



Fleradressert

Vår saksbehandler  
Anna Planting

Vår ref.  
2023/8778  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
11.03.2024

## Tulluan gnr/bnr 537/2 og 553/1 m.fl., endring av reguleringsplan (r20230002)

### Ny begrenset høring

Ovennevnte forslag til endring av plan var på begrenset høring i perioden 18.09.-11.10.2023. Bakgrunnen for planendringen er at avkjørsler til planområdet mangler i gjeldende plan etter bygging av ny fv 704. Den forrige høringen foreslo to adkomster, en fra ny fv 704 og en fra Vassfjellvegen. Dokumentene til den forrige høringen kan leses [her](#). Det er ikke fattet vedtak i saken etter forrige høring.

Den gjeldende planen er detaljregulering k2003007 *Næringsområde Tulluan*, vedtatt 26.03.2009. Nytt plannavn er r2023002 *Tullan gnr/bnr 537/2, endring av reguleringsplan*. Forslagsstiller er Søbstad AS og forslagsstiller er Selberg Arkitekter AS.

Byplankontoret ser behov for å gjøre nye endringer i planen for å tydeliggjøre aktuell arealbruk. Et nytt underformål i arealformålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA) legger til rette for regionalt ettersorteringsanlegg for husholdningsavfall. Antallet avkjørsler reduseres fra to til én etter høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune. Planendringen sendes derfor på ny begrenset høring til de som berøres direkte av endringene.

### Endringer i planforslaget

Det foreslås to endringer i planforslaget etter forrige høring:

- 1) Nytt underformål «Øvrige kommunaltekniske anlegg» legges til under kombinert formål Kontor/Industri/Lager (KBA). I bestemmelsene presiseres at det nye underformålet omfatter avfallssorteringsanlegg.
- 2) Antallet avkjørsler til området reduseres fra to til én. Adkomst fra Vassfjellvegen (fv 6702) fjernes fra planforslaget slik at adkomst til planområdet skjer kun fra fv 704.

Det er ønske om å etablere et ettersorteringsanlegg for husholdningsavfall på planområdet (SESAM). Avfallet transporteres i lastbiler til anlegget fra hele Midt-Norge. Transport fra anlegget videre til forbrenningsanlegg og materialgjenvinning vil foregå med containervogntog. Anlegget har behov for et vegsystem med god kapasitet og adkomstveger med god linjeføring.

I tillegg de to hovedendringene er det gjort mindre justeringer i bestemmelsene, i hovedsak for å oppdatere gjeldende plan til dagens standard:

- Overvannshåndtering, kjøreadkomst, internveier, fortau, gatebelysning, fotgjengeroverganger inkluderes i utomhusplanen.
- Bestemmelse om eksisterende vegetasjon presiseres.
- Hensynssone ras- og skredfare tas ut og erstattes med henvisning til at sikkerhet mot kvikkleireskred ihht NVE-veileder 1/2019, eller senere revisjoner av denne, skal være dokumentert for hele planområdet før tillatelse til første tiltak innen planområdet gis.
- Bestemmelse for teknisk plan for vann- og avløp utvides med at det ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.
- Bestemmelse om rensedbasseng presiseres med at sedimentasjonsbasseng og tilhørende sandfangskum skal kunne tømmes ved behov.
- I bestemmelse for regulert formål Kontor/Industri/Lager (KBA) legges det til at det kan etableres felles avkjørsler, interne gangveier og parkeringsareal innenfor regulerte formålsgrenser. Internveier skal opparbeides med fortau. Gangvei skal etableres fram til formålet BG. Bestemmelsen, sammen med nye krav i utomhusplan, tilrettelegger for myke trafikanter og tas inn som tiltak mot at «Ulykke med mye trafikanter» er definert som uønsket hendelse i ROS-analysen.
- Adkomstveien fra fv 704 endres fra offentlig til felles kjøreveg. Teknisk godkjenning av offentlig samferdselsanlegg tas dermed ut.

### **Byplankontorets vurdering av endringene**

Siden planområdet i gjeldende plan er regulert til kombinert formål Kontor/Industri/Lager med tilhørende trafikk, støy, store bygningsvolum m.v., vurderer byplankontoret at konsekvensene av å legge til underformålet øvrige kommunaltekniske anlegg, ikke representerer en vesentlig endring utover de virkningene som allerede ligger i vedtatt arealbruk.

Anlegget har høy brannfare og ROS-analysen (vedlagt) argumenterer for at det trengs to avkjørsler for å sikre tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy. Ifølge ROS-analysen reduseres risikoen for liv og helse ned fra rød klasse til gul klasse med to avkjørsler. Trøndelag fylkeskommune som veieier uttalte imidlertid i sin merknad til forrige høring, at de er negative til flere enn én avkjørsel til området (uttalelse 9.10.2023). Fylkeskommunens tilbakemelding ble etterkommet.

Det bemerkes at det ikke er besluttet om anlegget for regional avfallssortering skal etableres på Tulluan, selv om planendringen åpner for denne muligheten. Byplankontoret har ingen innvendinger til fylkeskommunens vurdering av at næringsområder generelt sett bør planlegges med én adkomst. Byplankontoret bemerker videre at dersom regionens ene avfallssorteringsanlegg etableres her, og nærmere erfaringer viser at det er et spesielt behov for to avkjørsler som følge av dette, vil det være mulig å vurdere en avkjørsel fra Vassfjellvegen på et senere tidspunkt i en egen prosess.

Byplankontoret vurderer at lokaliseringen kan være egnet for etablering av et regionalt avfallssorteringsanlegg. Det legges da særlig vekt på beliggenheten nært Trondheim hvor mye av avfallet skal transporteres fra. Det legges videre vekt på at ny Fv 704 vil være godt egnet til å håndtere trafikken til området.

Øvrige mindre justeringer vurderer byplankontoret som positive.

Det er byplankontorets oppfatning at de foreslåtte endringene i liten grad påvirker gjennomføring av planen, og at de heller ikke går utover hoveddrammene i planen, eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Saken sendes derfor ut på høring til berørte myndigheter og parter.

#### **Eventuelle bemerkninger til endringene**

Høringen gjelder bare endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Tidligere innkomne merknader til forslag til endring av plan er vurdert i dette forslaget.

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no) **innen den 12.4.2024**. Høringsdokumentene til denne høringen kan også sees på [kommunens nettsider for planer på høring](#).

Spørsmål kan rettes til saksbehandler Anna Planting på tlf.: 45203952.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Anna Planting  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Plankart 23.02.2024

Bestemmelser 010.3.2024

ROS-analyse 22.11.2024

Utfyllende info om Sesam 12.02.2024