



Reguleringsplan for Tungavegen 26

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 26.9.2018

Dato for godkjenning av Bystyret :22.11.2018

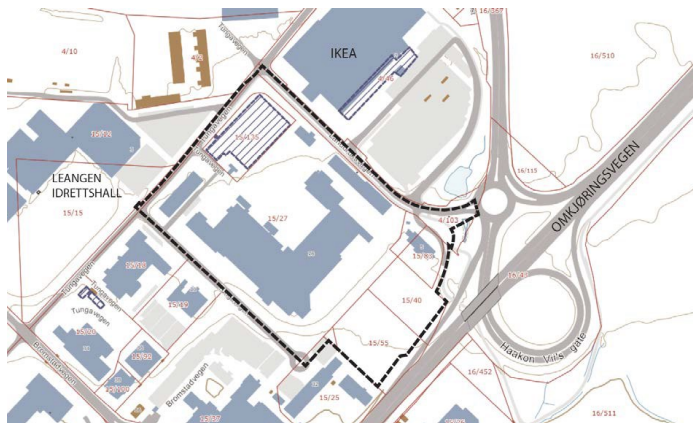
Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av tiltakshaver Tungavegen 26 AS. Selskapet er eid av Coop Midt-Norge SA og IKEA Centres Norge AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for omdisponering av området fra næringsmiddelindustri til annen lager, industri, kontor og forretning.

Coop Midt-Norge som eier har lenge lett etter egnet lokalisering for å erstatte dagens lokalisering i City Lade. Coop Obs Bygg på Lade er en stor utfordring mht. logistikk for kunder og byggevarer, og anlegget er for lite i forhold til behovet. Coop Midt-Norge etablerte ny Coop Obs Bygg på Tiller i 2014 med innebygde lagerområder for trevare, med «drive through» for opplasting på bil og henger for kunder. Tilsvarende anlegg ønskes etablert på deler av eiendommen Tungavegen 26. Tidligere bygningsmasse på tomta tilknyttet Nortura var «skreddersydd» for slakterivirksomheten som har vært tidligere, og følgelig var bygningsmassen lite egnet for andre leietakere. Dermed ønsket eier å sanere bygningsmassen og gjøre klart for ny bygningsmasse. Nortura solgte eiendommen før flyttingen til Sveberg med tilbakeleie av lagerkapasitet i Tungavegen 26. Leieavtalen gikk ut i 2016, og Nortura var komplett utflyttet pr juni 2017. Bygningene er nå revet.

Dagens kontorbygg i sørøst (Analysesenteret) foreslås bevart. Resterende del av eiendommen reguleres til lager- og industriformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Det legges ellers til rette for gode sammenhenger med omgivelsene, med forbedret gang- og sykkelvegnett, et felles torg og regulering av grønnstruktur langs E6 i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Planområdet

Planstatus



Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Kommuneplanens arealdel (KPA) for Trondheim kommune 2012-2024 ble vedtatt 21.3.13, og beskriver det aktuelle området som næringsbebyggelse. Deler av området nærmest E6-rampe er markert som grønnstruktur. Av bestemmelsene til KPA framgår det av § 1.2 at for bestemmelsesområde Tunga gjelder bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.8.2012. I vedtaket nevnes bl.a. følgende:

- Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres i et område avgrenset av Ingvald Ystgaards veg, Tungasletta, Tungavegen og Haakon VII's gate. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk, sykkel felt og gangveger.
- I områder som primært har produksjons- og lagerfunksjoner bør tomteutnyttningen ikke overstige 100 %.
- Det tillates ikke at samlet bruksareal for arbeidsintensive virksomheter overstiger 80.000 m², før kollektivtrafikken har så godt rutetilbud og frekvens at ny utbygging kan forutsette parkeringsnormer tilsvarende midtre sone i arealdelen.

Tidligere vedtak:

Under behandlingen av KPA i bystyret 21.3.2013 ble det protokollført egen flertallsmerknad for eiendommen. I bygningsrådets møte 1. september 2015, sak 15/45678, ble det fattet følgende vedtak som også henviser til flertallsmerknaden fra behandlingen av KPA:

Vedtak:

I forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel i bystyret 21.3.13 ble det flertall for følgende merknad:

"Det gamle slakteriet i Tungaveien 26 er i dag under avvikling, og eierne har startet et eget planarbeid med konsekvensutredning med tanke på å utvikle tomten til annet enn industriformål. Et nytt planforslag vil mest sannsynlig inneholde forslag om andre formål enn dagens. Da dette er et område som er i sterk endring og nye planer ikke per i dag er utredet, mener merknadsstillerne at det må være opp til behandlingen av den aktuelle reguleringsforespørselen å ta endelig stilling til bruksformål og eventuell fordeling av disse."

Bygningsrådet har etter dette behandlet et forslag til omregulering av området, som ble avvist. Bygningsrådets flertall begrunnet avslaget i den konkrete saken med at forslaget som var framlagt var for omfattende. Det må imidlertid ikke tolkes som at bystyrets flertallsmerknad ikke lenger er gyldig. Det ligger fortsatt et ønske fra bystyret til grunn om å utvikle området.

Planprogram og krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanforslaget inneholder et bruksareal på mer enn 15 000 m², og falt inn under tidligere forskrift om konsekvensutredning § 2, planer som alltid skal behandles etter forskriften. (forskriften ble endret 22.juni 2017, etter vedtatt planprogram). Planprogrammet ble lagt ut på

høring 28. juni 2016 med høringsfrist 22. august 2016. Planprogrammet ble fastsatt i Bygningsrådet 20. desember 2016.

Vedtak:

«Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering av Tungavegen 26, datert 21.11.2016 og vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.»

Konklusjonene fra konsekvensutredningene er gjengitt i planbeskrivelsen, mens utredningene i sin helhet følger vedlagt.

Gjeldende reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner

- Gjeldende regulering for hoveddelen av området er R0207 Leangen Søndre del av Tungen, Rotvold Østre m.fl., vedtatt 29.06.60. Eiendommen er vist som areal for landbrukets næringsorganisasjoner. Det er også regulert vegareal i samme prinsipp slik som området er opparbeidet i dag.
- På motsatt side av Landbruksvegen ligger IKEA sitt varehus, som omfattes av R0404 Tungavegen 24, gnr.16/13 og Amalienlyst med tilstøtende områder, vedtatt 26.06.00. Landbruksvegen er regulert i denne planen.

- Tomta for Analysesenteret omfattes av R0198b Ladeforbindelsen, Landbruksvegen, gang-/sykkelveg og rampeforbindelse Omkjøringsvegen / Ladeforbindelsen, vedtatt 2.3.1989. Området er satt av til kontor/ industri.

Tilgrensende planer

- R0207aa Leangen idrettsanlegg, Idrettens Hus, vedtatt 14.12.2000.
- R0207p - Reguleringsplan for del av Leangen Travbane, vedtatt 22.6.1988
- R0207ah - Tungavegen 28 og 30, gnr 15 bnr 18 og 19, vedtatt 30.8.2012
- R20110014 - E6 Omkjøringsvegen Tunga - Rotvoll og søndre del av Haakon VII's gate, vedtatt 29.9.2011
- R20160030 - Detaljregulering av lagerbru over Landbruksvegen, gnr/bnr 15/27, 4/46 og 4/103, vedtatt 15.06.2017
- R0198 - Vegforbindelsen mellom Haakon VII's gt. og Omkjøringsvegen, vedtatt arealplan 20.12.1984
- Øvre Rotvoll, igangsatt planarbeid
- Brundalsforbindelsen, miljøpakketiltak
- Tungavegen 1 (utbygging av Travbanen), igangsatt planarbeid

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Området er vist som byggeområde, næringsformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til industri/lager, forretning og kontor. Planforslaget er med det kun delvis i tråd med

overordnet plan, hvor forretning /handel ikke omfattes av næringsformålet. Overordnet grønnstruktur mot Omkjøringsvegen vil i hovedsak bli videreført. Kontorformålet er en videreføring av gjeldende reguleringsplan.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Tunga, ca. 4 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av IKEA i nordøst, travbanen og Leangen idrettshall i nordvest, lager-, industri- og kontorbebyggelse i sørvest og Omkjøringsvegen i sørøst. Planområdet er på ca. 31.500 m².

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Hoveddelen av eiendommen var tidligere benyttet til deler av Nortura sin virksomhet. Norturas bygninger er nå revet. I tillegg inneholder planområdet ubebygd areal/tomt ut mot E6. Nordøst i planområdet ligger Trondheim kommunes analysesenter på festet tomt. Nord i planområdet ligger IKEA sitt helt nye lagerbygg, med bruforbindelse over Landbruksvegen til IKEA.

Eiendommer som inngår i planforslaget: Gnr/bnr	Størrelse	Eier	Bruk i dag
4/103	7.546 m ²	Trondheim kommune	Landbruksvegen
15/27	67.000 m ²	Tungavegen 26 AS	Industri / tidligere utleie Nortura
15/25	11.947 m ²	Statsbygg	Undervisning
15/83	2.700 m ²	Tungavegen 26 AS	Trondheim kommune v/analysesenteret
15/84	1.100 m ²	Tungavegen 26 AS	Trondheim kommune v/analysesenteret
15/40	6.000 m ²	Tungavegen 26 AS	Ubebygd
15/55	9.000 m ²	Statsbygg	Ubebygd
15/38	225 m ²	Tungavegen 26 AS	Ubebygd
15/136	6.895 m ²	Bøndernes Salgslag	IKEA lager

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet utgjør en del av den lineære næringsbebyggelsen langs E6 Omkjøringsvegen på Tunga, og omkranses av Landbruksvegen og Tungavegen. Området nærmest E6 er i dag ubebygd og fremstår som et mindre skogholt på en høyde og fungerer som en buffer mellom vegen og industri-/ lagerområdet. IKEA-lageret fremstår som et massivt, moderne lagerbygg kledd med hvite plater, omkranset av et par større trær ut mot Landbruksvegen. Analysesenteret – et murbygg i tre etasjer - ligger for seg selv ut mot rundkjøringen.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetikk og kulturell verdi

Planområdet ligger i nord/syd-retning og har gode solforhold. Bebyggelsen på Tungaområdet er frittliggende strukturer med store åpne arealer rundt seg. Fremherskende vindretning i Trondheim er vind fra sør og sør-sørvest, som kommer inn dalen fra Heimdal og inn mot sentrum. I sommermånedene fra mai til august er det imidlertid størst hyppighet av vind fra nordvest som dreier rundt Byneset og inn mot sentrum. Vind fra denne retningen er også den sterkeste. Fra nordlig sektor kan vindstyrken komme opp i 10 til 15 m/s, men dette forekommer sjelden, og i hovedsak. Det meste av tiden er vindstyrken mellom 1 og 5 m/s. Planområdet anses ikke å ligge spesielt værmessig eksponert til.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert verken automatisk fredete kulturminner eller nyere kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Nærmeste interessante område er kulturlandskapet på Rotvoll, som er registrert som helhetlig kulturlandskap.

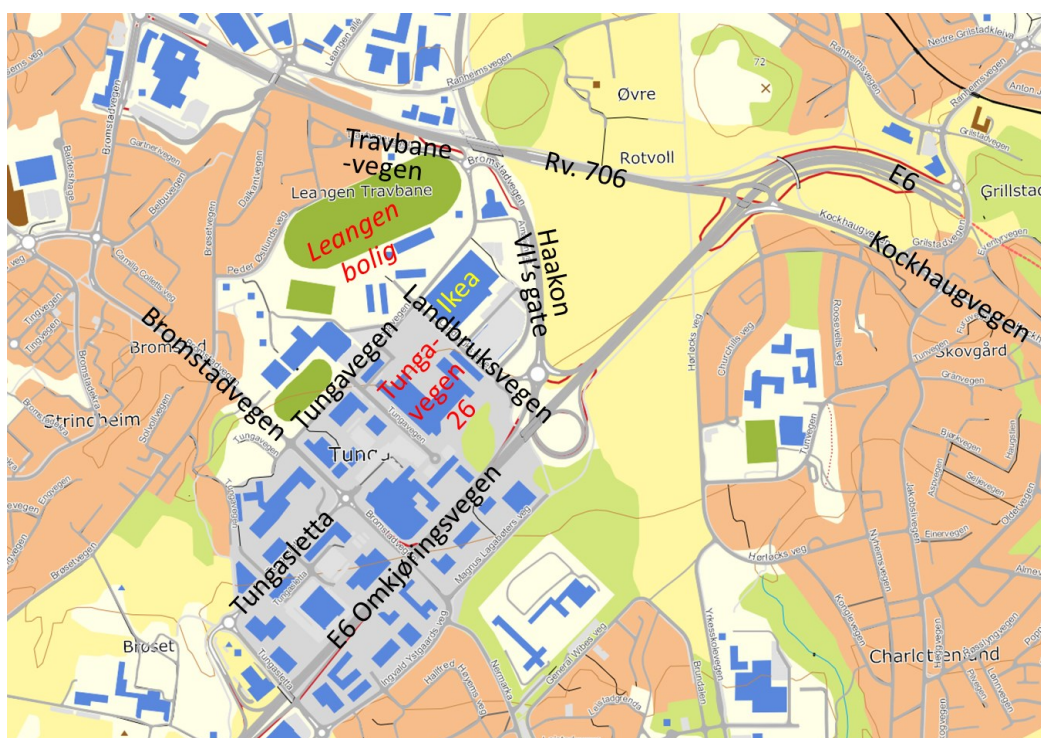
Naturverdier

Det er i naturdatabase registrert observasjon av ei vipe nær planområdet, på åker på Øvre Rotvoll. Observasjonen er gjort i hekketid 27.04.2015. Vipe er fredet (rødlisteart, sterkt truet) og en prioritert art i medhold av naturvernloven. Skogholtet som ligger ut mot Omkjøringsvegen er klassifisert som viktig lokal naturtype klasse D. Rett øst for parkeringsplassen ved IKEA er det en bekk og dam (en del av Leangbekken) som ligger åpen over en strekning på ca. 130 meter.

Landbruk

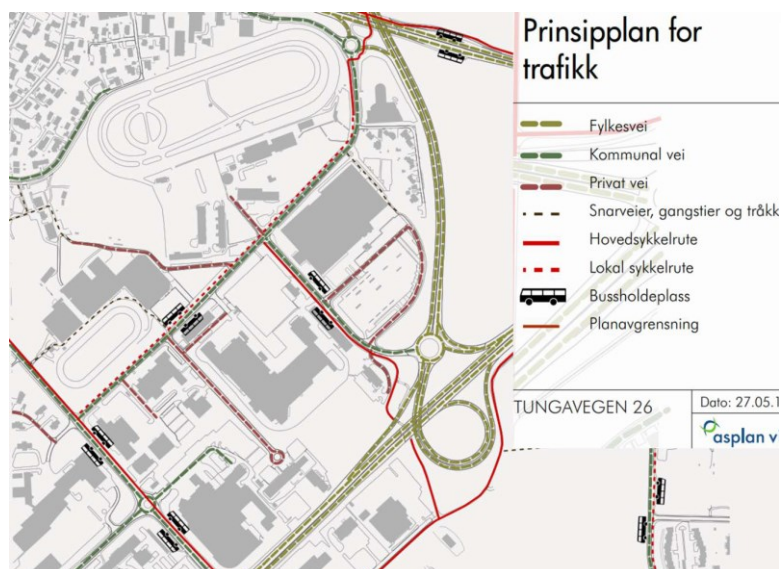
Det er ikke landbruksareal innenfor planområdet. Planområdet ligger like sørvest for Rotvoll, som i dag består av store arealer med dyrkamark.

Trafikkforhold



Vegnettet rundt planområdet.

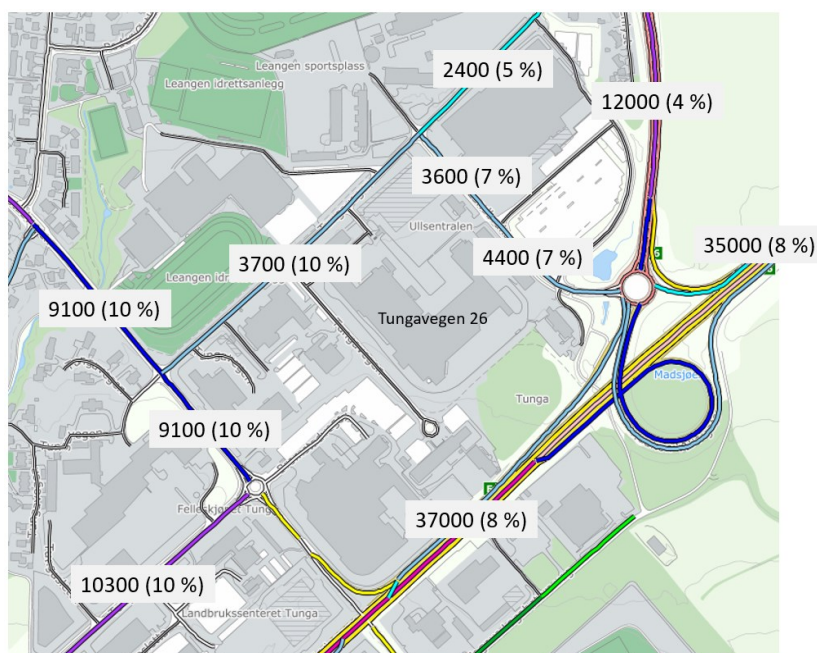
Tungavegen 26 ligger sentralt plassert med kort adkomst fra det overordnede hovedvegnettet i Trondheim øst. Planområdet har i dag atkomst både fra Landbruksvegen og Tungavegen. Landbruksvegen er koblet til E6 Omkjøringsvegen og Haakon VII's gate ved rundkjøring rett øst for planområdet. Tungavegen møter Bromstadvegen vest for planområdet. Tungavegen mot øst fører til Travbanevegen, som er en blindveg, og til Haakon VII's gate med rampe kun i sørlig retning. Fra rv. 706 er det direkte vegforbindelse til Tungavegen kun i fra vest. I figuren nedenfor er det vist en prinsippsskisse for trafikk i området rundt Tungavegen 26.



ÅDT-tall hentet fra Nasjonal vegdatabank er vist for vegene rundt planområdet i figuren. Omkjøringsvegen har stor trafikk med rundt 37.000 kjøretøy i døgnet, mens Tungavegen og Landbruksvegen har mye mindre trafikk med 4.000 kjøretøy per døgnet. I forbindelse med planprosessen er det også gjennomført tellinger på Landbruksvegen og for enkelte av kryssene.

Prinsippskisse for trafikk rundt Tungavegen 26

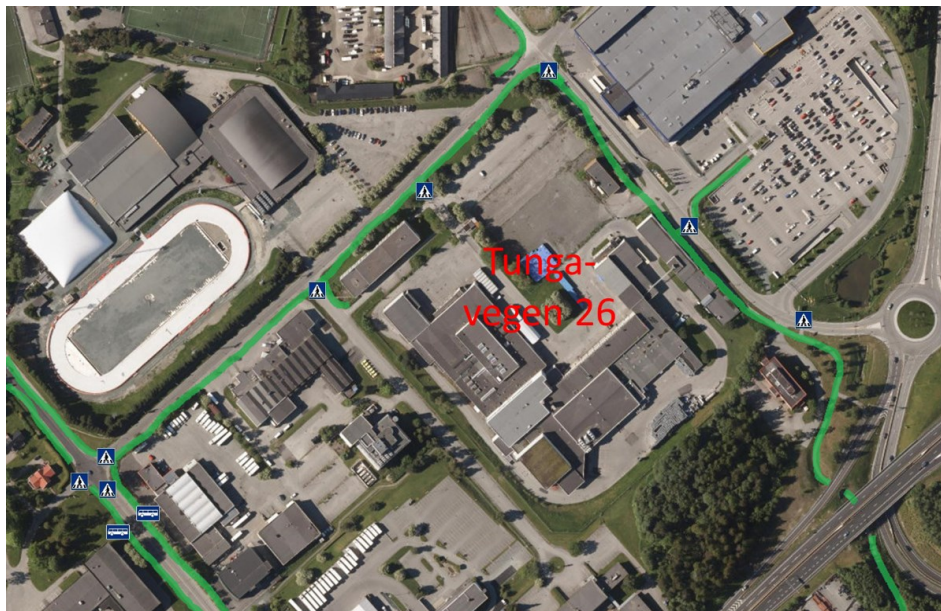
Resultatene fra disse viser en trafikktopp ca. kl. 06.30 og kl. 15.00, altså noe tidligere enn normalen ellers i byen. Resultatene er nærmere beskrevet i trafikknottet.



ÅDT og tungtrafikkandel ved planområdet

Gang- og sykkeltrafikk

Tungavegen 26 er i dag preget av bilbasert virksomhet med store parkeringsarealer. Infrastruktur for myke trafikanter er vist i kartet under. Det går en gang-/sykkelveg langs sørvestsiden av Landbruksvegen, som er en del av gang-/sykkelforbindelsen mellom Brundalen/Granåsia øst for E6 og Tunga/Leangen vest for E6. Det øvrige tilbudet markert med grønne linjer er fortau av varierende standard. Gjennom planområdet er det ingen gangforbindelser.



Infrastruktur for myke trafikanter og holdeplasser for kollektivtransport (Kilde: Asplan Viak – kartet)

Trafikksikkerhet

Innkjørsel til eiendommen fra Landbruksvegen krysser gang- og sykkelrute og utgjør dermed et potensiale for ulykker mellom bil og myke trafikanter. Innkjørsel for varelevering fra Tungavegen krysser et fortau. Innkjøringene oppleves som oversiktlige og trafikksikre. På grunn av lav hastighet vil alvorlighetsgraden på ulykker vanligvis være begrenset. Det er ikke registrert trafikkulykker med personskade på Tungavegen eller Landbruksvegen ved Tungavegen 26 de siste ti årene (2007-2016). I krysset Tungavegen / Bromstadvegen er det i samme periode registrert én trafikkulykke med én person alvorlig skadet og én trafikkulykke uten personskade. I krysset Tungavegen / Landbruksvegen er det i samme periode også registrert én trafikkulykke uten personskade. Alle de tre registrerte ulykkene er bilulykker uten myke trafikanter involvert.

Kollektivtransport



Kollektivtilbud rundt Tungavegen 26 (Kilde: AtB.no)

De nærmeste bussholdeplassene ved planområdet er markert på kartet. Bussholdeplassene «Ishallen» og «IKEA» er kun betjent av rute 16 Sandmoen – Ranheim og rute 86 Melhus – Lade, som er arbeidstidsruter med kun 1-2 avganger morgen/ettermiddag. Holdeplassen «Gartnerhallen» er lokalisert sør-vest for planområdet med ca. 500 meter gangavstand målt fra et punkt midt i planområdet.

«Gartnerhallen» betjenes av rute 16, 18, 86 og 90. Det er rute 18 (Havstad – Vikåsen) som har høyest frekvens seks avganger i timen i hver retning morgen og ettermiddag.

Rute 90 Lade – Lundåsen er også en arbeidstidsrute med kun 1-2 avganger morgen/ettermiddag.

Nord for planområdet på rv. 706 ligger bussholdeplassen «Travbanen» i ca. 900 meter gangavstand. Frekvensen på bussene på «Travbanen» er svært høy med ca. 16 avganger pr. time i rush i hver retning.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barns lek.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt, uten store terrengsprang. Området fremstår som bilbasert og lite tilrettelagt for universell utforming for øvrig.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Området ligger i et etablert område når det gjelder VA-transportssystemer, og det ligger gode muligheter for ytterligere tilkoblinger. Eiendommen har tidligere vært slakteri som har hatt behov for store mengder vann. I følge Norsk Vann sin 2014-utgave av Vann- og avløpsteknikk, skulle vannforbruket være 5000 liter per dyr. I forhold til brannvannsdekning er området dekket med tilstrekkelig slokkevannkapasitet iht. gjeldende regelverk. Avløp er angitt tilknyttet til eksisterende ledninger i både Tungavegen og Landbruksvegen. Spillvann og overvann er per i dag separert.

Overvann

Eksisterende overvannsledninger rundt tomten er tilknyttet kommunalt anlegg. Trondheim kommunes VA-norm opplyser at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystemet. Dette innebærer at alternative transportssystemer skal velges dersom forholdene ligger til rette for det.

Trafo

Det står en trafo innenfor planområdet. Denne ligger ved innkjøringen til Analysesenteret. Det stod tidligere en til i kjelleren til Nortura, men denne ble revet sammen med resten av bygget.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Reguleringsområdet ligger under marin grense. Utførte grunnundersøkelser viser imidlertid at det ikke finnes masser med sprøbruddegenskaper på eller i nærheten av reguleringsområdet. Reguleringsområdet er klarert med tanke på kvikkleireskred. Planområdet er videre også klarert med tanke på jord- og flomskred.

Forurensning i grunn

Planområdet var skog og landbruksareal fram til utbyggingen på tidlig 1960-tallet. Det har vært Bøndernes Salgslag, og etter hvert Nortura, som har hatt industrivirksomhet på området fra det ble bygd ut til i dag. Massene fra en tidligere bekkedal er undersøkt og håndtert i forbindelse med gravearbeidene for oppføringen av Ikea sitt lagerbygg.

Fra slakterier vil det være økt forekomst av organiske stoffer, fettholdige materialer, vaskevann og desinfeksjonsmidler, for å nevne noen. Det kan også ha blitt benyttet klorerte løsemidler til avfetting ved slakterivirksomheter.

I Trondheim kommunes skjema over forurensende bransjer, er «produksjon av nærings-og nytelsesmidler» registrert med potensiell forekomst av kobber, kvikksølv, jern, mangan, pesticider, klorerte løsemidler (diklormetan, dikloretan, trikloreten, tetraklormetan), fenoler, PAH, BTEX-forbindelser og mineralolje. Forurensende komponenter vil i hovedsak følge prosessavløpsvannet inn på offentlig avløpsnett, eller samles opp i egne beholdere etc. Dette innebærer at virksomheten i utgangspunktet ikke vil forurense grunnen på fabrikkområdet, så fremt det ikke har vært lekkasjer på rørsystem og beholdere/tanker.

Det er hittil registrert tre nedgravde oljetanker på området, som tidligere var i bruk. I tillegg er det to overgrunnstanker på eiendommen i dag. Det er risiko for oljeforurensede masser i tilknytning til slike installasjoner.

Det ble påvist forurensede masser i forbindelse med utbyggingen av nordre del av området, som har medført at gnr/bnr 15/27 er registrert i Miljødirektoratet sin grunnforurensningsdatabase. Sammen med slakterivirksomheten, samt lagring og håndtering av oljeprodukter, er det mistanke om forurensning i grunnen.

Støyforhold/luftforurensning

Planområdet omkranses av Omkjøringsvegen og andre vegsystemer, og anses å være utsatt for støy og støv fra trafikk.

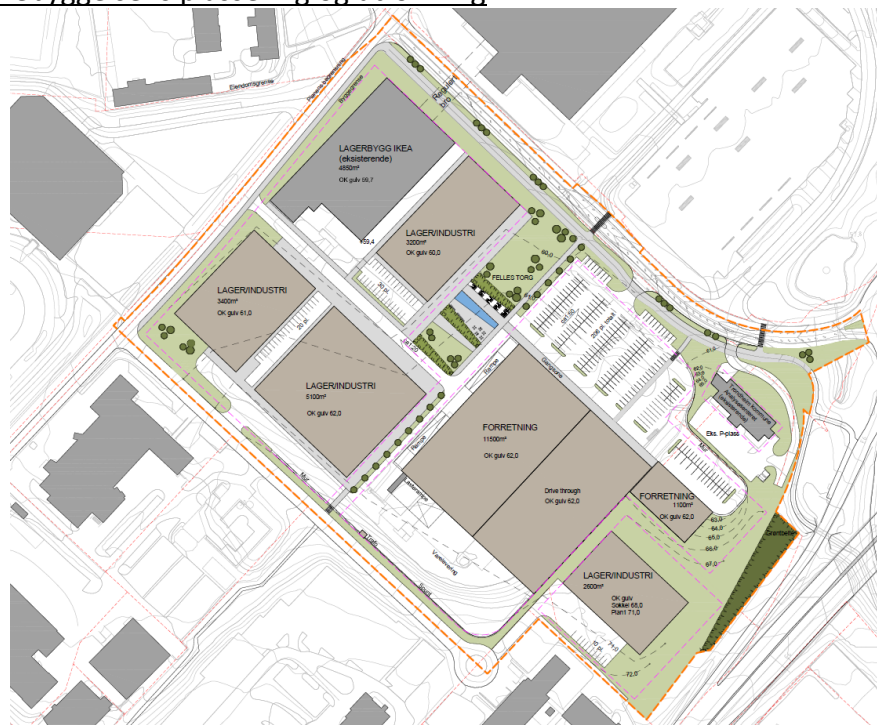
Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg: Forretninger, industri, lager og kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Torg, gangveg, kjørevege, fortau, sykkelveg, annen veggrunn

Bebyggelsens plassering og utforming



IKEAs lager er etablert i nord og Coop Obs Bygg «Øst» foreslås etablert i sørøstre del av tomta. Analysesenteret bevares som i dag. Det legges i tillegg til rette for en utbygging av Statsbygg sin tomt, gnr/bnr: 15/55. På øvrig del av eiendommen videreføres dagens regulering der det tillates oppført ny lager- og industribebyggelse.

I planforslaget er det innenfor de ulike formålene foreslått romslige og fleksible byggegrenser.

Utsnitt fra illustrasjonsplanen

Byggegrensene er i hovedsak satt fire meter fra fortauskant på omkringliggende vegareal, med unntak av mot Tungavegen – her er byggegrensen trukket 6 meter fra fortauskant for å gi plass til

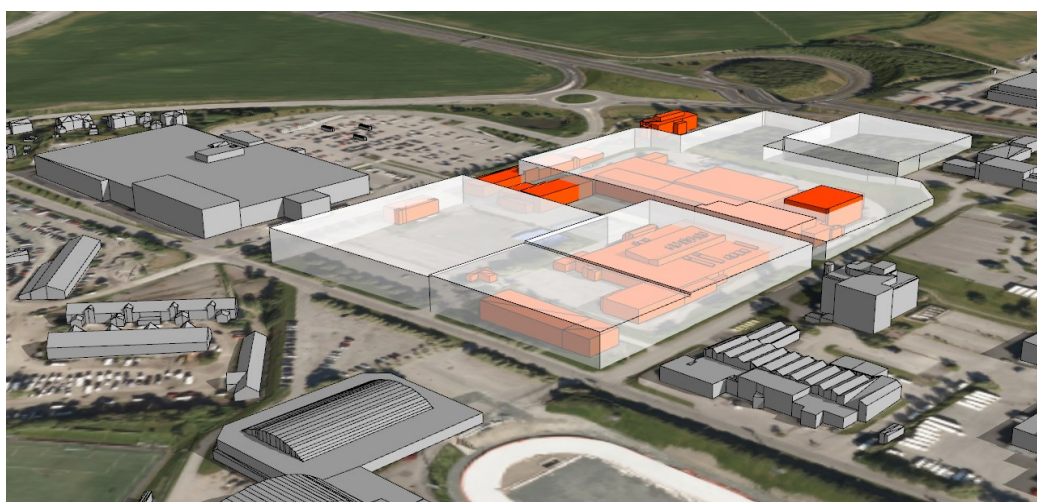
en eventuell fremtidig utvidelse av vegen. Planforslaget bestemmer ikke plasseringen av bebyggelsen, men setter av plass til viktige fellesformål som torg og forbindelser for myke trafikanter, samt vegetasjonsskjerm mot Omkjøringsvegen.

Bebyggelsen planlegges som store sammenhengende volumer. I bestemmelsene er det stilt krav om at bebyggelsen skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og som bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

Det tillates kun oppføring av plathaller for korte avgrensede tidsrom. Ubebygde arealer skal bearbejdes slik at de får et tiltalende utseende. Mot veg, tillates det tette gjerder/levegger eller liknende på til sammen inntil 50 %, med høyde inntil 2,0 m for skjerming av området.



På illustrasjonen er eksisterende/ revet og foreslått bebyggelse sammenstilt. Foreslåtte byggegrenser og byggehøyder er vist som hvite, gjennomsiktige volumer. Eksisterende/revet bebyggelse innenfor planområdet er vist med rødt. IKEA til høyre på illustrasjonen.



På illustrasjonen er eksisterende/ revet og foreslått bebyggelse sammenstilt. Foreslåtte byggegrenser og byggehøyder er vist som hvite volumer. Eksisterende/revet bebyggelse innenfor planområdet er vist med rødt. Leangen idrettsanlegg i forgrunnen.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen på området som er satt av til industri/lager planlegges med en høyde på ca. 15 meter. Dette tilsvarer høyden på lagerbygget til IKEA. Bebyggelsen på området som er satt av til forretninger er foreslått med en høyde på ca. 10 meter. Lager-/ industribebyggelsen på Statsbygg sin tomt er foreslått med en høyde på ca. 12 meter da denne ligger på en høyde ut mot Omkjøringsvegen.

For forretningsområdet tillates det oppbygg på inntil to meter høyere enn gesims i forbindelse med inngangene. Tekniske installasjoner på tak tillates å overstige maks byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, med en høyde på maks to meter og skal ha en avstand på minimum to meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det stilles krav om at bebygd areal BYA innenfor planområdet skal være minimum 40 % BYA og ikke skal overstige 80 % BYA, inklusive overflateparkering. For forretningsformålet er det stilt krav om at samlet forretningsareal ikke kan utgjøre mer enn 15 000 m² BRA.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det åpnes opp for 15.000 m² BRA forretningsareal i planen. Innen formål for kontor/industri skal det ikke åpnes for ytterligere kontoretablering. Dette begrenses ved å sette en byggegrense og kotehøyde i plankartet og i bestemmelsene som tilsvarer dagens bygg.

Parkering

Det foreslås at parkering for bil og sykkel skal følge parkeringsnorm for Trondheim kommune. Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. I parkeringsnormen stilles det krav til forretningsformålet, mens det for lager- og industriområdene kun er anbefalinger, det må gjøres vurderinger i den enkelte sak. En beregning på grunnlag av gjeldende parkeringsnorm vil gi et parkeringsbehov med fordeling som vist i tabellen under. I beregningene er det forutsatt en utbygging av 15.000 m² BRA arealkrevende forretningsareal, 20.000 m² BRA industri/lager og 3.400 m² BRA andre kontorvirksomheter (Analysesenteret). Det er også stilt krav til etablering av overdekt sykkelparkering ved hovedinnganger.

PARKERINGSVEHOV FOR TUNGAVEGEN 26 VED BRUK AV DAGENS PARKERINGSNORM					
P-plasser bil forretning	P-plasser bil industri/lager	P-plasser bil kontor/industri	P-plasser sykkel forretning	P-plasser sykkel industri/ lager	P-plasser sykkel kontor/industri
Minimum 225 Maksimum 600	Mellom 60 og 160	Minimum 34 Maksimum 68	Minimum 150	Minimum 40	Minimum 51

Tilknytning til infrastruktur

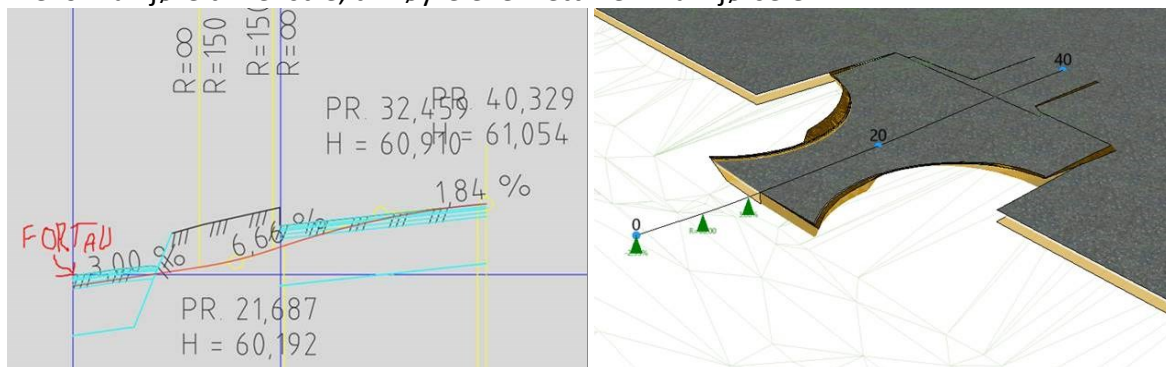
Trønderenergi Nett vil få behov for nettstasjoner i området. Nettstasjonen er foreløpig planlagt plassert inntil felles atkomstveg SKV3, i samråd med Trønderenergi Nett. Se for øvrig kap. 4.14 Plan for Vann og avløp og 4.15 Plan for avfallsløsning.

Trafikkløsninger

Primær kundeatkomst til Coop planlegges fra Landbruksvegen. Atkomst fra Tungavegen vil også kunne brukes som kundeatkomst. Analysesenterets atkomst vil få svært liten trafikk, og blir

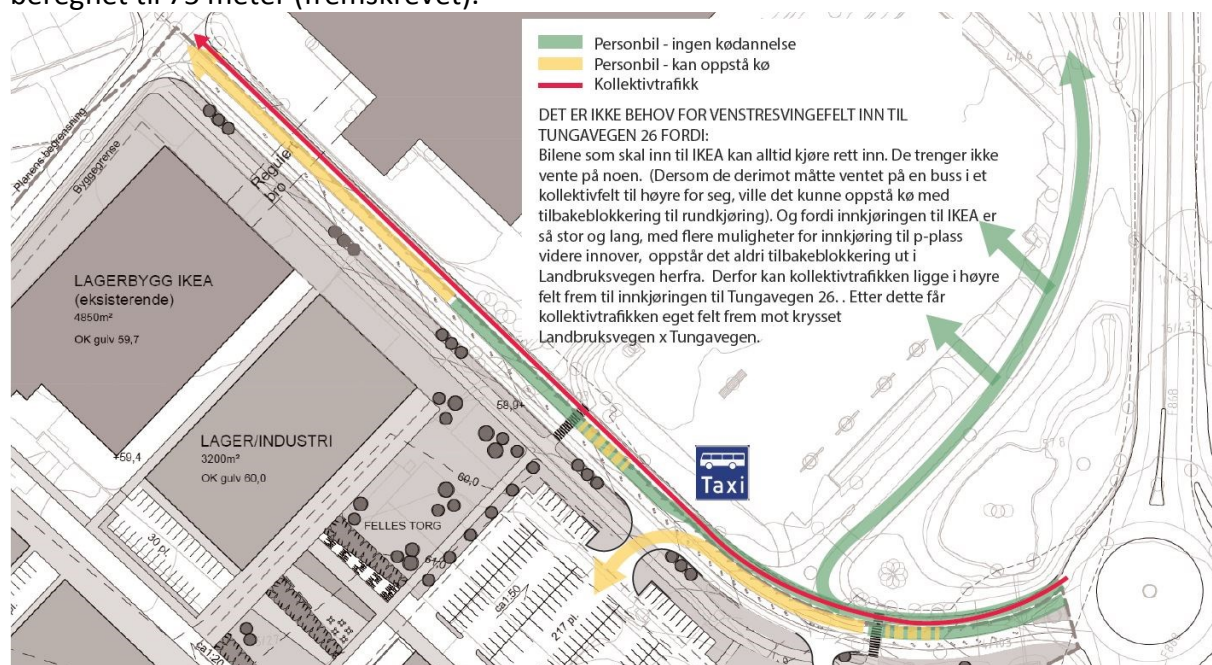
liggende som i dag. Atkomst til Statsbygg sin tomt vil være fra Tungavegen, over eiendom med gnr/bnr: 15/25.

Det er en viss høydeforskjell mellom Landbruksvegen og parkeringsplassen, men med noe lokale tilpassinger med fallet på parkeringsplassen vil det være gjennomførbart å løse denne uten rampe. Lengdeprofil er vist under, med maks 6,7 % fall. I den skisserte løsningen kan bilistene velge mellom å kjøre til venstre, til høyre eller rett frem i avkjørselen.



Innkjøringen til Tungavegen 26 er modellert opp.

Atkomsten til Tungavegen 26 fra Landbruksvegen er plassert slik at den skal ligge lengst mulig unna rundkjøringen for å unngå at kødannelse gir tilbakeblokkering i rundkjøringen, samt at den ikke skal ligge for nærme torget, fotgjengeroverganger og innkjøringene til IKEA. I planprosessen har det vært diskutert om det er behov for venstresvingefelt inn til planområdet. I samråd med Statens vegvesen har man kommet frem til at det ikke er behov for dette. Avstanden fra rundkjøring til innkjøring er 134 meter. I trafikkutredningen er største maksimale kølengde beregnet til 75 meter (fremskrevet).

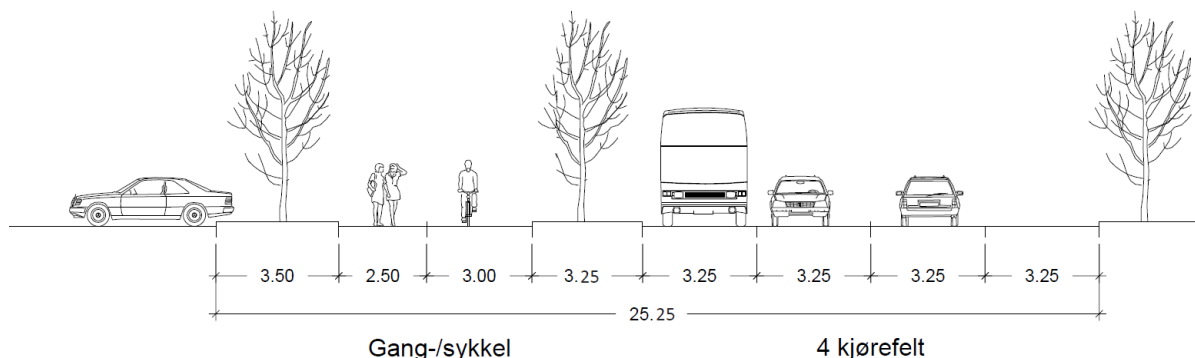


Illustrasjonen viser at innkjøringen fra Landbruksvegen kan løses uten behov for venstresvingefelt

Utforming av veger

Omkringliggende vegnett er i hovedsak foreslått videreført i planen. Landbruksvegen er foreslått utvidet med to kollektivfelt. Planforslaget gir ikke nok økning i trafikk til å utløse behov for dette, men det settes av plass til fremtidige kollektivfelt dersom det skulle bli behov for dette. Det foreslås at kollektivfeltet bygges ut og benyttes som et ekstra venstresvingefelt på veg ut av rundkjøringen i Landbruksvegen og frem til innkjøringen til IKEA for å minimere risiko for

tilbakeblokkering fra adkomsten til planområdet. Ved setting av byggegrense mot Tungavegen er det tatt høyde for en eventuell utvidelse av Tungavegen i framtiden.



Foreslått snitt på Landbruksvegen

Krav til samtidig opparbeiding

Før det gis ferdigattest til første bebyggelse innenfor forretningsformålet skal torget nærmest Landbruksvegen og gangvegen som går tvers gjennom planområdet være ferdig opparbeidet, samt venstresvingefelt i Landbruksvegen. Fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

Varelevering

Varelevering til området er lagt på motsatt side av tomte i forhold til kundeatkomsten, det vil si fra Tungavegen (SKV3). Atkomstveg og vareleveringsområde er dimensjonert og sporet for vogntog.

Tilgjengelig for gående og syklende

Det foreslås en styrket gang- og sykkelforbindelse langs Landbruksvegen som knytter seg til en framtidig hovedforbindelse for gående og syklende fra Gildheimskrysset via Travbanen, videre under E6 og opp langs Brundalsforbindelsen. Gang- og sykkelforbindelse langs Tungavegen forutsettes lagt på nordsiden av vegen. Det er derfor kun lagt opp til fortau på tre meter langs sørsiden av Tungavegen i planforslaget. Det foreslås i tillegg en gangforbindelse på tvers av planområdet, som knytter seg til en eksisterende gangforbindelse videre gjennom industriområdet i vest, samt IKEA i øst. Det tilrettelegges også for kryssing fra tilrettelagt torg på planområdet over til IKEA, her skal det etableres en trafikkøy med to meters bredde som gjør det lettere å krysse vegen når den blir utbygd til fire felt.



Det er satt av plass til trafikkøy ved fotgjengerkryssingen mellom planområdet og IKEA.

Eierforhold

Tungavegen og Landbruksvegen foreslås som offentlige veger som i dag. Tungavegen (SKV3) og adkomster til området (SKV4 og SKV5) foreslås som felles.

Miljøoppfølging

Grunnet mistanke om forurensning i grunnen må det utføres en miljøgeologisk undersøkelse og utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2 forut for gravearbeider. Hensynet til potensielt forurenset grunn er ivaretatt i bestemmelsene:

«Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. I tillegg må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne må godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune. Grunnarbeidene må da utføres i tråd med godkjent tiltaksplan.»

Bebyggelsen som er forutsatt revet i plankartet er revet. Det ble utarbeidet en tiltaksplan som er godkjent av Trondheim kommune v/Miljøenheten før igangsetting av gravearbeidene.

Det er utført miljøgeologiske undersøkelser i flere runder hvor det er innhentet jordprøver.

Jordprøvene er analysert for tungmetaller, PAH og oljeforbindelser. Samtlige tankgroper er også sjekket ut. På bakgrunn av utførte undersøkelser er det utarbeidet graveplan for området (denne er også innsendt til kommune), denne skal sikre riktig massehåndtering i prosjektet. Det er hovedsakelig påvist rene masser, men det er også påvist masser i tilstandsklasse 2 og 3.

Universell utforming

Alle gangveger innenfor planområdet er foreslått med stigning i henhold til krav om universell tilgjengelighet. Unntaket er gangvegen som går på tvers av eiendommen, nordvest for området for forretning. Denne gangvegen må opparbeides med en kort trapp lengst sørvest, for å kunne forsere høydeforskjellene mellom planområdet og Tungavegen. Gangvegen er en snarvei som ikke helt tilfredsstiller kravene, men er ment som et supplement til øvrige gangveger/ fortau i området. Bebyggelse er forutsatt med gulvhøyde på bakkeplan.

Torg

Innenfor planområdet reguleres det inn et felles torg som vil være åpent for alle. Torget er 3.639 m² og har flere trafiksikre adkomster via gang- og sykkelvegnett. Torget har en synlig beliggenhet ut mot Landbruksvegen og en sentral plassering innenfor planområdet, og vil være et naturlig samlingspunkt for ansatte og kunder ved både nærings- og industribebyggelsen. Den første delen av torget skal være ferdig opparbeidet før første bebyggelse innenfor formål "Forretninger" får ferdigattest. Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500.

Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget vurderes ikke til å ha noen innvirkning på jordbrukslandskapet på Rotvoll.

Kollektivtilbud

Planforslaget medfører en beskjedent økning av trafikk i området, men det er forventet at trafikken i Landbruksvegen vil øke ved en eventuell utbygging av Travbanen og Rotvoll øst. Det settes derfor av plass til to kollektivfelt i Landbruksvegen. Kollektivfeltene sikrer bussens fremtidige fremkommelighet og åpner opp for at det kan gå flere avganger her ved behov. I Tungavegen er det ingen pågående planer som medfører nok trafikk til at det er behov for egne kollektivfelt her. Etter innspill fra Fylkesmannen er likevel byggegrensen mot vegen trukket så langt tilbake fra vegkant som mulig for å sette av plass til en eventuell fremtidig utvidelse av vegen.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området, og det vurderes som liten risiko at planen vil komme i konflikt med slike. Dersom man i anleggsfasen skulle støte på et mulig fredet kulturminne i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Bebyggelse som skal rives må fotodokumenteres før riving.

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Med tanke på den tidligere bruken av eiendommen er det antatt at avløpsmengden som vil gå til kommunale ledninger blir betydelig mindre enn ledningskapasiteten. Ledningene i området er store med ukjent fall. Dette, samt en betydelig reduksjon i avløpsmengden, kan føre til et problematisk forhold iht. selvens. Dette må utredes i detaljprosjekt.

Overvann

Dagens areal for Tungavegen 26 er beregnet til 52.020 m² og vil øke med 15,5 % til 60.118 m² ved utbygging som foreslått planforslaget. I tillegg vil dagens avrenning øke fra 645,05 l/s til 894,57 l/s. Dette er en betydelig mengde som vil kreve fordrøyningsanlegg av en betydelig størrelse og økt totalt påslipp til overvannssystem.

For å håndtere overvannet foreslås det å bygge to fordrøyningsanlegg, på til sammen 421 m³. Fordrøyningsanleggene kan ligge i det nordligste hjørnet av eiendommen og under parkeringsplassen, eller under torget. Et åpent fordrøyningsanlegg på torget vil kunne tilføre kvalitet til området. Dersom bebyggelsen oppføres med grønne tak, vil behov for fordrøyning reduseres med nesten 70 m³. Utbyggingen vil forandre dagens terreng og vil påvirke den totale overvannsmengden som avrennes til dammen ved siden av IKEAs parkeringsplass. Mengden vurderes til å være ubetydelig i forhold til dammens størrelse, men det må tas hensyn til i prosjekteringen slik at ikke vannstands nivået senkes.

Plan for avfallsøsning

Avfall fra Analysesenteret vil kunne hentes på samme sted som i dag. Avfall fra industri- og næringsområdet for øvrig hentes fra Tungavegen (SKV3), på samme sted som vareleveringen. Atkomstveg og vareleveringsområde er dimensjonert og sporet for vogntog. I bestemmelsene er det stilt krav om at det ved søknad om tiltak skal redegjøres for system, anlegg og lokaler for avfallshåndtering. Teknisk godkjent plan for avfallsøsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsøsning skal godkjennes av kommunen.

Utbyggingstrinn/ rekkefølgekrav

Utbygging av forretningsområdet vil være første byggetrinn i området. For resten av området foreligger det foreløpig ingen utbyggingsplaner. Fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger. Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, ev. avfallssug, el og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis for det enkelte felt.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

En omdisponering av området fra lager/ industri til plasskrevende varer medfører mindre areal til næringsformål i bydelen. Det må settes av nye areal til plasskrevende næring ellers i regionen. Temaet er belyst i vedlegg til planen «Vurderinger handel og næring, 9.11.2017» av Asplan Viak.

Grønnstrukturen i KPA videreføres i hovedsak.

Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst

Det settes av areal til et framtidig kollektivfelt i Landbruksvegen for å sikre framkommelighet til ev. framtidige kollektivruter forbi planområdet. Selv om området fortsatt vil ha god tilgjengelighet med bil vil tilgjengeligheten til fots og med sykkel og kollektiv forbedres.

Stedets karakter

Deler av skogholtet bygges ned, og skogholtet vil fremstå mer som en vegetasjonsskjerme mot Omkjøringsvegen. Områdets karakter videreføres ellers med store bygningsvolumer og store asfalterte flater imellom. Større flater benyttes til bilparkering. Næringsområdet og torget vil gjøre at området fremstår som mer åpent og tilgjengelig enn i dag.

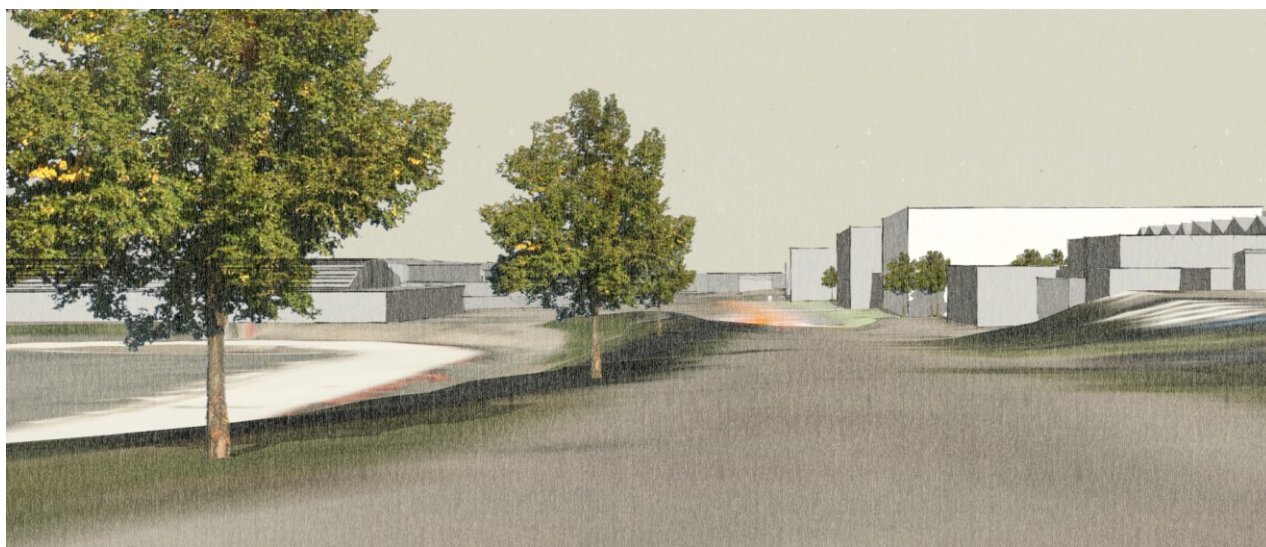
Byform og estetikk

Ny bebyggelse er planlagt oppført med tilsvarende høyder som eksisterende bebyggelse i området, og vurderes ikke til å medføre negative konsekvenser. Det er vesentlig for opplevelsen av området at det i neste fase av prosjektet jobbes med å bryte opp de store volumene og gi fasadene liv og menneskelige dimensjoner.

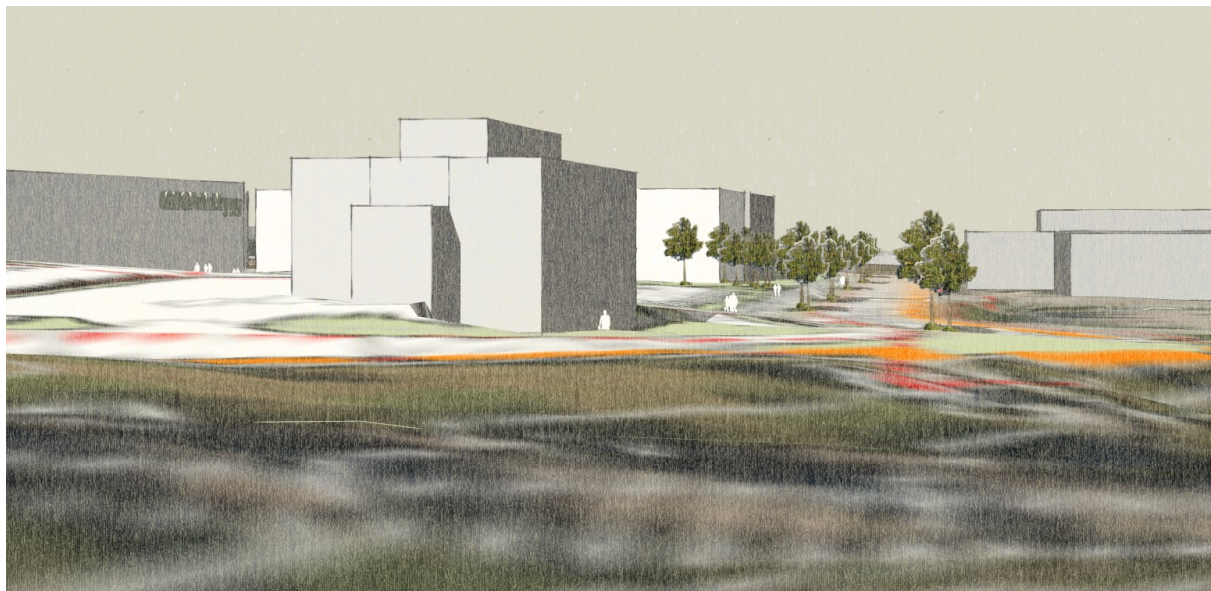
På illustrasjonene under er COOP obs!-bygget vist med en gesimshøyde på c + 74 moh. I planforslaget er bebyggelsen regulert med maks gesimshøyde c + 72 moh, men det åpnes opp for oppbygg ved inngangspartier og tekniske installasjoner på inntil 2 meter over gesimshøyde.



Planområdet sett fra Omkjøringsvegen mot vest.



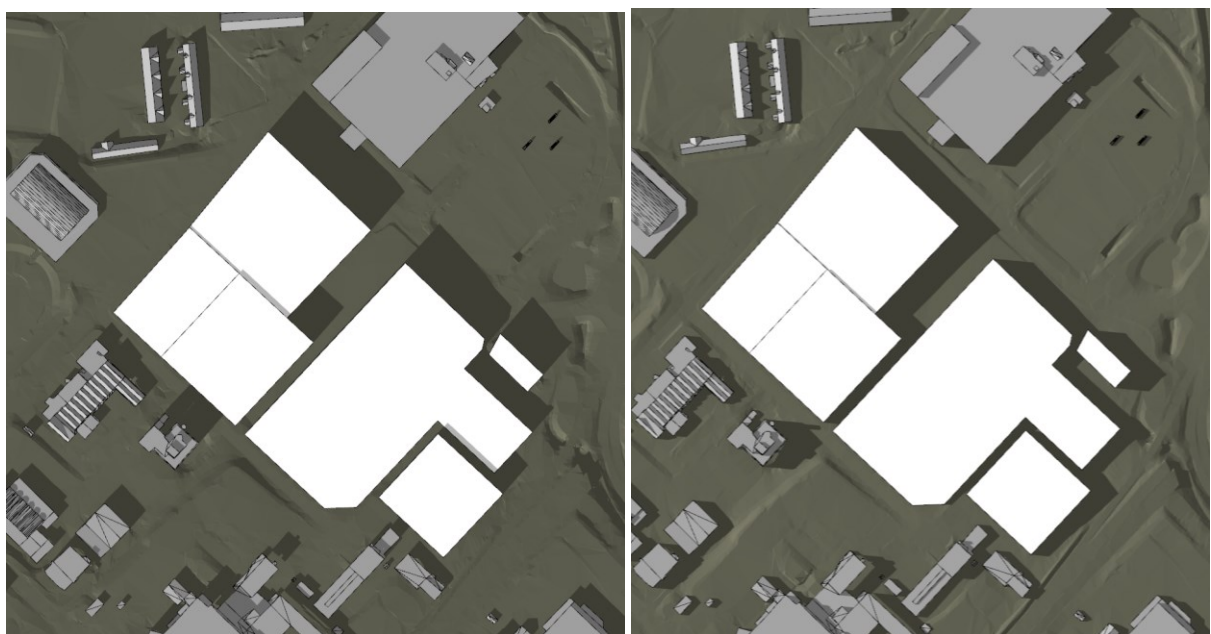
Planområdet sett fra Tungavegen med Leangen idrettsanlegg til venstre.



Planområdet sett fra Omkjøringsvegen, med Analysesenteret i forkant, og IKEA til høyre.



Planområdet sett fra parkeringsplassen på IKEA, med IKEA til høyre og Analysesenteret til venstre i bildet. Det nye Autronica-bygget stikker opp bak COOP Obs!-bygget.



Figurene viser sol- og skygge for regulerte byggegrenser og byggehøyder for 21. mars kl. 15 til venstre og 23. juni kl. 18 til høyre.

Kollektivtrafikk

Tungaområdet har i dag en vesentlig dårligere tilgjengelighet for kollektivreisende og gående/syklende enn de mer sentrale delene av byen. Det er en god tilgjengelighet til området med bil siden området ligger langs Omkjøringsvegen. I dag framstår området derfor som et «C-område» som er mest egnet for transportskapende virksomhet med få ansatte eller kunder. Det settes av areal til et framtidig kollektivfelt i Landbruksvegen for å sikre framkommelighet til ev. framtidige kollektivruter forbi planområdet.

Trafikkvekst

Kapasitetsberegninger viser god kapasitet i adkomsten fra Landbruksvegen. Planforslaget gir ingen avviklingsproblemer i overordnet vegnett. Hvis framtidig utvikling av travbanen legges til, kan rundkjøringen mot E6 til tider få ustabil avvikling.

Trafikksikkerhet

På grunn av nærheten til idrettsanlegg på Leangen og barnehage, kan det forventes at det ferdes en del barn forbi planområdet. I planforslaget legges det til rette for fortau og sykkelveg langs planområdet, og barna vil dermed kunne ferdes relativt trygt til og fra idrettsanlegget. Det blir to avkjøringer fra Landbruksvegen, hvorav den ene til Analysesenteret har svært liten trafikk. Avkjøringene er plassert slik at det dannes t-kryss og ikke x-kryss med avkjøringene til IKEA, da dette vurderes som mer trafikksikkert. Avkjørselen er plassert øst for fotgjengerkryssingen mellom IKEA og planlagt torg. Ved dette sikres en bilfri, trafikksikker inngang til området for myke trafikanter lenger nord i Landbruksvegen. Økte trafikkmengder vil øke sannsynligheten for at en ulykke kan skje. Gode siktforhold i avkjørsler og lav fart vil være avbøtende tiltak for å motvirke dette.

Konsekvenser for næringslivet

Handel

Beregninger med «ATP handel» viser at det nye handelstilbudet på Tunga kan forventes å konkurrere mest med områder som ligger nær Tunga, slik at særlig Lade-Leangen kan forventes å tape noe i omsetning som følge av handelsetableringen på Tunga. Tunga for øvrig vil også oppleve en noe større nedgang i omsetning innenfor plasskrevende varer. Dette skyldes at nyetableringen på Tungavegen 26 er tatt med som egen «sone» i beregningen. Forslag til nytt handelstilbud for arealkrevende varer på Tunga vil få en markedsandel på 8 %, som i første rekke hentes fra Lade-Leangen, Tunga-Bromstad-Charlottenlund og Tiller. Dette er også de handelssonene som har de største markedsandelene i regionen fra før.

Tilgjengelige næringsarealer i Trondheim kommune

En omdisponering av området fra lager/ industri til forretning for plasskrevende varer medfører at det må settes av nye areal til plasskrevende næring ellers i regionen. Totalt er det iht. IKAP2 satt av ca. 2 212 dekar i nye områder til plasskrevende næring i regionen. I tillegg er det registrert ca. 1 500 dekar mindre arealer (lokal verdi). Til sammen vil dette dekke forventet etterspørsel etter arealer til plasskrevende næring (både vekst og relokalisering) i perioden fram mot 2030-2040. En omdisponering av 30 dekar næringsareal til handelsvirksomhet gir ikke store utslag i dette arealregnskapet.

Grunnforhold

Det er mistanke om forurensning i grunnen. Det må derfor utføres en miljøgeologisk undersøkelse og utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2 forut for gravearbeider.

Planforslaget innebærer terrenginngrep, med oppgraving og transport av masser ut av prosjektområdet. Slike terrenginngrep kan føre til ukontrollert spredning av forurensning, dersom inngrepene gjøres i masser som inneholder forurensning eller avfall. Spredning kan oppstå både lokalt, som følge av mobilisering og utvasking av forurensninger fra massene, og ved at masser graves opp og transporteres bort, ukontrollert.

Overvann

Beregninger viser at det vil være behov for bygging av to fordrøyningsanlegg for å håndtere overvann. Avrenning fra området vil slik bli minimal. Det forutsettes at overvannshåndteringen dimensjoneres riktig slik at planen ikke medfører fare/skader ved økte nedbørsmengder.

Universell utforming

Området forutsettes utformet i tråd med tekniske forskrifter slik at virkningen for universell utforming blir tilfredsstillende.

Støy

I T-1442 stilles det ikke noen krav til utendørs støynivå for næringsbygg og tilhørende uteplasser. Iht. NS 8175:2012 stilles det krav til innendørs lydnivå for kontorer i brukstid fra utendørs støykilder. Dette må vurderes nærmere i forbindelse med byggesøknad.

Støv

Det er ikke planlagt «luftforurensningsfølsom» virksomhet i planområdet, og krav som gjelder for rød og gul støysone er mindre aktuelle å ta hensyn til. Området er egnet for planlagt type virksomhet. Det bør uansett tilstrebes et best mulig lokalklima når det gjelder vindkomfort og luftkvalitet på parkeringsplasser og i adkomstsoner/ inngangspartier.

I henhold til retningslinjen T-1520 kan luftforurensning fra vegtrafikk være et problem dersom ÅDT overstiger 8000. På E6 er det beregnet en ÅDT på ca. 38 000 med utbygging i planområdet og boliger på Travbanen. På de nærmeste lokalvegene vil summen av ÅDT også overstige 8000. Luftforurensning er med andre ord en utfordring i planområdet.

Det kan forventes at vindretningen vinterstid vil transportere svevestøv (PM10) fra E6 og inn mot planområdet. Terreng og vegetasjon som skjermer ut mot E6 er viktig å bevare. På lokalvegene er det beregnet en betydelig trafikkøkning som antas å medføre mer svevestøv internt i planområdet.

Planområdet er flatt, og med en fortetting i bebyggelsen kan forurenset luft bli «stengt» inne. Mye vind og nedbør vil dempe forurensningskonsentrasjonene.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsfasen kan medføre både støy og vibrasjoner på naboområder. Det kan bli aktuelt med spunting i meget hard og stabil leire. Det vil være behov for bistand av geotekniker for å sikre at rystelser ikke vil ha konsekvenser for naboområder. Det er ingen støyfølsom bebyggelse i nærheten av planområdet. Bestemmelsene sikrer at det utarbeides plan for anleggsfasen i samsvar med kommunens retningslinjer.

Området ligger i direkte nærhet til overordnet vegnett og anleggstrafikken vil dermed ikke ha behov for å bevege seg gjennom områder hvor mange myke trafikanter ferdes.

Landskap

Planforslaget medfører til dels kraftige terrenginngrep i kollen, som medfører behov for spunting og høye murer.

Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Grønnstruktur i kommuneplanens arealdel videreføres i planforslaget. En nedbygging av eksisterende skogholt vil virke negativt for naturverdier i området. Det foreligger ingen områder vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planen. Det er heller ingen kjente områder som har vært vurdert eller vurderes vernet i eller ved planområdet.

Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldsloven (Lov 2009-06-19: Lov om forvaltning av naturens mangfold). Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde fra Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer/viltkart for Trondheim kommune. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§8) vurderes å være oppfylt.

Folkehelse

Det planlagte torget vil kunne brukes til lek/ rekreasjon, og vil medføre en kvalitet til området som ikke er der i dag. Det skal opparbeides gang- og sykkelveg og en tydelig soneinndeling av de ulike trafikkarealene. Det reguleres inn en gang- og sykkelveg på tvers som sikrer kobling mellom E6 og Tungavegen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover drift og vedlikehold av overdratt offentlig veg og fortau.

Interesse motsetninger

Det foreligger trafikkutredninger som vurderer fremtidig trafikk i Trondheim øst, men det er mye usikkerhet knyttet til disse. Mange store utbyggingsprosjekter er i gang i bydelen, som vil medføre høyere utnyttelse og økt trafikk. En høyere og mer effektiv utnyttelse er viktig for å skape en tett og god by, men vil kunne medføre kapasitetsproblemer på vegnettet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Beregninger med ATP handel har vist at det er sannsynlig at etablering av et plasskrevende handelstilbud på Tunga gir noe mindre bilkjøring internt i Trondheim, men at det fører til flere bilkilometer fra kunder som bor ellers i regionen. Dette kan forklares med områdets gode tilgjengelighet fra overordnet vegnett/ Omkjøringsvegen. Totalt antall bilkilometer og dermed CO²-utslipp vil være litt høyere for planforslaget sammenlignet med O-alternativet. Forskjellen mellom de to alternativ er imidlertid neglisjerbar (0,15 %), og påvirkes av mange andre faktorer som vil kunne gi større utslag på det totale regnskapet. Bedre gang- og sykkelforbindelser er med å bidra til at flere setter igjen bilen som er bra for klimaet.

Avveining av virkninger

Det er lagt vekt på å få til gode, trafiksikre adkomster samt et forbedret gang- og sykkelvegnett og kollektivsystem for å redusere risiko for kapasitetsproblemer på vegnettet.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 27.6.2016, og planprogram ble samtidig

sendt på høring. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert 27.6.2016.

Parallelt med varsling av igangsatt planarbeid er det sendt en anmodning om uttalelse til høringsparter med næringsinteresser, i samsvar med kravene i Strategisk næringsplan. Dette gjelder: LO i Trondheim, Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Næringslivets hovedorganisasjon, Håndverkerforeningen i Trondheim og Entreprenørforeningen – Bygg og anlegg Trøndelag. Frist for å komme med uttalelser var 22.8.2016. I løpet av høringsperioden ble det mottatt ni høringsuttalelser til planprogrammet. Planprogrammet er i samråd med byplankontoret justert for å ivareta de innkomne uttalelsene.

Følgende aktører kom med uttalelser under offentlig ettersyn og høring:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 20.4.2018

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen knyttet til minimumskrav for utnyttelse, framtidig kollektivfelt i Tungavegen og Landbruksvegen, og skjerping av muligheten for kontor innenfor formålsområdet.

Rådmannens kommentar:

Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser som imøtekommer innsigelsene.

Det tas inn minimumskrav i bestemmelsene, og byggegrense er trukket inn mot IKEAs lager for å ivareta mulighet for kollektivfelt i Tungavegen. Det er regulert kollektivfelt i Landbruksvegen. Arealbehov (BRA) pr arbeidsplass er ikke konstant, og arbeidsplass tettheten vil dermed være varierende. Antall arbeidsplasser vil heller ikke kunne fastsettes i arealplanene. I plankartet er det lagt inn byggegrense og kotehøyde lik dagens bygg som hindrer videre utbygging av tomter.

Faglig råd:

1. Fylkesmannen etterlyser en overordnet plan for området, som sikrer grundigere vurdering av hvilke virkninger forslaget vil ha for den totale tilgangen på næringsareal i kommunen og regionen, og konsekvenser av en bitvis transformasjon av næringsarealer for Tungaområdet. De mener det bør gjøres en grundigere vurdering av tiltakets konsekvenser før sluttbehandling av planen, og før det eventuelt åpnes for ytterligere omdisponering og transformasjon på Tunga.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig med Fylkesmannen og fremmer saken med negativ innstilling.

2. Fylkesmannen ønsker skjerping av bestemmelse 4.5 slik at den bedre forhindrer bransjeglidning og ikke åpner for etablering av flere mindre virksomheter innen forretningsområdet.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsen knyttet til forretningsformålet er endret/supplert.

3. For å sikre effektiv arealbruk og tydeliggjøre kravene til parkeringsareal mener Fylkesmannen at det må tas inn en bestemmelse i reguleringsplanen som angir maksimal andel bakkeparkering for planområdet.

Rådmannens kommentar:

Det er vurdert at henvisning til gjeldende parkeringsnorm er tilstrekkelig. Det er i tillegg tatt inn bestemte krav til antall parkeringsplasser for sykkel. Planforslaget forholder seg dermed til gjeldende parkeringsnorm i Trondheim kommune inntil eventuell ny parkeringsnorm er vedtatt.

4. Det er viktig at trafikkavvikling og trafiksikkerhet i planen sees i sammenheng med den øvrige utviklingen i bydelen mtp. trafiksikkerhet

Rådmannens kommentar:

Planforslaget tar i stor grad hensyn til trafiksikre løsninger for gående og syklende rundt planområdet inkludert opparbeidelse av snarveg gjennom området. Opparbeidelse er sikret i bestemmelsene til planen.

5. Det er uoverensstemmelse med risikoklassifiseringen i ROS-analysen angående befatning med farlige stoffer, og de tiltak som anbefales jf. Hendelse/situasjon 52. Det foreligger også risikofylt industri i området, og utbygger må i det videre arbeidet følge opp at beredskapsplaner for evakueringsituasjon blir ivaretatt iht. gjeldende bestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Forholdet er rettet opp til sluttbehandling. Øvrig tilbakemelding tas til orientering.

Trøndelag fylkeskommune (TFK), datert 10.4.2018

TFK mener det er uheldig å omdisponere næringsareal langs Omkjøringsvegen. De har samtidig forståelse for at tomten kan egne seg til byggevareforretning på grunn av god tilknytning til hovedvegnett, som kan være en fordel mtp. trafikkavvikling for en transport- og arealkrevende virksomhet som denne.

Det er ikke ønskelig med bransjeglidning over til ren detaljvarehandel, og bestemmelse 4.5 er viktig å overholde. TFK foreslår begrensninger på m² kontorareal mtp. områdets dårlige kollektivdekning. De foreslår også en minimum grad av utnyttelse på tomten og bestemmelser om maks antall parkeringsplasser på bakken.

Rådmannens kommentar:

Se kommentar over.

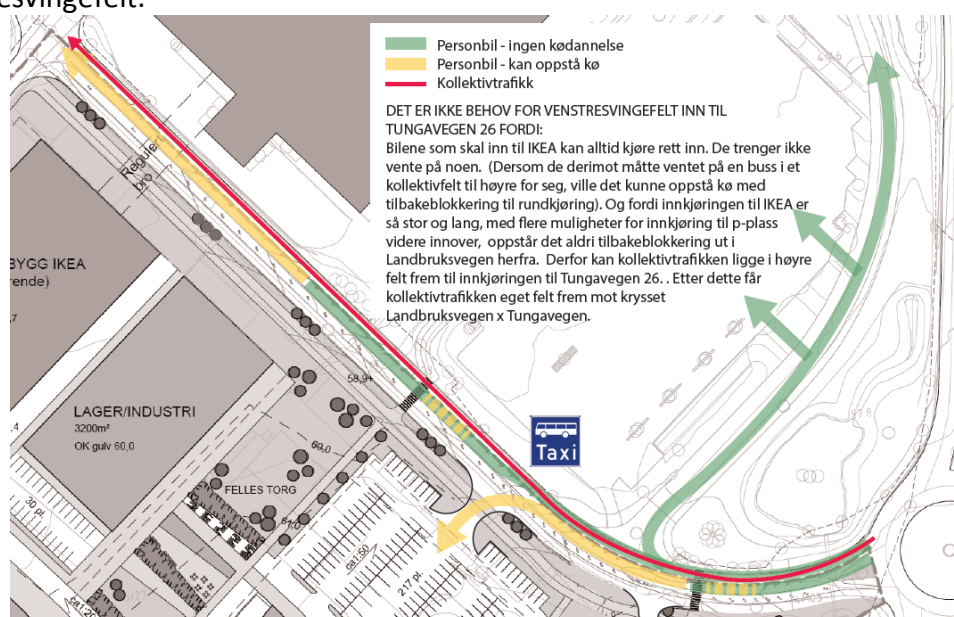
Statens vegvesen, datert 17.4.2018

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planen. Avkjørsel til Tungavegen 26 må flyttes lengre vest, av hensyn til framkommelighet. SVV mener det er behov for venstresvingefelt på Landbruksvegen i forbindelse med avkjørselen til Tungavegen 26 for å unngå tilbakeblokkering på Haakon VII's gate og rampene på E6 Omkjøringsvegen.

Rådmannens kommentar:

Innkjøringen er flyttet lenger vest. Avstanden fra rundkjøring til innkjøring er 134 meter i ny løsning. I forrige løsning var den 75 meter. I trafikkutredningen er største maksimale kølengde beregnet til 75 meter (fremskrevet).

Det er avklart i e-post fra Statens vegvesen 3.7.2018 at det da ikke være vil behov for venstresvingefelt.



Faglige råd:

X-kryss bør unngås mtp trafiksikkerhet, og avkjørslene bør forskyves slik at det blir to t-kryss framfor ett x-kryss.

Rådmannens kommentar:

Løsningen er endret slik at det nå er kun t-kryss og ingen x-kryss.

IKEA Eiendom Holding AS, datert 18.4.2018

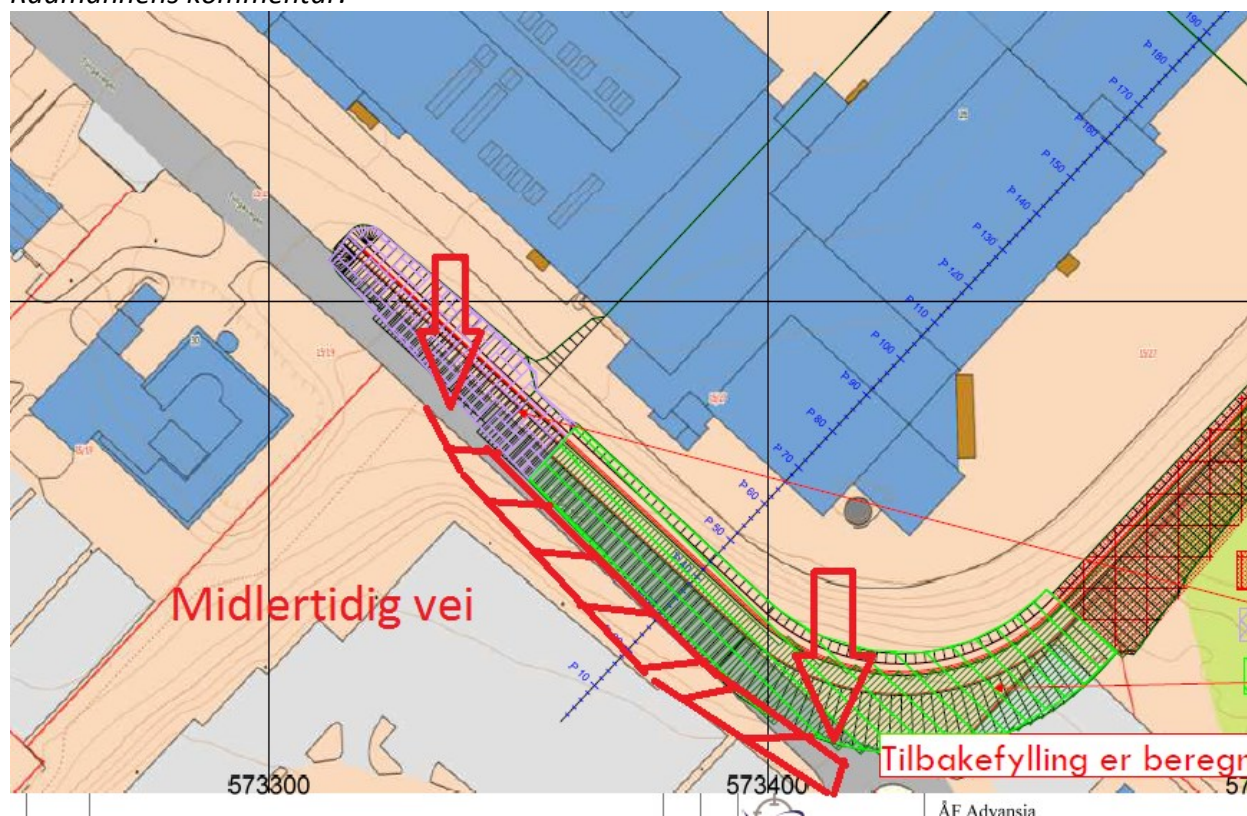
Er positiv til planens tilrettelegging for bedre framkommelighet for menneskene i området, bl.a. gående og syklende. Savner eksisterende lagerbru over Landbruksvegen i planbeskrivelse, bestemmelser og plankart, og mener eksisterende betingelser fra R20160030 bør tas inn i ny plan. Det er installert automatiske lagersystemer i det nye lagerhuset som kan være ømtålige for rystelser, og det må utvises aktsomhet ved spunting i hard og stabil leire og anleggsarbeid som kan føre til forskyvning av paller i høye reoler.

Rådmannens kommentar:

Merknaden om rystelser og påvirkning på lagersystem tas inn i ROS-analyse.

Tine SA, datert 28.3.18

Savner beskrivelse av konsekvenser for naboeiendommer generelt, men også spesielt privatrettslige forhold vedrørende privat, felles veg i Tungavegen 1 (avklart med Hatletveit – merknadsstiller – at dette ikke gjelder Landbruksvegen) som leder opp til NTNU Institutt for Matteteknologi. Vegen brukes til adkomst for ansatte og besøkende til Tine sitt anlegg på Tunga, og adkomst og bruksmuligheter må ikke begrenses av utbyggingsplaner og aktivitet beskrevet i planbeskrivelsen. For å ivareta Tine sin drift må Tungavegen ivaretas og kunne brukes som i dag.

Rådmannens kommentar:

Denne veien blir kun berørt under forberedende arbeider på tomten, når støttemur skal etableres. Dette arbeidet er planlagt utført i sommer/høst i år og har således ingen direkte sammenheng med plansaken.

Det blir etablert en midlertidig vei mens disse arbeidene pågår, slik at funksjon til Tungavegen 1 blir ivarettatt. Det er avholdt et infomøte med naboer 11.09.2017 der disse planene ble gjennomgått. Det er avholdt et nytt møte 24.05.2018, før oppstart. Tine var med på dette møtet.

Syklistenes Landsforening i Trondheim, datert 13.3.2018

1. Påpeker at «Brundalsforbindelsen» som det vises til mtp på økt tilgjengelighet for myke trafikanter ikke er sikret som forbindelse enda, og at det er lite trolig at det vil bli en attraktiv sykkelrute her pga barrieren i Omkjøringsvegen, andre aktuelle handelssentre og økt trafikk i området.
2. Ønsker bestemmelse og rekkefølgekrav til etablering av prioritert sykkelkryssing av Tungavegen.
3. Ønsker endring av plankartet slik at hovedsykkelruten legges på innsiden av Analysesenteret for å gi kortere veg og større avstand fra det trafikkerte krysset.
4. Bestemmelser bør også ivareta sikkerhet og fremkommelighet for syklende ved alle inn- og utkjøringer i form av opphøyd kryssing.
5. Det bør legges til rette for tilstrekkelig sykkelparkering med overbygd tak nær innganger.
6. Det bør etableres minimum 3,5 meters bredde på sykkelveg.

Rådmannens kommentar:

1. Brundalsforbindelsen er synliggjort som viktig framtidig sykkelrute i Trondheim øst, og ansees derfor som relevant i et langsiktig perspektiv for området. Sykkelvegen langs planområdet kobler seg samtidig på eksisterende sykkelruter mot
 - Haakon VII's gate og Lade mot nord
 - Kockhaugvegen og Rotvoll/Ranheim i nordøst
 - Hørløcks veg og Charlottenlund i øst
 - Ingvald Ystgaards veg og Brundalen/Granås/Angelltrøa/Moholt i sørvest
 - Bromstadvegen og Strindheim i nordvest.
 Det er etablert undergang og gang- og sykkelforbindelse under Omkjøringsvegen som minsker barrierevirkningen av denne. Det må også kunne sies å være positivt at det opparbeides et eget sykkeltilbud langs Landbruksvegen, som bidrag til at det gradvis opparbeides et tettere og bedre tilrettelagt sykkelnett i Trondheim.
2. Sykkelkryssing av Tungavegen behandles i forbindelse med boligutbygging i Tungavegen 1 som del av det større vegnettet og tilrettelegging for gående og syklende i planen.
3. Sykkelveg på baksiden av Analysesenteret er vurdert men anses ikke som en bedre løsning enn eksisterende trasé bl.a. grunnet høydeforskjell.
4. Det skal sees på ytterligere trafiksikkerhetstiltak ved krysningspunkt i forbindelse med prosjekteringsfasen.
5. Det tas inn tilføyelse under § 3.4 om Adkomst og parkering.
6. Sykkelveg i to retninger etableres i 3,0 meters bredde i tråd med retningslinjer for planlegging av sykkelanlegg i Trondheim.

Leangen Bolig AS, datert 20.4.2018

Planbeskrivelse viser til at planforslaget i seg selv ikke gir avviklingsproblemer i overordnet vegnett, men at dersom framtidig utvikling av Travbanen legges til, vil rundkjøringen mot E6 til tider få ustabil avvikling. Foreløpige trafikkutredninger i reguleringsplanarbeidet for Tungavegen 1 (Travbanen) viser god framkommelighet og skaper ikke behov for tiltak i seg selv. Dersom Trondheim kommune etter samlet vurdering av flere pågående planarbeider i området finner at det trengs tiltak på vegnettet, forventer de at det stilles rekkefølgekrav for Tungavegen 26 på lik linje med andre utbyggingsplaner i området.

Rådmannens kommentar:

Det tilrettelegges for kollektivgate i Landbruksvegen. Videre er det satt byggegrense mot Tungavegen som sikrer mulig kollektivfelt.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, datert 10.4.2018

Minner om ivaretagelse av brannhensyn i planlegging og videre byggesaksbehandling og gjeldende regelverk.

Rådmannens kommentar:

Punktene fra Trondheim brann- og redningstjeneste tas med som grunnlag i videre prosjektering innenfor planområdet.

NVE, datert 22.3.2018

Formidler at de bidrar med faglig bistand til konkrete problemstillinger etter forespørsel, og har ikke konkret uttalelse i denne saken. De minner også om at kommunen har ansvar for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Mattilsynet, datert 22.3.2018

Mattilsynet kan ikke se at den planlagte reguleringsplanen har vesentlig betydning for deres saksområder, og har ingen merknader til planarbeidet.