



Reguleringsplan for Tungavegen 26, gnr/bnr 15/27 m.fl

PLANBESKRIVELSE

Utgave: 2

Dato: 09.01.2018

DOKUMENTINFORMASJON

| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Oppdragsgiver: | Tungavegen 26 AS |
| Rapporttittel: | PLANBESKRIVELSE |
| Utgave/dato: | 2/ 09.01.2018 |
| Filnavn: | Planbeskrivelse .docx |
| Oppdrag: | 605217-01–Tungavegen 26 Reguleringsplan med KU |
| Oppdragsleder: | Diana van der Meer |
| Avdeling: | Plan og urbanisme |
| Fag | Reguleringsplan |
| Skrevet av: | Ida Haukeland Janbu |
| Kvalitetskontroll: | Diana van der Meer |
| Asplan Viak AS | www.asplanviak.no |

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Tungaveien 26 AS for å utarbeide reguleringsplan med konsekvensutredning for Tungaveien 26.

Kjell Håvard Nilsen har vært oppdragsgiverens kontaktperson for oppdraget. Jon Simenstad (IKEA Centres Norge AS) og Therese Karlsen (Coop Midt Norge) har også deltatt i arbeidet.

Diana van der Meer har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

09.01.2018

Diana van der Meer
Oppdragsleder

Ida Haukeland Janbu
Kvalitetssikrer

INNHALDSFORTEGNELSE

| | | |
|---|-------------------------------------------------------|----|
| 1 | Bakgrunn | 4 |
| 2 | Planstatus og rammebetingelser..... | 5 |
| 3 | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold..... | 7 |
| 4 | Beskrivelse av planforslaget | 13 |
| 5 | Virkninger av planforslaget | 19 |
| 6 | Planprosess og innkomne innspill | 26 |

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for omdisponering av området fra næringsmiddelindustri til annen lager-, industri-, kontor- og handelsvirksomhet.

Coop Midt-Norge som eier har lenge lett etter egnet lokalisering for å erstatte dagens lokalisering i City Lade. Coop Obs Bygg på Lade er en stor utfordring mht. logistikk for kunder og byggevarer og anlegget er for lite i forhold til behovet. Coop Midt-Norge etablerte ny Coop Obs Bygg på Tiller i 2014 med innebyggede lagerområder for trevare med «drive through» for opplasting på bil og henger for kunder. Tilsvarende anlegg ønskes etablert på deler av eiendommen Tungaveien 26.

Eksisterende bygningsmasse på tomta tilknyttet Nortura er «skreddersøm» for slakterivirksomheten som har vært tidligere og følgelig er bygningsmassen lite egnet for andre leietakere. Dermed ønsker eier å sanere bygningsmassen og gjøre klart for ny bygningsmasse. Nortura solgte eiendommen før flyttingen til Sveberg med tilbakeleie av lagerkapasitet i Tungaveien 26. Leieavtalen går ut i 2016, og Nortura var komplett utflyttet pr juni 2017. Riving av bygningsmassen er nå igangsatt.

Dagens kontorbygg i sørøst (Analysesenteret) foreslås bevart. Resterende del av eiendommen reguleres til lager- og industriformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Det legges ellers til rette for gode sammenhenger med omgivelsene, med forbedret gang- og sykkelvegnett, et felles torg og regulering av grønnstruktur langs E6 i samsvar med kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av tiltakshaver Tungaveien 26 AS. Selskapet er eid av Coop Midt-Norge SA og IKEA Centres Norge AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Under behandlingen av KPA i bystyret 21. mars 2013 ble det protokollført egen flertallsmerknad for eiendommen. I bygningsrådets møte 1. september 2015 sak 15/45678 ble det fattet følgende vedtak som også henviser til flertallsmerknaden fra behandlingen av KPA:

Vedtak:

I forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel i bystyret 21.3.13 ble det flertall for følgende merknad:

”Det gamle slakteriet i Tungaveien 26 er i dag under avvikling, og eierne har startet et eget planarbeid med konsekvensutredning med tanke på å utvikle tomten til annet enn industriformål. Et nytt planforslag vil mest sannsynlig inneholde forslag om andre formål enn dagens. Da dette er et område som er i sterk endring og nye planer ikke per i dag er utredet, mener merknadsstillerne at det må være opp til behandlingen av den aktuelle reguleringsforespørselen å ta endelig stilling til bruksformål og eventuell fordeling av disse.”

Bygningsrådet har etter dette behandlet et forslag til omregulering av området, som ble avvist. Bygningsrådets flertall begrunnet avslaget i den konkrete saken med at forslaget som var framlagt var for omfattende. Det må imidlertid ikke tolkes som at bystyrets flertallsmerknad ikke lengre er gyldig. Det ligger fortsatt et ønske fra bystyret til grunn om å utvikle området.

1.4 Planprogram/krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanforslaget inneholder et bruksareal på mer enn 15 000 m², og faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 2; planer som alltid skal behandles etter forskriften. Planprogrammet ble lagt ut på høring 28. juni 2016 med høringsfrist 22. august 2016.

Planprogrammet ble fastsatt i Bygningsrådet 20. desember 2016. Vedtak: «Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Tungavegen 26, datert 21.11.2016 og vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.» Planprogrammet avklarer premisene for reguleringsplanen og beskriver hvilke konsekvensutredninger som skal gjennomføres som en del av planarbeidet. Konklusjonene fra konsekvensutredningene er gjengitt i planbeskrivelsen, mens utredningene i sin helhet følger vedlagt.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

Fylkesdelplan NY GIV

Fylkesdelplan Ny Giv omhandler blant annet arealbruk og utbyggingsmønster; fortetting rundt regionale kollektivårer, og lokale service- og forretningstilbud. Det aktuelle området ligger øst for "kollektivbuens" avslutning.

Interkommunal arealplan for Trondheimregionen – IKAP 2

IKAP for Trondheimregionen følger opp og detaljerer NY GIV. IKAP 2 ble vedtatt 13.02.15 og er gjeldende arealplan for regionen. IKAP vider til at byområdet i Trondheim og senterområdene i eksisterende regionale sentra og kommunesentra, skal utvikles i forhold til næring og boliger gjennom fortetting/omforming. Besøks- og arbeidsintensive virksomheter skal i størst mulig grad lokaliseres i de områdene som er best tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots, jamfør abc-prinsippet.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Figur 1 Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune 2012-2024 ble vedtatt 21.03.13 og beskriver det aktuelle området som næringsbebyggelse.

Deler av området nærmest E6-rampe er markert som grønnstruktur i Kommuneplanens arealdel.

Av bestemmelsene til KPA framgår det av § 1.2 at for bestemmelsesområde Tunga gjelder bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012. Det nevnes bl.a følgende:

- Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres i et område avgrenset av Ingvald Ystgaardsveg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkel og gangveger.
- I områder som primært har produksjons- og lagerfunksjoner bør tomteutnyttingen ikke overstige 100 %.
- Det tillates ikke at samlet bruksareal for arbeidsintensive virksomheter overstiger 80.000 m², før kollektivtrafikken har så godt rutetilbud og frekvens at ny utbygging kan forutsette parkeringsnormer tilsvarende midtre sone i arealdelen.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner

- Gjeldende regulering for hoveddelen av området er R0207 Leangen Søndre del av Tungen, Rotvold Østre m.fl., vedtatt 29.06.60. Eiendommen er vist som areal for landbrukets næringsorganisasjoner. Det er også regulert vegareal i samme prinsipp slik som området er opparbeidet i dag.
- På motsatt side av Landbruksvegen ligger IKEA sitt varehus, som omfattes av R0404 Tungavegen 24, gnr.16/13 og Amalienlyst med tilstøtende områder, vedtatt 26.06.00. Landbruksvegen er regulert i denne planen.
- Tomta for Analysesenteret omfattes av R0198b Ladeforbindelsen, Landbruksvegen, gang-/sykkelveg og rampeforbindelse Omkjøringsvegen / Ladeforbindelsen, vedtatt 2.3.1989. Området er satt av til kontor/ industri.

2.3 Tilgrensende planer

- R0207aa Leangen idrettsanlegg, Idrettens Hus, vedtatt 14.12.2000.
- R0207p - Reguleringsplan for del av Leangen Travbane, vedtatt 22.6.1988
- R0207ah - Tungavegen 28 og 30, gnr 15 bnr 18 og 19, vedtatt 30.8.2012
- R20110014 - E6 Omkjøringsvegen Tunga - Rotvoll og søndre del av Haakon VII's gate, vedtatt 29.9.2011
- R20160030 - Detaljregulering av lagerbru over Landbruksvegen, gnr/bnr 15/27, 4/46 og 4/103, igangsatt planarbeid.
- R0198 - Vegforbindelsen mellom Haakon's gt. og Omkjøringsvegen, vedtatt arealplan 20.12.1984
- Øvre Rotvoll, igangsatt planarbeid.
- Brundalsforbindelsen, miljøpakketiltak.
- Leangen Bolig (utbygging av Travbanen), planarbeid skal startes opp.

2.4 Temaplaner

- Felles fylkesplan (2009-2011)
- Fylkesdelplan for areal og transport i Trondheimsregionen (Ny giv) for Trondheimsregionen 2002-2011 (2030)

2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for barn og unge
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

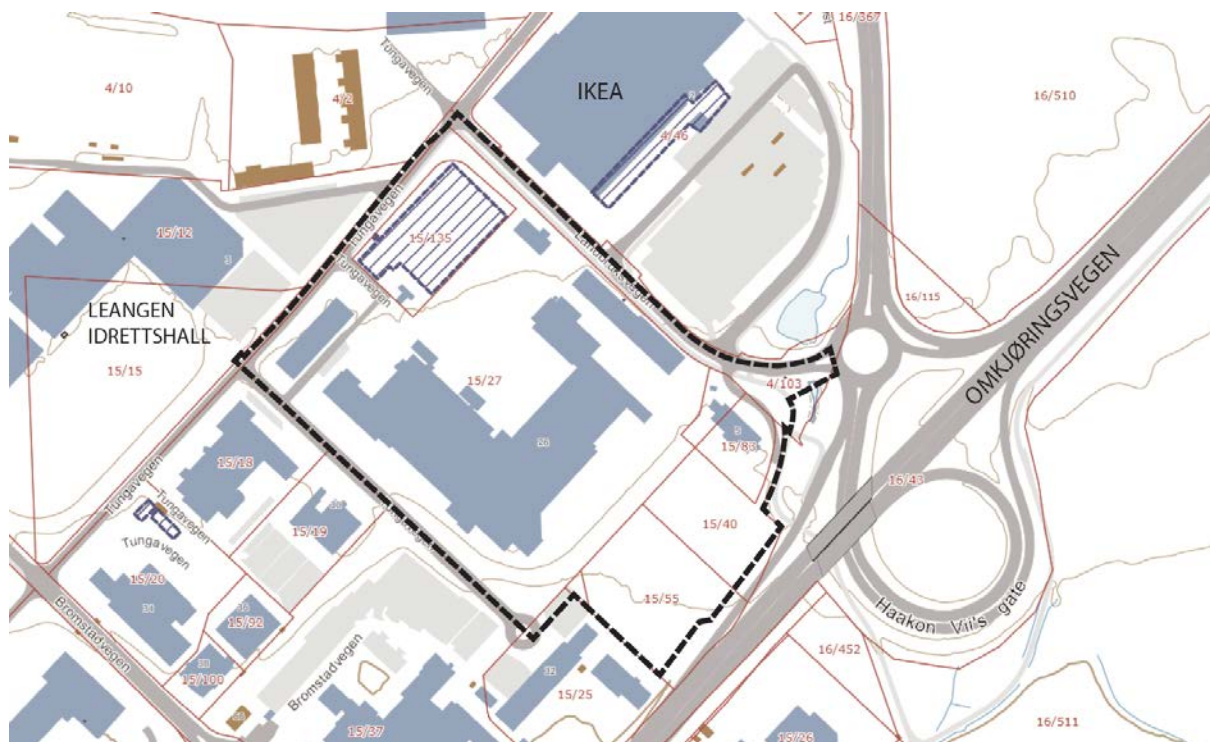
2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Området er vist som byggeområde, næringsformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er delvis i tråd med overordnet plan, men legger også til grunn lager og handel av plasskrevende varer som er i strid med planen. Overordnet grønnstruktur mot omkjøringsvegen videreføres.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Tunga, ca. 4 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av IKEA i nordøst, travbanen og Leangen idrettshall i nordvest, lager- industri- og kontorbebyggelse i sørvest og Omkjøringsvegen i sørøst. Planområdet er på ca. 31.360 m².



Figur 3 Foreslått planavgrensning

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Hoveddelen av eiendommen var tidligere benyttet til deler av Nortura sin virksomhet. Denne har nå flyttet ut, og arbeidet med å rive bygningene er igangsatt. I tillegg inneholder planområdet ubebygde areal/tomt ut mot E6. Nordøst i planområdet ligger Trondheim kommune sitt Analysesenter på festet tomt. Nord i planområdet ligger IKEA sitt helt nye lagerbygg, med bruforbindelse over Landbruksvegen til IKEA.

Eiendommer som inngår i planforslaget:

| Gnr/bnr | Størrelse | Eier | Bruk i dag |
|---------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 4/103 | 7.546 m ² | Trondheim kommune | Landbruksvegen |
| 15/27 | 67.000 m ² | Tungavegen 26 AS | Industri / tidligere utleie Nortura |
| 15/25 | 11.947 m ² | Statsbygg | Undervisning |
| 15/83 | 2.700 m ² | Tungavegen 26 AS | Trondheim kommune v/analysesenteret |
| 15/84 | 1.100 m ² | Tungavegen 26 AS | Trondheim kommune v/analysesenteret |
| 15/40 | 6.000 m ² | Tungavegen 26 AS | Ubebygde |
| 15/55 | 9.000 m ² | Statsbygg | Ubebygde |
| 15/38 | 225 m ² | Tungavegen 26 AS | Ubebygde |
| 15/136 | 6.895 m ² | Bøndernes Salgslag | IKEA lager |

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet utgjør en del av den lineære næringsbebyggelsen langs E6 Omkjøringsvegen på Tunga, og omkranses av Landbruksvegen og Tungavegen. Området nærmest E6 er i dag ubebygde og fremstår som et mindre skogholt på en høyde og fungerer som en buffer mellom veggen og industri-/lagerområdet. Eksisterende bebyggelse er typisk eldre platekledd næringsbebyggelse i 1-2 etasjer inklusive lagerbebyggelse. Planområdet har store asfalterte flater mellom bebyggelsen.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetikk og kulturell verdi

Planområdet ligger i nord/syd retning og har gode solforhold. Bebyggelsen i området er frittliggende strukturer med store åpne arealer rundt seg.

Fremherskende vindretning i Trondheim er vind fra sør og sør-sørvest, som kommer inn dalen fra Heimdal og inn mot sentrum. I sommermånedene fra mai til august er det imidlertid størst hyppighet av vind fra nordvest som dreier rundt Byneset og inn mot sentrum. Vind fra denne retningen er også den sterkeste. Fra nordlig sektor kan vindstyrken komme opp i 10 til 15 m/s, men dette forekommer sjelden og om vinteren. Det meste av tiden er vindstyrken mellom 1 og 5 m/s. Planområdet anses ikke å ligge spesielt værmessig eksponert til.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert verken automatisk fredete kulturminner eller nyere kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Nærmeste interessante område er kulturlandskapet på Rotvoll, som er registrert som helhetlig kulturlandskap.

3.6 Naturverdier

Det er i naturdatabase registrert observasjon av ei vipe nær planområdet, på Åker på Øvre Rotvoll. Observasjonen er gjort i hekketid 27.04.2015. Vipe er fredet (rødliteart, sterkt truet) og en prioritert art i medhold av naturvernloven. Skogholtet mellom Nortura og Omkjøringsvegen er klassifisert som viktig lokal naturtype klasse D. Rett øst for parkeringsplassen ved IKEA er det en bekk og dam (en del av Leangbekken) som ligger åpen over en strekning på ca. 130 meter.

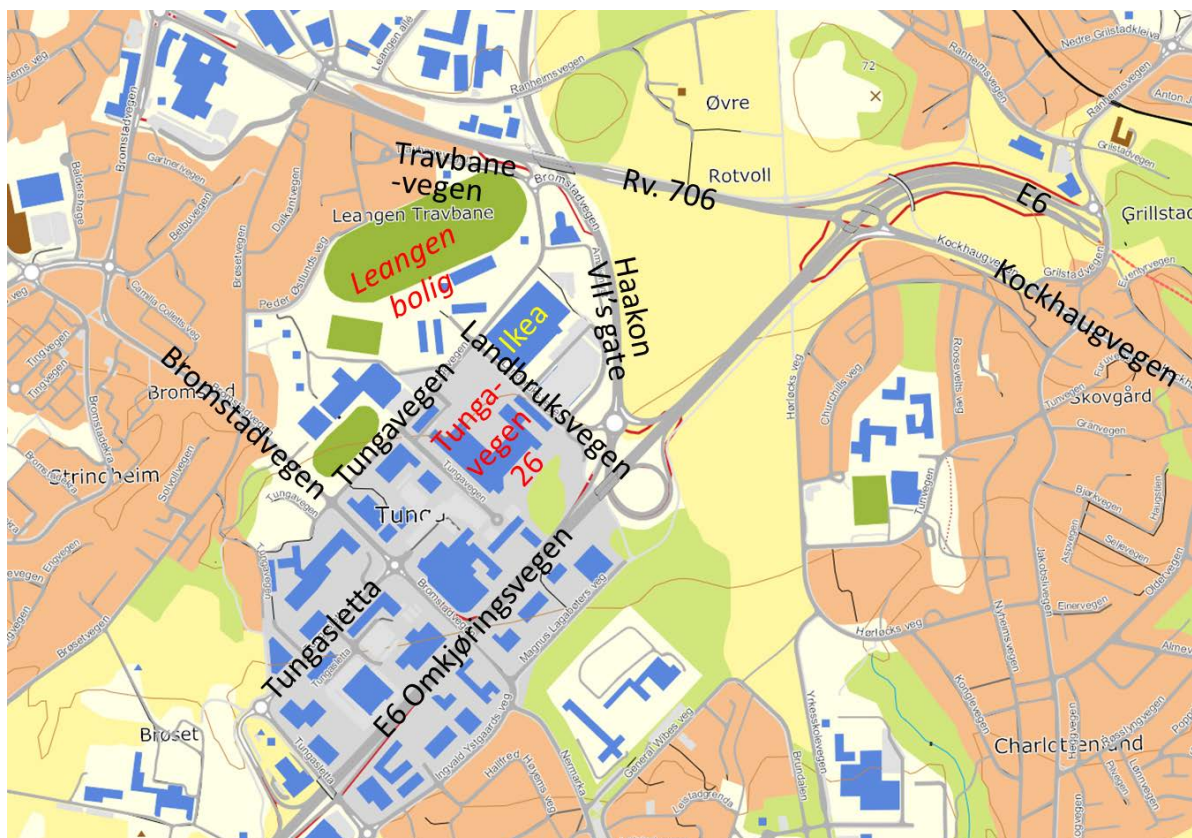
3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger like sørvest for Rotvoll, som er registrert som helhetlig kulturlandskap med stor betydning for friluftslivet. Det er ikke registrert andre viktige områder med rekreasjonsverdi i nærheten.

3.8 Landbruk

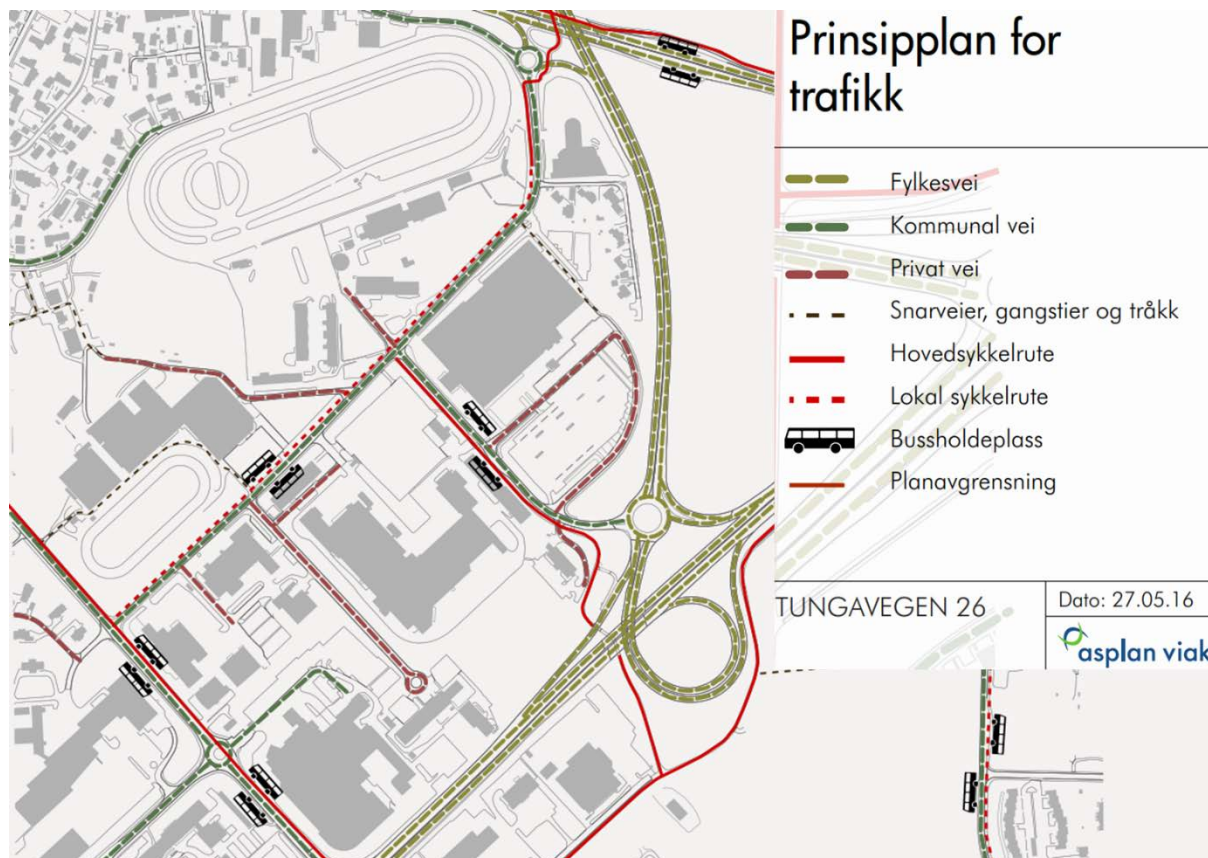
Planområdet ligger like sørvest for Rotvoll, som i dag består av store arealer med dyrkamark.

3.9 Trafikkforhold



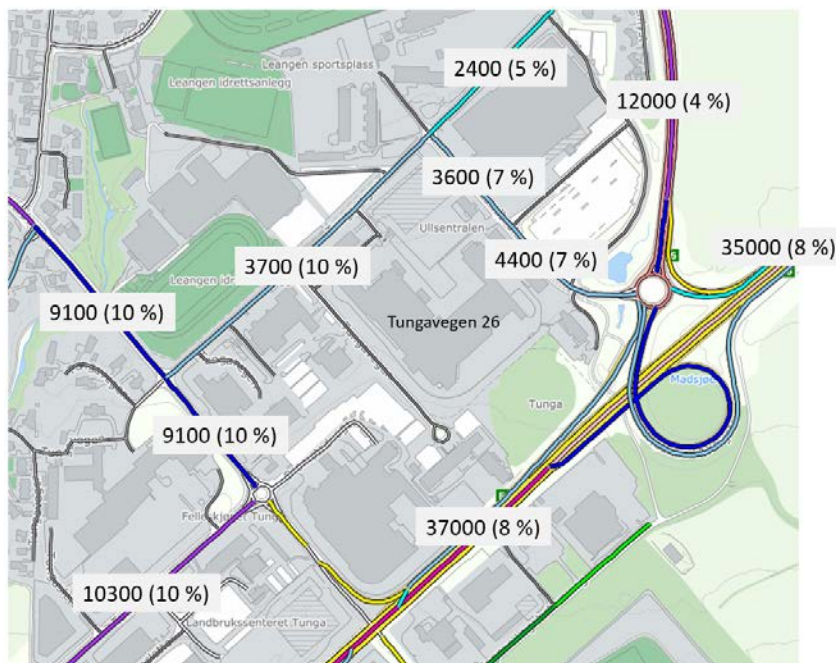
Figur 4 Vegnettet rundt planområdet.

Tungavegen 26 ligger sentralt plassert med kort adkomst fra det overordnede hovedvegnettet i Trondheim øst. Planområdet har i dag adkomst både fra Landbruksvegen og Tungavegen. Landbruksvegen er koblet til E6 Omkjøringsvegen og Haakon VII's gate ved rundkjøring rett øst for planområdet. Tungavegen møter Bromstadvegen vest for planområdet. Tungavegen mot øst fører til Travbanevegen som er en blindveg, og til Haakon VII's gate med rampe kun i sørlig retning. Fra rv. 706 er det direkte vegforbindelse til Tungavegen kun i fra vest. I figuren nedenfor er det vist en prinsippsskisse for trafikk i området rundt Tungavegen 26.



Figur 5 Prinsippskisse for trafikk rundt Tungavegen 26

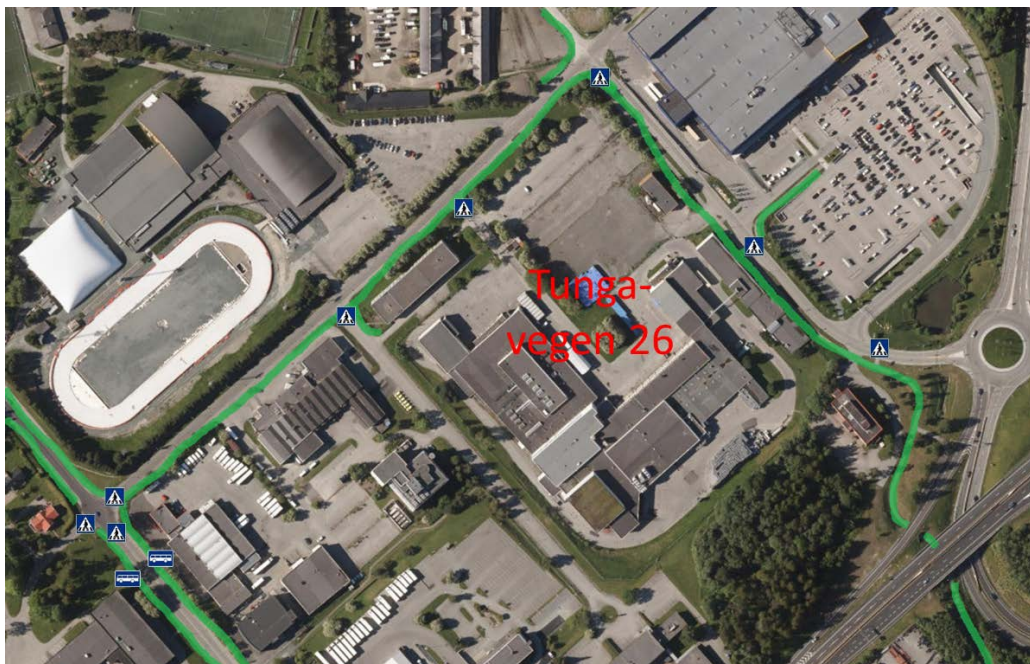
ÅDT-tall hentet fra Nasjonal vegdatabank er vist for vegene rundt planområdet i figuren under. Omkjøringsvegen har stor trafikk med rundt 37.000 kjøretøy i døgnet, mens Tungavegen og Landbruksvegen har mye mindre trafikk med 4.000 kjøretøy per døgn. I forbindelse med planprosessen er det også gjennomført tellinger på Landbruksvegen og for enkelte av kryssene. Resultatene fra disse viser en trafikktopp ca. kl. 06.30 og kl. 15.00, altså noe tidligere enn normalen ellers i byen. Resultatene er nærmere beskrevet i trafikknotatet.



Figur 6 ÅDT og tungtrafikkandel ved planområdet.

Gang- og sykkeltrafikk

Tungavegen 26 er i dag preget av bilbasert virksomhet med store parkeringsarealer. Infrastruktur for myke trafikanter er vist i kartet under. Det går en gang-/sykkelveg langs sørvestsiden av Landbruksvegen, som er en del av gang-/sykkelforbindelsen mellom Brundalen/Granåslia øst for E6 og Tunga/Leangen vest for E6. Det øvrige tilbudet markert med grønne linjer er fortau av varierende standard. Gjennom planområdet er det ingen gangforbindelser.



Figur 7 Infrastruktur for myke trafikanter og holdeplasser for kollektivtransport (Kilde: Asplan Viak – kartet)

Trafikksikkerhet

Innkjørsel til eiendommen fra Landbruksvegen krysser gang- og sykkelrute og utgjør dermed et potensiale for ulykker mellom bil og myke trafikanter. Innkjørsel for varelevering fra Tungavegen krysser et fortau. Innkjøringene oppleves som oversiktlig og trafikksikker. På grunn av lav hastighet vil alvorlighetsgraden på ulykker vanligvis være begrenset. Det er ikke registrert trafikkulykker med personskade på Tungavegen eller Landbruksvegen ved Tungavegen 26 de siste ti årene (2007-2016). I krysset Tungavegen / Bromstadvegen er det i samme periode registrert én trafikkulykke med én person alvorlig skadet og én trafikkulykke uten personskade. I krysset Tungavegen / Landbruksvegen er det i samme periode også registret én trafikkulykke uten personskade. Alle de tre registrerte ulykkene er bilulykker uten myke trafikanter involvert.

Kollektivtransport

De nærmeste bussholdeplassene ved planområdet er markert på kartet under. Bussholdeplassene «Ishallen» og «IKEA» er kun betjent av rute 16 Sandmoen – Ranheim og rute 86 Melhus – Lade som er arbeidstidsruter med kun 1-2 avganger morgen/ettermiddag. Holdeplassen «Gartnerhallen» er lokalisert sør-vest for planområdet med ca. 500 meter gangavstand målt fra et punkt midt i planområdet. «Gartnerhallen» betjenes av rute 16, 18, 86 og 90. Det er rute 18 (Havstad – Vikåsen) som har høyest frekvens seks avganger i timen i hver retning morgen og ettermiddag. Rute 90 Lade – Lundåsen er også en arbeidstidsrute med kun 1-2 avganger morgen/ettermiddag. Nord for planområdet på rv. 706 ligger bussholdeplassen «Travbanen» i ca. 900 meter gangavstand. Frekvensen på bussene på «Travbanen» er svært høy med ca. 16 avganger pr. time i rush i hver retning.



Figur 8 Kollektivtilbud rundt Tungavegen 26 (Kilde: AtB.no)

3.10 Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barns lek.

3.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt, uten store terrengsprang. Området fremstår som bilbasert og lite tilrettelagt for universell utforming for øvrig.

3.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Området ligger i et etablert område når det gjelder VA-transportssystemer og det ligger gode muligheter for ytterligere tilkoblinger. Eiendommen har tidligere vært slakteri som har hatt behov for store mengder vann. I følge Norsk Vann sin 2014 utgave av Vann- og avløpsteknikk, skulle vannforbruket være 5000 liter per dyr. I forhold til brannvannsdekning er området dekket med tilstrekkelig slokkevannkapasitet iht. gjeldende regelverk. Avløp er angitt tilknyttet til eks. ledninger i både Tungavegen og Landbruksvegen. Spillvann og overvann er per i dag separert.

Overvann

Eksisterende overvannsledninger rund tomten er tilknyttet kommunalt anlegg. Trondheim kommunes VA-norm opplyser at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystemet. Dette innebærer at alternative transportssystemer skal velges dersom forholdene ligger til rette for det.

Trafo

Det står to trafoer innenfor planområdet; en ved innkjøringen til Analysesenteret og en i kjelleren til den nedlagte slakteribebyggelsen.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.13 Grunnforhold

Reguleringsområdet ligger under marin grense. Utførte grunnundersøkelser viser imidlertid at det ikke finnes masser med sprøbruddegenskaper på eller i nærheten av reguleringsområdet. Reguleringsområdet er klarert med tanke på kvikkleireskred. Planområdet er videre også klarert med tanke på jord- og flomskred.

Forurensning i grunn

Planområdet var skog og landbruksareal fram til utbyggingen på tidlig 1960-tallet. Det har vært Bøndernes Salgslag, og etter hvert Nortura, som har hatt industrivirksomhet på området fra det ble bygd ut til i dag. Massene fra en tidligere bekkedal er undersøkt og håndtert i forbindelse med gravearbeidene for oppføringen av Ikea sitt lagerbygg.

Fra slakterier vil det være økt forekomst av organiske stoffer, fettholdige materialer, vaskevann og desinfeksjonsmidler, for å nevne noen. Det kan også ha blitt benyttet klorerte løsemidler til avfetting ved slakterivirksomheter.

I Trondheim kommunes skjema over forurensende bransjer, er «produksjon av nærings- og nytelsesmidler» registrert med potensiell forekomst av kobber, kvikksølv, jern, mangan, pesticider, klorerte løsemidler (diklormetan, dikloretan, trikloretan, tetraklormetan), fenoler, PAH, BTEX-forbindelser og mineralolje. Forurensende komponenter vil i hovedsak følge prosessavløpsvannet inn på offentlig avløpsnett, eller samles opp i egne beholdere etc. Dette innebærer at virksomheten i utgangspunktet ikke vil forurense grunnen på fabrikkområdet, så fremt det ikke har vært lekkasjer på rørsystem og beholdere/tanker.

Det er hittil registrert tre nedgravde oljetanker på området, som tidligere var i bruk. I tillegg er det to overgrunnstanker på eiendommen i dag. Det er risiko for oljeforurensede masser i tilknytning til slike installasjoner.

Det ble påvist forurensede masser i forbindelse med utbyggingen av nordre del av området, som har medført at gnr/bnr 15/27 er registrert i Miljødirektoratet sin grunnforurensningsdatabase. Sammen med slakterivirksomheten, samt lagring og håndtering av oljeprodukter, er det mistanke om forurensning i grunnen.

3.14 Støyforhold/luftforurensning

Planområdet omkranses av E6/omkjøringsvegen og andre vegsystemer, og anses å være utsatt for støy og støv fra trafikk.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg: Forretninger, industri, lager og kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Torg, gangveg, kjøreveg, fortau, sykkelveg, annen vegggrunn

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

I planforslaget er «slakteribygningene», inkludert kontorbygget som ligger ut mot Tungavegen, forutsatt revet når Nortura er flyttet ut pr juni 2017. IKEAs lager er etablert i nord og Coop Obs Bygg «Øst» etableres i sørøstre del av tomta. Analysesenteret bevares som i dag. Det legges i tillegg til rette for en utbygging av Statsbygg sin tomt, gnr/bnr: 15/55. På øvrig del av eiendommen videreføres dagens regulering og tillates det oppført ny lager- og industribyggelse.



Figur 9 Utsnitt fra illustrasjonsplanen.

I planforslaget er det innenfor de ulike formålene foreslått romslige og fleksible byggegrensere. Byggegrensene er i hovedsak satt fire meter fra fortauskant på omkringliggende vegareal. Planforslaget bestemmer ikke plasseringen av bebyggelsen, men setter av plass til viktige fellesformål som torg og forbindelser for myke trafikanter, samt vegetasjonsskjerm mot Omkjøringsvegen. I de foreløpige planene for Coop-bygget er hovedvolumet foreslått med en plassering så langt sørøst som mulig for at arealet som blir igjen på resten av tomta skal kunne få en god utnyttelse. Bygningen er derfor foreslått trukket inn i terrenget. Forretningsbebyggelsen foreslått på eiendom med gnr/bnr: 15/40 planlegges i sammenheng med hovedvolumet. For at disse skal ligge på samme nivå planlegges også denne trukket inn i terrenget.

Bebyggelsen planlegges som store sammenhengende volumer. I bestemmelsene er det stilt krav om at bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og som bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

Det tillates kun oppføring av plathaller for korte avgrensede tidsrom. Ubebygde arealer skal bearbejdes slik at de får et tiltalende utseende. Det tillates tette gjerder/levegger eller liknende med høyde inntil 2,0 m for skjerming av området.



Figur 10 På illustrasjonen er eksisterende og foreslått bebyggelse sammenstilt. Foreslåtte byggegrenser og byggehøyder er vist som hvite, gjennomsiktige volumer. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er vist med rødt. IKEA til høyre på illustrasjonen.



Figur 11 På illustrasjonen er eksisterende og foreslått bebyggelse sammenstilt. Foreslåtte byggegrenser og byggehøyder er vist som hvite volumer. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er vist med rødt. Leangen idrettsanlegg i forgrunnen.

4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen på området som er satt av til industri/lager planlegges med en høyde på ca. 15 meter. Dette tilsvarer høyden på lagerbygget til IKEA. Bebyggelsen på området som er satt av til forretninger er foreslått med en høyde på ca. 10 meter. Lager-/ industribebyggelsen på Statsbygg sin tomt er foreslått med en høyde på ca. 12 meter da denne ligger på en høyde ut mot Omkjøringsvegen.

For forretningsområdet tillates det oppbygg på inntil to meter høyere enn gesims i forbindelse med inngangene. Tekniske installasjoner på tak tillates overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, med en høyde på maks 2 meter og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.4 Grad av utnytting

Det stilles krav om at bebygd areal innenfor hvert enkelt formål ikke skal overstige % BYA = 80 % inklusive overflateparkering. For forretningsformålet er det stilt krav om at samlet detaljhandel ikke kan utgjøre mer enn 15 000 kvm BRA.

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det åpnes opp for 15.000 m² BRA forretningsareal i planen.

4.6 Parkering

Det foreslås at parkering for bil og sykkel skal følge parkeringsnorm for Trondheim kommune. Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. I parkeringsnormen stilles det krav til forretningsformålet, mens det for lager- og industriområdene kun er anbefalinger, det må gjøres vurderinger i den enkelte sak. En beregning på grunnlag av gjeldende parkeringsnorm vil gi et parkeringsbehov med fordeling som vist i tabellen under. I beregningene er det forutsatt en utbygging av 15.000 m² BRA arealkrevende forretningsareal, 20.000 m² BRA industri/lager og 3.400 m² BRA andre kontorvirksomheter (Analysesenteret).

| PARKERINGSVEHOV FOR TUNGAVEGEN 26 VED BRUK AV DAGENS PARKERINGSNORM | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| P-plasser bil forretning | P-plasser bil industri/lager | P-plasser bil kontor/industri | P-plasser sykkel forretning | P-plasser sykkel industri/lager | P-plasser sykkel kontor/industri |
| Minimum 225 Maksimum 600 | Mellom 60 og 160 | Minimum 34 Maksimum 68 | Minimum 150 | Minimum 40 | Minimum 51 |

4.7 Tilknytning til infrastruktur

Trønderenergi Nett vil få behov for nettstasjoner i området. Nettstasjonen er foreløpig planlagt plassert inntil felles atkomstveg SKV3, i samråd med Trønderenergi Nett. Flytting av adkomstveg til Analysesenteret medfører at eksisterende trafostasjon må flyttes. Se for øvrig kap. 4.14 Plan for Vann og avløp og 4.15 Plan for avfallsløsning.

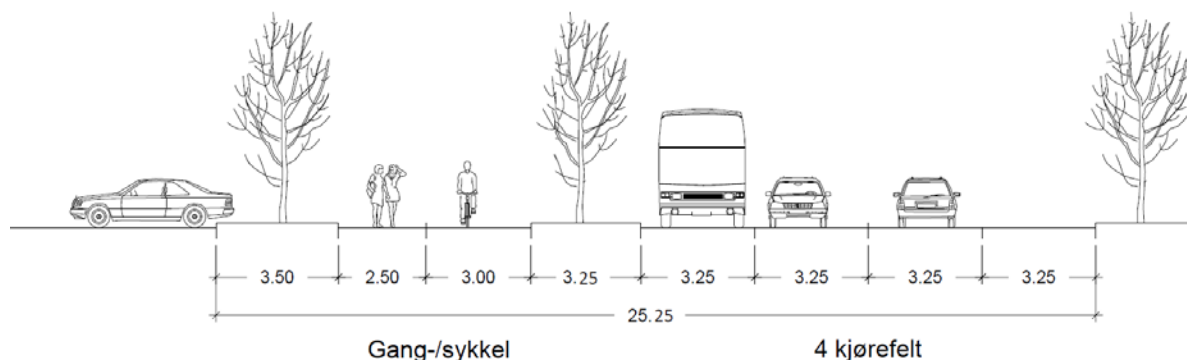
4.8 Trafikkløsninger

Trafikkløsninger og kjøreatkomst

Primær kundeatkomst til Coop planlegges fra Landbruksvegen rett ovenfor IKEAs kundeatkomst. Atkomst fra Tungavegen vil også kunne brukes som kundeatkomst. Analysesenterets atkomst flyttes, slik at det blir kun én avkjøring fra Landbruksvegen. Atkomst til Statsbygg sin tomt vil være fra Tungavegen, over eiendom med gnr/bnr: 15/25.

Utforming av veger

Omkringliggende vegnett er i hovedsak foreslått videreført i planen. Landbruksvegen er foreslått utvidet med to kollektivfelt. Planforslaget gir ikke nok økning i trafikk til å utløse behov for dette, men det settes av plass til fremtidige kollektivfelt dersom det skulle bli behov for dette. Det foreslås at kollektivfeltet bygges ut og benyttes som et ekstra venstresvingefelt på veg ut av rundkjøringen i Landbruksvegen og frem til innkjøringen til IKEA for å minimere risiko for tilbakeblokkering fra adkomsten til planområdet.



Figur 12 Foreslått snitt på Landbruksvegen.

Krav til samtidig opparbeiding

Før det gis ferdigattest til første bebyggelse innenfor forretningsformålet skal torget nærmest Landbruksvegen og gangvegen som går tvers gjennom planområdet være ferdig opparbeidet, samt venstresvingefelt i Landbruksvegen. Fortau skal opparbeides samtidig med tiliggende kjøreveger.

Varelevering

Varelevering til området er lagt på motsatt side av tomta i forhold til kundeatkomsten, det vil si fra Tungavegen (SKV3). Atkomstveg og vareleveringsområde er dimensjonert og sporet for vogntog.

Tilgjengelig for gående og syklende

Det foreslås en styrket gang- og sykkelforbindelse langs Landbruksvegen som knytter seg til en framtidig hovedforbindelse for gående og syklende fra Gildheimskrysset via Travbanen, videre under E6 og opp langs Brundalsforbindelsen. Gang- og sykkelforbindelse langs Tungavegen forutsettes lagt på nordsiden av veien. Det er derfor kun lagt opp til fortau på tre meter langs sørsiden av Tungavegen i planforslaget. Det foreslås i tillegg en gangforbindelse på tvers av planområdet, som knytter seg til en eksisterende gangforbindelse videre gjennom industriområdet i vest, samt IKEA i øst.

Eieforhold

Tungavegen og Landbruksvegen foreslås som offentlige veger som i dag. Tungavegen (SKV3) og adkomster til området (SKV4 og SKV5) foreslås som felles.

4.9 Miljøoppfølging

Grunnet mistanke om forurensning i grunnen må det utføres en miljøgeologisk undersøkelse og utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2 forut for gravearbeider. Hensynet til potensielt forurenset grunn er ivaretatt i bestemmelsene:

«Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. I tillegg må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne må godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune. Grunnarbeidene må da utføres i tråd med godkjent tiltaksplan.»

4.10 Universell utforming

Alle gangveger innenfor planområdet er foreslått med stigning i henhold til krav om universell tilgjengelighet. Unntaket er gangvegen som går på tvers av eiendommen, nordvest for området for forretning. Denne gangvegen må opparbeides med en kort trapp lengst sørvest, for å kunne forsere høydeforskjellene mellom planområdet og Tungavegen. Gangvegen er en snarvei som ikke helt tilfredsstiller kravene, men er ment som et supplement til øvrige gangveger/ fortau i området. Bebyggelse er forutsatt med gulvhøyde på bakkeplan.

4.11 Torg

Innenfor planområdet reguleres det inn et felles torg som vil være offentlig tilgjengelig. Torget er 3.639 m² og har flere trafiksikre adkomster via gang- og sykkelvegnett. Torget har en synlig beliggenhet ut mot Landbruksvegen og en sentral plassering innenfor planområdet og vil være et naturlig samlingspunkt for ansatte og kunder ved både nærings- og industribebyggelsen. Den første delen av torget skal være ferdig opparbeidet før første bebyggelse innenfor formål Forretninger får ferdigattest. Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500.

4.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget vurderes ikke til å ha noen innvirkning på jordbrukslandskapet på Rotvoll.

4.13 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører kun en beskjeden økning av trafikk i området, men det er forventet at trafikken i Landbruksvegen vil øke ved en eventuell utbygging av Travbanen og Rotvoll øst. Det settes derfor av plass til to kollektivfelt i Landbruksvegen. Kollektivfeltene sikrer bussens fremtidige fremkommelighet og åpner opp for at det kan gå flere avganger her ved behov.

4.14 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området og det vurderes som liten risiko at planen vil komme i konflikt med slike. Dersom man i anleggsfasen skulle støte på et mulig fredet kulturminne i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Bebyggelse som skal rives må fotodokumenteres før riving.

4.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Med tanke på den tidligere bruken av eiendommen er det antatt at avløpsmengden som vil gå til kommunale ledninger blir betydelig mindre enn ledningskapasiteten. Ledningene i området er store med ukjent fall. Dette samt en betydelig reduksjon i avløpsmengden kan føre til et problematisk forhold iht selvens. Dette må utredes i detaljprosjekt.

Overvann

Dagens redusert areal for Tungavegen 26 er beregnet til 52.020 m² og vil øke med 15,5% til 60.118 m² ved utbygging som foreslått planforslaget. I tillegg vil dagens avrenning øke fra 645,05 l/s til 894,57 l/s. Dette er en betydelig mengde som vil kreve fordrøyningsanlegg av en betydelig størrelse og økt totalt påslipp til overvannssystem.

For å håndtere overvannet foreslås det å bygge to fordrøyningsanlegg, på til sammen 421 m³. Fordrøyningsanleggene kan ligge i det nordligste hjørnet av eiendommen og under parkeringsplassen, eller under torget. Et åpent fordrøyningsanlegg på torget vil kunne tilføre kvalitet til området. Dersom bebyggelsen oppføres med grønne tak, vil behov for fordrøyning reduseres med nesten 70 m³. Utbyggingen vil forandre dagens terreng og vil påvirke den totale overvannsmengden som avrennes til dammen ved siden av IKEAs parkeringsplass. Mengden vurderes til å være ubetydelig i forhold til dammens størrelse, men det må tas hensyn til i prosjekteringen slik at ikke vannstands nivået senkes.

4.16 Plan for avfallsløsning

Avfall fra Analysesenteret vil kunne hentes på samme sted som i dag, men ved flytting av adkomstvegen blir det noe mindre plass. Dette løses ved etablering av en snulomme på andre siden av adkomstvegen. Avfall fra industri- og næringsområdet for øvrig hentes fra Tungavegen (SKV3), på samme sted som vareleveringen. Atkomstveg og vareleveringsområde er dimensjonert og sporet for vogntog.

I bestemmelsene er det stilt krav om at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.



Figur 13 Utsnitt fra illustrasjonsplanen.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnet plan

En omdisponering av området fra lager/ industri til plasskrevende handel medfører mindre areal til industri/ lager i bydelen. Det må settes av nye areal til plasskrevende næring ellers i regionen. Grønnstrukturen i KPA videreføres.

5.2 Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst

Byutvikling

Utbygging av nye bolig- og næringsområder i bydelen kan forventes å gi en vesentlig økning av kundegrnlaget innenfor gang- og sykkelavstand fra planområdet. Kollektivtilgjengeligheten vil også forbedres når bydelen suppleres med flere boliger. Det settes av areal til en framtidig kollektivfelt i Landbruksveien for å sikre framkommelighet til evt. framtidige kollektivruter forbi planområdet. Selv om området fortsatt vil ha god tilgjengelighet med bil vil tilgjengeligheten til fots og med sykkel og kollektiv forbedres såpass mye at området på sikt vil bli mer attraktivt for plasskrevende handel enn for lager og industri.

Stedets karakter

Deler av skogholtet bygges ned, og skogholtet vil fremstå mer som en vegetasjonsskjerm mot Omkjøringsvegen. Områdets karakter videreføres ellers med store bygningsvolumer og store asfalterte flater imellom. Større flater benyttes til bilparkering. Næringsområdet og torget vil gjøre at området fremstår som mer åpent og tilgjengelig enn i dag.

5.3 Byform og bydelsmessige konsekvenser – byform og estetikk

Ny bebyggelse er planlagt oppført med tilsvarende høyder som eksisterende bebyggelse i området og vurderes ikke til å medføre negative konsekvenser. Det er vesentlig for opplevelsen av området at det i neste fase av prosjektet jobbes med å bryte opp de store volumene og gi fasadene liv og menneskelige dimensjoner.

På illustrasjonene under er COOP obs! bygget vist med en gesimshøyde på c + 74 moh. I planforslaget er bebyggelsen regulert med maks gesimshøyde c + 72 moh, men det åpnes opp for oppbygg ved inngangspartier og tekniske installasjoner på inntil 2 meter over gesimshøyde.



Figur 14 Planområdet sett fra Omkjøringsvegen mot vest.



Figur 15 Planområdet sett fra Tungavegen med Leangen idrettsanlegg til venstre.



Figur 16 Planområdet sett fra Omkjøringsvegen, med Analysesenteret i forkant, og IKEA til høyre.



Figur 17 Planområdet sett fra parkeringsplassen på IKEA, med IKEA til høyre og Analysesenteret til venstre i bildet. Det nye Eutronica bygget stikker opp bak COOP obs! bygget.



Figur 18 Figurene viser sol- og skygge for regulerte byggegrenser og byggehøyder for 21. mars kl. 15 til venstre og 23. juni kl. 18 til høyre.

5.4 Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet

Kollektivtrafikk

Tungaområdet har i dag en vesentlig dårligere tilgjengelighet for kollektivreisende og gående/syklende enn de mer sentrale delene av byen. Det er en god tilgjengelighet til området med bil siden området ligger langs Omkjøringsvegen. I dag framstår området derfor som et «C-område» som er mest egnet for transportskapende virksomhet med få ansatte eller kunder.

Utbygging av nye bolig- og næringsområder i bydelen kan forventes å gi en vesentlig økning av kundegrnlaget innenfor gang- og sykkelavstand fra planområdet. Kollektivtilgjengeligheten vil også forbedres når bydelen suppleres med flere boliger og et utvidet kollektivtilbud. Det settes av areal til en framtidig kollektivfelt i Landbruksveien for å sikre framkommelighet til evt. framtidige kollektivruter forbi planområdet. Endringer i sykkel- og kollektivtilgjengelighet vil medføre at planområdet vil gå over fra et C-område til et B-område.

Trafikkvekst

Kapasitetsberegninger viser god kapasitet i adkomsten fra Landbruksvegen. Fra håndbok N100 anbefales det, basert på beregnede trafikkmengder i krysset, at det anlegges et venstresvingefelt i Landbruksvegen inn mot planområdet. Planforslaget gir ingen avviklingsproblemer i overordnet vegnett. Hvis framtidig utvikling av travbanen legges til, vil rundkjøringen mot E6 til tider få ustabil utvikling.

Trafikksikkerhet

På grunn av nærheten til idrettsanlegg på Leangen og barnehage, kan det forventes at det ferdes en del barn forbi planområdet. I planforslaget legges det til rette for fortau og sykkelveg langs planområdet, og barna vil dermed kunne ferdes relativt trygt til og fra idrettsanlegget. Det er lagt vekt på å etablere kun én avkjøring til området fra Landbruksvegen. Denne er lagt så nærme rundkjøringen som mulig, tvers ovenfor innkjøringen til IKEA, for å få biltrafikken raskt ut på overordnet vegnett. Ved dette sikres en bilfri, trafikksikker inngang til området for myke trafikanter lenger nord i Landbruksvegen og antall kryssinger over gang- og sykkelveg reduseres. Det etableres ikke flere avkjøringer til området enn i dag, men økte trafikkmengder vil øke sannsynligheten for at en ulykke kan skje. Det er gode siktforhold i avkjørsler og lav fart.

5.4 Konsekvenser for næringslivet

Handel

Beregninger med «ATP handel» viser at det nye handelstilbudet på Tunga kan forventes å konkurrere mest med områder som ligger nær Tunga, slik at særlig Lade-Leangen kan forventes å tape noe i omsetning som følge av handelsetableringen på Tunga. Tunga for øvrig vil også oppleve en noe større nedgang i omsetning innenfor plasskrevende varer. Dette skyldes at nyetableringen på Tungavegen 26 er tatt med som egen «sone» i beregningen. Forslag til nytt handelstilbud for arealkrevende varer på Tunga vil få en markedsandel på 8 %, som i første rekke hentes fra Lade-Leangen, Tunga-Bromstad-Charlottenlund og Tiller. Dette er også de handelssonene som har de største markedsandelene i regionen fra før

Tilgjengelige næringsarealer i Trondheim kommune

En omdisponering av området fra lager/ industri til plasskrevende handel medfører at det må settes av nye areal til plasskrevende næring ellers i regionen. Totalt er det iht. IKAP2 satt av ca. 2 212 dekar i nye områder avsatt til plasskrevende næring i regionen. I tillegg er det registrert ca. 1 500 dekar mindre arealer (lokal verdi). Til sammen vil dette dekke forventet etterspørsel etter arealer til plasskrevende næring (både vekst og relokalisering) i perioden fram mot 2030-2040. En omdisponering av 30 dekar næringsareal til handelsvirksomhet gir ikke store utslag i dette arealregnskapet.

5.5 Miljøteknikk og grunnforhold

Grunnforhold

Det er mistanke om forurensning i grunnen. Det må derfor utføres en miljøgeologisk undersøkelse og utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2 forut for gravearbeider.

Planforslaget innebærer terrenginngrep, med oppgraving og transport av masser ut av prosjektområdet. Slike terrenginngrep kan føre til ukontrollert spredning av forurensning, dersom inngrepene gjøres i masser som inneholder forurensning eller avfall. Spredning kan oppstå både lokalt, som følge av mobilisering og utvasking av forurensninger fra massene, og ved at masser graves opp og transporteres bort, ukontrollert.

Overvann

Beregninger viser at det vil være behov for bygging av to fordrøyningsanlegg for å håndtere overvann. Avrenning fra området vil slik bli minimal. Det forutsettes at overvannshåndteringen dimensjoneres riktig slik at planen ikke medfører fare/skader ved økte nedbørsmengder.

5.5 Konsekvenser for befolkningen

Det foreslås ikke utbygging av areal som brukes av barn og unge i dag. Det planlagte torget vil kunne brukes til lek/ rekreasjon av barn og unge og vil medføre en kvalitet til området som ikke er der i dag. Barnehager i nærområdet kan bruke torgområdet når de går forbi på tur. Nærhet til idrettsanlegg på Leangen og barnehage medfører at det, særlig i anleggsfasen, må legges spesiell vekt på god trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Universell utforming

Området forutsettes utformet i tråd med tekniske forskrifter slik at virkningen for universell utforming blir tilfredsstillende.

Folkehelse

Det foreslås et forbedret gang- og sykkelvegnett, som vil ha positive konsekvenser for folkehelsen.

5.6 Konsekvenser for bymiljø – støy/støv

Støy

I T-1442 stilles det ikke noen krav til utendørs støynivå for næringsbygg og tilhørende uteplasser. Iht. NS 8175:2012 stilles det krav til innendørs lydnivå for kontorer i brukstid fra utendørs støykilder. Dette må vurderes nærmere når planskisser foreligger med utgangspunkt i støynivå på utvendig fasade.

Støv

Det er ikke planlagt «luftfølsom» virksomhet i planområdet og krav som gjelder for rød og gul støysone er mindre aktuelle å ta hensyn til. Området er egnet for planlagt type virksomhet. Det bør uansett tilstrebes et best mulig lokalklima når det gjelder vindkomfort og luftkvalitet på parkeringsplasser og i adkomstsoner/ inngangspartier.

I henhold til retningslinjen T-1520 kan luftforurensning fra vegtrafikk være et problem dersom ÅDT overstiger 8000. På E6 er det beregnet en ÅDT på ca. 38000 med utbygging i plan-området og boliger på Travbanen. På de nærmeste lokalvegene vil summen av ÅDT også overstige 8000. Luftforurensning er med andre ord en utfordring i planområdet.

Det kan forventes at vindretningen vinterstid vil transportere svevestøv (PM10) fra E6 og inn mot planområdet. Terreng og vegetasjon som skjerner ut mot E6 er viktig å bevare. På lokalvegene er det beregnet en betydelig trafikkøkning som antas å medføre mer svevestøv internt i planområdet.

Planområdet er flatt og med en fortetting i bebyggelsen kan forurenset luft bli «stengt» inne. Mye vind og nedbør vil dempe forurensningskonsentrasjonene.

5.7 Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsfasen kan medføre både støy og vibrasjoner på naboområder. Det kan bli aktuelt med spunting i meget hard og stabil leire. Det vil være behov for bistand av geotekniker for å sikre at rystelser i vil ha konsekvenser for naboområder. Det er ingen støvfølsom bebyggelse i nærheten av planområdet. Bestemmelsene sikrer at det utarbeides plan for anleggsfasen i samsvar med kommunens retningslinjer.

Området ligger i direkte nærhet til overordnet vegnett og anleggstrafikken vil dermed ikke ha behov for å bevege seg gjennom områder hvor mange myke trafikanter ferdes.

Utbyggingstrinn/ rekkefølgekrav

Utbygging av næringsområdet vil være første byggetrinn i området. For resten av området foreligger det foreløpig ingen utbyggingsplaner. Fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger. Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, evt. avfallssug, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

5.8 Landskap

Planforslaget medfører til dels kraftige terrenginngrep i kollen, som medfører behov for spunting og høye murer.

5.9 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Grønnstruktur i KPA videreføres og utvides i planforslaget. Det stilles krav til Nedbygging av eksisterende skogholt vil virke negativt for naturverdier i området. Det foreligger ingen områder vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planen. Det er heller ingen kjente områder som har vært vurdert eller vurderes vernet i eller ved planområdet.

Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldsloven (Lov 2009-06-19: Lov om forvaltning av naturens mangfold). Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområdet fra Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer/viltkart for Trondheim kommune. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§8) vurderes å være oppfylt. Tiltakshaver vurderer at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet.

5.10 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Det planlagte torget vil kunne brukes til lek/ rekreasjon, og vil medføre en kvalitet til området som ikke er der i dag. For øvrig har området nærhet til idrettsanlegg på Leangen og barnehage.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.12 Interesse motsetninger

Det foreligger trafikkutredninger som vurderer fremtidig trafikk i Trondheim øst, men det er mye usikkerhet knyttet til disse. Mange store utbyggingsprosjekter er i gang i bydelen, som vil medføre høyere utnyttelse og økt trafikk. En høyere og mer effektiv utnyttelse er viktig for å skape en tett og god by, men vil kunne medføre kapasitetsproblemer på vegnettet.

5.13 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Beregninger med ATP handel har vist at det er sannsynlig at etablering av et plasskrevende handelstilbud på Tunga gir noe mindre bilkjøring internt i Trondheim, men at det fører til flere bilkilometer fra kunder som bor ellers i regionen. Dette kan forklares med områdets gode tilgjengelighet fra overordnet vegnett/ Omkjøringsvegen. Totalt antall bilkilometer og dermed CO₂-utslipp vil være litt høyere for planforslaget sammenlignet med referansealternativet. Forskjellen mellom de to alternativ er imidlertid neglisjerbar (0,15%), og påvirkes av mange andre faktorer som vil kunne gi større utslag på det totale regnskapet. Bedre gang- og sykkelforbindelser er med å bidra til at flere setter igjen bilen som er bra for klimaet.

5.14 Avveining av virkninger

Med areal tett opp til gode kryss ved Omkjøringsvegen og et allerede betydelig innslag av handelsaktivitet langs Omkjøringsvegen vurderes det av området egner seg godt til bilbasert handel og at tomte vil være godt egnet for denne type virksomhet. Det er lagt vekt på å få til gode, trafikksikre adkomster samt et forbedret gang- og sykkelvegnett og kollektivsystem for å redusere risiko for kapasitetsproblemer på vegnettet.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess

Planprogram har vært på høring og det ble kunngjort oppstart av reguleringsplanarbeid samtidig. Dette er i samsvar med plan- og bygningsloven og Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Parallelt med varsling av igangsatt planarbeid er det sendt en anmodning om uttalelse til høringsparter med næringsinteresser, i samsvar med kravene i Strategisk næringsplan. Dette gjelder: LO i Trondheim, Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Næringslivets hovedorganisasjon, Håndverkerforeningen i Trondheim og Entreprenørforeningen – Bygg og anlegg Trøndelag.

I løpet av høringsperioden ble det mottatt 9 høringsuttalelser til planprogrammet. Planprogrammet er i samråd med byplankontoret justert for å ivareta de innkomne uttalelsene.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området, vurderer det som liten risiko at planen vil komme i konflikt med slike. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Arbeidet må stanses og fylkeskommunen varsles dersom man skulle støte på noe spesielt (mulig fredet kulturminne) i grunnen. Bebyggelse som skal rives må fotodokumenteres før riving.

Tomta vil antakelig være egnet for denne type virksomhet, men dette må avklares nærmere i KU.

Trafikk bør tillegges stor vekt i utredningsarbeidet, spesielt inn- og utkjøring som gir en god og sikker trafikkavvikling, særlig sett i forhold til IKEAs adkomst. Sykkeltrafikk og sykkelparkering må også ivaretas på en god måte.

- *Krav om fotodokumentering er tatt inn i bestemmelsene.*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Viktig med en effektiv arealutnyttelse. Det bes om at det settes krav til minimum og maksimum utnyttelse av arealene, i samsvar med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen forutsetter at det kun åpnes for kontorarbeidsplasser i tilknytning til driften av lager- og industrivirksomheten.

I utredning av støy- og luftkvalitet må det tas utgangspunkt i oppdaterte trafikk tall hvor det tas høyde for både endring av arealformål fra næring til handel, samt for den planlagte befolkningsveksten i Trondheim øst.

ROS-analysen skal i tillegg til en sjekklister omfatte beskrivelser og analyse. Konsekvenser av framtidige klimaendringer er et tema som må vurderes i ROS-analysen, i tillegg til en vurdering av eventuell risiko knyttet til økt tilstrømming av besøkende i nærheten av industri- og næringsvirksomheter.

Trygg og god framkommelig for myke trafikanter bør utredes som del av folkehelseutredningen, i tillegg til bl.a. støy og luftkvalitet.

Det må sikres tilstrekkelig areal til kollektivtrafikk langs Tungaveien, samt reguleres inn gang- og sykkelveg med tilstrekkelig bredde.

- *Det er kun stilt maksimumskrav til utnyttelse, i samsvar med kravene i KPA for områder med lav kollektivtilgjengelighet. KPA's bestemmelse §14.3 sikrer imidlertid at ikke mer enn 15% av tomtearealet benyttes til parkering.*

- *Støy- og luftkvalitet er utredet med utgangspunkt i oppdaterte trafikk tall i samsvar med Fylkesmannens uttalelse.*
- *ROS-analysen omfatter en vurdering av økt tilstrømning av kunder i et område med risikofyllt industri*
- *Trygg og god framkommelig for myke trafikanter er et viktig tema i trafikkanalysen. Det er laget en egen støyvurdering, mens konsekvenser for luftkvaliteten er beskrevet i planbeskrivelsen.*
- *OK, kollektivfelt og gang- og sykkelveg er regulert inn med bredder i henhold til krav.*
- *Det åpnes ikke opp for nye kontorarealer innenfor planen.*

Tine Meieriet Tunga

Mangler et punkt som beskriver konsekvenser for naboeiendommer – både generelt, men også spesielt privatrettslige forhold vedr. privat, felles veg. Tine eier 1/3 av den private vegen som i dag leder opp til HIST – mat-teknologi.

- *Planforslaget påvirker ikke naboeiendommer utover felles atkomstveg som er sikret i planen.*

AtB

Tiltaket forsterker området som bilbasert, men det må være en målsetning å begrense bilbruk i området, både til/fra og gjennomgående. Ved å forberede og legge til rette for kollektivtrafikk, og etablere gode og brukervennlige linjer/ruter til/fra og gjennom området vil man kunne oppnå en økt kollektivandel i området (Tunga generelt) som i dag har få reisende. Dette bør det tas hensyn til i reguleringsplanarbeidet.

- *OK, dette er ivaretatt i planforslaget.*

Statens vegvesen

SVV er enige i at det settes av nok plass til gang- og sykkelforbindelser, samt at det settes av nok plass til en eventuell fremtidig etablering av eget kollektivfelt i Landbruksvegen. SVV minner om at det også bør settes av nok areal til kollektivholdeplass, og at gang- og sykkeltilbudet legges bak denne.

- *OK, dette er ivaretatt i planforslaget.*

Næringsforeningen i Trondheims-regionen

Det er allerede betydelig innslag av handelsaktivitet langs Omkjøringsvegen, og areal tett opp til gode kryss ved Omkjøringsvegen egner seg godt til bilbasert handel, en kategori byggevarer må sies å falle inn under.

LO i Trondheim

Ingen konkrete forslag til planarbeidet.

NVE region Midt-Norge

Ingen konkrete innspill til melding om oppstart av planarbeidet. Sjekklister er lagt ved uttalelsen, og NVE skal ha planen på høring dersom planarbeidet berører temaene til sjekklisten.

TrønderEnergi nett AS

TrønderEnergi Nett vil få behov for nettstasjoner i dette området. Dette må være utført som rom i bygning (vedlegg er sendt med uttalelsen).

- *Trønder Energi Nett er kontaktet for å avklare størrelse, lokalisering og evt. andre krav. Ønsket plassering kan ivaretas innenfor planforslaget.*

7 VEDLEGG

1. Plankart, datert 09.01.2018
2. Planbestemmelser, datert 09.01.2018

Vedlegg:

3. Illustrasjonsplan, datert 30.06.2017
4. ROS-analyse, datert 06.07.2017
5. VA-plan og VA-notat
6. Støyrapport, datert 07.06.2017
7. Miljøgeologisk vurdering, 26.04.2017, Multiconsult
8. Geoteknisk vurdering, 05.04.2017, Multiconsult
9. Trafikkvurdering, datert 28.06.2017
10. Vurdering handel og næring, datert 09.11.2017
11. Mottatte uttalelser/ merknader