

REGIONAL JORDVERNKONFERANSE 2022

13. desember 2022 – Scandic Hell, Stjørdal

ENDREDE RAMMEBETINGELSER FOR UTBYGGER ?
– NÅR, HVA OG HVORDAN ?



Torbjørn Sotberg
Adm. direktør

Boligbyggelaget TOBB

– en av Midt-Norges største boligorganisasjoner

Formål: « å kunne løse boligbehovet for alle våre medlemmer»



75.000
Medlemmer

38.000
Boliger

300 nye*)
boliger/år

*) strategisk mål 2015



3 MÅL-OMRÅDER

MÅLOMRÅDER



Skal skaffe
**BOLIGER FOR
MEDLEMMENE**

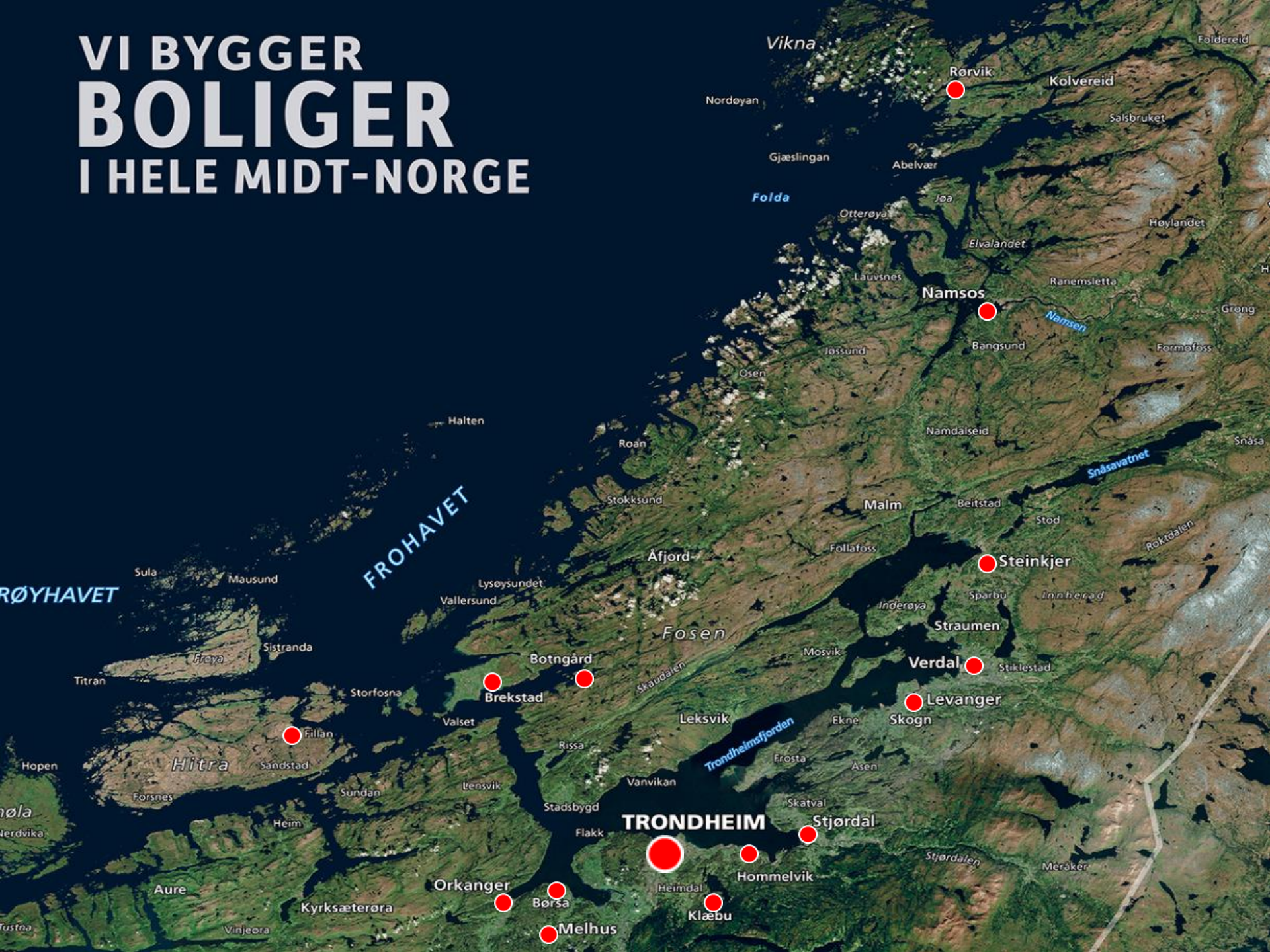


Skal
**FORVALTE
BOLIGER**



Skal tilby andre
**KUNDE- OG
MEDLEMSFORDELER**

VI BYGGER BOLIGER I HELE MIDT-NORGE



FROHAVET

TRONDHEIM

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Rørвик

Kolvereid

Namsos

Steinkjer

Verdal

Levanger

Brekstad

Botngård

Orkanger

Børsa

Melhus

Hommelvik

Klæbu

Stjørdal

Vikna

Byutvikling og boliger for folk flest

Trondheim



nye innbyggere per år

Bykommunen vokser med ca. 1,5 % per år som betyr ca. 3 000 nye innbyggere årlig på dagens nivå med 210 000 + innbyggere totalt.

LEGGER PRESS PÅ AREAL !

Adresseavisen

NTNU



Digitalt folkemøte onsdag 23. september kl. 19.00 - 20.30

Hvordan skal Trondheim vokse?

Er du fornøyd med hvordan byen din forandrer seg? Hvilke områder av byen skal bygges ut først? Må vi slutte å bygge på matjord?

Hvorfor er TOBB på Overvik ?

TOBB

STYRETS AMBISJON : TOBB skal ta en større rolle i boligutviklingen i byen (2012/2013)

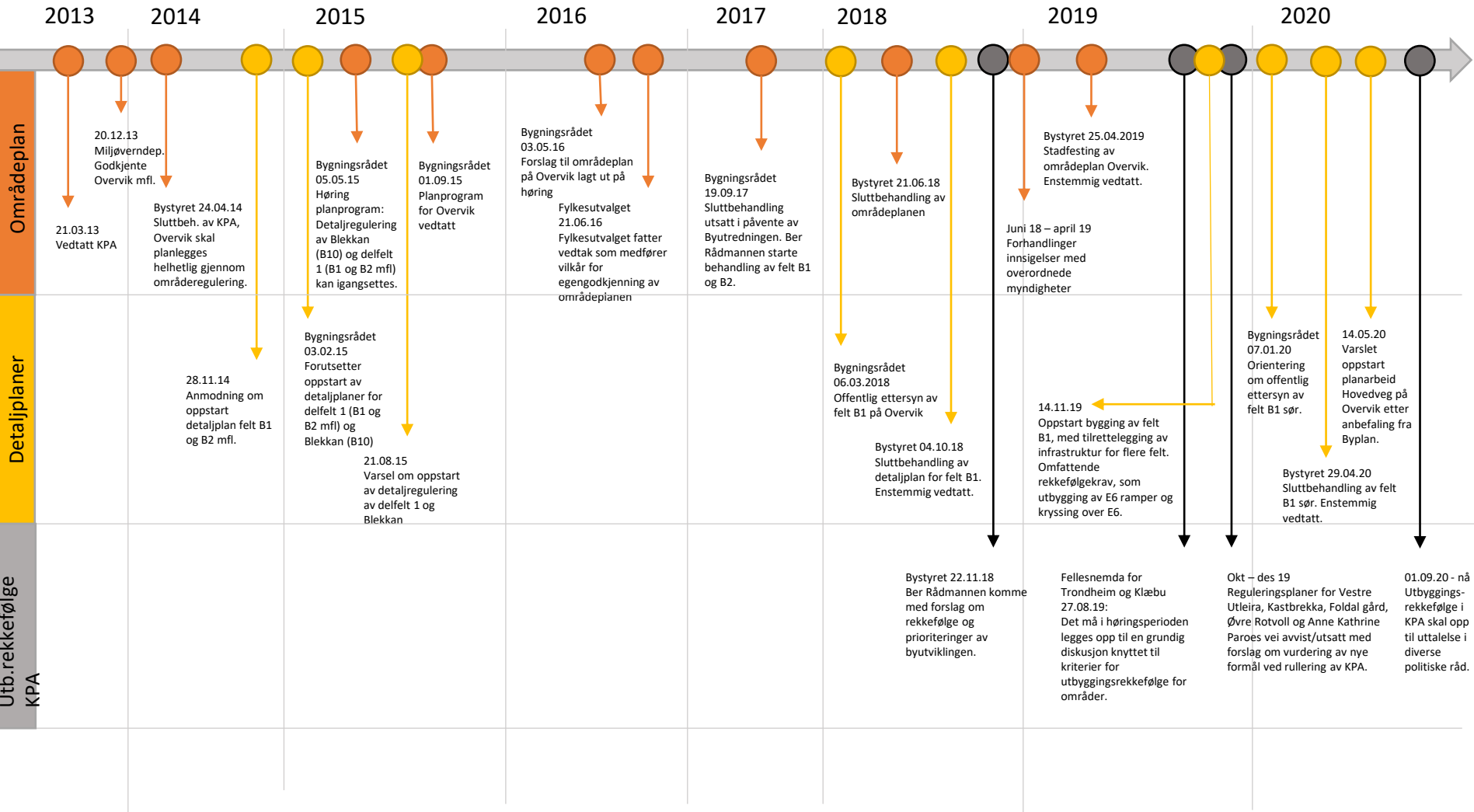
- Mangel på aktuelle tomteområder – samarbeid med andre utbyggere....
- TOBB hadde ingen aktuelle tomter av betydning i «østbyen»

- Overvik - nytt område godkjent til boligformål i 2013
- TOBB gjør avtale om deltagelse på Overvik (2015)



Kronologisk oversikt politiske vedtak

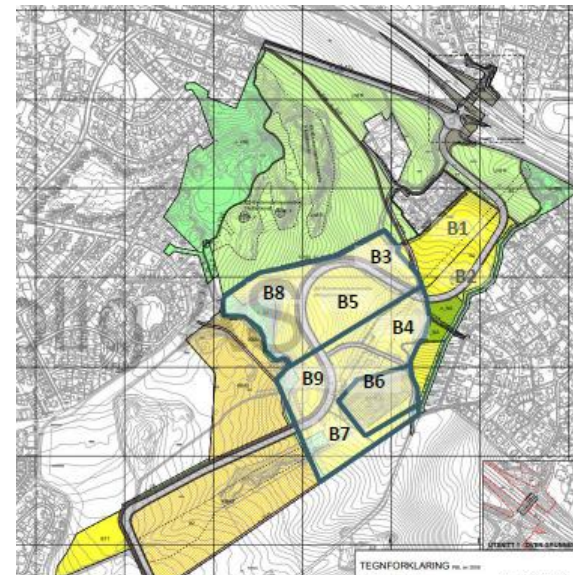
- Områdeplan Overvik
- Detaljplaner Overvik
- Forslag til eventuell utbyggingsrekkefølge KPA



Utbyggingsrekkefølge fattet

- Helhetlig områdeplan vedtatt 2019 (for hele området)
- Detaljplan 1. trinn vedtatt 2018
- Bygging igangsatt 2019 - boliger trinn 1 med infrastruktur
- «Omkamp» - våren 2021
- Videre detaljregulering ble stanset i påvente av vedtak om utbyggingsrekkefølge/ tilbakeføring ved bystyret våren 2021.
- Resterende areal (B3-B9) er klart for detaljregulering

Plankart





Varsler gigant-søksmål om storutbygging

Overvik-eierne mener politikerne ikke kan reversere utbyggingen. Hvis de gjør det, vil erstatning bare for tapte investeringer utgjøre flere hundre millioner, understreker advokat Kjell Sagen Berg.

»Trondheim Overvik-saken

Torsdag denne uka bestemmer Ap om skrene på Overvik likevel ikke skal fylles av boliger.

Et An utvalgt ledet av gruppeleder

erstatningsansvar.

- Vi forventer således at Arbeiderpartiet i Trondheim tar dette til etterretning, skriver de i børsmeldingen.

Adresseravinen har bedt om å få snakke med selskapets jurister, og har fått tilgang til et notat, skrevet av advokatene Kjell Sagen Berg og Knut Omsrud

kommunen nå ikke kan smu. Vår konklusjon er at en beslutning vil medføre et erstatningsansvar for kommunen, svarer Sagen Berg.

Innstøtet skriver advokatene at en reversering kan være i strid med grunnleggende prinsipp i plan- og bygningsloven, og myndighetsmisbruksløst. om

• Kommunen har stilt tilpasset en full utby Overvik if.eks. avta overvannsledning, ram

• For Overvik er reguleringen svært Områderegulering kan gi grunnlag for bygge framholder advokatens

8 NYHETER

Onsdag 10. februar 2021 | **Vibroløst**

OMRÅDEPLAN PÅ OVERVIK

Detaljplaner innenfor områdeplanen:

- Boligfelt B2 og B1 nord
- Nærmiljøanlegg og renovasjon
- Hovedveg på Overvik
- Sentrumsområde
- Boligfelt B10 (Bjøkkan)



Vedtatt områdeplan

Dette er områdene Overvik Utvikling har bedt om å få starte bygging av de siste månedene. Kommunerektoren mener kommunen må avvise og vente på vedtak i rekkefølgesaken.

Mener alle planer på Overvik må stanses inntil videre

Gruppelederen i Trondheim Ap mener videre utbygging på Overvik må vente til det er avklart hvilken rekkefølge byens utbyggingsprosjekter får.

»Trondheim Byutvikling

Utbyggerne på Overvik har søkt om å få detaljregulering for store deler av området den siste tiden. De har sendt inn planer for opp mot 1500 boliger, et sentrumsområde og et nærmiljøanlegg, basert på områdeplanen på Overvik.

To planer skal vurderes av bygningsrådet allerede 16. februar.

Såtidig kan hele Overvik-prosjektet bli satt på vent, eller tilbakeført til landbruksformål, når politikere skal vedta ny utbyggingsrekkefølge allerede i april.



Byggingen er godt i gang på Overvik. Neste uke skal et nytt byggetrinn bli ventet for husene på bildet opp til vurdering i bygningsrådet. Foto: RUNE PETTER NESS





Administrerende direktør Torbjørn Sotberg (t.h.) og viseadministrerende i Overvik. FOTO: RUNE PETTER NESS

Stort sprik mellom Tobb-sjefen og jurister om kommunen kan ombestemme seg på Overvik

Tobbsjefen er tydelig: Trondheim kommune kan ikke utsette eller stoppe Overvik-utbyggingen. Hva sier ekspertene?



Olav Pedersen, partner i advokatfirmaet Harris, representerer utbygger i Bergen. Han sier hans klients sak skiller seg ut, fordi det foreligger en egen avtale, utenom den kommunale saksbehandlingen - og det er bakgrunnen for saksområdet. Foto: PRIVAT

utarbeides detaljreguleringsplaner. Det er opp til bystyret å avgjøre om reguleringsplaner skal vedtas eller ikke, og det gjelder også når det er vedtatt en områdereguleringsplan for området. Bystyret er ikke juridisk forpliktet til å vedta et forslag til detaljreguleringsplan.

- Men utbygger kan ha hatt til

direktor for plan og bygnings-etaten i Bergen, Mette Svanes, da Adresseavisen omtalte dette i fjor.

Hun fortalte også at én utbygger varslet søksmål i etterkant av det politiske vedtaket. Da Adresseavisen tar kontakt igjen, viser det seg at stevningen om søksmål ble sendt samme dag (se lenger ned i saken).

Morten Børslid er seksjonssjef i juridisk avdeling hos byrådet i Bergen. Han forteller at kommunen mener det ikke er noe grunnlag for erstatning.

- Er dette nybrottsland juridisk, å tilbakeføre byggeområder til landbruk, natur og friluft?

- Nei, ikke nødvendigvis. Kommunen vil kunne endre arealkategorier, uten at kommunen vil komme i et erstatningsansvar.

- Men et avsatt byggeområde gir jo forventninger om muligheten for å bygge?

- Og da er spørsmålet om slike forventninger er erstatningsrettslig beskyttet. Da vil jeg gjerne se på hva de faktisk søker erstatning for, for jeg svarer på det. Foreløpig har det altså ikke kommet noe søksmål.

- I Trondheim har vi en sak hvor det er vedtatt områdeplan. Kan bystyret da la være å vedta detaljreguleringsplaner, eller må man følge områdeplanens forutsetninger?

- Vedtaket er brudd på loven

Tobb-direktøren mener avvísningen av to detaljreguleringer på Overvik er brudd på plan- og bygningsloven.



Bygging på Overvik er i full gang. Tirsdag stanset politikerne et nytt byggetrinn til venstre for husene på bildet inntil videre.



Aps Roar Aas (til høyre) sa ja til at Overvik-planene ligger fast, men tok forbehold etter hvert. Elin Andreassen (til venstre) var bekymret for at det blir for få boliger i Trondheim. Sps Ola Borten Moe i midten og programleder under debatten var Roy Tommy Bråten. Foto: KIM NYGÅRD

300 tegn inklusiv mellomrom
3200 tegn innklusiv mellomrom

e-post:
debatt@adresseavisen.no

seg retten til å redigere og forkorte innleggene.



ne velger å reversere eller stanse videre utbygging, vil dette være i åpenbar gsprinsippet i forvaltningsloven, i forhold til tilsvarende saker som nylig er vedtatt av kommunestyret. FOTO: RUNE PETTER NESS

- Legg debatten om matjord på Overvik død

Tobb-sjef Torbjørn Sotberg sier at utbyggeren på Overvik skal flytte matjord. Han mener det vil løse matjord-diskusjonen.

»Trondheim Overvik-saken

Adresseavisens avsløringer om Overvik på Ranheim viser at det ligger enorme verdier i bynære jord, og at utbyggerne har planer for 50 prosent flere boliger enn det som er vedtatt i kommunens plan.

Onsdag formiddag kalte Adresseavisen inn til debatt. Torbjørn Sotberg er Tobb-sjef, og påtrossende styreleder i det nye planlagte selskapet på Overvik. Sotberg representerte utbyggerne. Sotberg påpekte at han selv er bondeeigen.

- Hva ville din far sagt om denne utbyggingen på dyrkamark, lurte programleder Roy Tommy Bråten på.

- Han var opptatt av jordvern, men ville godtatt at her har det vært politiske prosesser med et vedtak, svarte Sotberg - som mente at det er allfor sent å vna for politikerne i og med at områdeplanen for området er vedtatt. Han mente samtidig at debatten om jordvern kunne legges død.

- Vi skal flytte all matjord, vi skal realisere nye areal, dette blir

et nullsumspill. Dermed kan vi legge den debatten død, framholdt Sotberg - og fortsatte.

- Etersom jeg har vokst opp på gård, ser jeg hvor fantastisk nye areal som ligger brakk. I stedet for å kramle om en kvadrantmeter jord i byen, burde bondene opparbeide dette andre steder, mente han.

Sotberg hadde også en etterlysning.

- Det økonomiske i dette mangler i den politiske debatten, det forstår ikke politikerne på rådhuset, i hvert fall er det mange av dem som ikke forstår. Byen må utvikle seg innenfra ut, men også utenfra inn. Ranheim må fortelles og få et bedre økonomisk grunnlag for Metrobusen blant annet, sa Sotberg.

Fungerende politisk redaktør i Adresseavisen Kato Nykvist, stilte seg tvilende til flytting av matjord er et nullsumspill, men den tråden ble ikke ytterligere fulgt i debatten mellom politikerne.

- Det er alvorlig

Det var knyttet mest spenning til hva Aps gruppeleder, Roar Aas

ville si. Mens Aps samarbeidspartier har signalisert omkamp om Overvik, har Ap vært utydelig. Og veldig tydelig var ikke Aas i debatten heller. Først sa han at områdeplanen for 2400 boliger på Overvik ligger fast. Men da han ble utfordret videre på saken, sa han at samarbeidspartiene i plattformen er enige om å tilbakeføre noen områder til landbruk, og at dette vil være et forhandlingsspørsmål.

Sotberg fikk derfor ikke det klare svaret han ønsket seg, heller ikke her. Det bekymret Frips Elin Marie Andreassen.

- Ja, jeg frykter at flere beslutninger vil bli gjort om på. Det er alvorlig for de som bygger ut og det er alvorlig for folk som bor i Trondheim. Det vil være håpløst å trekke tilbake en områdeplan, mener Andreassen - som synes det er veldig bra at utbyggerne planlegger for langt flere boliger på Overvik enn det som ligger i planen.

Andreassen mente også at forsetting i sentrum er lang tid, enn en del politikere forutsetter. Aps Roar Aas ville ikke ta selv-

kritikk på de avgjørelsene som er gjort tidligere, og unnlot å svare direkte på spørsmål om det har vært ryddige prosesser. Han sa at boligprisene i Trondheim var galopperende da Ap gikk inn for å omregulere store områder, og at de nå har flatet ut.

- Det har gått over styr i Trondheim

Sps nestleder og bystyrepolitiker, Ola Borten Moe, var ikke like sikker som sin partifelle, kommunalråd Marte Lovik, på om Overvik skulle reguleres tilbake til matjord.

- Det får vi se på, svarte han, men mente likevel han var enig med partifellen fordi det vil være slutten av en prosess der en ser på hva som skal tilbakeføres, slik de har gjort i Bergen.

- Det viktigste nå er å få på plass en rekkefølge for utbyggingene, som gjør at vi kan utnytte eksisterende infrastruktur der vi kan skape gode bymiljø og nullvekst. Det har gått over styr i Trondheim, det har vært null politisk styring. Nå må vi bestemme raskt hvilke områder vi skal ta i bruk først, sa Ola

Borten Moe - og foreslo å bruke koronastilstanden til å komme tidligere i gang med utbygginger blant annet på Lade.

- Barnefamilier vil ikke bo på Solsiden

Barnefamiliers behov for boliger utenfor byen var et tema både Sotberg, Aas og Andreassen adresserte.

- Selv om Solsiden er en vellykka bysonnforming, er det neppe mange barnefamilier som vil bo her. Lager vi ikke områder for dem, vil de flytte til Melhus eller Skau, sa Roar Aas (Ap).

- Det er riktige familier ikke vil bo her, men når godt voksne folk flytter fra bydelen inn mot byen, Solsiden eller Bakkelandet, så blir det ledige boliger for familier ute i bydelen, dette er et system som fanger. Dessuten vil Lade og Sluppen være langt mer interessante for barnefamilier enn Solsiden, mente Borten Moe.

- Hvem styrer byen, politikere eller utbygger, lurte programleder Roy Tommy Bråten på.

- Det styrer vi gjennom vedtak i bystyret, svarte Elin Andreassen, og fikk støtte fra Roar Aas.

- Jeg mener det er viktig å være forutsigbar. Men en utbygger kan ikke påregne at kommunen kommer springende med hundrevis av millioner til infrastruktur, dens uforutsigbarheten må utbyggerne leve med.

- Politikerne kan ikke gi nye rammebetingelser, fastholdt Tobb-sjef, og påtrossende Overvik-sjef, Sotberg.

LARA ELLINGSEN 953 58 717
laga.elli@adresseavisen.no

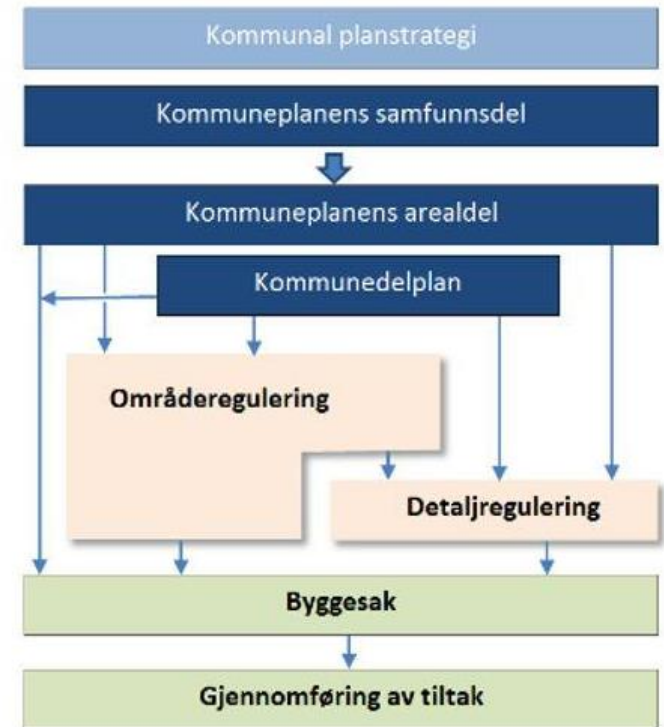
er kommunens ske kompasskurs?

Hva sier «plan- og bygningsloven» om reguleringsplaner?

- *§ 12-1.Reguleringsplan*
- Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.
- *§ 12-4.Rettsvirkning av reguleringsplan*
- En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.
- Dvs. Juridisk har en detaljregulering og en områderegulering samme rettsvirkning.
- Iht. PLB er en politisk vedtatt plan å anse som en rettslig bindende avtale

Å endre en vedtatt reguleringsplan betyr at en juridisk bindende avtale brytes og vil kunne medføre erstatningsansvar

- Loven om «likebehandling» og krav om forutsigbarhet



VÅRE AMBISJONER MED PROSJEKTET

Boliger for alle grupper i samfunnet

TOBBs ulike konsepter i boligmarkedet

- Førstegangsetablerere/ seniorer
- Familier og boliger for «folk flest»
- Sikre alle grupper et aktuelt boligtilbud

Bærekraftig og miljøvennlig byutvikling

**Innovative energiløsninger –
«kortreist kraft – lokal produksjon»**

Re-etablere dyrkbar mark

**Etablering av nødvendige
samfunnsfunksjoner i østbyen
(idrett, næring etc.)**



TOBB



TAKK for
oppmerksomheten!

