



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 15/21

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

Vår referanse
20/18977-18
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
17.11.2021

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Kvenildsskogen 10 og 12, detaljregulering, r20200007

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kvenildsskogen 10 og 12 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

For å redusere støybelastning på naboer i boligbebyggelsen mener kommunedirektøren at bestemmelsene må justeres på de to delfeltene med tanke på driftstider og tiltak med lukkede porter, tilsvarende det som ligger til grunn for støyutredningen. Dette vil vurderes til sluttbehandlingen av planen.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS, datert 13.10.2021, i bestemmelser sist endret 12.11.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 12.11.2021.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sandmoen Næringsbygg AS og Sandmoen Holding AS.

Komplett planforslag forelå 07.05.2021. Da det tok tid før revidert materiale ble utarbeidet, ble

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

det enighet om at fristen skulle settes til tre uker etter registrert mottatt materiale. Revidert komplett materiale ble mottatt 29.10.2021.

Hensikten med planen er å rydde i forholdet mellom gjeldende reguleringsplan (r20090041 Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26 B, 28, 32, 34, 36 og 38, vedtatt 06.12.2012) og utførte tiltak, som er to etablerte industribygg med tilhørende infrastruktur.

Bakgrunnen for dette planforslaget er to byggesaker. Kommunen har tidligere innvilget dispensasjonssøknader og gitt rammetillatelse (30.11.2018) for bygging av to næringsbygg. Disse vedtakene ble påklaget av naboer i Sandmovegen og Løvaasvegen. I løpet av klagebehandlingsprosessen ble byggene ferdig oppført. Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) opphevet 04.07.2019 kommunens vedtak om å ikke ta klagen til følge, og avsto søknadene om dispensasjon. Samlet sett var Statsforvalteren av den oppfatning at det var tjenlig å regulere eiendommen slik tiltaket framstår, men etter deres vurdering talte de mange avvikene fra planen og reaksjoner fra naboene for at utbyggingen bør vurderes gjennom en planprosess. Dette har utløst behovet for å utarbeide ny reguleringsplan. Kommunen mottok ny søknad om rammetillatelse og midlertidig dispensasjon i august 2019. I september ble rammesøknaden godkjent og midlertidig dispensasjon ble gitt fram til 01.09.2022.

Vilkår for dispensasjon er at det utarbeides ny reguleringsplan for eiendommene. Den nye planen vil dermed erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for området

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger innenfor formål næringsbebyggelse og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Detaljregulering av Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38, vedtatt 06.12.2012. Intensjonen med planen var å legge til rette for forretninger med plasskrevende varer som trelast, byggevarer, lager og tilhørende kontor, samt en videreføring av eksisterende dagligvarehandel.

Arealformål i gjeldende plan er forretning/industri og grønnstruktur/turveg. Det var en intensjonsavtale med Bauhaus som var grunnlaget for utarbeidelsen av planen.

Planområdet er på ca. 21 daa og ligger på Sandmoen, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av E6 i vest og Sandmovegen i øst. Sør for planområdet ligger et utbyggt nærings-/industriområde. Verkstedene som det legges til rette for i reguleringsplanen er etablert og i drift. I Kvenildsskogen 10 har Team Trafikk verksted for sine busser, mens Kvenildsskogen 12 er dekkverksted for Dekkmann. Verkstedene ble tatt i bruk ved årsskiftet 2019/2020.

Lengst nord i planområdet foreslås offentlig park på et areal som i opprinnelig plan for Sandmovegen var regulert til offentlig grøntområde med bestemmelser om at det skal benyttes til ballplass og lekeområde. I forbindelse med regulering og opparbeidelse av firefelts E6 forbi området, ble store deler av dette grøntarealet erstattet av annen veggrunn – grøntareal. Gjenstående offentlig grøntareal er dermed ca. 340 m², noe som er en reduksjon på om lag 2000 m² i forhold til forutsetningene i planen for Sandmoen.

Vurdering

Konsekvenser for næringsinteresser

De to etablerte verkstedene er spesialtilpasset byens nye metrobusser og er derfor et viktig bidrag til kollektivtilbudet i byen. Verkstedene er plassert innenfor et område avsatt til næringsformål i

kommuneplanens arealdel. Området ligger i sammenheng med et allerede etablert næringsområde på Sandmoen og med direkte adkomst til hovedvegnettet (E6). En slik samlokalisering av næringsvirksomheter og nærhet til etablerte hovedvegstrukturer gjør at den negative miljømessige påvirkningen fra transport her reduseres i så stor grad som mulig. Samlokaliserte næringsområder kan også bidra også til synergieffekter mellom de ulike næringsaktørene og dermed gi mulighet for redusert trafikk.

Den etablerte bebyggelsen medfører en komplettering av næringsområdet på ei tomt som over flere år har vært ubrukt. Planforslaget medvirker til å forsterke Sandmoens status som næringsområde. Planforslaget legger til rette for etablering av nye verksteder. Ni arbeidsplasser er knyttet til område B11 og 66 arbeidsplasser i område B12.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

I dette spesifikke tilfellet er det ene bygget verksted for blant annet metrobussene og det andre bygget er dekkverksted for samme type kjøretøy. Det fører til at det kan utføres flere tjenester på samme sted og samler denne typen virksomhet, og det legger til rette for byens kollektivtilbud og dermed tilrettelegger for klima- og miljøvennlig transport. Med nærliggende busstopp som betjenes av flere bussruter både lokalt og regionalt, og etablering av fortau som knytter seg på eksisterende løsninger for myke trafikanter, ligger det til rette for bruk av kollektivtransport og/eller sykkel og gange. Det legges imidlertid opp til etablering av verkstedsdrift, så ferdsel med bil og andre kjøretøy må påregnes som del av virksomhetene.

Det er ikke drift i byggene som medfører høy virksomhetsbasert ulykkesrisiko. Det er ikke etablert drift med særskilte utslipp eller forurensing. Virksomhetene som er etablert er kjøretøybasert og kan medføre noe støy. Støyutredninger konkluderer med at naboeiendommer vil være under de aktuelle grenseverdiene for normal drift ved tiltakene, og at det ikke vil være behov for tiltak for planlagt situasjon. Støyen fra E6 er totalt dominerende i området og maskerer i stor grad støyen fra de planlagte tiltakene.

Det stilles krav i planbestemmelsene om at luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 skal legges til grunn.

Tiltakene på eiendommene drifter AtBs kollektivberedskap og er bemannet 24 timer i døgnet hele uka. Normalsituasjon er åpningstider ved de ulike tiltakene iht. tidspunkt oppgitt i støyrapporten. I tillegg til dette er det behov for akuttberedskap for kollektivtransporten slik at kollektivtilbudet kan opprettholdes og drives forsvarlig. Det er av samfunnskritisk karakter at busser klarer å opprettholde trafikken på de enkelte rutene ved å minimalisere ståtiden på skadde busser. Planbestemmelsene åpner dermed for akuttberedskap ved de to eiendommene

I øst er et boligområde øst for Sandmovegen nærmeste nabo. Dette området er mer eller mindre isolert fra øvrige boligområder av næringsvirksomhet på flere kanter. De utførte tiltakene medfører økt næringsutøvelse i boligområdets nærområde, noe som kan være negativt for beboerne.

For å redusere støybelastning på naboer i boligbebyggelsen mener kommunedirektøren at bestemmelsene må justeres på de to delfeltene med tanke på driftstider og tiltak med lukkede porter, tilsvarende det som ligger til grunn for støyutredningen. Dette vil vurderes til

sluttbehandlingen av planen.

Det har vært diskutert om etablering av en snarvei gjennom området. Det er vurdert at etablering av snarveg ikke nødvendig, da det er ønskelig å holde trafikksituasjonen så oversiktlig som mulig, og dermed ikke bør tilrettelegges for gjennomgangstrafikk av myke trafikanter.

Medvirkning

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble sendt til naboer og berørte parter, og annonsert i Adresseavisen 28.02.2020. Frist for å komme med innspill var 20.03.2020. I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet inn sju innspill. Merknadene som har kommet gjelder byggegrense mot E6, støy og grøntarealenes betydning mot boligbebyggelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få økonomiske konsekvenser vedrørende drift og vedlikehold av parkarealet etter opparbeidelse.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- plan
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 9: Situasjonsplan- og snitt Dekkmann (BI1)
- Vedlegg 10: Situasjonsplan- og snitt Team Verksted (BI2)
- Vedlegg 11: Prinsippskisse trafikkløsninger
- Vedlegg 12: Illustrasjoner full utnyttelse