

Saksframlegg

Detaljregulering av Tungavegen 26, r20170019, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/17184-62

Forslag til innstilling:

Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Tungavegen 26 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, sist endret 7.9.2018, i bestemmelser datert 26.9.2018, og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 26.9.2018.

Begrunnelsen for å avvise forslaget er at det er i strid med kommuneplanens arealdel 2012-2024 å tillate forretning på Tunga.

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

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tungavegen 26 AS. Reguleringsplanen er beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Formålet med planen er å omdisponere området fra næringsmiddelindustri til lager, industri, kontor og forretning. Formål forretning vil være i strid med kommuneplanens arealdel 2012 – 2024, og interkommunal arealplan, vedtatt 13.2.2015.

Tunga er et svært viktig næringsområde grunnet sin størrelse og sin strategiske beliggenhet med korte avstander til markedet og gode tilknytning til hovedvegnettet i Trondheim, inkludert forbindelse til kryss dimensjonert for de største kjøretøy. I både forslag til Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen og øvrige overordende planer er Tunga forutsatt opprettholdt som næringsområde og er ikke tenkt transformert til annen bruk.

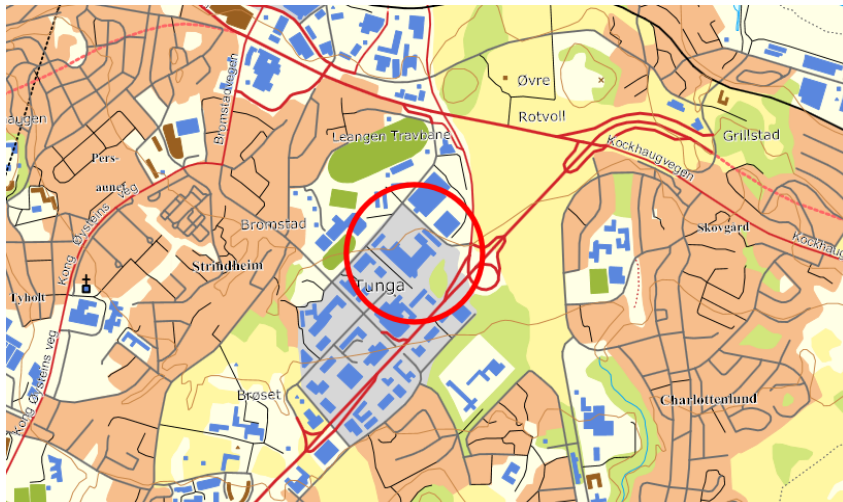
Det er allerede andre initiativ om bruksendring fra lager og industri til forretning på Tunga. I denne saken er det forretning for plasskrevende varer, men Rådmannen kjenner til forslag om forretning for både plasskrevende varer og arealkrevende varer. Argumentasjonen vil i stor grad kunne være likelydende, og Rådmannen vil fremheve at en åpning for mer plasskrevende forretning vil være presedensskapende for området som helhet. En transformasjon av Tunga fra næring til forretning vil både medføre et ytterligere behov for nye næringsarealer og kan gi økt konkurranseflate mot Midtbyen.

Hensikten med planen

Trondheim kommune

Formålet med planen er å omdisponere området fra næringsmiddelindustri til lager, industri, kontor og forretning.

Forretningsarealet i planforslaget er tenkt som ny lokalisering for Coop Obs Bygg som i dag er på Lade. Areal avsatt til kontor/industri er en videreføring av dagens situasjon for Analysesenteret. Resterende del reguleres til lager- og industriformål i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Oversiktskart

Utfordringer i planen

- Behov for areal til arealkrevende virksomheter i Trondheim og Trondheimsregionen
- Press på næringsarealene på Tunga
- Konsekvenser for handel, spesielt i Midtbyen

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Formål forretning er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024, der området er avsatt til næringsbebyggelse. Området er i KPA angitt med en egen bestemmelse § 1.2 for bestemmelsesområde Tunga. Denne innebærer en begrensning av totalt omfang av areal for arbeidsplassintensive virksomheter av hensyn til trafikale konsekvenser og økt transportarbeid.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA):



Ved behandling av kommuneplanens arealdel i bystyret 21.3.2013 ble det flertall for følgende merknad:

”Det gamle slakteriet i Tungaveien 26 er i dag under avvikling, og eierne har startet 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 deretter 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 tolkes imidlertid at bystyrets flertallsmerknad fra 21.3.2013 fremdeles er gyldig.

Eksisterende og foreslått veganlegg og et mindre areal regulert til forretning og industri/lager i planforslaget, ligger delvis innenfor arealer avsatt til framtidig grønnstruktur. I vedtatt detaljplan R0198b fra 1989 er en del av eksisterende bebyggelse regulert til kontor. Dette videreføres i denne planen. Arealene som i planforslaget foreslås avsatt til lager/industri er i tråd med KPA.

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen – IKAP 2:

Retningslinjer i IKAP 2 (vedtatt 13.2.2015), viser til at besøks- og arbeidsintensive virksomheter skal i størst mulig grad lokaliseres i områdene som er best tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots, jamfør abc-prinsippet. Forretning innenfor planområdet vil ikke være i tråd med dette da Tunga i dag er svært lite tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots.

Avsatte næringsområder i Trondheim og i regionen ligger langs hovedvegnettet av hensyn til bedriftenes behov for god tilgang til hovedvegnettet, og av hensyn til trafikksikkerhet. En slik lokalisering er forankret i interkommunal arealplan (IKAP2) gjennom prinsippet *Rett virksomhet på rett plass*. Avsatte næringsområder skal prioriteres for etablering av arealkrevende virksomheter (lager/logistikk, lokalservicevirksomheter, industri). Det er knapphet på næringsarealer for arealkrevende virksomheter som har god tilgang til hovedvegssystemet, derfor er det viktig å ta vare på de arealene som er avsatt som framtidig næringsareal i kommuneplanens arealdel.

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen:

Formannskapet vedtok i møte 5.1.2016 (sak PS 1/16) at Rådmannen skal gå i dialog med næringslivet og legge frem en plan for fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende næringsareal, og identifisere nye områder for næringsareal. Dette arbeidet er nedfelt i Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen som var på høring i februar/mars 2018, samt på høring til kommunene i Trondheimsregionen i juli/august 2018. Strategien som ble behandlet i formannskapet 18.9.2018, sak 196/18.

I strategien er Tunga forutsatt opprettholdt som et viktig næringsområde for alle typer arealkrevende virksomheter – lokalservice, lager/logistikk og industri, og er ikke forutsatt transformert til andre formål.

I utredningene kom det fram at av hensyn til næringslivets arealbehov er det svært viktig å ivareta

Trondheim kommune

eksisterende næringsarealer. Trondheim Kommune bør i sterkere grad sikre at næringsarealer, både store og små arealer, avsatt i KPA brukes til næring og ikke transformeres til annen bruk (bolig og/eller handel).

I høringsutkastet er det konkludert med følgende anbefalinger som omhandler Tungaområdet:

- Trondheim kommune bør i sterkere grad sikre at det etableres lokalservicevirksomheter, lager/logistikk og mindre industrivirksomheter på eksisterende og framtidige næringsarealer avsatt i kommuneplanens arealdel. Tunga, Fossegrenda, Tiller/Torgård og Heggstadmoen er store og robuste næringsarealer. Men de er mer og mer under press. Det kommer stadig inn forslag til økt handelsetablering eller boligbygging som påvirker attraktiviteten for arealkrevende virksomheter negativt.
- Næringsarealene avsatt i kommuneplanen langs E6 øst er attraktive arealer for lokalservicevirksomheter. Området har en strategisk beliggenhet med korte avstander til markedet og en god tilknytning til det interne hovedvegnettet i Trondheim samt det regionale vegnettet. I tillegg kan næringsutvikling på disse områdene fungere som buffer mellom E6 og boligområder. Næringsarealene egner seg blant annet godt for en god del av virksomhetene som i dag er etablert i byomformingsområdene.

I behandlingen av strategien påpekte Rådmannen at det er særlig viktig å ivareta Tunga som næringsområde. Tunga er et svært viktig næringsområde grunnet sin størrelse og sin strategiske beliggenhet med korte avstander til markedet og gode tilknytning til hovedvegnettet i Trondheim, inkludert forbindelse til kryss dimensjonert for de største kjøretøy. Et stykkevis omdisponering av området til andre formål enn næring vil påvirke områdets attraktivitet for arealkrevende virksomheter negativt. En omdisponering av Tunga til andre formål (handel eller boligformål) vil medføre et enda større behov for nye næringsområder enn den transformasjonen og byutviklingen av Lade/Leangen, Nyhavna og Tempe/Sluppen alt medfører.

Tidligere vedtak i saken

Sak 247/16: Planprogram ble fastsatt, behandlet av bygningsrådet 20.12.2016.

Sak 15/18: Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring, behandlet av bygningsrådet 6.3.2018.

Rådmannens innstilling var å avvise og ikke legge forslag til detaljregulering av Tungavegen 26 ut til høring og offentlig ettersyn.

Annet forslag ble vedtatt:

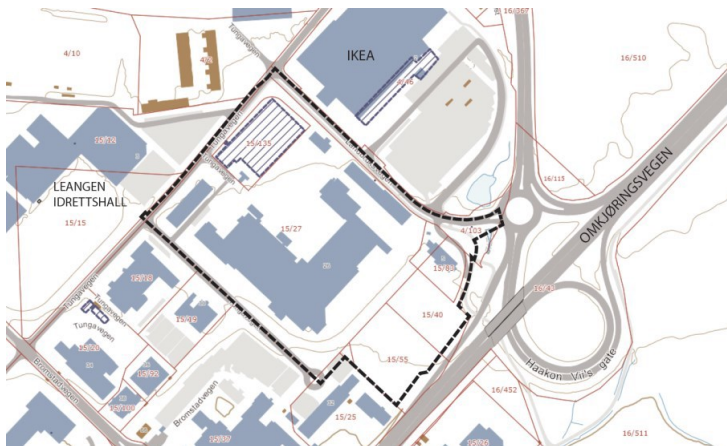
Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tungavegen 26 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 9.1.2018, i bestemmelser datert 9.1.2018, og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 9.1.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Trondheim kommune

Planområdet

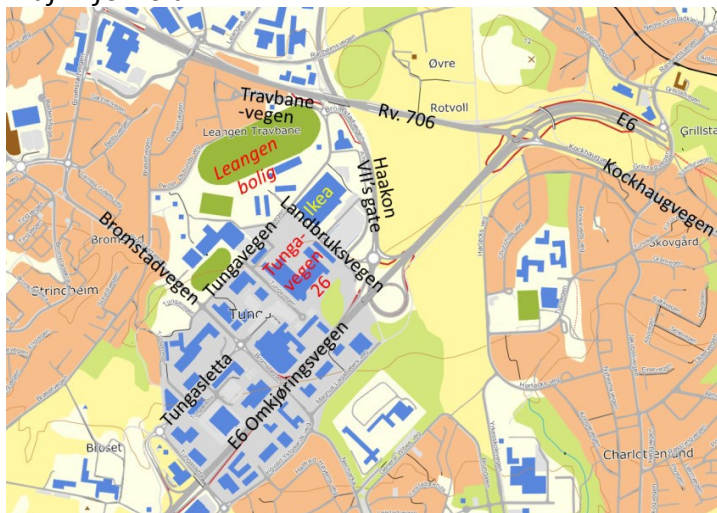


Planområdet vist med svart, stiplet linje.

Planområdet er på ca. 31 360 m², og 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.

Eiendommen ble benyttet av Nortura sin slakterivirksomhet. I tillegg inneholder planområdet ubebygd areal ut mot E6. Nordøst i planområdet ligger Trondheim kommunes analysesenter. Nord i planområdet ligger IKEA sitt helt nye lagerbygg, med bruforbindelse over Landbruksvegen til IKEA.

Trafikkforhold



Vegnettet rundt planområdet

Planområdet har i dag kjøreatkomst både fra Landbruksvegen og Tungavegen. Planområdet ligger sentralt plassert med kort adkomst fra det overordnede hovedvegnettet i Trondheim øst, med E6 Omkjøringsvegen, Haakon VII's gate, riksveg 706 og Bromstadvegen.

Beskrivelse av planen

Bygningsmassen til Nortura er revet. IKEAs lager er etablert i nord, og Coop Obs Bygg «Øst» er foreslått plassert på sørøstre del av tomte. 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, og det foreslås oppført ny lager- og industribebyggelse. På forretningsformålet foreslås inntil 15 000 m² BRA forretning.



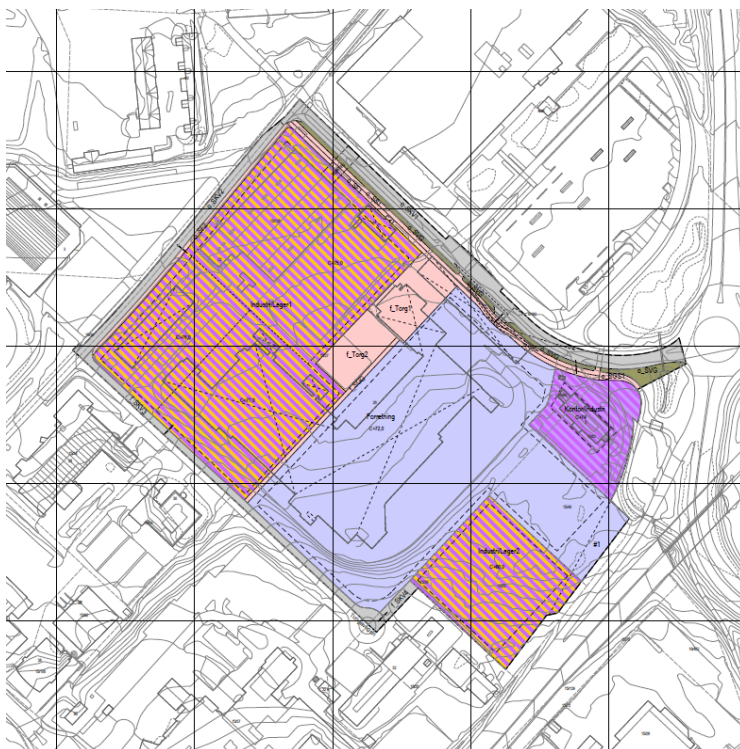
Illustrasjonsplan som viser mulig bebyggelse

Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. Her er kravet for forretning minimum 1,5 og maksimum 4 plasser per 100 m². Dette betyr mellom 225 og 600 parkeringsplasser tilknyttet forretningsarealet. Illustrasjonsplanen legger seg under minimumskravet og viser 206 parkeringsplasser.



Illustrasjonsplan som viser mulig bebyggelse, parkeringsplasser, gangsoner og vegetasjon

Trondheim kommune



Plankart

Plankart viser foreslått arealformål, hvor blått viser område tenkt transformert til forretning. Lys rosa viser foreslått plassering av torg. Stripede deler av området viser formål som er i tråd med gjeldende regulering industri/lager. Eksisterende analysesenter (lilla sørøst på plankartet) har betegnelsen kontor/industri.

Virkninger

Konsekvenser for næringsområdet Tunga

Det er allerede andre initiativ om bruksendring fra lager og industri til forretning på Tunga. Blant annet Bromstadvegen 57 m.fl. (r20170009). Argumentasjonen vil i stor grad kunne være likelydende, og Rådmannen mener en åpning for mer forretning med plasskrevende varer absolutt kan være presedensskapende for området som helhet.

Konsekvenser for næringsarealer i Trondheimsregionen

Handelsanalysen vedlagt planforslaget konkluderer med at en eventuell omdisponering av Tungaområdet fra lager/ industri til annen bruk, medfører at det må settes av nye arealer til denne type næring andre steder i regionen. Handelsanalysen konkluderer også med at det er satt av nok areal til plasskrevende næring i regionen til at vekst og relokaliseringer vil bli ivaretatt fram til 2040, og at tretti dekar i seg selv ikke gir store utslag.

Trondheim kommune har utpekt flere store transformasjonsområder for byutvikling og fortetting, som Nyhavna, Tempe, Lade og Sluppen. I disse transformasjons- og sentrumsområdene er det i dag en god del lokalservicevirksomheter og transportbedrifter, og mange av disse bedriftene må på sikt flytte ut. Denne transformasjonen utløser et behov for nytt næringsareal.

Trondheim og regionen er i vekst. For både å kunne ta i mot vekst i næringsvirksomheter og ha tilstrekkelig næringsareal for virksomhetene som må flyttes ut av transformasjonsområdene, trenger vi å ta vare på eksisterende næringsarealer. Det er viktig å beholde muligheten for å ta i bruk de arealene som er avsatt som framtidig næringsareal i kommuneplanens arealdel.

Tungaområdet har over lengre tid vært under press for omforming til andre formål. Området representerer fortsatt en type sentralt beliggende næringsareal med god tilgang på

Trondheim kommune

hovedvegnettet som det i dag er lite av i regionen. Eventuelle erstatningsarealer vil trolig måtte ligge mindre sentralt. Det er ikke bare lager- og industribedrifter som har behov for sentralt beliggende og lett tilgjengelige områder. Det samme gjelder håndverksbedrifter og engroshandel.

Med bakgrunn i at Tungaområdet ikke er regnet som transformasjonsområde i analysene til IKAP2/Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen og relokalisering av bedrifter fra dette området ikke er med i beregningene om framtidig behov for erstatningsareal, er Rådmannen uenig i konklusjonen i Handelsanalysen utarbeidet av plankonsulenten.

Anbefalingene til Trondheim kommune i forslag til "Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen", fremhever Tunga som et attraktivt område for næring, med strategisk beliggenhet. Næringsarealene egner seg godt for en god del virksomheter som i dag er etablert i byomformingsområdene.

Konsekvenser for handel og nullvekstmålet

Beregninger med "ATP handel" viser at det nye handelstilbudet kan forventes å konkurrere mest med områder som ligger andre steder på Tunga og på Lade - Leangen. Moholt - Nardo og Midtbyen ser ut til å tape mindre i markedsandeler på grunn av ulik varesammensetning.

Beregningene viser videre at det er sannsynlig at etablering av forretning med plasskrevende varer på Tunga gir noe mindre bilkjøring internt i Trondheim, men at det fører til flere bilkilometer fra kunder som bor ellers i regionen. I sum gir dette litt flere bilkilometer og noe høyere CO₂-utslipp for regionen. I utredningen "Vurderinger handel og næring" bemerkes det at forskjellen er liten og nærmest neglisjerbar (0,15 %), og påvirkes av mange andre faktorer som vil kunne gi større utslag på det totale regnskapet. Det som nevnes er mulighet for høyere befolkningsvekst i nærområdet, mulighet for framtidig utbygging av gang-/sykkel og kollektivnett og effekten av etablering av nye tilsvarende handelstilbud i Malvik og Melhus.

Rådmannen er klar over at effekten av tiltak av denne størrelsen i en ATP-handelsmodell som regel vil framstå som små, da en tilførsel på 13 000 m² forretningsareal vil utgjøre en svært liten andel av den samla handelsomsetninga i regionen (det er i analysen brukt en økning på 13 000 m² – planforslaget er imidlertid på 15 000 m²). Det er derfor også viktig å vurdere i hvilken *retning* resultatene peker. I dette tilfellet peker modellen på flere bilkilometer og høyere CO₂-utslipp når alt annet holdes konstant. Usikkerhet knyttet til ulike forhold kan slå begge veier.

Forretning for plasskrevende varer

Til formål forretning skal det etableres forretninger for plasskrevende varer. Det er i bestemmelsene tatt inn definisjon av hva som regnes som plasskrevende varer.

Planen har følgende bestemmelser knyttet til forretning:

Innenfor formålet tillates forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og større byggvarer samt planteskole/-hagesenter.

Trondheim kommune

Samlet forretningsareal kan ikke utgjøre mer enn 15 000 m² BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Parkeringsareal som ligger under terreng og overflateparkering skal ikke regnes med.

Det tillates ikke etablering av nye plan innenfor forretningsvolumet.

Det tillates ikke kjøpesenter eller dagligvarebutikk. Det tillates ikke bevertning eller inndeling i mindre enheter enn 7500 m².

Bebyggelsen er regulert for å tilpasse et større bygningsvolum. Det tillates ikke etablering av nye plan innenfor forretningsvolumet. Det tillates videre ikke bevertning eller inndeling i mindre enheter enn 7500 m².

Hensikten med bestemmelsen er å tilrettelegge for forretning for plasskrevende varegrupper med behov for et stort bygningsvolum, samt hindre bransjeglidning. Ved ikke å tillate inndeling i mindre enheter eller bevertning, skal dette hindre etablering av kjøpesenter innenfor formålet. Dette for å hindre konkurranse mot Midtbyen.

Konsekvenser for vegnettet

Avsatte næringsområder i Trondheim og i regionen ligger langs hovedvegnettet for å imøtekomme virksomhetenes behov for lokalisering. Dette er også en trafiksikker løsning ved at man unngår fremmedtrafikk og tungtrafikk på lokalvegnettet der det er blandet trafikk og flere myke trafikanter. En slik lokalisering er forankret i kommuneplanens arealdel og interkommunal arealplan (IKAP) gjennom lokaliseringsprinsippet *Rett virksomhet på rett plass*.

IKAP og KPA slår fast at ABC-prinsippet skal legges til grunn for tilrettelegging av næringsareal til forskjellige bransjer. Handelsanalysen vedlagt planforslaget sier området i dag framstår som et C-område, og er i dag mer egnet for lager- og industrivirksomhet med få ansatte eller kunder. Plankonsulentene mener imidlertid at området vil få B-kvaliteter, på grunn av ny hovedsykkelrute mellom østlige bydeler med trasé over travbanen, samt at området som helhet transformeres til mer arbeidsplass- og besøksintensiv bruk, begrunnet i nærheten til utbyggingsområdene Travbanen og Rotvoll. Rådmannen er uenig i vurderingen. Det er i analysen ikke presentert beregninger som støtter denne påstanden om at området vil få B-kvaliteter. Vi vet dermed ikke dette med sikkerhet. I dag er Tunga blant områdene i byen innenfor tettbebyggelsen som har dårligst kollektivtilgjengelighet.

Landbruksvegen vil få en økning i trafikken fra boligutbygging på Tungavegen 1 i tillegg til økning fra Tungavegen 26. Trafikkmodellen for området viser at det kan oppstå overbelastning i krysset mellom Landbruksvegen og Haakon VII's gate i år 2040. Rådmannen har vurdert at uavhengig av utbygging på Tungavegen 26, kan dette krysset vil være i nærheten av kapasitetsgrensen ved år 2040. Trafikkutredningen gjort i forbindelse med Tungavegen 1, viser imidlertid at det også i år 2040 vil være god fremkommelighet på vegnettet og i kryssene i nærområdet.

Dersom det i fremtiden vil være behov for en endring av utformingen på krysset, kan en foreslått endring være at et filterfelt anlegges for trafikk som kommer fra vest og skal sørover. Trafikken skal ikke gå inn i rundkjøringen. Løsningen er ikke tatt inn i denne planen, og det er ikke tatt inn rekkefølgekrav om dette, men det er tilstrekkelig areal for et slikt felt.

Trondheim kommune

Kontor/lager

Området regulert til kontor/lager er en videreføring av gjeldende reguleringsformål. Det legges en begrensning på videre utbygging på tomte ved å sette byggegrense og kotehøyde som hindrer utvidelse av dagens bygg. Planforslaget vil dermed ikke bidra til mer kontorareal på Tunga.

Vurdering

Rådmannen mener det under høring og offentlig ettersyn ikke har kommet merknader som endrer argumentasjonen som ble fremlagt ved førstegangsbehandling hvor Rådmannen anbefalte å avslå planen. Saksfremlegget bygger på de samme argumentene som ved førstegangsbehandlingen. Det er en viktig avveining av hva som er riktig arealbruk på Tunga i et mer overordnet og langsiktig perspektiv.

Avveining av konsekvenser

Fremtidig arealbruk på Tunga i langsiktig perspektiv

Rådmannen har over tid uttrykt bekymring for å åpne opp for handel og kontor på en del av Tunga, da det vil føre til økt press på omforming av hele Tungaområdet.

Områder som egner seg til arealkrevende næring i Trondheim er på grunn av sin sentrale beliggenhet og gode tilgang til hovedvegnettet, under press. Kommunen får jevnlig henvendelser med forslag om endring til annet formål som kontor, handel og boligbebyggelse. Siden en stor del av bedriftene bare har Trondheim som sitt marked, må ikke arealkrevende bedrifter presses ut til mer perifere næringsareal i regionen. Tunga er et større område med svært god tilgjengelighet til hovedvegnettet, og egner seg godt til denne typen næringsvirksomhet. Hver enkelt tomt kan ses som bare en liten endring, men til sammen gir dette konsekvenser for samlet tilgjengelig areal, og presedens for tilsvarende endringer på nabotomter. Rådmannen mener virkningene av å innføre forretning innenfor næringsområdet på Tunga ikke kan isoleres til denne konkrete saken.

Hele Tunga omfatter i dag 954 dekar, og 30 dekar kan, som det er sagt i handelsanalysen, vurderes å være lite. Rapporten redegjør imidlertid ikke for betydningen for det øvrige næringsområdet. Videre er Tunga ikke regnet med som transformasjonsområde i IKAP2. Konsekvensene for næringsarealer i Trondheim og Trondheimsregionen i et mer overordnet og langsiktig perspektiv, må grundigere vurderes.

Områder tiltenkt plasskrevende handel

Det er avsatt arealer for plasskrevende handel/varer på Lade og Tiller, og Rådmannen mener at Tunga bør beholdes annen næringsvirksomhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke gi økonomiske konsekvenser for kommunen direkte, utover drift av kommunale samferdselsanlegg.

Medvirkningsprosess

Det kom inn 10 merknader til planen i perioden med offentlig ettersyn og høring. Merknadene er beskrevet og kommentert i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen og fylkeskommunen viser begge til virkningen omdisponeringen kan få. Fylkeskommunen har betenkeligheter til planen da de ser behovet for å ha disponible

Trondheim kommune

næringsareal langs Omkjøringsvegen, og fremhever faren for bransjegliding.

Fylkesmannen påpeker hvordan saken kan få presedens for senere saker på Tunga og Leangen. Fylkesmannen mener derfor det bør være foretatt en overordnet vurdering på kommunalt og regionalt nivå før det kan åpnes for handel med arealkrevende varer på disse eller deler av disse næringsarealene. Dette også sett opp i mot at omdisponeringen av arealer på Tunga kan medføre behov som igjen legger press på natur- og jordressurser.

Det er ikke fremmet innsigelse fra Fylkeskommunen eller Fylkesmannen til selve omdisponeringen, men det legges stor vekt på at dette må skje på en måte hvor konsekvensene er kjent, og dermed at det må gjøres gjennom en overordnet vurdering.

Det er fremmet fire innsigelser knyttet til konkrete løsninger i planforslaget fra Statens vegvesen og Fylkesmannen, samt noen mindre merknader fra naboer og berørte. Statens vegvesen fremmer innsigelse knyttet til avkjørsel fra Landbruksvegen til Tungavegen 26 for å hindre tilbakeblokkering på Haakon VII's gate og rampene på Omkjøringsvegen. Innsigelsene fra Fylkesmannen er knyttet til krav om minimumsutnyttelse av tomta, areal til kollektivfelt i Tungavegen og Landbruksvegen, og skjerping av bestemmelsen slik at det fremgår at det ikke er tillatt med nye kontorbygg eller tilrettelegging for flere kontorarbeidsplasser innenfor formålsområdet. Innsigelsene er imøtekommet, og løsningene er synliggjort i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel 2012-2024 og interkommunal plan for Trondheimsregionen. Ut fra et overordnet perspektiv, opprettholdes innstillingen ved førstegangs behandling.

Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget avvises.

Rådmannen i Trondheim, 5.10.2018

Siri A. Rasmussen
konst. kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Vurderinger handel og næring, datert 9.11.2017
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan