



Detaljregulering av Kvenildstrøa, gnr/bnr 313/2, detaljregulering, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.09.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 29.10.2020

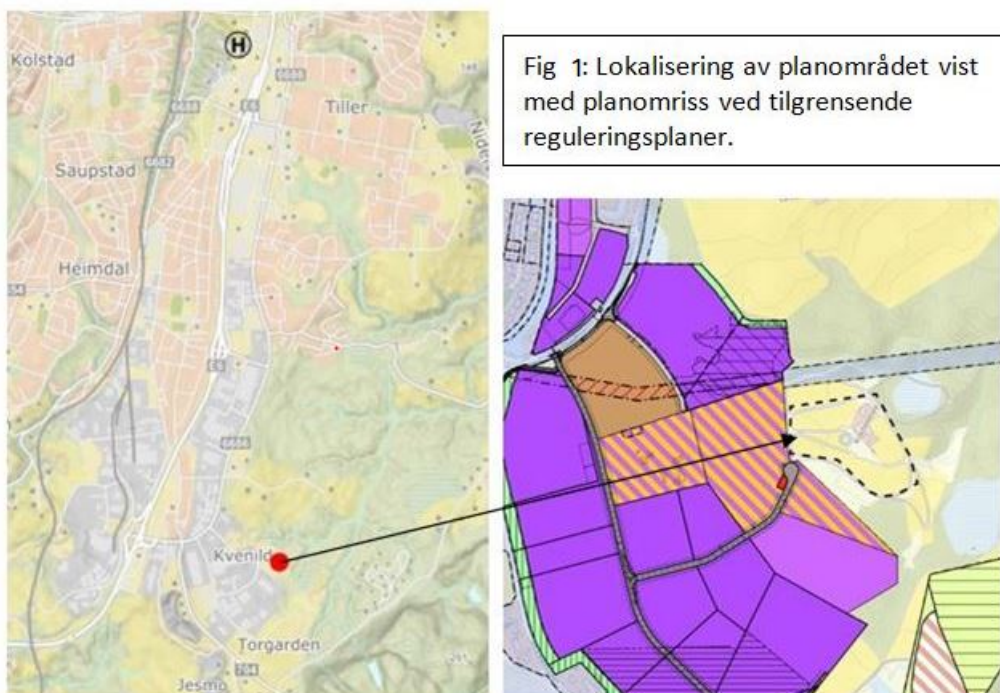
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS (pka) som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Granitt og Betong AS.

Det ble innsendt komplett materiale 21.05.19, men behandling ble stoppet 26.6.19 pga. vesentlige mangler i geoteknisk rapport. Komplett planforslag forelå 12.3.2020.

Hensikten med planen er å regulere området, som tidligere ikke er regulert, til arealkrevende næringsbebyggelse i tråd med omkringliggende overordnede planer, og i samsvar med regulerte nabotomter. Området reguleres for utbygging i henhold til arealdisponert formål; *Næringsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) og Kommunedelplanen for Tiller, k20110003. Området reguleres for bebyggelse til industri/lager, med en samlet utnyttelse på minimum 100 % BRA.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Området er en del av N7 i KPA som er disponert til næringsformål. I hovedsak er området omkranset av LNFR. For tema som ikke inngår i kommunedelplanen for Tiller, vil kommuneplanens bestemmelser være gjeldende.

Aktuelle bestemmelser knyttet til planområdet i KPA:

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. (§34.1)

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140% BRA. Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.

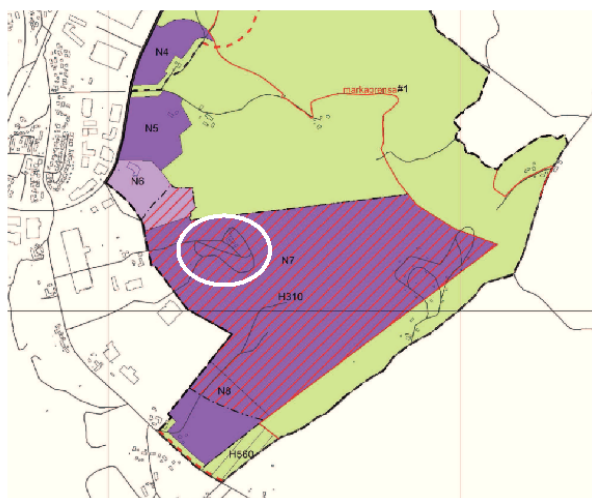
Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnyttning av tomta. (§34.4)

KPA gir ingen bestemmelser til parkering tilknyttet formålet. Trondheim kommunes parkeringsveileder anbefaler min/maks 0,3- 0,8 parkeringsplasser pr. 100m BRA for bil og 0,2 pr. 100m² BRA for sykkel.

I kommunedelplanen for Tiller (2015) er planområdet vist som "fremtidig næringsbebyggelse". Det ligger nært knyttet opp til dagens næringsbebyggelse i vest, og LNFR- område i øst. Området for fremtidig næringsbebyggelse ligger inntil markagrensa.

Området ligger innenfor "Fareområde ras og skredfare".

Planområdet inngår i et større felt som i KPA er omdisponert fra LNFR- område til næringsbebyggelse, for å gi plass for arealkrevende industri- og lagervirksomhet.



Figur 2: Utsnitt fra Kommunedelplanen for Tiller (k20110003). Planområdet er merket med hvit sirkel.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål (N7) i kommunedelplanen:

Matjord skal ivaretas forsvarlig i tråd med krav fra landbruksmyndigheten (§4.3)

I næringsbebyggelse N7 tillates ikke etablert noen form for handel (§8.2)

For næringsområdene N6, N7 og N8 skal byggehøyde tilpasses slik at bygninger ikke kan ses fra Klett. Overvannshåndtering som også omfatter grønne tak skal ivaretas (§8.6)

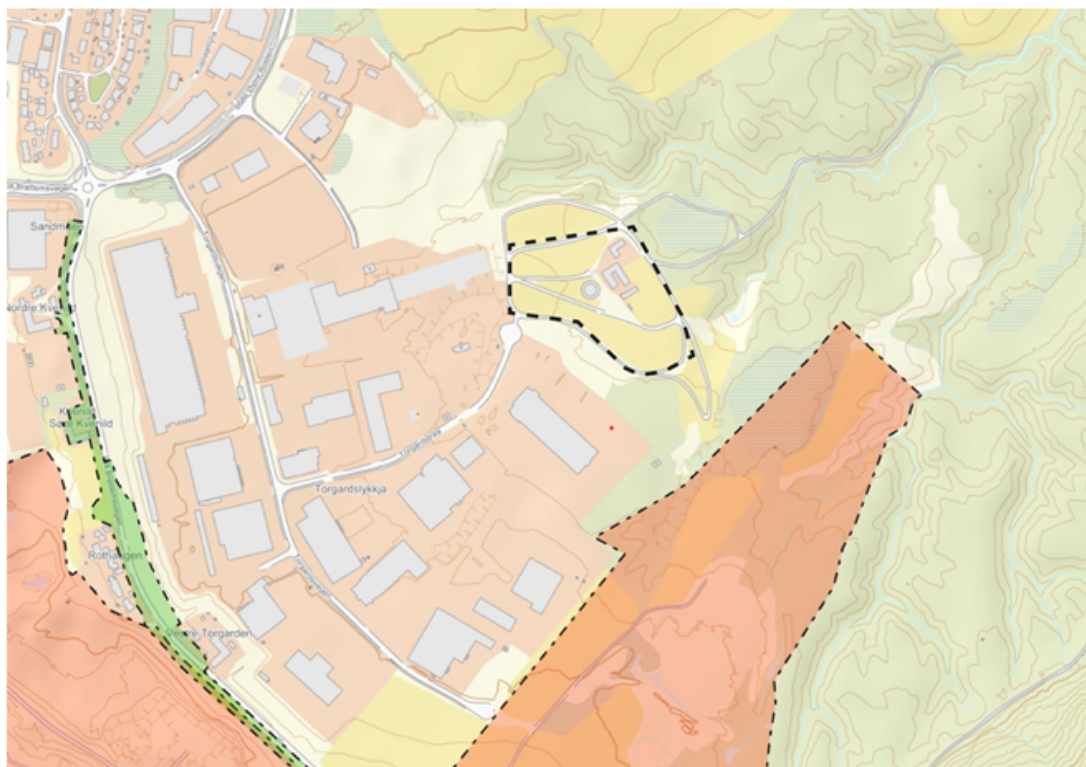
Utbygging av næringsområdet N7 skal skje etappevis fra Brøttemsvegen og østover (§8.7)

Ved regulering av N7 skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til gjeldende retningslinjer for bygging i områder med ras- og skredfare. (§13.1)

Tiltak i næringsområdene N7 og N8 kan ikke tas i bruk før det er etablert en rundkjøring øst for Sandmokrysset og en rundkjøring, eller annen trafikkforbedrende løsning i samråd med Statens Vegvesen, vest for Sandmokrysset (§14.1)

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommen 313/2, er på 35,53 daa og ligger i grunnkretsen Torgård, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet er ikke tidligere regulert. Planområdet grenser til flere nylig vedtatte reguleringsplaner som har omregulert området til næringsbebyggelse. Det er flere pågående detaljreguleringer i nærområdet, se figur 1 og 3.



Figur 3 Nord for planområdet er det oppstartet detaljregulering (Torgård, del av gnr/bnr 310/1 og 310/2, r20150033), Furuåsen, gnr 312, bm 1 og 10,, Detaljregulering av Fv 704 Sandmoen - Røddekrysset. (r20180021)

Dagens arealbruk

På planområdet er det i dag gårdsbebyggelse som tidligere ble benyttet til hestedrift. Eksisterende bebyggelse er registrert på to adresser; Kvenhildstrøa 51 og 53 og registrert med tre landbruksbygninger og et våningshus.

Topografi og landskap

Området er i utkanten av tettstedet på Tiller, og inngår i den sør-elen av Heimdalsplatået. Planområdet er tilnærmet plant, med et minimalt fall fra vest mot øst (helning 1.20 eller slakere). Området har gode solforhold. Landskapet er åpent, noe som gjør området vindutsatt.

I vest grenser planområdet til relativt nye utbygde områder for næringsvirksomhet. I øst og nordøst dyrket mark og skogbruk.



Figur 4: Planområdet til venstre i 2010, til høyre i 2018. Torgårdsletta har fått næringsbebyggelse, i tråd med kommunedelplanen. Foreløpig planområde markert med hvit stiplet linje (kilde: Norkart)

Grunnforhold

Planområdet ligger i kvikkleiresone 227 Kvenildstrøa. Kvikkleiresonen er klassifisert med faregrad høy og risikoklasse 3. Planområdet ligger i nærheten av ravinedaler og skredgroper. Grunnen innenfor planområdet består av et tørrskorpelag, og stedvis fyllmasser, med mektighet på 3,5 – 5 m. Under tørrskorpelaget er det middels fast leire. Det er påvist kvikkleire ca. 12 m under terrenget, i østre del av planområdet er kvikkleire påvist 7,5 – 8 m under terrenget. Eldre undersøkelser på planområdet ble avsluttet ved 14 m dybde, hvor det var meget sensitiv leire. De nyeste grunnundersøkelsene tyder på lignende grunnforhold.

Nord for planområdet er grunnforholdene de samme som på planområdet. Ravinedalen er ca. 10 – 14 m dyp og kvikkleirelaget ligger ca. 4 – 10 m under ravinebunnen. Alle grunnundersøkelser tyder på at det er et sammenhengende lag av kvikkleire i kotehøyde + 117 - 125 m. Lagets tykkelse er rundt 10 – 24 m og det ligger ca. 10 – 16 m under terreng. I ravinedalen ligger det kvikkleire 4 – 10 m under terreng. Dybde til berggrunn er ikke kjent da alle boringene er avsluttet i leire eller antatt morene.

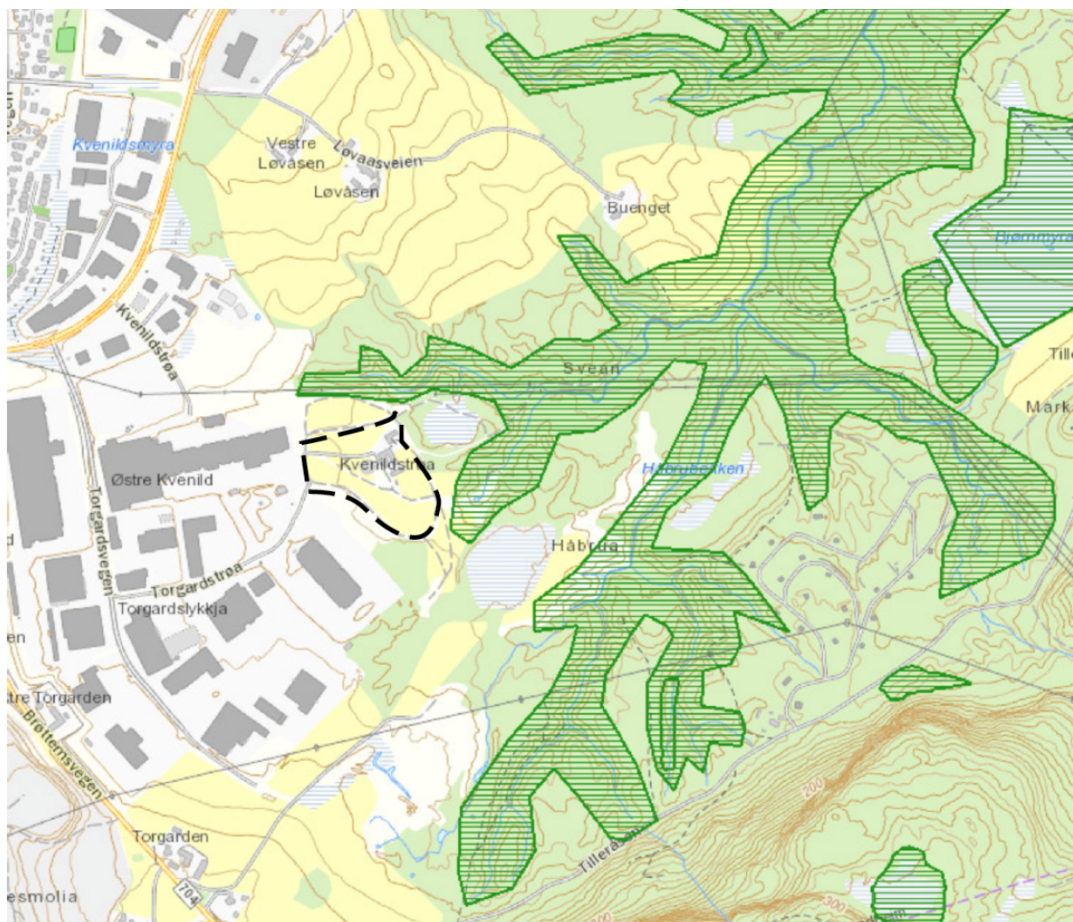
Naturforhold

Området er ikke registrert som spesielt verdifullt i kommunens temaplan for biologisk mangfold. Det er heller ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken av sårbare arter. I planområdet er det kartlagt forekomster av heipiplerke og gråtrost som er klassifisert som arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Nord og øst for planområdet er en 2 km lang og flere hundre meter bred ravinedal. Ravinedalen har verdien A «Svært viktig» Lokaliteten har fått sin verneverdi først og fremst for sin størrelse.

«Lokaliteten omfatter et stort og ganske intakt ravinesystem sør for Tiller og nord for Våttåsen. Ravinesystemet er gjennomgående ikke særlig dypt, ofte er det snakk om bare 10-20 meter, og kantene er i varierende grad bratte eller mer slake. For det meste forsvinner ravinegreinene gradvis og det er i liten grad snakk om skarpe overganger mot flate terrasser. Miljøet avgrenses derfor noe diffust mot flere kanter, særlig i vest og sør, litt skarpere mot øst, samt at en kryssende veg er brukt som grense i nord. Det er relativt forgreinet i tydelige bekkedaler og har i liten grad små sideraviner.»
(Naturbase).

Det viktigste for å ivareta naturverdiene i ravinedalen er å unngå utbygging, vegutbygging og andre fysiske inngrep.



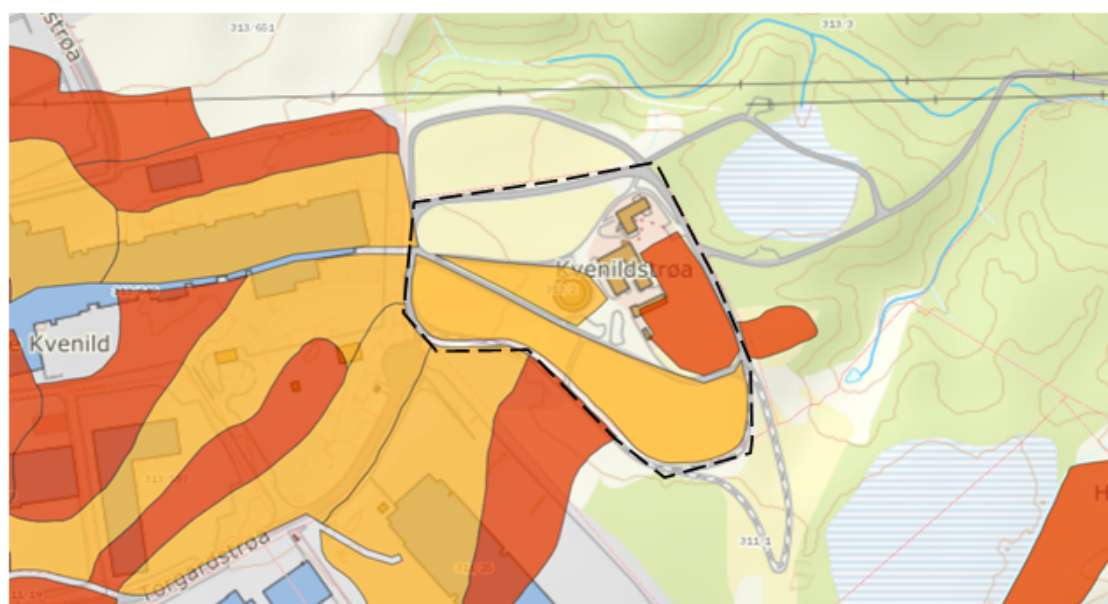
Figur 5: Utsnitt fra Naturbase

Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Det meste av planområdet er benyttet til jordbruk hvor det ikke er registrert barnetråkk- eller lek.

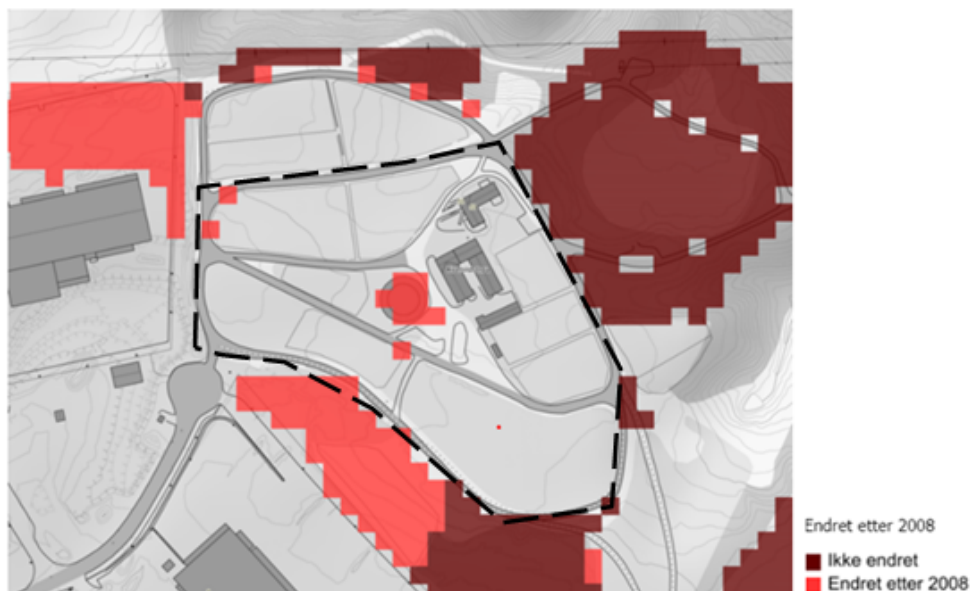
Landbruk

Større deler av planområdet er klassifisert med svært god (markert med rødt) eller god (markert med oransje) jordkvalitet.



Figur 6: Jordkvalitet, kilde: Miljostatus.no

Mindre deler av planområdet består av dyrkbar jord – endret etter 2008.



Figur 7: Dyrkbar jord, kilde Norsk institutt for Bioøkonomi

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Trafikkforhold

Planområdet ligger ca. en kilometer fra E6, og ca. 15 minutter med bil fra Trondheim sentrum. Vest for planområdet går veien Østre Rosten (FV 704 - ÅDT 7540 og FV 6686 - ÅDT 10680). Hovedatkomst til området er via Torgardsvegen og Torgardstrøa. Torgardsvegen er felles adkomst for all virksomhet i næringsområdet. Registrerte tall for Torgardsvegen er ÅDT 3200 (Tallene er hentet fra 2018, før Hårstadkrysset åpnet, se mer info i trafikkanalyse som følger planen).

Det er utført trafikkanalyse for kapasitetsberegning med konsekvenser for hovedvegnett og Torgardsvegen. Avvikling i krysset er i dag akseptabel, men ved større fremtidige økninger i trafikk kan krysset få kapasitetsproblemer.

Støy

Det er ikke registrert støy på planområdet i henhold til kommunens støysonekart.

Luftforurensning

Målinger fra Tiller viser at luftkvaliteten er svært god 98% av årets timer. 73 timer i året er målt til dårlig og 53 timer svært dårlig. Hovedårsaken til dårlig luftkvalitet på målepunktet var svevestøv fra veislitasje.

Kollektivtilbud

Det er middels god kollektivdekning i området. Nærmeste holdeplass til planområdet er Sandmoen, som ligger i Østre Rosten, cirka 620 meter fra planområdet. Denne betjenes av rute 46, 16, 19 og 47. Rute 46 går 6 ganger i rush i hver retning mellom Sandmoen og sentrum, og fire ganger i timen utenom rush. Rute 16 går mellom Vikelvvegen på Ranheim og Sandmoen, og er en

arbeidsrute med 1-2 avganger om morgenen og 3 avganger om ettermiddagen. Rute 19 mellom Pirbadet og Sandmoen via St. Olavs hospital, Byåsen, Flatåsen og City Syd har to avganger i rush og to utenom rush.

Holdeplass i Brøttensvegen betjenes av rute 47. Rute 47 går mellom Trondheim sentralstasjon og Klæbu 5 ganger i timen i rush i retning Trondheim sentralstasjon om morgenen, og 5 ganger i retning Klæbu om ettermiddagen. Utenom rush går bussen til City Syd som matebuss til rute 46 til sentrum.

Gang og sykkel

Planområdet har gang- og sykkelatkomst fra Østre Rosten som har gang-/ og sykkelfelt på begge sider av veien. Det er fortau langs Torgardsvegen og Torgarstrøa helt fram til snuplass ved planområdet.

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er ikke avsatt eget område til eventuell nettstasjon.

Beskrivelse av planforslaget

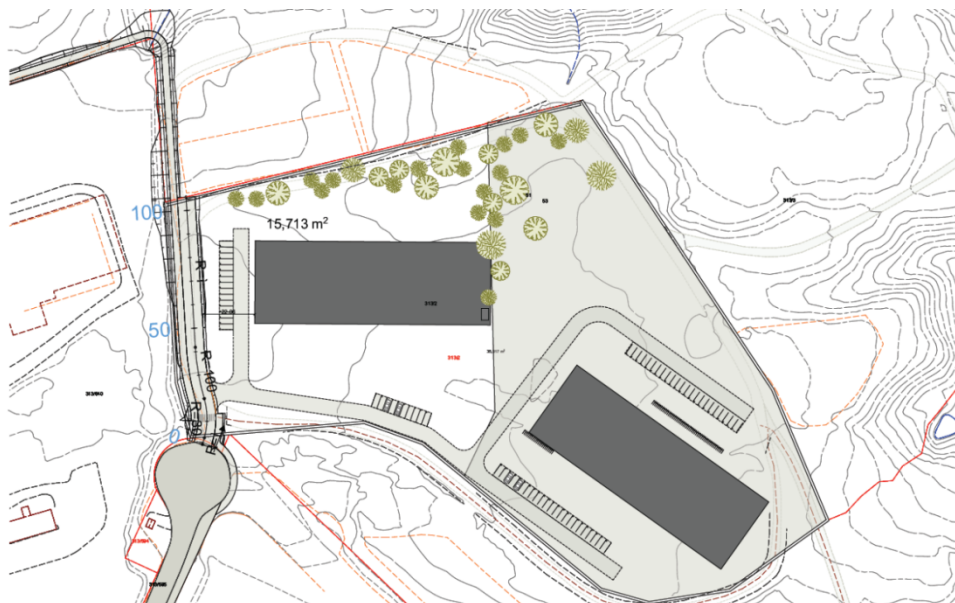
Hovedformål

Planens hovedformål er å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse og opprettelse av næringsbebyggelse i henhold til kommunedelplanen for Tiller og KPA (2012-2024). Planlagt bebyggelse skal benyttes til innvendig/utvendig lager med tilhørende driftsbygninger.

Forslag til utbyggingsstruktur

Det er planlagt to drifts- og lagerbygninger på totalt inntil 7000 m² grunnflate. Bebyggelsen planlegges i to byggetrinn, der tomtens vestre del skal bebygges først.

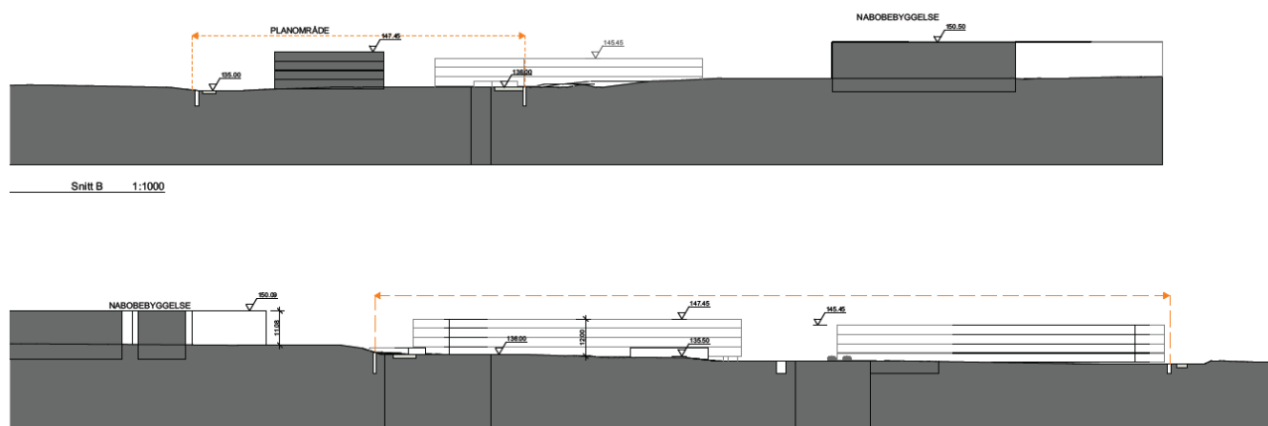
Bebyggelsen plasseres langs foreslått atkomstvei sør i planområdet, som er hensiktsmessig ut fra tomtens geometri og utstrekning. Byggegrenser settes 4 meter fra tomtegrensen, bortsett fra i vest, der byggegrensen settes til 10 m for å kunne ta høyde for adkomstvei til tilgrensende tomter i nordvest.



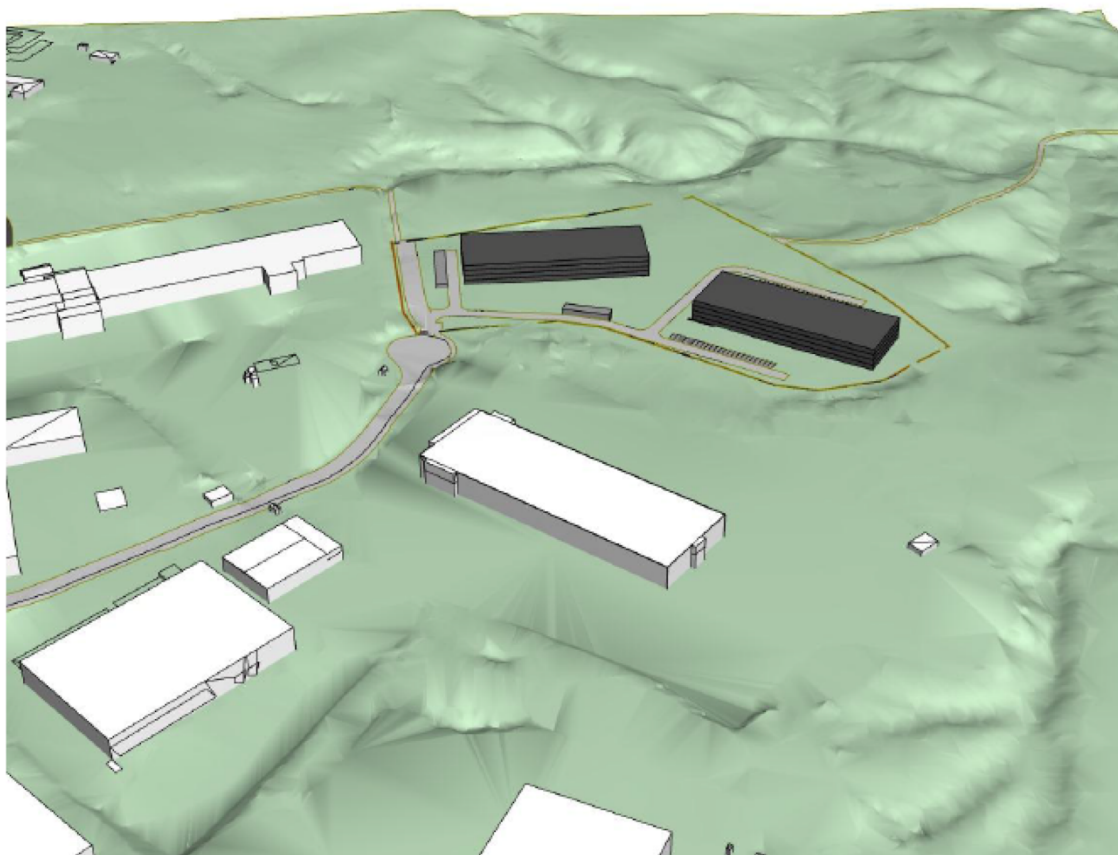
Figur 9: Illustrasjon av mulig utbygging

Bebyggelsens høyde

Maksimal gesimshøyde er vist på kotehøyde 147.45 som tilsvarer 15 m over planert terreng, i tråd med omkringliggende næringsbebygging.



Figur 10: Snitt viser bebyggelsen i maks tillatt byggehøyde



Figur 11: Planlagt bebyggelse i sort, eksisterende i hvit. Planområdet sett fra sør-vest og sør-øst, med Torgardstrøa som adkomstveg.

Grad av utnyttning

Planforslaget reguleres til minimum utnyttelse 100% BRA. Lagerbygningene planlegges med høy takhøyde slik at tenkte plan hver 3. meter medregnes i arealet.

Parkering og varelevering

Det skal tilrettelegges for trafiksikker og effektiv adkomst. Varelevering og parkering er plassert på egne områder i direkte tilknytning til lagerbygningene, adskilt fra atkomstveien sør i området.

Det tillates maksimalt 0,2 p-plass for bil per 100 m² BRA. Planforslaget legger opp til lavere parkeringsdekning enn som angitt i kommunens parkeringsveileder. Dette begrunnes med at planforslaget legger opp til lagervirksomhet og få arbeidsplasser i forhold til totalt areal.

Trafikk

Hovedatkomst til planområdet er fra Torgardstrøa via Torgardsvegen. Det er i dag tilrettelagt for gående med fortau fram til avkjørsel til Postnord som ligger midt i eksisterende snuplass ved planområdet. Planforslaget regulerer kjøreveg og gang/sykkelveg videre fra snuplassen og gjennom planområdet i nord. Denne skal benyttes som adkomst til planområdet, men kan også benyttes av eiendommer i nord ved videre utvikling.

Vann og avløp

Planforslaget tilknyttes eksisterende opparbeidet VA –anlegg. Notatet som følger planen omhandler overordnede løsninger for vann, overvann og spillvann.

Nord for planområdet er det i dag en etablert flomvei. Dersom tiltak berører kartlagte flomveier, skal konsekvenser kartlegges. Reguleringsbestemmelser setter krav om en detaljert VA- plan før igangsettelse av tiltak.

Renovasjon

Renovasjon skal løses på egen tomt.

Virkninger av planforslaget

Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med KPA 2012-2024, og kommunedelplanen for Tiller som viser planområdet brukt til fremtidig næringsbebyggelse. Kommunedelplanen spesifiserer at utbygging av næringsbebyggelse skal skje fra Brøttemsvegen og østover. Tilgrensende områder i vest er nå utbygd til næringsbebyggelse så planforslaget vil være i tråd med denne bestemmelsen og områdets karakter.

KPA stiller minstekrav på 140% BRA utnyttelse av næringsområder med god kollektivdekning og god tilgjengelighet for fotgjengere. Grunnet beliggenhet og tilstøtende områders utnyttelse, foreslås minimums BRA satt til 100%, og maksimums BRA 120 %.

Stedets karakter, byform og estetikk

Lagerbygninger med stor grunnflate og tilhørende harde overflater med parkering vil være i tråd med funksjon til øvrig bebyggelse i området. Tiltak etter planen forutsetter at eksisterende bebyggelse skal rives.

Omkringliggende bebyggelse er plassert som en følge av atkomstveier eller teiggrensere. Planforslaget legger opp til at intern atkomstvei blir lagt sør på området og at bebyggelsen legges langs denne. Dette grepet vil da være i tråd med næringsområdet forøvrig.

Planlagt bebyggelse vil ikke kunne ses fra Klett.

Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

Grunnforhold

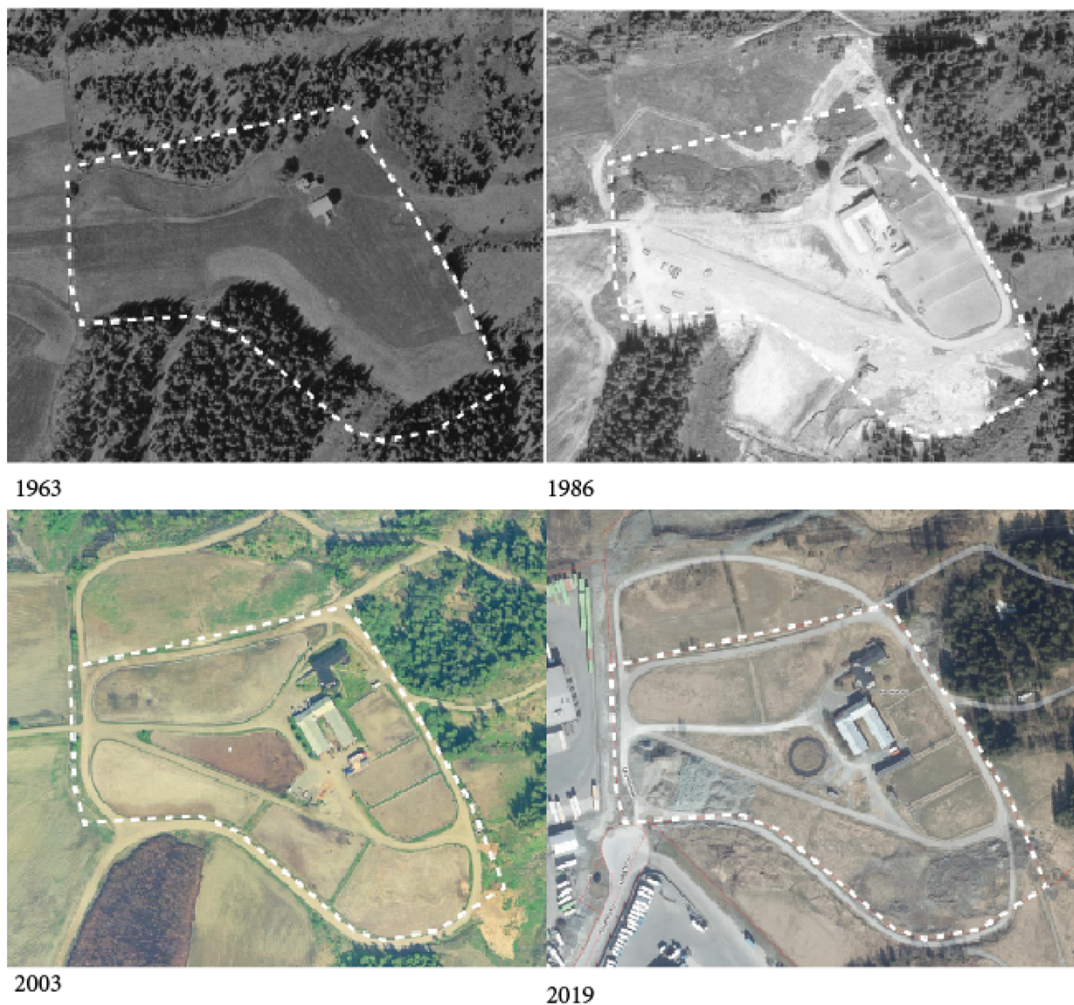
Planlagt utbygging er gjennomførbar, forutsatt at bebyggelsen er plassert som vist i illustrasjonen og at den nordre delen av planområdet ikke utbygges før stabiliserende tiltak i ravinedalen er gjennomført i forkant. Videre planlegging og prosjektering må utføres i nært samarbeid med geotekniker (RIG). Utbyggingen bidrar verken positivt eller negativt på områdestabiliteten fordi bygningene er planlagt relativt langt fra skråningstoppen. Det er gjennomført tredjeparts kontroll av vurderingen.

Forhold til krav i Naturmangfoldsloven og naturmiljø

Planforslaget er ikke i strid med Naturmangfoldsloven. Planområdet ligger nært knyttet opp til en ravinedal. Utbyggingen av første trinn vil ikke føre til fysiske inngrep i ravinedalen. Ved utbygging av trinn 2, vil det først gjennomføres stabiliserende tiltak i ravinedalen. Det pågår et samarbeid mellom Trondheim kommunen og flere utbyggere i området for å stabilisere slik at areal vist som næring i KPA kan utbygges. Det er vurdert at deler av ravinedalen må fylles igjen.

Dyrkbar jord

I de siste 20 årene er planområdet benyttet som inngjerdet treningsområde for hester. Forslagstillers vurdering er at planområdet har lav verdi for matjord. Vurdering og håndtering matjordressurser er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.



Trafikkforhold/kollektivtrafikk

Planområdet er nært tilknyttet hovedvegnettet og eksisterende hovedsykkelnett, og planforslaget sikrer gode ferdselsforbindelser for mange trafikanter.

Trafikkanalyse fra Rambøll viser at utbygging av planområdet medfører økt forsinkelse for trafikk som skal ut fra Torgardsvegen, og for venstresvingende trafikk fra Østre Rosten og inn mot Torgardsvegen. I tillegg bidrar økt trafikk fra planområdet til Østre Rosten til økte forsinkelser for sørgående trafikk langs Østre Rosten. Ved full utbygging av hele Torgård-området vil det trolig være aktuelt å gjennomføre større tiltak som endring av krysstypen og/ eller en ekstra adkomst til planområdet. Trafikkanalysen konkluderer med at planlagt trafikk fra planområdet sannsynlig ikke vil føre til behov for tiltak i krysset.

Trafikkanalysen har tatt høyde for en parkeringsdekning på maksimalt 142 plasser. Ved maksimal utbygging gir planbestemmelsen rom for maksimalt 71 parkeringsplasser, og vil derfor ha en langt lavere trafikkmengde enn det rapporten har tatt høyde for. Rapporten påpeker i tillegg at trafikkavviklingen er bedre enn antatt etter at Hårstadkrysset er åpnet for trafikk (Hårstadkrysset er åpnet i etterkant av utførte tellinger).

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert at barn og unges interesser blir berørt av planforslaget.

Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Planforslaget legger til rette for økt fortetting av arealkrevende virksomhet utenfor bykjernen, i et område som er avsatt til ønsket reguleringsformål. For å begrense privatbilbruk er parkeringskravene for privatbil satt under grensen for hva parkeringsnormen anbefaler.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og varslet 08.11.2018. Det kom 4 uttalelser til planoppstart, disse er ivarettatt i planforslaget. Planen var til offentlig ettersyn etter delegert vedtak 30.04.2020, med en merknadsfrist 22.06.2020. Det kom inn seks merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag (15.06.2020) fremmer innsigelse til reguleringsplanen. Det må tas inn minimumskrav til arealutnyttelsen som imøtekommer føringene i SPR-BATP om en kompakt og effektiv utbygging. Faglig råd om at maksimumskravet må økes.

Forslagstillers kommentar: *Minimumskrav kan inngå i bestemmelsene. Vi foreslår at minimumskravet settes til BRA 100 %. Vi foreslår at arealutnyttelsen settes til maksimum BRA 120 %. Det gir en minimum BRA som ligger langt i overkant av arealutnyttelsen for tilstøttende planer, og vil etter vår mening imøtekomme føringer i Statlig planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette er også en utnyttelse vi mener ligger maksimalt av hva tomten tåler, både med hensyn til omkringliggende bebyggelse, og geotekniske utfordringer.*

Kommunedirektørens kommentar: *Forslagstillers forslag er oversendt Fylkesmannen som bekrefter at bestemmelse om et minimumskrav til arealutnyttelse på 100 % BRA vil imøtekomme Fylkesmannens innsigelse til planen. De er positive til at maksimumskravet er økt til 120 % BRA. Bestemmelsene er oppdatert.*

Statens vegvesen (15.05.2020) etterlyser et større tidsperspektiv i trafikkanalysen som følger planforslaget.

Forslagstillers kommentar: *Trafikkanalysen blir oppdatert med et større tidsperspektiv.*

Kommunedirektørens kommentar: *Trondheim kommune mottok 24.08.20 en oppdatert trafikkanalyse som følger planforslaget til sluttbehandling.*

PostNord AS (22.06.2020) er positiv til utbyggingen i området, men er bekymret for infrastrukturen i området, med framkommeligheten på Torgårdsvegen.

Forslagstillers kommentar: *Det er utarbeidet en trafikkanalyse som følger planen. Denne påpeker utfordringer i krysset, men at gjennomføringen er ok. Planforslaget vil sette marginale krav til*

parkering for å minske biltrafikken inn i området, samt tilrettelegge for god tilkomst for buss.

Kommunedirektørens kommentar: Ved full utbygging av hele Torgård-området vil det trolig være behov for å gjennomføre større tiltak som endring av krysstyppe og/ eller en ekstra adkomst til næringsområdet. Det er vurdert at før det foreligger en overordnet strategi for dette, kan det ikke pålegges en enkelt utbygger, da krysset har kapasitet til enkelt utbyggingen i dette tilfelle.

Statskraft Varme AS (22.06.2020) bekrefter at området er aktuelt for forsyning av fjervarme.

Forslagstillers kommentar: I videre prosjektering vil det vurderes fjernvarme for området.

Kommunedirektørens kommentar: Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal tilknyttes dette. Fjernvarme kan også brukes i byggefasen til for eksempel byggtørk. Fossil- og utslippsfrie bygge- og anleggsplasser er en viktig satsing for å nå målene i kommunens klimaplan.

Tensio TS AS (17.06.2020) påpeker at det må settes av plass til strømforsyning på eiendommen. Plassering, og type må godkjennes av Tensio TS AS.

Forslagstillers kommentar: Det er plass for eventuelle trafo på egen tomt. Foreslår å utvide bestemmelsene med: energiforsyningsanlegg skal om nødvendig kunne plasseres på egen tomt.

Kommunedirektørens kommentar: Det må settes av areal innenfor planområdet. Bestemmelsen er endret til: Energiforsyningsanlegg skal plasseres innenfor egen tomt

Trøndelag fylkekommune (brev datert 30.06.2020) vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.