



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Eldre reguleringsplaner i Trondheim

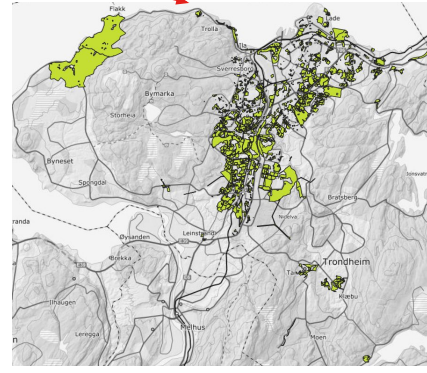
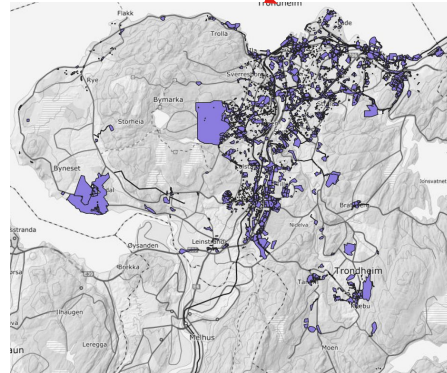
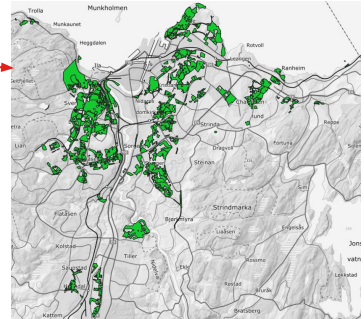
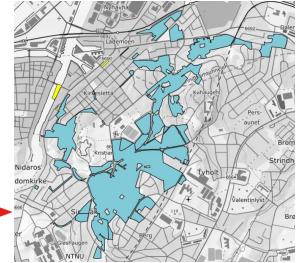


Eldre reguleringsplaner - status i Trondheim

Ca ¼ av gjeldende reguleringsplaner er digitale planer

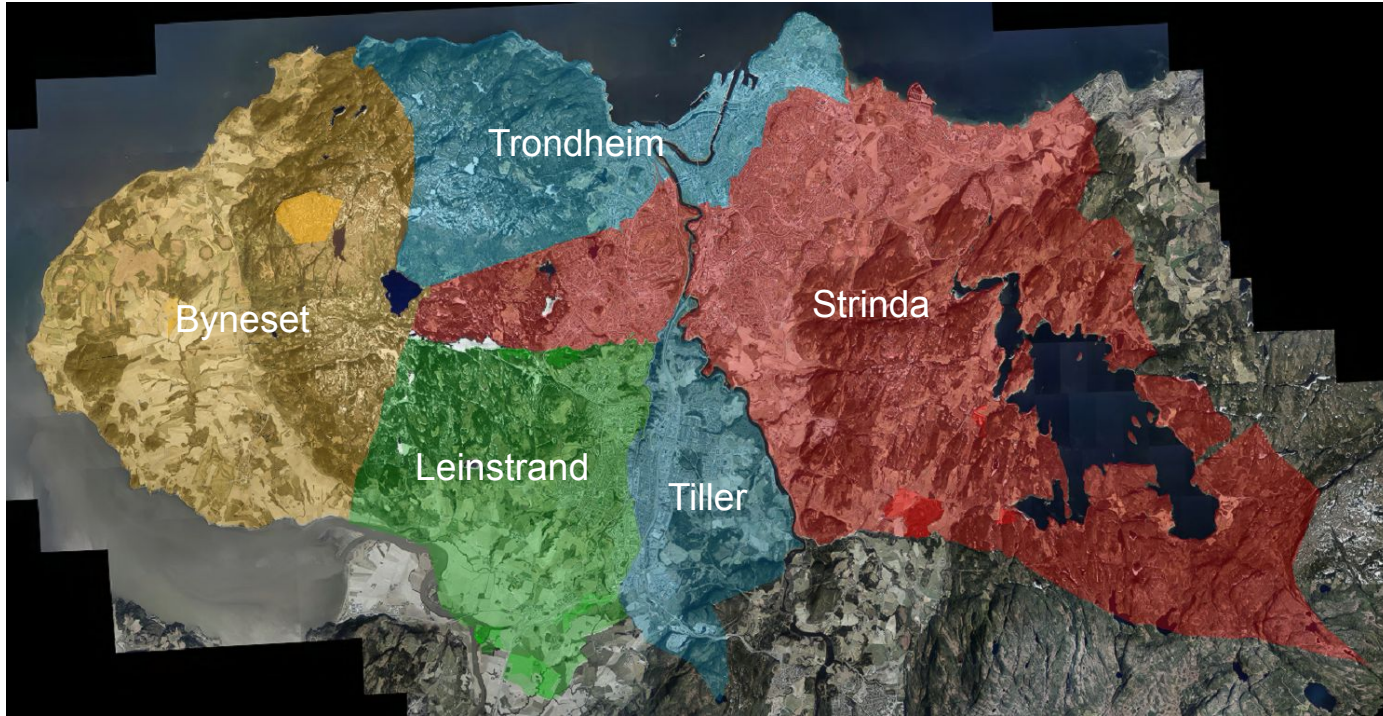
Ca ¾ av gjeldende reguleringsplaner er papir-basert etter eldre lovverk:

- regulering etter Kongens forordning* (3stk)
- lov om bygningsvæsenet av 1906* (38 planarealer)
- bygningsloven av 1924* (539 planarealer)
- bygningsloven av 1965 (1461 planarealer)
- Plan og bygningsloven av 1985 (2698 planarealer**)



*) kun gamle Trondheim før sammenslåingen
**) planer vedtatt etter ca 2001 er digitalisert

1964: sammenslåtte kommuner



Problemstillinger: (i tilfeldig rekkefølge)

- stort arbeid - mange eldre reguleringer!
- hvor kommer trykket, hvor vil ønsker om fortetting komme?
- hvilke områder skaper størst problemer?
- hva betyr eldre lovverk og tidligere kommuneinndelinger?
- hva har andre kommuner gjort? (Oslo, Bergen, Stavanger, Kristiansand, osv)
- hva skal KPA styre framover?
- hvordan ivareta grønnstruktur og teknisk infrastruktur?
- eldre planers egnethet som styringsinstrument?
- nye reguleringsplaner < - > KPA?



Trondheim Øst og Sør 1914

Sak Nr. 1 1913.

3

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaars Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Utalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurransen blev udstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløb den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 premierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbejdelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 25—2—1911 paa-begyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engagerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Ardelingsarkitekt* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

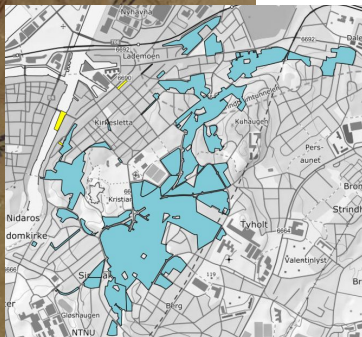
Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbejdes uafhængig av Vest-byen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaaet ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte*.

Man har under Utarbejdelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurransen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennomførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaas et tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og ubebygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa lørt frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfellet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.





Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Wullumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Vullumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."

Tidligere vedtak

Bystyret

Bystyret vedtok 20.05.2021 Planstrategi for Trondheim kommune 2020-2023 (sak 44/21). I strategien fremgår hvilke planer vi skal prioritere å utarbeide fram mot 2032.

7. Temaplan for oppdatering av reguleringsplaner: Trondheim kommune har mange gamle og til dels utdaterte reguleringsplaner som skaper utfordringer i forbindelse med nybygg og fortetting. Det er uheldig at utbygging og fortetting må baseres på dispensasjoner, og ikke i kan gjøres i henhold til plan. Dette er også forhold både Statsforvalteren og Sivilombudsmannen har påpekt. Det lages en egen plan for å få en oversikt over omfanget av gamle/ foreldede reguleringsplanen for boligområder, dette med sikte på å prioritere hvilke planer som bør revideres, og hvordan dette arbeidet kan gjennomføres, inkludert kostnader og fremdrift.

Fra **kontrollkomiteens** møte i 21.mars.2022 i saken Oppfølging av Hangarsaken og likebehandling i byggesaker, sak 0005/22:

“Det kommer ikke fram av saksframlegget at kommunedirektøren har gjennomført en risikovurdering av Trondheim kommunes mange eldre reguleringsplaner opp mot kravet om likebehandling. Revisjonen mener det vil være naturlig å gjennomføre dette som en del av redegjørelsen om omfanget av gamle reguleringsplaner som bystyret har bedt om i sak 44/21 Planstrategi for Trondheim kommune 2020-2023”.

Aktuelle strategier (utkast)

1. Oppheve gamle planer

- a. samme prosess som for ny plan
- b. oppheve plan + evt enda eldre planer for arealet
- c. KPA overtar

2. “Status-quo”-regulering/digitalisering

- a. (“mindre” endring) digitalisere/”tolke” plankartet iht dagens kartverk og planstandard (dvs “tolke” beliggenhet av formålsgrenser, opptegningsregler = planer før 2008)
- b. annet planinnhold forblir uendret

3. Begrenset nyregulering

- a. (“mindre” endring) digitalisere/”tolke” plankartet iht dagens kartverk og planstandard (opptegningsregler = planer etter 2008)
- b. ta inn nødvendige endringer/tilpasninger i planen

4. Full nyregulering, med arkitektkonkurransse, stedsanalyse, mm

- a. utarbeide helt ny plan for aktuelt område med de analysene som er nødvendige

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

For det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eieme og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Kommunestyret kan delegerere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. For det treffes slikt vedtak, skal eieme og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

0. Endret ved [lover 19 des 2014 nr. 91](#) (ikr. 1 jan 2015 iflg. [res. 19 des 2014 nr. 1727](#)), [28 apr 2017 nr. 20](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 28 apr 2017 nr. 501](#)).

Hva har andre kommuner gjort?

Forskriftskrav: alle kommuner som krever digitale planer innsendt jf PBL-2008, skal ha digitalt planregister for disse planene (dvs digitale kartbaser med fullt plankartinhold for disse planene og planområdene for øvrige vedtatte planer)

Regulering var tidligere et byfenomen, først med Bygningsloven av 1965 ble reguleringsplaner aktuelt for alle kommuner.

- Bergen kommune har sammenlignbar status med Trondheim (som de to siste storkommunene), og har hittil revidert enkeltplaner og utsatt arbeidet med eldre reguleringsplaner
- Storkommuner som
 - Oslo og Bærum har hatt fulldigitalt reguleringskartverk i 15-20år
 - Stavanger, Fredrikstad, Kristiansand, Tromsø m.fl. har digitalisert eldre reguleringsplankart, men har valgt litt forskjellig omfang/detaljeringsgrad, alle har med plandokumenter
- Andre kommuner:
 - Små/middels store kommuner har ofte fått bistand/midler fra lokale kartkontor til digitalisering, mange er fulldigitalisert på plan (plankart og dokumenter)
 - Melhus kommune valgte å oppheve alle sine utbygde gamle reguleringsplaner utenfor tettstedene i forbindelse med deres siste kommuneplanens arealdel

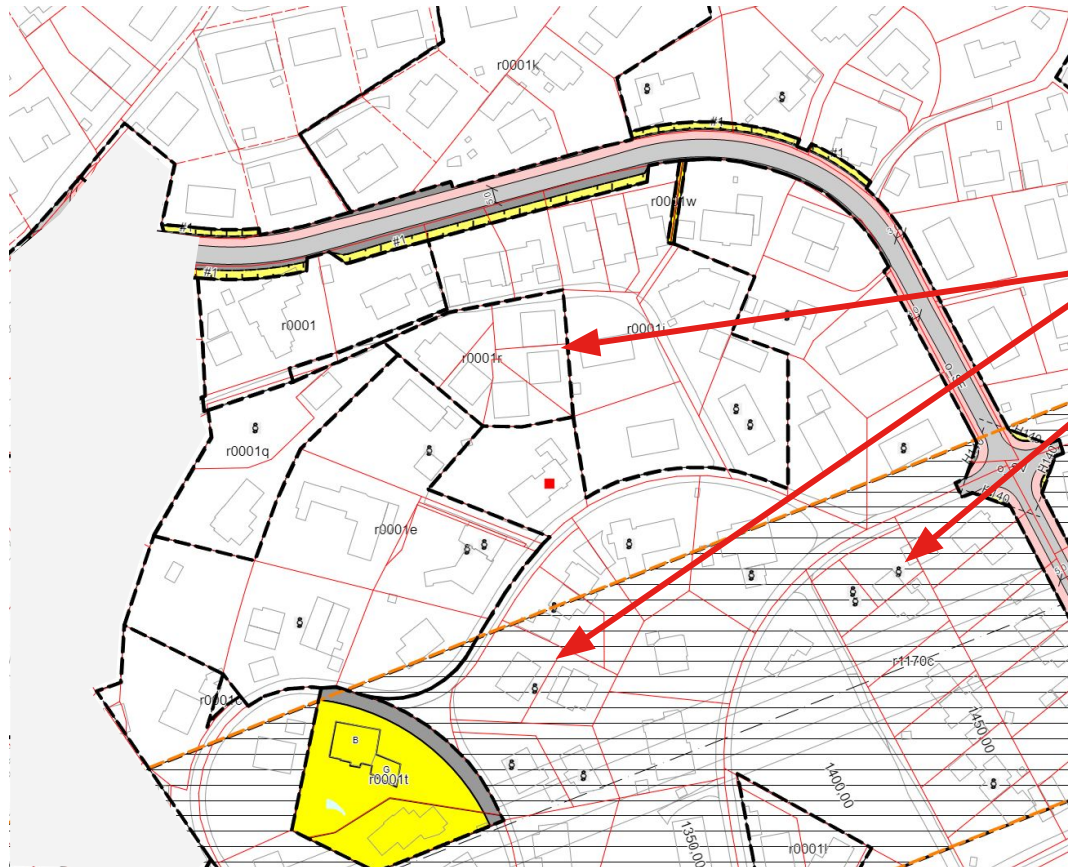
Problemstillinger

- de eldste reguleringene gir størst rom for tolkninger
- forholdet KPA < - > uregulert
 - mål om å oppheve eldre reguleringsplaner der man ikke trenger jussen i planen for å styre noe
 - trengs reguleringen for “båndlegging” av f eks vegareal, lekeplasser, videreføre byggelinje (evt byggegrense), bygg som forutsettes revet, eksisterende bygg som inngår i planen, vern av bebyggelse og anlegg, mm
 - tilbakemeldinger/evt endringsforslag til KPA der man gjennom arbeidet ser muligheter for forenklinger
- oppheving/endring av eldre regplaner pga klima-problematikk bør inngå i arbeidet

Fortetting:

- store tomter
 - åpner for dispensasjoner
 - men vanskelig å si hvor trykket blir størst
- endringsplan til eldre reguleringsplaner, men arver “morplanens” (upresise) bestemmelser (tidligere praksis)

r0001 - Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien



Store tomter

Fortettinger

Dispensasjoner

Fortetting eller tilbygg



Håndtegnet plan - tilføyelser i flere runder?



Bygningsomriss

- Eldre planer uten utnyttelsesgrad eller byggegrense
- Illustrasjon av bygning på plankartet tolkes av SF som plassering, byggegrense og utnyttelsesgrad dersom annet ikke er oppgitt i bestemmelsene

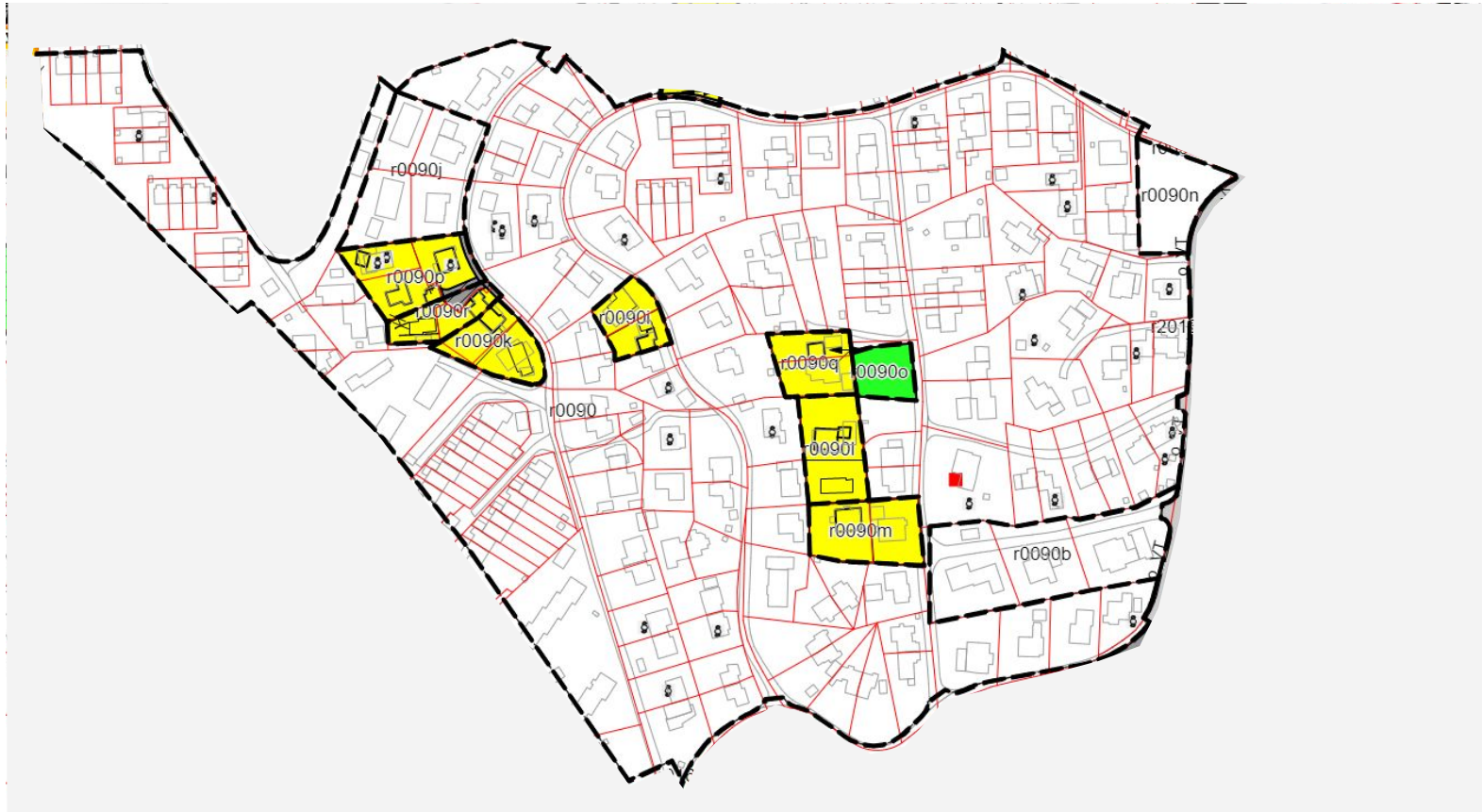
Bestemmelse i KPA fra Tromsø:

8.2. Tomteutnyttelse

Innenfor området avgrenset i temakartet "Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting" datert 15.02.17 (fig. 2) skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=35%. Bestemmelser om maksimal U-grad, %-BRA eller m²-BRA skal ikke gjelde. Dette gjelder bare for områder hvor reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan er vedtatt før 1.1.2000, og kommer kun til anvendelse dersom det etableres nye boligtomter eller nye boenheter.

Utenfor fortettingsområdet, og der reglene om fortetting ikke kommer til anvendelse, skal bebygd areal per tomt ikke overstige %-BYA=30%, med mindre høyere %-BYA er fastsatt i reguleringsplan. Bestemmelser om maksimal U-grad skal ikke gjelde. Tomteutnyttelse fastsatt som %-BRA eller m²-BRA skal fortsatt gjelde.

r0090 - Nardo Nordre, gnr 66/1



Eldre reguleringsplaner - vegen videre

Omfang av eldre gjeldende reguleringer er stort.

Nyregulering er ressurskrevende

- kan være vanskelig å forutse hvor private ønsker om boligfortetting er størst
- nyregulering kan medføre utvidede krav (pga nytt lovverk), kan gi omkamper i sentrale planspørsmål og gi nye kostnader pga ny innløsningsrett

Samarbeid med byggesak er innledet for å finne områder som bør prioriteres.

Mulige alternative løsninger:

- min: Kun høyest prioriterte områder nyreguleres
- midl: Kan forenklet digitalisering avhjelpe noe? (f.eks digitalisering av kun arealformål i planen)
- max: Nyregulering av eldre reguleringsplaner vedtatt før 1985 (vil kreve mye tilleggsressurser)

Det skal fremmes en sak til politisk behandling med vurdering av ulike alternativer for veien videre...