

Saksframlegg

Detaljregulering av Solberg og Røran, del av gnr/bnr 180/1,2 og 181/1,2, r20130026, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 12/27529-80

Forslag til innstilling:

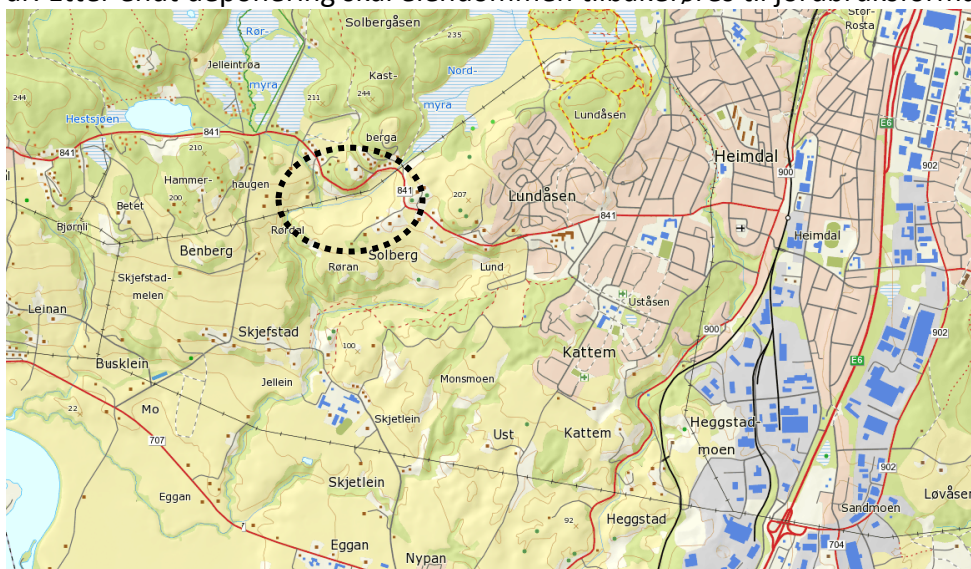
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Solberg og Røran, del av gnr/bnr 180/1,2 og 181/1,2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket COWI og Grimstad og Tønsager AS senest datert 11.12.2017 med bestemmelser senest datert 11.12.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.12.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av COWI og Grimstad og Tønsager AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Anleggsmaskiner AS. Kommunen mottok komplett planforslag 1.6.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for å etablere et massedeponi for rene overskuddsmasser. Det regulerte arealet er på 167,3 daa, hvorav 152 daa skal benyttes til fyllingsområde. Det er beregnet at området kan gi plass for 2 millioner m³ masse. Anleggstiden skal være maksimalt 10 år. Etter endt deponering skal eiendommen tilbakeføres til jordbruksformål.



Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024, avsatt til LNFR-område med hensynssone bevaring naturmiljø -viltkorridor. Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Trondheim kommune

Området omfattes delvis av reguleringsplan r192, vedtatt 30.9.1976, høyspentlinje som går fra Huseby til Benberg, som krysser planområdet. Området er ellers uregulert. Planområdet grenser til detaljregulering av Øvre Solberg gnr./bnr. 179/1 mfl. i øst, som ble vedtatt av bystyret 19.11.2015. Området er regulert til boligbebyggelse, barnehage og grønnstruktur. Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen østover til undergang på gnr/bnr. 177/3 inngår i planen.

Regionrådet i Trondheimsregionen vedtok i møte 17.4.2015 *Massedeponi i Trondheimsregionen – regional utredning av området for deponering av rene masser*. I utredningen er Solberg og Røran anbefalt som deponiområde. Bystyret vedtok 26.3.2015, sak 34/15, i sitt hørings svar til tilleggshøring av rapporten, følgende:

1. *Trondheim kommune er positiv til oppstart og videreføring av regulering av de tilrådte områdene Bjørka, Solberg og Røran, Tiller nordre - vest, Tiller nordre - øst, Reppe søndre og Bratsberg. Reguleringsplan for Gisvål er allerede vedtatt.*

Bygningsrådet vedtok 17.9.2013, sak 173/13, å fastsette planprogrammet for planarbeidet, hvor også følgende flertallsmerknad ble vedtatt:

FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, Sp, MDG, H, FrP, V: Merknadsstillerne mener denne saka og den kommende saka om massedeponi ved Hestsjøen (Skjefstad Vestre og Benberg) må sees i sammenheng. Til sammen vil de føre til en betydelig trafikkøkning på den smale og uoversiktlige Ringvålvegen. Dette aktualiserer bygging av gang- og sykkelveg mellom Lundåsen og Hestsjøen. Rådmannen må derfor prioritere ferdigprosjektering av denne, og legge fram forslag til finansiering f.eks. ved hjelp av rekkefølgebestemmelser og bidrag fra miljøpakken.

Bygningsrådet vedtok 30.8.2016, sak 174/16, å legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet ligger ved Ringvålvegen, sørvest i kommunen. Planområdet omfatter deler av de private eiendommene med gnr/bnr 180/1, 180/2, 181/1, 181/2, 179/1 og 179/5. Planområdet består av ca. 124 daa fulldyrket mark, og benyttes i dag hovedsakelig til dyrking av bygg.

Området ble planert og drenert på slutten av 1960-tallet og første del av 1970-tallet. Slik arealet fremstår i dag er deler av det vassjukt og med en drenering som ikke fungerer optimalt. Verdien på arealet for korndyrking anses i dag derfor for å være middels.

På kommunens viltkart ligger planområdet innenfor et viktig viltområde med verdi B. Området er en del av Leinstrandkorridoren som er den mest intakte og betydningsfulle økologiske korridorene som forbinder Bymarka/ Byneshalvøya med skogene øst og sørøst i kommunen. Det er også en bekk som krysser planområdet i dag. De første 380 meterne går bekken i overvannsrør, deretter er det 250 meter med åpen bekk til et utløp i en større bekk, Storbekken, vest i planområdet. Storbekken har utløp fra Hestsjøen og den renner videre ned til Eggbekken før den når Gaulosen.

Ringvålvegen har lav standard med mange svinger og er stedvis smal. Det finnes ikke fortau eller gangveg på strekningen mellom Lundåsen og Hestsjøen. Vegen brukes en del av treningssyklister og mosjonister, ellers er det lite gående langs vegen. Vestover fra planområdet er det lite bebyggelse. Enkelte av boligene som grenser mot planområdet har et høyt støynivå, over 55 dB.

Trondheim kommune

Virksomheter

Deponering av overskuddsmasser på jordbruksareal fører til at området i en periode på opptil 10 år vil få redusert landbruksdrift. Jordbruksarealet skal tilbakeføres etappevis, slik at ikke hele området er ute av drift samtidig. Eksisterende matjordlag skal tas av, lagres, og tilbakeføres for etablering av ny landbruksjord etter endt oppfylling. Det skal tilstrebes at kvaliteten på matjordlaget blir lik eller bedre enn i dag. Konsekvensutredningen har vurdert tiltaket til å ha positive konsekvenser for framtidig jordbruksdrift, geotekniske forhold og det samfunnsmessige behovet for etablering av massedeponi. Deponiet er i samråd med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag definert som et prøveprosjekt for bruk av dyrka mark som deponiområder.

Massetransporten vil medføre en økning på 3 % i trafikk langs Ringvålvegen. Som avbøtende tiltak er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelveg. Etablering av ny trasé for Ringvålvegen kan ikke skje før etter at store deler av området er oppfylt, fordi fylling av masser er nødvendig for at vegen kan etableres som regulert. Dette betyr at store deler av regulert gang- og sykkelveg ikke kan etableres før etter endt massedeponering. Rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg er derfor knyttet til den delen av gang- og sykkelvegen som kan opparbeides før massedeponeringen igangsettes. Dette er den samme strekningen som i hovedsak vil bli berørt av massetransporten, det vil si på strekningen fra deponiets avkjørsel og østover mot Lundåsen.

Noen bolighus nært deponiområdet vil bli berørt av støy fra anlegget, og tiltaket vil medføre noe økt støvforurensning. Støy- og støvsituasjonen ved virksomheten er likevel beregnet å være tilfredsstillende, gitt at de avbøtende tiltakene som planen legger opp til, gjennomføres.

Planen vil medføre flytting av eksisterende teknisk infrastruktur i området, både VA-anlegg og høyspentanlegg. Etter endt deponering skal bekken som ligger i rør i østlige deler av planområdet åpnes. Lukking av bekken i anleggsperioden har negative konsekvenser på kort sikt, men åpning vil på lengre sikt gi positive konsekvenser, både estetisk og for det biologiske mangfoldet.

Et massedeponi i området vurderes å ha liten negativ konsekvens for naturtyper og flora. Deponeringen av masser vil imidlertid kunne gi negative konsekvenser for vilt i området. For å redusere de negative virkningene skal vegetasjon langs Storbekken opprettholdes, samt at deponeringen utføres etappevis slik at området gradvis tilbakeføres til jordbruksareal.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Det legges til rette for et tidsbegrenset massedeponi. Jordbruksformålet opprettholdes og ligger til grunn på plankartet, da området skal tilbakeføres til jordbruk etter endt deponi. Oppfylling og istandsetting av området skal skje i løpet av ti år. Planforslaget er ikke i tråd med KPA, men er i tråd med anbefalinger i IKAP-rapporten *Massedeponi i Trondheimsregionen – regional utredning av områder for deponering av rene masser* og tidligere politiske vedtak.

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrka mark etter endt oppfylling. Det legges opp til en styrking av områdets funksjon som viltkorridor, ved krav om reetablering av vegetasjon og åpning av bekk.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at tiltaket ikke skal medføre støy på over 55 dB for tilgrensende boliger. Fordi behov for skjerming mot støy vil være avhengig av driftsfaser og driftstider, må videre detaljering av støyskjermingstiltak inngå i søknad om tiltak, for å sikre at kravene som er stilt i bestemmelsene tilfredsstilles.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Behovet for massedeponi i Trondheimsregionen er anslått å være ca. 2 millioner m³ per år. Bakgrunnen for behovet er stor byggeaktivitet i regionen som følge av sterk befolkningsvekst. En av de positive virkningene ved tiltaket, er at det vil bidra til å løse et behov for deponiområder i Trondheimsregionen. Ut i fra den kunnskap man har i dag kan også tiltaket gi positive konsekvenser for framtidig jordbruksdrift, mye fordi man klarer å få vekk vannet når topografien endres. Det er foreslått flere avbøtende tiltak som må iverksettes for at prosjektet skal kunne være positivt, også for jordbruket.

Tiltaket kan medføre økt risiko for ulykker som følge av massetransporten. For å redusere konflikten mellom massetransport og myke trafikanter som ferdes langs Ringvålvegen, er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs deler av vegen. Dette gjelder den strekningen som massetransporten i hovedsak vil benytte.

Deponivirksomheten vil gripe inn i et viktig viltområde og vil kunne gi negative konsekvenser for vilt i området. Den økologiske funksjonen for viltet vil kunne svekkes frem til området revegeteres etter endt deponi. Et deponi vil ikke medføre for store negative innvirkninger, jf. konklusjoner i referat fra ekspertmøte om Leinstrandkorridorens økologiske funksjon, datert 15.12.2014 (vedlegg til bystyresak 34/15), hvor området beskrives slik:

"Området har lav naturtypeverdi og ligger i utkanten av viltkorridoren (viktig viltområde - verdi B). Med tanke på vedtatte utbyggingsplaner på Solbergåsen er det også begrensede muligheter for å styrke områdets betydning som del av viltkorridoren. Et evt. massedeponi her vil kunne medføre økte forstyrrelser inn mot de sentrale delene av viltkorridoren, men vil etter vår vurdering ikke medføre for store negative innvirkninger på naturverdiene."

Det foreslås avbøtende tiltak i referatet fra ekspertmøtet, i form av åpning av bekk og etablering av grønnstruktur, som er innarbeidet i planforslaget.

Tiltaket legger beslag på jordbruksareal, og det endrer landskapet fra et jordbruksareal til et anleggsområde mens området benyttes som deponi. Anleggsperioden vil medføre en trafikkøkning, og støy- og støvsituasjonen tiltaket medfører vil ha betydning for naboene. De negative virkningene er i stor grad midlertidige og kan reduseres gjennom de avbøtende tiltakene som er sikret i planen. Den visuelle endringen av landskapet, grunnet heving av terrenget, vil være en konsekvens som har en varighet utover anleggsperioden. Konsekvensutredningen vurderer at reetablering av bekken vil være positivt for landskapsbildet, og at tiltaket som helhet vil ha ubetydelig negative konsekvenser for landskapsbildet.

Rådmannen mener de positive virkningene veier tyngre enn de negative i denne saken, og har vektlagt at Solberg og Røran er et av områdene som ble anbefalt i den regionale IKAP-rapporten *Massedeponi i Trondheimsregionen – regional utredning av områder for deponering av rene masser*, og at tiltaket er del av et prøveprosjekt i samarbeid med fylkesmannen. Solberg og Røran har et lavere konfliktnivå enn øvrige områder under planlegging i sørlige deler av byen (Skjefstad Vestre og Benberg, Lerslia og Øvre Leinan). De øvrige områdene har større naturverdier, enten som del av sentrale områder i Leinstrandkorridoren, eller som verdifulle og truede ravinedaler. Tiltaket vil føre til en bedring av deponikapasiteten i sørlige deler av byen, og gjøre det mindre nødvendig å ta i bruk deponiområder med høyt konfliktnivå.

Det er en fordel å ha flere deponiområder med variasjon i beliggenhet, slik at massetransporten kan fordeles, og at transportavstanden fra byggeområder til massedeponi kan reduseres.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

Medvirkningsprosess

Naboer og berørte parter ble varslet om oppstart av planarbeidet 6.3.2013, da planprogrammet ble sendt på høring. Dette ble varslet med annonse i Adresseavisen. Frist for å uttale seg ble satt til 23.4.2013.

Fylkesmannen mente i utgangspunktet at det ikke må etableres deponi på dyrka mark og varslet innsigelse til planene ved varsel om oppstart og høring av planprogrammet. Fylkesmannen ba også om at oppfyllingsperioden ble redusert. Fylkesmannen trakk sitt varsel om innsigelse, etter dialog med forslagsstiller. Samtidig ble også deponiet, i samråd med fylkesmannen, definert som et prøveprosjekt for bruk av dyrka mark som deponiområde. Flere naboer og utbyggere av tiliggende boligområder kom med merknader til varsel om oppstart og til planprogrammet. Det ble bemerket at Ringvålvegen mangler et gang- og sykkeltilbud, og at trafikkikkerhet må være høyt prioritert. Beboerne var også bekymret for støy- og støvplager. Utbyggere mente at tiltaket vil påvirke utviklingen og tilflyttingen til området.

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 30.8.2016. Høringsperioden varte fram til 15.10.2016. Fylkesmannen og Statens vegvesen ba i e-post datert 10.10.2016 om utsatt høringsfrist i påvente av ytterligere redegjørelse. Det kom inn seks merknader i høringsperioden.

Fylkesmannen fremmet to vilkår for egengodkjenning, om at dyrka mark ikke må omdisponeres til grønnstruktur og at frekvens for jordbruksfaglig tilsyn må konkretiseres. Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser, for å imøtekomme vilkårene. Fylkesmannen har i brev datert 29.11.2017 bekreftet at vilkårene er etterkommet. Fylkeskommunen pekte på at det er viktig å legge vekt på gode avbøtende tiltak for vilt, og minnet om aktsomhetsplikten i kulturminneloven. NVE tilrådte sterkt endringer i bestemmelser for geoteknikk og ivaretagelse av kantsoner og utforming av bekk. Dette er innarbeidet i planen. Statens vegvesen har ikke kommet med ytterligere merknader.

Forum for natur og friluftsliv har forutsatt at hensyn til den økologiske korridoren, vannforskriften, friluftsliv og myke trafikanter, m.m. ivaretas. Heimdal Eiendom AS, som er utbygger av det nye boligområdet Øvre Solberg, ba om at støy fra massetransport og for utbyggingsområdet i sørøst belyses, og at deponiet gis de samme rekkefølgekrav som Øvre Solberg mht. utstrekning på gang- og sykkelvegen, omlegging av krysset på Torvsletten og støyskjermingstiltak langs Ringvålvegen, samt om at driftstider innskrenkes. Rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang- og sykkelveg er revidert iht. merknaden fra Heimdal Eiendom.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Det er et fortsatt et stort behov for massedeponi i Trondheimsregionen, og det er en stor fordel å ha flere deponiområder med variasjon i beliggenhet, slik at massetransporten kan fordeles, og at transportavstanden fra byggeområder til massedeponi dermed kan reduseres. Et deponi for rene masser på Solberg og Røran har, med de avbøtende tiltakene som er lagt inn i planen, et lavere konfliktnivå enn øvrige foreslåtte områder sør i kommunen.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 19.12.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Terrengprofiler, datert 19.2.2016
- Vedlegg 5: Støyrapport, datert 14.12.2016
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning inkl. ROS- analyse
- Vedlegg 7: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 8: Plan- og profiltegning for bekkeomlegging
- Vedlegg 9: Plan- og profiltegning for midlertidig adkomst
- Vedlegg 10: Landbruksfaglig vurdering