



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: /

Vår saksbehandler
Camilla Charlotte Stenstad

Vår referanse
20/119-14
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
30.04.2020

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Kvenildstrøa, gnr/bnr 313/2, detaljregulering, r20190012

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kvenildstrøa, gnr/bnr 313/2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka arkitekter, datert 06.02.2020, sist endret 14.02.2020 i bestemmelser sist endret 23.04.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.04.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS (pka arkitekter) som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Granitt og Betong AS.

Komplett planforslag forelå 12.3.2020. Det ble innsendt komplett materiale 21.05.19, men behandling ble stoppet 26.6.19 pga. vesentlige mangler i geoteknisk rapport.

Hensikten med planen er å regulere området til arealkrevende næringsbebyggelse i tråd med overordnede planer, og i samsvar med regulerte nabotomter. Saken er å betrakte som tilstrekkelig

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

utredet på overordnet nivå. Det er ikke stilt krav om planprogram og KU.

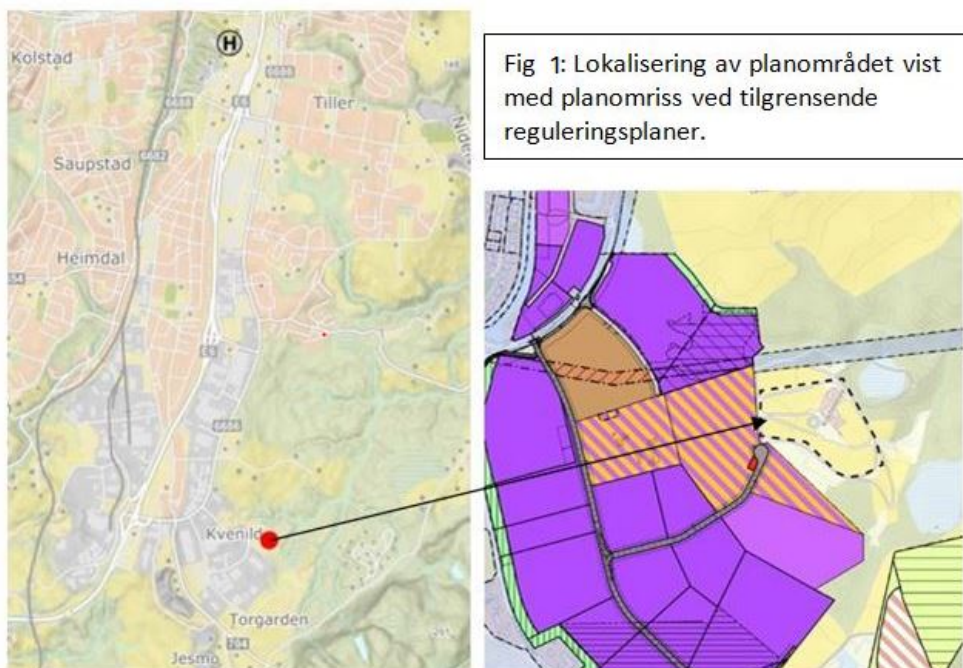
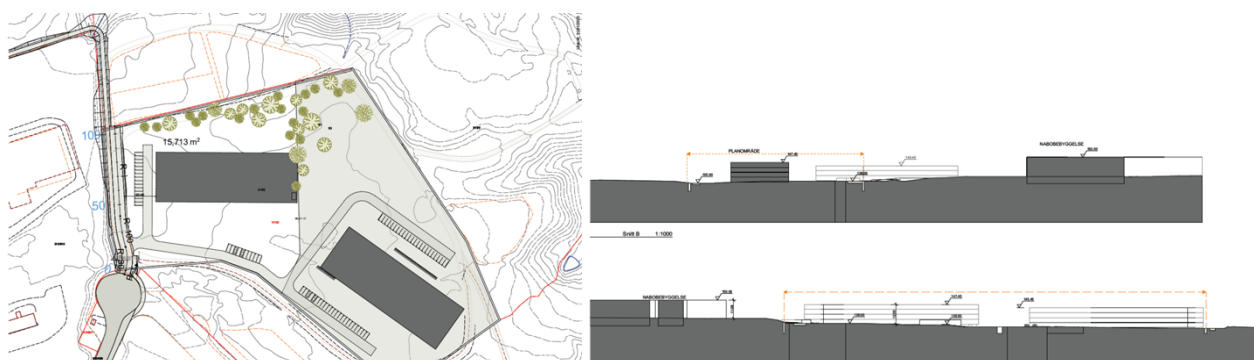


Fig 1: Lokalisering av planområdet vist med planomriss ved tilgrensende reguleringsplaner.

Planområdet ligger sentralt på Torgård. Området er omdisponert til næringsvirksomhet og er et område i transformasjon. Flere større arealkrevende bedrifter er etablert eller under etablering. Planområdet på 35,53 daa omfatter eiendommen Kvenildstrøa gnr/bnr 313/2. Planområdet er tilnærmet plant, med et minimalt fall fra vest mot øst. Planområdet er tidligere benyttet som inngjerding og treningsområder for hester, og eksisterende gårdsbebyggelse ble benyttet i tilknytning til hestedrift. Driften er avviklet og bebyggelsen planlegges revet.

Området reguleres til kombinert formål industri og lager. Det er bare den ene delen av tomten som har et definert bruksområde, og skal benyttes av Pon Equipment, som er forhandler av Caterpillar i Norge. Pon har vokst ut av sitt lokale i Trondheim. De ønsker å benytte området til verkstedsdrift, innendørs og utendørs lager. Alt i alt er det planlagt for ca. 50 ansatte. Det er noe usikkerhet rundt hvilken bebyggelse som blir realisert, men mest trolig vil det være to drifts- og lagerbygninger på inntil 7 000 m² grunnflate samlet. I beregningene for BRA er det antatt 15 meter høye bygg med grunnflate på ca. 3 500 m² med høytakhøyde, og at tenkte plan, hver 3. meter medregnes i arealet. Dette gir til sammen BRA på 35 000 m² og en utnyttelsesgrad på 100 % BRA. KPA stiller minstekrav på 140% BRA utnyttelse av næringsområder med god kollektivdekning og god tilgjengelighet for fotgjengere. I denne kategorien næringsområder, med mindre god kollektivdekning, legger KPA opp til at utnyttingsgraden kan være under 100 % BRA.



Figur 2: Illustrasjoner og snitt av mulig bebyggelse på planområdet.

Det tillates maksimalt 0,2 p-plass for bil per 100 m² BRA. Planforslaget legger opp til at det tillates et lavere antall parkeringsplasser for bil enn som angitt i kommunens parkeringsveileder.

Hovedatkomst til planområdet foreslås fra Torgardstrøa via Torgardsvegen. Trafikkrapport fra Rambøll (vedlegg 7) viser at utbygging av planområdet medfører økt forsinkelse for trafikk som skal ut fra Torgardsvegen, og for venstresvingende trafikk fra Østre Rosten og inn mot Torgardsvegen. I tillegg kan økt trafikk fra planområdet til Østre Rosten bidra til økte forsinkelser for sørgående trafikk langs Østre Rosten. Ved full utbygging av hele Torgård-området vil det trolig være aktuelt å gjennomføre større tiltak som endring av krysstypen og/ eller en ekstra adkomst til planområdet. Trafikkrapporten konkluderer med at planlagt trafikk fra planområdet sannsynlig ikke vil føre til behov for tiltak i krysset.

Planområdet tilknyttes opparbeidet VA –anlegg. Overordnede løsninger for vann, overvann og spillvann er beskrevet i vedlagt VA-notat. Nord for planområdet er det i dag en etablert flomvei. Dersom tiltak berører kartlagt flomvei, skal konsekvenser kartlegges. Reguleringsbestemmelser setter krav om en detaljert VA- plan før igangsettelse av tiltak.

Sweco Norge AS vurderer i vedlagt stabilitetsvurdering at planlagt utbygging er gjennomførbar, forutsatt at bebyggelsen er plassert som vist i illustrasjonen og at den nordre delen av planområdet ikke utbygges før stabiliserende tiltak i ravinedalen er gjennomført i forkant. Videre planlegging og prosjektering må utføres i nært samarbeid med geotekniker (RIG). Utbyggingen bidrar verken positivt eller negativt på områdestabiliteten fordi bygningene er planlagt relativt langt fra skråningstoppen.

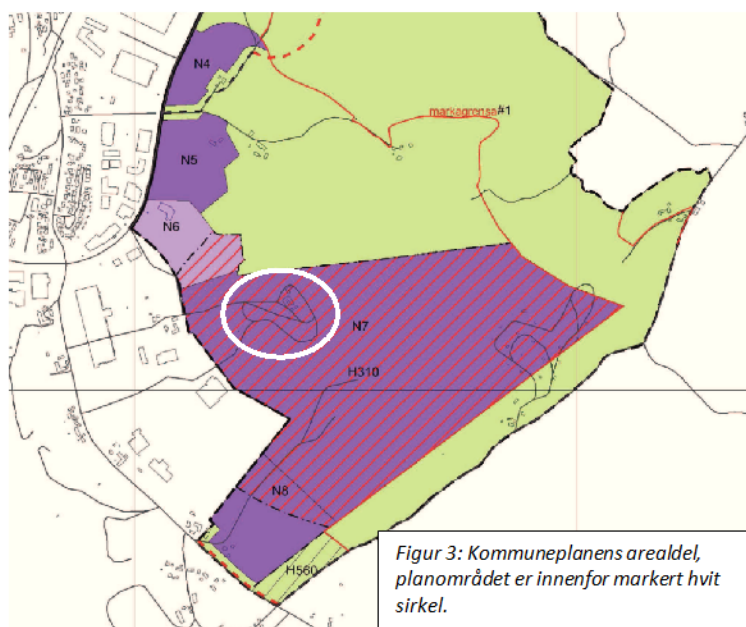
Planforslaget legger til rette for økt fortetting av arealkrevende virksomhet utenfor bykjernen, i et område som er avsatt til ønsket reguleringsformål. For begrensning av privatbilbruk er parkeringskravene for privatbil satt under grensen for hva parkeringsnormen anbefaler. Det er i dag tilrettelagt for gående med fortau fram til avkjørsel til Postnord som ligger midt i eksisterende snuplass ved planområdet. Planforslaget regulerer kjøreveg og gang/sykkelveg videre fra snuplassen og gjennom planområdet.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet inngår i et større felt som i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) ble satt av for omdisposisjon av LNFR- område til næringsbebyggelse for å gi plass for arealkrevende industri- og lagervirksomhet.

I kommunedelplanen for Tiller (2015) er planområdet en del av N7 med formål Næringsbebyggelse.



Figur 3: Kommuneplanens arealdel, planområdet er innenfor markert hvit sirkel.

Planområdet, eksisterende forhold

Grunnforhold

Planområdet ligger i kvikkleiresone 227 Kvenildstrøa. Kvikkleiresonen er klassifisert med faregrad høy og risikoklasse 3. Planområdet ligger i nærheten av ravinedaler og skredgroper. Grunnen innenfor planområdet består av et tørrskorpelag, og stedvis fyllmasser, med mektighet på 3,5 – 5 m. Under tørrskorpelaget er det middels fast leire. Det er påvist kvikkleire ca. 12 m under terrenget, i østre del av planområdet er kvikkleire påvist 7,5 – 8 m under terrenget. Eldre undersøkelser på planområdet ble avsluttet ved 14 m dybde hvor det var meget sensitiv leire. De nyeste grunnundersøkelsene tyder på lignende grunnforhold.

Natur

Planområdet er ikke registrert som spesielt verdifullt i kommunens temaplan for biologisk mangfold. Det er heller ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken av sårbare arter. Det er i planområdet kartlagt forekomster av heipiplerke og gråtrost som er klassifisert som arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

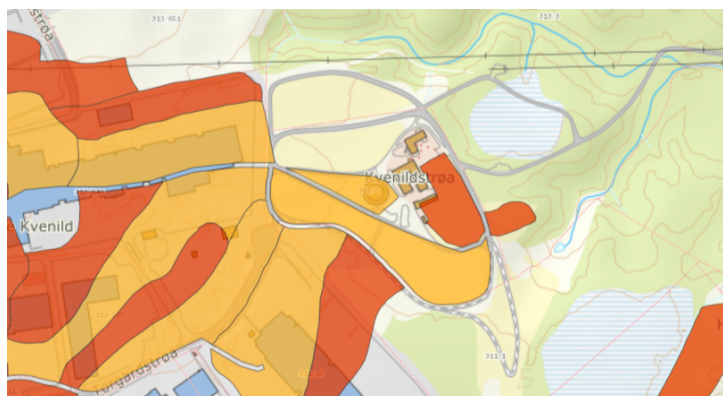
Nord og øst for planområdet er en 2 km lang og flere hundre meter bred ravinedal. Ravinedalen har verdien A «Svært viktig» Lokaliteten har fått sin verneverdi ført og fremst for sin størrelse.

Landbruk

Deler av planområdet består av dyrkbar jord. Større deler av planområdet er klassifisert med svært god (markert med rødt) eller god (markert med oransje) jordkvalitet.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet.



Figur 4: Klassifisering jordkvalitet

Trafikkforhold

Planområdet ligger ca. en kilometer fra E6, og ca. 15 minutter med bil fra Trondheim sentrum. Vest for planområdet går veien Østre Rosten (FV 704 -ÅDT 7540 og FV 6686 -ÅDT 10680). Hovedatkomst til området er via Torgardsvegen og Torgardstrøa. Torgardsvegen er felles adkomst for all virksomhet i næringsområdet. Registrerte tall for Torgardsvegen er ÅDT 3200 (Tallene er hentet fra 2018, før Hårstadkrysset åpnet, se mer info i trafikkanalyse vedlegg).

Støy

Det er ikke registrert støy på planområdet i henhold til kommunens støysonekart.

Luftforurensning

Nærmeste måler for luftkvalitet er langs E6 på Tiller. Målinger fra Tiller viser at luftkvaliteten er svært god 98% av årets timer. 73 timer i året er målt til dårlig og 53 timer svært dårlig. Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet på målepunktet var svevestøv fra veislitasje.

Kollektivtilbud

Det er middels god kollektivdekning i området da det er betjent av en høyfrekvent lokalrute (10

minutts avganger i rush) og av arbeidsruter. Nærmeste holdeplass til planområdet er Sandmoen som ligger i Østre Rosten, cirka 620 meter unna. Denne betjenes av rute 46, 16, 19 og 47. Holdeplass i Brøttemsvegen betjenes av rute 47.

Gang og sykkel

Planområdet har gang- og sykkeltilkomst fra Østre Rosten som har gang- og sykkelfelt på begge sider av veien. Det er fortau langs Torgardsvegen og Torgarstrøa helt fram til snuplass ved planområdet. Det reguleres gang og sykkelveg langs planområdet i nord, som senere kan knyttes seg til et fremtidig gang og sykkeltilbud mot Kvendildstrøa i nord-vest.

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Forslagstiller opplyser om at det i dag er underskudd på strømkapasitet for større utbygginger i området. Energiforsyningsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, jf. § 5.7.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og varslet 08.11.2018. Det kom 4 uttalelser til planoppstart.

Fylkesmannen i Trøndelag (brev datert 27.05.2019) forutsetter at området utnyttes til arealkrevende næringer og ikke til kontor, i tråd med Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen, vedtatt september 2018. Arealomfang og kvaliteten på den beslaglagte matjorda må komme fram i det videre planarbeidet. Fylkesmannen forutsetter at matjordlaget tas av og at det i all hovedsak brukes til jordbruksformål, fortrinnsvis i nærområdet. Dette må sikres gjennom bestemmelsene.

Trøndelag fylkekommune (brev datert 15.05.2019) vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

NVE (brev datert 22.11.2018) forutsetter at alle forhold knyttet til flom, erosjon og skred avklares ved detaljregulering. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (brev datert 13.11.2018) kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med registrerte forekomster eller masseuttak.

Rådmannens kommentar: Alle merknadene er ivaretatt i planforslaget.

Vurdering

Omdisponeringen av dyrka jord er avklart i overordna planer. Torgårdsletta er allerede omskapt fra åpent jordbrukslandskap til industri- og lagerlandskap. Planområdet omsluttes av tilsvarende virksomheter, som det planforslaget legger opp til. Utnyttelsesgraden er lavere enn ved varslet oppstart, med bakgrunn i beliggenhet og tilstøttene reguleringsplaner. Planforslaget gir positive konsekvenser i form av tilskudd av en type næringsarealer, som byen har stort behov for.

Det er noen usikkerheter knyttet til kapasiteten i krysset ved Østre Rosten og når det vil bli behov for tiltak. Det vil komme ytterligere reguleringsplaner i nærområdet, da det i KPA er avsatt et

større område for transformasjon til arealkrevende næring. Det er planlagt en større geoteknisk utredning for hele området. Det vil bli behov for å gjøre noe med krysset ved Østre Rosten, og på et tidspunkt vil det bli et rekkefølgekrav for utbygging i området.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget har få negative virkninger, annet en at jordbruksarealet blir nedbygd. På den annen side kan det lette presset på andre landbruksarealer. Planen legger opp til en videreføring av næringsarealene på Torgård og areal avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Et avbøtende tiltak vil være at matjorda kan brukes til jordforbedring eller til grønne tiltak i nærheten. Det er ikke ansett at planforslaget vil ha store negative konsekvenser, verken for natur/miljø eller samfunn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen omfatter ikke kommunale anlegg, og påfører ikke kommunen økt driftsansvar.

Konklusjon

Byplansjefen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert og kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 10.5.2019
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning med to vedlegg, Sweco, datert 6.3.2020
- Vedlegg 6: VA- notat med vedlegg, COWI, datert 6.8.2019
- Vedlegg 7: Trafikkrapport, Rambøll, datert april 2019
- Vedlegg 8: Uavhengig kvalitetssikring - geoteknikk, Multiconsult, datert 10.3.2020