



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	18/23	08.02.2023
Utvalg Plan og Miljø	34/23	01.03.2023

Temasak KPA - areal for handel og næring i sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Følgende arealbruk tas inn i høringsforslag til kommuneplanens arealdel:

- S1: Deler av området omdisponeres til park, tjenesteyting og bolig i tråd med sentrumsplanen. Øvrige deler av området beholdes som sentrumsformål.
- S2: Nordre del beholdes til sentrumsformål. Avklaringer rundt søndre del utsettes i påvente av vurderinger i områderegulering for stasjonsområdet.
- S3: Området omdisponeres til et kombinertformål som åpner for handel, A-næringer, vegserviceanlegg og tjenesteyting.
- Sutterø N5 og N12: Området beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.
- Kvislabakken, innspill 128: Areal regulert til veiformål disponeres til dette i KPA. Øvrig areal disponeres til tjenesteyting.
- Tangen N1, N13 m.m: Områdene nord for Havnegata disponeres til et formål som åpner for B-næring, industri og handel begrenset til det som er avklart i gjeldende reguleringsplaner. Områdene sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Grøntstrukturen utvides som beskrevet i saken.
- Vikauet/Wergelandsvegen N2: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for dagligvarehandel, handel med plasskrevende varer, A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.
- Evja N6, N9 m.m: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for B-næring, handel med plasskrevende varer og dagligvarehandel.
- Veisletta N10, N15: Områdene beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.
- Utvidelse Veisletta, innspill 185: Området omdisponeres ikke.
- Prestmoen kulturpark, FN: Areal regulert til kombinertformål omdisponeres til næringsformål der B-næring er tillatt. Øvrige deler av FN tilbakeføres til LNFR-formål.

PS 18/2023 Temasak KPA - areal for handel og næring i sentrum

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 18/2023 i møte den 08.02.2023:

Avstemning:

Rolf Charles Berg (Senterpartiet) forslag:

Saken utsettes til neste møte.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Therese Horten (Sp)

Dermed er forslaget vedtatt

Saken utsettes til neste møte.

Forslagene fra Torger Størseth (AP) følger saken til neste behandling.

PS 34/2023 Temasak KPA - areal for handel og næring i sentrum

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 34/2023 i møte den 01.03.2023:

Avstemning:

Innstilling:

S1: Deler av området omdisponeres til park, tjenesteyting og bolig i tråd med sentrumsplanen. Øvrige deler av området beholdes som sentrumsformål.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

S2: Nordre del beholdes til sentrumsformål. Avklaringer rundt søndre del utsettes i påvente av vurderinger i områderegulering for stasjonsområdet.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Avstemning:

Geir Falck Anderssen (Høyre) Alternative tilleggsforslag :

Avgrensning av S2 i nord justeres i tråd med diskusjon i saken.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er Tilleggsforslag vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

S3: Området omdisponeres til et kombinertformål som åpner for handel, Anæring, vegserviceanlegg og tjenesteyting.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

Sutterø N5 og N12: Området beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth

(Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

A/B votering

1) Innstilling:

Kvislabakken, innspill 128: Areal regulert til veiformål disponeres til dette i KPA. Øvrig areal disponeres til tjenesteyting.

Dette ble satt opp mot:

2) Geir Falck Anderssen (Høyre) Alternative forslag:

Innspill 128 - reguleres til næring fra "Bruvegen" med grense i søndre vegg av klubbhuset - med næring menes A-område - det må skapes en trygg avkjøring

For forslag 1 stemte 3: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap)

For forslag 2 stemte 8: Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

A/B votering

1) Innstilling:

Tangen N1, N13 m.m: Områdene nord for Havnegata disponeres til et formål som åpner for B-næring, industri og handel begrenset til det som er avklart i gjeldende reguleringsplaner. Områdene sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Grøntstrukturen utvides som beskrevet i saken.

Dette ble satt opp mot:

2) Torger Størseth (Arbeiderpartiet) Alternative forslag:

I N13 - også området nord for Havnegata og øst for E6, tillates næring B og A, og handel med plasskrevende varegrupper. Det forutsettes omlegging til mer trafiksikker ut og innkjøring til området.

N1 - Området nord for Havnegata og vest for E6 forbeholdes næring. Formålet må sikre at eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift. For nye etableringer bør det åpnes for B-næringer.

N1 sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Område sør for Havnegata og vest for E6, innehar kvaliteter som tilsier at det åpnes for boliger på toppen av næringsbyggene. Ulempene som støy og nærhet til industri, som beskrives i saksdokumentet, må ivaretas ved avbøtende tiltak i forbindelse med den enkelte byggesak/regulering.

Grøntstrukturen utvides som beskrevet i saken.

For forslag 2 stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

A/B votering

1) Innstilling:

Vikaunet/Wergelandsvegen N2: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for dagligvarehandel, handel med plasskrevende varer, A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.

Dette ble satt opp mot:

2) Geir Falck Anderssen (Høyre) Alternative forslag:

Vikaunet/Wergelandsvegen N2: Området disponeres til et kombinertformål handel med plasskrevende varer, A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.

For forslag 2 stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

A/B votering

1) Innstilling:

Evja N6, N9 m.m: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for B-næring, handel med plasskrevende varer og dagligvarehandel.

Dette ble satt opp mot:

2) Alternative forslag:

Evja N6, N9 m.m: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for B-næring, handel med plasskrevende varer og dagligvarehandel, dog begrenset til antall 2 dagligvare inntill X kvm. Kommunedirektøren bes komme med forslag til antall kvm. Dagligvarer tillates ikke på N6.

For forslag 2 stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

Veisledda N10, N15: Områdene beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

Utvidelse Veisledda, innspill 185: Området omdisponeres ikke.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Avstemning:

Innstilling:

Prestmoen kulturpark, FN: Areal regulert til kombinertformål omdisponeres til næringsformål der B-næring er tillatt. Øvrige deler av FN tilbakeføres til LNFR-formål.

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Følgende arealbruk tas inn i høringsforslag til kommuneplanens arealdel:

- S1: Deler av området omdisponeres til park, tjenesteyting og bolig i tråd med sentrumsplanen. Øvrige deler av området beholdes som sentrumsformål.
- S2: Nordre del beholdes til sentrumsformål. Avklaringer rundt søndre del utsettes i påvente av vurderinger i områderegulering for stasjonsområdet. Avgrensning av S2 i nord justeres i tråd med diskusjon i saken.
- S3: Området omdisponeres til et kombinertformål som åpner for handel, Anæring, vegserviceanlegg og tjenesteyting.
- Sutterø N5 og N12: Området beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.
- Innspill 128 - reguleres til næring fra "Bruvegen" med grense i søndre vegg av klubbhuset - med næring menes A-område - det må skapes en trygg avkjøring.

- I N13 - også området nord for Havnegata og øst for E6, tillates næring B og A, og handel med plasskrevende varegrupper. Det forutsettes omlegging til mer trafiksikker ut og innkjøring til området. N1 - Området nord for Havnegata og vest for E6 forbeholdes næring. Formålet må sikre at eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift. For nye etableringer bør det åpnes for B-næringer. N1 sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Område sør for Havnegata og vest for E6, innehar kvaliteter som tilsier at det åpnes for boliger på toppen av næringsbyggene. Ulempene som støy og nærhet til industri, som beskrives i saksdokumentet, må ivaretas ved avbøtende tiltak i forbindelse med den enkelte byggesak/regulering. Grøntstrukturen utvides som beskrevet i saken.
- Vikaunet/Wergelandsvegen N2: Området disponeres til et kombinertformål handel med plasskrevende varer, A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.
- Evja N6, N9 m.m: Området disponeres til et kombinertformål som åpner for B-næring, handel med plasskrevende varer og dagligvarehandel, dog begrenset til antall 2 dagligvare inntill X kvm. Kommunedirektøren bes komme med forslag til antall kvm. Dagligvarer tillates ikke på N6.
- Veisletta N10, N15: Områdene beholdes som i gjeldende plan, men med mindre justeringer i tråd med vedtatt reguleringsplan.
- Utvidelse Veisletta, innspill 185: Området omdisponeres ikke.
- Prestmoen kulturpark, FN: Areal regulert til kombinertformål omdisponeres til næringsformål der B-næring er tillatt. Øvrige deler av FN tilbakeføres til LNFR-formål.

Vedlegg

- 1 0-128 KU Næring
- 2 Innspill til 84-475,493 fra PRO INVENIA AS - datert 27.10.2020
- 3 0_150 KU Næring
- 4 Innspill til 83-97 m.fl. fra Per Knudsen Arkitektkontor AS datert 29.10.20
- 5 20220826 Tangen
- 6 Innspill til 83-72 m.fl. fra Arc Arkitekter pva Norplasta Eiendom AS datert 28.10.20
- 7 83-72 - Eiendomskart

- 8 83-72 - Epost
- 9 Innspill til bestemmelsene N1 fra Selberg arkitekter datert 30.10.20
- 10 Innspill til 99-310 m.fl. fra Jan Mausest datert 27.10.20
- 11 Innspill til 84-61 fra S.A.K. AS datert 27.10.20
- 12 84-61 - Epost
- 13 84-61 - Vikaunetomta. Kart innspill
- 14 Innspill til bestemmelsene N2 fra ForrBo datert 27.10.20
- 15 Innspill til 101-2 m.fl. fra OBOS Block Watne datert 29.10.20
- 16 Innspill til bestemmelsene N9 nord
- 17 Innspill til bestemmelsene N9 sør
- 18 0-185 KU Næring
- 19 Innspill til 104-2 fra Jan Vidar Skulbørstad datert 11.11.20
- 20 Innspill fra Stjørdal arbeiderlag
- 21 Innspill fra Stjørdal arbeiderlag - kart
- 22 Definisjoner temasak KPA - areal for handel og næring i sentrum

Merknad: I behandling av saken 08.02.2023 ba utvalg plan og miljø om at en del begreper brukt i saken ble tydeligere definert. Kommunedirektøren har utarbeidet et notat som forklarer disse. Dette er lagt ved saken før ny behandling. Saken for øvrig er uendret.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Denne saken omhandler alle arealformål som åpner for handel og næring. Både innkomne innspill og areal avsatt til slike formål i gjeldene KPA er inkludert i vurderingen.

For å sikre en mest mulig effektiv planprosess er noen innspill lagt vekk uten videre utredninger. Disse er behandlet i temasak første sortering av innspill (120/21) og temasak innspill som berører landbruksareal (146/21). Innspill som ble vedtatt lagt vekk gjennom disse sakene er ikke omtalt her.

Saksopplysninger:

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle områder som omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanen. Stjørdal kommune har valgt å bruke KU og ROS som et verktøy for å vurdere hvilke innspill som kan tas inn i planen, og hvilke som bør legges vekk. I tillegg til KU og ROS for enkelttområdene skal kommunen vurdere de samlede konsekvensene av alle endringer i planen.

I tillegg til innspill om endret arealbruk er det kommet inn en del innspill knyttet til bestemmelsene for de ulike handels- og næringsområdene. Slike innspill er det ikke utarbeidet KU og ROS for, men de vil bli omtalt og vurdert i denne saken.

Kommuneplanen skal ha et 12-årsperspektiv på utbyggingsbehov. Når det kommer til konsekvensene av utbyggingen og hvilke kvaliteter utbyggingen skal ha, skal både enkelttiltak og summen av tiltak sees i et lengre perspektiv. En konsekvens av dette helhetlige langtidsperspektivet kan være at noen utbyggingsområder bør nedprioriteres i denne omgang, selv om de isolert sett er egnet til den foreslåtte arealbruken.

Aktuelle arealformål:

Kart og bestemmelser til kommuneplanens arealdel må utarbeides med arealformål slik de er definert i plan- og bygningsloven (pbl.). Det er ikke alltid samsvar mellom begrepsbruken i pbl. og hvordan de samme ordene brukes i dagligtale. Dette gjør seg særlig gjeldende når man diskuterer næring. Næringsbegrepet i dagligtale omfatter en rekke virksomheter som ikke regnes som næring etter pbl. Dette kan lett føre til forvirring, og det er derfor viktig at kommunen har gode bestemmelser slik at det er så tydelig som mulig hva slags aktivitet som tillates hvor. Under følger en gjennomgang av de ulike arealformålene som er vurdert i denne saken.

Næring:

Innenfor hovedformålet næring finner man underformålene kontor, hotell, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/ veiserviceanlegg og annen næring. Med annen næring menes bl.a. mindre verksteder og produksjonsbedrifter. Forretning regnes ikke som et næringsformål, og det skal normalt ikke tillates ordinær handel i et næringsområde. Unntakene er engroshandel og mindre utsalg av egne varer knyttet til et produksjonslokale.

I gjeldende KPA er det en del områder som er vist med næringsformål, men med bestemmelser som åpner for handel med enkelte varegrupper som ikke er egnet til sentrumsutsalg. Disse varegruppene omtales ofte som plasskrevende varer, og inkluderer f.eks. bil, båt, camping, trelast, møbler og hvitevarer. Disse områdene burde egentlig vært vist med et kombinertformål som åpner for både handel og næring.

Bredden på tillatt arealbruk innenfor næringsformålet er stor. Derfor er det vanlig å dele arealformålet i tre kategorier, såkalte A-, B- og C-områder. Denne inndelingen brukes blant annet i interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP), og er også brukt i konsekvensutredningen for innspill om næringsformål.

A-områder er områder for besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter. Kontorbygg er et typisk eksempel på en arbeidsplassintensiv virksomhet, der det er relativt mange ansatte på et begrenset areal. Hotell og bevertning regnes begge som besøksintensive virksomheter, dvs. virksomheter som oppsøkes av mange kunder. Forretninger er også besøksintensive virksomheter, med samme type lokaliseringskriterier som A-næring. Dette er også den typen næring som er egnet innenfor sentrumsformålet. Lokalisering av slike areal vil diskuteres sammen sentrums- og forretningsformål.

B-områder er områder for virksomheter som bør ligge relativt nær befolkningsskonsentrasjonene, men som ikke er egnet til å ligge midt i sentrum. Typiske B-bedrifter er verksted, lager og mindre produksjonsbedrifter. B-områdene bør ligge nært byen, men såpass skjermet fra boliger o.l. at det kan tillates støy, støv og lukt uten at det sjenerer naboene. Sutterø er et typisk B-område.

Tilgang på tilstrekkelig B-områder nært byen er viktig for at byen skal fungere. Gjenvinningsstasjon, bilverksteder, bussdepot og parkering for brøytebiler osv. er alle funksjoner som byen trenger. Mange av disse funksjonene krever en del areal, men har

ikke samme betalingsevne som for eksempel detaljhandel. Derfor er det ikke uvanlig at det er interesse for å åpne for mer publikumsrettet virksomhet i disse områdene. Dette anbefales ikke. Erfaring fra slike områder andre steder i landet viser at mer persontrafikk i området gjør det vanskeligere for virksomhetene å drive effektivt, og på sikt blir de presset ut av området og må finne seg et nytt sted å være. Egnede områder vil enten være lenger vekk fra byen, hvilket vil føre til økt transportarbeid, eller de vil måtte legges på dyrkamark. For å unngå dette er det viktig at kommuneplanbestemmelsene er tydelige på hvilke areal som skal forbeholdes B-virksomheter, og at disse arealene ikke blir gradvis transformert til noe annet.

C-områder er områder for plasskrevende virksomheter som bl.a. industri. Disse områdene kan med fordel ligge et stykke unna tettbebyggelsen, men bør ha god tilgang på hovedveinettet. Stormyra er et typisk C-område. Næringsareal utenfor sentrum er ikke en del av denne saken, og er derfor ikke nærmere diskutert her.

Forretning og kjøpesenter:

Forretning og kjøpesenter er begge arealformål for områder der det bare skal være handel. Dette er relativt lite brukte formål, da handel ofte er naturlig å kombinere med andre formål, som f.eks. A-næring og boliger. Dermed ligger de fleste butikker i områder avsatt til sentrumsformål eller kombinertformål. Unntaket er handel med plasskrevende varegrupper som ikke er egnet å legge inne i sentrum.

Lokalisering av handel er et utfordrende tema. For å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken bør all handel med varer som kan transporteres i en sekk eller lignende ligge slik at flest mulig enkelt kan velge å gå eller sykle til butikken. Ideelt sett bør mest mulig handel ligge i sentrum, med unntak av dagligvarebutikkene, som bør ligge lett tilgjengelig fra omkringliggende boligområder.

Ulike handelskonsept har ulike prioriteringer når det kommer til hva som er den beste plasseringen av sine butikker. Det finnes ikke ett areal som er riktig for alle. Likevel er det noen kvaliteter som mange etterspør, og som er viktig å ta hensyn til når man vurderer om et område er egnet for handel.

Synlighet: Det er større sannsynlighet for at kunder velger en butikk de vet om, enn en de må lete seg fram til. Derfor er synlighet fra hovedveinett og andre steder der mange folk passerer en viktig kvalitet for mange butikker.

Tilgjengelighet: En butikk som er lett å komme seg til vil tiltrekke seg flere kunder enn en som er vanskelig å finne fram til. Ofte er det sammenheng mellom synlighet og tilgjengelighet, men ikke alltid. For eksempel er arealene langs E6 lett synlig, men kan være kronglete å finne fram til fordi det ikke tillates direkteavkjørsler til veien.

Avhengig av hva slags varegrupper man selger er det ulike trafikantgrupper det er viktig å være tilgjengelig for. Dersom man selger store, tunge ting, eller satser på storhandel, er biltilgjengelighet viktig. I dette ligger også behov for parkeringsareal i direkte tilknytning til butikken. Dersom man satser på mange kunder som legger igjen litt penger hver gang de er innom er det viktigere med god tilgjengelighet for fotgjengere. Men selv i sentrum vil mange trekke frem god tilgang på parkering som et viktig lokaliseringskriterium.

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel er å bygge en by i sentrum. Sentrumsplanen legger til rette for en fleksibel utbygging for å ivareta dette. Men like viktig som hva man tillater i sentrum, er hva slags handelsaktivitet man tillater utenfor sentrum. Sentrum har noen ulemper som gjør at mange handelskonsept heller ønsker å etablere seg andre steder:

- Små lokaler: Det kan være vanskeligere å finne store lokaler i sentrum. Små butikker er dyrere i drift enn store, fordi man må ha flere ansatte i forhold til vareutvalget.
- Mindre fleksible lokaler: Flerbruksbygg med boliger eller annet oppover i etasjene betyr gjerne flere søyler og bærevegger som begrenser hvordan lokalene kan deles opp og møbleres.
- Lenger avstand til parkering

Særlig butikker som har et stort varesortiment innenfor flere ulike varegrupper ønsker seg ofte ut av sentrum. Dette gjelder butikker som selger et bredt utvalg av klær, sko, ting til hjemmet, sportsartikler, leker osv. Disse butikkene selger mye av det samme som man kan finne i nisjebutikkene i sentrum, og de konkurrerer med disse. Dersom kommunen åpner for denne typen handel utenfor sentrum, vil det gå på bekostning av handelsaktiviteten i sentrumsområdene.

I gjeldende KPA er handel utenfor sentrum i stor grad begrenset til plasskrevende varegrupper. Dette gjelder blant annet handel med biler, trelast, møbler, hvitevarer o.l. Felles for alle disse er at mesteparten av varene er så store og tunge at man må ha bil for å få dem med seg hjem. En utfordring med dette skillet er det som kalles bransjegliding, altså at en butikk selger varer fra mange varegrupper. En butikk som selger hvitevarer, selger som regel også mobiltelefoner og annen mindre elektronikk. En trelastforretninger selger gjerne mindre interiørartikler m.m. De tydelige skillelinjene mellom varegruppene som var forutsatt i gjeldende plan er dermed visket ut, og det kan være svært vanskelig å vurdere om en butikk befinner seg i kategorien plasskrevende varegrupper eller ikke.

Sentrumsformål:

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlig i et by- eller tettstedsentrum. Formålet inkluderer forretninger, tjenesteyting, kontor og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne uteareal til bebyggelsen. Dersom ett eller flere av disse underformålene ikke skal tillates, bør området ikke vises med sentrumsformål i KPA, men heller vises med et kombinertformål med bestemmelser om hvilken arealbruk som tillates.

Stjørdal arbeiderlag har kommet med følgende innspill til kommuneplanprosessen:

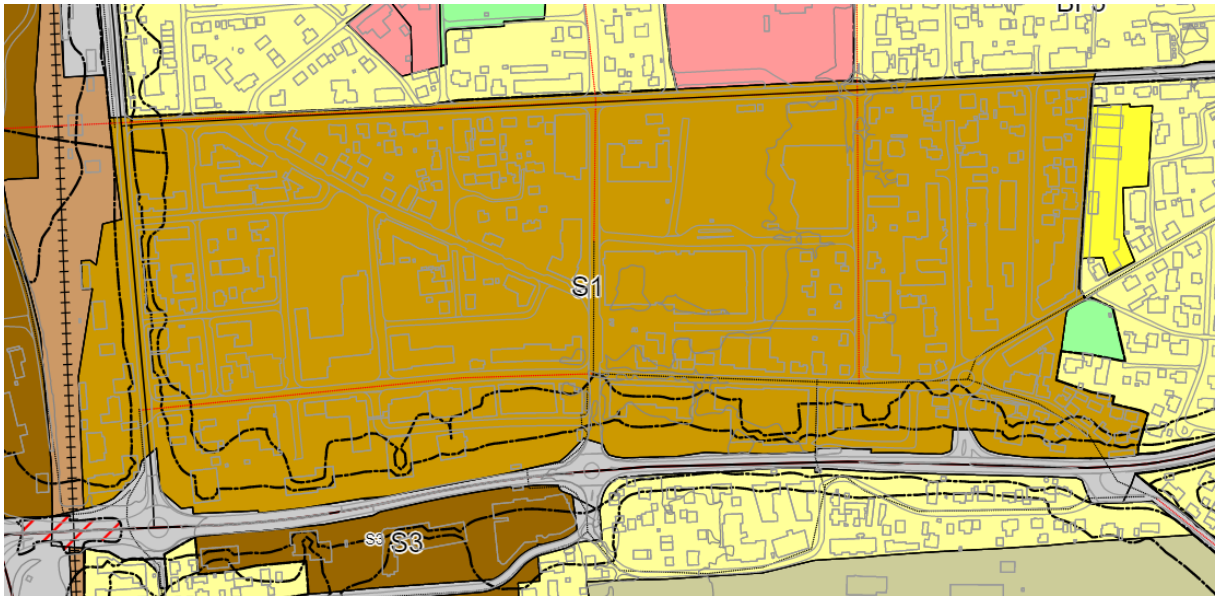
«Sentrum defineres heretter å omfatte fra og med Evja i øst og til fjorden i vest. Både Evja og Tangen/Sutterøy defineres som sentrums- / handelsområde.» Vedlagt kart viser et område avgrenset av Ringveg nord, Husbyberga, Husbyfaret og Værnes garnison.

Fordi sentrumsformålet er så åpent, er det et formål som bør brukes med forsiktighet. Eksisterende boligområder bør ikke vises til sentrumsformål med mindre man ønsker en fullstendig transformasjon av området. Gamle boligkvarterer har sjeldent kapasitet til å håndtere den store økningen i trafikk som kan komme som følge av ny handel eller store arbeidsplasser. Grønne områder, skoler og andre områder for tjenesteyting bør også beholdes som områder med spesifikke arealformål. Kommunedirektøren har derfor ikke vurdert denne typen areal i denne saken.

For øvrige areal er det gjort en vurdering av om det skal åpnes for all arealbruk som omfattes av sentrumsformålet, eller om det bør begrenses til enkelte typer arealbruk, og dermed heller vises som kombinertformål eller enkeltformål med tilhørende bestemmelser.

Vurdering:

Stjørdal sentrum S1:

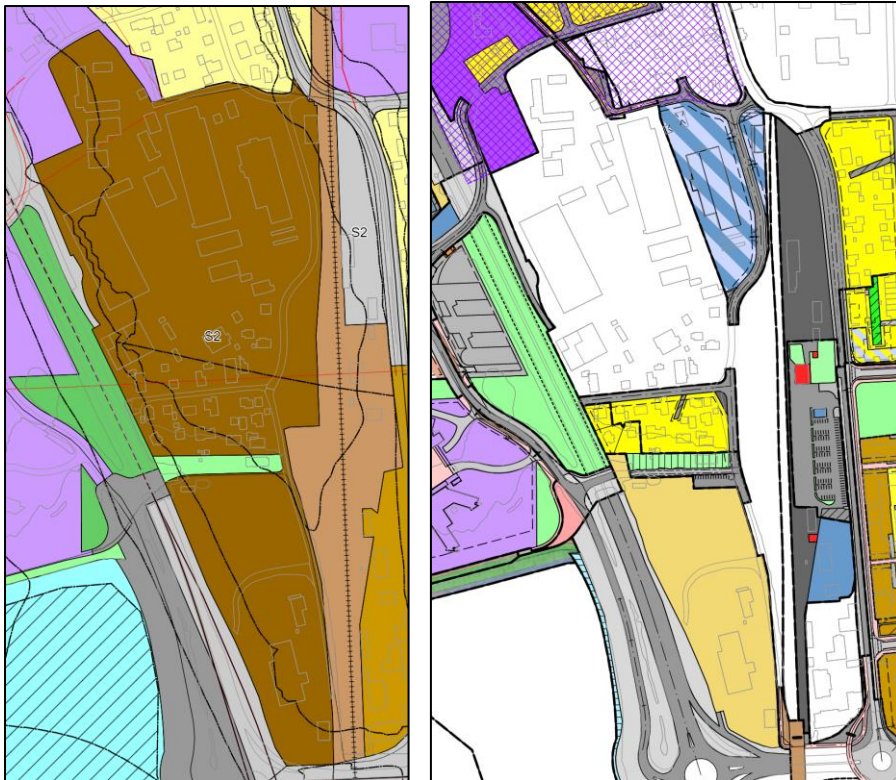


Områdereguleringsplanen for Stjørdal sentrum ble vedtatt i 2019, og det ligger et grundig arbeid bak denne planen. Eventuelle endringer innenfor S1 i gjeldende KPA bør bygge opp under sentrumsplanen, og ikke komme i konflikt med denne. Kommuneplanen er mer overordnet, og skal derfor ikke vise samme detaljeringsnivå som en reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler likevel noen mindre endringer i arealformål i dette området:

- Alle offentlige parker bør vises som park i KPA.
- Kimen og område for offentlig eller privat tjenesteyting (rødt i reguleringsplanen) øst for Kimen vises til tjenesteyting i KPA
- Areal regulert til bolig nordøst i planområdet vises som bolig i KPA

For resterende områder, inkludert rådhuset og boligområdene langs Wergelandsvegen, anbefaler kommunedirektøren at disse fortsatt vises som sentrumsformål i KPA, ettersom arealene ligger sentralt i sentrum, i motsetning til utbyggingsområdene beskrevet over.

Sentrum vest S2:



Den søndre delen av sentrumsområdet vest for Stjørdal stasjon er i ferd med å reguleres, og kommuneplanen bør bygge opp under dette arbeidet. Kommunedirektøren anbefaler å avvente konklusjon om arealbruk for disse områdene til det pågående utredningsarbeidet i forbindelse med områdereguleringen er ferdig. Dette gjelder også områdene mellom Innherredsvegen og jernbanen. Områdene som skal forbeholdes stasjonsfunksjoner bør vises til dette. Områder der alle sentrumsformål skal tillates bør fortsatt være sentrumsformål, men dersom utredningene viser at det bør settes begrensninger på type arealbruk i enkelte deler av områdene bør disse områdene vises til kombinertformål. Før utredningene er på plass kan vi ikke vurdere om og hvor dette kan være aktuelt, og det er derfor ikke mulig å foreslå nøyaktige avgrensninger nå.

Den nordre delen av S2 er i all hovedsak området der Aasen og Five holder til i dag. Her er det viktig at kommuneplanen ikke er til hinder for at dagens virksomhet kan videreutvikles, men at planen samtidig synliggjør hva slags utvikling som er ønskelig dersom denne virksomheten en gang flyttes vekk herfra.

Kommunedirektøren mener dette området er ideelt for en fremtidig utvidelse av sentrum. Området har kort vei til dagens sentrum, kollektivtransport og Tangen. Ettersom E6 ligger i kulvert forbi området er det relativt lite støyutsatt sammenlignet med områdene lenger nord og sør. Dermed ligger det godt til rette for en blanding av forretninger, arbeidsplasser og boliger. Området anbefales derfor videreført som fremtidig sentrumsformål.

Sentrum sør S3:



Som beskrevet over, bør sentrumsformål bare benyttes der alle sentrumsfunksjoner tillates. Et sentralt spørsmål for S3 er hvorvidt det skal tillates ny boligbebyggelse innenfor området. Det er flere moment som taler mot dette.

Området er svært støyutsatt, med flystøy fra sør, og veitrafikkstøy fra E14 i nord. Å bygge helsemessig forsvarlige boliger her vil være svært utfordrende, og andel av eventuell ny bygningsmasse som kan brukes til boliger vil trolig være lav.

All ny bebyggelse nær Værnes garnison må ta hensyn til Forsvarets krav til skjerming. Bebyggelsen skal i minst mulig grad ha utsikt til garnisonen, hvilket begrenser hvor høy eventuell ny boligbebyggelse kan være.

Kommunedirektøren mener området er dårlig egnet til boligbebyggelse, og anbefaler derfor å omdisponere området til et annet arealformål.

Mens området er dårlig egnet til boliger, har det store fortrinn når det kommer til andre funksjoner som er viktige for byen. Området har stor synlighet og enkel tilgang fra hovedveinettet. Kommunedirektøren anbefaler derfor å prioritere funksjoner som kan nyttiggjøre seg disse fortrinnene.

En tilbakevendende diskusjon er plassering av arealkrevende handelskonsept, varehus o.l. For virksomhetene er ofte synlighet og tilgang med bil viktige lokaliseringkriterier, og midt i sentrum er derfor ikke en optimal plassering. Skal kommunen lykkes med målsettingen om å bygge en by i sentrum er det viktig at ikke for mye handel legges utenfor sentrum. S3 ligger i gangavstand fra dagens sentrum, og kan dermed ivareta både varehusenes og kommunens behov.

Området er tilstrekkelig nært et godt kollektivtilbud til at det også bør åpnes for annen besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet som kontor og tjenesteyting. Kommunedirektøren anbefaler at området omdisponeres til et kombinertformål som åpner for handel, A-næringer, vegserviceanlegg og tjenesteyting. Med unntak av eksisterende boliger i Mindes hus vil et slikt formål være i tråd med både dagens aktivitet og gjeldende reguleringsplaner.

Sutterø N5 og N12:



Kommunen har ikke mottatt innspill i dette området. Kommunedirektøren anbefaler at bruken av området opprettholdes slik dagens reguleringsplaner legger til rette for, og at kommuneplanbestemmelsene for området justeres for å tydeliggjøre dette.

I tillegg bør avgrensningen av området justeres for å bedre samsvare med reguleringsplanen. I gjeldende KPA er regulerte grøntbuffer vist til næringsformål. Disse bør vises til et grønt formål for å tydeliggjøre at det ikke tillates næringsvirksomhet på disse arealene.

Kvislabakken, innspill 128:



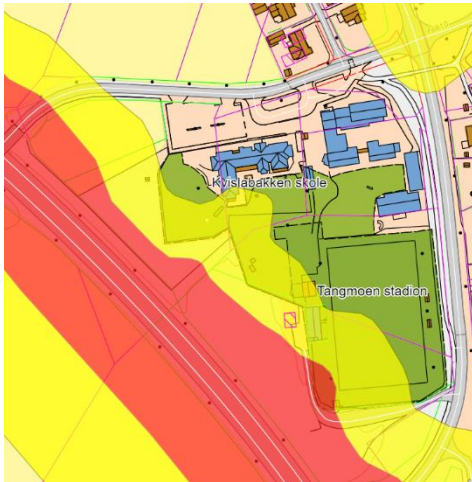
Forslagstiller ønsker å omdisponere arealet vist i illustrasjon til høyre til næringsformål. I gjeldende kommuneplan (til venstre) er store deler av dette arealet avsatt til veiformål (grått), mens resten er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (rødt). Hele reguleringsplanen for E6 er vist til veiformål, uavhengig av regulert formål. Dersom vi ser på reguleringsplanene (i midten) ser vi at store deler av området som er ønsket omdisponert til næring er regulert til tjenesteyting. Grensen mellom tjenesteyting og vei er dermed ulik i kommuneplanen og reguleringsplanen

Når man vurderer om et område kan omdisponeres fra et utbyggingsformål til et annet må man først vurdere behovet for å opprettholde dagens formål. Er det behov for areal til gjeldende arealformål, og må dette ligge her, eller kan det flyttes til et annet sted?

Kommunedirektøren mener at areal regulert til veiformål, inkludert nødvendig sideareal, fortsatt bør vises som veiformål i KPA. Selv om det ikke foreligger noen konkrete planer om å bygge på- og avkjøringsramper til E6 her nå, der det uheldig å bygge ned arealet slik at

det ikke kan etableres slike ramper her i framtida. Den videre drøftingen tar derfor kun for seg det arealet som ikke er regulert til vei eller der det er vei i dag.

For resten av arealet er det et spørsmål om hvorvidt det er behov for utvidelsesareal for Kvislabakken skole og Tangmoen stadion i framtida. Skolen og idrettsanlegget er omgitt av veier på alle sider. En utvidelse mot nord vil bety omdisponering av dyrkamark og behov for å krysse en vei. Kommunedirektøren vurderer derfor dette som et lite realistisk alternativ.



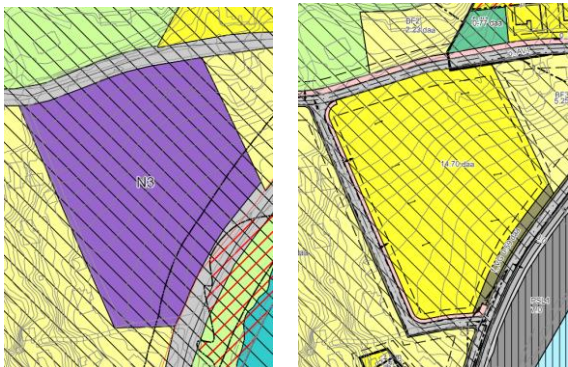
Området som er foreslått omdisponert er støyuutsatt, og derfor lite egnet til oppholdsareal for barn og unge. Det arealet kan benyttes til er parkering og andre støttefunksjoner, bygg med garderober, lager o.l. Dette vil kunne frigjøre plass til elevene på mindre støyuutsatte deler av skoletomta.

Dersom det ikke blir bygd flere familievennlige boliger i Kvislabakken skolekrets vil det trolig ikke være behov for å utvide skolearealet. Dersom det gjennom KPA åpnes for mer boligbygging bør man sikre at det finnes areal til en kapasitetsutvidelse.

Kommunedirektøren anbefaler at området beholdes til tjenesteyting som i gjeldende planer.

Dersom området ikke skal sikres for utvidelse av skole og idrettsanlegg, er næringsformål riktig funksjon. Konkret vil kommunedirektøren i så fall anbefale B-næring. På grunn av nærhet til skolen bør det ikke åpnes for virksomheter som øker personbiltrafikken til området. Det bør derfor ikke åpnes for forretninger. Det er ikke tilstrekkelig kollektivtilbud i området til at det er egnet for kontor og annen arbeidsplassintensiv virksomhet. Nærhet til skole og boliger, samt tomtas utforming, gjør arealet lite egnet til industri og annen C-virksomhet. Nærhet til Sutterø og synlighet fra E6 gjør området godt egnet til B-næringer.

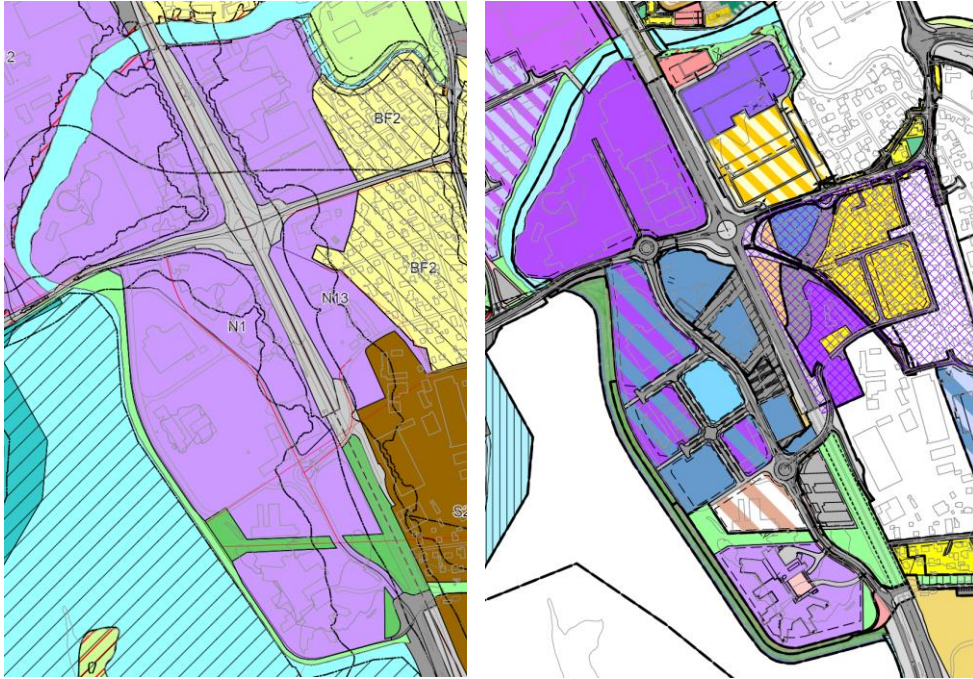
N3:



Området ble behandlet i utvalg plan og miljø sak 196/2022: Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum. Området er vist til næring i gjeldende KPA, men er regulert til bolig. Området vil foreslås omdisponert i tråd med reguleringsplanen, jamfør vedtak i saken.

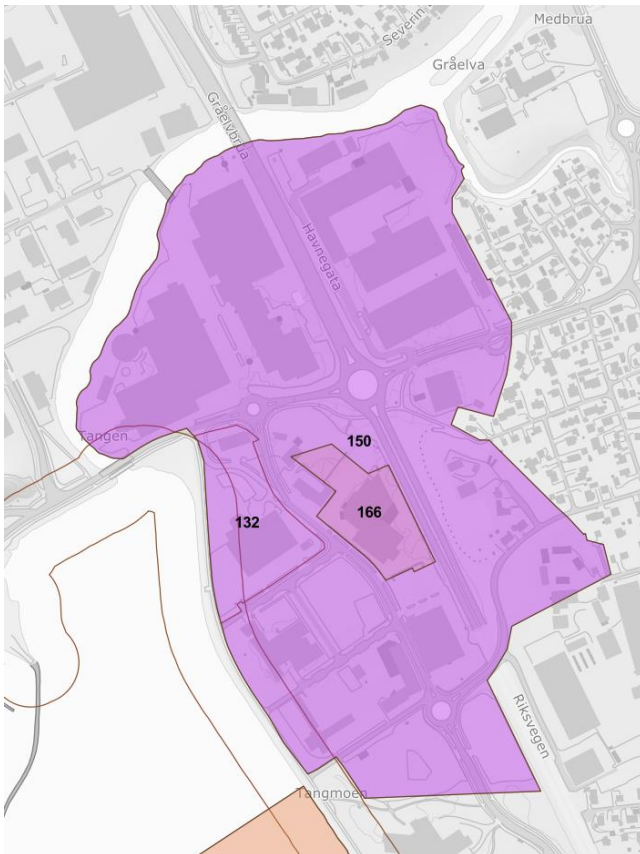
Tangen N1, N13 m.m:

Innspill innenfor området: 132, 150, 166.



Kommunedirektøren har valgt å se på hele næringsområdet sør for Gråelva under ett. Dette er et stort område med mange ulike interesser. I gjeldende planer er området primært avsatt til næringsformål, med noe tillatt handel. Utviklingen i området har gått i en annen retning, med etablering av blant annet universitetscampus og hotell. Det er derfor behov for å gjøre en ny helhetlig vurdering av hva slags utvikling man ønsker i disse områdene.

Følgende innspill berører området:



Innspill 132: Ønske om kombinert formål: Kontor, næringsarealer herunder restaurant og handel, parkering og bolig, støttefunksjoner til Nord Universitet.

Innspill 150: Ønske om kombinert formål: Forretning og næring.

Innspill 166: Innspill til bestemmelsene: Foreslår en oppmykning av hva slags handel som tillates innenfor området. Ber om like bestemmelser for hele området for å unngå konkurransevridning.

I november 2022 mottok kommunen en mulighetsstudie for Tangen. Dette er i stor grad en videreutvikling av innspill 132, men tar for seg hele det aktuelle området.

Grøntdrag:

Før man kan vurdere hva slags utbygging som er ønskelig på Tangen, må det avklares hvilke områder som ikke skal bygges ut. Etter hvert som dette området videreutvikles, vil det bli stadig viktigere å ta vare på de offentlig tilgjengelige grønne områdene. Særlig gangveien langs sjøen er viktig, da dette er et av få områder langs sjøen som er universelt utformet og dermed tilgjengelig for alle. I gjeldende kommuneplan er det bare arealet på utsiden av gangveien som er avsatt til grøntformål. Slik dagens plan er utformet risikerer man at alt arealet på landsiden av stien blir bygd ned, noe som vil redusere kvaliteten på området betraktelig. Kommunedirektøren foreslår å utvide grøntsonen langs strandlinja til regulert byggegrense, uten å endre selve byggegrensa. På den måten tydeliggjør man at alt areal på sjøsiden av byggene skal være en del av den offentlig tilgjengelige strandsonen. En slik endring vil ikke redusere utbyggingsarealet i området.

Langs Gråelva bør det vises en kantsone for å ivareta det biologiske mangfoldet i og langs elva. For øvrig grønnstruktur i området anbefaler kommunedirektøren at den videreføres som i gjeldende plan.

Tilgjengelighet:

I dagens situasjon er tilgjengeligheten for gående og syklende fra sentrum og jernbanestasjonen begrenset av krysningpunktene over jernbanen. Det kan oppleves som langt og kronglete å komme seg fram, hvilket øker terskelen for å velge disse transportformene.

Til gjengjeld er området lett tilgjengelig med bil fra hovedveinettet, og det er lagt godt til rette med store parkeringsflater, slik at det er lett å velge bil når man skal til dette området.

Det skal etableres et nytt krysningpunkt for gående og syklende ved Stjørdal stasjon. Dette vil redusere reiseveien for disse trafikantgruppene betraktelig, og knytte byen tettere til vannet. Dette krysningpunktet er viktig for at kommunen skal nå målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. De videre vurderingene tar utgangspunkt i situasjonen når krysningpunktet er etablert.

Det er etablert ny rundkjøring i krysset Wessels veg - Havnegata. Dette gjør adkomsten til Wessels veg fra nord vesentlig bedre, særlig for store kjøretøy. Det bedrer også trafikkflyten i området, da færre biler blir stående og vente på å kunne svinge til venstre.

I Havnegata øst for E6 er det utfordringer med tilbakeblokkeringer. Her blir biler stående i kø, noen ganger ut på E6, i påvente av en luke for å kunne svinge til venstre inn til Havnegata 12 og 14. Dersom man skal øke aktiviteten på næringsområder med adkomst fra Havnegata øst for E6 vil det være behov for å stille krav knyttet til utbedring av trafikksituasjonen.

Bolig:

Et vesentlig spørsmål det må tas stilling til er om det skal åpnes for boligbygging på hele eller deler av området. Her er det flere momenter å ta tak i.

Områdene langs E6 og Havnegata er ikke egnet til bolig på grunn av støy og forurensning. Det bør derfor ikke tillates boliger i bebyggelsen nærmest disse veiene. Dette hensynet gjelder i mindre grad området langs Tangtunnelen.

Det bør også tas hensyn til eksisterende industri. Glava er en virksomhet som har drift hele døgnet, hele året. Denne typen virksomhet trenger avstand til nærmeste bolig. I dag er de nærmeste boligene småhusbebyggelse som i stor grad er skjermet av eksisterende næringsbygg. Skal det bygges høyere bør avstanden til industrien være større. Etter dialog med Glava anbefaler kommunedirektøren at det ikke åpnes for boliger nord for rundkjøringa Elvegata- Wessels veg.

Tangenområdet slik det er i dag er et område med stor omstillingsevne når næringslivets behov endres. Dette er en styrke, og en verdi som er verdt å ta vare på slik at Stjørdal er et attraktivt alternativ for nye etableringer også i framtida. Boliger vil redusere denne fleksibiliteten. Bygg med boliger er vanskeligere å bygge om for å tilpasses nye behov. Boliger begrenser også til en viss grad bruken på omkringliggende areal, fordi de er følsomme for støy, støv osv. Enhver by trenger areal til andre ting enn boliger, og Tangen fungerer godt til dette. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det ikke åpnes for boliger på arealet avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende KPA.

Dersom det likevel er et ønske om å åpne for boliger på Tangen, bør dette begrenses til arealene lengst sør, vest for Tangtunnelen. Dette er områdene der det i størst grad er mulig å oppnå god bokvalitet. Et alternativ er i så fall å omdisponere denne delen av Tangen til sentrumsformål. Det bør stilles krav til at det ikke etableres boliger på bakkeplan ut mot grøntområdene. Når man etablerer boliger på bakkeplan vil ofte de nære grøntområdene oppleves som private, og de blir dermed mindre attraktive for resten av byens befolkning. Dersom man i stedet etablerer butikker, kafeer o.l. på bakkeplan vil området kunne bli mer attraktive for flere.

Næring:

Området nord for Havnegata og vest for E6 bør beholdes næring. Formålet må sikre at eksisterende virksomheter kan fortsette sin drift. For nye etableringer bør det åpnes for B-næringer. Kommunen har behov for denne typen areal, og området ligger for langt unna stasjonen til at det er egnet for arbeidsplassintensive virksomheter.

Området nord for Havnegata og øst for E6 er heller ikke egnet til arbeidsplassintensive virksomheter, også her på grunn av avstand til det regionale kollektivtilbudet. Næring på dette området bør derfor også begrenses til B-næringer.

Sør for Havnegata bør det åpnes for en blanding av A- og B-næringer. Dette er i tråd med bruken av området i dag. De nordligste delene av dette området ligger litt for langt unna stasjonen med tanke på hva mange er villige til å gå fra kollektivtransport til arbeidsplass. Et vanlig mål på akseptabel gangavstand er 500 meter. Dette tilsvarer omtrent avstanden fra stasjonen til Nord universitet etter at nytt krysningspunkt er etablert. Ettersom det går regionale busser i Wessels gate i rush, kan man utvide område for arbeidsplassintensive virksomheter noe.

Tjenesteyting:

Kommunedirektøren anbefaler at de områdene som åpnes for A-næringer også åpnes for tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal. Dette gjelder blant annet høyere utdanning og tjenester som primært trenger kontorarbeidsplasser.

Tjenester som krever uteoppholdsareal er blant annet grunnskole, barnehager og boligjenester. Disse tjenestene har mange av de samme kravene til nærmiljø som boliger, og områder som er uegnet for bolig er også uegnet for disse formålene.

Handel:

I gjeldende KPA er det åpnet for handel med plasskrevende varer i N1, dvs. området sør for Havnegata og vest for E6. I tillegg er det vedtatt en reguleringsplan for kvartalet nord for Havnegata og øst for E6 som åpner for noe handel.

I høringsforslaget for sistnevnte reguleringsplan var det foreslått å åpne for mer handel. Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen), fremmet innsigelse til planforslaget, med bakgrunn i at denne typen avklaringer burde gjøres i kommuneplanen. Statens vegvesen (SVV) krevde en trafikkutredning som dokumenterte at de ønskede etableringene ikke ville føre til problemer i trafikkavviklingen på E6. Innsigelsen fra Statsforvalteren ble ivaretatt ved at det ble satt et tak på antall forretninger og størrelse på forretningsarealet. Det er siden kommet flere søknader om dispensasjon for å få økt handelsarealet i området.

Som beskrevet over fører etableringene i dette området til trafikale utfordringer, slik SVV var bekymret for. Dersom man øker handelsarealet her, vil trafikken inn til området øke. En rundkjøring eller andre løsninger som kan redusere trafikkutfordringene vil være plasskrevende. Kommunedirektøren kan ikke se at behovet for handelsareal i kommunen er tilstrekkelig stort til at det bør åpnes for mer handel her på nåværende tidspunkt. Det anbefales derfor å tilpasse formål og bestemmelser for området slik at disse er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Området sør for Havnegata og øst for E6 har benevnelsen N13 i kommuneplankartet. Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til arealet. Området ligger rett ved sentrumsområde S2. Kommunedirektøren mener at dersom det skal åpnes for mer handel i denne delen av kommunen er det her det bør gjøres, og ikke lengre nord.

I område N1 anbefales det å tillate handel med plasskrevende varer som i gjeldende plan.

Dersom man skal lykkes med målsetningen om å bygge en by i sentrum er det behov for å styre mest mulig av detaljvarehandelen inn mot sentrum. Det virkemiddelet kommunen har for å oppnå dette er å ha en restriktiv holdning til denne typen etableringer utenfor den mest sentrale bykjernen. Kommunedirektøren anbefaler derfor å begrense handel til handel med plasskrevende varer i disse områdene.

Dersom deler av området skal åpnes for boligbygging bør det vurderes om disse områdene skal disponeres til sentrumsområder der det også tillates dagligvare og annen detaljvarehandel.

Kommunedirektøren anbefaler at områdene nord for Havnegata disponeres til et formål som åpner for B-næring, industri og handel begrenset til det som er avklart i gjeldende reguleringsplaner. Områdene sør for Havnegata disponeres til et formål som åpner for A- og B-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal, og handel med plasskrevende varegrupper. Grøntstrukturen utvides som beskrevet i saken.

Vikaunet/Wergelandsvegen N2:

Innspill innenfor området: 62, 65, 170



Området ligger innenfor 1963-planen, men har ikke egen reguleringsplan utover dette. Deler av området vil bli berørt av reguleringsplanene for Stjørdal stasjon. Det er blant annet ønske om å flytte Innherredsvegen til denne siden av jernbanesporet for å kunne fjerne dagens planovergang.

Følgende føringer gjelder for området:

«Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9

Retningslinje: Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.»

Innspill 62: Ønske om endring til boliger med litt næring/forretning på bakkeplan.

Innspill 65: Ønske om endring til bolig med næring/forretning på bakkeplan mot jernbanen.

Innspill 170: Ønske om å tillate en større boligandel, også på bakkeplan. Også ønske om høyere og mer presis utnyttelsesgrad.

Ettersom bestemmelsene for området åpner for bolig er det vurdert at de foreslåtte endringene ikke er av en art som krever KU og ROS.

I gjeldende kommuneplan er fremtidig trase for Innherredsvegen vist med linjeformål. Dette er en vanlig måte å vise framtidig infrastruktur på når nøyaktig plassering og arealavsett ikke er avklart enda. Kommunedirektøren forventer at det pågående reguleringsarbeidet på Stjørdal stasjon vil gi tilstrekkelige avklaringer til at nødvendig areal til ny veitrase kan sikres i revidert kommuneplan. Det bør komme tydelig fram i ny plan at dette arealet ikke skal bygges ned. Den videre vurderingen tar derfor kun for seg de arealene som ikke blir berørt av framtidig vei.

I gjeldende kommuneplan er det ikke samsvar mellom arealformål og bestemmelsene for området. Kommunedirektøren har valgt å vurdere egnethet for alle sentrumsformål, uavhengig av hva gjeldende plan åpner for.

Bolig: Området er utsatt for støy fra jernbanen allerede i dag. En omlegging av Innherredsvegen og den planlagte økningen i togavganger vil øke støybelastningen. Fasader

i vest vil trolig havne i rød støysone. Denne delen av området er dermed uegnet for boliger.

Med riktig utforming av bebyggelsen kan det være mulig å få til boliger med tilfredsstillende støyforhold i øst. Dette forutsetter sannsynligvis en skjermende bebyggelse med andre funksjoner mot vest. En slik skjermende bebyggelse vil påvirke solforholdene i området, og det kan bli utfordrende å etablere tilstrekkelig gode felles uteoppholdsareal.

Næring: Området ligger nært regionalt kollektivtilbud, og er derfor godt egnet til kontorarbeidsplasser og annen A-næring. Det er boliger på alle sider av området, og det er derfor uegnet for virksomheter som støyer, støver, lukter o.l. Lager og produksjonsbedrifter som ikke medfører ulemper for omgivelsene kan tillates.

Handel: I gjeldende plan tillates handel med plasskrevende varer. Kommunedirektøren ser ingen grunn til å ikke videreføre dette. I tillegg bør det åpnes for dagligvarehandel i området, da denne delen av sentrum mangler nærbutikk. Området ligger for langt unna den sentrale sentrumskjernen til at det bør åpnes for generell detaljhandel her.

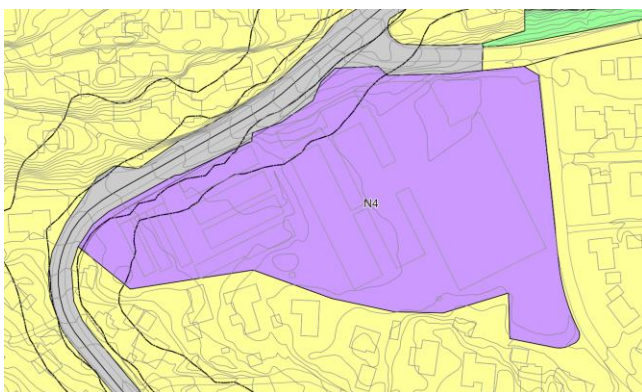
Tjenesteyting: På grunn av støysituasjonen er området uegnet for undervisning, barnehage og andre tjenesteformål som trenger uteoppholdsareal. Treningscenter, frisør og tjenesteyting som primært trenger kontorlokaler bør kunne tillates.

Basert på begrensningene beskrevet over anbefaler kommunedirektøren at området ikke disponeres til sentrumsformål, men til et kombinertformål med bestemmelser om hvilke funksjoner som tillates innenfor området.

Kommunedirektøren anbefaler at det ikke åpnes for boligbygging i området. Som beskrevet over vil det være utfordrende å bygge boliger med tilfredsstillende støy- og lysforhold. Kommunen har god boligkapasitet i byområdene, så det er ikke behov for boligbygging her. Boligbygging reduserer muligheten til å endre området i tråd med næringslivets behov, og kommunen har større behov for fleksible areal for handel og næring enn for mer boligareal.

Kommunedirektøren anbefaler å disponere området til et kombinertformål som åpner for dagligvarehandel, handel med plasskrevende varer, A-næring, lager og mindre produksjonsbedrifter, samt tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal.

Gartneriet Vikan N4:



Området ble behandlet i utvalg plan og miljø sak 196/2022: Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum. Området er vist til næring i gjeldende KPA. Kommunen har mottatt et planinitiativ med ønske om å omregulere området til boligformål. Området vil foreslås omdisponert til bolig, jamfør vedtak i saken.

Evja N6, N9 m.m:

Innspill innenfor området: 94, 167, 168



Området langs Husbyfaret og Øyanveien var tidligere et typisk B-næringsområde, men der handel med plasskrevende varer var tillatt. Over tid har området utviklet seg til å ha mer handel og publikumsrettet virksomhet, men det er fortsatt enkelte næringsvirksomheter igjen. Fagerhaug kristne skole og Fagerhaug International School er også blant de nye etableringene siden sist kommuneplanrullering. Sør for N9 ligger det fjernvarmeanlegg m.m.

Dette er et område der det er behov for en opprydding i arealformål og klargjøring av hva slags utvikling kommunen ønsker å legge til rette for. N6 er vist til næring i gjeldende kommuneplan, mens N9 er vist til forretning. Med unntak av østre del av N6 er alle arealene regulert til kombinertformål.

Det er kommet inn tre innspill i dette området.

Innspill 94 er et innspill om bolig, og ble behandlet i sak 196/2022. Det ble vedtatt å ikke ta innspillet til følge, med unntak av den delen av innspillet som ligger innenfor N6. Vurdering av denne delen ble utsatt til denne saken.

Innspill 167 og 168 er begge innspill til bestemmelsene for N9. Det pekes på at det blant annet er etablert to dagligvareforretninger og en sportsbutikk innenfor området, og at bestemmelsene i KPA bør reflektere dagens bruk. Det foreslås også å gå bort fra kravet om områderegulering for området.

Ettersom innspill 167 og 168 ikke er innspill om endret arealbruk er det ikke utarbeidet KU og ROS for disse innspillene.

En viktig faktor i vurderingen av hva området er egnet for er tilgjengelighet. Området er lett tilgjengelig med bil. Det er over 500 meter å gå til nærmeste busstopp med regelmessige avganger.

Sør for E14, langs Øyanveien, er det gang- og sykkelvei, med undergang under E14. Langs Husbyfaret mangler det et tilbud for gående og syklende. Det er tilrettelagt for gående og syklende på vestsiden av N9, men det er ikke tilrettelagt adkomst herfra til butikkene. Det finnes tråkk, men disse er ikke universelt utformet, og på grunn av høydeforskjellen vil dette ikke være et aktuelt alternativ for mange.

N6 mangler fortau i dag, men dette er tatt inn som et rekkefølgekrav i reguleringsplanen for området.

KU og ROS for innspill 94 viser at N6 ligger i et aktsomhetsområde for flom fra Evjegrøfta. Dette betyr at det vil måtte gjøres særlige vurderinger av dette temaet i reguleringsplanene, men at det trolig vil være mulig å gjøre tiltak for å redusere risikoen nok til at det er forsvarlig å bygge der.

Kommunedirektøren mener riktig arealformål for N6 og N9 er et kombinertformål som åpner for både handel og næring. Dette er også i samsvar med kommuneplanbestemmelsene i gjeldende plan. Det er ingenting i utredningene som tilsier at det ikke kan åpnes for boliger på den uregulerte delen av N6, men behovet for sentrumsnære næringsstomter er større enn behovet for mer boligareal. Det anbefales derfor ikke å omdisponere området til boliger. Arealene langs Husbyfaret og Øyanvegen er støyuutsatte, og det anbefales ikke å omdisponere arealene til sentrumsformål eller annet formål som åpner for bolig her.

Det må avklares hvilke typer handel og næring det skal åpnes for. Funksjoner som har behov for biltilgjengelighet, men som i mindre grad har behov for tilgjengelighet med andre transportmidler bør prioriteres. Når det kommer til næring, bør dette begrenses til B-næringer. Kontorer og andre arbeidsplassintensive virksomheter bør ligge slik at de er lett tilgjengelige fra det regionale kollektivtilbudet.

Når det kommer til handel er kommunedirektøren enig i at det bør åpnes for dagligvareforretninger her. Som hovedregel bør dagligvareforretning lokaliseres slik at flest mulig kan gå eller sykle til sin nærbutikk. Men det bør også finnes et tilbud for de som ønsker å storhandle. Dette området ligger lett tilgjengelig fra de delene av byen som ikke har dagligvareforretning i gangavstand, og har den nødvendige infrastrukturen til å kunne håndtere denne typen trafikk. Butikkene her fungerer også som nærbutikk for Prestmoen og boligområdene øst for Ringvegen.

Kommunedirektøren fraråder å åpne for andre typer detaljvarehandel i dette området. Dersom man skal lykkes med målsetningen om å bygge en by i sentrum er det behov for å styre mest mulig av detaljvarehandelen inn mot sentrum. Det virkemiddelet kommunen har for å oppnå dette er å ha en restriktiv holdning til denne typen etableringer utenfor den mest sentrale bykjernen. Kommunedirektøren anbefaler derfor å begrense handel til dagligvare og handel med plasskrevende varer.

Kommunedirektøren anbefaler å omdisponere N6 og N9 til et kombinertformål som åpner for B-næring, handel med plasskrevende varer og dagligvarehandel.

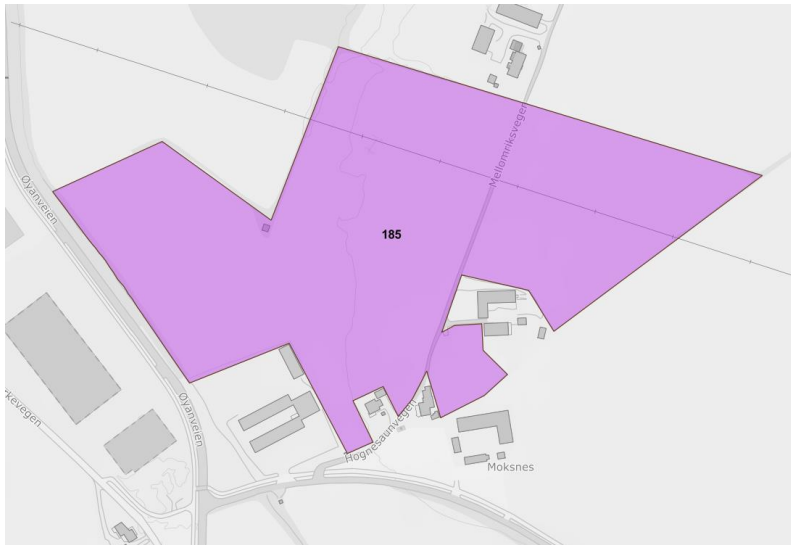
Veisletta N10, N15:



Reguleringsplan for Øymoen-Veisletta næringsareal (1-254) ble sist revidert i 2019, og er deretter begynt utbygd i tråd med denne planen. Kommunedirektøren anbefaler at avgrensning og arealformål for N10 justeres i tråd med reguleringsplanen.

N15 er vist til næring, men er ikke regulert. Kommunedirektøren anbefaler at området videreføres som i gjeldende KPA.

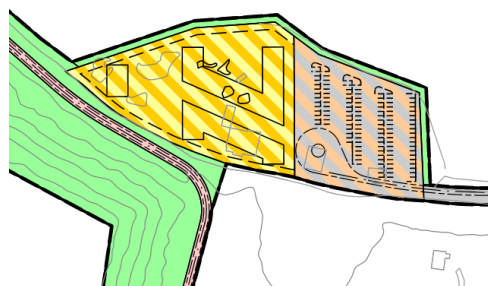
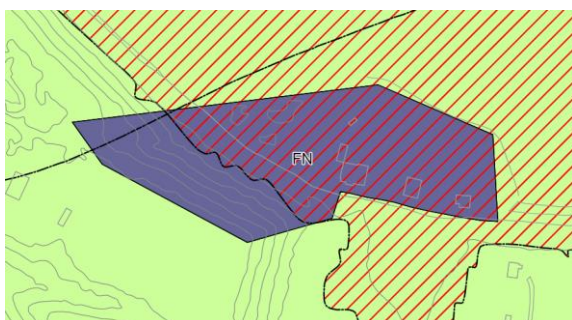
Utvidelse Veisletta, innspill 185:



Foreslått arealbruk er næringsbebyggelse (industri, lager, annen næring) og andre typer bebyggelse og anlegg, som gjerne knytter seg til gårdsrelatert virksomhet og grønn energi.

Innspillet ligger i sin helhet på dyrkamark, og er en del av et større sammenhengende landbruksområde. Slike områder bør bare omdisponeres dersom det er et stort samfunnsmessig behov som det ikke er mulig å finne alternativ plassering for. Kommunen har andre næringsområder som ennå ikke er utbygd. Den typen aktivitet som er foreslått trenger ikke ligge i umiddelbar nærhet til byområdet, og kan derfor henvises til allerede avklarte områder. Når det kommer til gårdsrelatert virksomhet, kan dette normalt håndteres innenfor LNFR-formålet. Kommunedirektøren anbefaler derfor å ikke omdisponere dette området på nåværende tidspunkt.

Prestmoen kulturpark, FN:



Utvalg plan og miljø ba i sak 195/2022 om at Prestmoen kulturpark ble vurdert i sammenheng med øvrig areal for handel og næring i sentrum. Gjeldende reguleringsplan for området er 1-233 Prestmoen kulturpark, vedtatt 28.11.2013. Området er regulert til kombinert fritids- og turistformål/landbruk, og parkering/landbruk, med bestemmelser om at området skal tilbakeføres til landbruksformål senest 3 år etter at driften opphører.

Det er ikke samsvar mellom arealavsett i gjeldende KPA og regulert areal. For de videre vurderingene tar kommunedirektøren utgangspunkt i det arealet som er regulert. Dersom området skal omdisponeres til et arealformål som åpner for handel og/eller næring er det denne avgrensningen som bør benyttes. Det øvrige arealet inkluderer gang- og sykkelveien

forbi området og skråningen på andre siden av gang- og sykkelveien. Dette arealet bør tilbakeføres til LNFR-formål.

Det er ikke utarbeidet KU og ROS for området. Disse utredningene må gjøres før planen sendes på høring dersom området blir vedtatt omdisponert. Under følger en kort vurdering av de temaene kommunedirektøren anser som relevant for å kunne si om området bør omdisponeres eller ikke.

Vassdrag: Det går en bekk langs sørsiden av området. Det må settes av tilstrekkelig kantsone langs bekken, og det kan ikke tillates aktivitet som kan føre til forurenset avrenning ut i bekken. Det er også registrert flomfare i området.

Landbruk: Området er ikke dyrket i dag, men har bestemmelser om at det skal tilbakeføres til landbruk etter endt drift. Nydyrking på slike områder gir økt landbruksareal uten at det går på bekostning av hensynet til natur. Arealet ligger i direkte tilknytning til større sammenhengende landbruksareal, hvilket også er positivt.

Det er usikkert hvor god produktivitet det er mulig å oppnå dersom området dyrkes opp. Ingen av de historiske flyfotoene viser området som oppdyrket. Arealet ligger i en gammel elvesving, og de oppdyrkede delene av den gamle elvestrengen er tydelig våtere enn omkringliggende områder.

Tilgjengelighet: Ydstinesvegen er nylig oppgradert, og har nå bæreevne til å tåle en viss tungtrafikkandel. Veien er fortsatt smal, og uten tilrettelegging for gående og syklende. I dag er det to eiendommer som har utkjøring til Ydstinesvegen mellom kulturparken og E14. I reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs E14 er en del av direkteutkjøringene til E14 erstattet med utkjøring via Ydstinesvegen, slik at antall berørte eiendommer vil bli noe større. Økt trafikk langs Ydstinesvegen er uheldig med tanke på trafiksikkerheten.

På vestsiden av området ligger en gang- og sykkelvei fra Prestmoen til Haraldreina skole. Dette er et trafiksikkert alternativ for eiendommene på sørsiden av utkjørselen fra kulturparken, og disse vurderes derfor som mindre berørt av en eventuell omdisponering.

Dersom området skal omdisponeres bør det ikke åpnes for besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter. Det finnes ikke et kollektivtilbud i området, og det er ikke ønskelig med stor økning i trafikken på Ydstinesvegen. Plassering og størrelse på området gjør det heller ikke egnet for industri og andre typiske C-næringer.

Det er noen utfordringer knyttet til en omdisponering av området, men de fleste av disse kan håndteres gjennom reguleringsplan. Kommunedirektøren ser derfor ingen grunn til å fraråde omdisponering av område regulert til kombinertformål i gjeldende reguleringsplan. Tillatt formål bør begrenses til B-næring.