



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Henning Larsen v/Eirik Gerhard Lind

Vår saksbehandler
Jon Sivert Granhaug

Vår referanse
22/17141-3 (155330/22) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
15.12.2022

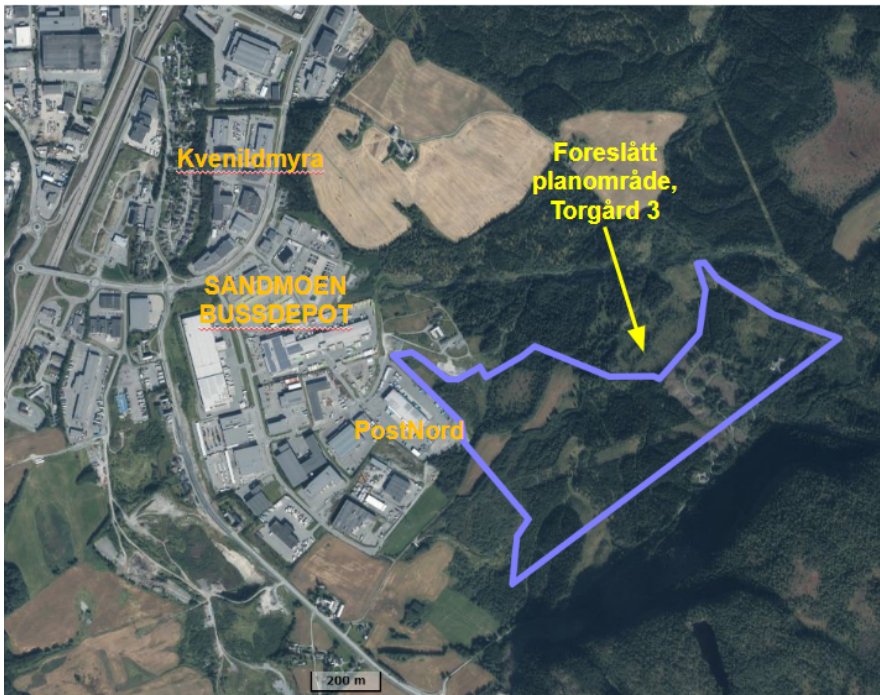
Torgarden, del av gnr/bnr 310/1, 311/1, m.fl., detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 01.07.2022 og til møte med kommunen 29.11.2022.

Planarbeidet gjelder Torgarden, del av gnr/bnr 310/1, 311/1, m.fl.



Planens navn er Torgarden, del av gnr/bnr 310/1, 311/1, m.fl.
Planident skal være r20220055.

Plankonsulent er:

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Henning Larsen/ Rambøll Norge AS v/Eirik Gerhard Lind, Kobbes gate 2, PB 9420 Torgarden, 7493 TRONDHEIM, tlf: 90 63 85 84, e-post: eirik.lind@henninglarsen.com
Borg Forvaltning AS v/Geir Waage, Strandveien 43, 7067 TRONDHEIM, e-post: geir.waage@borgforvaltning.no

Forslagsstiller er:

Torgård 2 AS v/Øivind Antonsen, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM, e-post: antonsen@lordeiendom.no

Kontaktpersoner på byplankontoret er:

Jon Sivert Granhaug, Trondheim kommune, Byplankontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, tlf: 47 50 86 59, jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no
Susanne Støyle Alsaker, e-post: susanne.alsaker@trondheim.kommune.no

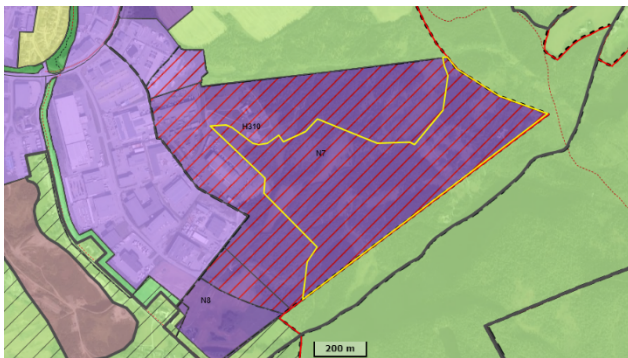
Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere et tidligere landbruksområde til industri- og næringsformål for å imøtekomme etterspørselen etter næringsareal på Torgård med at plasskrevende virksomheter skal flyttes vekk fra mer sentrale byutviklingsområder.

Forholdet til overordnet plan og strategier

Saken er i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim, punkt 5 om «rett virksomhet på rett sted»: «*Bedrifter som trenger mye areal lokaliseres langs hovedvegnettet. Arealene skal klargjøres og fortettes. Ingen omdisponering av slikt areal.*»

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.



Planområdet er i gjeldende KPA avsatt til «framtidig næringsvirksomhet». Hensynsonen for «ras og skredfare» dekker hele det avsatte næringsområdet på Torgård.

Kommunedelplan for Tiller, k20110003, vedtatt 26.02.2015 gir nærmere føringer for arealbruken;

- Det tillates ikke noen form for handel innenfor bl.a. N7 feltet, jf. §8.2
- Byggehøyde skal tilpasses slik at bygninger ikke ses fra Klett, jf. §8.6
- Krav til etappevis utbygging av næringsområde N7 fra Brøttemsvegen og østover, jf. §8.7
- Det vises til at området sør-øst for bl.a. N7 er avsatt til viltkorridor, jf. §11.2
- Krav til dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for bygging i områder med ras- og skredfare, jf. §13.1
- Rekkefølgekrav om etablering av rundkjøring øst for Sandmokrysset og en rundkjøring, - eller annen godkjent trafikkløsning vest for Sandmokrysset godkjent av Statens vegvesen, jf. §14.1. Rekkefølgekravet er innfridd.

Det er tidligere gjort en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten for hele området på oppdrag fra kommunen, «Vurderingsrapport områdestabilitet Torgård (1350037896) datert 26.11.2021.

Rapporten konkluderer med at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet i kantravinene for planområdet N7/N8 dersom det utføres sikringstiltak i form av oppfylling i ravinebunn. Sikringstiltakene må detaljprosjekteres når planer for utbygging foreligger. Videre må områdestabilitet ivaretas for utbyggingsplanene for interne raviner inne på planområdet i forbindelse med reguleringsplanarbeider. For reguleringsplanfase må det påregnes utført supplerende grunnundersøkelser, både langs kantravinene og internt på planområdet.

Det gjøres oppmerksom på at planområde overlapper med reguleringsplanene r0407 og r20130027 og må koordineres/samkjøres opp mot disse.

Viktige utfordringer i planområdet

Utfordringer i planområdet er

- De geotekniske forholdene for sikringstiltak og områdestabilitet
- Ravinelandskapet, i hvilken grad de skal tas hensyn til i utvikling av området
- Hvilken utnyttning og næringstype planen skal legge til rette for

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Framtidig næringsutvikling på Torgård

Behandling av en pågående plansak for Kvenild vil gi signaler om ønsket næringsutvikling på Torgård med tanke på ravinedalslandskapet i Tillermarka. Forslaget til ny KPA på høring foreslår videreføring av næringsområdet på Torgård, samt at det skal gjøres en vurdering av om ravinedalslandskapet i Tillermarka skal tilbakeføres til LNF (jf. Bygningsrådets behandling 18.10.2022). Dette kan ha betydning for planarbeidet.

Utnyttelse og type næring

På bakgrunn av det framtidige høye behovet for næringsarealer vil det være viktig med *høy utnyttelse*. Samtidig er det viktig at bebyggelse ikke synes fra Klett, jamfør føringer gitt i kommunedelplan for Tiller. I tillegg til at utnyttelse er angitt i maksimum BYA på 80%, ønskes det oppgitt utnyttelse i bruksareal BRA. Tekniske installasjoner på tak må begrenses i høyden.

Type næring må spesifiseres i bestemmelser for å styre ønsket arealutnyttelse og for å sikre en mer forutsigbar utvikling. Det er f.eks. stor forskjell på tung industri, og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri, samt rene lagerbygninger som alle omfattes av formålet næring. Grunnforholdene i området kan også gi føringer for type næring som det kan åpnes opp for.

Dersom det er tenkt næring som legger til rette for publikum, vil det være behov for å sikre arealer foran innganger og at gangarealer for gående skal skilles fra kjørearealer.

Naturverdier – raviner og friluftsliv

Det må legges inn en buffersone i sør som sikrer en buffer mellom bebyggelsen og markaområdene/viltkorridoren.

Planforslaget må ta hensyn til traséen til Vassfjelløypa (traseen Tillermarka- Skjøla).

Det er viktig at terrengbearbeidelse sees i sammenheng med omkringliggende da det er ønskelig å unngå skjæringer og fyllinger mest mulig etc.

Konsekvensene for ravedalen må belyses i en konsekvensutredning. Planforslaget er i konflikt med store naturverdier, slik det også er påpekt i blant annet reguleringsplanen ved Kvenild: *“Det er diskutabelt om det er riktig å la behovet for flere næringsområder i byen veie tyngre enn hensynet til ravelandskapet nordøst på Torgårdsletta. Det kan også hevdes at kommunen allerede har gjort denne avveininga, gjennom å vedta gjeldende KPA og KDP Tiller. Behandling av Kvenild-planen er en anledning til å vurdere disse spørsmålene på nytt.”*

Samferdse

Vi har forstått det slik at det allerede er utarbeidet en trafikkanalyse for området som er brukt i plangrunnet for Torgård 2 og Kvenild. Det må avklares når det blir kapasitetsproblemer i krysset mellom Østre Rosten og Torgardsvegen. Eventuelle. behov for avbøtende tiltak må sikres i planen.

Planskissen for området vil være «siste» del som reguleres innenfor det store næringsområdet på Torgård. Det er viktig at planskissen fullfører (og forbedrer) samferdselssystemet i området for å sikre god trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikanter.

Tomteinnordningskissa med internt vegsystem innsendt til oppstartsmøte må oppdateres i tråd med omkringliggende planlagt vegsystem.

Det må legges til rette for en vegsløyfe som kobler sammen Torgardsvegen og Torgårdstrøa. Dette kan avlaste krysset mellom Østre Rosten og Torgardsvegen ved at det blir to adkomster inn til næringsområdet, og dette er viktig med tanke på utrykning og trafikkavvikling til hovedvegsystemet. Planområdet må utvides for å ta høyde for en ny adkomst fra nordvest.

Planen Torgardsvegen (r20150033) regulerer offentlig veg inn i planområdet. Det må reguleres forlengelse av den offentlige vegen Torgardsvegen med mulig bussholdeplasser og endepunkt i en fullverdig rundsnuplass for buss og vogntog. Opparbeidelse av offentlig veg må sikres i rekkefølgekrav.

Det må sikres en gang- og sykkelforbindelse i nord, f.eks. via vegen Kvenildstrøa. Opparbeidelse må sikres som rekkefølgekrav. Planområdet må utvides for å ta høyde for dette. Det bør sees på hvordan interne forbindelser tenkes løst og hvordan disse er koblet opp mot det overordnede nettet.

Ved regulering av veger skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Vann- og avløpsforhold

Det vises i sin helhet til kommunens innspill på VA -forholdene i eget vedlegg. For evt. avklaringer bes det tas kontakt med Trondheim kommune kommunalteknikk VA. Sett saksbehandler på byplankontoret på kopi i korrespondansen, slik at vi enkelt får fulgt med på fremdrift og avklaringer.

Avfall og forurensing

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Dette må sikres i bestemmelser.

Det er registrert «villfylling» og saker om forsøpling i ravinene. Det må gjøres et skrivebordstudie og befaring iht. Miljødirektoratets retningslinjer.

Klima, miljøforhold og klimatilpasning

Det må gjøres en klimagassberegning basert på NS 3720, og konsekvensene ved omdisponering av areal og karbonlagring (myr) må utredes.

Det er positivt om det legges til rette for uterom for ansatte, og disse bør sikres at de blir kvalitativt gode uterom (stille og solfylte).

Det bør velges grønne tak, og overflatematerialer på uteområdet bør være permeable.

Mesteparten av området er i dag ubebygde naturområdet. Det må derfor gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven.

Det bør vurderes om området skal tilknyttes fjernvarme.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3.

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder for dette planarbeidet. Det skal være fastsatt planprogram og det skal utarbeides konsekvensutredning fordi tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tiltaket faller inn under tiltak som alltid skal ha planprogram og KU, jf. forskrift om KU vedlegg 1, punkt 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²»

Det er gjort en overordnet konsekvensutredning (i KPA/ KDP Tiller) for omdisponering av arealbruken til utbyggingsformål. Men det er ikke gjort en konsekvensutredning av det konkrete tiltaket, jf. veilederen for KU for planer etter pbl, juni 2021, der punkt 1.6 tar for seg unntakene.

Følgende utredningstemaer bør ha fokus

- hvordan kan en oppnå god arealutnyttelse
- hvilke underformål av næring skal det legges til rette for
- vurdere alternative adkomster for å lette trykket på overordnet vegsystem
- vurdere raviner (utnyttelse og avgrensing mot ravinlandskapet)

I arbeidet med planprogram er det viktig å belyse hvordan de ulike temaene skal følges opp. Det må framgå tydelig om det følges opp i utredninger, ROS-analysen eller planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

masseras/skred, sårbar flora, raviner (naturtype), kraftforsyning, høyspentledning (eksisterende) og trafikkisikkerhet (internt og eksternt).

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker. Fjernvirkning fra Klett må utarbeides.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil.

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder massetransport. Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget, planprogram og KU. Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Behandlingsfrist

Forslag til framdrift og behandlingsfrist fra konsulent sendes med forslag til planprogram. Behandlingsfrist settes ved stadfestelse av planprogrammet for planen.

Framdriften må ta høyde for at det skal fastsettes planprogram og utarbeides KU. Byplankontoret vil ta en internt runde av deres forslag til planprogram med påfølgende arbeidsmøte.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller, Torgård 2 AS v/Øivind Antonsen, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM, i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ med forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Torgård 2 AS v/Øivind Antonsen

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag