



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 40/20

Vår saksbehandler Åse Bollingmo	Vår referanse 20/55862-4 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 16.10.2020
------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-----------------	--------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Torgård, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1 detaljregulering

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Torgård, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merka Rambøll AS, datert 30.6.2020, i bestemmelser sist endra 16.10.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endra 16.10.2020.

Før sluttbehandling skal det vurderes om:

- grøntbeltet langs Brøttensvegen bør reguleres til annen veggrunn
- bestemmelsen § 7.1 om nedslagsfelt drikkevann (H_110) bør omformuleres

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS 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 plasskrevende industri- og lagerformål. Dette er den siste delen som reguleres av det tidligere store landbruksområdet på Torgårdsletta.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

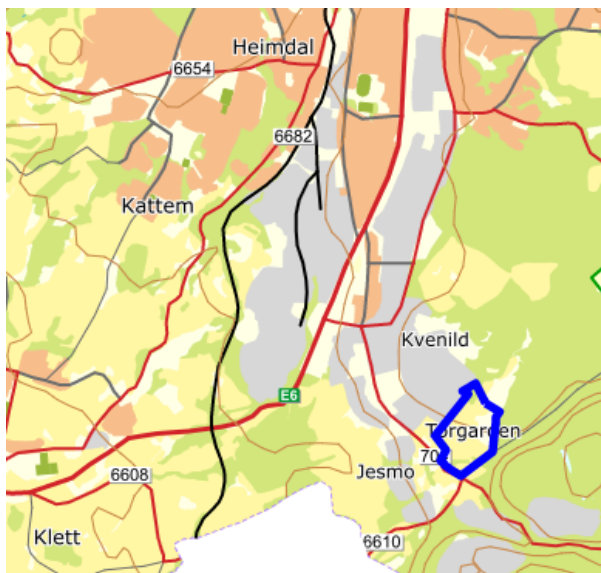
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:



Hele Torgårdsletta er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel (KPA), og det meste er bebygd.

Siden planoppstarten har saken ligget flere år på vent, fordi planen kan berøre den eventuelle nye godsterminalen for Trondheimsregionen. Fortsatt er ikke beliggenhet og utforming av terminalen bestemt.

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

Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til industri/lager-formål, samferdselsanlegg og landbruksformål. En rekkefølgebestemmelse sier at det ikke kan etableres bebyggelse i sør-delen av området, uten at jernbanemyndighetene avgjør at området ikke trengs til samlastere for ny godsterminal. Det settes en utnyttingsgrad på 70% BYA (bebygd areal) og maksimal bygge høyde på 16 meter. Høyden har bakgrunn i prinsippet om at bebyggelsen ikke skal vises fra Gauldalen.

Siden oppstarten av planarbeidet er den nordlige plangrensa trukket sørover. Slik unngår en å forholde seg til uavklarte, potensielt krevende grunnforhold i nord.

Det settes av arealer til manøvrering av store kjøretøy, utelagring, og andre utendørsinstallasjoner.

Parkeringsbehovet for kunder og gjester er begrensa, og parkering for biler og sykler løses i hovedsak på bakken.

Innenfor o_SKV skal det etableres kjøreveg til industriområdet, med fortau. Fortauet skal ha minimum bredde 2,5 meter. Området skal være offentlig. Myke trafikanter har tilfredsstillende tilbud, og gangtilbudet er separert fra bilvegene.

Hensynet til viltkorridoren i øst er ivaretatt, ved at det settes av en 100 meter bred sone med landbruksområde inn mot Tilleråsvegen.

De mest åpenbare virkningene av planen er at

- den imøtekommer etterspørselen etter områder for plasskrevende virksomheter
- den blir indirekte en del av løsningen for byomforming på Nyhavna
- rundt 170 daa dyrkamark som har vært omdisponert i KPA tas ut av bruk. Jorda flyttes for gjenbruk et annet sted.

Forholdet til byvekstavtalen av 25.06.2019

Planforslaget vil øke næringstransporten til og fra området, men det er godt tilrettelagt for at arbeidsreiser kan gjøres kollektivt, syklende eller til fots.

Vurdering

Planen har en god utforming. Den bidrar til å oppfylle byveksttalen, og har positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling.

Nylige signaler fra jernbanemyndighetene tyder på at beslutningen om godsterminal på Torgård eller ikke, kommer innen et halvår. Dermed vil reguleringsplanen kunne innrette seg med nødvendige tilpasninger til godsterminalen under vegg i den videre reguleringsprosessen.

Høringsinnspillene til planoppstarten er ivare tatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen får anleggs- og driftsutgifter knyttet til ny offentlig veg innenfor planområdet, og mulig behov utvidelse av offentlige VA-løsninger.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat
- Vedlegg 6: Overordnet VA- plan
- Vedlegg 7: Trafikkanalyse