



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150033

Arkivsak:20/55862

Detaljregulering av Torgård, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1

detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rambøll som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lord Eiendom. Komplette planforslag forelå 3.7.2020.

Hensikten med planen er å regulere det drøyt 200 daa store området til industriformål. Dette er den siste delen som reguleres av det tidligere store landbruksområdet på Torgårdsletta. Hele Torgårdsletta er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel (KPA), og det meste er bebygd.



Oversiktskart med planavgrensning i blått

Planoppstarten var i 2012. Siden da har saken ligget på vent, fordi planen kan berøre den eventuelle nye godsterminalen for Trondheimsregionen. Fortsatt er ikke beliggenhet og utforming av terminalen bestemt.

Etter varselet om oppstart er plangrensa i nord trukket sørover. Da unngår en område med uavklarte grunnforhold.

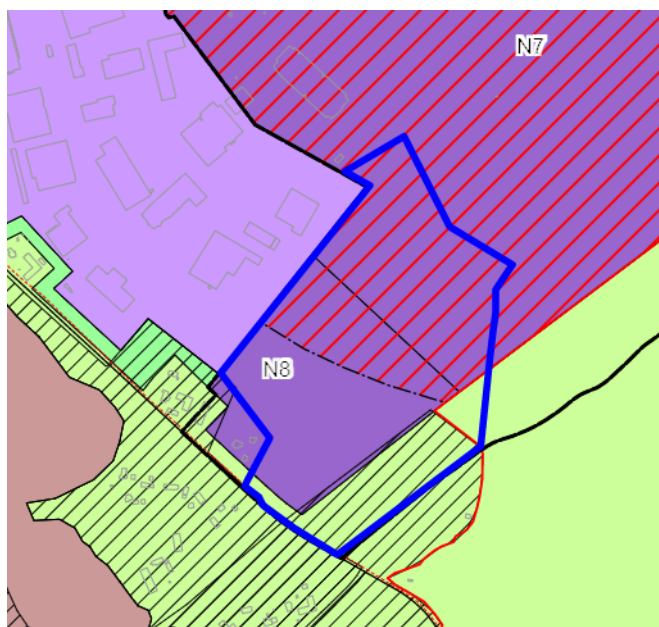
Kommunedirektøren har rådet forslagsstilleren til å vente på beslutningen om godsterminalen, fordi de risikerer at jernbanemyndighetene vil kreve tilpasninger eller ha innsigelse.

Forslagsstilleren vil ha planforslaget sitt opp til behandling nå, uavhengig av usikkerheten.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

Planforslaget er i tråd med KPA og kommunedelplan for Tiller.



Utsnitt av KPA med planavgrensning i blått

KPA bestemmelse § 4.4:

Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvenne lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunktet skal etableres på Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

N8 er 100 daa stort, og er tenkt brukt til samlastere, hvis godsterminalen legges på Torgård. Det er foreslått en rekkefølge-bestemmelse i reguleringsplanen, for å imøtekomme KPA-bestemmelsen.

KPA legger opp til minimum 140 % BRA i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning.

I oppstartsmøte ble det avklart at det ikke er krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

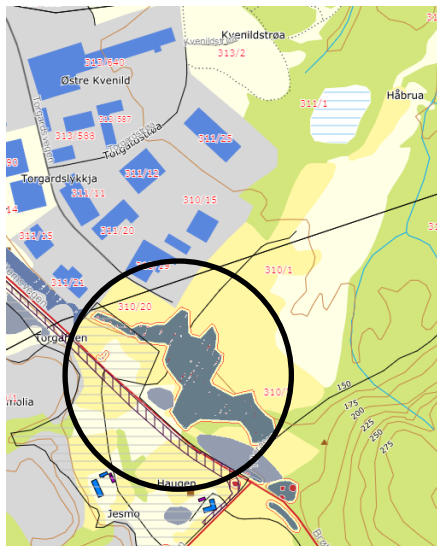
Planområdet på ca. 206 daa ligger på Torgård sør for Tiller, nordvest for avkjøringen fra Brøttemsvegen til Tilleråsveien. Planforslaget berører eiendommene gnr 309/1, 310/2 og 310/1 i Trondheim kommune.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Landskapet består av utmark og dyrka mark. Terrenget heller mot nord. Høydeforskjellen fra sør til nord er på omlag 15 meter. En åsrygg avgrenser området i øst, og Brøttemsvegen skaper et skille i sør. Markagrensa går i nord-øst. I løpet av de siste 10 årene er det meste av det store landbruksområdet på Torgårdsletta utbygd med industri- og lagerbygg.

Topografi

I rapporten «Torgård i Trondheim – landskapsanalyse», Rambøll i 2006 sies det at: «Området består av en løsmasserygg som markerer seg meget sterkt i landskapet, både lokalt og fra lengre avstander. Ryggen er en breavsetning fra avsmeltingsperioden etter siste istid. Fjernvirkningen av denne ryggen er viktig, spesielt sett fra nedre del av Gauldalen (nord for Melhus). Brøttemsvegen følger toppen av denne ryggen i hele dens lengde, og klassiske trønderske firkanttun ligger som perler på en snor langs vegen. Både ferdselsvegen og bosettingen på denne terrengryggen er svært gammel. Her er bl.a. registrert flere gravfelter og graverøyser fra jernalderen.»



Kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort funn av en rekke automatisk fredete kulturminner i form av tidlige bosetningsspor over deler av det arealet som nå er tenkt regulert. Torgård er et av Trondheims eldste kulturlandskap. Her ligger restene etter de tidligste bosettingene i Trondheim fra den gang havet gikk helt opp hit.

Naturverdier

Naturbasen viser ingen registrerte verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder, rødlistearter eller kartlagte friluftsområder. Det går en korridor for vilt øst for området.

Rekreasjonsverdi

Det er ikke registrert friluftsområder i direkte tilknytning til planområdet. For turer i østlig retning kan Våttåsen være et mål, men planområdet ikke et naturlig start- eller mellompunkt for tur i denne retningen. I nord ligger flere industritomter, og det er få barn som ferdes i området.

Landbruk

Planforslaget innebærer at ca. 200 daa dyrka mark vil bli tatt i bruk til industriformål. Kvaliteten på jorda varierer mellom god - og svært god. Det dyrkes korn og noe fôr. Landbruksarealene egner seg godt for dette formål og danner et sammenhengende landbruksmiljø til Leinstrand. Ingen av gårdbrukerne driver lenger jorda på egen hånd, men leier ut arealene til andre bruk.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Østre Rosten via Torgårdsvegen, i krysset med Østre Rosten er det etablert venstresvingefelt. Østre Rosten har en ÅDT på 11 000, mens Torgårdsvegen er hovedvegen inn i det nye næringsområdet på Torgård. Det er ikke registrert trafikkulykker i området rundt avkjørselen til planområdet. Trafikkanalyse er vedlagt.

Langs Østre Rosten er det gang-/sykkelveg på nordsiden. Denne fortsetter om lag 300 meter inn på Brøttemsvegen og ender ved Brøttemsvegen 117. Langs Torgårdsvegen er det etablert ensidig fortau.

Det er bussholdeplass på begge sider av Brøttemsvegen ved planområdet. Det er god kollektivdekning i området, da det er betjent av en høyfrekvent lokalrute og av arbeidsruter. Nærmeste registrerte trafikkulykke var en lettere skade i rundkjøring på Brøttemsvegen i 2010. Trafikksikkerheten i området anses som god, da kryssene er kanaliserte og oversiktlige med god sikt. Myke trafikanter er separert fra motorisert trafikk ved eget tilbud i form av fortau og gangfelt.

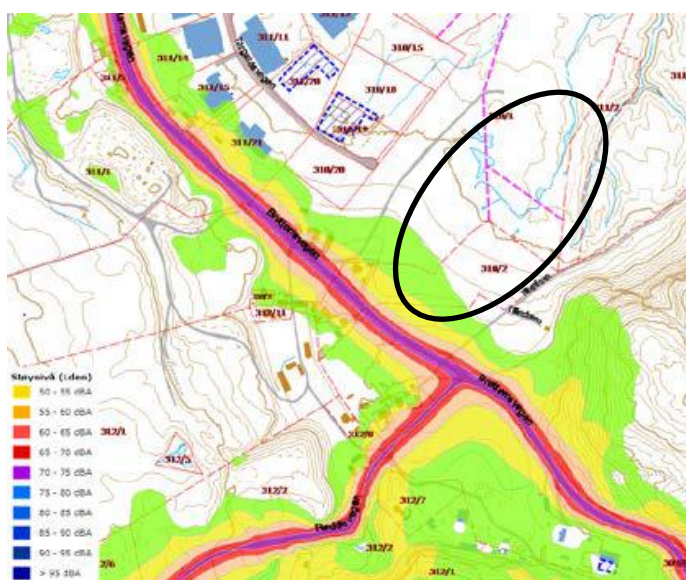
Teknisk infrastruktur

Hovedavløpssystemet i området består av separate spill- og overvannsledninger, som sammen med vannledning følger Torgårdsvegen helt fram til planområdet. Overvannet har sitt utløp i det vestre sideløpet til Håbrubekken, mens spillvannet er videreført til Kvenild pumpestasjon for så å gå til Løvåsmyra. Samtidig ligger planen innenfor Trondheim kommunes konsesjonsområde for fjernvarme. Vann fra området ledes inn i to mindre bekker som renner ut inn i Rønningsbekken. Rønningsbekken renner inn i Kvetabekken som til slutt ender i Nidelva.

Grunnforhold

Terrenget på planområdet heller slakt mot nordøst med en gjennomsnittlig helning på 1:15 – 1:20. Terrenget faller fra ca. kote + 170 ved Brøttemsvegen i sørvest, til ca. kote + 135 lengst nord innenfor plangrensen. Torgårdryggen er en breelavsetning som strekker seg fra Skjøla til Sandmoen og videre mot Heimdal og Tiller. Avsetningen består i hovedsak av sand og grus. Opp mot ryggen ligger en leireavsetning med økende mektighet mot nordøst.

I planområdet består grunnen i hovedsak av et topplag av tørrskorpeleire med en mektighet på 3 – 5 m, over middels fast til fast leire med økende fasthet i dybden. Deler av planområdet er fylt opp med torv- og leirmasser, med antatt mektighet opptil 4 m. Plangrensa for reguleringsplanen er lagt slik at planen ligger utenfor området med forekomst av kvikkleire, og utenfor områder som med fyllingsmekthet over 4 m. Planområdet anses derfor som sikkert mhp. kvikkleireskred, da et potensielt skred ikke vil kunne gripe inn på området.



Støysonekart

Støyforhold

Utsnitt av støysonekartet. Dagens støyforhold ikke er forstyrrende for plan-området. Figuren viser støy fra dagens trafikk på Brøttemsvegen og Røddevegen.

Luftkvalitet

Svevestøv og nitrogenoksid er hovedkilden til luftforurensning i Trondheim. Nærmeste måler for luftkvalitet er ved E6 på Tiller.

Målingene viser svært god luftkvalitet i 98% av årets timer. 73 timer i året er det målt dårlig og 53 timer svært dårlig. Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet var svevestøv fra veislitasje.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området er berørt av kvikkleiresone 227 Kvenildstrøa, aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. I tillegg er det høyspent, nedslagsfelt for drikkevann og kulturminner innenfor planområdet.



Dagens industri- og næringsområder på Torgårdsletta.
Nytt planområdet i vit sirkel.

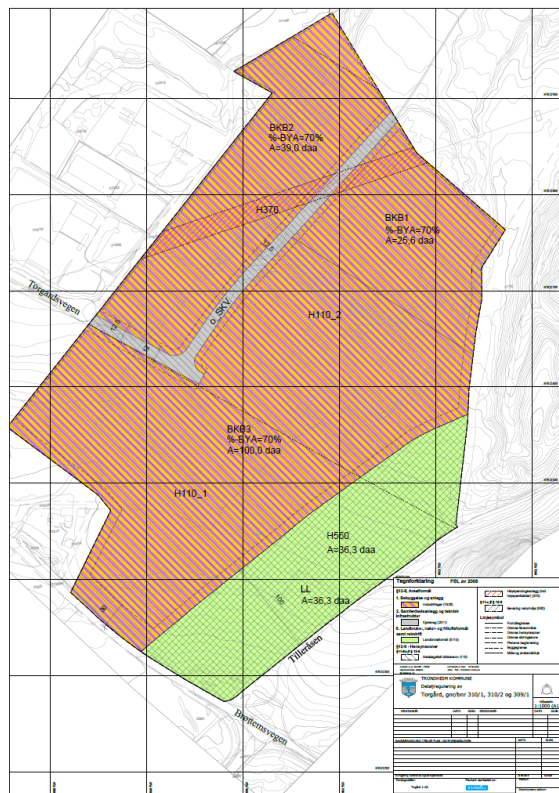
Næring

Tall fra Interkommunal arealplan (IKAP) viser at nærings- og industriarealer i Trondheim i dag har potensiale for høyere utnyttingsgrad.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

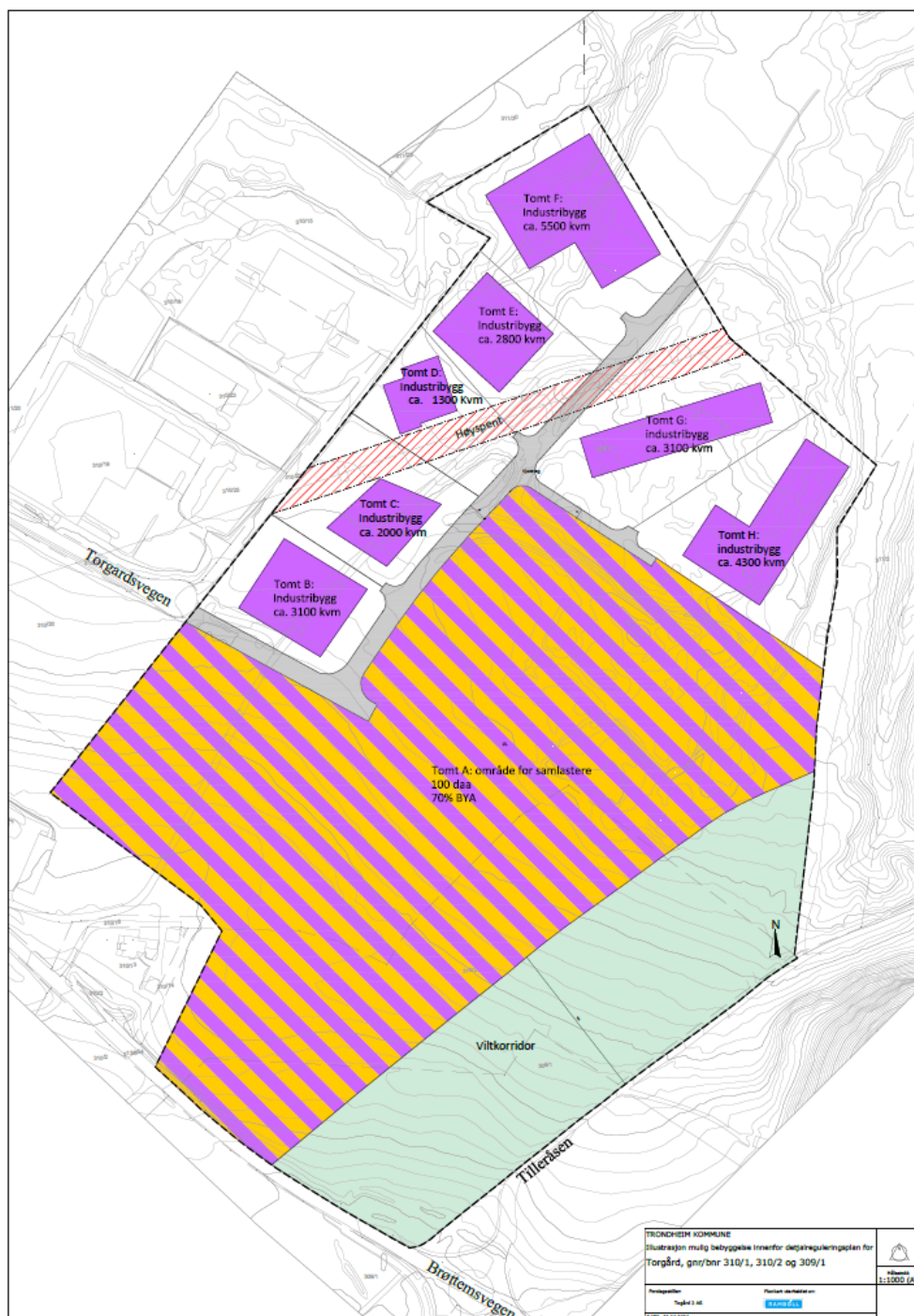
Planforslaget består av plankart i målestokk 1:1000, datert 30.06.2020 og reguleringsbestemmelser, sist datert 16.10.2020.



Plankart

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1826 - Industri/lager (BKB1)	25,6
1826 - Industri/lager (BKB2)	39
1826 - Industri/lager (BKB3)	100
Sum areal denne kategori:	164,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (SKV)	5,7
Sum areal denne kategori:	5,7
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål (LL)	36,3
Sum areal denne kategori:	36,3
Totalt alle kategorier:	206,5

Bebyggelsens plassering og utforming



Eksempel på mulig plassering av bygg

Industrivirksomhet har ofte større behov for arealer til utelagring, trafikkområder og andre installasjoner utendørs. Dermed er foreslått utnyttning av tomta i underkant av det KPA legger opp til i virksomhets-områder, men høyere enn de fleste omkringliggende planer. Det er ikke satt krav om maksimumsutnyttelse i planen. Siden det er uvisst om Torgård får godsterminalen, er det usikkert hva som skal/vil bli bygget i planområdet. Det settes en BYA på 70 % også for de 100 daa som kan bli aktuell tomt for samlastere. Det antas at det blir behov for mye manøvreringsareal der også. Maksimal gesimshøyde for byggene innen planområdet er satt til 16 meter. Normalt består industribygg av en første etasje på 5 meter og en andre etasje med kontorbygg på vanlige 3 meter fra gulv til tak. Bebyggelsen vil ha flatt tak, i likhet med den eksisterende bebyggelsen i nærheten. Området har store høydeforskjeller og høyde på atkomst er styrende for planområdet.

Parkering

Parkering løses i hovedsak på bakkeplan. Det er behov for ansatteparkering, lastesoner og manøvreringsareal for semitrailer. Det er mindre behov for kunde-/ gjesteparkering, da planlagt virksomhet genererer lite besøk med personbil.

Trondheim kommunes parkeringsveileder for ytre sone for reguleringsformål industri har en parkeringsnorm på 0,3 – 0,8 p-plasser per 100 m² BRA. Beregnet BRA for bebyggelse i planområdet er 30 000 m². Det gir et antall parkeringsplasser på mellom 90 og 240.

Det skal etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel. For industriområder i ytre sone skal det i henhold til parkeringsnormen være minimum 0,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA., og her utgjør det 60 parkeringsplasser.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

VA-ledninger fra Torgård 2 kobles til kommunale ledninger i Kvenildstrøvegen.

Energiløsning, el, fjernvarme

Fjernvarmeforsyning er under bygging, og det er tilrettelagt for tilkobling til planområdet.

Trafikkløsninger

Den vedlagte trafikkanalysen gir utfyllende informasjon til kapitlene under. I hovedsak legges det opp til at all trafikk til og fra planlagt industriområde skal skje via Østre Rosten og Torgårdsvegen.

For ikke å bryte det grønne beltet mellom Brøttemsvegen og bebyggelsen, er det ikke foreslått avkjøring direkte fra Brøttemsvegen, og av hensyn til viltkorridoren er det heller ikke foreslått å benytte Tilleråsen til adkomst. Planområdet får dermed felles adkomst fra Torgårdsvegen i vest, hvor eksisterende snuplass langs Torgårdsvegen fjernes og ny etableres lengre sørøst. Veggen vil bli opparbeidet slik at det er mulig å knytte videre forbindelse til evt. nye områder i nord. Samtidig reguleres det avkjørsel for en senere utbygging av områdene nordøst for plangrensen.

Trafikkrapporten viser at det kan være noe kødannelse i krysset mellom Østre Rosten og Torgårdsvegen. Et mulig tiltak for å bøte på dette er å etablere et eget høyresvingefelt ut fra Torgårdsvegen. Dette bør ha plass til minst tre biler, ta hensyn til lange kjøretøy, og ha minimum lengde på 15 meter. Krysset bør utformes slik at det kan signalreguleres i fremtiden.

Gående og syklende

Myke trafikanter har adkomstmuligheter fra Torgårdsvegen via ensidig fortau på vestsiden av vegen. Eksisterende fortau slutter ved planavgrensningen, og forlenges fram til ny snuplass.

Trafikksikkerhet

Den planlagte virksomheten vil generere mer trafikk på vegnettet i området. Området har forholdsvis høy tungtrafikkandel og et nytt industriområde vil øke denne. Avkjørselen fra Torgårdsvegen er oversiktlig på en rettstrekning uten kryssende fortau. Det er viktig å etablere tilstrekkelig med sikt for trafikk langs Torgårdsvegen. I tillegg må det tilrettelegges for at myke trafikanter kan krysse fra fortau og over til bebyggelsen innenfor planområdet. Krysningspunktet må være oversiktlig og ha tilstrekkelig med sikt for alle trafikantergrupper. Det er tilrettelagt for myke trafikanter med ensidig fortau langs Torgårdsvegen og gang-/sykkelveg langs Østre Rosten. I tillegg har Torgardstrøa og Kvenildstrøa ensidig fortau.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Lengst nordøst inne på planområdet ligger deler av et massedeponi for antatt torv- og leirmasser. Disse fyllmassene er ikke egnet til fundamentering av bebyggelse eller for gulv på grunnen, og tilrås skiftet ut med kvalitetsfylling av mineralske masser under bebyggelse og trafikkområder. Fra tidligere vurdering er det antatt at fyllingsmektigheten er begrenset oppad 4 m inne på planområdet. Bebyggelse kan fundamenteres direkte i original grunn eller på kvalitetsfylling utlagt på original grunn. Det må påregnes å utføre supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljert prosjektering av tomteopparbeidelse og bebyggelse.

Universell utforming

Utbygging skal gjøres i tråd med prinsippene om universell utforming.

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan. Spillvannet i reguleringsområdet planlegges å gå med selvfall mot nordøst for deretter å pumpes tilbake mot sørvest og så gå med selvfall til påkoblingspunkt. Da planen vil romme industribygg av en viss størrelse, blir det satt krav til brannvann fordelt på minst to uttak. Overvannet planlegges å gå med selvfall mot nordøst og slippes ut i bekken. Det må gjøres en vurdering av eksisterende bekks kapasitet, samt behov for erosjonssikring/plastring, i en senere fase av prosjektet.

Hensynssoner

Det tillates ikke bygg i hensynssonen for høyspentledning, som trekkes ut 10 meter på hver side av ledningen og dekker til sammen et areal på 3,5 daa.

Renovasjon

Avfallshåndtering skal skje på egen tomt, og i den enkelte byggesak stilles det krav til utarbeidelse av plan for hvordan dette skal løses.

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav om å sikre nødvendig infrastruktur til området før brukstillatelse kan gis. Det er også satt rekkefølgekrav om at det ikke kan etableres permanent bebyggelse og/eller installasjoner på tomt BKB3 før det er avklart om godsterminal blir etablert på Torgård. Evt. kan en aksept fra jernbanemyndighetene utløse at området kan fritt kan benyttes til industri/lager.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analyse for planen har identifisert tolv aktuelle hendelser. Det må rettes spesiell oppmerksomhet mot kvikkleire, forurensning av grunn og byggegrunn over det tidligere deponiområdet. Dette er forhold som har vært en premiss for utforming av planen. Avbøtende tiltak gjennom ROS-analysen har ikke vært så omfattende, da tiltakene allerede har er gjort i planen, eller at plangrense er trukket tilbake i forhold til kvikkleire. Kulturminner innenfor planområdet må fjernes etter tillatelse fra Riksantikvaren. Utvikling av området øker ikke risikonivået.

Nr.	Hendelse/fare	Beskrivelse av tiltak
1b	Store nedbørsmengder (styrtregn, store snømengder, følgevirkninger)	Ingen tiltak i detaljregulering
2b	Urban flom/overvann (lokale forhold)	VA-plan medfølger planforslaget

3b	Steinsprang	Det er ikke utbyggingsformål innenfor aktsomhetsområdet, ytterligere tiltak er ikke nødvendig.
3c	Isras og snøskred	Det er ikke utbyggingsformål innenfor aktsomhetsområdet, ytterligere tiltak er ikke nødvendig.
4a	Forringelse av planter, fugler, dyr, fisk	Viltkorridor er gitt hensynssone og er avsatt til landbruksformål, ytterligere tiltak er ikke nødvendig.
4c	Vannkvalitet	Jesmokildens nedslagsfelt er tatt inn i planen og gitt bestemmelser som hindrer forurensning/ødeleggelse av kilden. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig.
5c	Automatisk fredete kulturminner	Kulturminner innenfor planen blir i sin helhet fjernet.
7b	Forurensset grunn	Eldre massefylling innenfor området er kartlagt i forhold til dybder og innhold, ytterligere tiltak i plan er ikke nødvendig.
7c	Stabilitet i byggegrunn	Eldre massefylling må håndteres i forbindelse med utbygging/bruk av området. Ingen tiltak i plan.
8a	Hendelser på vei, bru, tunnel, knutepunkt (midlertidig bortfall av infrastruktur)	Ikke behov for tiltak i plan, men det bør vurderes for området i sin helhet om det er behov for åpne opp for en beredskapsveg fra området til Tilleråsen og til rundkjøringen ved Brøttemsvegen.
8e	Hendelser vedrørende kraft- og teleforsyning	Høyspentlinje er markert med faresone i plankart. Ingen ytterligere tiltak i detaljregulering.
9d	Nedsatt tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Samme kommentar som for punkt 8a.

Virkninger av planforslaget

Landskap

Landskapsanalysen fra 2006 viser til avbøtende tiltak for å sikre landskapet, slik som:

- Vegetasjonsbelter i alle nye næringsområder. Planting av trerekker/alléer langs interne veger
- Vern/rehabilitering av landskapet på terrengryggen langs Brøttemsvegen (fv 704)

Byggegrense på 30 meter fra Brøttemsvegen kan gi en buffersonen som trengs for å bevare landskapsryggen.

Kulturminner og kulturmiljø

Fra fylkeskommunen er det gitt to mulige handlingsalternativer i forhold til videre regulering. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til spesialområde bevaring i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdet kan graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Det siste alternativet er valgt her. Formelt blir da denne reguleringsplanen å regne som en søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8: *Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner*. Reguleringsplanen oversendes Riksantikvaren, som er dispensasjonsmyndighet og Vitenskapsmuseet som er forvaltningsmuseum.

Grunnforhold

Plangrensa er satt slik at området ikke berører området hvor det er registrert kvikkleire.

Nordøst i planområdet ligger et massedeponi med hovedsakling torv- og leirmasser. Bebyggelse kan fundamenteres direkte i original grunn eller på kvalitetsfylling utlagt på original grunn. Det må påregnes supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljert prosjektering av tomteopparbeidelse og bebyggelse.

Sørvest i planområdet mot Brøttemsvegen er terrenget planlagt planert ned til ca. kote 155, med en graveskråning på ca. 1:2. Basert på grunnundersøkelsene anses dette som gjennomførbart i de stedlige massene.

Naturmangfold og friluftsliv

Det er ikke konflikt med naturverdier av betydning, og det er ikke behov for spesielle anleggsmessige restriksjoner. Planområdet grenser mot viltkorridor i øst. Det vil fremdeles være viktig å skjerme korridoren eksempelvis med vegetasjon og plassering av bygg. Det er ikke områder for friluftsliv innenfor planområdet.

Trafikkøkning

Realisering av planforslaget vil føre til økt trafikk til området, spesielt langs Østre Rosten. Økt trafikk fører generelt til større sannsynlighet for at ulykker skjer. Likevel ansees ikke planforslaget til å redusere trafikksikkerheten, da kryssområdene er godt tilrettelagt med god sikt. Det forutsettes at myke trafikanter får eget tilbud separert fra motorisert trafikk internt i området

Jordressurser

Området er omdisponert fra landbruk til næring er gjort i KPA-prosess. Dyrkamarka har god til svært god jordkvalitet. Arealer med svært god jordkvalitet er lett drevet og har normalt gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Flytting av matjorda kan være et tiltak for å bøte på nedbygging av et godt landbruksområde.

Forventet krav til brannvannsdekning:

På grunn av størrelsen på byggene, antar blir trolig kravet til brannvann satt til 50 l/s, fordelt på minst to uttak. Det er ikke beregnet mengder til forbruksvann og vann til sprinkling. Dette skal kontrolleres i detaljeringsfasen.

Nye brannkummer VK1-VK7 og eks. brannkum i Torgardsvegen vil trolig dekke avstandskrav og krav til mengde iht. TEK17. Hvis det blir krav til flere brannkummer utover disse, kan man f.eks. anlegge sidetraseer fra hovedtraseen til nye bygg, for å etablere flere brannkummer. Plassering av brannkummer kontrolleres av en brannrådgiver i byggefase.

Forurensning i grunnen

Jesmokilden er eneste forsyning til Leinstrand vassverk og er basert på grunnvann fra et reservoar i grusforekomsten under Torgård. Store deler av planen ligger innenfor influenssone 2 og 3 for denne kilden. Det er dermed viktig at laget med leire som ligger over vannkilden ikke punkteres i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Det er ingenting ved aktiviteten i området som tilsier noen ekstraordinært stor sannsynlighet for forurensning gjennom tilplanert skjæring, eller at dette vil utgjøre noen risiko for grunnvannskilden. Restriksjonene lagt i sonen for grunnvannskilden er av en art som ikke skaper store ulemper for den planlagte aktiviteten, og de anses derfor som akseptable som grunnlag for reguleringen.

Nye næringsarealer blir tilgjengelige

Etterspørselen etter næringsareal på Torgård henger blant annet sammen med at plasskrevende virksomheter må flytte fra Nyhavna, for å få gjennomført transformasjonsprosesser etter KPA. Planområdet er et bidrag til tilrettelegging av områder for arealkrevende næringsutvikling.

Virkninger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

På aktsomhetskart for flomfare og havnivåstigning i Trondheim kommune er det markert flomveier øst for planområdet. Ved utarbeidelse av utomhusplan for tomtene er det viktig å etablere en mulighet for å få vann ut av området på en kontrollert måte.

Forholdet til byvekstavtalen av 25.06.2019

Byvekstavtalen av 25.06.2019 sier at persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektiv, sykling og gange. Planforslaget vil øke næringstransporten til og fra området, men det er godt tilrettelagt for at arbeidsreiser kan gjøres kollektivt, syklende eller til fots.

Planprosess og innkomne innspill

Det er gjennomført oppstartsmøte med Byplankontoret, i tillegg har det vært dialog underveis i planarbeidet. Planarbeidet er varslet med annonse i Adresseavisen og på Trondheim kommune og Rambølls hjemmesider. Naboer og offentlige etater ble varslet med brev 12.02.2015, liste er vedlagt.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det kom sju skriftlige høringsuttalelser til oppstartvarselet. Høringsinnspillene er oppsummert under:

Statens vegvesen

- Trafikksituasjonen i området er problematisk både i forhold til fv. 704 og fv. 902. Det må gjøres en trafikkanalyse for influensområdet til planområdet. Trafikkanalysen må synliggjøre konsekvensene som planen vil ha på trafikkbildet i influensområdet og hva som kan gjøres av

avbøtende tiltak. Trafikkanalysen må gjøre vurderinger av biltrafikk, kollektivtrafikk og – dekning samt en vurdering av konsekvensene for de myke trafikantene.

- Forutsetter at adkomst ikke planlegges til fv. 704, men til Torgårdsvegen.
- Det må påregnes krav om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av vegsystem for sikring av fremkommelighet og kapasitet før planområdet kan utbygges eller bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretatt i planen.

NVE

- Ønsker geoteknisk dokumentasjon som viser at det vil være tilstrekkelig sikkerhet mot skred, både under anleggsfasen og etter utbyggingen
- Bemerker at østlige deler av planområdet er potensielt utsatt for jordskred, snøskred og steinsprang og dersom det planlegges tiltak i disse områdene må det derfor gjøres en skredfaglig vurdering som avklarer om det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred i henhold til krav gitt i Plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK 10 § 7-3.
- Hvis tiltak som bekkelukking, bekkeomlegging etc. i planområdet må en beskrivelse av tiltaket oversendes NVE for vurdering.

Kommunedirektørens kommentar:

Geotekniskrapport er utarbeidet. Gjennom denne ble planområdet redusert da ble funnet store utfordringer i grunnen nordøst i planområdet. De to siste punktene tas til etterretning.

Mattilsynet (Statlig tilsynsmyndighet for drikkevann)

- Da planområdet omfatter deler av beskyttelsessonene 2 og 3 i sonebeskyttelsesplanen for grunnvannskilden Leinstrand vassverk angis det visse restriksjoner på visse typer utbygging, aktiviteter og tiltak som må tas hensyn til i planarbeidet (spesielt hensyn til at aktiviteter ikke må forårsake forurensing av grunnvannet). Hvis framlagt sonebeskyttelsesplan skal fravikes må det foreligge dokumentasjon (hydrologisk undersøkelse).

Kommunedirektørens kommentar: Tatt inn i plankartet som sikringssone, og ivaretatt i bestemmelser.

Jernbanelinjen

- Det er viktig at planer for nytt næringsområde på Torgård søndre tilpasses planene for det nye logistikknutepunktet, selv om tidshorisonten og behovene ikke er de samme.
- Henviser til kommune og tiltakshavers ansvar iht. TEK 10 kap. 7 med tilhørende veileder og plan – og bygningsloven § 28 – 1 vedrørende sikkerhet mot naturfare.
- Det bør gjøres vurderinger av tiltakets innvirkning på viltkorridor for hjortevilt i forbindelse med planarbeidet.
- Det bør utarbeides en trafikkanalyse med påfølgende anbefalinger til avbøtende trafikale tiltak som en del av planarbeidet.
- Det bør gjøres en vurdering av hvorvidt det kan være aktuelt å bruke fremtidig jernbanetrasé til inn- og uttransport.
- Jernbanelinjen vil ikke akseptere et planforslag som kommer i konflikt med strategier for utvikling av jernbanen, og planer som vesentlig fordyrer jernbanetiltak, i dette tilfellet planene om nytt logistikknutepunkt på Torgård. Planer for nytt næringsområde på Torgård søndre må tilpasses planene for det nye logistikknutepunktet.

Kommunedirektørens kommentar:

Planarbeidet ble stanset i etterkant av varsel om oppstart for å avvente lokaliseringen av nytt logistikknutepunkt. Torgård ble valgt, men i ettertid har Jernbanedirektoratet anbefalt å utvikle Heggstadmoen som logistikknutepunkt for Trondheimsregionen. Forslagsstiller ønsker å slutføre

arbeidet med reguleringsplanen. På grunn av fortsatt usikkerhet rundt plasseringen er det lagt inn et kombinert formål på 100 daa som kan benyttes til samlastere, med tilhørende bestemmelser.

Fylkesmannen

- Det er viktig å angi minimumskrav for utnyttelse for å sikre at tomta utnyttes best mulig. I områder hvor dyrka mark bygges ned bør det legges vekt på høy utnyttelse av arealene. Foreslår minimum utnyttelse av tomta på 35-40 % BYA ut fra erfaringer fra andre storbyregioner.
- I forhold til friluftsliv bør etablerte stier/turveier gjennom området ivaretas, og det bør settes av et grønt belte som en buffer mot områder av verdi for friluftslivet. Som avbøtende tiltak kan det vurderes tilrettelegging i utkanten av arealene til næringsformål for å redusere konfliktgraden med friluftslivsinteressene.
- Forutsetter at det foretas en ROS – analyse i tråd med PBL's § 4 – 3, samt fremhever viktigheten i å vurdere hvordan fremtidige klimaendringer evt. vil påvirke tiltaket.
- Det er på denne bakgrunn viktig at de folkehelserelevante tema i plan- og byggesaker beskrives grundig slik at ringvirkningene av de store inngrep som vil komme er godt utredet.
- Det må gjøres støykartlegging og utarbeides kart med støysoner
- Luftkvalitet/støv er også et vurderingstema som skal vurderes og vises her til retningslinjen for dette (T-1520).
- Øvrige tema av relevans for folkehelseområdet er effekter på friarealer, lekearealer og områder brukt til fysisk aktivitet og som sosiale møteplasser.

Kommunedirektørens kommentar: Ivaretatt i planarbeidet.

Sør – Trøndelag fylkeskommune

- Det er funnet automatisk fredede kulturminner.
- Torgårdsletta er en del av en regionalt viktig grusressurs.
- Område utgjør en del av markert landskapsrygg, noe som bør tas hensyn til ved utforming og høydesetting av bebyggelse i området.

Kommunedirektørens kommentar: Er tatt til etterretning og tatt inn i planbestemmelsene.

Snorre Vikdal

- Bevaring av viltkorridoren, med vegetasjonsskjerm samt konsentrere industrien bort fra vilttråkket og heller bygge i høyden framfor å utnytte hele området på bakkeplan.

Kommunedirektørens kommentar: Viltkorridoren er ivaretatt. Derimot er det vanskelig å utnytte høyden, da det skal anlegges industribygg. Høyere bygg vil også utfordre landskapshensyn og uønska synlighet fra Gauldalen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.