



Fleradressert

Vår saksbehandler
Anna Planting

Vår ref.
2023/8778
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
17.09.2023

Tulluan, gnr/bnr 537/2, endring av reguleringsplan

Begrenset høring

Detaljregulering k2003007 *Næringsområde Tulluan*, ble vedtatt 26.03.2009. På bakgrunn av at k2017004 *Reguleringsplan for fv 704 Tanem – Tulluan*, vedtatt 6.6.2019, skjærer gjennom planområdet, foreslås nå å endre planen for området sør for den nye fylkesveien. Det justerte planforslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Nytt plannavn er r20230002 *Tulluan gnr/bnr 537/2, endring av reguleringsplan*.
Plankonsulent er Selberg Arkitekter og forslagsstiller er Søbstad AS.

Foreslåtte endringer i planforslaget

Hensikten med reguleringsendringen er å regulere avkjørsel, internt hovedvegssystem samt byggegrense. Plasseringen av veglinjen for ny fv 704 skjærer gjennom det opprinnelige planområdet for næringsområdet Tulluan og deler området i to separate delområder.

Arealbruk og høyder på bebyggelsen i næringsområdet er uendret i forslaget til planendring. Utnyttelsesgraden er oppdatert i henhold til k2011004 *kommunedelplan for Tanem – Tulluan*, vedtatt 16.06.2016. For den nordre delen av den opprinnelige planen er det gjennomført en lignende reguleringsendring, r20210017 *Tulluan næringsområde med gnr/bnr. 537/2, 537/62 m.fl.*, vedtatt 11.10.2021.

Det foreslås to avkjørsler til planområdet, en i nord fra ny fv 704 og en i vest fra fv 6702 (Vassfjellvegen). Vegformål på planområdet er regulert med en bredde på 10 m. Det legges til rette for opparbeidelse av et 3 meter bredt fortau langs kjørevegen. Byggegrense er tatt inn i planforslaget. Avstanden mellom plangrense og byggegrense er ca 5 meter langs fv 704. Området vil få stor synlighet fra ny fv 704. Av hensyn til Tullbekken i sørvest er avstanden mellom byggegrense og plangrense langs Tullbekken ca 10 m. Bekkefare til

Tullbekken ligger ca 20-40 m utenfor plangrensen, og avstanden varierer på grunn av at Tullbekken meandrerer. Sonen mellom plangrensen og Tullbekken er regulert til friluftsområde i gjeldende plan, men inngår ikke i planområdet som nå skal endres.

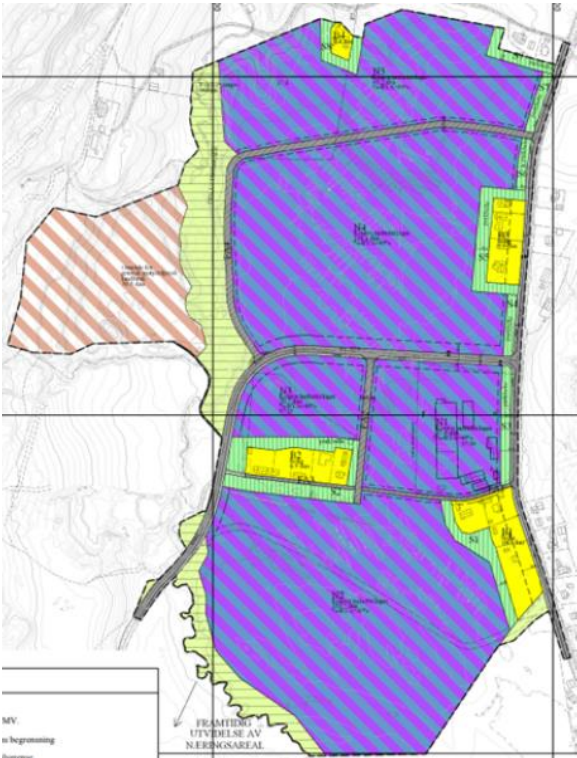
Det er problemer med nedslamming grunnet partikkelavrenning i Tullbekken. For å hindre dette er det i bestemmelsene tatt inn krav om etablering av sedimentasjonsbasseng. Overvann fra planområdet skal gå via sedimentasjonsbassenget før påslipp til Tullbekken.

Et område i østre hjørnet av planområdet som i opprinnelig plan er regulert som boligformål, men som ble gjennomskåret av plan for ny fv 704, reguleres til blå/grønnstruktur. Dette området inngår nå i et litt større område som reguleres som blå/grønnstruktur. Vassfjellvegen (gamle fv 6702) går gjennom dette området og foreslås bruket som gang- og sykkel forbindelse til næringsområdet.

Endringer i plankartet

- Plangrense er justert opp mot plangrense for vedtatt plan for ny FV 704.
- Nytt kryss med fv 704 i nord og kryss med fv 6702 i vest for adkomst til næringsområdet samt nytt internt hovedvegssystem i samsvar med SVV sin håndbok N100 (Trafikknotat ViaNova Trondheim med revisjonsdato 11.8.2023)
- Byggegrense legges inn.
- Det er lagt inn hensynssone for ras- og skredfare mot fv 704 i nord.
- Mindre arealer av boligformål, parkbelte og landbruk i østre hjørnet av planområdet reguleres til blå/grønnstruktur.
- Tilpasning av formålsgrenser og formål mellom fv 704 og næringsareal i østre hjørnet av planområdet.

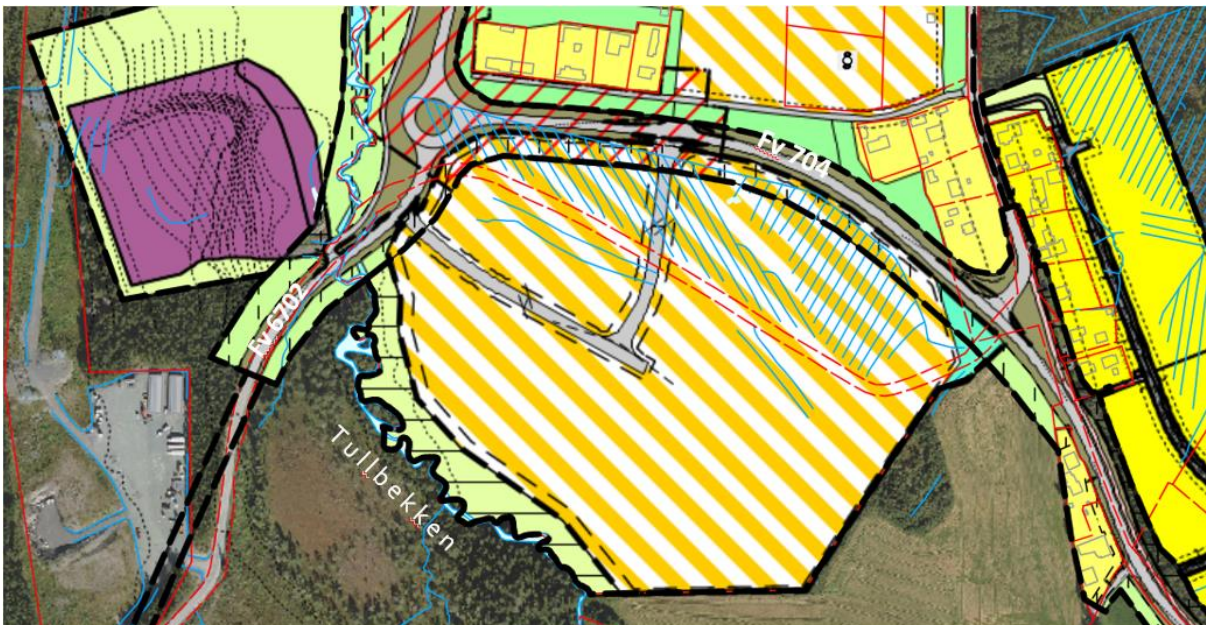
Nedenfor vises gjeldende plan med og uten plan for ny fv. 704, samt forslag til nytt plankart.



Gjeldende plan vedtatt 26.3.2003



Gjeldende plan med plan for ny fv 704, vedtatt 6.6.2019



Forslaget til ny plan for området sør for ny fv 704 (planen for ny fv 704 og fv 6702 er også inntegnet på kartet).

Endringer i bestemmelsene

Bestemmelser som gjelder andre deler av gjeldende plan eller ivaretas av lover eller annet regelverk, er tatt ut.

Rekkefølgekravet vedrørende ibruktakelse av ny fv 704 beholdes, men oppdateres til at fylkesveiprosjektet må være ferdig før brukstillatelse.

Bestemmelsen om utnyttelse er oppdatert i henhold til kommunedelplan for Tanem - Tulluan, vedtatt 16.06.2016.

Det legges til en bestemmelse om at overvann på området som dreneres mot Tullbekken skal føres via sedimentasjonsbasseng for å hindre partikkelavrenning til bekken.

Det legges til en bestemmelse om at tidligere fv 6702 skal benyttes som gang- og sykkeladkomst gjennom blå/grønnstruktur fra øst.

Byplankontorets vurdering av endringene

Endringen er i tråd med bystyrets vedtak i sak PS0225/20: *Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050*. I punkt 3.2.3 om rett virksomhet på rett sted, står det blant annet: *Gjøre de store arealene for arealkrevende næringer i regionen (Sveberg, Stormyra, Torgård og Tulluan) klar for utbygging, i samarbeid med nabokommuner og næringsliv.*

Gjeldende plan nord for ny fv 704 er delvis utbygd etter opprinnelig plan og delvis justert med avkjørsler og internvegssystem. Foreslåtte lignende endring av gjeldende plan rett sør for ny fv 704 på Tulluan, vil ikke utvide planområdet eller endre arealbruken.

Naturmiljø

Det er positivt at det legges inn byggegrense på området. Den sørvestre kanten mot Tullbekken har en litt bredere sone mellom plangrense og byggegrense grunnet hensynet til Tullbekken.

Overvann

Det er positivt at det legges inn bestemmelse om at overvann fra området skal føres via sedimentasjonsbasseng til Tullbekken. Dette vurderes å redusere risikoen for økt nedslamming av Tullbekken som følge av virksomhet på området.

Jordsmonnet

Planforslaget utgjør ikke noen endring i arealbruken. Området omfattes av reguleringsendringen er delt omtrent på midten mellom skogareal og myrareal. På myrarealet (mektighet ca 2-2,5 m) er det gjennomført grøfting for å drenere området. Hele området er dekt av barskog, med unntak av Vassfjellveien som skiller myr- og skogområdet. Ifølge karttjenesten Kilden av NIBIO kan arealet egne seg til dyrking. Tilgrensende arealer er i bruk til

landbruksformål i dag. Den mest nærliggende jorda er klassifisert som god og mindre god. Løsmassemektheten i området er tykk, og det er i forbindelse med geotekniske undersøkelser for fv 704 gjennomført boringer langs nordenden av området. Her er det boret ned til 15 m uten å treffe fast fjell.

Avkjørsler

Planforslaget regulerer to avkjørsler. Det henvises til at forholdet til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i næringsområdet krever to hensiktsmessige avkjørsler, og at brann- og redningstiltak vil kunne føre til blokkering av veien og hindre redningsarbeid og evakuering ved uønskede hendelser, hvis det skulle være kun en adkomst til området. Den vestlige avkjørselen til fv 6702 kommer nært rundkjøringen, som ligger nord for avkjørselen. Byplankontoret vurderer at den vestlige avkjørselen kunne være en reserveavkjørsel, som kun brukes i nødsituasjoner.

Avkjørselen i nord til ny fv 704 foreslås regulert offentlig. Atkomstveier skal som hovedregel reguleres som felles veg (jfr. § 13.7. i kommuneplanens arealdel 2012-24). Vegen har ikke gjennomgangstrafikk eller annen allmenn transportfunksjon. Byplankontoret vurderer derfor å endre denne til felles før endelig vedtak fattes. Den foreslåtte avkjørselen til fv 6702 (Vassfjellvegen) i vest foreslås regulert felles.

ROS-analyse

ROS-analysen viser tre forhold som kan danne uønskede hendelser i planområdet:

- Fare for masseras/skred.
Som risikoreduserende tiltak foreslås krav om geoteknisk undersøkelse i forbindelse med prosjektering av tiltak på tomten, oppfølging av foreslåtte tiltak fra geoteknisk rapport og hensynssone for ras og skredfare i utsatte områder med tilhørende bestemmelser om sikringstiltak. Risikoreduserende tiltak er tatt inn i bestemmelsene.
- Fare for elflomm.
Som risikoreduserende tiltak foreslås bestemmelser om ytterligere flomanalyser ved prosjektering. Krav på dokumentasjon som viser at dette er ivare tatt er tatt inn i bestemmelsene.
- Ulykke med myke trafikanter
Som risikoreduserende tiltak foreslås oversiktlig trafikkbilde, gatebelysning, opparbeidede krysningspunkter, fysisk skille myke og harde trafikanter. Risikoreduserende tiltak bør tas inn i bestemmelsene hvis adkomstveien fra fv 704 endres til felles formål.

Det er byplankontorets oppfatning at de foreslåtte endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, og at de heller ikke går utover hoveddrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Denne saken sendes derfor ut på høring til berørte myndigheter og parter.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Byplankontoret ønsker særlig uttalelser om behovet for to avkjørsler og om hensynet til myke trafikanter innenfor planområdet er tilstrekkelig ivaretatt.

Byplankontoret ønsker også uttalelser om hensynet til Tullbekken er tilstrekkelig ivaretatt.

Saksdokumentene kan sees her:

<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/>

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller byplan.postmottak@trondheim.kommune.no **innen tre uker fra mottatt brev.**

Spørsmål kan rettes til saksbehandler Anna Planting på tlf. 45203952.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Anna Planting
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Plankart 15.8.2023

Bestemmelser 7.9.2023

Forenklet planbeskrivelse 12.9.2023

Notat veg 11.8.2023

Tegning VA 10.8.2023

ROS – analyse 15.8.2023