



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160030

Arkivsak:16/21163

Detaljregulering av Lagerbru over Landbruksvegen (IKEA), gnr/bnr 15/27, 4/46 og 4/103

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 24.4.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

Bakgrunn

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller IKEA Eiendom Holdings AS.

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

Hensikten er å utarbeide en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for en varebru mellom IKEAs varehus og nytt lager. Broen skal krysse Landbruksvegen.

Kunngjøring om varsel om igangsatt regulering

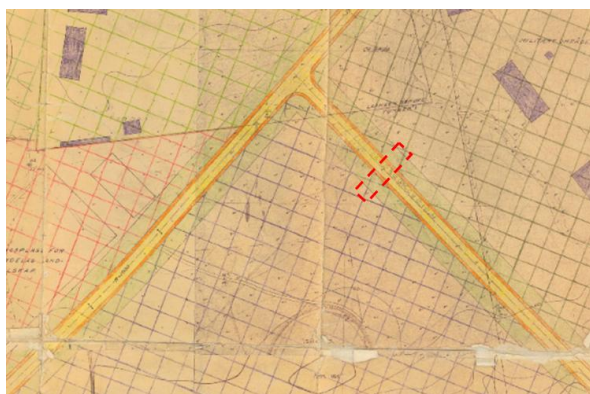
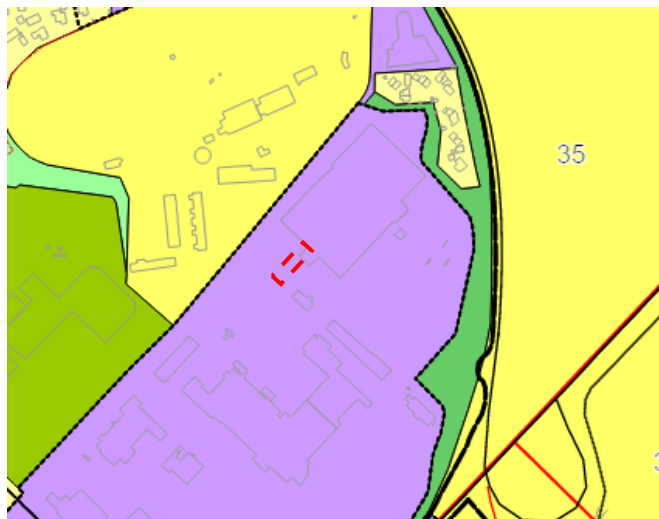
Annonse med kunngjøring av oppstart av planarbeid ble satt inn i Adressa 9.7.2016 og 12.7.2016. Merknadsfrist var satt til 15.8.2016. Direkte berørte ble varslet om oppstart av planarbeidet ved brev 7.7.2016, og offentlige myndigheter per e-post 7.7.2016.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Relevante utredningstemaer vurderes å være påvirkning av vind, støy, trafiksikkerhet og risiko under anleggsfasen.

Planstatus

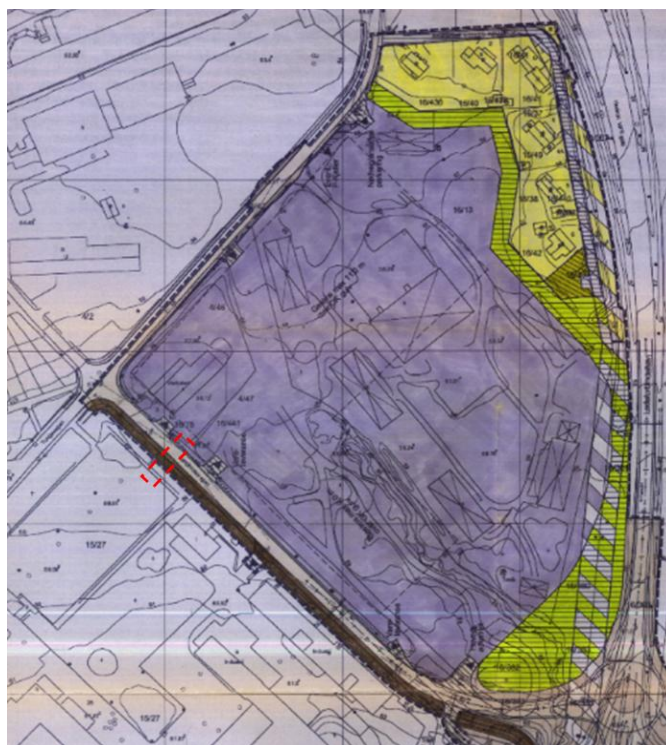
Området er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Vedlagt er utdrag fra KPA, hvor plassering av lagerbru er vist.



Reguleringsplan R207

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er R404 reguleringsplan for Tungavegen 24 gnr. 16, bnr. 13 og Amalienlyst med tilstøtende områder. Her er området regulert til forretning. Området ligger også innenfor reguleringsplan R207 Leangen Søndre del av Tungen, Rotvoll Østre m.fl.



Reguleringsplan R404

Pågående planarbeid/tiltak

Sør for planområdet blir det oppført et lagerbygg. Lagerbrua skal koble seg til dette lagerbygget, men dette bygget inngår ikke i denne planen. Lageret er behandlet som en egen byggesak etter gjeldende plan.

Det foregår et planarbeid på Tungavegen 26 som også dekker Landbruksvegen. Det legges opp til at det her skal reguleres inn nok vegbredde til at det kan være eget kollektivfelt i Landbruksvegen. Det skal også legges inn ny gangveg og ny sykkelveg. Ny vegbredde ventes å være ca. 30 meter.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Leangen ved Omkjøringsvegen og riksveg 706.

Tiltaket vil berøre eiendommene 15/27, 4/46, 4/103 og 4/42. Eiendom 15/27 og 4/46 har i dag næring og lagervirksomhet. Øvrige berørte eiendommer er vegarealer. Planområdet er ca. 620 m².

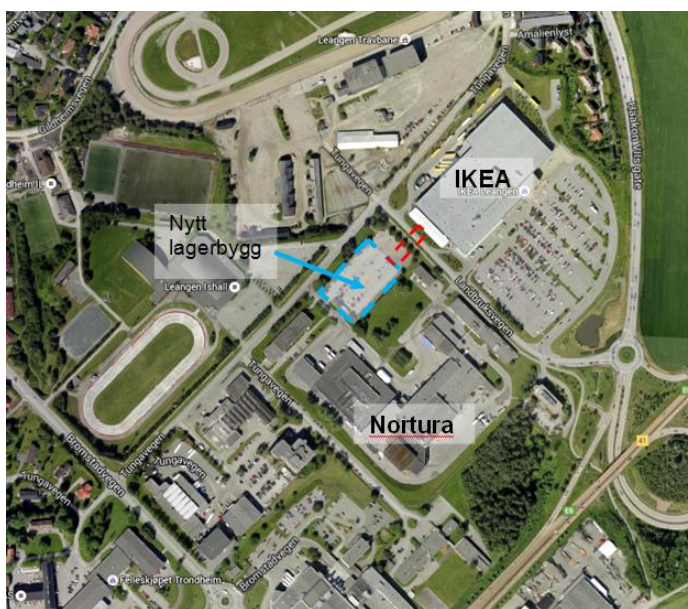
Berørte eiendommer inngår i et større næringsområde langs Omkjøringsvegen. Planområdet ligger i næringsområdets nordlige ende. Vest for planområdet ligger Leangen travbane. Øst for planområdet ligger Omkjøringsvegen.



Planområdet markert med rød sirkel

Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Området er i dag benyttet av IKEA og Nortura. Nortura er i ferd med å avvikle virksomheten i området. IKEA har et varehus i planområdets nordlige grense. Sør for området planlegger IKEA et nytt lager. Mellom nevnte områder går Landbruksvegen mellom Haakon VII's gate og Tungavegen.



Rød stiplet linje markerer planområdet.

Stedets karakter

Området bærer tydelig preg av å være et næringsområde med store lagerbygninger og bilbasert atkomst.

Området ligger imidlertid ikke langt fra større landbruksarealer og offentlige rom, slik som travbanen og Leangen idrettsanlegg vest for området. Landbruksvegen er en siktlinje over til Fosenalpene.

Trafikkforhold

Landbruksvegen benyttes til kunde- og varetransport til IKEA og Nortura, og som adkomst til travbanen. Landbruksvegen har en trafikkmengde på 4100 ÅDT. Veggen benyttes lite som en gjennomkjøringsveg, og kundetransporten vil i de fleste tilfeller gå fra Omkjøringsvegen mot IKEA. Dette betyr at kundetransporten som oftest ikke går gjennom planområdet. Det vil også være en del trafikk mot Leangen travbane som passerer planområdet.

Langs vestsiden av veggen går det en gang- og sykkelveg adskilt fra kjørefeltet med grøntrabatt.

Sykkelvegen inngår i et større sykkelvegnett med koblinger både mot Tiller, Lade, sentrum og Ranheim. Det kan være en mulighet for at det i fremtiden vil gå rutebuss i Landbruksvegen.

Miljøforhold

Det er ingen kjente vindmålinger for området. Det er likevel sannsynlig at man vil kunne oppleve en korridoreffekt i Landbruksvegen. Dette betyr at vinden vil øke hastighet når den går inn i Landbruksvegen. Dette er et resultat av at området er flatt og uten vegetasjon. Det er dermed kun bygningsmassen som vil påvirke vindens bevegelser. Bebyggelsen anses likevel ikke å være høy nok til å skape en tydelig korridor for vinden. Korridoreffekten vil være tydeligst når gateløpet går parallelt med vindretning. I Trondheim er den fremherskende vindretningen sammenfallende med Landbruksvegen i sommermånedene.

Området ligger i rød støysone.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger over Landbruksvegen. Det er to lyktestolper innenfor planområdet.

Samråds- og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 23.6.2016. Oppstart av planarbeidet er annonsert i Adresseavisen 9.7.2016 og 12.7.2016, og med brev til grunneiere, naboer og berørte, datert 7.7.2016.

Innkomne innspill

Tabellen viser sammendrag av innspill fra berørte etter varsling og forslagstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget. For fullstendige innspill vises det til Vedlegg 2.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 17.8.2016	
innspill	kommentar
– Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL §4-3, og viser til DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging» – ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	– Det er utarbeidet en ROS-analyse i tråd med veilederen det vises til. – ROS-analysen omtaler avdekket risiko og avbøtende tiltak der det er vurdert å være nødvendig. Det er sikret avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene for ivaretagelse av trafiksikkerheten ved anleggsgjennomføring.

Det kom også inn merknadsbrev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 25.7.2016, og fra Statens vegvesen Region midt, datert 4.8.2016. Ingen av myndighetene hadde merknader til planarbeidet.

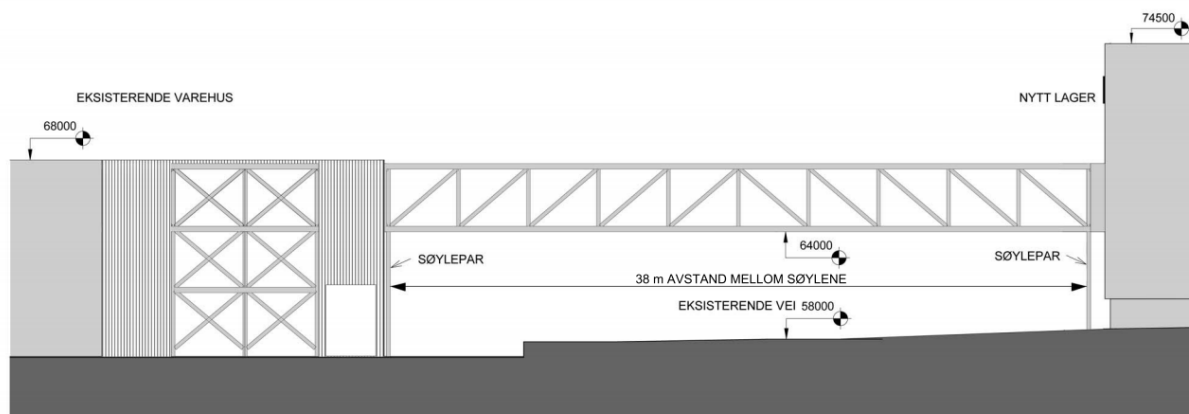
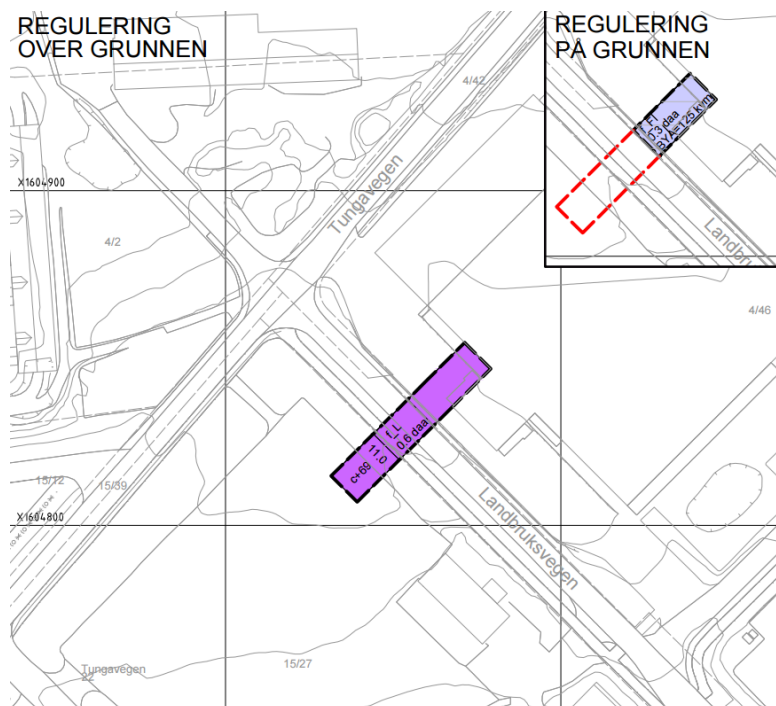
Beskrivelse av planforslaget

Plangrepet

Hensikten med planen er å legge til rette for en ny lagerbru. Lagerbrua vil gjøre det mulig å frakte varer til IKEA fra det nye lageret som er under oppføring sør for Landbruksvegen. Ved å koble sammen lageret og varehuset med ei bru, vil kryssende trafikk på Landbruksvegen minimeres.

Det nye lagerbygget vil være et varemottak for varer til både varehuset og det nye lageret. Lagerbygget vil fungere som et bufferlager for varehuset, samt lager for varer som skal plukkes. Det eksisterende varehuset vil ha funksjoner som i dag. De kunderettede funksjonene vil fremdeles befinne seg der. Varene til varehuset, samt kundeordre, vil bli fraktet på transportbånd i lagerbrua over til varehuset.

Planområdet reguleres til felles lager (1350) over grunnen (vertikalnivå 3). Figuren til høyre illustrerer virkning av regulering i vertikalnivået over grunnen (bru).



Lagerbrua

Brua skal benyttes til transport av varer. Frihøyde over veg vil være minimum 5,8 meter. Brua vil være cirka 5 meter bred, 5 meter høy, og 55 meter lang. Brua vil bli understøttet med et søylepar ved det eksisterende varehus og et søylepar ved nytt lagerbygg. Fri avstand for eventuell ombygging av Landbruksvegen blir om lag 31 m.

Virkninger av planforslaget

Landskapsbilde/bybilde

Tiltaket vil være lite synlig fra områder langt unna. Dette er på grunn av topografi, avstand til relevante interesseområder i kombinasjon med tiltakets begrensede størrelse.

Planforslaget vil ikke gå på bekostning av siktlinjene mot Fosenalpene. Den fjerne silhuetten vil være synlig under lagerbrua fra bakkeplan i Landbruksvegen.

Fotomontasje viser virkningen av planforslaget i gateplanet. Det vises her åpen fasade i glass som gir en gjennomsiktig virkning. En transparent fasade gir mindre konsekvenser for fjernvirkning.



Ny varebru sett fra Landbruksvegen mot vest. Det er illustrert nytt lagerbygg til venstre i bildet.

Trafikkforhold

Dersom varebrua ikke blir realisert vil interntrafikken fra det nye lagerbygget til varehuset bli betydelig. Anslag fra IKEA viser at det vil bli nødvendig med 625 transporter ekstra det første året og 970 transporter ekstra i det tiende året.

Realisering av brua vil flytte plukkingen av varer fra lageret til varehuset. Som følge av dette vil leveringstiden gå vesentlig ned. Dette kan føre til en økning i andelen kunder som handler på nett, og dermed en reduksjon i andelen personbiltrafikk til området.

Redusert trafikk mellom varehusene vil kunne redusere fare for ulykke.

Det kan bli økt gjennomfartstrafikk i Landbruksvegen på sikt, ved utbygging på Leangen.

Spennvidden mellom bærende søylepar på lagerbrua vil være 38 meter. Dette gir rom for pågående planarbeid i Landbruksvegen som vil kreve en gatebredde på cirka 30 meter. Dette vil også muliggjøre en eventuell justering av senterlinjen til den nye gaten.

Plan for gjennomføring og vedlikehold, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før igangsetting av tiltak.

Miljøforhold

Ved at planforslaget reduserer trafikken internt i området vil planforslaget ha en liten positiv konsekvens med hensyn til støv og støy.

Sammendrag av ROS-analyse

Planområdet fremstår som lite sårbart. Aktuelle temaer ble vurdert å være:

- 7 – Vind (ubetydelig)
- 27 - Støv og støy fra trafikk (ubetydelig)
- 42 - Ulykker – gående og syklende (mindre alvorlig)
- 43 - Ulykker – anleggsgjennomføring (middels alvorlig)

Av disse hadde temaene «Vind», «Støv og støy fra trafikk» og «Ulykker – gående og syklende» lav sårbarhet. Temaet «Ulykker – anleggsgjennomføring» hadde moderat sårbarhet. Avbøtende tiltak er å sette rekkefølgekrav til plan for anleggsgjennomføringen for å sikre nødvendige beskyttelsestiltak.

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.