

Kommuneplanens arealdel 2022-2034, tilleggshøring og offentlig ettersyn. Beskrivelse av endringer

Bakgrunn

Forslag til ny arealdel for Trondheim kommune 2022-2034 var på høring og offentlig ettersyn fram til 6.1.2023. For å kunne imøtekomme noen av innsigelsene og innspillene til høringsforslaget, og ivareta politiske vedtak, sender Kommunedirektøren enkelte endringer av forslaget på ny høring og offentlig ettersyn. Følgende endringer sendes nå på høring:

- A. Endret bestemmelse til massedeponi og råstoffutvinning
- B. Sneegga, tilbakeføring til LNFR
- C. KDP Nyhavna skal følge parkeringskrav i KPA
- D. Ny bestemmelse om krav om gangtilbud
- E. Gjervan gård, nytt areal til råstoffutvinning og massedeponi
- F. Endrede føringer for næringsformål og rett virksomhet på rett sted

Endringene framgår av beskrivelsen under, med utsnitt fra plankart og forslag til bestemmelser. Endringene er ikke gjengitt i plankartet i den digitale kartløsningen for kommunen.

Beskrivelse av endringene som sendes på høring

A. Endret bestemmelse til massedeponi og råstoffutvinning

Statsforvalteren og NVE har fremmet innsigelse til høringsforslag til ny KPA på flere områder avsatt til massedeponi, begrunnet i vannforskriften § 4 Miljømål for overvann. Flere av områdene avsatt til massedeponi er i nærheten av vassdrag eller Nidelva.

Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til manglende sikring av LNFR-formål som etterbruk i områdene for råstoffutvinning og massedeponi, og at der dyrka mark er berørt, må det settes krav om reetablering av dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling:

Kommunedirektøren har utarbeidet reviderte bestemmelser til massedeponi (§ 24.6.2) og råstoffutvinning (§ 24.3). Med dette vil blant annet vannmiljø ivaretas bedre, og konsekvensene for vannmiljø bli bedre belyst ved detaljregulering. Bestemmelsen vil også sikre LNFR som etterbruk, og at jordbruksarealer istandsettes til jordbruksdrift etter avsluttet massedeponering.

Områder for massedeponi foregår gjerne over flere år og store områder, ofte på bekostning av områder med store naturverdier. Naturverdiene og karbonlagrene i grunnen bør

beholdes så lenge som mulig. Det er derfor foreslått en bestemmelse som skal ivareta at naturverdiene forblir intakt fram til aktuell del av feltet skal i drift. Dette er i tråd med råd fra Statsforvalteren.

Kommunedirektøren ønsker også å bidra til at behov for massedeponi reduseres, og at massene sorteres og gjenbrukes i større grad enn i dag. Trondheimsregionen har sendt forslag om [Bærekraftig massedeponi i Trondheimsregionen](#) på høring til kommunene, hvor hensikten er å få fart i omstilling til en mer bærekraftig massehåndtering. Det er derfor også tatt inn bestemmelse om at sorteringsanlegg skal vurderes på nye massedeponi, slik at detaljplanene kan sikre dette etter mer detaljerte vurderinger. Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Endring av plandokumenter

Nye bestemmelser, ny tekst i **rødt**, strøket tekst er ikke vist:

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området (støy, støv, trafiksikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk naturmangfold. **Partikkelavrenning og annen forurensning til overflatevann skal unngås.** Etterbruk **til LNFR** skal sikres i reguleringsplan. **Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift.**

§ 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. **Partikkelavrenning og annen forurensning til overflatevann skal unngås.** Planen skal også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet (støy, støv, trafiksikkerhet), geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet, og naturmangfold **og vannmiljø.** Etterbruk **til LNFR** skal sikres i reguleringsplan. **Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift.**

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

B Sneegga, tilbakeføring til LNFR

Et stort område på Bratsberg (område 43) ble i høringsforslaget avsatt til Fremtidig Andre typer bebyggelse og anlegg - massedeponi. En mindre del inne i område 43 var vist som Nåværende Andre typer bebyggelse og anlegg - massedeponi, fordi dette området (Sneegga) var avsatt til massedeponi også i gjeldende arealdel for Klæbu kommune fra 2010.

Det store området på Bratsberg avsatt til massedeponi fikk innsigelse fra Statsforvalteren. For at det skal være mulig å imøtekomme innsigelsen, sendes området Sneegga på høring til Framtidig LNFR.

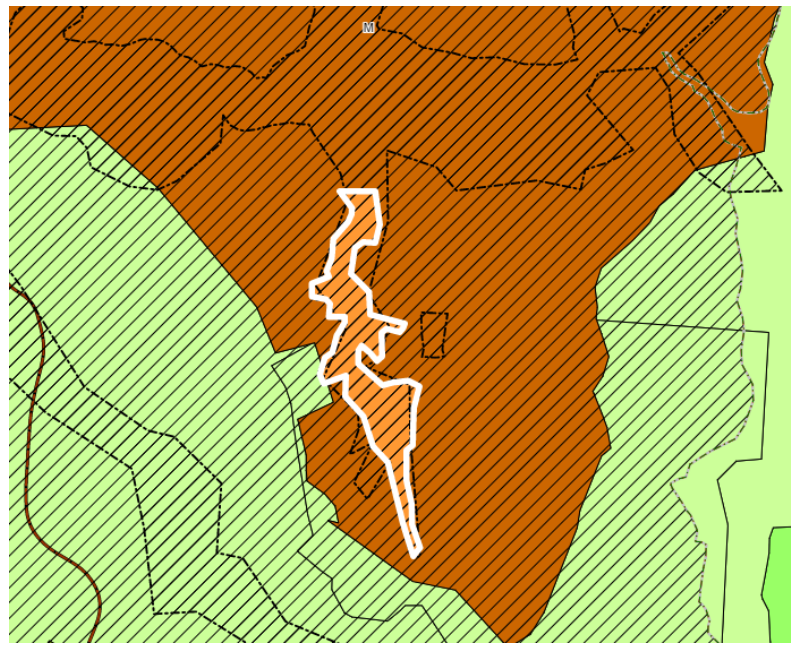
Områdets kapasitet som massedeponi er antydnet til 0,5 mill m³, og er 66 dekar stort. Området har 5-6 km avstand til Bratsberg og Klæbu sentrum, og ca 11 km til Omkjøringsvegen.

Området var i kommunedirektørens høringsforslag omtalt som område 871 Sneegga, og da anbefalt avsatt til Fremtidig LNFR, av hensyn til ravinedalssystemet til Amundsdalbekken og som økologisk korridor. Hele vassdragssystemet har vært et svært viktig gyte/rekruttering- og oppvekstområde for ørretstammen i Nidelva. Vassdraget har i flere tiår hatt marginale livsvilkår for ørret og andre vannorganismer. I de senere årene er det foretatt store erosjon- og sikringstiltak i Amundsbekken. Vannkvaliteten er blitt bedre og det er foretatt tiltak for bedre oppvandring og gytemuligheter for nidelvørret. Ulike habitattiltak som forbedring av gyteområder, sikre vandringsveier for fisken samt tiltak for å hindre nedslamming av bekkebunnen vil være avgjørende for å nå et framtidig miljømål om god økologisk tilstand i vassdraget.

Området som høres nå avsatt til Fremtidig LNFR er del av eiendommene med gårdsnummer/bruksnummer: 508/1, 508/2, 508/3, 509/1, 509/2, 510/1, 510/3

Endring av plandokumenter

Utsnitt fra plankart høring ny arealdel 2022-2034, sist endret 19.01.2023

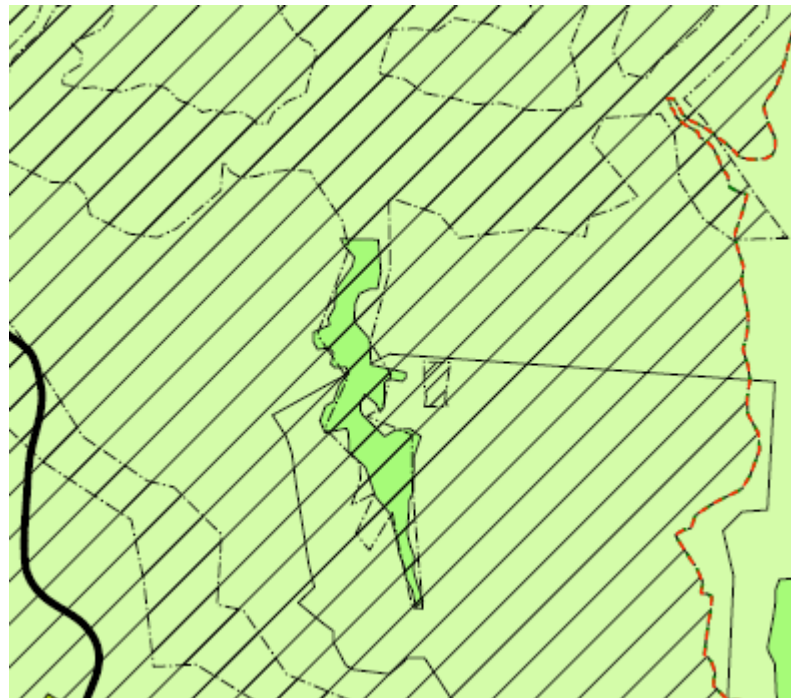


Gjelder område med hvit omramming.

Området er avsatt til nåværende Andre typer bebyggelse og anlegg - massedeponi.

Hensynssone landbruk (grønn strek) ligger over området, også hensynssone bevaring naturmiljø

Plankart utsnitt tilleggshøring ny arealdel 2022-2034, sist endret 31.3.2023



Området er avsatt til Framtidig LNFR.

Hensynssone landbruk (grønn strek) ligger over området, også hensynssone bevaring naturmiljø.

(Ulik i tetthet i skravur på hensynssoner er kun teknisk)

C. KDP Nyhavna skal følge parkeringskrav i KPA

Bakgrunn

Bystyret har gjennom Handlings- og økonomiplanen 2022-2025 (sak 198/21) vedtatt at man i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel skal ha som mål at bilbruken i Trondheim skal reduseres med 20 prosent innen 2025. Som følge av vedtak av Mobilitetsstrategien for Trondheim, 20.10.2022 (sak 170/22), skal kommunen redusere sine parkeringsnormer for å kunne oppnå dette målet. For Nyhavna er det tidligere også fattet egne vedtak om bilfri bydel (Bystyret 14.12.2017, sak 197/17) og nullutslippsbydel (Bystyret 21.11.2019, i sak 140/19). Lav parkeringsdekning for bil på Nyhavna er avgjørende for å nå disse målene. En høyere andel plasser til sykkel legger også tilrette for en slik endring i mobilitet.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling:

For at det skal være mulig å følge opp dette vedtaket, anbefaler kommunedirektøren at parkeringskravene innenfor vedtatt kommunedelplan på Nyhavna endres slik at de følger parkeringskravene i ny arealdel. Ved høring av kommuneplanen var parkeringskravet til bil satt lik 0 plasser for boliger. Etter høring vurderes kravet justert noe, for å ivareta behov for blant annet deleløsninger i sone 1.

Gjeldende norm til parkeringsplasser til bil og sykkel i kommunedelplanen for Nyhavna:

- bolig: maks 1 plass pr boenhet til bil/ min 2 plasser til sykkel pr 50 m² BRA
- kontor - pr 100 m² BRA: maks 0,25 plasser til bil og min 2 plasser til sykkel
- forretning og service - pr 100 m² BRA: 1 plass til bil og min 2 plasser til sykkel

Forslag til ny norm i kommuneplanens arealdel etter høring fremgår her:

- bolig - pr 100 m² BRA: maks 0,2 plass til bil. Sykkel: største tall av 3 plasser pr 100 m² BRA og 1,5 plass pr boenhet.
- kontor - pr 100 m² BRA: maks 0,1 plass til bil og min 3 plasser til sykkel
- forretning - pr 100 m² BRA: maks 1 plass til bil og min 3 plasser til sykkel

En lavere norm for Nyhavna er en korrigerende som sørger for at Nyhavna får de samme kravene til parkering som øvrige områder i byggesone 1 S1 i kommuneplanen. Forslaget innebærer at det legges til rette for mindre bilkjøring lokalt på Nyhavna og at det avsettes mindre areal til biler og kostbare flomsikre parkeringskjellere under bakken. En konsekvens av forslaget vil være at det må tilbys flere mobilitetstjenester og som også legger til rette for deling. Flere må gå og sykle i det daglige, og det må avsettes mer areal til sykkelparkering. En direkte gevinst ved en lavere parkeringsnorm for bil vil være reduserte miljøbelastninger som støy, støy og luftforurensning. Noe som vil medføre mer attraktive omgivelser til opphold og ferdsel, som er tryggere og bedre.

Lavere bilhold på Nyhavna vil også kunne gi mindre biltrafikk på veinettet gjennom området og mot tiliggende områder med høy boligandel. Ved en forventet utbygging av 2500-3500 boliger på Nyhavna, vil dette utgjøre en vesentlig forskjell i antall biler som skal parkere og kjøre på Nyhavna.

Forslag til endring innebærer at kommuneplanen sin parkeringsnorm for sone 1 legges til grunn for Nyhavna, slik at krav til andel og utforming av parkeringsplasser til bil og sykkel erstatter kravene i kommunedelplanen i §4.2. Følgende føring i bestemmelsen foreslås fortsatt å være gjeldende: *“Bilparkering unntatt handicap-parkering skal legges under terreng.”* Men presisert slik at det også tillates parkering i mobilitetshus.

Endring av plandokumenter

Endret bestemmelser, ny tekst i **rødt**:

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- (...)
- 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. **Unntak gjelder også for krav til parkering, som skal følge kommuneplanens arealdel, men slik at bilparkering unntatt handicap-parkering fortsatt skal legges under terreng eller i mobilitetshus.**
- (...)

D. Ny bestemmelse om krav til gangtilbud

Bakgrunn

Bygningsrådet vedtok 3.11.2015 i sak 141/15 kriterier for etablering av fortau i boligområder. Vedtaket gjelder kun for gamle Trondheim kommune. Vedtaket viser til kriterier for når byggetiltak skal ha krav til å opparbeide fortau. Blant annet er det krav om at det skal bygges fortau langs nye veier hvor det planlegges over 20 boliger, og krav om at ved eksisterende veg er det krav om fortau når vegen betjener mer enn 30 boliger. Hensikten med vedtaket er å ivareta trafikksikkerhet og opplevd trygghet for gående når byen fortettes og flere bruker gatene.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren mener at hele den nye kommunen må ha samme kriterier og at disse må være forutsigbare for både plan- og byggesaker, og derfor bør tas inn i ny KPA. Det er viktig å sikre opparbeiding av nødvendig infrastruktur, men også at vi ikke fortetter på en måte som hindrer fremtidig oppgradering av infrastrukturen hvis behovet øker senere. Fortau eller annet gangtilbud er en påregnelig oppgradering i de fleste gater, mens langs definert kollektivtrasé og sykkelnett kan det også bli behov for anlegg til disse trafikantgruppene.

Forslag til nye bestemmelser innebærer at gangtilbudet til viktige målpunkt skal vurderes i alle saker som omfatter ny bebyggelse. Hvis gangtilbudet ikke er tilfredsstillende, må det oppgraderes, frem til eksisterende helårs gangtilbud mot nærmeste holdeplass og skole, før kommunen kan godkjenne ny bebyggelse. For mindre utbyggingsprosjekter (under 1000 m² BRA) vurderes det som tilstrekkelig å oppgradere gangtilbudet langs tomte, og at man ikke bygger til hinder for påregnelige fremtidige oppgraderinger.

Kravet knyttes nå til all type bebyggelse, og ikke bare boliger slik det er i vedtaket fra 2015. Dette er fordi også dagligvare, næring eller idrettsbygg vil medføre biltrafikk og flere gående. Kravet gjelder innenfor tettstedsavgrensningene i Trondheim, det vil si i hovedsak byggesone 1-3 og andre tilliggende byggeformål. Definisjonen for tettsted som brukes er SSBs tettstedsdefinisjon:

“En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.” (SSB 2016 [Tettsteders befolkning og areal: om statistikken](#))

De foreslåtte bestemmelsene vil følge opp de deler av prinsippvedtaket til Trondheim kommune fra 2015, som Kommunedirektøren anser at er rimelig ved plan- og byggesaksbehandling. Krav om opparbeidelse av lange fortau når veien betjener mer enn 30 boliger er ikke ansett som rimelig for små byggetiltak, da det påløper for store utgifter. Dette kravet er derfor ikke tatt med i forslaget som sendes på høring.

Innenfor kommunegrensen er det i dag ca. 1000 km kjøreveg uten gangtilbud, mens ca. 500 km kjøreveg har et gangtilbud, men med varierende bredde og dekke. Bestemmelsene vil

føre til at dette tallet på sikt vil reduseres. De foreslåtte bestemmelsene vil imidlertid kunne føre til økte kostnader, spesielt for byggetiltak over 1000 m² BRA som ligger i områder uten et tilfredsstillende gangtilbud i nærheten. Dette er imidlertid områder hvor KPA 2022-2034 ikke legger opp til vesentlig fortetting, og derfor anses det som sannsynlig at tiltakene som regel vil være under 1000 m² BRA. For de stedene hvor bestemmelsen likevel vil slå inn, er det vurdert at samfunnsbehovet for trygge og trafikksikre gangtilbud til skoler og holdeplasser veier tyngre, og derfor må prioriteres.

Ny bestemmelse § 13.1.2 vil ha den konsekvens at tiltak som gjøres ikke skal være til hinder for framtidig anleggelse av et tilfredsstillende gang-, sykkel- eller kollektivtilbud. Det er ikke satt en eksakt byggegrense, da dette må vurderes i hver enkelt sak. Bestemmelsen vil føre til at dersom det skal utvikles et nytt tilbud for gående, syklende eller kollektiv, vil det være areal til å anlegge dette, uten at det medfører at man må sanere nye og dyre tiltak. Dette skaper forutsigbarhet for eiendomsbesittere og effektiviserer prosessen med å sikre gode og trygge mobilitetstilbud.

Endring av plandokumenter

Bestemmelsene:

Føringene ligger i bestemmelse § 4 *Rekkefølgekrav* og § 13 *Mobilitet*. Følgende endringer i bestemmelsene foreslås (rød tekst er ny):

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.2 ~~Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er trafikksikker skoleveg.~~

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret et tilfredsstillende gangtilbud fram til eksisterende helårs gangtilbud mot nærmeste holdeplass og skole, jfr. § 13.1.2.

For tiltak med inntil 1000 m² BRA kan krav om opparbeidelse av gangtilbud begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget tilbud for gående.

§ 13.1 Generelle bestemmelser

§ 13.1.2

Gangforbindelser skal gi korte, trafikksikre og attraktive adkomster til skole, kollektivtilbud, sentrum og lokalsentrum, andre tjenestetilbud, grøntområder og andre viktige målpunkt.

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.

Mye brukte gangforbindelser bør ha sittemulighet hver 50 meter. Øvrige forbindelser bør ha sittemulighet hver 100 meter.

§ 13.1.3

Tiltak skal plasseres slik at det kan tilrettelegges for fortau eller annet gangtilbud, og infrastruktur for kollektiv og sykkel langs definert kollektivtrasé og sykkelnett.

E. Gjervan gård, nytt areal til råstoffutvinning og massedeponi

Det er stort behov for nye massedeponi og tilgang på pukk. Bygningsrådet poengterte i vedtakspunkt 7.5 ved førstegangsbehandling:

“7.5. Trondheim vil framover ha behov råstoffutvinning og tilstrekkelig deponi kapasitet. Det er forutsigbart og sikre dette i forbindelse med behandling av KPA. Før sluttbehandling skal økt deponikapasitet vurderes, dette gjelder deler av område 7, 43, 49 og 82. I forbindelse med høringen skal det også vurderes uttak av byggeråstoffer for tilslag/pukk fra fjellhaller og deretter gjenfylle fjellhallene med deponimasser eventuelt forurenset masse. Områdene rundt Sjøla kan være egnet for dette.”

Trondheim mangler arealer avsatt til massedeponi og råstoffutvinning øst i kommunen, hvor det er store arealer til utbygging. Et av forslag til arealendringer som ble sendt inn var område ved Gjervan gård, beskrevet som område 79 i konsekvensutredning vedlagt høringsforslaget. Kommunaldirektøren anbefalte ikke dette området til førstegangsbehandling, fordi området ikke har god adkomst til E6. Området ble heller ikke anbefalt av bygningsrådet.

[Nytt innspill](#) presiserer at adkomst til E6 skal gå gjennom regulert kulvert under E6, og følge Refsetvegen til Malvikvegen og videre til eksisterende kryss på E6 ved Reppe. Undergangen er regulert til 11 meters bredde, som skal ivareta 7 meter til bekkeåpning, flomvei og undergang for småvilt, og en driftsundergang på 4 meters bredde. Undergangen vil derfor ikke være tilpasset at to lastebiler kan møtes.

Transportvegen blir omtrent 2,5 km etter undergangen til E6, i hovedsak langs landbruksareal med noen boliger langs strekningen. Dette er fortsatt lang adkomstveg, men kortere enn fra de øvrige områdene for masseuttak og massedeponi i Trondheim som i stor del ligger sør i kommunen, og hvor boligområder er mer berørt av massetransport. Lokalisering øst i kommunen bidrar til grønn og effektiv næringstransport. Selve området har god avstand til boliger. Vegen er delvis skoleveg med skoleskysst til Markaplassen barneskole og Vikåsen ungdomsskole i dag, og vil bli til Hansbakken skole. Adkomstvegen til E6 er illustrert med hvit linje på flyfoto under, mens områdene er markert i rødt.

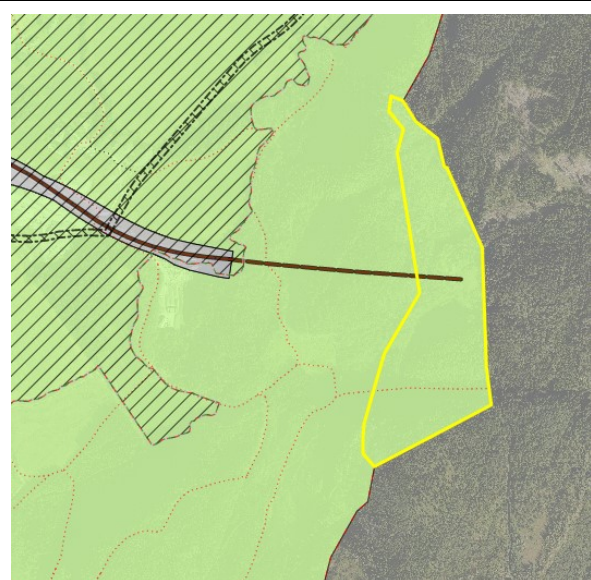


Området er innenfor markagrensa, og har noen turstier. Videre planlegging må vurdere hvorvidt tilgangen til og skjerming av friluftsområdene kan ivaretas på en god måte. Området er del av en økologisk korridor med viltverdier. Forslaget innebærer at den økologiske korridoren vil bli smalere og støyutsatt.

Arealendringen medfører at 110 dekar LNFR omdisponeres, og 26 dekar får hensynssone sikring av mineralressurser. Berørte eiendommer er 28/1, 28/2, 28/3.

Endring av plandokumenter

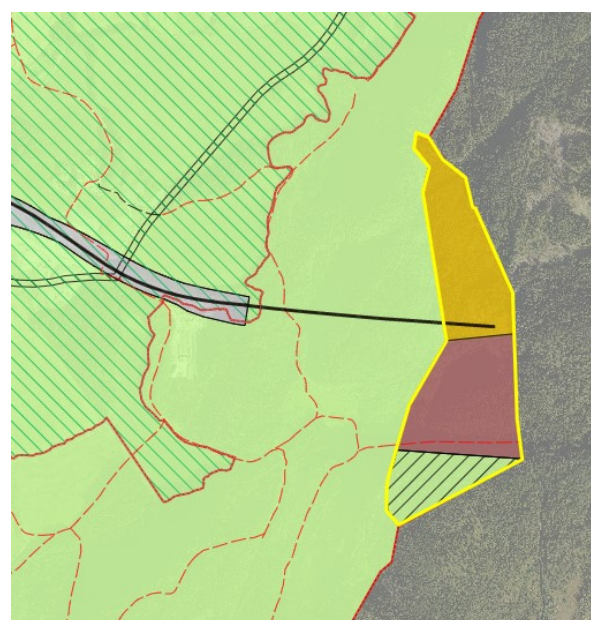
Utsnitt fra plankart høring ny arealdel 2022-2034, sist endret 19.01.2023



Området er avsatt til nåværende LNFR og innenfor markagrensa.

Området er ved grensa til Malvik kommune.

Plankart tilleggshøring, sist endret 31.3.2023



Feltet i nord avsettes til Framtidig Andre typer bebyggelse og anlegg - Massedeponi. Feltet er ca 67 dekar.

Feltet i midten avsettes til framtidig råstoffutvinning. Feltet er ca 43,5 dekar.

Feltet i sør avsettes med hensynssone sikring av mineralressurser. Feltet er ca 26 dekar.

Området vil fortsatt være innenfor markagrensa.

F. Endrede føringer for næringsformål og rett virksomhet på rett sted

Bakgrunn

Det er mottatt mange innspill angående føringene for lokalisering av næringsvirksomheter i høringsforslaget. Flere private grunneiere og eiendomsutviklere mener at ABC-prinsippet tolkes for strengt, og at A-området er innskrenket for mye. Det ønskes særlig at det åpnes for:

- at arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, kan etableres i hele "kollektivbuen" (mellom Sluppen og Strindheim) som før, og i hele byggesone 1 og 2, også i lokale sentra
- at andre funksjoner kan etableres i høyden i næringsområdene, særlig kontor, for bedre utnyttelse av arealene
- at det bør settes av mulighet for forretning med plasskrevende varegrupper også nordøst i byen

Flere peker på at mange vedtatte reguleringsplaner og eksisterende virksomheter og bygninger blir i strid med ny arealdel.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren har som følge av innspillene vurdert føringene for lokalisering av næringsvirksomheter på nytt. Kommunedirektøren ønsker å høre endrede bestemmelser slik at flere innspill kan tas til følge. De foreslåtte endringene differensierer føringene for næringsarealene i større grad, avhengig av deres beliggenhet.

Føringene for lokalisering av næringsvirksomheter i høringsforslaget følger ABC-prinsippet. De foreslåtte endringene anses også å være i tråd med ABC-prinsippet for *rett virksomhet på rett sted*, men en mer nyansert tolkning.

Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, tillates flere steder:

- i byggesone 2 østover langs kollektivbuen til Strindheim
- i byggesone 2 sørenden av Gløshaugen - langs S.P. Andersens veg og Strindvegen
- i begrenset grad innenfor S3 - større lokale sentra med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud
- i angitte næringsområder innenfor knutepunkter eller kollektivbuen - på Heimdal, Tiller og Tempe, som nå avsettes til kombinert formål
- i angitte næringsområder øst for Strindheim knutepunkt, fra andre etasje og opp

For nullvekstmålet for personbiltransport og klimagassutslipp anses dette som et riktig grep, da alle disse områdene er forholdsvis sentrale steder som lett kan nås med kollektivtilbud. Samtidig er antall nye parkeringsplasser som kan etableres for kontorformål begrenset med ny KPA. I lokale sentrum (felt S3) er det dessuten gitt en begrensning på maks 1000 m² BRA til kontor, som vil hindre at større kontor eller arbeidsplassintensive bedrifter legges her.

Endringene vil gi grunnlag for høyere utnyttelsesgrad på flere av de meste sentrale stedene innenfor kommunen, og slik begrense behovet for areal til bebyggelse totalt sett.

I lokale sentra og knutepunkter vil muligheten for å plassere kontorbebyggelse på de mest støy- og støvutsatte arealene dessuten være et et godt alternativ til å plassere boliger her. Kontorbygg vil også kunne bidra til å skjerme for mer følsom bebyggelse bak. Dette vil være positivt for folkehela.

Endringene som høres vil øke tilgang på nye arealer for kontorbebyggelse noe. Muligheten for å etablere en andel kontor i lokale sentra kan gi økte muligheter for mindre og lokale virksomheter. Endringene vil ikke påvirke arealene som inngår i regnskapet over ledige næringsarealer i ny KPA.

Eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C kan benyttes til flere formål:

I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C innenfor byggesone 2-4 foreslås det å åpne for etablering av funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning, selv om disse funksjonene i utgangspunktet ikke er tillatt i disse byggesonene. Dette for å bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk, og til formål som gjør at allmennheten har tilgang til bebyggelsen.

Dette vil kunne bidra til å motvirke forfall og fremme bevaring av eldre bygninger. Det er positivt for å ivareta kulturminner, samt begrense klimagassutslipp. Dette vil også være i tråd med hvordan flere slike bygg allerede brukes innenfor byggesone 2-4, for eksempel Kvilhaugen gård og Leangen gård.

Endringene kan gi noen flere målpunkt for besøkende rundt omkring i kommunen, som til dels vil være mest aktuelle å nå med bil, og sånn sett bli negativt for å nå nullvekstmålet. Det begrensede omfanget gjør imidlertid at dette anses som akseptabelt veid mot de positive virkningene.

Formål i vedtatte reguleringsplaner gjelder foran føringer for næringsbebyggelse i KPA:

Det foreslås at ved søknad om tiltak innenfor arealer avsatt til formålet *næringsbebyggelse* i KPA skal formål angitt i vedtatt reguleringsplan gjelde foran formål i KPA, dersom motstrid.

Dette vil ivareta forutsigbarheten for grunneiere og næringsdrivende på tomter som er detaljregulert til formål som ikke er i tråd med føringene som er angitt i ny KPA. Det vil være enklere å utvikle og ta vare på eksisterende bygningsmasse uten å måtte søke dispensasjon fra ny KPA. Øvrige krav i ny KPA skal følges.

Kontor, tjenesteyting og idrettsanlegg tillates på næringsarealer i knutepunkter og i kollektivbuen:

På angitte næringsområder innenfor knutepunkter eller kollektivbuen på Heimdal, Tiller og Tempe, foreslås det også å tillate tjenesteyting og idrettsanlegg, i tillegg til kontor og andre næringsvirksomheter. Disse avsettes nå til kombinert formål.

For nullvekstmålet for personbiltransport og klimagassutslipp anses dette som et riktig grep, siden disse områdene er forholdsvis sentrale steder som lett kan nås med kollektivtilbud. At tjenesteyting og idrettsanlegg kan nås med kollektivtrafikk er viktig siden disse funksjonene skal besøkes av mange, herunder barn- og unge og andre som ikke disponerer privatbil. Antall nye parkeringsplasser som kan etableres her er begrenset med ny KPA.

Tjenesteyting og idrettsformål lar seg også kombinere med kontorarealer i etasjene over. Det er knapphet på areal til idrettsanlegg sett i lys av forventet befolkningsvekst. Endringene vil ikke påvirke noen av arealene som inngår i regnskapet over ledige næringsarealer i ny KPA.

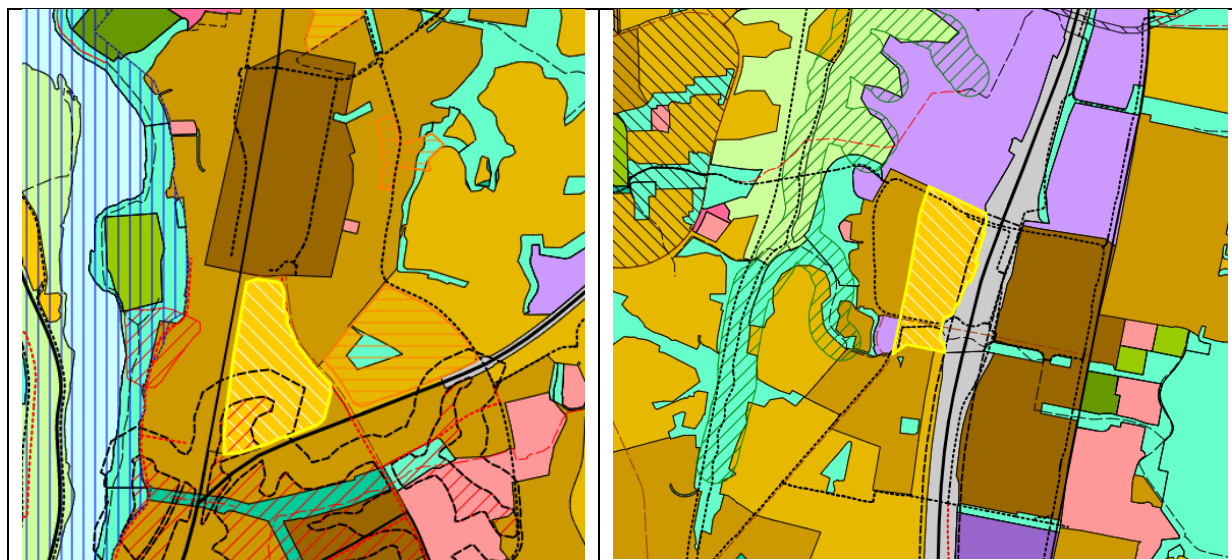
Andre vurderte endringer

Flere innspill har foreslått å åpne for etablering av forretninger for plasskrevende

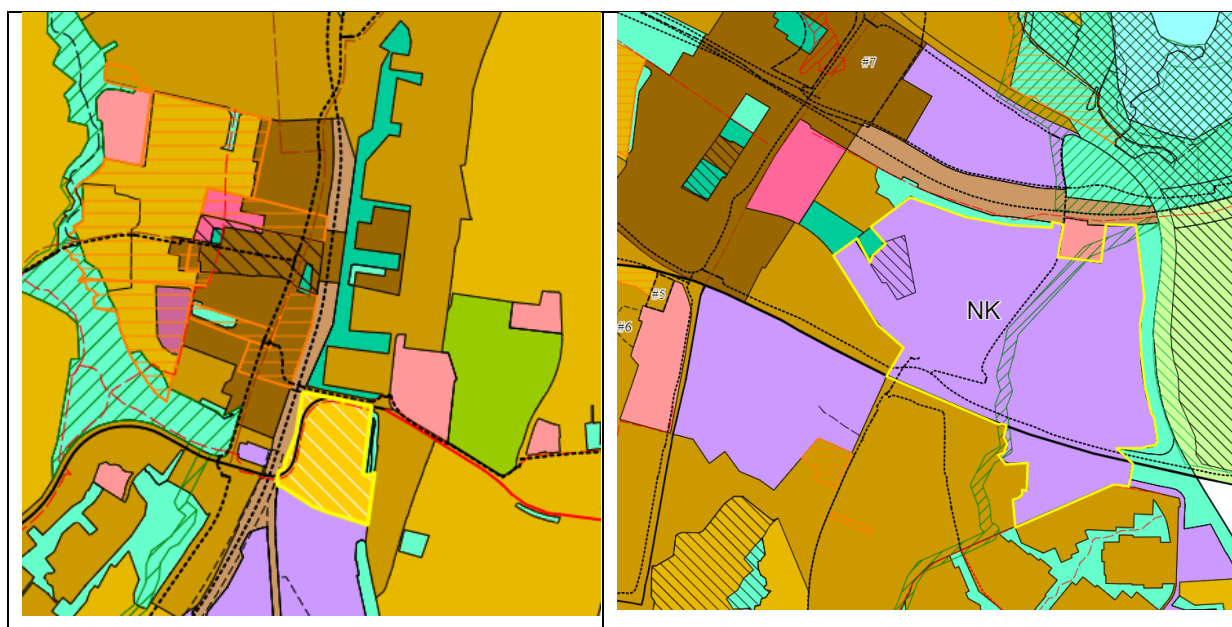
varegrupper også nordøst i byen, slik som på Tiller. Kommunedirektøren har vurdert dette for Strindheim og Tunga. Siden det allerede finnes mange etablerte forretninger av denne typen her, og det nå foreslås at formål angitt i vedtatt reguleringsplan kan gjelde foran bestemmelsene til næringsformål i KPA ved søknad om tiltak, anses ikke dette som hensiktsmessig. Det er ikke ønskelig at en enda større andel av disse næringsområdene tas i bruk til forretninger for plasskrevende varegrupper, eller at bruken videreføres ved transformasjon av områdene gjennom detaljregulering.

Endring av plandokumenter:

Plankart tilleggshøring, sist endret 31.3.2023:



Aktuelle felt til kombinert bebyggelse på Sluppen (t.v.) og Tiller (t.h.), med gul omramming.



Aktuelt felt til kombinert bebyggelse på Heimdal (t.v.) og aktuelt NK-felt på Strindheim (t.h.).

Bestemmelsene:

Føringene ligger i bestemmelse § 18 Rett virksomhet på rett sted, § 23 Bebyggelse og anlegg - byggesone 1-4 og § 24.4 Næringsbebyggelse. Følgende endringer i bestemmelsene foreslås (rød tekst er ny):

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

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 nært knutepunkt med høyfrekvent tilbud.~~
- **Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim eller i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, i tråd med nærmere angitte bestemmelser for byggesone 1, byggesone 2 og næringsbebyggelse.**
- 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~~, **skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller 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 **fortrinnsvis** lokaliseres **innenfor større** områder avsatt til formålet næringsbebyggelse på Torgård, Heggstadmoen og Tulluan.

§ 23.3 Byggesone 1 - sentrumskjerner

§ 23.3.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, bevertning, kulturinstitusjoner under 500 m² BRA og industri. Arealkrevende næring tillates ikke.
 - b. Kontor tillates kun innenfor felt S1 og S2, og S3 på Tempe og Sluppen. I øvrige felt S3 tillates opptil totalt 1000 m² BRA kontorareal.**
 - c. Hotell tillates kun innenfor felt S1 og S2.
 - d. Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA ~~og kontor~~ tillates kun innenfor felt S1.
 - e. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til handel.
- (...)

§ 23.5 Byggesone 2 - sentrale byområder

§ 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. **Kontor tillates** innenfor byggesone 2: ~~på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen~~
 - i. langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim inntil 500 m gangavstand fra de etablerte kollektivholdeplassene
 - ii. på Heimdal, Tiller og Strindheim inntil 500 m gangavstand fra de etablerte kollektivknutepunktene
 - iii. langs S.P. Andersens veg og Strindvegen
- d. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 23.6 Byggesone 3 – øvrige byområder

§ 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. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 23.7 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.7.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke. **Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.**

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

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

Kontor (1310) tillates ikke, med unntak av en mindre andel tilknyttet tillatte næringsvirksomheter.

Hotell (1320), bevertning (1330) eller annen næring (1390) tillates ikke.

Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Felt med angitte unntak:-

- ~~Næringsarealene~~ **Innenfor felt merket NA** på Torgård, sør og sørøst for Østre Rosten, og Tulluan skal **næringsarealene** forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

- Innenfor felter merket **NK** på Strindheim tillates også kontor (1310) fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan og under skal forbeholdes næringsformål som angitt over.
- Innenfor felter merket **NF-N2 og N3** på Tiller tillates også forretning for plasskrevende varegrupper.

§ 24.4 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.4 Kombinert formål i knutepunkter KB4

Innenfor felter merket **KB4** på Heimdal, Tiller og Tempe tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), kontor (1310), tjenesteyting (1160), idrettsanlegg (1400) og energianlegg.

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