

Trondheim 12.09.2023

Trondheim kommune  
Byplankontoret  
byplan.postmottak@trondheim.kommune.no



## Forenklet planbeskrivelse – endring detaljregulering for del av næringsområde Tulluan.

### Prosess

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14 sendes det anmodning om endring av detaljregulering for Tulluan Næringsområde, vedtatt 26.03.2009. Planid K2003007.

Hensikten bak reguleringsendringen er å justere veg- og adkomstløsning i næringsplanen, som en konsekvens etter at reguleringsplanen for fv. 704 Tanem – Tulluan er vedtatt.

Plassering av ny veglinje for fv. 704 skjærer gjennom deler av næringsområdet Tulluan og deler området i to separate delområder.

For den nordre del er det gjennomført en mindre reguleringsendring av Tulluan næringsområde med gnr/bnr. 537/2, 537/62 m.fl. Reguleringsendringen er vedtatt 11.10.2021 (r20210017).

Det kreves en tilsvarende mindre reguleringsendring for søndre del av næringsområde som ligger sør for ny fv. 704 og har fått planid r20230002.

Vi viser til bystyrevedtak sak PS0225/20: *Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050. Post 3.2.3 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.*

### Bakgrunn

Forslagstiller er Selberg Arkitekter AS på vegne av Søbstad AS.  
Det bes om en forenklet endring av gjeldene reguleringsplan.

## Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere vegløsninger til næringsområdet som en konsekvens av at reguleringsplanen for fv. 704 Tanem- Tulluan er vedtatt. Plasseringen av veglinjen for fv. 704 skjærer gjennom planområdet for næringsområdet Tulluan. Dette krever nytt internt vegsystem og nytt kryss med fv. 704 i nord og Vassfjellvegen i vest (fv. 6702) for betjening av næringsparken på en trygg, god og funksjonell måte.

Behovet for større næringsarealer i kommunen er etterspurt og det er relativt store aktører som har behov for næringsarealer på Tulluan. Området er regulert til kontor/industri/lager.

Kryss og adkomster er utformet i samsvar med SVV sine håndbøker. Trafikfaglig konsulent er ViaNova Trondheim.

God utforming og god tilgjengelighet er viktige parametere for å kunne legge til rette for en attraktiv næring og arbeidsplassutvikling. Dette er nøkkeltrekk for å skape trygge og gode livskraftige næringsparker, steder med karakter og identitet.

Forholdet til samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet i næringsområdet krever to hensiktsmessige adkomster. Det er med hensyn til brann- og redningstiltak hvor kun en adkomst til området vil kunne føre til blokkering av vegen og hindre redningsarbeid og evakuering ved uønskede hendelser.

Området vil få stor synlighet fra ny fv. 704 og vil kunne framstå som attraktivt visuelt sett med god kvalitet og sterk identitet som sted.

Næringsområdet planlegges for samlokalisering av bedrifter med god plassering inntil et hovedvegsystem for å kunne oppnå et godt funksjonelt og lesbart trafikksystem.

Effektiv logistikk, høy funksjonalitet og tilgjengelighet er viktige parametere som legges til grunn i utforming av plankonseptet.

Internt i området legges til rette for ett sentralt kryss i skjæringspunktet mellom adkomstvegen fra fv. 704 i nord og adkomst fra Vassfjellvegen i vest. Adkomsten fra fv 704 vil fungere som en hovedadkomst til næringsområdet. Avkjørselen fra fv 6702 vil betjene den vestlige delen av næringsområdet som utgjør ca 1/3 av arealet i næringsområdet. Hovedadkomsten til området fra ny fv 704 er en viktig adkomst til de store arealer for arealkrevende næringer i regionen. Hovedadkomsten bør være kommunal hvor det er høye krav til kvalitet og vedlikehold.

De to adkomstvegene organiserer næringsområdets fysiske utforming i faste rammer. I tillegg vil et teoretisk gridsystem av parseller styre områdets fysiske utforming over tid uten å svekke hovedstrukturen i utviklingen av området. Vegformålet er regulert med en bredde på 10m, som legger til rette for opparbeidelse av fortau og kjøreveg. I øst er det lagt til rette for en gang/sykkelforbindelse fra næringsområdet til Brøttemsvegen.

Arealbruk, utnyttelsesgrad og høyder på bebyggelsen i næringsområdet på Tulluan er uendret i planen.

### **Potensiell aktør på næringsområdet – Sesam AS**

Det er ikke avklart hvilke virksomheter som vil etablere seg i næringsområdet, men en stor potensiell aktør Sesam Ressurs AS har meldt sin interesse for etablering på området.

Deres arealbehov er på ca. 50 dekar, med mulighet for utvidelse.

Sesam er et automatisk, høyteknologisk bygg/anlegg som skal ta imot restavfall fra husholdninger i Midt-Norge og kunne sortere ut ulike materialer fra restavfallet slik at det kan gå videre til gjenvinning og bli til nye råvarer.

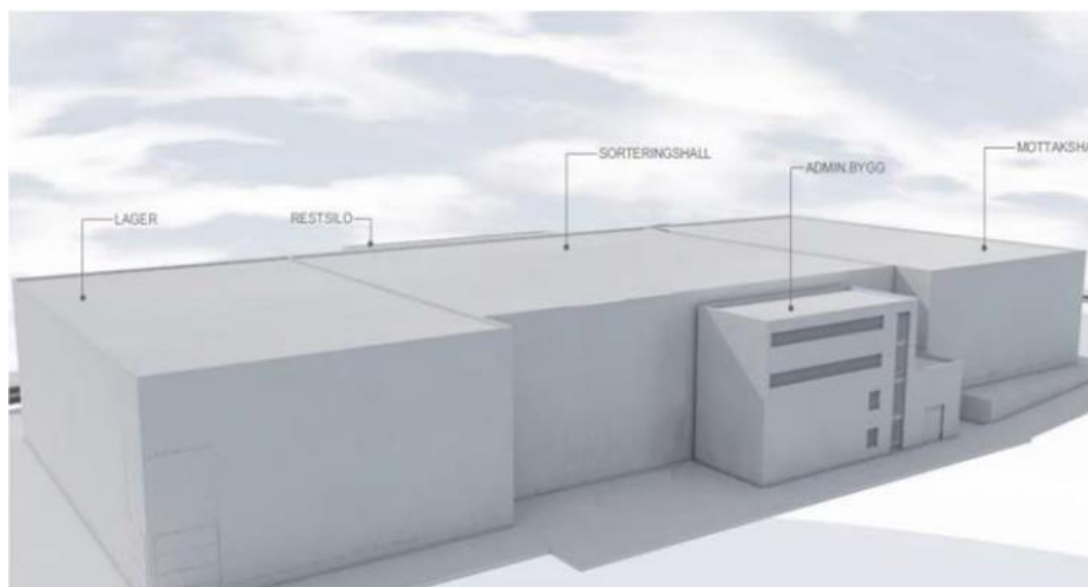
Størrelsen på bygningsmassen er ca. 137x60 meter = 8220 m<sup>2</sup>.

Det kreves en god og effektiv logistikk ut og inn på tomt fra hovedveg samt et internt kjøremønster med god lesbarhet.

Selskapet eies av 7 renovasjonsbedrifter i Midt-Norge.  
Lokaliseringen er satt til 30 km fra Trondheim sentrum.

Området er regulert til arealbruken; kontor/industri/lager.

Anlegget til Sesam vurderer vi til å falle inn under overnevnte arealformål da det ikke er et tradisjonelt avfallsanlegg.





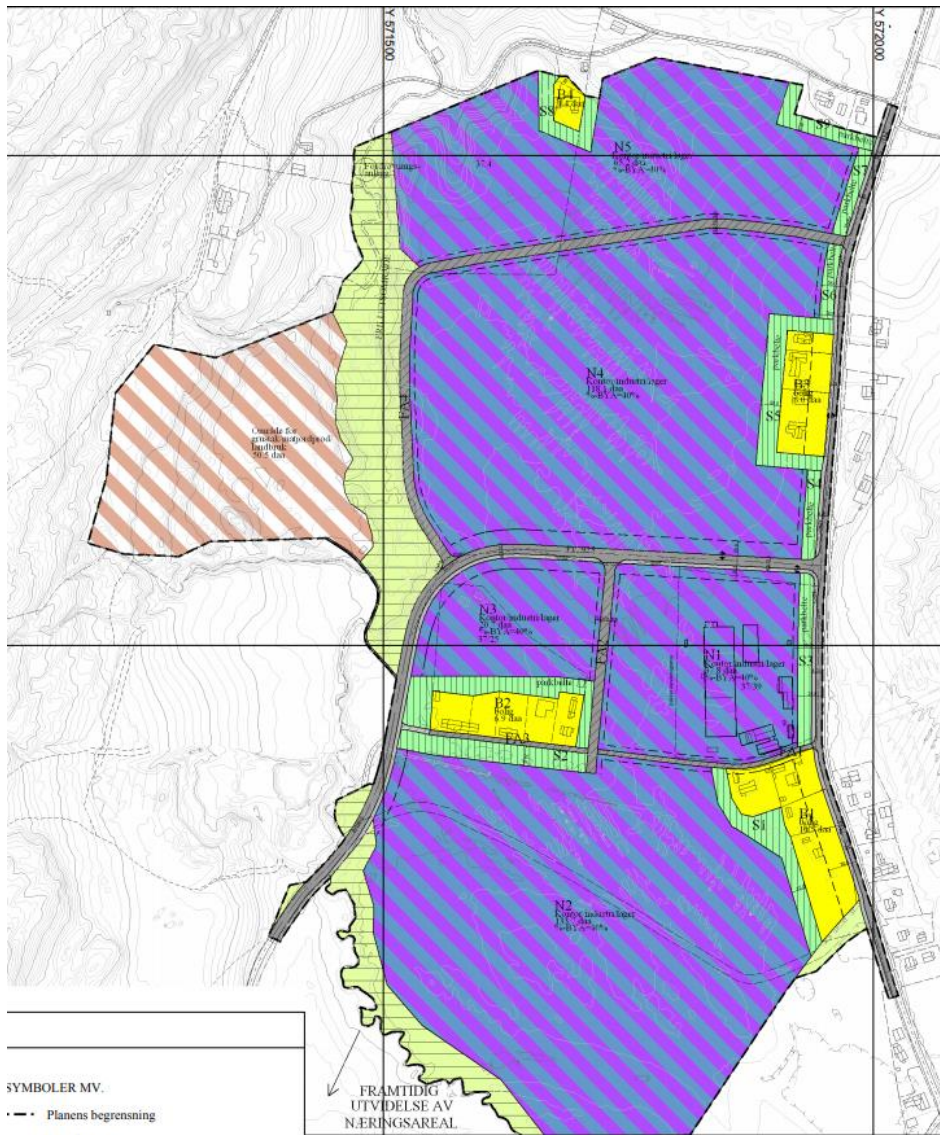
Bilde: ROAF

## Endring av plankart

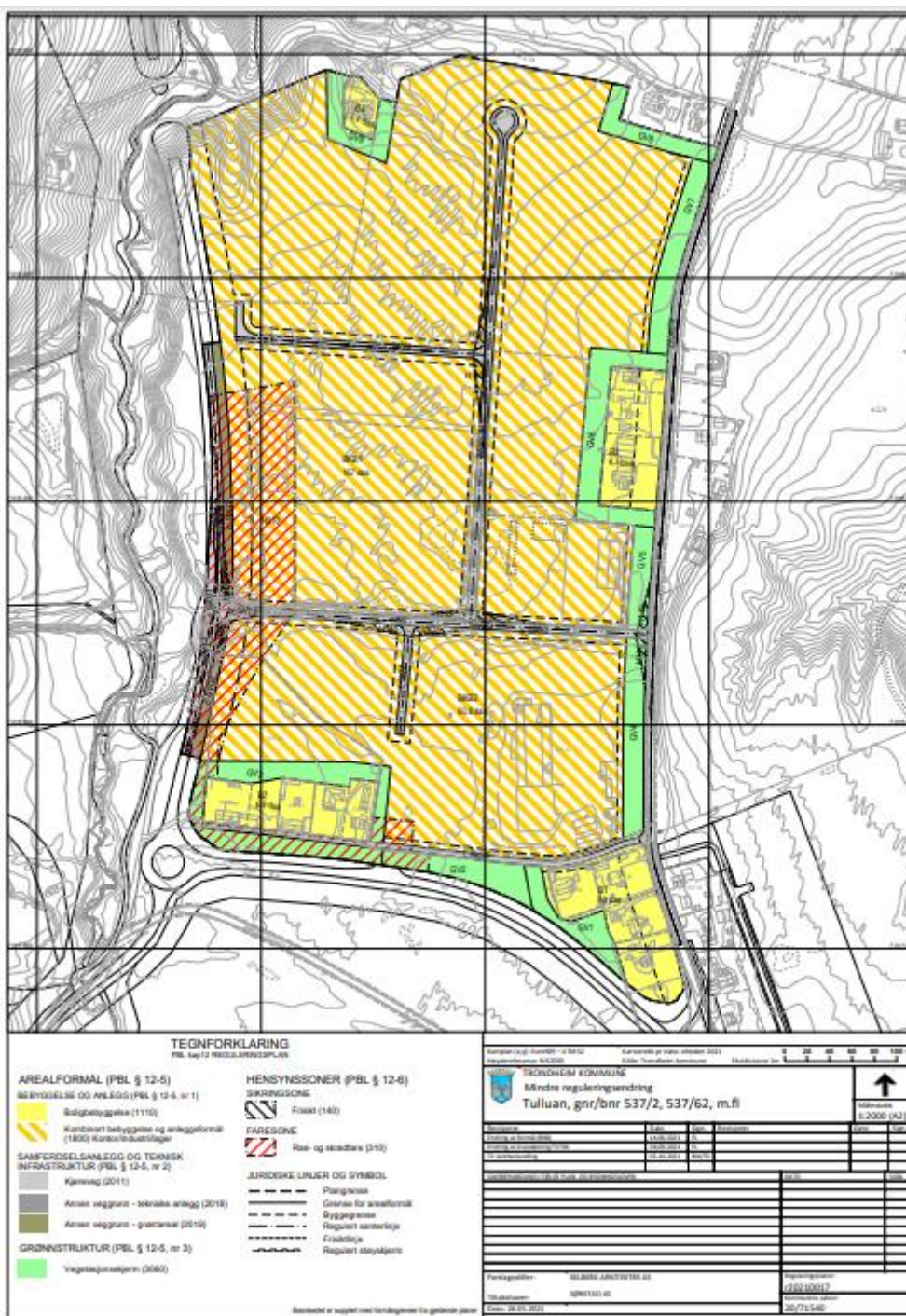
Reguleringsendringen fører til disse endringene i plankartet:

- Plangrense er justert opp mot plangrense for vedtatt plan for ny FV 704.
- Nytt internt vegsystem og nytt kryss med FV 704 i nord samt kryss med FV 6702 i vest for adkomst til næringsområdet i samsvar med SVV sin håndbok N100. Viser til notat N-V-01\_01 fra ViaNova Trondheim med revisjonsdato 11.08.2023.
- Justering av byggegrenser som følge av nytt internt vegsystem.
- Lagt inn hensynssone for ras- og skredfare mot fv. 704 i nord.
- Redusert næringsareal på grunn av ny fv. 704.
- Tilpasning av formålsgrænse mellom fv. 704 og næringsareal i øst. Boligformål omgjort til grønnstruktur.





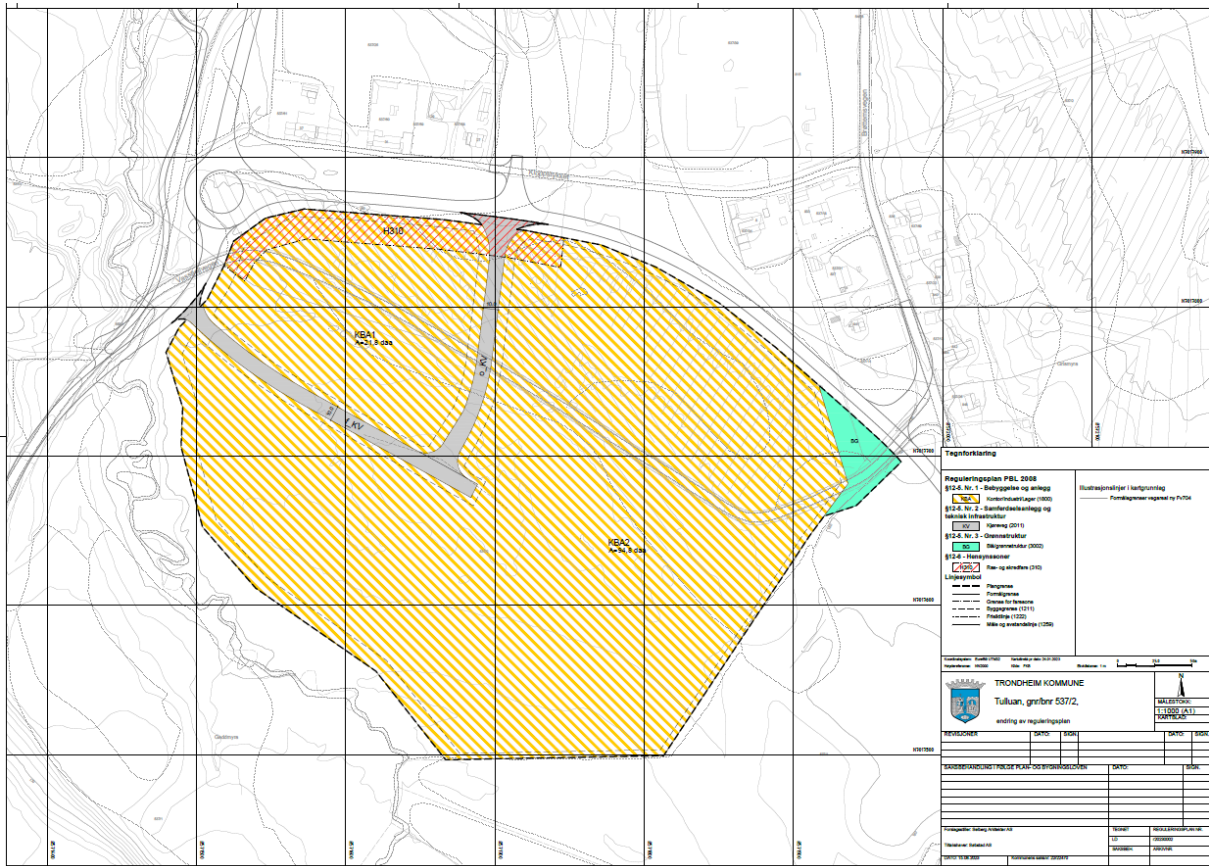
1 Gjeldende reguleringsplan for Tulluan næringsområde, vedtatt 26.3.2009.



2 Gjeldende reguleringsplan for Tulluan næringsområde, nordre del, vedtatt 11.10.2021







4 Forslag til endring av plankart 2023. Illustrasjon: Selberg Arkitekter

## Endring av bestemmelser

Reguleringsendringen fører til endringer i bestemmelsene. Se vedlagte bestemmelser.

## Konsekvenser av endret planforslag

### Naturmangfold

Næringsområdet Tulluan er delvis utbygd etter gjeldene reguleringsplan fra 26.03.2009 (K2003007). Anmodning om mindre endring i gjeldene reguleringsplan med hensyn på justering av adkomstveger vil ikke utvide planområdet eller endre arealbruken som har konsekvenser for naturmangfold.

Endringene i planen har ingen konsekvenser for naturmangfold.

### Universell utforming:

Endringene har ingen betydning i forhold til universell utforming.



### Barn og unges interesser:

Det er ikke registrert at området har vært vesentlig benyttet av barn og unge. Endringene har ingen betydning i forhold til barn og unges interesser.

### Buffersone avrenning til Tullbekken:

Det er lagt inn en byggegrense mot Tullbekken for å få en tilfredsstillende bredde/buffersone på vegetasjonsbeltet. Avstand mellom byggegrense og Tullbekken er målt til en bredde mellom 20 - 60 meter. Avstanden som er vegetert vil oppfylle kravet til god renseeffekt. Etablering av vegetert buffersone er i første rekke tiltenkt for å redusere overflateavrenning av partikler og næringsstoffer til vassdraget.

Når det gjelder dokumentasjon av renseeffekter i buffersoner viser vi til rapport utarbeidet av NIBIO. (NIBIO rapport– Effekt av buffersoner – På vannmiljø og andre økosystemer nr. 14. 2017) Se utdrag under fra kap. 3.1

Se punkt 3.1.1 Partikler som viser til langtidsstudier i Norge med buffersoner i bredde 5-10m som viser svært god rensing med gjennomsnittlige renseeffekter for partikler i størrelsesorden 81-91 %.

## 3.1 Registrerte renseeffekter i buffersoner

Fosfor er den begrensende faktoren for algeoppblomstring i de aller fleste ferskvannsresipienter i Norge. Etablering av buffersoner er derfor i første rekke tiltenkt å redusere overflateavrenning av partikler og næringsstoffer, da spesielt fosfor. Overflateavrenning og jorderosjon oppstår ved at regndråper slår løs jordpartikler i tillegg til at vannet drar med seg og løsner stadig nye jordpartikler på sin vei nedover jordet. Erosjonen er størst på jord med et høyt innhold av silt og finsand. I andre land kan buffersonene først og fremst være etablert for å redusere nitrogentilførseler til grunnvannet. Renseeffekten vil derfor variere avhengig av utformingen av buffersonene og hva man i første rekke ønsker å fjerne.

### 3.1.1 Partikler

Forsøk viser, med få unntak, at buffersoner effektivt bremser partikler og partikkelbundne stoffer som kommer med overflateavrenning. Sedimentasjon er den dominerende renseprosessen (f. eks. Haan m. fl. 1994; Syversen, 2002. Dorioz m. fl. 2006).

Langtidsstudier i Norge (helling > 10 %, bredde 5-10 m) viser en svært god rensing, med gjennomsnittlige renseeffekter for partikler i størrelsesorden 81-91 % (Syversen, 2002). Uusi-Kämpe og Jauhianinen (2010) fant i langtidsstudier i Finland en renseeffekt for partikler på >50% ved konvensjonell drift og høstpløying, mens den i områder uten buffersoner var 27-36%.

Det er også referert til god retensjon av partikler flere andre steder i verden, blant annet: >90 % (Yang m. fl. 2015); 55-85 % (Xiao m. fl. 2010); 40-100 % (Dorioz m. fl. 2006); 80 % (Helmers m. fl. (2005); 66-93 % (Young m. fl. 1980); 87-100% (Patty m. fl. 1997); 76-95 % (Dillaha m. fl. 1988; 1989); 53-98 % (Magette m. fl. 1989); 90-94 % (Peterjohn og Corell, 1984; 32% (Udawatta m. fl. 2011); >94 % (Ellis m. fl. 2008) og ca. 50 % Ducemin & Hogue (2009).

Området er regulert til kontor/industri/lager, men det er uavklart hvilke virksomheter som skal etablere seg per dags dato. Overvann fra næringsområdet føres via rensedam (sedimentasjonsbasseng) før avrenning til Tullbekken. Det er krav i reguleringsbestemmelsene om rensedam. Utarbeidet ledningsplan viser vann- og avløpsledninger samt et notat. Viser til vedlegg utarbeidet av ViaNova Trondheim.

## Oppsummering

Endring av internt vegsystem og nytt kryss med ny fv. 704 i nord og fv. 6702 i vest er vurdert til å ha en ubetydelig konsekvens for overordnet vegsystem og trafiksikkerhet.

Lokalt vil endringen av kjøremønster via ny fv. 704 ha positive konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse langs eksisterende Brøttemsvegen. Planlagt næringsbebyggelse vil få god tilgjengelighet og hensiktsmessig lesbarhet. Man vil unngå belastning av tunge kjøretøyer på dagens lokalvegnett når ny fv. 704 er ferdig opparbeidet.

Mindre endringer av formålsgrenser og byggegrenser er vurdert til å ha ubetydelig konsekvens.

Det er vurdert at konsekvensen av reguleringsendringene er marginal. Oppsummert vil endring av reguleringsplanen gi en liten positiv konsekvens.

På bakgrunn av ovennevnte er det vår vurdering at kriteriene til å gjennomføre endring av reguleringsplan etter en enklere prosess er innfridd.