

PS 169/2024 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - Sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 26.09.2024:

Vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 som vist på kart i målestokk 1:40 000, senest datert 07.05.2024, unntatt 911 Øvre Rotvoll Sør og 912 Øvre Rotvoll (trekanten) og områdene som er omfattet av bystyrets øvrige vedtakspunkter i saken.
2. Bystyret vedtar bestemmelser senest datert 07.05.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 07.05.2024, med de endringer som følger av bystyrets vedtak.
3. Bystyret vedtar endringer i forslaget til KPA 2022-2034 som vist i vedlagte PDF.
4. Saksdokumentene til kommuneplanens arealdel 2022-2034 skal korrigeres slik det framgår av Tilleggsnotat 11 - Korrigeringer av Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling, datert 06.06.2024.
5. Arealdelen vedtas med rettsvirkning ved Bystyrets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Dette med unntak av de avgrensede utbyggingsområdene som det er knyttet innsigelser til, jf. plan- og bygningsloven § 11-16. Disse tas opp til meklings og eventuell videre behandling hos Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.
6. Lianvatnet skole/Haukåsen (126) beholder formål som foreslått i kommunedirektørens innstilling. Byrådet bes sørge for at utarbeidelse av ny reguleringsplan som vil gjelde foran KPA 2022-2034 legges inn i kommunens planstrategi.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Areal

Område 864 og deler av 5 Tilbakeføre Tillermarka til LNF

Markagrensa (rød strek) vest i Tillermarka justeres i henhold til markagrensa i kommuneplanens arealdel 2007-2012, unntatt areal regulert til bebyggelse og anlegg i reguleringsplan for Torgårdsvegen (planID r20150033). Arealet avsettes til landbruk, natur og friluftsfomål (LNFR). Hensynssone for naturtypen ravinelandskap i Tillermarka prettholdes. Kart endres i tråd med dette.



Område 9/933 Fossegrenda

Område 9/933 Fossegrenda får fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg KB5 som formål.

Område 28 Valkyrjeveien 7

Område 28 Valkyrjeveien 7 får byggesone 2 som formål.

Område 35 Leirfossveien (Fossegrenda)

Område 35 Leirfossveien får næringsbebyggelse som formål.

Område 41 Røddevegen

Område 41 Røddevegen får næringsbebyggelse som formål.

Område 50 Bratsbergvegen 139

Del av område 50 Bratsbergvegen 139 og dagens næringsbebyggelse får næringsbebyggelse som formål, som vist i kartutsnittet under.



Område 51 Sandmoen

Område 51 Sandmoen får næringsbebyggelse og overnatting som formål

Område 55 Innherredsveien

Område 55 Innherredsveien får byggesone 3 som formål.

Område 57 Selsbakk

Areal avsatt til blå/grønnstruktur endres til byggesone 3 i tråd med kartutsnitt i kommunedirektørens tilleggsnotat 9.

Område 93 Heimdalsvegen

Område 93 får to arealformål: Del som er dyrka mark i dag får LNFR som foreslått til sluttbehandling. Resterende del får næringsbebyggelse som formål. Avgrensning for næringsareal vises i kartutsnittet under.



Område 106/58 Flatåsen

Deler av område 58 som er foreslått til næringsbebyggelse endres til byggesone 2. Område 106 som ikke overlapper 58 settes av til fremtidig næringsbebyggelse, jfr vedlagte illustrasjon.



Område 124 Gamle Ladejarlen

Område 124 Gamle Ladejarlen får byggesone 2 som formål. For den delen av området som grenser til blågrønn struktur skal hensynssonen ikke overlape byggesonen.

Område 127 Moksneslia

Område 127 Moksneslia får formål byggesone 3.

Område 142 Eklestrøa

Fordeling av formål gjennomføres som i hovedhøringen. Byggeområdene holdes utenfor forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren.

Område 315 Porsmyra

Foreslått endring til fremtidig offentlig tjenesteyting gjennomføres ikke, formål settes til blå/grønnstruktur i tråd med KPA 2012-2024.

Område 320 Fjellseterveien - Offentlig tjenesteyting/barnehage

Formål offentlig tjenesteyting erstattes med blå/grønnstruktur og byggesone 1 S4 med fordeling som i KPA 2012-2024

Område 320 Fjellseterveien - Offentlig tjenesteyting/barnehage

Formål offentlig tjenesteyting erstattes med blå/grønnstruktur og byggesone 1 S4 med fordeling som i KPA 2012-2024

Område 331 - Offentlig tjenesteyting/skole Blyberget

Offentlig tjenesteyting/skole Blyberget tas ut, og formål settes til LNFR. Rød strek beholdes som i KPA 2012-2024.

Område 352 Offentlig tjenesteyting/barnehage Østmarka

Offentlig tjenesteyting/barnehage Østmarka tas ut, og formål settes til LNFR.

Område 404 Tiller sør

Område 404 Tiller sør får formål byggesone 1 S2, i tråd med KPA 2012-2024.

Område 920 Myrsundet

Område 920 Myrsundet får framtidig næringsbebyggelse som formål, jf. kartutsnitt under.

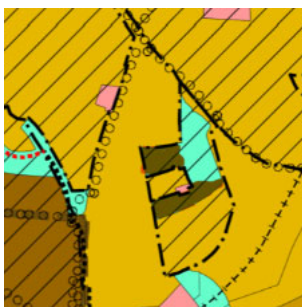


Område 921 Offentlig tjenesteyting/HVS Wullumsgården

Offentlig tjenesteyting (Helse- og velferdssenter) Wullumsgården tas ut, og formål settes til LNFR. Rød strek beholdes som i KPA 2012-2024. HVS kan bygges ut som en del av byggesone 1 og byggesone 2 sør for Fjellseterveien

Område 924 Berg prestegård

Deler av område 924 Berg prestegård får byggesone 2 som formål, jf. kartutsnitt under.



Område 937 Østmarka

Område 937 Østmarka får formål blå/grønnstruktur.

Område 941 Ranheimsvegen 305

Område 941 Ranheimsvegen 305 får byggesone 4 som formål

Område 945 Brøsetekra 5, 7, 11

Område 945 Brøsetekra får byggesone 2 som formål.

Område 950 NGU-tomta på Østmarka, gnr/bnr 413/21

Område 950 NGU-tomta på Østmarka, gnr/bnr 413/21, får formål offentlig tjenesteyting.

Område 956 Universitetsområdet Dragvoll

De deler av område 956 som har byggesone 3 som formål endres til formål framtidig næringsbebyggelse. Områdene som er avsatt til idrettsanlegg endres ikke, inkludert område 208 og 209 på søndre og nordre parkeringsplass

Båndleggingssoner i påvente av detaljregulering tas ut

Båndleggingssonene H710_1 (Østmarka) og H710_2 (Øvre Rotvoll og Presthus) tas ut av kartet, og tilhørende bestemmelser 30.2 og 30.3 strykes

Nytt bestemmelsesområde for bynaturpark

Det opprettes et nytt bestemmelsesområde § 32.10 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark

Bestemmelsesområdet legges til i kartet i tråd med kartet som var ute på høring, og som vist i kartutsnittet under.



Innbyggernes bro

Innbyggernes bro tas ut av plankartet, jf. vedtak i sak 165/24 Videre arbeid med Innbyggernes bro i formannskapet 22.05.2024.

Bestemmelser

For bestemmelser som ikke er nevnt under, gjelder kommunedirektørens forslag til bestemmelser, senest datert 07.05.2024.

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien, for å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune, tilstrekkelig tilvekst av nye boliger og gode vilkår for landbruket i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bygge opp under kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsløftet, og bygger på følgende hovedgrep:

- ivaretagelse av den private eiendomsretten
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok næringsareal av ulik størrelse.
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for Sluppen, vedtatt 02.02.2023, med unntak av i områder i Nidelvkorridoren og områdene avsatt til næringsbebyggelse i kommunedelplanen.
- kommunedelplan for Klett, vedtatt 19.10.2023.

- Kommunedelplan for Nyhavna, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Friluftslivstiltak kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet, og tiltak som har til hensikt å reetablere historiske funksjoner.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur, veg og bane kan tillates.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag.

Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

§ 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 og hensynet til universell utforming skal veie tungt.

Uttalelser fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse, samt berørte organisasjoner, brukes som dokumentasjon i saker som omhandler universell utforming.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentsamfundet-Nidarosdomen.

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.

Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og

offentlig sone/kommunikasjonsvei.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved forfall tillates kun gjenoppføring til byggets tidligere eller opprinnelige volum og uttrykk.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge.

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 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

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

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

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- for 20-50 boenheter: minimum 30 m²
- for 50-100 boenheter: minimum 50 m²
- for over 100 boenheter: minimum 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter

Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

§ 12.1 Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet. Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes.

For eksisterende alleer og trerekker bør trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser

kollektivt. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

1. Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.
2. Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.
3. Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy
4. Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.
5. Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.
6. Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.
7. Løsninger for renovasjon og varelevering.
8. For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med norm som angitt i vedlagte tabell.

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

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy.

Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal

- minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m - det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service.

Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses.

Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m² pr. plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m² BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggt teknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 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 bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

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

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m² BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18.1 Lokalisering av virksomheter

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.
- 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 skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m² BRA i byggesone 2.
- Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2).
- Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m² BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller. 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.
- Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.
- Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.

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

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur

I og i nærheten av stille områder vist i Temakart støysone veg og stille områder og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstillende samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikk sikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og

vibrasjoner, ivaretagelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.4, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4:

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets 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 med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terrengavgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

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

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

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.

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater,

gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30 meter. Føresteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse:

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

For planforslag i sentrumskjerner felt S2-5 skal det utarbeides stedsanalyse.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Tak høyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.4.2 Arealbruk

- Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m² BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
- Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5.2 Arealbruk

- Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
- Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser

Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 120 m² BRA for hovedbygg.

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasjer og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)

Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6.2 Massedeponi

Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7.5 Fossegrenda KB5 (ny bestemmelse)

Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25.2 Offentlige parker

Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner

under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:

Hele hensynssonen:

- a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
- b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstolett eller annen løsning
- c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
- d. Transport og lagring av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at det ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
- e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Bestemmelsen strykes

§ 28.5 Bestemmelsen strykes.

§ 28.6 Bestemmelsen strykes.

§ 30.2 Bestemmelsen strykes.

§ 30.3 Bestemmelsen strykes.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner

Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP Nyhavna. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark (ny bestemmelse)

Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes

Byggesone	Sykkel	Bil – per 100 m2 BRA
Byggesone 1 – felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m2 og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 – felt S1		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 – maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 – maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 – maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr boenhet

Generelt

Næringsareal

Bystyret ber byrådet fram til rullering av neste KPA kartlegge og finne nye næringsarealer slik at målet om 3000 dekar næringsareal fastholdes. Bystyret mener nytt næringsareal er nødvendig for å sikre transformasjon av enkelte områder f.eks. Nyhavna, Lade, Tempe og Sluppen. Det er også viktig å sikre tilstrekkelig areal for å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet. Trondheim som teknologihovedstad har et mål om å skape betydelig høyt antall arbeidsplasser knyttet til teknologi, som vil kreve arealer for ny produksjon og utviklingsarbeid. I tillegg vokser byen med et stort antall nye innbyggere årlig som igjen fører til økt behov knyttet til lager og logistikk.

Offentlig tjenesteyting

Bystyret ber byrådet om å følge opp følgende i arbeidet med revidering av plan for areal til offentlige tjenester (PAOT) og i forbindelse med neste rullering av kommuneplanens arealdel (KPA):

- Finne flere områder til helse- og velferdssenter, skoler, barnehager og idrettsformål for å dekke behovet. Det skal vurderes om dette kan løses innenfor andre arealformål, særlig hvordan helse- og velferdssenter og barnehager kan inkluderes i sentrumsformål og boligprosjekter.

Utreddning økologisk kompensasjon

Bystyret ber byrådet utrede hvordan økologisk kompensasjon kan brukes for å ivareta prinsippet om arealnøytralitet i kommuneplanens arealdel. Målet med utredninga er en kommunal veileder for økologisk kompensasjon.

Fortetting av eksisterende næringsareal

Bystyret ber byrådet om å ha dialog med aktører som kan bidra til økt utnyttelse og fortetting av eksisterende næringsareal slik at sentrale områder kan transformeres raskere.

Drikkevannsbestemmelser Jonsvatnet

Hensynssonene blir som foreslått i innstillingen til ny KPA, men gjeldende bestemmelser i KPA videreføres. Bystyret ber byrådet om å legge fram nytt forslag til bestemmelser knyttet til hensynssonen rundt Jonsvatnet innen sommeren 2025

Innbyggernes bro

Innbyggernes bro tas ut av plankartet, jf. vedtak i sak 165/24 Videre arbeid med Innbyggernes bro i

formannskapet 22.05.2024.

Behov for nye høringer

Bystyret ber byrådet sende følgende forslag på høring. Bystyret ber byrådet komme tilbake med et forslag og en sak til bystyret etter høringsrunden er avsluttet.

1. § 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur endres til retningslinje
2. § 10.4 endres til retningslinjer
3. § 13.3 Snøopplag endres til: Langs offentlig veg skal det sikres tilstrekkelig areal til snøopplag. Areal til snøopplag sikres gjennom den enkelte reguleringsplan, på grunnlag av forventede snømengder.
4. Nye minimums- og maksimumsgrenser for bilparkering i §14.1:
§ 14.1 Midtbyen: min 0 / S1: maks 0.6
Byggesone 1 - felt S2-S5 min. 0 - maks 0.8
Byggesone 2 min. 0 - maks 1
Byggesone 3 min. 0 - maks 1.2
Øvrige soner min. 0 - maks 1.5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner: min. 1 pr boenhet
5. Nye maksimumsgrenser for bilparkering pr 100 m2 BRA i §14.2:
Forretning, maks 4
Kontor, byggesone 1 og 2: maks 0.5
Kontor, byggesone 3: maks 1
Kontor, øvrige soner: maks 2
Privat tjenesteyting, maks 0.5.
6. Bestemmelse 14.5.2 endres til:
Utforming av nye parkeringsanlegg skal være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.
Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres.
7. Punkt b og c i § 23.3.2 strykes
8. 23.3.4 Bymiljø endres til retningslinje
9. Nytt forslag til § 23.5.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting tilpasses områdets strøkskarakter, samtidig som hensiktsmessig utnyttelse av arealet sikres.

Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier bør tillegges vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

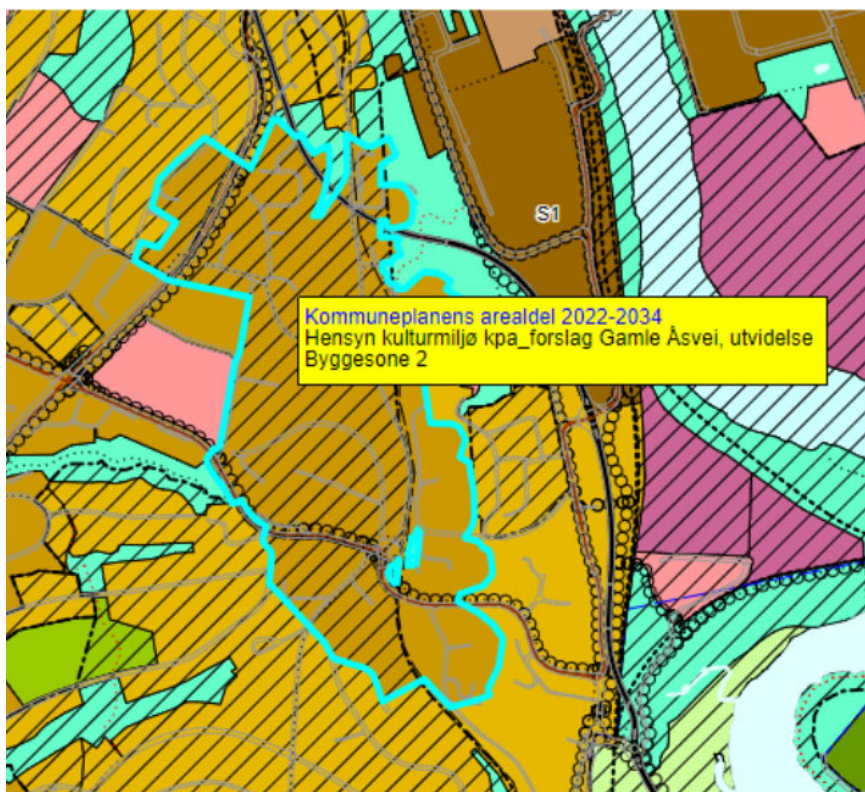
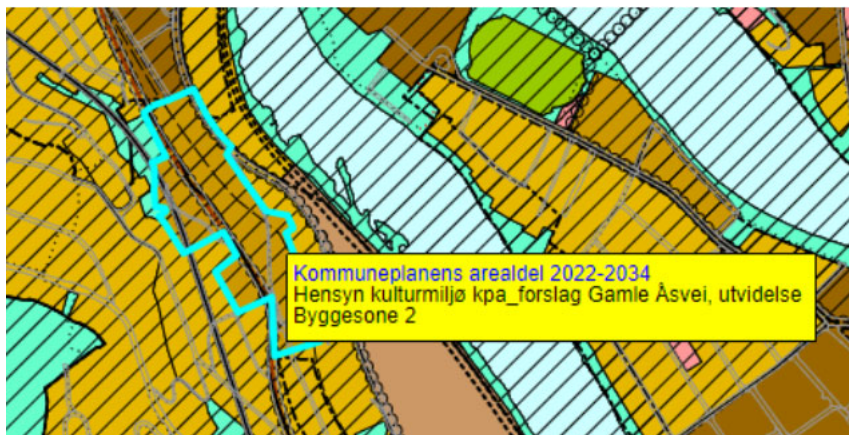
Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder bør det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering bør begrenses.

10. §24.4.2 Utnyttelse og utforming (næringsareal) endres ved at første setning beholdes som bestemmelse, øvrig endres til retningslinje.
11. Ny tekst til bestemmelse § 26.3 Fritidsbebyggelse
Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse kan godkjennes så lenge tiltaket ikke medfører flere boenheter eller legger til rette for økt bruk. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig er ikke tillatt.
12. Markagrensa i Klæbu: Nytt forslag til rød strek (Markagrensa) i tidligere Klæbu kommune flyttes slik at eksisterende helårsboliger ikke ligger innenfor rød strek etter endringen.
13. Teksten “ turistbåter med godkjenning “ legges til bestemmelsens §27.4 ift hvilke aktiviteter som er unntatt fra forbudet
14. Tilgrensede tomter til område 937 Østmarka gnr/bnr 413/168 og 169 høres som blå/grønnstruktur.

15. Område 127 Moksneslia sendes på høring med formål byggesone 2.

16. Område 402 Ladalen sør for Haakon VII's gate som var foreslått som næring høres som byggesone 1, med bestemmelser som sikrer areal til blå/grønnstruktur som er minst like stort som det som ble hørt november 2022.

17. Området på Byåsen mellom Bygrensa, Åsveien skole og Breidablikk som vist i kartutsnitt under med byggesone 2 sendes på høring med formål byggesone 3.



Øvre Rotvoll sør (911a) Framtidig næringsbebyggelse.

Hele Rotvolltrekanten får arealformålet kombinert bebyggelse og anlegg og næringsformål. Det settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.