

Saksframlegg

Detaljregulering av Kvenild, gnr/bnr 313/3, r20190040, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/133 (89705/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kvenild gnr/bnr 313/3 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll Norge AS, datert 22.4.2022, sist endra 5.7.2022, i bestemmelser sist endra 5.7.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endra 5.7.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rambøll AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Kvenildtrøa Eiendom AS v/prosjektleder Øyvind Antonsen. Planforslaget for det drøyt 104 daa store området er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Komplette planforslag forelå 21.6.2022.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for industri- og lagervirksomhet, i likhet med det som er etablert på de tilgrensende nabolomtene i vest.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan (KDP) for Tiller. Planen inngår i området nord-øst på Torgårdsletta, som har vært satt av i KPA til fremtidig næringsområde siden 2007. Det meste er blitt liggende uregulert, bl.a. av mangelfull kunnskap om de til dels svært krevende grunnforholdene. Nyere undersøkelser dokumenterer at det er teknisk mulig å gjøre området bebyggbart, gjennom fylling av raviner og terrengplanering.

Det er diskutabelt om det er riktig å la behovet for flere næringsområder i byen veie tyngre enn hensynet til ravinelandskapet 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.

Beskrivelse av planforslaget

Trondheim kommune

redusere ravinesystemets verdi».

Vurdering

Tiltaket vil ikke gi støy eller luftforurensning utover ordinære trafikale utslipp og normalt utslipp fra anleggsvirksomhet. Næringstransporten til og fra området vil øke, men det ligger godt til rette for at arbeidsreiser kan gjøres til fots, syklende eller kollektivt. Folkehelsehensyn er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Behandling av Kvenild-planen og andre detaljplaner i nærheten innebærer at en må veie to svært ulike hensyn opp mot hverandre:

- behovet for mer næringsareal i byen
- verdien av et stort ravinesystem

Om næringsareal

Planforslaget er et bidrag til å løse tomtemangelen for arealkrevende næringsvirksomheter i byen. Det er vanskelig å finne nye områder som har tilstrekkelig størrelse, nærhet til hovedinnfartsårer og samtidig lavt konfliktnivå. Det ligger mye samfunnsgevinst i å utvide den etablerte klyngen av lager- og logistikkbedrifter på Torgårdsletta, fremfor å forsøke å finne helt andre lokaliteter.

Fortetting av næringsområder har ikke vært tema i Kvenild-planen, men det kan sies at tida er inne for nye tanker. Tall fra IKAP viser at nærings- og industriarealer i Trondheim har en utnyttelse på rundt 15 %, mens tilsvarende tomter i Oslo-, Bergens- og Stavangerregionen har en utnyttelse på over 30 %. På Kvenild er det uvisst om grunnforholdene ville tillatt høyere utnyttelse enn det som er foreslått i detaljplanen.

Om ravinesystemet

Planforslaget innebærer at en del av et større ravinesystem blir forringet. Raviner er klassifisert som rødlista naturtype med verneverdi svært viktig. Det er selve landskapsformene som er rødlista. I tillegg gir ravinedaler grunnlag for et mangfold av dyre- og planteliv. Det kan være diskutabelt i hvor stor grad verdien av ravinesystemet allerede er svekka gjennom steinsetting og andre stabiliseringstiltak. På Kvenild er ravinen steinsatt, men den har fortsatt betydelig verdi som eksempel på en naturtype.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det ikke er noen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Hvis det ved sluttbehandlingen (se under) vedtas å regulere deler av vegsystemet til offentlig, vil det påføre kommunen vedlikeholdskostnader. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Planen har fått en god utforming og imøtekommer byutviklingsstrategien. Dette blir «rett virksomhet på rett sted». Til sluttbehandling må det tas stilling til om deler av vegsystemet i planen skal reguleres som offentlig.

Kommunedirektøren mener det er forsvarlig å prioritere økt tilfang av næringsområder foran hensynet til det store ravinesystemet nord-øst på Torgårdsletta. Kvenild-planen berører en forholdsvis liten, perifer del av ravinesystemet. Næringsvirksomheter det ikke blir plass til på Torgårdsletta, må lokaliseres andre steder der det også vil være interessekonflikter.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.7.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

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

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 6: VAO-plan
- Vedlegg 7: Plantegning VA-H 100