

Saksfremlegg

Peder Myhres veg 2 - detaljregulering - Sluttbehandling

2024/37474

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 02.12.2024, med bestemmelser senest datert 02.12.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 02.12.2024.

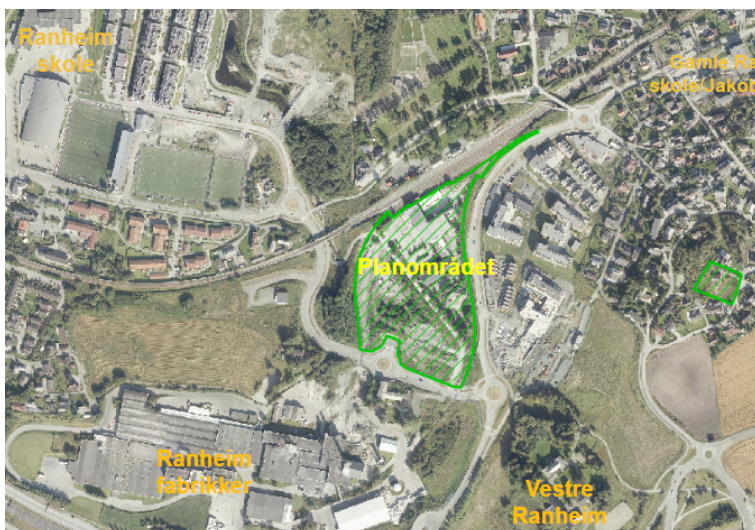
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

Saken gjelder forslag til detaljregulering av Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde. Hensikten med planen er å etablere et nytt lokalt senter og knutepunkt på Ranheim, samt boligbebyggelse. Saken sendes fram til ny sluttbehandling da Statsforvalteren har tatt klagen fra Ranheim Paper & Board til følge og opphevet vedtaket med bakgrunn i at saken ikke var tilstrekkelig opplyst da vedtaket ble fattet. Revidert planforslag sendes derfor fram til ny sluttbehandling. Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av Ranheim utvikling AS. Hensikten med planen er å etablere et nytt lokalt senter og knutepunkt på Ranheim, samt boligbebyggelse. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA). Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planområdet ligger inntil endestasjon for metrobuss i Ranheimsvegen, og Bane NOR planlegger nytt dobbeltsporet jernbane med stasjon like sør for planområdet, som skal gå inn i tunnel under gårdsanlegget på Vestre Ranheim.

Det går sidespor fra Trønderbanen og til/fra Ranheim Paper & Board på øst- og vestsiden av den nye bebyggelsen. Sidesporene er ikke i bruk i dag.

Tidligere vedtak og prosess i saken

Reguleringsplanen for Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, ble vedtatt av bystyret 20.10.2022. Ved sluttbehandling ble det vestlige sidesporet endret fra blågrønnstruktur til jernbaneformål, og det ble tatt inn bestemmelser om utredning av støy fra sidesporet og krav til grenseverdier for støy. Tidligere foreslått bestemmelsesområde 4, over det vestlige sporet, med tilhørende bestemmelser, ble samtidig fjernet.

Reguleringsplanen ble påklaget og Statsforvalteren opphevet planen 11.12.2023. Opphevingen er begrunnet i manglende beskrivelse av sidesporene som går til Ranheim Paper & Board, og en ugyldig bestemmelse om det østlige sidesporet. Statsforvalteren vurderte at planen var for dårlig opplyst til at bystyret kunne fatte et lovlig vedtak. Bestemmelsen som ble vurdert som ugyldig sa at det østlige sidesporet kun kunne brukes frem til første igangsettingstillatelse innenfor planområdet ble gitt. En slik bestemmelse kan forstås som et forbud mot bruk av sidesporet selv om fabrikken har en bruksrett. Bystyret har ikke hjemmel gjennom plan- og bygningsloven til å fastsette bestemmelser som griper inn i eksisterende bruksrett. For å gjennomføre planen er det nødvendig for utbygger å få til en avtale med eier/rettighetshaver eller at det tvinges gjennom ved ekspropriasjon.

Det er gjort endringer i planen for å rette opp i feilene om sidesporet. Endringene kan oppsummeres slik:

- Plankartet er endret, ved at bestemmelsesområde #6 er fjernet fra det østlige sidesporet.
- Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde #6 er fjernet.

I tillegg er planbeskrivelsen endret ved at det er lagt inn ytterligere beskrivelse av sidesporene.

I planbeskrivelsen er det markert hva som er nytt, som lesehjelp til bystyrets medlemmer. Markeringene vil fjernes etter at planen er vedtatt.

Det nye forslaget er sendt på begrenset høring til Ranheim Paper & Board, Bane NOR som banemyndighet og Statens vegvesen som trafikksikkerhetsmyndighet for uttalelse, i brev datert 31.01.2024. Det revidert forslaget sendes nå til ny politisk sluttbehandling. Fagnotatet omtaler endringene som er gjort siden forrige bystyrebehandling. Kommunedirektørens vurdering av de øvrige delene av planforslaget framgår av vedlagt saksframlegg til sluttbehandling, datert 22.7.2022.

Fakta

Planen legger til rette for tydelige senterfunksjoner, boligbebyggelse, offentlig torg, en offentlig grønnstruktur langs Peder Myhres veg og offentlig barnehage. Det er totalt lagt opp til 7 020 m² forretning og/eller tjenesteyting, hvorav 6 000 m² vil ligge innenfor senterbygget (B/F/T1). De

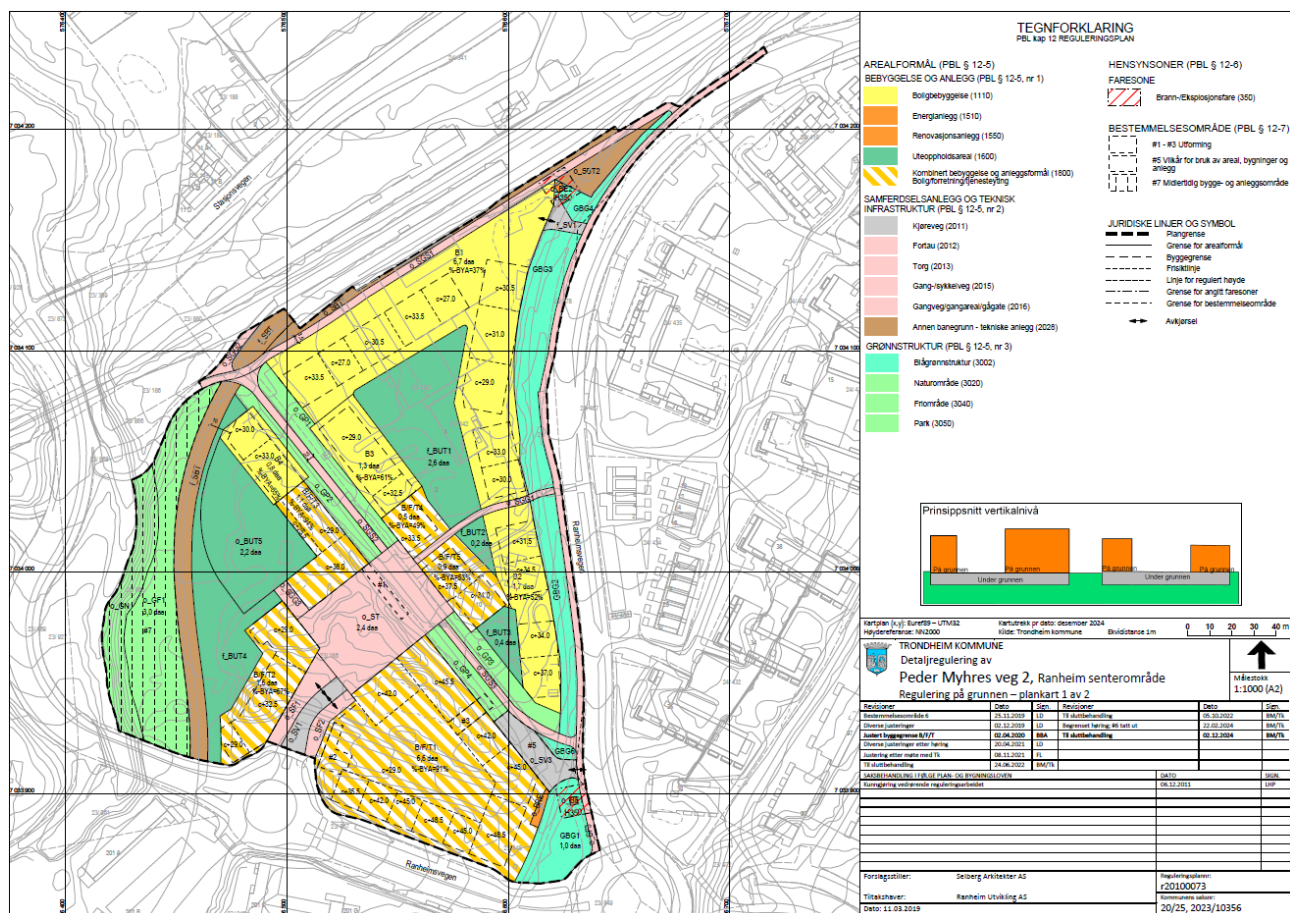
resterende arealene er plassert rundt det offentlige torget. Boliger er både planlagt over forretning og tjenesteyting og i rene boligbygg. Peder Myhres veg er foreslått som gang- og sykkelveg med langsgående parkdrag.



Illustrasjon av prosjektet mot Ranheimsvegen, fra illustrasjonshefte vedlagt saken til høring og offentlig ettersyn.

Som følge av opphevingen av planen, er det gjort endringer i planforslaget for det østlige sidesporet, ved å fjerne bestemmelsesområde #6. Arealet der det østlige sidesporet ligger er videreført som blågrønnstruktur. Det vil si et fremtidig grønt areal som også åpner opp for at det kan brukes til vannhåndtering. Innenfor areal regulert til blågrønnstruktur kan det ikke tilrettelegges for jernbane.

Det vestlige sidesporet er foreslått som jernbaneformål. Å tilrettelegge for bruk av det vestlige sidesporet vil derfor være i tråd med planforslaget. For å ta i bruk det vestlige sidesporet krever bestemmelsene til planen at støy utredes. Støy fra sidesporet skal ikke medføre at grenseverdi for støy på fasade på boliger får et støynivå over grenseverdier for havner og terminaler i tabell 2 i t-1442/21.



Byplankontorets vurdering

Planforslaget som nå sendes til sluttbehandling er en rettet versjon av planforslaget som ble sendt til sluttbehandling oktober 2022. Endringene omfatter kun fjerning av tidligere foreslått bestemmelsesområde #6 med tilhørende bestemmelser. For øvrige vurderinger av planforslaget vises det derfor til vedlagt saksframlegg til forrige sluttbehandling.

I utarbeidelsen av reguleringsplanen har det vært forsøkt å ta hensyn til begge sidesporene. Med jernbanespor i drift på hver side av planområdet ville det imidlertid vært svært krevende å sikre gode tilkoblinger for bil, sykkel og gange til planområdet. I planforslaget er det lagt totalt fem nye krysningspunkter over det østlige sporet. Dette omfatter tre nye krysningspunkter for gående/syklende, en ny kryssing for adkomst til parkeringskjeller og en ny kryssing for varelevering til senterbygget. Utbygging i senterområdet vil også bety mer folk og trafikk ved og rundt sporene, med den ulempe og risiko det kan medføre.

Med bakgrunn i trafiksikkerhet, og ønsket om å få til et godt lokalt sentrum på Ranheim, mener byplankontoret derfor at det ikke kan tilrettelegges for drift av jernbanesporet langs østkanten av planområdet. I planforslaget er derfor det østlige sidesporet foreslått regulert til blågrønnstruktur. Det betyr at det vil være i strid med planen å etablere nytt spor her, eller ruste opp det eksisterende sidesporet. For å gjennomføre planen er det nødvendig for utbygger å få til

en avtale med eier/rettighetshaver eller at det tvinges gjennom ved ekspropriasjon. Det vestlige sporet tas vare på, og kan tas i bruk dersom det rustes opp og sikres etter jernbanelovgivning.

Det østlige sporet har tidligere vært brukt for varetransport *inn til* Ranheim Paper & Board, og det vestlige sporet har vært brukt for transport av ferdigvarer *ut av* fabrikken. For å kunne bruke det vestlige sidesporet til både råvaretransport inn til fabrikken, og til ferdigvarer ut, må fabrikken selv gjøre tilpasninger inne på fabrikkområdet. Dette vil gi økte kostnader for fabrikken, og vil kunne vanskeliggjøre fremtidig transport på bane til og fra fabrikken.

Det har også vært diskutert om det kan etableres en ny adkomst til fabrikken fra dagens jernbane, utenfor planområdet. Det er vurdert at et slikt omfattende tiltak ikke kan løses i denne planen, men at det eventuelt må utredes i forbindelse med planlagt områdereguleringsplan for fremtidig dobbeltspor. Fremtidig dobbeltspor vil komme lavere i terrenget enn sidesporene og krysse disse ca. 90 grader på. Sidesporene må antagelig fjernes under bygging av dobbeltsporet. Om det er mulig å reetablere sidespor eller om det kan etableres en ny løsning parallelt med dobbeltsporet bør derfor vurderes i forbindelse med planlegging av dobbeltsporet.

Å gjenoppta bruken av det vestlige sidesporet kan gi økt støy for de nye boligene innenfor planområdet. Ranheim Paper & Board viser til at bruken av sidespor vil bli en vesentlig støykilde nattetid. Støysituasjonen avhenger av flere faktorer:

- Hvor store togsett som skal flyttes
- Hvor ofte togene går inn/ut fra fabrikken
- Når på døgnet sidesporene skal brukes

Det er per dags dato ikke kjent hvor ofte det vil kunne bli leveranser til fabrikken, og på hvilke tidspunkt. Støy er derfor ikke utredet. Byplankontoret mener at det er for stor usikkerhet knyttet til omfanget av ny bruk av sidesporene til at man på nåværende tidspunkt kan utføre støyberegninger. Støy forutsettes utredet når sidesporet skal tas i bruk og man vet mer om omfanget av leveranser og tidspunkt. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre er det krav om at støy fra trafikk på sidesporet ikke skal medføre at fasade på boliger får et støynivå over grenseverdier for havner og terminaler i tabell 2 i t-1442/21.

Fordi det ikke er støy fra sidesporene i dag, og man ikke vet når sidesporene eventuelt skal tas i bruk, er det ikke vurdert som hensiktsmessig å legge et krav om støyskjerming på utbygging av boligene. Utbygger av boligene må imidlertid skjerme mot støy fra Trønderbanen, der det er støy i dag.

Støyutredningen vil kunne vise hvilke skjermingstiltak som er nødvendige for at boligene skal få tilfredsstillende støynivåer. Den vil også kunne vise hvilke begrensninger som eventuelt må settes på bruken av sidesporet for å sikre tilfredsstillende støyforhold for boligene. Eventuelle begrensninger på bruken av sidesporet kan gi konsekvenser for Ranheim Paper & Board. Dette er en konsekvens av reguleringsplanen, dersom man skal klare å etablere et godt lokalt sentrum og boområde i Peder Myhres veg.

Prosess og medvirkning

Planarbeidet startet opp i 2011. Planforslaget var på høring i 2015, 2020 og en begrenset høring våren 2022. I løpet av planprosessen hadde naboer flere innspill til planen. Oppsummert gikk merknadene på:

- for høy bebyggelse, som forringer boliger i nærområdet (skygge, utsikt, innsyn, støy)
- for høyt forretningsareal, varelevering kan gi uønsket støy, redd for belastende anleggstrafikk og økt trafikk

Merknadene er oppsummert og kommentert i den vedlagte planbeskrivelsen.

Statsforvalteren hadde tre innsigelser til planforslaget. Bane NOR hadde seks innsigelser til planforslaget. Planen ble justert for å imøtekomme innsigelsene, og innsigelsene ble trukket før planen ble vedtatt.

Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret 20.10.2022, i sak 176/22. Ranheim Paper & Board påklagde planvedtaket. Klagen ble behandlet av Statsforvalteren i Trøndelag, som tok klagen delvis til følge, og opphevet kommunens planvedtak. Det ble vurdert at saken ikke var tilstrekkelig opplyst da bystyret fattet vedtaket. Som følge av dette er det gjort endringer i planforslaget. Endringsforslagene er forelagt Ranheim Paper & Board og overordna myndigheter gjennom en begrenset høring, i brev datert 17.03.2024.

Merknader og innspill fra begrenset høring 2024

Statens vegvesen støtter vurderingen om å legge til rette for en annen arealbruk enn jernbane for det østlige sidesporet på grunn av trafiksikkerhet. Bane Nor og Statsforvalteren har ingen merknader til endringene.

Bjerkan Stav Advokatfirma har sendt inn merknad på vegne av Ranheim Paper & Board. I merknaden vises det til at mulig gjenopptagelse av trafikk på det østlige sidesporet ligger i strategiplanen for Ranheim Paper & Board, og mulighet for inntransport av råvarer på jernbane er en viktig langsiktig rammebetingelse ift. bedriftens videre utvikling. Transport av råvarer inn til fabrikken over det vestlige sporet vil i praksis være umulig da det vil kreve ombygging og omlegging av drift i et omfang som vanskelig kan gjennomføres både teknisk og økonomisk. De mener planforslaget vil gi betydelige ulemper for Ranheim Paper & Board. De mener videre at planmyndigheten tar feil når det vises til at formålet blågrønnstruktur i seg selv innebærer et forbud mot å etablere nytt spor her, eller ruste opp eksisterende sidespor. Sporet er ikke nedlagt selv om det ikke har vært i bruk i senere tid og ny bruk vil ikke være i strid med formålet i reguleringsplanen. Det vises også til tidligere merknader om fabrikkens infrastruktur. Det vises til at det i planforslaget legges opp til å etablere ny, støyfølsom bebyggelse nært inntil eksisterende - lovlig - virksomhet som kan innebære støy. Derfor må utbygger av ny bebyggelse ivareta det som er nødvendig for å sikre denne mot eksisterende støykilder. Merknaden fra Bjerkan Stav Advokatfirma er vedlagt i sin helhet. Det vises til planbeskrivelsen for byplankontorets vurdering av merknaden.

Byrådets vurdering

Byrådet ønsker å legge til rette for utviklingen av et godt lokalsenter på Ranheim i tråd med overordna plan. Planforslaget ble vedtatt av bystyret, men vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren da det ikke var tilstrekkelig belyst. Denne saken redegjør for konsekvensene som ikke framkom tydelig nok i forrige behandling.

Ranheim Paper & Board er en viktig industrivirksomhet for Trondheim kommune. Fabrikken resirkulerer papp og produserer nye produkter av dette. Bedriften har en visjon om å være en ledende leverandør av papir – og emballasjeprodukter som bidrar til minimal miljøpåvirkning gjennom hele verdikjeden. Byrådet er opptatt av at det skal sikres gode og forutsigbare rammebetingelser for næringslivet og har ambisjoner om at Trondheim skal bli verdensledende i bærekraftig verdiskaping. Skal vi oppnå målene må vi tilrettelegge for bedrifter som fremmer dette.

Planforslaget har konsekvenser for fabrikkens strategiske planer om å ta i bruk sidesporene. Det er imidlertid lenge siden de har vært i bruk og sporene må oppgraderes og settes i stand. Planforslaget forutsetter at det østlige sidesporet fjernes av hensyn til sikkerhet. Det vil fremdeles være mulig å benytte det vestlige sporet, men det vil forutsette tiltak inne på fabrikkens arealer. Omfanget av transport inn og ut fra fabrikken er uavklart. Det er derfor vanskelig å gjennomføre utredninger av konsekvenser for boligbebyggelse og støy. Dette må gjennomføres når framtidig bruk av sporet og omfanget av transport er avklart. Ved etablering av framtidig dobbeltspor vil dagens sidespor ikke kunne benyttes.

Planforslaget åpner for realisering av Ranheim senterområde i tråd med overordna planer og ønsket utvikling for Ranheim. Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende KPA og innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter. Planen åpner for å bygge tydelige senterfunksjoner, boligbebyggelse, offentlig torg, en offentlig grønnstruktur langs Peder Myhres veg samt offentlig barnehage. Planområdet ligger tett inntil metrobussholdeplassen, Ranheim stasjon og framtidig dobbeltspor. Nytt lokalsentrum samlokalisert med kollektivknutepunkt bidrar til å redusere personbiltrafikken i området, og støtter opp under 0-vekstmålet.

Byrådet er opptatt av å ivareta hensynet til Ranheim Paper & Board. Foreslått alternativ der det vestlige sidesporet opprettholdes vurderes til å være et akseptabelt kompromiss som ivaretar koblingen mot jernbanen og samtidig tilrettelegger for ønsket sentrumsutvikling på Ranheim.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget legger opp til mye boligbebyggelse nord for fabrikken til Ranheim Paper & Board. Dette vil ha størst innvirkning på bruk av sidesporene inn til fabrikken, som ligger øst og vest for ny bebyggelse. Selv om sidesporene ikke er i bruk i dag, har fabrikken en rettighet til å bruke disse. Reguleringsplanen setter rammene for framtidig bruk av arealer, og for det vestlige sidesporet er arealet satt av til baneformål. Arealet der det østlige sidesporet ligger, gnr/bnr 23/1, 23/88 og 23/848, er foreslått regulert til blågrønnstruktur. Begrunnelsen for dette er

trafiksikkerhet, da det østlige sidesporet vil få fem krysningspunkter langs planområdet når planen er ferdig utbygd.

For å kunne etablere blågrønnstruktur der sidesporet ligger er utbygger avhengig av å komme til enighet med grunneier og rettighetshaver for sidesporet, eller sikre seg rettighet. Dersom østlig sidespor fjernes og det etableres blågrønnstruktur vil fabrikken miste muligheten til å frakte varer inn til fabrikken, på bane. Hvis fabrikken ønsker å ta i bruk det vestlige sidesporet igjen, vil de kun ha mulighet til å få varer ut fra fabrikken på bane. Det kreves ombygging inne på fabrikkområdet dersom det skal være mulig å frakte varer både inn og ut på det vestlige sidesporet. Det må også påregnes oppgradering og søknad om ny tillatelse fra jernbanemyndigheten før bruk eventuelt kan gjenopptas.

Dersom det etableres dobbeltsporet jernbane mellom Trondheim og Stjørdal så er traséen for denne foreslått like sør for planområdet og nord for fabrikken. Det nye sporet vil komme lavere i terrenget enn sidesporene og krysse disse ca. 90 grader på. Sidesporene må antagelig fjernes under bygging av dobbeltsporet. Om det er mulig å reetablere sidespor eller om det kan etableres en ny løsning parallelt med dobbeltsporet er ikke utredet, men sistnevnte løsning er antagelig mest hensiktsmessig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen av lokalsentrum på Ranheim er planlagt med et areal til kommunal barnehage. Dette vil bli en kostnad for kommunen, men bygging av barnehagen er ennå ikke tidsbestemt. Offentlige nye samferdselsareal, torg og park vil gi økte driftskostnader.

Området sogner til Ranheim skolekrets med Ranheim barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er ikke kapasitet på ungdomsskoletrinnet i dag. Det ligger flere barnehager i nærområdet.

Byrådets konklusjon

Byrådet innstiller til bystyret om å vedta planforslag for Peder Myhres veg 2. Planforslaget åpner for realisering av Ranheim senterområde i tråd med overordna planer og ønsket utvikling for Ranheim. Planforslaget har konsekvenser for Ranheim Paper & Board sine sidespor til Trønderbanen. Planforslaget ivaretar ett av sidesporene og det vurderes at dette er et akseptabelt kompromiss for å få til ønsket utvikling av senterområdet og sikrer fabrikken en mulig tilgang til Trønderbanen, dersom det skulle bli aktuelt å ta sporet i bruk.

03.01.20255

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat Peder Myhres veg 2, Ranheim senterområde, sluttbehandling
- 2 Plankart datert 02.12.2024
- 3 Planbeskrivelse datert 02.12.2024
- 4 Reguleringsbestemmelser datert 02.12.2024
- 5 Vedlegg til bestemmelsene: Geoteknisk utredning fra NGI
- 6 Merknad fra Ranheim Paper & Board datert 19.04.2024
- 7 Saksframlegg til sluttbehandling datert 22.7.2022