

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.01.2017
Sak: 10/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Østre Rosten 68, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 15/35928

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østre Rosten 68 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC ARKITEKTER AS senest datert 18.11.2016 med bestemmelser senest datert 18.11.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.11.2016.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Østre Rosten 68, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/35928-35

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østre Rosten 68 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC ARKITEKTER AS senest datert 18.11.2016 med bestemmelser senest datert 18.11.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.11.2016.

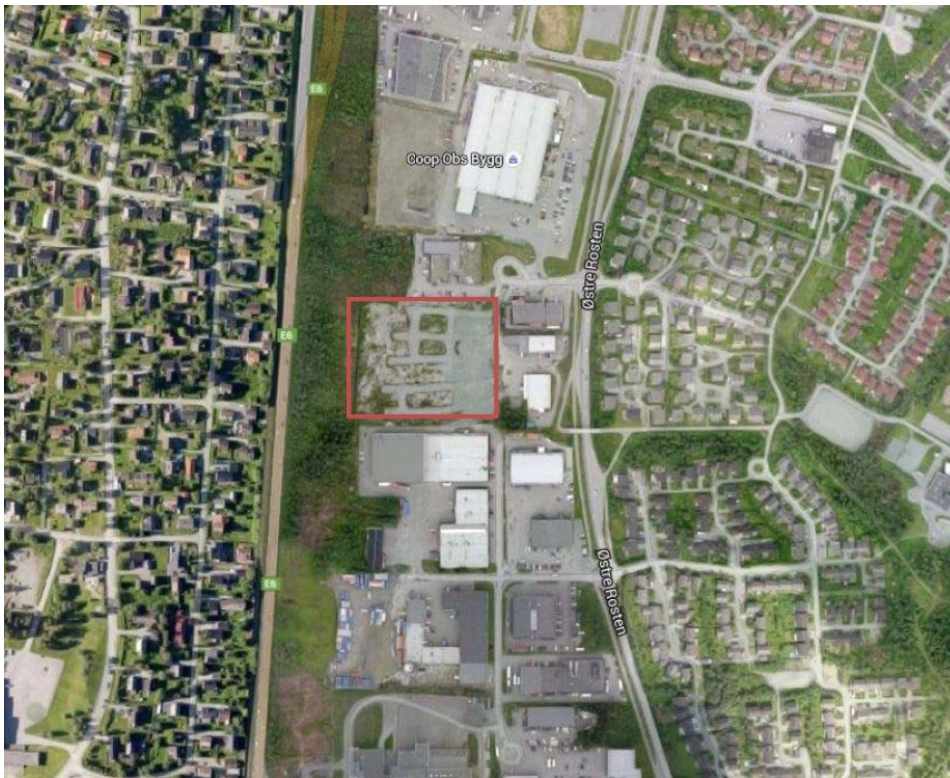
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksframstilling

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planomriss Østre Rosten 68

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC ARKITEKTER AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Østre Rosten AS. Kommunen mottok komplett planforslag 7.12.2015.

Trondheim kommune

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en trinnvis utvikling av eiendommen til forretning/industri/lager for plasskrevende varegrupper. Det tillates ikke detaljhandel innenfor planområdet.

Ettersom det ikke foreligger konkrete leietakere for hele eiendommen, er det satt rammer som muliggjør forskjellige bebyggelsesmønstre og byggetrinn. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Planområdet

Planområdet er ca. 16,7 dekar og grenser til E6 i vest. Østre Rosten 68 er i dag ubebygd, og en del av næringsområde N3 sør for arealene avsatt til sentrumsformål i Kommunedelplan for Tiller.

Beskrivelse av planen

Planforslaget åpner opp for handel for plasskrevende varegrupper som er i tråd med kommunedelplanen for Tiller. Formålet "kontor" er tatt ut av planforslaget til sluttbehandling, mens formålet "lager" er tatt med som en del av det kombinerte formålet "forretning/industri/lager".

Utnyttelsesgrad er satt til minimum 140 % BRA, og maksimum 200 % BRA. Maksimal tillatt byggehøyde er satt til kote +165.

Det skal etableres en egen nettstasjon innenfor området.

Det etableres fortau fra snuplassen inn i området som vil bedre trafiksikkerheten. I tillegg reguleres det inn sykkelveg i sør – på tvers, for å sikre sykkelkobling til framtidig hovednett for sykkel langs østsiden av E6.

Svingradiusen i krysset ivaretar muligheten for 22 m lange trailere. Intern kjøreveg for trailere legges i utkanten av planområdet og bidrar til en sikrere sone i midten for andre trafikanter.

Virkninger

Planforslaget anser ikke å medføre vesentlig risiko- og sårbarhet i seg selv eller for omgivelsene.

Planforslaget bidrar til en tydeligere trafikksituasjon innenfor egen eiendom og bedre atkomstsituasjon ut på Fv 902 Østre Rosten. Planområdet opparbeides med fortau og en tydelig soneinndeling av de ulike trafikkarealene.

Det reguleres inn sykkelveg på tvers som i framtiden kan kobles til hovednett sykkel langs østsiden av E6.

Planforslaget åpner opp for etablering av næringsvirksomheter på en eiendom som i dag er ubebygd.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Nye næringer som etableres på ubebygd grunn medfører ny næringstrafikk, men i et område som det i dag er mye næring i, anses som dette som akseptabelt. Arealbruk er i henhold til kommunedelplanen for Tiller, og påvirker ikke landbruksforhold eller naturmangfoldet. Det er stilt krav om høy utnyttelse (minimum 140 % BRA) som bidrar til å redusere arealbruken.

Trondheim kommune

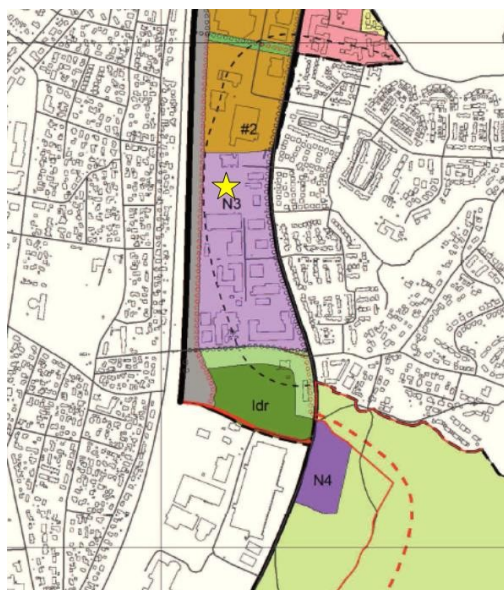
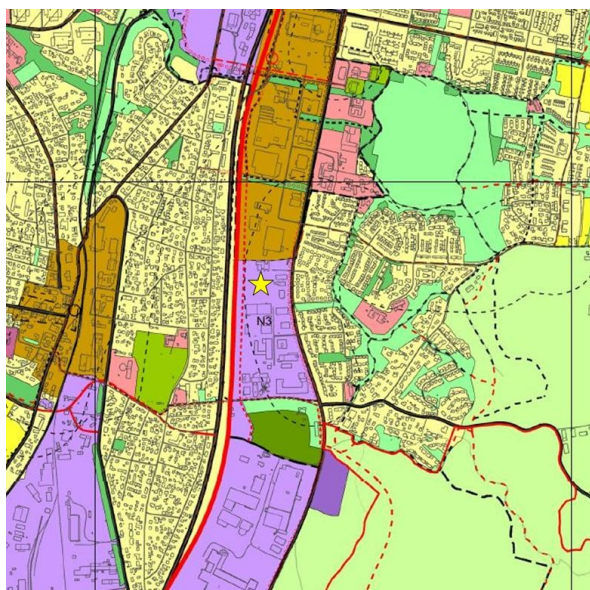
Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Tidligere regulering



Østre Rosten 68 og omkringliggende eiendommer er tidligere regulert til "industri, verksted og lager" i reguleringsplanen r0316 vedtatt 8.9.1988 for "E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen".



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (over til venstre) viser området som nåværende næringsvirksomhet (N3). I kommunedelplan for Tiller (over til høyre), vedtatt 26.2.2015, er planområdet vist som næringsområde N3. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnede planer.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak 79/16 den 8.3.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for næringsutvikling iht. kommunedelplanen for Tiller.

Rammer satt for næringsområdet N3 i KDP for Tiller er viktig for å kunne tilby næringsarealer for plasskrevende handel som ikke egner seg i sentrumsområdet på bakgrunn av typen trafikk (tungtransport) som genereres.

Trondheim kommune

Det er positivt at planforslaget åpner opp for etablering av nye næringsbedrifter på en ubebygd eiendom der det legges opp til høy tetthet (minimum 140 % BRA) innenfor et eksisterende næringsområde på Østre Rosten.

Det legges opp til en trinnvis utbygging innenfor planområdet der utbyggingen ikke må hindre minimumskravet til utnyttelse for hele eiendommen på 140 % BRA. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 3.1.1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 18.9.2015, samt at naboer og berørte parter ble varslet direkte med brev.

Det forelå vilkår om egengodkjenning som omfattet avstand til E6 (byggegrense) og krav om rekkefølgekrav vedrørende signalregulering i krysset Fv 902 Østre Rosten og Arne Solbergs veg.

Vilkårene om egengodkjenning er fulgt opp, og det vises til planbeskrivelsen.

Alle andre innspill er vurdert og anses ivaretatt i planforslaget. For en fyldigere beskrivelse av innspillene med kommentarer, spesielt vilkårene om egengodkjenning, vises det til planbeskrivelsen.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til rett virksomhet på rett plass på Østre Rosten 68 på en næringseiendom som i dag er ubebygd. Planforslaget er i tråd med intensjonene fastsatt i kommunedelplanen for Tiller. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 29.11.2016

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 18.11.2016
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 13.11.2015 og sist revidert 18.11.2016
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 18.11.2016
- Vedlegg 4: Revidert trafikknotat 19.9.2016

... Sett inn saksutredningen over denne linja