet i vår generelle merknad som svært uheldig, vil denne bestemmelsen medføre at samfunnsmessig ønskelig bolig- og næringsbebyggelse som er godkjent i reguleringsplan før desember 2020, og som er på realiseringsstadiet, ikke kan godkjennes som byggetiltak. Disse må eventuelt omreguleres hvis det blir mulig innenfor rammene av planforslaget. En stor del av boligforsyningen framover skal skje gjennom realisering av allerede vedtatte reguleringsplaner. Dette målet kan dermed bli svært vanskelig å oppnå.

Med den mengden detaljerte bestemmelser som dette planforslaget har, burde alle reguleringsplaner med urealisert bebyggelse få forrang.

§ 2.2.2 I tillegg gjelder vedtatte reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel i følgende områder: - landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) - områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi - områder regulert til naturvern - områder regulert til råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034. For byggetiltak innenfor disse områdene gjelder likevel bestemmelse § 16.1 om klimarelatert risiko og § 12.1 om overvannshåndtering.

§ 2.2.3 Ved søknad om byggetiltak og opprettelse av ny eiendom i områder regulert til småhusbebyggelse i reguleringsplan vedtatt før 21.03.2013 skal omriss av planlagt og eksisterende bebyggelse i reguleringsplankartet ikke ha rettsvirkning som regulert byggegrense eller som grunnlag for beregning av grad av utnytting. Det samme gjelder for tomtegrenser som kun er vist på reguleringsplankartet. Byggegrenser og tomtegrenser som er vist i både reguleringsplankart og tegnforklaring skal gjelde. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder foran reguleringsplanene. Bestemmelsen gjelder ikke i områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.

VÅR MERKNAD

Vi ber om at denne bestemmelsen kvalitetssikres juridisk, klargjøres og begrunnes. Gjøres det her reguleringsendringer uten lovlig reguleringsprosess?

§ 3 Plankrav og medvirkning

§ 3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever utarbeiding av ny reguleringsplan.

§ 3.2 Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

VÅR MERKNAD

§ 3.1 er lik bestemmelsen i gjeldende KPA, mens § 3.2 om planavgrensning er ny. Det er uklart for oss hva denne bestemmelsen vil bety i praksis. Å bestemme planavgrensning på privat detaljplan på tvers av ulike private eiendommer, mener vi det ikke er anledning til etter plan- og bygningslovens § 11-9. Dersom planområdet i en privat plan skal utvides, må det vel enten foreligge en privatrettslig avtale om dette, eller kommunen må utarbeide områdeplan, en plantype som etter vår mening er ment for slike tilfeller.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet (pkt. 9.1): § 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert. Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1 og 2.

VÅR MERKNAD

Rekkefølgebestemmelsen om skolekapasitet i gjeldende KPA skaper svært uforutsigbare rammer for boligbyggingen i prioriterte utbyggingsområder. Det er nødvendig at denne problemstillingen håndteres på en annen måte. Unntaket fra rekkefølgekravet bør derfor gjelde både byggesone 1 og 2 i tråd med bygningsrådets alternative bestemmelse.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

VÅR MERKNAD

Forslaget til blågrønn struktur omfatter en rekke urbane byrom og gaterom som naturlig avgrenses av bebyggelse. Bestemmelse om avstand på minst fire meter, og et generelt forbud mot inngrep vil i slike tilfeller være til hinder for utvikling av en bymessig bebyggelse med aktive og attraktive byrom. Vi mener for øvrig at plankartet, når det gjelder blågrønn struktur, er alt for detaljert, og ikke i samsvar med departementets veileder.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap, bidrar til tilhørighet og deltakelse og styrker fellesskapet. Tilrettelegging av arenaer som er viktige for inkludering skal prioriteres. Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet,

kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og ung

VÅR MERKNAD

Slik bestemmelsene i § 7 er utformet omfatter den alle søknadspliktige tiltak. Den bør begrenses til kun relevante formål.

§ 8 Arkitektur og byform

8.1 Generelle bestemmelser

§ 8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming av alle nye tiltak etter pbl § 20-1 a, b, c, e, f, h, i, k, l. Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk fremgår av "Veileder for arkitektur og byform" (under revidering)

VÅR MERKNAD

Det er ikke mulig å gi høringsuttalelse til en bestemmelse der innholdet er under revidering og ikke foreligger. Det vises til departementets veileder punkt 4.4.1 om at bestemmelser bør være entydige og konkrete.

§ 8.1.2 Nye tiltak skal fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter, historiske strukturer og kulturminner, samt tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

VÅR MERKNAD

Denne bestemmelsen er etter vår vurdering ikke tilstrekkelig konkret og entydig, og bør omgjøres til retningslinje til fremtidig reguleringsplan. Den vil kunne ramme urealisert, regulert, men ønsket bolig- og næringsbebyggelse.

§ 8.1.3 Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse i samsvar med veiledning for stedsanalyser fra Trondheim kommune (under utarbeiding). Stedsanalysen skal sendes inn til oppstartsmøte med kommunen.

VÅR MERKNAD

Det er ikke mulig å uttale seg til en bestemmelse der innholdet er under utarbeiding og ikke foreligger.

8.2 Byform

§ 8.2.1 Viktige landskapstrekk og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer, viktige siktlinjer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede premissene for bystrukturen,

og ny bebyggelse skal underordnes disse elementene. Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

§ 8.2.2. Bystrukturen skal planlegges slik at det dannes sammenhengende byromsforløp og et finmasket gangnett. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at det dannes gode, tydelige offentlige rom og fellesarealer som har god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske og blågrønne strukturer.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsene er ikke tilstrekkelig konkret til å være juridiske bestemmelser, og bør omformes til retningslinjer til reguleringsplan.

§ 8.2.3 Høyhus

- a. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.
- b. Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby, men etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen kan videreutvikles.
- c. Det kan vurderes høyhus som signaliserer større lokale sentrum, eller en annen viktig samfunnsmessig verdi, når landskapsmessige og lokale forhold ellers tillater det.

VÅR MERKNAD

Høyhus bør defineres i en retningslinje for at bestemmelsen skal bli forutsigbar.

8.3 Arkitektur og bymiljø

§ 8.3.1 Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

§ 8.3.2 Høyden på bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom, samt viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning.

§ 8.3.3 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter.

§ 8.3.4 Fargesetting skal bidra til variasjon og særpreg i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3.5 Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene.

§ 8.3.6 Gater og byrom skal utformes slik at det dannes trygge og attraktive oppholds- og gangsoner og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter. Visuell kontakt mellom byrom skal vektlegges.

§ 8.3.7 Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng, vegetasjon, verdifulle naturtyper, lokalklima, vannveger, bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal utføres i høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

VÅR MERKNAD

Samtlige bestemmelser til § 8.3 vil gjelde for alle byggetiltak, og de vil dermed kunne ramme urealisert regulert og ønsket bolig- og næringsbebyggelse. De bør derfor gjøres om til retningslinjer for fremtidige reguleringsplaner. Summen av juridiske krav i dette planforslaget vil vanskeliggjøre realiseringen av framtidig bolig- og næringsbebyggelse.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av mulig fredete kulturminner må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse

- klasse A, B og C Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A og B vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning skal ikke rives* eller vesentlig endres.

Med vesentlige endringer forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse C vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk og detaljering skal bygningens antikvariske verdi vektlegges. Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. For å ivareta bygningenes antikvariske verdi skal det legges særskilt vekt på å bevare opprinnelige og/eller eldre detaljering og materialbruk, herunder vinduer, dører, porter, tak, omramminger og kledning. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår. Der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal det foreligge dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen bør omgjøres til en målbestemmelse med konkretiserende retningslinjer. Det er etter vår mening svært tvilsomt om arealdelen kan gi hjemmelsgrunnlag til å nekte riving av bebyggelse uten grunnlag i en regulering til bevaring, noe som iht. forvaltningsloven er et enkeltvedtak og dermed gir eieren anledning til å uttale seg og påklage et vedtak om bevaring. Kommuneplanens arealdel er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Det vises til lovkommentaren til plan- og bygningsloven:

En eiers frihet til å råde over sin eiendom er regulert på mange måter i vårt samfunn gjennom lover og forskrifter, og uten en individuell saksbehandling. Det er særlig i det tilfellet at kommunen gir bestemmelser som virker spesielt tyngende i forhold til enkelte grunneiere, og i forhold til eksisterende virksomhet, at det kreves en prosess hvor rettighetshaverne har fulle partsrettigheter, adgang til klage mv. Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemmelser som spesielt rammer en enkelt eller en liten gruppe av grunneiere eller rettighetshavere. Grunnen til dette er blant annet at kommuneplanens saksbehandlingsregler ikke er grundige nok i slike tilfeller.

Gjeldende arealdel har følgende bestemmelse (§10.2): «Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.» Dette er mer i tråd med plan- og bygningsloven, der begrepet søkes bevart er brukt, selv om det i loven også er lagt til – om mulig.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Innenfor hensynssoner kulturmiljø skal det tas særlige hensyn ved søknad om tiltak som nybygg og vesentlige endringer. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, og det

skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og området's særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Det omkringliggende bygningsmiljøets og hensynssonens strøkskarakter være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, samt bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter. Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredrer området's kulturhistoriske verdier.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.1):: Det aksepteres kun gjenoppføring av bygg i eksisterende volum og høyde.

VÅR MERKNAD

Andre setning og utover bør være retningslinje. Bestemmelsene om tilpasning kan være i motstrid til bestemmelser om arkitektur og utforming, og dette må kvalitetssikres.

Bygningsrådets tillegg vil bety at enhver eksisterende bygning som rives etter brann, eller av andre nødvendige årsaker, i for eksempel Midtbyen eller på Gløshaugen og andre fortettingsområder som også er hensynssone, må gjenoppbygges med samme volum. Brannkvartalet i Nordre gate ville ikke blitt bygget med en slik bestemmelse. Dette kan umulig være tilstrekkelig gjennomtenkt. Det er også forvirrende at bestemmelser om hensynssoner står på flere ulike steder i teksten.

§ 9.4 Kulturminneverdier

Ved planforslag, byggesøknader og tiltak som berører kulturminneverdier i hensynssone kulturmiljø eller eksteriørverdier i klasse A, B eller C, skal Byantikvaren utarbeide en kulturminneverdiering.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen bør omformuleres til å kreve en utredning fra sakkyndige. Vi mener at det ikke er anledning til, etter regelverket, at kommunen selv bestemmer at en kommunal fagavdelig skal være eneste instans som skal kunne gjennomføre en slik utredning i en privat plansak eller byggesak. Det er også alt for sårbart i forhold til framdrift i slike saker. Dessuten kan kommunen når som helst velge å redusere aktiviteten til, eller legge ned byantikvaren.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet (pkt. 9.2):

§ 10.1 Variert boligsammensetning 40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum tre soverom.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.2) - forslaget gjør at dette blir en del av bestemmelsen i stedet for en retningslinje: Det skal etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

VÅR MERKNAD

Retningslinjen fra administrasjonen bør beholdes. Vi støtter ønsket om å få til et variert boligtilbud, men det kan tenkes saker der dette ikke vil være aktuelt, f.eks. studentboliger eller eldreboliger. Nye store leiligheter har en høy byggekostnad og etterspørselen er begrenset, bl.a. som følge av rentenivå. Vi mener at den samlede boligmassen, nye og brukte boliger i Trondheim, representerer et tilstrekkelig tilbud også til barnefamilier i lang tid framover, og vi skulle gjerne sett mer empiri på

dette i saken. Vi ønsker å ha en god dialog både med administrasjonen og politisk nivå om boligsammensetningen i våre fremtidige prosjekter uten at konklusjonen blir gitt på forhånd. Forslaget fra bygningsrådet må av denne grunn ikke anbefales og vedtas. Vi viser til vår generelle merknad.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter tillates ikke utenfor byggesone 1 og 2, med mindre boenhetene har oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boenheter skal uansett tilfredsstillende minst to av følgende kvalitetskriterier, med unntak av innenfor S1 hvor minst ett av kvalitetskravene skal tilfredsstillende:

- sove- eller oppholdsrom med fasade mot stille side, ikke dempet fasade
- oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12
- leilighetsstørrelse over 30 m² og/eller minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom

Forslag til tillegg til bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.3) - dette tillegget vil kreve omformulering av bestemmelsen over: Svalganger tillates ikke. Minste størrelse på leiligheter skal være 30 m².

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen bør omgjøres til retningslinje for reguleringsplan. Trondheim er en nordvendt by og bebyggelse med sikt mot fjorden kan få utmerkede lysforhold.

Når det gjelder forslaget fra bygningsrådet vil vi bemerke at vi er enige i at svalganger normalt ikke er en god løsning med hensyn til boligkvalitet, og at Koteng Eiendom har praksis for å ikke bygge boliger med svalganger. Vi vil likevel peke på at svalgangsløsninger i enkelte tilfelle kan ha positive effekter som f.eks. gjennomlys i mindre leiligheter, forutsatt at det gjøres med god kvalitet. Bestemmelsen vil kunne ramme boligprosjekter som er regulert, men ikke realisert og gjøre disse vanskelig å gjennomføre.

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet, men minst 50 m².

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen er etter vår mening ikke lovlig, fordi innendørs anlegg kan ikke reguleres til felles bruk. I dag er det blitt mer og mer vanlig med slike fellesareal, men det er ikke gitt at det passer i alle typer boligbebyggelse. Bestemmelsen bør omformuleres til en intensjon og en retningslinje til reguleringsplaner. Arealgrensen er urealistisk og urimelig høy, og vil være svært fordyrende. Vi viser til vår generelle merknad.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under:

Sone	per boenhet	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	0 m ²	<i>Retningslinje:</i> <i>det skal om mulig legges til rette for</i> <i>uteoppholdsareal</i>
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	15 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 1, felt S2 - S5	25 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

*Forslag til alternativ størrelse fra bygningsrådet (pkt. 9.3)

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 midtsommers.
- Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer eller privat uteplass kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke er reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. For felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier for uteoppholdsareal i T-1442.

Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

VÅR MERKNAD

Punkt a-g bør omgjøres til retningslinje for reguleringsplan.

Bestemmelsen vil kunne ramme urealisert, regulert, men ønsket bolig- og næringsbebyggelse. Den vil også bidra til at juridiske krav i dette planforslaget blir så stor at det vil vanskeliggjøre realiseringen av framtidig boligbebyggelse.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Eksisterende natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner kan ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart, og det skal sikres nok areal over og under bakken for å ivareta rotsystem og naturlig krone for verdifulle trær.

§ 11.2 Ny vegetasjon

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.4): I områder mellom blå/grønnstruktur skal det vurderes hvordan trær, beplantning og blå/grønne kvaliteter kan styrkes slik at man kan styrke forbindelsene mellom områder med blå/grønnstruktur.

Boligprosjekter bør, der det er egnet for det, legge til rette for urban dyrking.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsene er lite konkret og bør være retningslinjer.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelle bestemmelser

§ 13.1.1 Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres høyest ved planlegging av transportsystemet.

§ 13.1.2 Gangforbindelser skal gi korte og attraktive adkomster til kollektivtilbud, sentrum og lokalsentrum, andre tjenestetilbud, grøntområder og andre viktige målpunkt. Mye brukte gangforbindelser bør ha sittemulighet hver 50 meter. Øvrige forbindelser bør ha sittemulighet hver 100 meter.

VÅR MERKNAD

De to siste setningene i § 13.1.2 bør omformes til retningslinjer.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m ² BRA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3,5 parkeringsplass pr. 100 m ² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	0
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,6
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,8
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,0
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,2
Eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boligenhet	2 pr. boligenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Byggesone 2			maks. 0,1	maks. 0,5
Byggesone 3			maks. 0,1	maks. 0,5
Øvrige soner			maks. 0,1	maks. 0,7

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler **per 100 m² BRA** samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel		Bil	
	Kontor	Forretning og privat tjenesteyting	Kontor	Forretning og privat tjenesteyting
Byggesone 1, felt S1-2			0	0
Byggesone 1, felt S3-5	min. 2,5	min. 3,5	maks. 0,1	maks. 0,5

Parkeringsnormen gjelder ikke for forretning for plasskrevende varegrupper, eller virksomheters nyttekjøretøy.

VÅR MERKNAD

Parkeringsnormen er utformet med utgangspunkt i at det kun er tillatt å etablere kontorbebyggelse, forretning og tjenesteyting i avgrensede deler av byggesone 1. Dette må endres slik at arealformålene er i samsvar med loven. Vi viser til vår generelle merknad. Parkeringsnormen må også utformes slik at den omfatter hele byggesonen.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Bilparkering med flere enn åtte parkeringsplasser skal samles ved felles kjøreadkomst fra veg.

Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra hovedinngang til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som gangavstanden mellom hovedinngang og parkeringsanlegg.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen vil ramme mange potensielle boligkjøpere som er avhengig av biltransport nær til boligen. Retningslinjen er teoretisk og bør strykes. Eksisterende gatenett, bebyggelse og terreng er det som først og fremst vil være styrende for plassering av parkeringsanlegg og kjøreadkomst.

§ 15 Energi og klima

15.1 Klimamål

Alle søknadspåliggende tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse.

Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune skal legges til grunn ved valg av løsninger.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal vurderes mot kriterier i Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune. Planer som omfatter over 1000 m² BRA eller andre større anleggstiltak skal i tillegg dokumentere forventede klimakonsekvenser gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1000 m² BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720, og bør også leveres ved:

- *Vesentlige naturinngrep*
- *Samferdselstiltak*
- *Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg*
- *Ved vurdering av tilknytningsplikten for fjernvarme*

VÅR MERKNAD

Vi stiller oss bak kommunens intensjoner med å utvikle bygg- og eiendomssektoren i en mer bærekraftig retning. Klimagassberegninger og vurderinger av klimakonsekvenser ved oppføring av bygg over 1000 m² vil gi et klimaregnskap for det aktuelle bygget over dets levetid. Vi er imidlertid i tvil om hvordan dette i praksis skal fungere så lenge mange av kriteriene ikke kan sikres i reguleringsbestemmelser. Mange av kriteriene er hjemlet i andre lover, krav og forskrifter, eksempelvis TEK 17, og det er derfor vanskelig å se for seg hvordan dette skal kunne brukes i reguleringsplanprosessene.

§ 15.3 Materialbruk og utforming for lang levetid

Det skal i størst mulig grad benyttes materialer som gir lavest mulig klimagassutslipp gjennom livsløpet. Nye bygg skal utformes med bærende konstruksjoner, inndelinger, etasjehøyder, atkomst og materialbruk slik at det for fremtiden gis stor grad av fleksibilitet for gjenbruk og endret bruk. Ved eksisterende bygningsmasse på tomten skal ombrukspotensialet kartlegges. Det skal synliggjøres hva som er mest miljøvennlig av vedlikehold og hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving. Ved søknad om riving skal det lages en plan for ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur.

Materialer må være robuste, ha lang levetid og tåle fremtidige klimaendringer. Miljødeklarasjoner for de viktigste bygningsmaterialene skal kunne fremlegges ved tilsyn.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen har karakter av retningslinje og bør endres til det.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	Antall boliger
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	11-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus. I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 skal det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

VÅR MERKNAD

§§ 17.2 og 17.3 bør kun omfatter nye planforslag, og det bør presiseres, ellers kan de forhindre realisering av nyere regulerte og ønskelige byggetiltak. Siste ledd i § 17.3 bør omgjøres til retningslinje.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

§ 18.1 Lokalisering av virksomheter

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted:

- Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1 og i byggesone 1 og 2 på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen.

Forslag til alternativt punkt om arbeidsplassintensive virksomheter fra bygningsrådet (pkt. 9.6) - se også forslag til endringer av § 23.3.2 og § 23.5.2 som følger av dette:

- Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1 og i byggesone 1 og 2 nært knutepunkt med høyfrekvent tilbud.

- Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt tillates i hele byggesone 1.

- Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, kan lokaliseres innenfor byggesone 1-3, dersom virksomheten kan tilpasses bystrukturen og ikke fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.

- Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse.

- Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

VÅR MERKNAD

Hele denne bestemmelsen er etter vår oppfatning forklaringer til bestemmelser og retningslinjer til arealformålene i § 23, og bør utgå fordi den skaper uklarhet og tvil om den er i motstrid til de senere bestemmelsene. Målene for rett virksomhet på rett sted bør heller settes som formålsbestemmelsene til planen eller arealformålene for å unngå uklarhet. Vi viser til vår generelle merknad og til merknader til § 23 som også gjelder hele denne bestemmelsen.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:

- i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
- i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone

Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og $L_{5A,F}$ er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes

b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.

c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2

Det kan aksepteres boliger med dempet fasade som erstatning for stille side i byggesone 1 og for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 2. Dette skal begrunnes i planbeskrivelsen, og tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

VÅR MERKNAD

Unntakene i § 19.3.3 gjør hele denne bestemmelsen klar. Det framgår f.eks. ikke om unntaket gjelder både gul og rød støysone. Det er nødvendig å tillate støy på fasade i de sentrale byområdene dersom det skal være mulig å gjennomføre den planlagte fortettingen og byomforming. Minimumskravet bør da være at forskriftens krav til innendørs støy og støynivå på uteoppholdsareal overholdes.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebtes å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til steds karakteren.

Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen har karakter av retningslinje og bør endres til det.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i byggesone 1 og 2, etter en helsefaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensning.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingszone hvor det skal vises varsomhet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inn klima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

VÅR MERKNAD

I likhet med støybestemmelsene åpnes det her for unntak i byggesone 1 og 2, men kriteriet «etter en helsefaglig vurdering» er etter vår mening for vagt, og må inneholde mer konkrete føringer.

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles bestemmelser byggesone 1-4

§ 23.1.1 Formålsbestemmelse

Byggesone 1 - sentrums kjerner - og byggesone 2 - utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger og arbeidsplasser lokaliseres. Byggesone 1 skal samtidig utvikles med et mangfold av funksjoner tilpasset senterets funksjon og omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates ikke.

Byggesone 4 skal ikke videreutvikles vesentlig, og antall nye boliger skal begrenses.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

VÅR MERKNAD

Det framgår av formålsbestemmelsen at hovedandelen av nye arbeidsplasser skal etableres i

byggesone 1 og 2. Vi er i prinsippet enig i denne målsettingen, men bestemmelsene til de enkelte arealformålene tillater i hovedsak ikke arbeidsplasser i byggesone 2, og heller ikke i store deler av byggesone 1. Dette er en stor svakhet i planen som ikke er begrunnet eller redegjort for. Forbudet mot etablering av arbeidsplasser i store deler av sentrumsområdet vil bidra til større transportbehov og økt CO₂. Vi viser til vår generelle merknad.

§ 23.1.2 Areal til offentlig funksjoner

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye offentlige funksjoner, eller utvidelse av eksisterende.

- Behovet for teknisk infrastruktur skal vurderes uavhengig av utbyggingsarealets størrelse.
- Behovet for barnehage, idrettsanlegg, park og friområde skal vurderes ved utbyggingsarealer over 3 dekar.
- Behovet for helse- og velferdssenter skal vurderes ved utbyggingsarealer over 6 dekar.
- Behovet for barne-/ungdomsskole skal vurderes ved utbyggingsarealer over 10 dekar.

§ 23.1.3 Avstand til parker og friområder

For planforslag der det er mer enn 250 meter gangavstand til offentlig park/friområde over 1 dekar skal det vurderes å sette av plass til offentlig park/friområde.

VÅR MERKNAD

Det er urimelig at private forslagsstillere skal utrede kommunale behov dersom det er det som menes i § 23.1.2 og 3. Det må kommunen selv gjøre, samt vurdere kostnadene. Bestemmelsen bør omformuleres til: «For alle planforslag skal kommunen tidlig i planprosessen avklare behov for å innpasse areal til nye offentlige funksjoner, eller utvidelse av eksisterende.»

§ 23.1.4 Infrastruktur for lade- og fyllestasjoner

Det må tidlig i planprosessen avklares om det er behov for og må avsettes areal i bydelen for infrastruktur for lading og fylling av alle typer kjøretøy.

VÅR MERKNAD

Denne bestemmelsen bør omformes til retningslinje for større reguleringsplaner som områdereguleringer og ikke gjelde for små endringer.

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

§ 23.2.1 Bystruktur og bebyggelse

1. Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Kvartaler skal ha maksimal bredde/lengde på 70 meter.
2. Første etasje ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom skal ikke inneholde parkering, boder, varelevering, renovasjon, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg.
3. Det er ikke tillatt med svalganger mot offentlige gater og byrom.

/ Det er ikke tillatt med svalganger.*

4. Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det etableres utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.
5. Inngangspartier i første etasje skal ligge på samme nivå som gateplan og ha trinnfri adkomst.
6. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen på omkringliggende eiendommer kan omformes med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Kvartaler bør underdeles i mindre volumer med maksimalt 30 meter fasadelengde mot offentlige gater og byrom.

Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner, auditorium eller lignende skal fortrinnsvis plasseres i første etasje mot offentlige gater, gangveger, byrom eller felles uteoppholdsareal.

*Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet (pkt. 9.7)

VÅR MERKNAD

Det kan synes som bestemmelsen er ment for større reguleringsplaner, men slik den er formulert vil den også gjelde for små planer og byggetiltak. Dette vil begrense nyere regulert utbygging på en uheldig måte. Bestemmelsen må presiseres, og punkt 2. – 6. bør omformuleres til retningslinjer for fremtidige reguleringsplaner.

Svalganger er også omtalt foran, og det er noe forvirrende at bestemmelser med samme tema opptrer flere steder.

§ 23.2.2 Bymiljø

- a) Ferdselsårer skal utformes som bymessige gater som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.
- b) Det skal avsettes areal for beplantning og møblering i gatemiljøet. Det skal prioriteres å bevare eller plante gatetrær og vegetasjon.
- c) Utforming av gater og byrom skal være i tråd med prinsipper i *Designprogram for Trondheim*.
- d) Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres som fleksible offentlige arealer i møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett, og rutenettet bør ikke overstige 90 x 90 meter.

Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

VÅR MERKNAD

Også her er det uklart om dette gjelder for reguleringsplanlegging, byggetiltak som er regulert eller for uregulerte byggetiltak.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

§ 23.3.2 Arealbruk

Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, bevertning, kulturinstitusjoner under 500 m² BRA og industri. Arealkrevende næring tillates ikke.

- a) Hotell tillates kun innenfor felt S1 og S2.
- b) Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA og kontor tillates kun innenfor felt S1.
/Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun innenfor felt S1, og kontor tillates kun innenfor felt S1 og S2.*
- c) Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate Tillates ikke økt areal til handel.

- d) Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
 - e) Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til privat boligareal.
- * Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet (pkt. 9.6)

VÅR MERKNAD TIL AREALFORMÅLENE I BYGGESONE 1, 2 OG 3

Bestemmelsen utelukker på en indirekte måte nye kontoretableringer og bruksendringer til kontorformål i store deler av byen. Dette kan umulig være gjennomtenkt, og vi finner ingen begrunnelse for det, eller beskrivelse av virkninger for samfunnet.

Bestemmelsen vil ramme realisering av kontorbygg med mange nye arbeidsplasser, som er regulert og under planlegging. Etablering av mindre virksomheter, som f.eks. et datafirma, vil bli umulig. Vi viser til vår generelle merknad.

Måten formålsbetegnelsene er satt opp i kommunens forslag til bestemmelser er heller ikke i samsvar med lov og forskrift. Plan- og bygningsloven angir følgende arealkategorier for kommuneplanens arealdel:

Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

Boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

I departementets veileder står det: Loven angir uttømmende i § 11-7 andre ledd nr. 1 til 6 hvilke arealformål som kan brukes i kommuneplanens arealdel. Arealformålene kan også i noen grad avgrenses og presiseres i bestemmelser med hjemmel i § 11-7. § 11-7 har ingen bestemmelser om underformål utover de som forskriften angir, og vi mener at underformålene må vises på plankartet for at planen skal være gyldig.

I lovkommentaren står det at ytterligere presisering av innhold og krav til arealbruken kan gis som generelle bestemmelser etter § 11-9 og bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Dette var en endring i forhold til tidligere lov ved at detaljeringsmulighetene under hvert formål nå angis uttømmende i bestemmelsen om formål i kommuneplanens arealdel. Dette er gjort for å klargjøre kommuneplanens overordnede karakter som grunnlag for detaljregulering.

Kontor er ingen formålskategori i en arealdel. Å utelate kontor fra arealformålet næringsbebyggelse på den måten det er gjort her, ved en slags «usynlig» utelukkelse mener vi helt klart er feil lovanvendelse.

Vi mener også at oppramsingen av såkalte tillatte (regulerings)formål er tvilsom, man kan fort komme til å utelukke også ønskede bebyggelsesformål som lekeplasser og forsamlingslokaler.

Ved en gjennomgang av Bergen kommunes arealdel, ser vi at den er forutsigbar og konkret på en helt annet og akseptabel måte enn det forslaget for Trondheim kommune er, selv om det også i Bergen opereres med byggesoner. Her er arealbruken klart definert i samsvar med pbl § 11-7:

- Byggesone 1/ Sentrumskerne (Sentrumsformål): «Det kan tilrettelegges for bolig, næring, handel, kultur og tjenesteyting. Det tillates ikke industri, lager eller annen arealkrevende og støyende næringsvirksomhet.»

- Byggesone 2/Byfortettingssone (Sentrumsformål): «Byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomhet som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.»

Vi mener at byggesone 1 og 2 må vises som sentrumsformål som også omfatter næringsbebyggelse.

Sone 3 kan vises som boligbebyggelse uten at kontorbebyggelse utelukkes. Det kan eventuelt vurderes å gi retningslinjer for størrelse og lokalisering av næringsbebyggelsen i tråd med bygningsrådets forslag i § 9.

VÅR MERKNAD TIL § 23.3.2, pkt. d.

Denne bestemmelsen går alt for langt i detaljstyring, og er heller ikke konkret nok som bestemmelse. Den vil gjelde alle byggetiltak og bør gjøres om til retningslinje for reguleringsplan for næringsbebyggelse. Den vil ramme regulert, urealisert bolig- næringsbebyggelse.

VÅR MERKNAD TIL § 23.3.2, pkt. e.

Privat boligareal er ikke et arealformål i regelverket. Hvis det menes et sameies fellesareal er dette boligformål i plan- og bygningslovens forstand. Bestemmelser som ikke kan reguleres eller håndheves av bygningsmyndighetene må tas ut. Bestemmelsen er dessuten alt for omfattende og vil i mange tilfeller være svært uheldig. Vi påpeke at det finnes mange eksempler på gode løsninger med boliger på gateplan i bymessige strøk, f.eks. med forhager eller hevet førsteetasje mot gata.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

- a. Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse og overordnede føringer for planforslag i byggesone 1, felt S1_Midtbyen og Trondheim sentrum.
- b. For planforslag i sentrumskjerner felt S2-5 skal det utarbeides stedsanalyse i tråd med veileder fra Trondheim kommune for hele sentrumskjernen, samt tilgrensende områder som er nødvendige for å sikre sammenheng i bystrukturen.
- c. Arealene i etasje på gateplan skal være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde skal være minimum 4,5 meter brutto.
- d. Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer og dører. Folie eller annen tildekking tillates ikke.
- e. Høy sokkel eller kjeller mot gateplan tillates ikke. Det skal legges til rette for direkte adkomst fra gateplan med flere innganger.

VÅR MERKNAD

Pkt. c., d. og e. er alt for detaljert og styrende for fremtidige gode arkitektoniske løsninger, og kan være i strid med andre bestemmelser om tilpasning i hensynssoner. Bestemmelsene vil ramme regulert og ønsket bebyggelse.

§ 23.3.4 Bymiljø

- a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m² BRA innenfor eller i direkte tilknytning til felt S2-4 skal det etableres offentlig torg eller park på minimum 500 m² dette ikke finnes fra før.
- b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.

- c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med bymessig høy kvalitet.
- d. Parkering skal plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal plasseres innendørs.

VÅR MERKNAD

Dette er reguleringsbestemmelser som går svært langt i detaljeringsgrad og styringsiver. Det antydes et rekkefølgekrav på opparbeiding av 500 m² offentlig torg for en bebyggelse på 1000 m². Det må forutsettes hovedsakelig kommunal opparbeidelse, noe annet vil ikke være forholdsmessig. Bestemmelsene vil sannsynligvis skape problemer ved realisering av godkjente, regulerte boligprosjekt og gjøre det vanskelig å få til gode fremtidige løsninger. § 14.5 har forøvrig en annen formulering på samme tema.

§ 23.5 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

§ 23.5.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.
- b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. Innenfor byggesone 2 på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.

*/Innenfor byggesone 2 rundt Strindheim, Tiller og Heimdal (felt S2), samt på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.**

**Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet (pkt. 9.6)*

BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.

VÅR MERKNAD

De prinsipielle og juridiske innvendingene vi har til § 23.3.2 gjelder også her.

Bestemmelsen vil forhindre ønskelige kontoretableringer, og det skilles ikke mellom kategorier av kontorbebyggelse eller størrelsen på den. Regulerte og etterspurte etableringer kan ikke realiseres fordi bestemmelsen også omfatter byggetiltak. Bygningsrådets alternativ er en forbedring, men er ikke tilstrekkelig.

Dagligvarehandel er ingen formålskategori i en arealdel. Vi viser til den generelle merknaden om dette. For arealer som er regulert til forretning, kan det spesifiseres i reguleringsbestemmelse at de kun skal brukes til dagligvareforretninger. Det er å gå alt for langt å spesifisere formålet i en arealdel slik det er gjort her. Det kan ramme en mengde ønskelige butikketableringer som vil tjene byen bra og bidra til redusert biltrafikk. Detaljeringen bør overlates til reguleringsplanbehandlingen innenfor de overordnede mål og rammer som arealdelen bør fastlegge.

Vi foreslår at byggesone 2 utvides østover, med sentrumsformål der kontorbebyggelse kan inngå, samt forretninger, evt. med en arealbegrensning. Se eget punkt under § 24.4.

§ 23.6 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.6.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses området strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.
- b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. Det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.*

*Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.5):

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Biloppstilling bør ikke plasseres direkte inntil gaterommet.

VÅR MERKNAD

De prinsipielle og juridiske innvendingene vi har til § 23.3.2 gjelder også her.

Dersom areal skal øremerkes til offentlig formål, må det spesifiseres med symbol på plankartet. Plan- og bygningsloven angir bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting som arealformål. Det er ikke begrunnet i planen at bebyggelse for private tjenester ikke kan godkjennes likt med den offentlige, for eksempel tannlege, frisør etc., og virkningen for samfunnet av dette er ikke beskrevet.

§ 23.7 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.7.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.7.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke.

VÅR MERKNAD

Vi forstår det slik at det her menes boligbebyggelse i tråd med lovens arealkategorier som angir hovedformål som i dagens plan, og ikke forutsetter at en rekke andre, «usynlige reguleringsformål» ikke er tillatt. Dette må avklares.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og velferdssentre, brannstasjoner, museer og kirker/religiøse samlingslokaler.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen må bli retningslinje til reguleringsplan, jf. redegjørelsen over. Det må konkretiseres hva som eventuelt ikke er tillatt.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse tillates: håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360). Det tillates også energianlegg.

Det tillates ikke kontor (1310), hotell (1320), bevertning (1330) eller annen næring (1390). Mindre andel kontor tilknyttet egen næringsvirksomhet kan likevel tillates.

Næringsarealene på Torgård, sør og sørøst for Østre Rosten, og Tulluan skal forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

Innenfor felt N2 og N3 på Tiller tillates forretning for plasskrevende varegrupper.

VÅR MERKNAD

I gjeldende arealdel er det tillatt med kontor i arealer avsatt til næringsbebyggelse og i alle arealer avsatt til sentrumsformål. Bestemmelsene for næringsbebyggelse er formulert slik:

§ 34.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

§ 34.2 Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

Retningslinje:

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet. Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte

§ 34.3 Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

§ 34.4 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

Retningslinje:

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA. Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA. Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnytting av tomte.

Nå stilles dette på hodet ved at det indirekte forbyr kontorbebyggelse i næringsarealer hvor det i dag er tillatt, og på arealer som oppfyller kravene til lokalisering og tilgjengelighet, samt i sentrumsnære områder der det er ønskelig med høy tetthet.

Formuleringen om at en mindre andel kontor tilknyttet egen næringsvirksomhet likevel kan tillates, er, slik vi tolker det, kun rettet mot arealkrevende næringsvirksomhet som tradisjonell produksjonsindustri, lager, logistikk og verksteder. Bestemmelsen åpner ikke for andre typer næringer, som f.eks. små kontorvirksomheter eller teknologibedrifter hvor mye av produksjonen foregår i det som etter plan- og bygningslovens definisjon er kontorbebyggelse.

Det oppgis som begrunnelse at det har vært viktig for forslagsstiller å holde på sentrale næringsarealer i tråd med byutviklingsstrategien, slik at virksomheter som må flytte fra sentrumsområdene har et relativt nært sted å flytte til. Vi mener imidlertid det er viktig at disse sentrale arealene bygges ut med høy utnyttelse. Vi viser til vår generelle merknad.

Vi mener kontorbebyggelse må inngå i arealformålet «næringsbebyggelse», jf. pbl § 11-7. Lokaliseringsprinsippene om «rett virksomhet på rett sted» bør sikres i bestemmelser og retningslinjer til reguleringsplaner, slik det er i gjeldende arealdel. Vi mener i tillegg at sentralt beliggende næringsarealer bør omklassifiseres til sentrumsformål, og at kontorbebyggelse ikke må utelukkes.

Vi er enige i at de store næringsområdene i sør bør forbeholdes særlig arealkrevende lager-, logistikk- og produksjonsvirksomhet. Likevel blir formuleringen om at en mindre andel kontor tilknyttet egen næringsvirksomhet kan tillates, problematisk også for denne type næringsbebyggelse. De fleste næringsseidommene i de rene lager-/industriområdene består i dag av utleiebygg, og de fleste har et lite innslag av kontor, noe som er nødvendig for administrasjon tilknyttet de ulike virksomhetene. Problemet er formuleringen «...tilknyttet egen næringsvirksomhet...». Formuleringen er juridisk uklar og kan skape problemer f.eks. ved eiendomsoverdragelser, ettersom verken eksisterende bygg eller den faktiske bruken korresponderer med denne bestemmelsen. «Egen virksomhet» refererer seg sannsynligvis til en historisk situasjon hvor bedriftene i større grad selv eide bygningene som da var i bruk av en enkelt aktør. I dag rommer disse byggene som regel flere bedrifter, utskifting av leietakere er mer vanlig, og eiendommene har ingen «egen virksomhet».

Vi mener bestemmelsen må endres slik at kontorformål ikke knyttes til en virksomhet. Intensjonen bak bestemmelsen kan ivaretas ved at bruken av kontor knyttes til arealformålet i området generelt, f.eks. slik: «...Mindre andel kontor tilknyttet håndverk, industri, lager, bensin- og energistasjon og energianlegg kan likevel tillates...». Denne bestemmelsen må kun gjelde næringsarealene på Torgård, sør og sørøst for Østre Rosten, og Tulluan, eventuelt også Heggstadmoen, som skal forbeholdes større produksjons- og lager-/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering.

For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.

Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte.

VÅR MERKNAD

Vi kan ikke se hvordan kravet om høy tetthet i praksis er forenlig med den arealbruken som det legges opp til, nemlig håndverk, industri, lager og bensin-/energistasjon. Det er ikke mulig med høy utnyttelse i slik type bebyggelse, da må det i så fall tillates kontor eller boliger i de øverste etasjene.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

Forslag til ny bestemmelse som følge av vedtakspunkt fra bygningsrådet (pkt. 5 område 126 Lianvatnet skole):

§ 24.7.1 Lian KB1:

Innenfor områdene KB1 tillates tjenesteyting og boligbebyggelse.

§ 24.7.2 Granåsen KB2:

Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

Bestemmelse § 24.7.3 - 24.7.5 gjelder kun angitte alternativer for arealbruk, jamfør bygningsrådets vedtakspunkt 5, og vedlegg 2b:

§ 24.7.3 Øvre Rotvoll (trekanttomta) KB3: (Alternativ 1.2)

Innenfor område KB3 tillates kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg, kollektivanlegg og næring. Området skal utvikles effektivt. Delfelt øst for Schmettows allé skal ha arealbruk som sjelden krever kjøreadkomst. Det skal legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur tilpasset klimavennlig næringstransport.

I ytterkant av feltet, mot samferdselsnett, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

§ 24.7.4 Øvre Rotvoll (sør) KB4 (Alternativ 3.3)

Innenfor område KB4 tillates grønnstruktur og idrettsanlegg.

§ 24.7.5 Dragvoll II KB5 (Alternativ 4.2)

Innenfor område KB5 tillates samferdselsanlegg for bussdepot og tilhørende virksomheter og anlegg.

VÅR MERKNAD

Vi mener det under alle overnevnte punkter må angis formål i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-7 og kartforskriften. Retningslinjer kan eventuelt brukes i tillegg for å tydeliggjøre målsettingene.

Vi viser for øvrig til merknadene over, om arealformål i kommuneplanens arealdel som også gjelder her. Her er eksempelvis arealformålet næring (næringsbebyggelse) brukt uten utelukkelse, og det legges dermed til rette også for kontobebyggelse på Øvre Rotvoll (trekanttomta). Vi mener det er helt riktig å tillate kontor på denne sentrale tomte, men det gir ingen sammenheng med forbudet mot kontobebyggelse lengre inn mot sentrum.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk

Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter oppført på listen over fremmede arter og definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

VÅR MERKNAD

Bestemmelsen er, slik vi tolker det, rettet mot naturområder, større parker og sammenhenger i grønnstrukturen. Vi vil påpeke at formålet blå/grønnstruktur også omfatter små urbane byrom og gater, bl.a. i Midtbyen og på Nyhavna. Plankartet er her alt for detaljert og bestemmelsene er ikke tilpasset bymessige områder, jf. tidligere kommentar.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Småhusområder med kulturhistorisk verdi (hensynssoner 1, 2, 3 og 10)

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at den grønne karakteren og landskapstrekk ivaretas. Det må vises snitt gjennom terreng og eksisterende og ny bebyggelse, samt utomhusplan som viser grønne kvaliteter og trær. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, inkludert grønt preg.

Retningslinjer for kulturmiljø i strandsoner (hensynssone 1, 6 og 10)

Ny bebyggelse bør utformes slik at strandsonen beholder sin åpne og sparsomt bebygde karakter. Fotavtrykk og høyde på ny bebyggelse bør begrenses og tydelig underordne seg eksisterende bebyggelse, og forøvrig tilpasses kulturminner og kulturmiljø. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, inkludert grønt preg.

Retningslinjer for Heimdal sentrum (hensynssone 2.3, 2.4, 2.5 og 2.6)

Heimdal sentrum sitt særpreg og identitet som stasjonsby skal bevares og videreutvikles. I dette inngår at ny bebyggelse skal spille på lag med stasjonsbyens små dimensjoner, blant annet gjennom bruk av oppdelte volum og materialbruk. Den historiske trehusbebyggelsen skal særskilt hensyntas. Bymiljøene knyttet til Heimdalsvegen, Ringvålvegen, Kirkeområdet og hagebyen i nordvestre deler av sentrum skal vies spesiell oppmerksomhet, og det skal sikres gode uterom, grøntarealer og møteplasser.

Hensynssone kulturmiljø i Midtbyen (hensynssone 4)

Midtbyens historiske særpreg skal bevares og foredles. Følgende elementer skal særskilt ivaretas:

- den landskapsmessige avgrensningen, med Nidarosdomen som dominerende element
- spor fra middelalderbyen, herunder kirkene
- den historiske bystrukturen med Cicignons byplan, veitene, allmenningene, plassrom og parker
- den historiske trehusbebyggelsen fra før murtvängen i 1845, herunder bryggemiljøene og Trondheimsgården med portrom, gårdsrom og bakgårdsbebyggelse
- den historiske murbebyggelsen fra før og etter murtvängen
- utvalgte bygninger fra modernismen
- hvelvkjellere

Utforming av ny bebyggelse skal fastsettes etter følgende hensyn:

- Nidarosdomens dominans i landskapet skal bevares, og virkningen på Midtbyens silhuett skal vektlegges ved vurdering av høyder på ny bebyggelse
- Strøkskarakteren skal sikres, og særlig virkningen på den lave tre- og murbebyggelsen skal vektlegges ved vurdering av høyder, takform, fasadeuttrykk, materialkvalitet og farger på ny bebyggelse
- Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene gitt ved oppdeling av volumer og plassering av innganger
- For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes, herunder særlig første etasje

For utdypning av retningslinjene vises det til Veileder for arkitektur og byform (under revidering) og DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen (2020).

VÅR MERKNAD

Disse retningslinjene bør kvalitetssikres mot planforslagets øvrige bestemmelser og retningslinjer som omfatter samme område. Vi ser blant annet at retningslinjene for strøkskarakteren kan stå i motstrid til blant annet foreslåtte bestemmelser om bruk av førsteetasjer, plassering av innganger og forbud mot høye sokler.

§ 31.9 Bestemmelsesområde #10, Næring på bakkeplan

Innenfor bestemmelsesområdet skal førsteetasje og sokkeletasje benyttes til næringsformål som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter. Virksomheten må ikke føre til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene.

VÅR MERKNAD

Det er vanskelig å finne ut hvor bestemmelsesområdet er. Arealformålene er ikke i samsvar med lov og forskrift, og bestemmelsen er alt for detaljert.