



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Bystyrets vedtak av 04.04.2024:

Svenskjordet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS senest datert 12.02.2024 med bestemmelser senest datert 06.03.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 06.03.2024, med følgende endringer:

** Maksimum parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse reduseres til 0,6. Tredje avsnitt under § 4.2.5 Parkering strykes.*

** Nytt avsnitt under § 4.2.5 Parkering: "Minimum 1 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for bildeling."*

** "Øvrige areal innenfor formålet skal tilsås og beplantes etter ferdigstilling." legges til i første avsnitt under § 5.4 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF).*

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

Flertallsmerknaden - V, MDG, H, Ap, KrF, SP, PP U, SV, R: Utbygging av Svenskjordet til næringsformål vil komme til å dominere utsynet til etablerte boligområder, og i stor grad prege hvordan området vil framstå. Det er viktig at det også for næringsbygg legges vekt på at fasader ikke framstår for kalde og massive, men også innehar estetiske kvaliteter som kan bidra positivt til området som helhet. Bystyret vil legge vekt på at dette hensynet i særlig grad ivaretas akkurat her.

Avvik

Det er avvik mellom planbeskrivelsen og vedtaket. Avvikene omhandler følgende temaer:

Parkering

Maksimum parkeringsplasser pr. 100m² reduseres, krav til at parkering for ansatte skal skje innomhus tas vekk, og det stilles krav til parkeringsplasser for bildeling.

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)

Det stilles krav til etablering av vegetasjon etter ferdigstilling i øvrige arealer innenfor formålet.

Estetiske kvaliteter

Det stilles krav til at estetiske kvaliteter på fasader i særlig grad ivaretas, med hensyn til etablerte boligområder og området som helhet.

Detaljregulering av Gnr/bnr 16/374 og del av 16/418, Svenskjordet, detaljregulering (21/135), sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.03.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 04.04.2024

Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 09.04.2024

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Mala Utvikling AS.

Komplett planforslag forelå 08.06.2023, saken er deretter komplettert med revidert plankart 29.06.2023 samt reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse 13.07.2023.

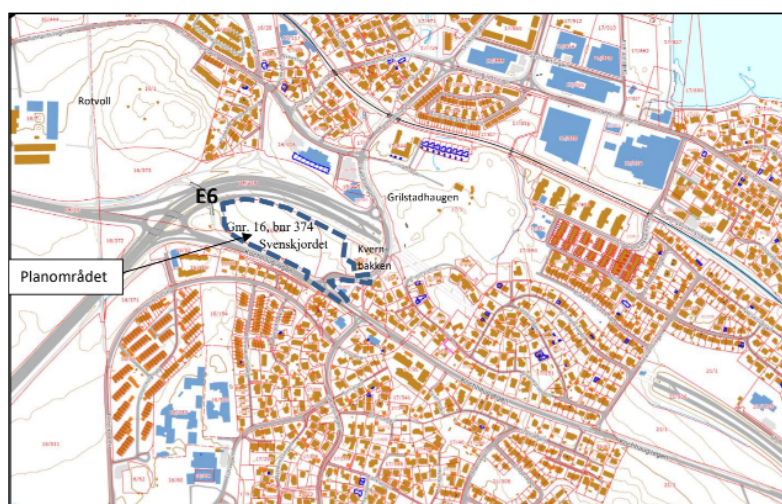
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse og sortere omtalen av planforslaget bedre.

Hensikten med planen er å utvikle næringsområde mellom E6 i nord og FV950 i sør, mellom bydelene Jakobsli/Charlottenlund og Nedre Charlottenlund. Planen legger til rette for næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, lett industri, håndverksbedrifter og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter, verksted og servicefunksjoner, agentur/engros samt tilhørende kontorer for disse virksomhetene.

Planområdet utgjør 37,6 dekar (daa), av dette er 25,9 daa avsatt til næringsbebyggelse.

Det forutsettes riktig utnyttelse ut ifra hva som vil være hensiktsmessig for de bedriftene som skal etableres i området.

Planområdets lokalisering rett ved hovedvegnettet gir lett tilgang til store deler av Trondheim og regionen.



Figur 1: Oversiktskart med planens lokalisering og avgrensning

Planstatus

Overordnede planer (Kommuneplan, kommunedelplan)

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll fra 2005 omfatter planområdet og gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kommuneplanens bestemmelser om parkering, uterom og næringsformål gjelder foran kommunedelplanen. I kommunedelplanen er Svenskjordet vist som LNF-område. I kommuneplanens arealdel er området vist som LNRF og næringsvirksomhet. I begge planene er Villa Kvernbakken vist som boligområde.

I kommuneplanen er blant annet følgende bestemmelser relevante for denne planen:

- Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.
- Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. Minimum %BRA =140 % i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning.
- Maksimalt 20% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

I forslag til ny kommuneplanens arealdel (2022-2034) opprettholdes Svenskjordet til næringsbebyggelse. I planforslaget for Svenskjordet er det søkt en tilpasning til bestemmelser i forslag til ny arealdel.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll Kilde: Trondheim kommune



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024

Reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor og / eller grenser til flere reguleringsplaner. For reguleringsplanene som er vedtatt før 01.10.2011, vil overordnet plan sine bestemmelser være gjeldende.

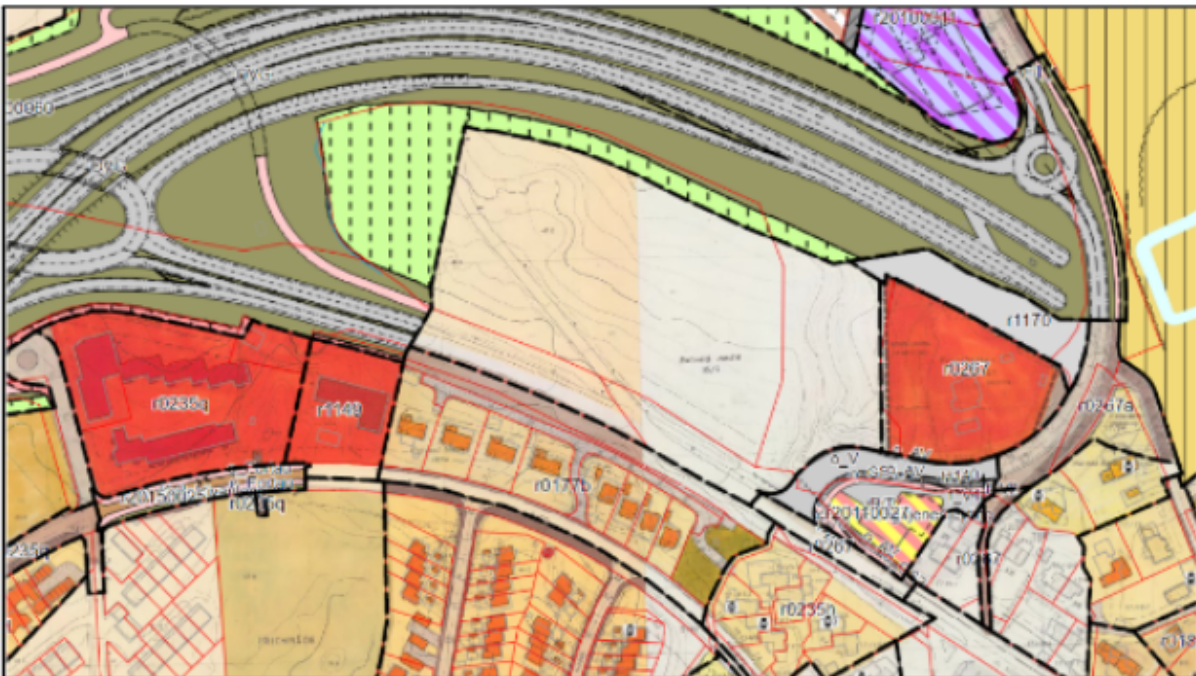
Planområdet inkluderer og erstatter deler av følgende planer:

- r20100060 – Riksveg Gildheim-Grillstad, fra 2011.

- Areal som påvirkes av planarbeidet er jordbruk.
- r20110027 – Grilstadvegen 1, fra 2013.
Areal som påvirkes av planarbeidet: kjøreveg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg.
- r0267 – Reguleringsplan for ny E6 Rotvoll – Reppe, fra 1987.
Areal som påvirkes av planarbeidet: boligbebyggelse.
- r1170 – E6-øst fra Nidelv bru til Grilstad fra 2003.
Areal som påvirkes av planarbeidet: annen veggrunn.

Planområdet grenser til

- r0267a - Endring av reguleringsplan for E6 Rotvoll – Reppe; omlegging av Grilstadvegen ved Kvernbekken
- r0235h - Endret reguleringsplan for Furuveien 4 med tilgrensende arealer
- r0177b – Rotvoll Nedre, gnr. 16/4 Hørløck veg



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner. Kilde: Trondheim kommune

Statlige og kommunale retningslinjer/rammer/føringer

De viktigste overordnede planene og retningslinjene til planområdet er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter.

Viktige temaplaner for planarbeidet:

- Trafikksikkerhetsplan 2020 – 2024
- Kulturminner og kulturmiljø 2013 – 2025

- Sykkelstrategi for Trondheim 2014 – 2025
- Handlingsplan mot støy i Trondheim 2018 – 2023
- Byutviklingsstrategi for Trondheim – Strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050
- Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen (IKAP)
- Byvekstavtalen 2023-2029

Trøndelagsplanen 2019-2030 og Regional planstrategi for fylkestingsperioden 2020-2023 gir føringer for planområdets bidrag til Trøndelag.

Planprogram / Krav til konsekvensutredning

Bygningsrådet fastsatte planprogram for detaljregulering av Svenskjordet 07.09.2021, sak 219/21. Fordi planen omfatter næringsbygg over 15 000 m², utløses krav til konsekvensutredning (KU), jf. § 6 b, vedlegg 1 punkt 24 i Forskrift for konsekvensutredninger (fra 1.7.2017). I tillegg vurderes virkningen av tiltaket på omgivelsene som betydningsfull siden det er en stor bygningsmasse som skal etableres i et visuelt åpent landskapsrom med nærhet til fredet bebyggelse, boligbebyggelse og vernet kulturlandskap (Rotvoll).

Planprogrammet beskriver relevante tema/problemstillinger som skal utredes da tiltak i plan kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet ligger til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning. Konsekvensutredningen inngår i planbeskrivelsen, og aktuelle beslutningsrelevante tema er utredet i henhold til metoder beskrevet i planprogrammet.

Forhold til/ avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og nasjonale føringer for tettstedsutvikling.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at krav til minimum parkeringsdekning for sykkel heves fra 0,2 til 0,3 pr.100 m² BRA bebyggelse.

På grunn av tilpassing til trafikkavvikling i området vil grad av utnytting være maksimum %BRA=140%, som er minimumskravet i kommuneplanen arealdel i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og med god kollektivdekning.

Forslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan r20100060, der deler av området er regulert til landbruk. I områder avsatt til LNF gjelder reguleringsplanen foran KPA (jfr. KPA § 2.1). Vestre del av nytt planområde er ikke i tråd med LNF-formålet.

Særskilte problemstillinger.

Planområdet er lokalisert i et allerede tungt trafikkert område. Nytt tiltak må hensynta og tilpasses omkringliggende vegstrukturer, samt sikre framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter.

Planforslagets tiltak skal tilpasses omkringliggende landskap samt hensynta fredet bebyggelse «Villa Kvernbakken» og boligbebyggelse sør for Kochhaugvegen.

I *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimregionen* er Svenskjordet Øst beskrevet under arealer som skal være tilgjengelig på kortere sikt. Svenskjordet Øst omtales som næringsareal for lokalvirksomheter og lager- og industrivirksomheter.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- Hele gnr. 16, bnr. 374; Svenskjordet øst; næringsformål.
- Del av gnr. 16, bnr. 43, 126, 418 og 553; samferdselsformål.
- Del av gnr. 17, bnr. 12; Villa Kvernbakken; boligformål.
- Del av gnr. 17, bnr. 661; Grilstadvegen; samferdselsformål.

Beliggenhet, karakter og dagens bruk.

Området ligger i østre del av Trondheim kommune, mellom Ranheim i nord og Charlottenlund i sør. Området avgrenses av E6 i nord og vest, Kochhaugvegen i sør og Grilstadvegen i øst.

Planområdet innbefatter også søndre del av Grilstadvegen og deler av Grilstadveg 4 (gnr. 17, bnr.12).

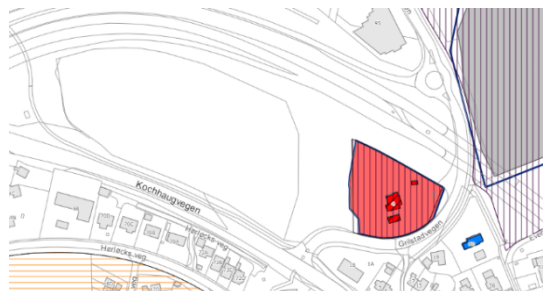
Området er preget av et åpent landskapsrom med E6 mot nord og vest. Mot øst ligger Villa Kvernbakken og Grilstad Gård som er vernet kulturmiljøer. Nærmest planområdet i sør ligger et variert boligmiljø bestående av eneboliger, rekkehus og lavblokker, mens eiendommene i sørøst er boligtomter, forretninger og næringseiendommer.

Hovedeiendommen innenfor foreslått planavgrensning benyttes pr. 2022 til ferdigplenproduksjon (korn i 2023) og utgjør om lag 25 dekar. Nabotomt i øst på 7 dekar er blant annet brukt som riggområde og oppstillingsplass for grunneier.

Landskap, kulturminner og kulturmiljø

Landskapet i området oppleves forholdsvis åpent på grunn av flere grøntdrag og småhusbebyggelse med grønne utearealer, men preges av E6 og andre vegsystem. Planområdet er hellende fra Kochhaugvegen nord / nordøstover mot E6. Dagens terreng ligger fallende mellom ca. kote +58 og +35.

Området har gode solforhold gjennom mesteparten av året. Boligbebyggelsen på nordsiden av Kochhaugvegen er ikke av en slik høyde at de vil gi slagskygge. Øvre Charlottenlund ligger noe opp i terrenget, og bebyggelsen avgrenses av jorder i nordvest og sørøst. Deler av området er preget av kulturlandskapet Rotvoll og Villa Kvernbakken.

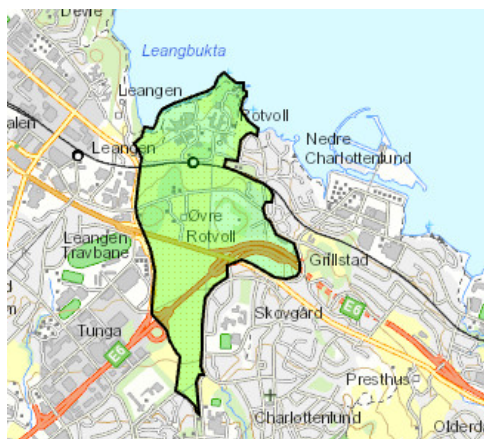


Figur 4: Villa Kvernbakken i kulturminnekartet. Kilde: Trondheim kommune

Villa Kvernbakken er fredet etter kulturminneloven. Bebyggelsen består av et våningshus, uthus og dokkehus.

Natur og miljøverdier.

Planområdet er registrert som en del av kulturlandskapet «Rotvoll» (id KF00000297), og har vært registrert som et *nasjonalt verdifullt område* siden 1994.



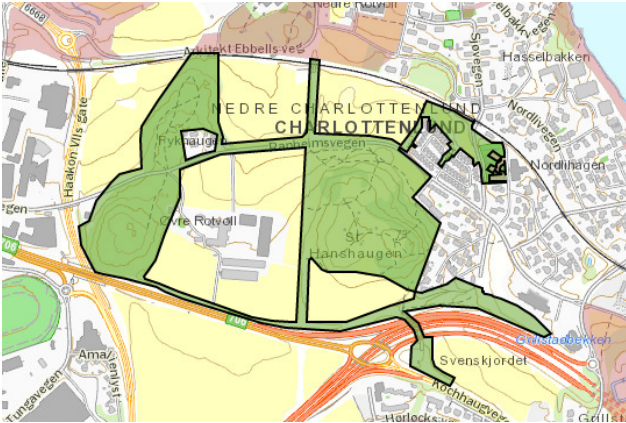
«Rotvoll betraktes som det eneste herregårdslandskapet nord for Dovre, og det er bynært. I området finner man en mosaikk av ulike typer kulturlandskap. Det er dyrket mark, særpregete beiteområder, velholdte gårdsanlegg, institusjonsbygning, alleer. Området har stor betydning for friluftslivet.» Kilde naturbase.no

Figur 5: Rotvoll kulturlandskap. Kilde: naturbase.no

Naturbase.no viser videre at det nordøst for planområdet, ved Grilstadhaugen, er registrert hule eiketrær som har naturtype med stor verdi. I området rundt Svenskjordet er det registreringer av fugler som er sårbare eller nært truet. Innen planområdet viser registreringene forekomst av kornkråke og fiskemåke (sårbar-VU), tårnseiler (nær truet-NT) og storspove (sterkt truet-EN).

Rekreasjonsbruk og uteområder.

Arealet som skal bygges ut er brukt til landbruksvirksomhet og delvis/tidligere riggområde. Vest for planområdet ligger det en grønnkorridor med tilhørende gang- og sykkelbru. Denne er del av et større friluftsområde «Schmettows Allé».



Området som skal bygges ut er ikke brukt som rekreasjons- / uteområde. Det er tidligere gjennomført barnetråkk-registreringer i området. Disse består av flere registreringer langs Grilstadvegen som er skoleveg registrert med fare.

Figur 6: «Schmettows Allé. Kilde: naturbase.no

Trafikkforhold.

E6 nord for planområdet er en hovedveg gjennom Trondheim, mens Kochhaugvegen (fv. 950) sør for planområdet er en viktig vegforbindelse fra Trondheim sentrum mot Charlottenlund og Ranheim. Grilstadvegen er hovedatkomst mot bolig- og næringsområdene ved Nedre Charlottenlund.

Langs nordsiden av Kochhaugvegen er det en sykkelspressveg med fortau og høy standard. Dette er en viktig ferdselsåre for syklister til og fra Trondheim fra øst og krysser Grilstadvegen over et signalregulert gangfelt med midtdeler. Langs østsiden av Grilstadvegen er det sammenhengende fortau og gang- og sykkelveg, mens det langs Jakobslivegen er et bredt fortau langs østsiden og et smalt fortau langs vestsiden. Det er også to signalregulerte gangfelt i forbindelse med Skovgård-krysset og et signalregulert gangfelt over Kochhaugvegen.

Det er et godt utbygd kollektivtilbud i området med mer enn seks avganger i timen størsteparten av dagen. Det er 3 bussholdeplasser i nær tilknytning til planområdet:

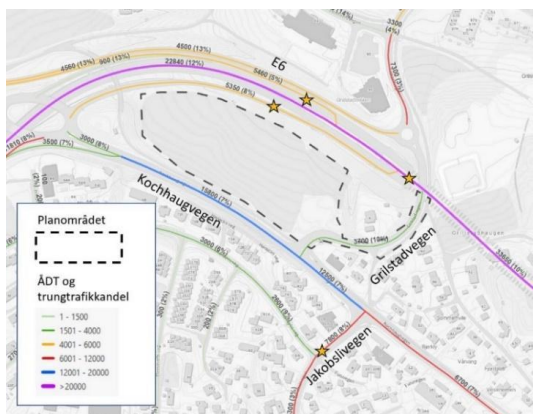
- Skovgård1 ligger på nordsiden av Kochhaugvegen og betjenes av alle vestgående ruter.
- Skovgård2 er på sørsiden av Grilstadvegen og betjener rute 1 mot Ranheim.
- Skovgård3 ligger på sørsiden av Kochhaugvegen og betjenes av øvrige østgående ruter.

Rotvoll jernbanestasjon ligger ca. 1,3 km gangavstand fra planområdet nordvestover langs separate gang- og sykkelveger. Det er registrert totalt 4 ulykker i forbindelse med kryssene som skal analyseres sør for planområdet (vegkart.no). Det er ikke registrert noen ulykkespunkter eller ulykkesstrekninger innenfor planområdet.

Det er vist en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) på 15 800 langs Kochhaugvegen sør for planområdet, 12 500 øst for Grilstadkrysset og 6700 øst for Skovgårdkrysset. Langs Grilstadvegen er det registrert en ÅDT på 3700 mens det i Jakobslivegen er registrert en ÅDT på 7800. Påkjøringsrampen til E6 rett nord for planområdet har registrert en ÅDT på 5350 (kilde NVDB). Det er gjennomført trafikktegninger i de mest berørte kryssene (Grilstadkrysset og Skovgårdkrysset) i både for- og ettermiddagsrushet i september 2022. Trondheim kommune har et nullvekstmål i personbiltrafikken, som i stor grad har blitt oppfylt hittil, og basert på historisk

utvikling av trafikken er det beregnet en sannsynlig utvikling av den generelle biltrafikken fram mot 2030.

Noen av de viktigste målpunktene for fotgjengere og syklister bosatt i området er Charlottenlund skole med tilhørende aktivitets- og idrettsanlegg, arealer ved Grilstadfjæra og ved Tunga med tilliggende næringsarealer og Trondheim sentrum.



Figur 7: Dagens trafikkmengder fra NVDB. Kontinuerlige tellepunkter er markert med oransje stjerne (Bakgrunnskart fra Statens Kartverk)

Planområdet ligger sentralt i Charlottenlund skolekrets, og det er en stor andel elever fra boligområdene ved Rotvoll i nord som har skoleveg forbi planområdet. Ruten de følger vil i hovedsak være langs gang- og sykkelvegen øst for Grilstadvegen, over gangfeltene i Kochhaugvegen og videre langs Jakobsivegen via gangfelt ved krysset mot Hørløcks veg. Med unntak av de nevnte gangfeltene er gangrutene i hovedsak adskilt fra biltrafikk med unntak av noen mindre avkjørsler til boliger.

Universell tilgjengelighet.

Mye av planområdet er i dag forholdsvis flatt og kan tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Vann og avløp, trafo, fjernvarme.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Området har få konflikter med kabelanlegg, men det ligger en høyspenningstrasé sør i området mot Kochhaugvegen som er en del av hovedforsyningsnettet i området. Det må etablere nettstasjoner for strømforsyning i henhold til generelle krav for nye nettstasjoner.

I Kochhaugvegen er det i dag ingen kommunale VA-ledninger. Fra Grilstadvegen i øst og fra arealene i vest går det hver for seg ledningstrasé inn på planområdet og videre nordover gjennom E6. Fra nærmeste eksisterende brannkum fram til nærmeste hovedinngang for planlagt næringsbygg er det over 200 meter. Det er krav om å sette ned nye brannkummer og brannventiler.

I henhold til kommunalt kart er det en åpen flomveg i Grilstadvegen. Flomvegen går videre nordover over E6. Gjennom planområdet går det en overvannskulvert som fungerer som en

lukket flomveg under bakkenivå. Denne kulverten må hensyntas i forbindelse med plassering av nytt bygg og under gravearbeidene for nytt VA-anlegg.

Grunnforhold.

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser lav til moderat forekomst.

Det er utført en geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljreguleringen. Planområdet ligger under marin grense, innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Tidligere grunnundersøkelser fra 2014 viser imidlertid at det ikke er kvikkleire på planområdet eller på tilstøtende arealer. Leiren på tomten er svært fast. Områdeskred kan ikke oppstå, og områdestabiliteten er dermed tilfredsstillende.

Det har vært overflateglidninger i skråning mot E6. I 2021 ble det laget pukkfylte grøfter i skråningen langs planområdets nordside. I kombinasjon med overvannshåndtering fra planlagt utbygging, forventes det at dette vil være tilstrekkelig for å hindre nye overflateglidninger.

I motsetning til mange andre områder i Trondheim som har store kvikkleireforekomster, er Charlottenlundområdet fri for kvikkleire. Fjellpartier nord for Øvre Charlottenlund danner en barriere mot bevegelser av leirmasser ned mot Skovgård- og Grillstadområdene, og bydelen kan anses som et av de mest geologisk stabile områdene i Trondheim.

Støyforhold.

Kjente støykilder er vegtrafikkstøy fra E6, Kochhaugvegen og Grilstadvegen. Ifølge kommunalt temakart har mesteparten av planområdet et støynivå over 65dB.

Forurensning.

Det er ikke gjennomført kartlegging av forurensningssituasjonen i grunnen innenfor området. Ut fra bruk av eiendommen som landbruksareal / plenproduksjon forventes det ikke forurensning i grunnen.

Det er utført en overordnet utredning av lokal luftkvalitet for rområdet. Hensikten med utredningen er å vurdere eventuell luftforurensning fra eksisterende aktivitet. Resultatene fra modellering av referansealternativet viser at luftkvaliteten på planområdet og omkringliggende områder er god. Utkanten av planområdet ligger i gul luftforurensningssone, men det er ikke støvfølsom bebyggelse i dette området. De anbefalte luftkvalitetskriteriene fra Miljødirektoratet og Folkehelseinstituttet overskrides på planområdet og omkringliggende områder.

Risiko- og sårbarhet.

Planområdet framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Følgende farer har blitt funnet som relevante i ROS-analysen: ustabil grunn, ekstremnedbør / overvann, brann / eksplosjon, transport av farlig gods, trafikkforhold, sårbare bygg.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslagets tre hovedelementer er

- tilrettelegging for næringsbebyggelse innen gnr.16, bnr. 374 med tilhørende adkomster
- tilrettelegge for framtidig utnyttelse av del av gnr. 16, bnr. 418, inklusive noe næringsformål og -bebyggelse.
- å regulere deler av gnr. 17, bnr. 12 for å ivareta endrede adkomstforhold til eiendommen

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

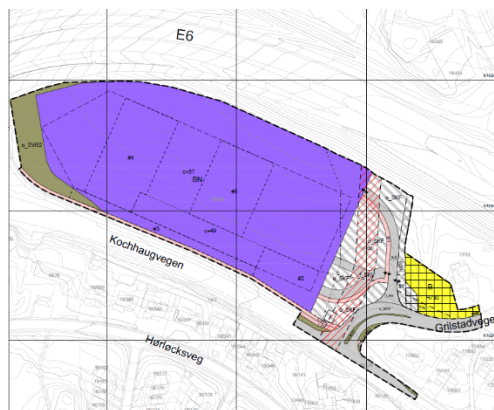
Planområdet inndeles i følgende arealbruk:

-bebyggelse og anlegg;

- boligbebyggelse innen gnr/bnr. 17/ 12.
- næringsbebyggelse innen gnr/bnr. 16/ 374 (og noe innen gnr/bnr. 16/418).

-samferdselsanlegg;

- kjøreveg,
- fortau,
- gang- og sykkelanlegg,
- annen veggrunn
- kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturanlegg.



Figur 8. Reguleringsplankart

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bebyggelse og anlegg	Felles privat adkomst	Kom. formål samferd. anlegg / infrastruktur	Offentlig samferdselsareal
Arealbetegnelse	B BN	f_SKV f_SF	o_SKF	o_SKV o_SS o_SGG o_SGS o_SVG
Sum grunnareal (totalt 37,6 daa)	B: 1,3 daa BN: 25,9 daa	1,7 daa	3,7 daa	5,0 daa
Hensynssoneområde	H140 – friskt: 0,3 daa H320 – flomfare: 2,3 daa H570 - kulturmiljø: 0,5 daa H730 – båndlegging: 1,5 daa			
Bestemmelsesområder	#1,#2 og #3; adkomst 4,4 daa			

	#4 og #5; takform 6,1 daa			
Ny bebyggelse	BYA ca. 17.000 m ² BRA ca. 34.000 m ²			
Bilparkering på tak og terreng	Ca. 3.700 m ²			

Næringsformål (BN):

I tråd med formålet i KPA samt prinsippet om rett virksomhet på rett plass legges innenfor reguleringsformålet BN til rette for næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, lett industri, håndverksbedrifter og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter.

Det forventes noe kontor / administrasjonslokale tilknyttet den næringsvirksomhet som etableres. Det tillates ikke forretning/handel, kjøpesenter, hotell, bevertning eller privat tjenesteyting.

I Trondheim er ABC-metoden brukt som føring for lokalisering av næringsvirksomheter. Svenskjordet er vurdert som en B-lokasjon i rapporten «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen». Forslag til ny arealdel sier at arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse. I Trondheim er store områder under transformasjon fra næring til bolig og bymessig bebyggelse. Formålsbestemmelsene i denne planen legger til rette for at bedrifter kan flytte til planområdet, og slik gi plass til byomforming i mer sentrale bydeler. Det legges derfor til rette for at bedriftene kan ha noe utadrettet virksomhet, men samtidig på en slik måte at man unngår rene forretnings-/handelsbedrifter.

I reguleringsplanens forsmålsbestemmelse vises det til at bedrifter innenfor planområdet kan ha noe direktesalg, showroom / utstilling og lignende med vareutvalg begrenset til bedriftens virksomhetsområde.

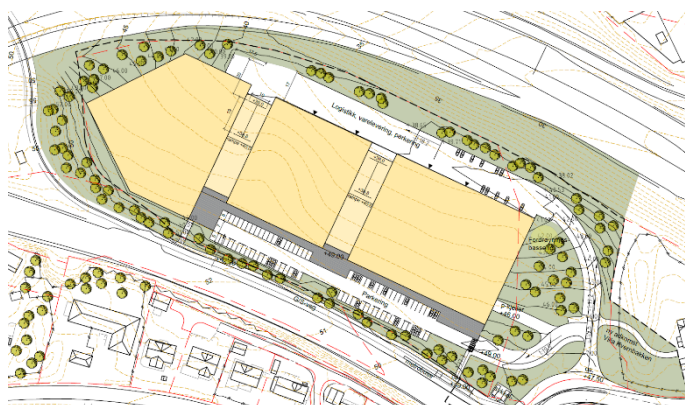
Gnr./bnr 16/374, 16/418 og deler av 16/533 tillates benyttet som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med utbygging innen BN.

Bebyggelsens plassering og utforming

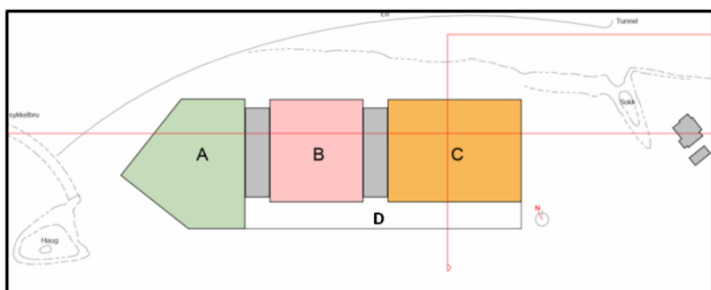
Øverste byggehøyde er fastsatt til kote 57 og gjelder for hele bygget, med unntak av deler av bygget som skal være nedsenket til kote 53. Oppbygg for heis- og trappetilgang til tak kan overstige angitte kotehøyder.

Utarbeidede illustrasjoner viser en bebyggelse med to hovedplaner, samt en plan for innvendig parkering.

Planlagt bebyggelse kan deles opp i fire hovedvolum, benevnt som bygg A-D, jamfør figur 10.



Figur9: Illustrasjonsplan



Figur 10: Til venstre - Mulig inndeling av bebyggelse, bokstavert for letterer refereranse, A mot vest, C mot Kvernbakken

Regulert kotehøyder på bebyggelsen er:
Byggdel A, B og C; maks. høyde +57.
Byggdel D: maks. høyde +49.

Mellom byggene: maks høyde +53
(eksempel vist med oransje farge).

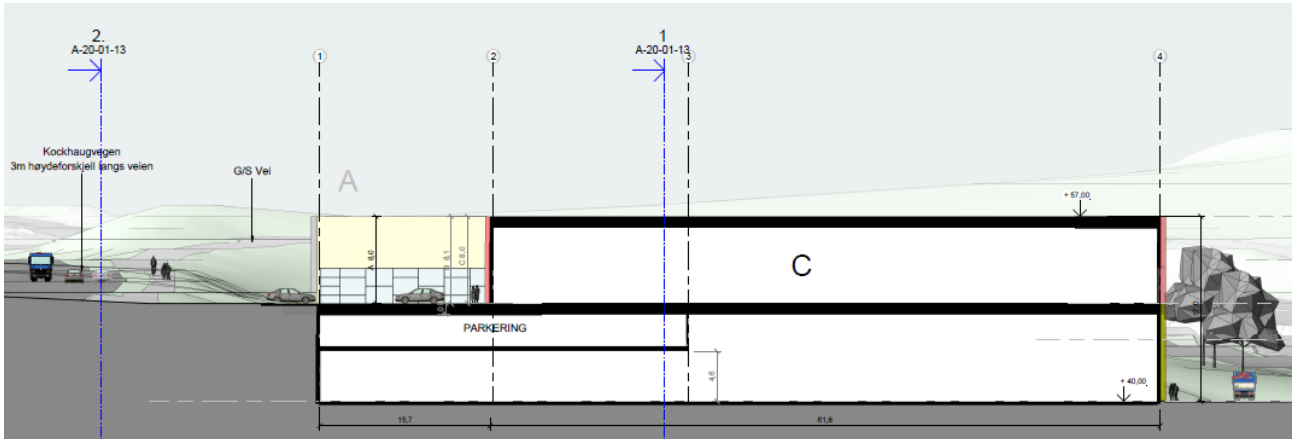
Terrenget øst og nord for bygget er skissert til å være på ca. kote +40. E6 ligger på c.+30-c.+45.



Figur 11. Utsnitt: orienteringsskisse fra plankart

I plankartet er det tatt inn bestemmelsesområder #4 og #5, hvor taket skal være senket. Konkret plassering av nedsenket tak og innvendig parkering fastsettes ved detaljprosjektering. I foreløpige bygningskisser er deler av byggdel B, C og D avsatt til innvendig parkeringsareal. Mot sør / Kochhaugvegen vil det etableres parkering på tak over bygg D, med adkomst fra øst, gnr. 16, bnr. 418. Dette området vil ligge på kote 49.

Terrengparkering vil skje på kote 40 nord for ny bebyggelsen, sammen med planlagt adkomst til næringsvirksomhetene. Tyngre vareleveranser vil skje via felles adkomstveg og inn i byggdelene A, B og C på nedre plan.



Figur 12: Snitt med mulig bebyggelse, sett fra øst. Kochhaugvegen til venstre, og E6 mot høyre



Figur 13: Terrengsnitt med mulig bebyggelse, sett fra nord (opprikk i samme høyde som byggene).



Figur 14: Perspektiv med ny bebyggelse sett vestover langs Kochhaugvegen.

Langs planområdet stiger Kochhaugvegen fra kote 49 i øst til kote 52 i vest. Dette gir en større høydeforskjell mellom sykkelveg med fortau og planområdet.

Bebyggelsen skal ha flate tak der det tillates beplantning. Det tillates å etablere solceller på tak og fasader.

I detaljprosjektering for byggesaken skal det vektlegges at bebyggelsen får god utførelse med hensyn til form, materialvalg og tilpassing til terreng. Det har blitt utarbeidet en designmal som skal være retningsgivende i detaljprosjekteringen. Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk, blant annet ved at deler av taket senkes i nord-sørgående retning mellom skisserte delbygg og at fasadene får en utforming slik at et langt og monotont bygg unngås.

Byggegrensene i plankartet er satt med varierende avstand fra formålsgrense. Mot nord er byggegrensen satt for å oppnå gode adkomstforhold ved varelevering. Avstander i henhold til kommunens VA-norm er sikret.

Ved inngangspartiene til parkeringsområdet som vender mot i Kochhaugvegen kan fasaden i høyde minimum 2,7 meter over parkeringsarealet krage 2,0 meter ut over vist byggelinje. Dette for å gi variasjon i fasaden i tillegg til å øke kvaliteten på inngangspartiene.

Minste avstand fra byggegrensen til senterlinje i E6 er ca. 41 meter. Ca. 50 meter av byggegrensen er nærmere enn veglovens generelle byggegrenser, slik at til sammen ca. 180 m² av bygget vil være nærmere enn 50 meter til E6. Mot Kochhaugvegen er byggegrensen 11 meter fra vegkant.

Grad av utnytting.

Regulert næringsformål innen gnr. 16, bnr. 374 utgjør 25,9 daa. Basert på kommuneplanens retningslinje om utnyttelse på minimum 140 % BRA tilsvarer dette et minimum areal på 36.300 m² BRA. Dette er satt som maksimumskrav da utnyttelsen må begrense i forhold til akseptabel tilført trafikk til og fra området. Det er i bestemmelsene tatt inn minimumskrav på 34.000 m² BRA.

Utarbeidede illustrasjoner viser en bebyggelse som har ett plan i vestre del av bebyggelsen, og to plan i resten av bebyggelsen. Tenkte etasjer er ikke medregnet i grad av utnytting. Parkeringsarealet på terreng og på tak i byggdel D er beregnet til ca. 3.700 m² inkludert manøvreringsareal, og skal inkluderes i grad av utnytting.

Trafikkløsning og adkomster

Det er i planprosessen vurdert ulike adkomstalternativer til næringsarealet, blant annet rundkjøring i Kochhaugvegen, adkomst via påkjøringsrampe til E6, «høyre av, høyre på» i Grilstadvegen og rundkjøring med avlastningsfil i Grilstadvegen. I arbeidet med å utrede adkomst har det vært dialog med Statens vegvesen, fylkeskommunen, kommunen og AtB. En fravikssøknad om adkomst via påkjøringsrampe fra E6 ble avslått av Vegdirektoratet i juni 2022.



Figur 15: Vegløsning i kryss med økt lengde på midtdeler, dobbel sperrelinje og sporingsdiagram for vogntog gjennom avkjørselen.

Planen foreslår kjøreadkomst med «høyre av og høyre på» fra Grilstadvegen. Dette krysset vil i all hovedsak utformes som dagens veg, med inn- og utkjøring plassert i svingen nord for lyskrysset, samt fysisk rabatt mellom kjøreretningene forbi krysset.

For å forhindre ulovlig kjøring med venstresving eller u-sving til planområdet skal følgende avbøtende tiltak gjennomføres for å løse trafikksikkerhetsproblemer:

- Midtdeler langs Grilstadvegen. Midtdeleren skal forlenges så langt østover som mulig, og dobbel sperrelinje trekkes forbi metrobussholdeplassen sin oppmerkede sone for bussoppstilling.
- Vegtavle/skilting som viser nytt kjøremønster til adkomsten. Det er behov for tydelig skilting av type vegvising/orienteringstavler via rundkjøring i Grilstadvegen. Skilting mot U-sving i krysset med Kockhaugvegen skal også vurderes. Skilting må løses i forbindelse med byggesøknad og teknisk godkjenning.
- Ny opparbeidelse av avkjørsel fra gnr. 17, bnr. 654 til Grilstadvegen. Kantsteinsavgrenset grøntrabatt i henhold til figur under skal forhindre at det foretas u-sving-bevegelser via avkjørselen.



Figur 16: Utforming av kantsteinsavgrenset grøntrabatt

Svenskjordet Øst, gnr. 16, bnr. 374 har tinglyst rett til adkomst over gnr. 16, bnr. 418.

Det er ikke foreslått tosidig gangtilbud langs Grilstadvegen. Et fortau på vestsiden av Grilstadvegen vil kreve kryssing av Grilstadvegen lengre nord.

Sør for planlagt bebyggelse, langs Kochhaugvegen, er det etablert metrobussholdeplasser og offentlig gang- og sykkelanlegg samt sykkelparkering for holdeplass til byen. Arealet er sikret tilgjengelig i både anleggs- og driftsperioden. Ved detaljprosjektering må det etableres universell tilrettelagt adkomst til ny bebyggelse fra gang- og sykkelanlegget. Dette er tatt inn som bestemmelsesområde #2 hvor det sammen med bestemmelsesområde #3 tillates tilrettelagt gang- og sykkeladkomster fra offentlig samferdselsområde til BN.

I vestre del av planforslaget er det tatt inn noen små arealer med annen veggrunn, i hovedsak tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Det gis tillatelse til å bruke dette arealet som midlertidig anleggsområde i byggeperioden. Noen mindre arealer av dette området er i gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Parkering for bil og sykkel er fordelt innendørs (ca.150 bilplasser), på tak ved byggdel D (inntil 80 bilplasser) og resten på terreng nord for bebyggelsen. Parkeringsbehovet skal dekkes med minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr.100 m² BRA. Ansatteparkering skal skje innendørs.

Oppstillingsplasser for virksomheter i forbindelse med håndtering og service av maskiner og kjøretøy kommer i tillegg til nevnte parkeringskrav, så lenge de etableres innvendig.

Stigning og bredde på innkjøring til parkeringsetasjene følger teknisk forskrift. Det vises ellers til utarbeidet trafikkanalyse som viser dagens og framtidig kjøremønster og trafikkmengder.

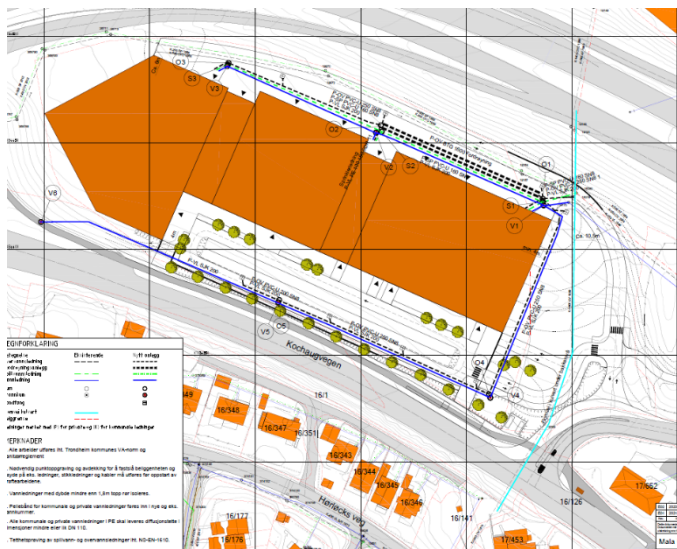
Vann og avløp

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Videre er det utført beregninger på spillvannsmengde og overvann.

Ny bebyggelse har en plassering slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende ledningssystem.

Det må settes ned nye brannkummer og brannventiler / brannhydranter rundt næringsbygget. Det er utført overvannsberegninger for området som viser behov for et fordrøyningsanlegg på ca. 160 m³ dersom det ikke gjennomføres naturbaserte overvannstiltak som reduserer overvannsintensiteten. Behov for og plassering av et eventuelt anlegg fastsettes i detaljprosjekteringen av byggetiltaket. Aktuelt område er i felles vegareal nord eller øst for planlagt bebyggelse.

Overordnet VA-notat viser mulige løsninger for naturbaserte overvannstiltak på planområdet, samt en skisse over disse. For å hindre negative konsekvenser ved utsatt skråning, håndteres lokalt overflatevann på tomten ved å lede vannet til sandfangkummer. Fall på terrenget utformes slik at vann ledes vekk fra skråningen og mot et lokalt lavbrett på terrenget der overflatevann samles opp i sandfangkummer og fordrøyningsmagasin.



Det går en flomveg gjennom planområdet. Terrenget må utformes med fall bort fra bebyggelse. Flomvegen og eksisterende lukket DN 1400 overvannskulvert må hensyntas i forbindelse med tiltak.

Figur 17: Foreslått VA-plan

Annen teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering kan ha flere oppsamlingspunkt som er felles for næringsaktørene og skal løses innenfor bygningsmassen. Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarmenettet. Det må etableres nettstasjoner for strømforsyning i henhold til Tensio sine generelle krav for nye nettstasjoner. Plassering fastsettes i samråd med nettleverandør i forbindelse med detaljprosjektering byggesak. Nettstasjon skal plasseres innen planområdet.

Universell utforming

Tiltak innen planområdet vil utformes i tråd med gjeldende teknisk forskrift. Adkomst til næringsarealet skal sikre god lesbarhet av området og vil sammen med god orienterbarhet i bygget bli ivaretatt ved detaljprosjektering. Skissert øvre plan ved delbygg D ligger på samme kotehøyde som metrobussholdeplassen i Kochhaugvegen. Offentlige samferdselsareal for myke trafikanter langs Kochhaugvegen og private adkomster til ny bebyggelse skal være universelt utformet.

Støy

Norconsult har utført en støyutredning for ny aktivitet i området mot nærmeste støyfølsomme bebyggelse. Det er utført beregninger av vegtrafikkstøy og industristøy.

Beregningene for vegtrafikkstøy viser at det i hovedsak ikke blir noen støyøkning for boligbebyggelsen i området ved utbygging av næringsområdet. I de fleste tilfeller blir det ingen

merkbar endring, eller lavere støynivå på grunn av at de nye bygningene skjermer for støy fra E6. For enkelte boliger nord for planområdet vil vegtrafikkstøy reflektert fra næringsbygget kunne gi noe høyere støynivå. Derfor sikrer planbestemmelsene at fasade skal ha en utforming og en absorpsjonskoeffisient som ikke bidrar til samlet, merkbar støyøkning fra vegtrafikk for nærliggende boliger. Tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Det skal i vurderingen tas hensyn til samlet støybelastning, jfr T-1442/2021 pkt 2.5.

Beregninger for industristøy viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak mot støyende aktiviteter fra næringsområdet. Sammen med relevant søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Kombinert formål samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturanlegg.

Området er delt i fire deler på til sammen 3,7 daa. For bedrifter med samferdselsvirksomhet tillates det oppført etablert konstruksjoner / installasjoner, hver med mindre enn 25 m² grunnflate og høyde maksimum 2,5 meter. For arealene mellom felles adkomstveg og BN vil deler av området bli benyttet til adkomst til innendørs og terrengplasserte parkeringsplasser.

I forbindelse med planlagt utbygging innen BN vil det være behov for å benytte deler av områdene avsatt til annen veggrunn i vest og til kombinert formål samferdselsanlegg i øst som midlertidig anleggs- og riggområde.

Det er avsatt et bestemmelsesområde #1. Innenfor dette området skal det legges til rette for opparbeidelse av adkomstveg fra Grilstadvegen til Villa Kvernbakken, gnr. 17, bnr. 12. Endelig trasé fastsettes ved detaljprosjektering. Etableringen er sikret med rekkefølgebestemmelse.

Boligformål

Gnr. 17, bnr. 12 er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan fra 1987. Bestemmelsene i denne planen videreføres. Arealet er tatt inn i planforslaget for å sikre bedre adkomstforhold til eiendommen. Dagens adkomst til eiendommen er direkte fra Grilstadvegen og gir ikke gode siktforhold – særlig om den hadde kunne blitt brukt som snumulighet til planområdet. Det reguleres mulighet for ny biladkomstveg fra Grilstadvegen via felles kjøreveg og o_SKF. Endelig utforming av denne adkomstvegen avklares i byggesak. Adkomstvegen skal være opptil 4 meter bred og anlegges innenfor bestemmelsesområdet #1. Når denne adkomstvegen er opparbeidet, skal eksisterende adkomst fra Grilstadvegen stenges. Det skal samtidig tilrettelegges gangadkomst for gnr. 17, bnr. 12 fra Kochhaugvegen via BN og o_SKF.

Vilkår for gjennomføring, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med utbygging er det satt vilkår for gjennomføring av anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon samt vann og avløp. Det skal også dokumenteres at grunnen ikke er forurenset. For offentlig trafikkområde skal det utarbeides belyningsplan.

Det er satt i rekkefølgebestemmelser at før det gis brukstillatelse skal det være etablert tekniske anlegg, oppført offentlig og felles samferdselsareal innen planområdet, ny adkomst til Villa Kvernbakken samt at gjenbruk av matjord skal skje i henhold til "Veileder til matjordplaner i Trøndelag".

Det er fastsatt rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen, første etappe fra Omkjøringsvegen til Yrkesskolevegen / Hørlocks veg, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til næringsbebyggelse innen område BN.

Trafikkanalysen angir forhold knyttet til anleggstrafikk (altså før etablering av Brundalsforbindelsen) som er utredet og sikret fram mot sluttbehandling. Det forventes et samlet rigg- og anleggsområde innen BN, SKF og SVG2. Det er derfor ikke regulert eget område for dette.

Utbedring av krysningspunkter for myke trafikanter i offentlig kjøreveg tas ikke inn i reguleringsplanen, men skal vurderes i egen forvaltningssak, jmfør håndbok N302 fra Statens vegvesen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet infrastruktur og byvekst

Området ble omdisponert fra LNF-formål til næringsformål i Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA). Lokaliseringen er svært gunstig for næring, tett på hovedvegnettet og samtidig relativ nærhet til østlige bydeler. Tilgjengeligheten for myke trafikanter er de siste årene blitt utbedret ved etablering av metrobussholdeplass og gang- og sykkelveg langs sørlig del av eiendommen.

Fellestrekk er at virksomhetene har behov for store næringsarealer med god tilknytning til hovedvegnettet og med god kollektivdekning.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Planområdet ligger i et område preget av bl.a. trafikkarealer og eksisterende tettbebyggelse, med tilknytning til bydelssentrene Charlottenlund, Øvre Rotvoll og Grilstad.

Ny bebyggelse vil med sin typologi delvis utgjøre et brudd med strøkskarakteren. Områdene sør, øst og nordvest for planområdet består i hovedsak av boliger, mens arealene i nord har forretninger og tjenesteyting. Ifølge bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal det ved brudd i strøkskarakteren tilføres nye kvaliteter til området.

Villa Kvernbakken er nærmeste bebygde nabo til planlagt tiltak ved Svenskjordet. Bebyggelsen på eiendommen er omkranset av vegetasjon som bidrar i å skape et visuelt skille mellom nye bebyggelse og kulturmiljøet. Dagens adkomst direkte inn til og fra Grilstadvegen vurderes som uoversiktlig og trafikkfarlig. I tillegg finnes det verken overgangsfelt eller fortau som leder til

eiendommen. Ny adkomstveg til Svenskjordet vil gi ny og mer trafikksikker adkomst til Villa Kvernbakken.

Planlagt bebyggelse vil ikke ha skyggevirkning inn på nabobebyggelser på fastsatt hovedtidspunkter; 21. mars kl. 12 og 15 samt 23. juni kl. 12, 15 og 18.

Tiltaket innebærer en nedbygging av et område innenfor nasjonalt verdifullt kultur- og herregårdslandskap, og vil ha en negativ virkning på dette.

Tiltaket ligger i nærområdet til friluftsområdet ved «Schmettows allé». Tiltaket vil ikke ha direkte innvirkning på dette arealet, siden de ligger på hver sin side av E6 og er adskilt med gang- og sykkelbruen over E6.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Planforslaget har stor negativ virkning på verdien av dagens dyrka mark, som har god kvalitet. Nedbyggingen av matjord utfordrer jordvernet, og som kompensierende tiltak er det satt krav om matjordplan for å utnytte matjord på en god måte når området skal omdisponeres.

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til ferdigplen- og kornproduksjon, som i hovedsak er en monokultur, hvor deler av jordsmonnet blir flyttet ved salg av ferdigprodukt. Matjord er viktige næringsøksområder for flere truede arter, deriblant kornkråke. Ved at matjord bygges ned reduseres livsgrunlaget til arten. Det er derfor viktig med avbøtende tiltak som grøntarealer på tak og minimering av utendørs parkeringsareal, til fordel for mer gressareal.

Det forventes heller ikke at naturverdier innen kulturmiljøene for Rotvoll og Grilstadhaugen vil bli vesentlig forringet på grunn av planforslaget. Planforslaget medfører fjerning av vegetasjon på ca. 150 m² av gnr. 17, bnr. 12 (Villa Kvernbakken) fordi arealet endres til offentlig vegformål. I tillegg vil ny adkomstveg til Villa Kvernbakken i seg selv medføre noe behov for fjerning av vegetasjon. Virkninger av framtidig endret adkomstveg til bnr. 12 vurderes i framtidig byggesak.

Konsekvenser for miljø, klima og oppvekstvilkår.

Lokalisering av næringsarealer har betydning for hvor enkelt det vil være for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet. Jo nærmere virksomheten er lokalisert viktige ferdselsårer og områder med høy befolkningkonsentrasjon, jo mindre sannsynlig er det at beboerne og besøkende vil velge å kjøre bil. Bosatte i områder som har tilgang på godt kollektivtilbud, sykkelveger eller har kort avstand til sin arbeidsplass vil ha gode muligheter til å endre reisevaner til å reise uten bil.

Eiendommens umiddelbare nærhet til hovedvegnettet vil legge til rette for lavere utslipp for kjøretøy som vil ha en kortere og mer effektiv reiseveg.

En etablering av næringsareal i ny bebyggelse på Svenskjordet gir potensiale til en mer energieffektiv arealbruk siden mange virksomheter kan flytte fra gamle ineffektive bygg til nybygg med lavere energibruk. Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme,

og vil derfor være forpliktet til å koble seg til fjernvarmen i Trondheim. Dette gir mulighet for alternative energikilder, og vil sørge for en god energiberedskap for prosjektet.

Tiltaket vil ikke endre dagens skole- og turvegmønster. Planforslaget innebærer ikke egne planer om planfri kryssing av Kochhaugvegen eller Grilstadvegen. Det er i dag ikke registrert lek eller aktivitet i utbyggingsområdet.

Planområdet ligger nær bydelssenter Charlottenlund, Øvre Rotvoll, Grilstad og Ranheim slik at det bor mange innen 2 km fra planområdet. Med unntak av noe økt bilbruk i området, forventes ikke planlagt tiltak å gi negative konsekvenser for folkehelse. Støvrapporten viser at planforslaget ikke vil medføre redusert luftkvalitet i området sammenlignet med referansealternativet / dagens situasjon og at tiltaket ikke vil medføre at grenseverdiene for luftkvalitet overskrides ved Villa Kvernbakken.

Beregningene for vegtrafikkstøy viser at det i hovedsak ikke blir noen støyøkning for boligbebyggelsen i området ved utbygging av næringsområdet. I de fleste tilfeller blir det ingen merkbar endring, eller lavere støynivå på grunn av at de nye bygningene skjermer for støy fra E6. Beregninger for industristøy viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak mot støyende aktiviteter fra næringsområdet.

Ved etablering av store næringsbygg kan det oppstå lysforurensning for omgivelsene, særlig dersom belysning på utearealene også blir rettet mot naboarealene. For å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene er det i bestemmelsene satt krav om at utebelysning skal gi indirekte / skjermet lys rettet mot bakken.

Trafikkforhold og adkomster

I trafikkberegning utført i forbindelse med planarbeidet er det lagt til grunn at bilførerandelen forventes å bli ca. 40 % av alle turer. Til sammenligning er den generelle bilførerandelen på arbeidsreiser som har Trondheim som mål ca. 48 %. Tiltaket vil dermed være et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet totalt sett til tross for at det forventes en økning i antall bilturer lokalt ved planområdet.

Det er flere andre utbyggingsprosjekter i Trondheim øst som kan påvirke trafikksituasjonen i analyseområdet. Den mest relevante av disse er Brundalsforbindelsen som vil gi en stor reduksjon i gjennomgangstrafikken langs Jakobslivegen og dermed bør gi bedre trafikkavvikling i Skovgårdkrysset. Før Svenskjordet kan bygges ut, skal første del av Brundalsforbindelsen være ferdigstilt. Utførte trafikksimuleringer tyder på at det er en del avviklingsproblemer i kryssene i dagens situasjon. Med bygging av Brundalsforbindelsen vil trafikkmengdene til/fra Jakobslivegen reduseres, og med bygging av Svenskjordet og noe justerte faseplaner tyder analyseresultatene på en betydelig forbedret avvikling i Skovgårdkrysset og en tilfredsstillende avvikling i Grilstadkrysset.

Gang- og sykkeltilbudet langs Kochhaugvegen er videreført i forbindelse med tiltaket. Utbygging vil ikke påvirke tilgjengeligheten slik det allerede er i dag.

Teknisk infrastruktur

Utbyggingen vil gi økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres noe tettere flater enn eksisterende. Det er mulig å gjennomføre løsninger med naturbaserte overvannstiltak på planområdet. Dette kan være permeable dekker, regnbed og terrengbaserte fordrøyningsarealer. Fall på terreng kan utformes slik at vann ledes vekk fra skråningen mot E6 og mot et lokalt lavbrekk på terrenget der overflatevann samles opp i sandfangkummer og fordrøyningsmagasin. Det kan gjennomføres fordrøying i henhold til krav i Trondheim kommunes VA-norm. Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

En høyspenningstrasé sør i området mot Kochhaugvegen er en del av hovedforsyningsnettet i området og må ivaretas under utbyggingen. Det vil bli etablert nettstasjoner for strømforsyning i samsvar med Tensio sine generelle krav. Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenett og når det blir fastsatt hvilke næringsaktører som etablerer seg på Svenskjordet, vil det i forbindelse med byggesøknad bli redegjort for prosjektets totale energiforbruk.

I bestemmelsene tillates det solceller på taket. Lokalprodusert grønn energi kan redusere behov for tilført energi.

Virkning for arealforbruk for naboer til bnr. 374

Planforslaget medfører at vegetasjon innen ca. 150 m² av gnr. 17, bnr. 12 må fjernes innen frisiktområde.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planområdet framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Disse er oppsummert tabellen nedenfor:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Alle anbefalinger og forutsetninger gitt i det geotekniske notatet må følges opp gjennom videre prosjektering, herunder behov for supplerende grunnundersøkelser som beskrevet.
Ekstremnedbør/ overvann	Detaljprosjektering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag. Flomveg og mulig oppsamling av overflatevann må håndteres som beskrevet i VA-notatet
VA-anlegg/-ledningsnett	Eksisterende VA-infrastruktur må ivaretas i anleggsfasen.
Eksisterende kraftforsyning	Kraftforsyningens kapasitet i området skal tilpasses det planlagte tiltaket. Eksisterende infrastruktur må kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.
Framkommelighet for utrykningskjøretøy og	Etterkomme krav til framkommelighet for utrykningskjøretøy og legge til grunn Trøndelag brann- og redningstjenestes

slokkevann for brannvesenet	veiledning Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i forbindelse med videre prosjektering av arealer og bygninger i området.
Trafikkforhold	Anbefalte tiltak som framkommer i trafikkanalysen må tas inn for å oppnå nødvendig trafiksikkerhet.
Brannfare knyttet til bygningen Villa Kvernbakken	Det forutsettes at det tas spesielt hensyn til dette bygget i anleggsfasen slik at det ikke oppstår situasjoner der det kan oppstå brann i nærheten av dette bygget.

Både brannfare knyttet til bygningen Villa Kvernbakken og ustabil grunn ivaretas ved detaljprosjektering i byggesaken. Andre forhold er tatt inn i planbestemmelse og plankartet.

Anleggsfasen

Det stilles krav i bestemmelser til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Planen skal også vise hvordan en ivaretar god fremkommelighet for kollektivtrafikk, bussreisende og utrykningskjøretøy samt trafiksikker fremkommelighet for skolebarn i anleggsfasen.

Det skal redegjøres for håndtering av matjordressurser under anleggsperioden og etter endt utbygging. Matjorda skal sikres til forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål og planen vil avklare hvor dette blir best ivaretatt.

Nærhet til Villa Kvernbakken og metrostasjoner må spesielt ivaretas i denne perioden, slik at ulemper kan reduseres til et minimum.

Avveining av samlede virkninger

Nedbygging av Svenskjordet vil ha stor negativ virkning på matjorda og de truede artene som har dette som næringsøksområde. Det er derfor viktig med kompensierende og avbøtende tiltak, som krav om matjordplan, grøntarealer på tak minimering av utendørs parkeringsarealer. Det er også viktig å minimere de negative virkningene på kultur- og herregårdslandskapet gjennom god tilpasning og utforming.

Svenskjordet ligger med god tilknytning til hovedvegnettet og har god kollektivdekning. Ved å regulere et næringsareal med lager / logistikk, industri og lokalservice ivaretar en prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Utbyggingen vil medføre at området fortettes og tilføres mer aktivitet. Bebyggelsen vil underbygge eksisterende ferdselsårer for gang- og sykkeltrafikk. En økning i antall arbeidsplasser vil styrke kollektivknutepunktet, med regional- og lokaldekning for buss.

Det er vurdert flere adkomstløsninger til næringsområdet og i planforslaget fremmes en adkomstløsning basert på «høyre av og høyre på» fra Grilstadvegen.

Trafikkmengde i rush-perioder, og hensyn til boligområder og herregårdslandskap, har vært dimensjonerende faktorer ved fastsettelse av hvor mye næringsareal som kan bygges ut. Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke gi støy eller støv over anbefalte nivå i gitte retningslinjer.

Virkningen av de samlede arealbruksendringene vurderes som akseptable.

Planlagt gjennomføring

Det stilles ingen krav om trinnvis eller samlet utbygging i planen.

Planprosess og mottatte innspill

Det ble varslet om oppstart av regulering 16.04.2021, med frist 31.05.2021.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 02.03.2021. Varsel om planoppstart ble annonsert 19.04.2021 i Adresseavisen samt på Norconsult sine hjemmesider. Naboer og sektormyndigheter ble informert pr. brev og e-post. Utvidelse av planområdet ble varslet 06.12.2021, 12.05.2022 og 29.06.2023.

Planprogram ble sendt til høring i april 2021. I september 2021 fastsatte bygningsrådet planprogram for detaljregulering av Svenskjordet.

Det er avholdt møter og befaringer med bl.a. naboer i Villa Kvernbakken, AtB, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen og Trondheim kommune knyttet til problemstillinger og dialog rundt adkomstforhold og trafikkanalyser.

Reguleringsplanforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Bygningsrådet 08.08.2023, med høringsfrist 02.10.2023. Trøndelag Fylkeskommune og AtB fikk utsatt høringsfrist til 25.10.2023. Det ble vedtatt å legge ut to alternativer til offentlig ettersyn, og planen ble hørt både med og uten Brundalsforbindelsen i rekkefølgebestemmelsene.

Følgende har innsendt merknader til planen ved høring:

Statsforvalteren i Trøndelag, 29.09.2023.

Trøndelag fylkeskommune, 24.10.2023.

Statens vegvesen, 06.09.2023 og 29.09.2023.

NVE, 13.09.2023.

AtB, 24.10.2023.

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS, 19.09.2023.

LUKS, 22.08.2023.

FAU ved Charlottenlund barneskole, 29.09.2023.

Eiere v. Grilstadvegen 4, 02.10.2023.
Beboer, S. Øverjord, 21.09.2023.
Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D, 01.10.2023.

Innspillene til planforslaget er her tematisert til oppsummering:

Brundalsforbindelsen

Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslagets alternativ 2, uten rekkefølgekrav om utbygd Brundalsforbindelse, av hensyn til trafikutfordringene i området.

Det kom innspill med krav om utbygd Brundalsforbindelse før realisering av planforslaget, både fra Statens vegvesen, AtB, FAU v. Charlottenlund barneskole, Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D og S. Øverjord. De ønsker utbygd Brundalsforbindelse før igangsetting.

Kommentar

Til sluttbehandling er det stilt rekkefølgekrav til at første etappe av Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis, og alternativ 2 utgår. Trafikkanalysen redegjør for konsekvensene for trafikken i området under bygg- og anleggsfasen, og viser at det vil bli svært begrenset belastning på trafikken.

Trafikk og avkjørsel

Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til planen fordi trafikkanalysen ikke redegjorde tilstrekkelig for planforslagets påvirkning på trafikken og avkjørselen til Grilstadvegen. Denne innsigelsen er enda ikke løst.

AtB etterlyste en trafikkanalyse som redegjorde for konsekvensene for fremkommelighet til kollektivtrafikken, og atkomstløsning fra Grilstadvegen på en bedre måte.

Statens vegvesen etterlyste i sitt innspill også en grundigere trafikkanalyse, og dokumentasjon på at valgt avkjørselsløsning forhindrer unormert kjøring til planområdet.

Det kom innspill på trafikk fra beboere i Grilstadvegen 4, Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D, FAU v. Charlottenlund barneskole. Innspillene er svært kritiske til det de anser som en forverring for både fremkommeligheten i trafikken og trafikksikkerheten i området. Beboere i Grilstadvegen 4 ønsker ikke at det skal være mulighet for showroom/salg, da dette vil medføre økt press på trafikken.

FAU v. Charlottenlund barneskole påpeker at det er viktig å redusere størrelsen på prosjektet, og iverksette flere tiltak for tryggere veier. De etterlyser blant annet omforming av Skovgårds-krysset, ta vekk innkjørsler til bensinstasjonen og stenging av Kockhaugveien for gjennomgangstrafikk.

LUKS skrev i sitt innspill at det må planlegges for store og lange kjøretøy i planen, herunder varemottak og biloppstillingsplass.

Kommentar

Innsigelsen fra fylkeskommunen ble løst med revidert trafikkanalyse, og dokumentasjon av avkjørsel til Grilstadvegen. Analysen beskriver også konsekvenser for kollektivtrafikken. Det er tatt høyde for store kjøretøy i planen. Konsekvensene for trafikken er beskrevet i trafikkrapporten, og det forventes en svært begrenset økning i trafikk i bygge- og anleggsperioden. Sikring av trafikksikkerhet i bygge- og anleggsperioden er fastsatt i bestemmelser. Andre tiltak som etterlyses i området må gjennomføres i forbindelse med andre reguleringsplaner.

Skolevei

Innspill til planforslagets påvirkning på skolevei og barnetråkk i området har kommet fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, FAU v. Charlottenlund barneskole og Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D. Det etterlyses en plan for trygging av skoleveien.

Kommentar

Revidert trafikkanalyse redegjør for påvirkningen på skolevei og barnetråkk. Det er sikret bestemmelse med krav om plan som ivaretar trafikksikker fremkommelighet for skolebarn i anleggsfasen.

Jordvern og bevaring av matjord

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet innsigelse til planen for manglende sikring av god arealutnyttelse på bakgrunn av føringer om et innskjerpet jordvern. På bakgrunn av dette fremmet de også råd om å revurdere den planlagte nedbyggingen av jordressursen.

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet innsigelse til planen for manglende sikring til bruk av jordressursen, med krav om flytting av hele jordressursen til ikke dyrkbart areal.

Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D er kritiske til nedbyggingen av dyrka jord.

Kommentar

Innsigelsen om god arealutnyttelse har blitt løst med å sikre et minimumskrav til utnyttelse. Innsigelsen om bruk av jordressursen har blitt løst med bestemmelse om utarbeiding av matjordplan i henhold til gjeldende veileder. Arealbruken skjer i henhold til gjeldende kommuneplan.

Bygningens utforming og byggehøyder

Statsforvalteren i Trøndelag kom med innspill om at høyden på det vestre bygget bør reduseres i høyden, av hensyn til omkringliggende boligbebyggelse og herregårdslandskap.

Beboere i Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D, og i Grilstadvegen 4 har gitt kritiske innspill på at byggene blir for store og dominerende, og skjermer for utsikt. De er kritiske til tilpasningen til landskapet, og ønsker at høydene reduseres og at bygningens voluminndeling endres. Ny

bebyggelse må være attraktiv mot Kockhaugvegen, da området vil miste viktige skitlinjer og utsikt, og man må unngå at nye trær blir sjenerende høye.

Skilting og lys må ikke være til sjenanse for boligene, belyste skilt bør ikke tillates, og gatelys må monteres for å unngå lysforurensing mot Villa Kvernbakken. Videre påpekes det at 50% grønn beplantning på tak er for lite.

Kommentar

Byggehøyder er redusert fra førstegangsbehandling. Det er sikret i bestemmelser at det arkitektoniske uttrykket skal bidra til å redusere monotoni gjennom variasjon i fasadeliv, volum, fargesetting og materialbruk. Det er utarbeidet en designmal som skal være retningsgivende i detaljprosjekteringen, for å sikre et attraktivt bolig- og bymiljø.

Støy

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet innsigelse til planen for manglende sikring av økt støy for nærliggende boliger.

Beboere i Grilstadvegen 4 skriver i sitt innspill at de er bekymret for økt støy til sin eiendom som følge av utbyggingen både fra økt trafikk, tungtransport og anleggsarbeider, og ønsker en støyrapport som tar høyde for økt trafikk. Naboer i Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D, og Grilstadvegen 4 ønsker at bygningens fasade mot Kockhaugvegen utformes for å minimere refleksjonsstøy, og de ønsker støysikring i anleggsperioden.

Beboere i Grilstadvegen 4 etterlyser at avbøtende tiltak mot støy, som støymur e.l. etableres.

Kommentar

Innsigelsen har blitt løst med krav til planen som sikrer støykrav i henhold til gjeldende retningslinjer, i tillegg til en revidert støyfaglig utredning til planen med oppdaterte trafikk tall for Grilstadvegen. Refleksjonsstøy fra fasader er sikret i bestemmelser. Ved å trekke fasaden på østre del av bygget bort fra Kockhaugvegen reduseres refleksjonsstøy. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Parkering

Statsforvalteren i Trøndelag sier i sitt innspill at overflateparkering bør begrenses til et absolutt minimum, og at parkering for ansatte skal skje innomhus.

Huseierlaget Hørløcks veg 70A-D og 72A-D skriver i sitt innspill at parkeringsplassen langs Kockhaugvegen bør fjernes, og man bør unngå besøksintensive virksomheter. Dette også for å minimere trafikkøkning.

Kommentar

Overflateparkering er sikret i henhold til KPA. Bilparkering for ansatte skal skje innomhus.

Villa Kvernbakken

Beboere i Grilstadvegen 4 ønsker at det blir gjennomført vurderinger på grunnmur før og etter anleggsarbeider, og at ny beplanting på tomte til Villa Kvernbakken gjøres med trær/vegetasjon som allerede finnes på eiendommen.

Beboere i Grilstadvegen 4 ønsker ikke av-/på-lasting av varer/gods eller liknende på bygg C's østside.

Beboere i Grilstadvegen skriver at adkomstrett til Villa Kvernbakken må tinglyses via Statens vegvesens eiendom. Ny adkomstveg bør planlegges med minimum inngripen på den fredede eiendommen. En omforent løsning bør foreligge før planarbeidet godkjennes.

Kommentar

Innspill tas til orientering. Det er sikret i bestemmelser at varelevering ikke skal være til unødig ulempe for omgivelsene. Skisse over mulig adkomst følger plansaken til sluttbehandling.

Annet

Naboer i Grilstadvegen 4 og Hørløcks veg etterlyser gode og troverdige illustrasjoner, for å bedre forstå hvordan et så stort anlegg vil fremstå.

LUKS påpeker at sjåførenes arbeidsmiljø må ivaretas for adkomst til varemottak og varelevering.

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS påpeker at det må legges til rette for at de skal kunne gjennomføre effektiv rednings- og slukkeinnsats. Dette innebærer kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer, og vannforsyning til brannslukking. Videre skriver de at solcelleanlegg kan være et risikomoment og utfordring for brannvesenet, og må monteres på en god måte. Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofylt.

Kommentar

Illustrasjonene som var vedlagt høring er endret for feil, og korrigerede illustrasjoner fulgte til høring.

Innspill fra LUKS ivaretas i forbindelse med søknad om tiltak.

Innspill fra Trøndelag brann og redningstjeneste IKS tas til etterretning, og momenter ivaretas i forbindelse med søknad om tiltak. Vannforsyning er avklart i overordnet VA-rapport og situasjonsplan.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.