



Detaljregulering av Gnr/bnr 16/374 og del av 16/418, Svenskjordet, detaljregulering (21/135), offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 13.07.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Mala Utvikling AS.

Komplett planforslag forelå 08.06.2023, saken er deretter komplettert med revidert plankart 29.06.2023 samt reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse 13.07.2023.

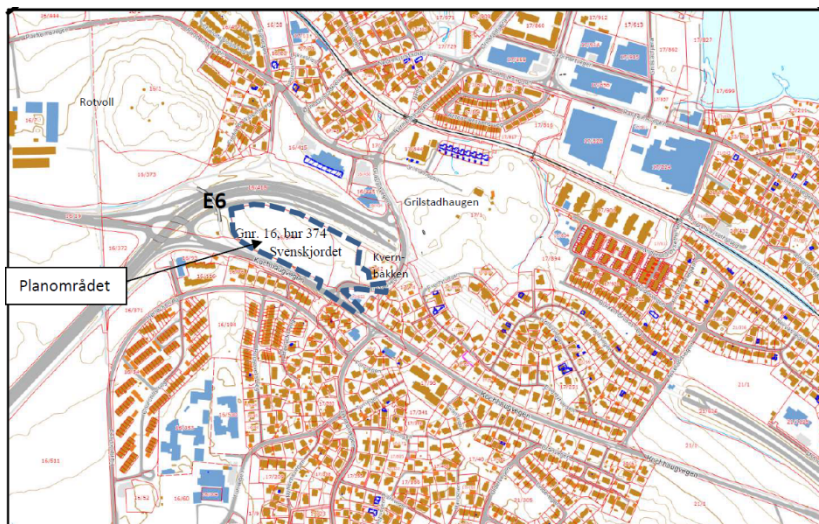
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse og sortere omtalen av planforslaget bedre.

Hensikten med planen er å utvikle næringsområde mellom E6 i nord og FV950 i sør, mellom bydelene Jakobsli/Charlottenlund og Nedre Charlottenlund. Planen legger til rette næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, lett industri, håndverksbedrifter og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter, verksted og servicefunksjoner, agentur/engros samt tilhørende kontorer for disse virksomhetene. Forslagsstiller foreslår at virksomhetene kan ha noe direktesalg, showroom og utstilling begrenset til næringsvirksomhetens primæraktivitet.

Planområdet utgjør 36,8 dekar (daa), av dette er 25,9 daa avsatt til næringsbebyggelse.

Det forutsettes riktig utnyttelse ut ifra hva som vil være hensiktsmessig for de bedriftene som skal etableres i området.

Planområdets lokalisering rett ved hovedvegnettet gir lett tilgang til store deler av Trondheim og regionen.



Figur 1: Oversiktskart med planens lokalisering og avgrensning

Planstatus

Overordnede planer (Kommuneplan, kommunedelplan)

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll fra 2005 omfatter planområdet og gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kommuneplanens bestemmelser om parkering, uterom og næringsformål gjelder foran kommunedelplanen. I kommunedelplanen er Svenskjordet

Postadresse:

ORGNAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

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

www.trondheim.kommune.no

vist som LNF-område. I kommuneplanens arealdel er området vist som LNRF og næringsvirksomhet. I begge planene er Villa Kvernbakken vist som boligområde.

I kommuneplanen er blant annet følgende bestemmelser relevante for denne planen:

- Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.
- Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet. Minimum %BRA =140 % i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning.
- Maksimalt 20% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

I forslag til ny kommuneplanens arealdel (2022-2034) opprettholdes Svenskjordet til næringsbebyggelse. I planforslaget for Svenskjordet er det søkt en tilpassing til bestemmelser i forslag til ny arealdel.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll Kilde: Trondheim kommune



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024

Reguleringsplaner

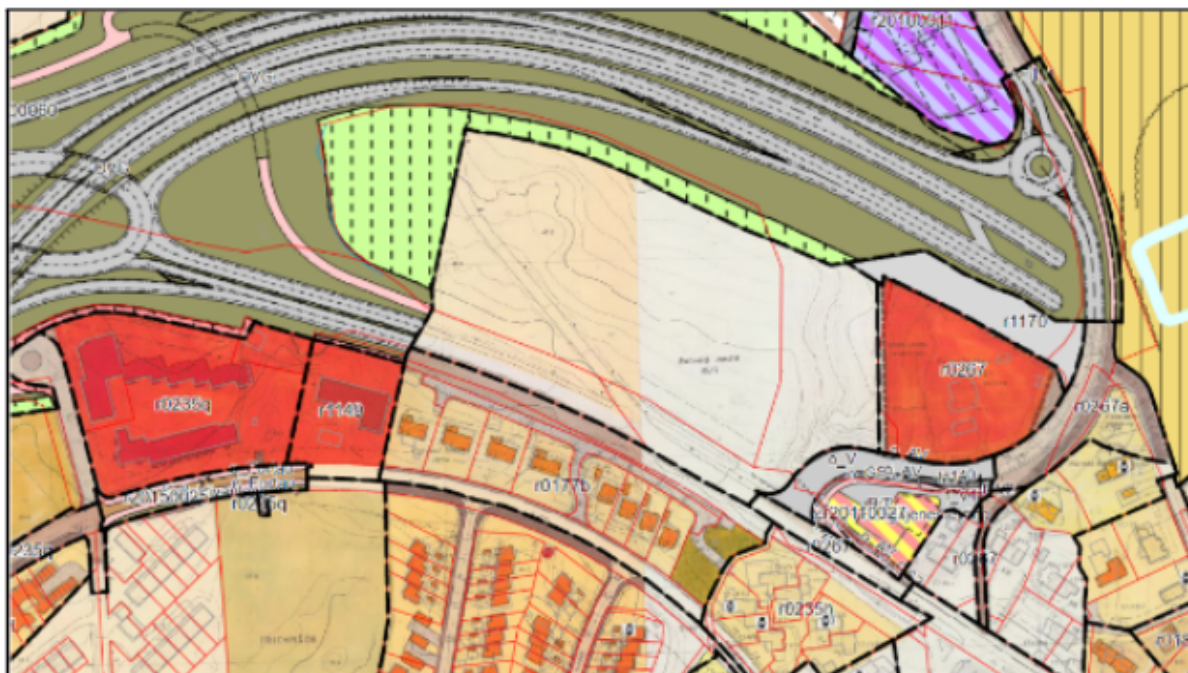
Planområdet ligger innenfor og / eller grenser til flere reguleringsplaner. For reguleringsplanene som er vedtatt før 01.10.2011, vil overordnet plan sine bestemmelser være gjeldende.

Planområdet inkluderer og erstatter deler av følgende planer:

- r20100060 – Riksveg Gildheim-Grillstad, fra 2011.
Areal som påvirkes av planarbeidet er jordbruk.
- r20110027 – Grilstadvegen 1, fra 2013.
Areal som påvirkes av planarbeidet: kjøreveg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg.
- r0267 – Reguleringsplan for ny E6 Rotvoll – Reppe, fra 1987.
Areal som påvirkes av planarbeidet: boligbebyggelse.
- r1170 – E6-øst fra Nidelv bru til Grilstad fra 2003.
Areal som påvirkes av planarbeidet: annen veggrunn.

Planområdet grenser til

- r0267a - Endring av reguleringsplan for E6 Rotvoll – Reppe; omlegging av Grilstadvegen ved Kvernbecken
- r0235h - Endret reguleringsplan for Furuveien 4 med tilgrensende arealer
- r0177b – Rotvoll Nedre, gnr. 16/4 Hørløck veg



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner. Kilde: Trondheim kommune

Statlige og kommunale retningslinjer/rammer/føringer

I forbindelse med arealplanlegging vil flere overordnede planer og retningslinjer gi viktige føringer.

De mest aktuelle er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter.

Viktige temaplaner for planarbeidet:

- Trafikksikkerhetsplan 2020 – 2024
- Kulturminner og kulturmiljø 2013 – 2025
- Sykkelstrategi for Trondheim 2014 – 2025
- Handlingsplan mot støy i Trondheim 2018 – 2023
- Byutviklingsstrategi for Trondheim – Strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050
- Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen (IKAP)
- Byveksttalen 2019-2029

Trøndelagsplanen 2019-2030 og Regional planstrategi for fylkestingsperioden 2020-2023 gir føringer for planområdet bidrag til Trøndelag.

Planprogram/ Krav om konsekvensutredning

I august 2021 fastsatte bygningsrådet planprogram for detaljregulering av Svenskjordet. Det planlegges etablert næringsbygg med mer enn 15 000 m² BRA. Dette utløser krav til konsekvensutredning i henhold til §6 b, vedlegg 1, punkt 24 i forskrift for konsekvensutredninger. Kommunedirektøren vurderte at virkningen av tiltaket på omgivelsene som betydningsfull, da

bygningmassen sin tiltenkte størrelse etableres i et visuelt åpent landskapsrom med nærhet til fredet bebyggelse, boligbebyggelse og vernet kulturlandskap.

Planprogrammet beskriver relevante tema/problemstillinger som skal utredes da tiltak i plan kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Forhold til/ avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og nasjonale føringer for tettstedsutvikling.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at krav til minimum parkeringsdekning for sykkel heves fra 0,2 til 0,3 pr.100 m² BRA bebyggelse.

På grunn av tilpassing til trafikkavvikling i området vil grad av utnytting være maksimum %BRA=135%, som er mindre enn fastsatt minimumskrav i kommuneplanen arealdel i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og med god kollektivdekning.

Forslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan r20100060, der deler av området er regulert til landbruk. I områder avsatt til LNF gjelder reguleringsplanen foran KPA (jfr. KPA § 2.1). Vestre del av nytt planområde er ikke i tråd med LNF-formålet.

Særskilte problemstillinger.

Planområdet er lokalisert i et allerede tungt trafikkert område. Nytt tiltak må hensynta og tilpasses omkringliggende vegstrukturer, samt sikre framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter.

Planforslagets tiltak skal tilpasses omkringliggende landskap samt hensynta fredet bebyggelse «Villa Kvernbakken» og boligbebyggelse sør for Kochhaugvegen.

I *Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimregionen* er Svenskjordet Øst beskrevet under arealer som skal være tilgjengelig på kortere sikt. Svenskjordet Øst omtales som næringsareal for lokalvirksomheter og lager- og industrivirksomheter. I planforslaget må avklares hvilke næringsformål / næringssegment som vil kunne etableres innen planområdet.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- Hele gnr. 16, bnr. 374; Svenskjordet øst; næringsformål.
- Del av gnr. 16, bnr. 126 og 418; samferdselsformål.
- Del av gnr. 17, bnr. 12; Villa Kvernbakken; boligformål.
- Del av gnr. 17, bnr. 661; Grilstadvegen; samferdselsformål.

Beliggenhet, karakter og dagens bruk.

Området ligger i østre del av Trondheim kommune, mellom Ranheim i nord og Charlottenlund i sør. Området avgrenses av E6 i nord og vest, Kochhaugvegen i sør og Grilstadvegen i øst.

Planområdet innbefatter også søndre del av Grilstadvegen og deler av Grilstadveg 4 (gnr. 17, bnr.12).

Området er preget av et åpent landskapsrom med E6 mot nord og vest. Mot øst ligger Villa Kvernbakken og Grilstad Gård som er vernetekulturemiljøer. Nærmest planområdet i sør ligger et variert boligmiljø bestående av eneboliger, rekkehus og lavblokker, mens eiendommene i sørøst er boligtomter, forretninger og næringseiendommer.

Hovedeiendommen innenfor foreslått planavgrensning benyttes pr. 2022 til ferdigplenproduksjon og utgjør om lag 25 dekar. Nabotomt i øst på 7 dekar er blant annet brukt som riggområde og oppstillingsplass for grunneier.

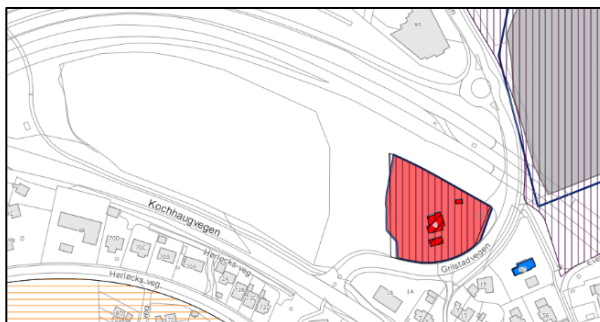
Landskap, kulturminner og kulturmiljø

Landskapet i området oppleves forholdsvis åpent på grunn av flere grønndrag og småhusbebyggelse med grønne utearealer, men preges av E6 og andre vegsystem. Planområdet er hellende fra Kochhaugvegen nord / nordøstover mot E6. Dagens terreng ligger fallende mellom ca. kote +58 og +35.

Området har gode solforhold gjennom mesteparten av året. Boligbebyggelsen på nordsiden av Kochhaugvegen er ikke av en slik høyde at de vil gi slagskygge. Øvre Charlottenlund ligger noe opp i terrenget, og bebyggelsen avgrenses av jorder i nordvest og sørøst. Deler av området er preget av kulturlandskapet Rotvoll og Villa Kvernbakken.

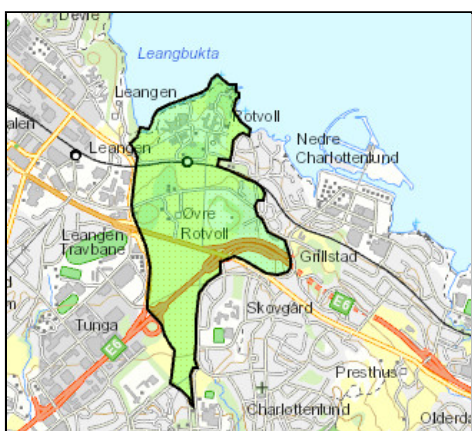
Villa Kvernbakken er fredet etter kulturminne loven. Kilde: Kulturminnekartet Trondheim Bebyggelsen består av et våningshus, uthus og dokkehus.

Figur 4: Villa Kvernbakken i kulturminnekartet. Kilde: Trondheim kommune



Natur og miljøverdier.

Planområdet er registrert som en del av kulturlandskapet «Rotvoll» (id KF00000297), og har vært registrert som et nasjonalt verdifullt område siden 1994.



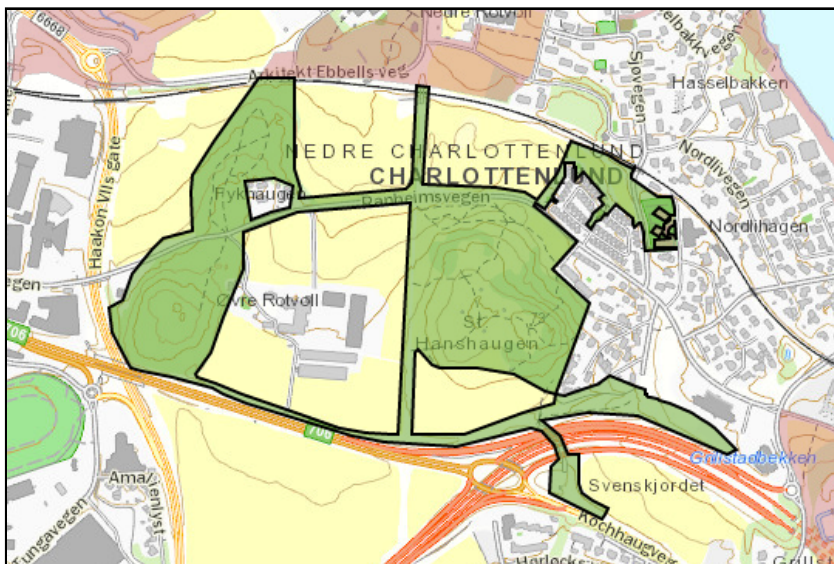
«Rotvoll betraktes som det eneste herregårdslandskapet nord for Dovre, og det er bynært. I området finner man en mosaikk av ulike typer kulturlandskap. Det er dyrket mark, særpregete beiteområder, velholdte gårdsanlegg, institusjonsbygning, alleer. Området har stor betydning for friluftslivet.» Kilde naturbase.no

Figur 5: Rotvoll kulturlandskap. Kilde: naturbase.no

Naturbase.no viser videre at det nordøst for planområdet, ved Grilstadhaugen, er registrert hule eiketrær som har naturtype med stor verdi. I området rundt Svenskjordet er det registreringer av fugler som er sårbare eller nært truet. Innen planområdet viser registreringene forekomst av kornkråke og fiskemåke (sårbar-VU), tårnseiler (nær truet-NT) og storspove (sterkt truet-EN).

Rekreasjonsbruk og uteområder.

Arealet som skal bygges ut er brukt til landbruksvirksomhet og delvis/tidligere riggområde.



Figur 6: «Schmettows Allé. Kilde: naturbase.no.

Vest for planområdet ligger det en grønnkorridor med tilhørende gang- og sykkelbru. Denne er del av et større friluftsområde «Schmettows Allé».

Området som skal bygges ut er ikke brukt som rekreasjons- / uteområde. Det er tidligere gjennomført barnetråkk-registreringer i området. Disse består av flere registreringer langs Grilstadvegen som er skoleveg registrert med fare.

Trafikkforhold.

E6 nord for planområdet er en hovedveg gjennom Trondheim, mens Kochhaugvegen (fv. 950) sør for planområdet er en viktig vegforbindelse fra Trondheim sentrum mot Charlottenlund og Ranheim. Grilstadvegen er hovedatkomst mot bolig- og næringsområdene ved Nedre Charlottenlund.

Langs nordsiden av Kochhaugvegen er det en sykkelspressveg med fortau og høy standard. Dette er en viktig ferdselsåre for syklister til og fra Trondheim fra øst og krysser Grilstadvegen over et signalregulert gangfelt med midtdeler. Langs østsiden av Grilstadvegen er det sammenhengende fortau og gang- og sykkelveg, mens det langs Jakobslivegen er et bredt fortau langs østsiden og et smalt fortau langs vestsiden. Det er også to signalregulerte gangfelt i forbindelse med Skovgård-krysset og et signalregulert gangfelt over Kochhaugvegen.

Det er et godt utbygd kollektivtilbud i området med mer enn seks avganger i timen størsteparten av dagen. Det er 3 bussholdeplasser i nær tilknytning til planområdet:

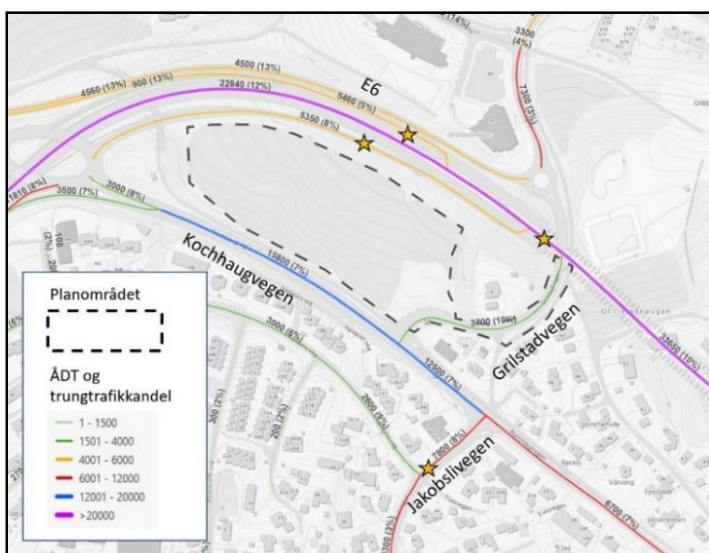
- Skovgård1 ligger på nordsiden av Kochhaugvegen og betjenes av alle vestgående ruter.
- Skovgård2 er på sørsiden av Grilstadvegen og betjener rute 1 mot Ranheim.
- Skovgård3 ligger på sørsiden av Kochhaugvegen og betjenes av øvrige østgående ruter.

Rotvoll jernbanestasjon ligger ca. 1,3 km gangavstand fra planområdet nordvestover langs separate gang- og sykkelveger. Det er registrert totalt 4 ulykker i forbindelse med kryssene som

skal analyseres sør for planområdet (vegkart.no). Det er ikke registrert noen ulykkespunkter eller ulykkesstrekninger innenfor planområdet.

Det er vist en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) på 15 800 langs Kochhaugvegen sør for planområdet, 12 500 øst for Grilstadkrysset og 6700 øst for Skovgårdkrysset. Langs Grilstadvegen er det registrert en ÅDT på 3700 mens det i Jakobslivegen er registrert en ÅDT på 7800. Påkjøringsrampen til E6 rett nord for planområdet har registrert en ÅDT på 5350 (kilde NVDB). Det er gjennomført trafikktegninger i de mest berørte kryssene (Grilstadkrysset og Skovgårdkrysset) i både for- og ettermiddagsrushet i september 2022. Trondheim kommune har et nullvekstmål i personbiltrafikken, som i stor grad har blitt oppfylt hittil, og basert på historisk utvikling av trafikken er det beregnet en sannsynlig utvikling av den generelle biltrafikken fram mot 2030.

Noen av de viktigste målpunktene for fotgjengere og syklister bosatt i området er Charlottenlund skole med tilhørende aktivitets- og idrettsanlegg, arealer ved Grilstadfjæra og ved Tunga med tilliggende næringsarealer og Trondheim sentrum.



Figur 7: Dagens trafikkmengder fra NVDB. Kontinuerlige tellepunkter er markert med oransje stjerne (Bakgrunnskart fra Statens Kartverk)

Planområdet ligger sentralt i Charlottenlund skolekrets, og det er en stor andel elever fra boligområdene ved Rotvoll i nord som har skoleveg forbi planområdet. Ruten de følger vil i hovedsak være langs gang- og sykkelvegen øst for Grilstadvegen, over gangfeltene i Kochhaugvegen og videre langs Jakobslivegen via gangfelt ved krysset mot Hørløcks veg. Med unntak av de nevnte gangfeltene er gangrutene i hovedsak adskilt fra biltrafikk med unntak av noen mindre avkjørsler til boliger.

Universell tilgjengelighet.

Mye av planområdet er i dag forholdsvis flatt og kan tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Vann og avløp, trafo, fjernvarme.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Området har få konflikter med kabelanlegg, men det ligger en høyspenningstrasé sør i området mot Kochhaugvegen som er en del av hovedforsyningsnettet i området. Det må etablere nettstasjoner for strømforsyning i henhold til generelle krav for nye nettstasjoner.

I Kochaugvegen er det i dag ingen kommunale VA-ledninger. Fra Grilstadvegen i øst og fra arealene i vest går det hver for seg ledningstrasé inn på planområdet og videre nordover gjennom E6. Fra nærmeste eksisterende brannkum fram til nærmeste hovedinngang for planlagt næringsbygg er det over 200 meter. Det er krav om å sette ned nye brannkummer og brannventiler.

I henhold til kommunalt kart er det en åpen flomveg i Grilstadvegen. Flomvegen går videre nordover over E6. Gjennom planområdet går det en overvannskulvert som fungerer som en lukket flomveg under bakkenivå. Denne kulverten må hensyntas i forbindelse med plassering av nytt bygg og under gravearbeidene for nytt VA-anlegg.

Grunnforhold.

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser lav til moderat forekomst.

Det er utført en geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljreguleringen. Planområdet ligger under marin grense, innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Tidligere grunnundersøkelser fra 2014 viser imidlertid at det ikke er kvikkleire på planområdet eller på tilstøtende arealer. Leiren på tomten er svært fast. Områdeskred kan ikke oppstå, og områdestabiliteten er dermed tilfredsstillende.

Det har vært overflateglidninger i skråning mot E6. I 2021 ble det laget pukkfylte grøfter i skråningen langs planområdets nordside. I kombinasjon med overvannshåndtering fra planlagt utbygging, forventes det at dette vil være tilstrekkelig for å hindre nye overflateglidninger.

I motsetning til mange andre områder i Trondheim som har store kvikkleireforekomster, er Charlottenlundområdet fri for kvikkleire. Fjellpartier nord for Øvre Charlottenlund danner en barriere mot bevegelser av leirmasser ned mot Skovgård- og Grillstadområdene, og bydelen kan anses som et av de mest geologisk stabile områdene i Trondheim.

Støyforhold.

Kjente støykilder er vegtrafikkstøy fra E6, Kochhaugvegen og Grilstadvegen. Ifølge kommunalt temakart har mesteparten av planområdet et støynivå over 65dB.

Forurensning.

Det er ikke gjennomført kartlegging av forurensningssituasjonen i grunnen innenfor området. Ut fra bruk av eiendommen som landbruksareal / plenproduksjon forventes det ikke forurensning i grunnen.

Det er utført en overordnet utredning av lokal luftkvalitet forområdet. Hensikten med utredningen er å vurdere eventuell luftforurensning fra eksisterende aktivitet. Resultatene fra modellering av referansealternativet viser at luftkvaliteten på planområdet og omkringliggende områder er god. Utkanten av planområdet ligger i gul luftforurensningssone, men det er ikke støvfølsom bebyggelse i dette området. De anbefalte luftkvalitetskriteriene fra Miljødirektoratet og Folkehelseinstituttet overskrides på planområdet og omkringliggende områder.

Risiko- og sårbarhet.

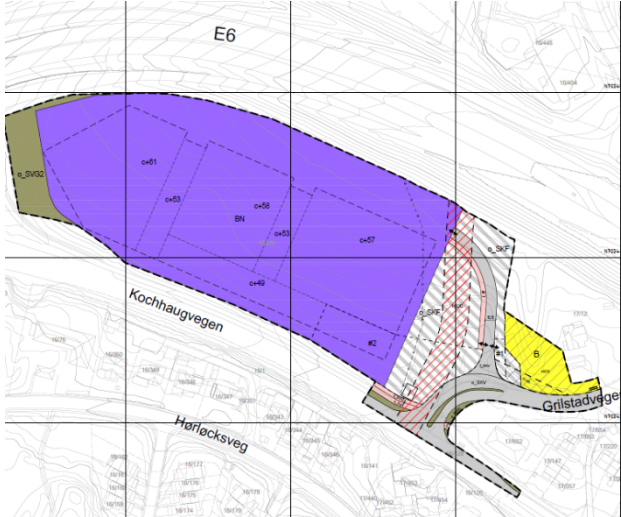
Planområdet framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Følgende farer har blitt funnet som relevante i ROS-analysen: ustabil grunn, ekstremnedbør / overvann, brann / eksplosjon, transport av farlig gods, trafikkforhold, sårbare bygg.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslagets tre hovedelementer er

- tilrettelegging for næringsbebyggelse innen gnr.16, bnr. 374 med tilhørende adkomst
- tilrettelegge for framtidig utnyttelse av del av gnr. 16, bnr. 418, inklusive noe næringsformål og -bebyggelse.
- å regulere deler av gnr. 17, bnr. 12 for å ivareta endrede adkomstforhold til eiendommen

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

<p>Planområdet inndeles i følgende arealbruk:</p> <p>-bebyggelse og anlegg;</p> <ul style="list-style-type: none"> • boligbebyggelse innen gnr/bnr. 17/ 12. • næringsbebyggelse innen gnr/bnr. 16/ 374 (og noe innen gnr/bnr. 16/418). <p>-samferdselsanlegg;</p> <ul style="list-style-type: none"> • kjøreveg, • fortau, • gang- og sykkelanlegg, • annen veggrunn • kombinert formål for samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturanlegg. 	
--	---

Figur 8. Reguleringsplankart

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bebyggelse og anlegg	Felles privat adkomst	Kom. formål samferd.anlegg / infrastruktur	Offentlig samferdselsareal
Arealbetegnelse	B BN	f_SKV f_SF	o_SKF	o_SKV o_SS o_SGG o_SGS o_SVG
Sum grunnareal (totalt 36,8 daa)	B: 1,3 daa BN: 25,9 daa	0,8 daa	4,5 daa	4,3 daa
Hensynssoneområde	H320 – flomfare: 2,3 daa H570 - kulturmiljø: 1,5 daa			

Bestemmelses-områder	#1; adkomst 0,2 daa #2; adkomst 1,5 daa			
Ny bebyggelse	BYA ca. 17.000 m ² BRA ca. 32.000 m ²			
Bilparkering på tak og terreng	Ca. 3.700 m ²			

Næringsformål (BN):

I tråd med formålet i KPA samt prinsippet om rett virksomhet på rett plass legges innenfor reguleringsformålet BN til rette for næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, lett industri, håndverksbedrifter og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter.

Det forventes noe kontor / administrasjonslokale tilknyttet den næringsvirksomhet som etableres. Det tillates ikke forretning/handel, kjøpesenter, hotell, bevertning eller privat tjenesteyting.

Ved fastsetting av planprogram var fastsetting av utbyggingsformål et sentralt tema. I henhold til Kommunal- og distriktsdepartementets veiledning til plandelen omfatter næringsbebyggelse industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Formålet kan underdeles i kontor, hotell / overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon / vegserviceanlegg og annen næring. Det er ikke noe skarpt skille mellom de ulike inndelingene. Tjenesteyting brukes når det er typisk kunderettet produksjon, men uklarheter oppstår fordi det skjer en bransjeglidning med bakgrunn blant annet i tekniske utvikling og endrede markeds- og leveranseforhold. Avgrensning kan skje gjennom en konkretisering i bestemmelsene og vil kunne være avklarende dersom det er tvil om hvilke virksomheter som er innenfor regulert formål. Plan- og bygningsloven tillater ikke inndeling basert på næringskoder og tidligere utarbeidede reguleringsplaner tilpasset ett eller noen få bedrifter har på grunn av bransjeglidning og endrede lokale markedsmonster i ettertid vist seg lite hensiktsmessig, med behov for dispensasjon eller reguleringsendring.

Lokalisering av virksomheter er et sentralt tema i kommuneplanens arealdel. Rett virksomhet på rett sted gir en bystruktur der reiseavstandene blir så korte som mulig og flest mulig kan gå, sykle eller bruke kollektiv, samtidig som næringstransporten blir effektiv. I Trondheim er ABC-metoden brukt som føring for lokalisering. Svenskjordet er vurdert som en B-lokasjon i rapporten «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen». Forslag til ny arealdel sier at arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse. I Trondheim er store områder under transformasjon fra næring til bolig og bymessig bebyggelse. Formålsbestemmelsene i denne planen legger til rette for at bedrifter kan flytte til planområdet og å gi plass til byomforming i mer sentrale bydeler. Det legges derfor til rette for at bedriftene kan ha noe utadrettet virksomhet, men samtidig på en slik måte at man unngår rene forretnings-/handelsbedrifter.

Ved fastsetting av planprogram var fastsetting av utbyggingsformål et sentralt tema. I henhold til Kommunal- og distriktsdepartementets veiledning til plandelen omfatter næringsbebyggelse industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Formålet kan underdeles i kontor, hotell / overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon / vegserviceanlegg og annen næring. Det er ikke noe skarpt skille mellom de ulike inndelingene.

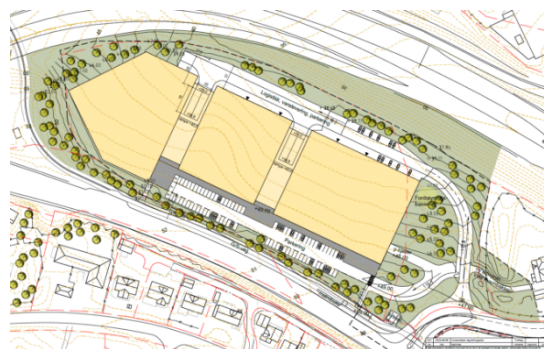
Tjenesteyting brukes når det er typisk kunderettet produksjon, men uklarheter oppstår fordi det skjer en bransjegliding med bakgrunn blant annet i tekniske utvikling og endrede markeds- og leveranseforhold. Avgrensning kan skje gjennom en konkretisering i bestemmelsene og vil kunne være avklarende dersom det er tvil om hvilke virksomheter som er innenfor regulert formål. Plan- og bygningsloven tillater ikke inndeling basert på næringskoder og tidligere utarbeidede reguleringsplaner tilpasset ett eller noen få bedrifter har på grunn av bransjegliding og endrede lokale markedsmønstre i ettertid vist seg lite hensiktsmessig, med behov for dispensasjon eller reguleringsendring.

Lokalisering av virksomheter er et sentralt tema i kommuneplanens arealdel. Rett virksomhet på rett sted gir en bystruktur der reiseavstandene blir så korte som mulig og flest mulig kan gå, sykle eller bruke kollektiv, samtidig som næringstransporten blir effektiv. I Trondheim er ABC-metoden brukt som føring for lokalisering. Svenskjordet er vurdert som en B-lokasjon i rapporten «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen». Forslag til ny arealdel sier at arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal lokaliseres i områder avsatt til formålet næringsbebyggelse. I Trondheim er store områder under transformasjon fra næring til bolig og bymessig bebyggelse. Denne planen legger til rette for at bedrifter kan flytte til planområdet og å gi plass til byomforming i mer sentrale bydeler. Det legges derfor til rette for at bedriftene kan ha noe utadrettet virksomhet, men samtidig på en slik måte at man unngår rene forretnings-/handelsbedrifter.

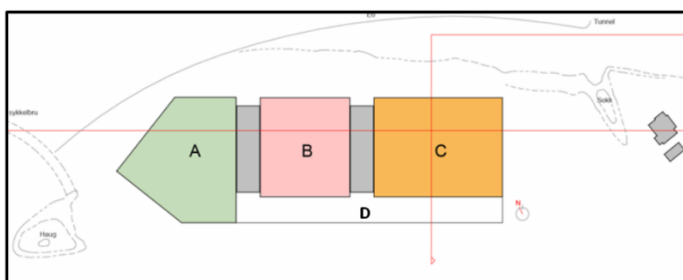
Forslagsstiller foreslår at bedrifter innenfor planområdet kan ha direktesalg, showroom / utstilling og lignende med vareutvalg begrenset til bedriftens virksomhetsområde. Området, med unntak av arealer knyttet til Villa Kvernbakken, tillates benyttet som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med utbygging innen BN.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen innen næringsarealet er utformet slik at den tilpasses adkomst fra Grilstadvegen og kjørevegens høyde i terrenget. Byggehøyden avtrappes trinnvis østover og er nedskalert mot øst blant annet for å gi redusert påvirkning på eksisterende bebyggelse innen Villa Kvernbakken og slik at det følger høydene langs Kochhaugvegen. Utarbeidede illustrasjoner viser en bebyggelse med to hovedplaner, samt en plan for innvendig parkering.



Figur 9: Illustrasjonsplan



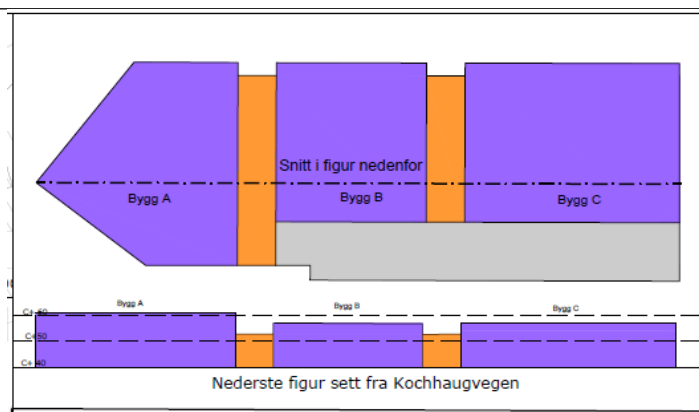
Planlagt bebyggelse kan deles opp i fire hovedvolum, benevnt som bygg A-D, jmfør illustrasjonsplanen (fig. 9 over).

Figur 10: Til venstre - Mulig inndeling av bebyggelse, bokstavert for lettere referanse, A mot vest, C mot Kvernbakken

Regulert kotehøyder på bebyggelsen er:
 Byggdel A; maks. høyde +61.
 Byggdel B; maks. høyde +58.
 Byggdel C; maks. høyde +57.
 Byggdel D; maks. høyde +49.

Mellom byggene: maks høyde +53
 (vist med oransje farge).

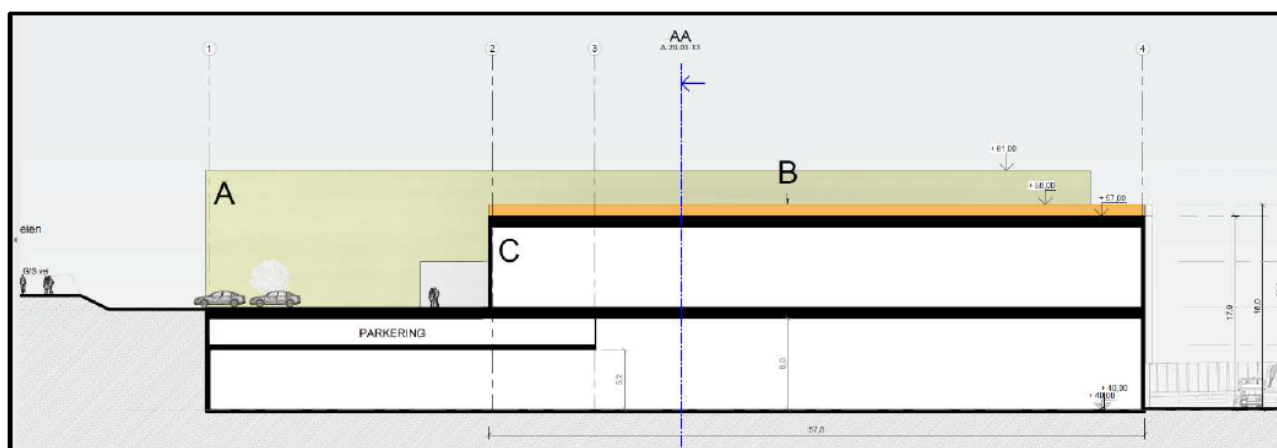
Terrenget øst og nord for bygget vil være
 på ca. cote +40. E6 ligger på c.+30-c.+45.



Figur 11. Utsnitt: orienteringsskisse fra plankart

Konkret plassering av innvendig parkering fastsettes ved detaljprosjektering. I foreløpige bygningskisser er deler av byggdel B, C og D avsatt til innvendig parkeringsareal. Mot sør / Kochhaugvegen vil det etableres parkering på tak over bygg D, med adkomst fra øst, gnr. 16, bnr. 418. Dette området vil ligge på kote 49.

Terrengparkering vil skje på kote 40 nord for ny bebyggelsen, sammen med planlagt adkomst til næringsvirksomhetene. Tynge vareleveranser vil skje via felles adkomstveg og inn i byggdelene A, B og C på nedre plan.



Figur 12: Snitt med mulig bebyggelse, sett fra øst. Kochhaugvegen til venstre, og E6 mot høyre



Figur 13: Terrengsnitt med mulig bebyggelse, sett fra nord (opprikk i samme høyde som byggene).



Figur 14: Perspektiv med ny bebyggelse sett vestover langs Kochhaugvegen.

Langs planområdet stiger Kochhaugvegen fra cote 50 i øst til kote 52 i vest. Bebyggelsen skal ha flate tak der det tillates beplantning og etablering av drivhus. Det tillates å etablere solceller på tak og fasader.

I detaljprosjektering for byggesaken skal det vektlegges at bebyggelsen får god utførelse med hensyn til form, materialvalg og tilpassing til terreng. Det skal utarbeides designmal som skal være retningsgivende i detaljprosjekteringen. Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk, blant annet ved at deler av taket senkes i nord-sørgående retning mellom skisserte delbygg og at fasadene får en utforming slik at et langt og monotont bygg unngås.

Byggegrensene i plankartet er i satt med varierende avstand fra (nedad mot tangering av) nabogrense, tilpasset illustrert bebyggelse. Mot nord er byggegrensen satt for å oppnå gode adkomstforhold ved varelevering. Avstander i henhold til kommunens VA-norm er sikret.

Ved inngangspartiene ved parkeringsområdet som vender mot i Kochhaugvegen kan fasaden i høyde minimum 2,7 meter over parkeringsarealet krage 2,0 meter ut over vist byggelinje. Dette for å gi variasjon i fasaden i tillegg til å øke kvaliteten på inngangspartiene.

Minste avstand fra byggegrensen til senterlinje i E6 er ca. 41 meter. Ca. 50 meter av byggegrensen er nærmere enn veglovens generelle byggegrenser, slik at til sammen ca. 180 m² av bygget vil være nærmere enn 50 meter til E6. Mot Kochhaugvegen er byggegrensen 11 meter fra vegkant.

Grad av utnyttning.

Regulert næringsformål innen gnr. 16, bnr. 374 utgjør 25,9 daa. Basert på kommuneplanens krav om utnyttelse på minimum 140 % BRA tilsvarer dette et minimum areal på 36.300 m² BRA. Maksimum bruksareal for bebyggelsen blir begrenset av akseptabel tilført trafikk til og fra området. I trafikkanalysen er det utført turproduksjonsberegninger som gir en total trafikk på ca. 1100 daglige bilturer fra planområdet etter ferdig utbygging hvorav ca. 220 i morgenrush og ettermiddagsrush. Det antas 10% tungtrafikk. Dette tilsvarer tilrettelegging av ca. 32.000 m² BRA bygningsareal til næring ved en turproduksjon på ca. 3,5 kjøretøy pr 100 m² pr døgn, jamfør antatt turproduksjon for industri (fabrikk, lager, verksted, engros) gitt i Statens vegvesen håndbok V713.

Utarbeidede illustrasjoner viser en bebyggelse som har ett plan i vestre del av bebyggelsen, og to plan i resten av bebyggelsen. Tenkte etasjer er ikke medregnet i grad av utnyttning.

Parkeringsarealet på terreng og på tak i byggdel D er beregnet til ca. 3.700 m² inkludert manøvreringsareal, og skal inkluderes i grad av utnytting.

Trafikkløsning og adkomster

Det er i planprosessen vurdert ulike adkomstalternativer til næringsarealet, blant annet rundkjøring i Kochhaugvegen, adkomst via påkjøringsrampe til E6, «høyre av, høyre på» i Grilstadvegen og rundkjøring med avlastningsfil i Grilstadvegen. I arbeidet med å utrede adkomst har det vært dialog med Statens vegvesen, fylkeskommunen, kommunen og AtB. En fravikssøknad om adkomst via påkjøringsrampe fra E6 ble avslått av Vegdirektoratet i juni 2022.

Planen foreslår kjøreadkomst med «høyre av og høyre på» fra Grilstadvegen. Dette krysset vil i all hovedsak utformes som dagens veg, med inn- og utkjøring plassert i svingen nord for lyskrysset, samt fysisk rabatt mellom kjøreretningene forbi krysset.

Midtdeler langs Grilstadvegen og ny opparbeidelse av avkjørsel fra gnr. 17, bnr. 654 skal hindre at det foretas uønskede usvingbevegelser mot venstre direkte inn atkomsten.

Svenskjordet Øst, gnr. 16, bnr. 374 har tinglyst rett til adkomst over gnr. 16, bnr. 418.



Figur 15: Vegløsning i kryss med økt lengde på midtdeler samt sporingsdiagram for buss

Det er ikke foreslått tosidig gangtilbud langs Grilstadvegen. Et fortau på vestsiden av Grilstadvegen vil kreve kryssing av Grilstadvegen lengre nord.

Sør for planlagt bebyggelse, langs Kochhaugvegen, er det etablert metrobussholdeplasser og offentlig gang- og sykkelanlegg samt sykkelparkering for holdeplass til byen. Arealet er sikret tilgjengelig i både anleggs- og driftsperioden. Ved detaljprosjektering må det etableres universell tilrettelagt adkomst til ny bebyggelse fra gang- og sykkelanlegget. Dette er tatt inn som bestemmelsesområde #2.

I vestre del av planforslaget er det tatt inn noen små arealer med annen veggrunn. I gjeldende reguleringsplan er disse arealene vist som landbruksareal.

Parkering

Parkering for bil og sykkel er fordelt innendørs (ca.150 bilplasser), på tak ved byggdel D (inntil. 80 bilplasser) og resten på terreng nord for bebyggelsen. Parkeringsbehovet skal dekkes med minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr.100 m² BRA.

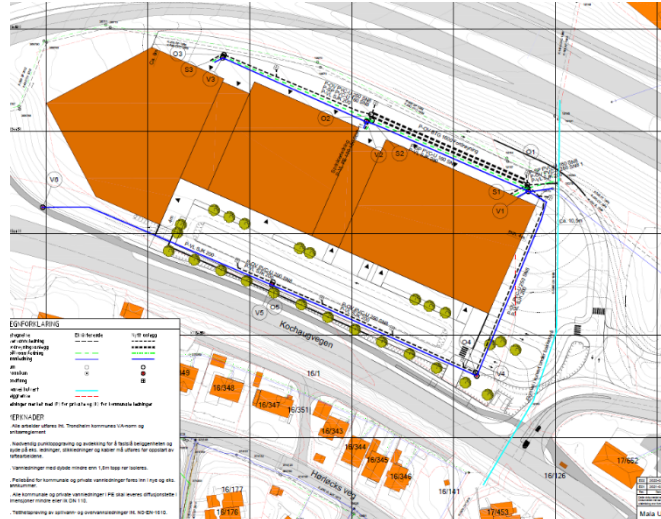
Stigning og bredde på innkjøring til parkeringsetasjene følger teknisk forskrift. Det vises ellers til utarbeidet trafikkanalyse som viser dagens og framtidig kjøremønster og trafikkmengder.

Vann og avløp

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Videre er det utført beregninger på spillvannsmengde og overvann.

Ny bebyggelse har en plassering slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende ledningssystem.

Det må settes ned nye brannkummer og brannventiler / brannhydranter rundt næringsbygget.



Det er utført overvannsberegninger for området som viser behov for et fordrøyningsanlegg på ca. 160 m³ dersom det ikke gjennomføres naturbaserte overvannstiltak som reduserer overvannsintensiteten. Behov for og plassering av et eventuelt anlegg fastsettes i detaljprosjekteringen av byggetiltaket. Aktuelt område er i felles vegareal nord eller øst for planlagt bebyggelse.

Overordnet VA-notat viser mulige løsninger for naturbaserte overvannstiltak på planområdet, samt en skisse over disse. For å hindre negative konsekvenser ved utsatt skråning, håndteres lokalt overflatevann på tomten ved å lede vannet til sandfangkummer. Fall på terreng utformes slik at vann ledes vekk fra skråningen og mot et lokalt lavbrett på terrenget der overflatevann samles opp i sandfangkummer og fordrøyningsmagasin.

Det går en flomveg igjennom planområdet. Terrenget må utformes med fall bort fra bebyggelse. Flomvegen går videre nordover, forbi planområdet og over E6. Gjennom planområdet går det en DN 1400 overvannskulvert som fungerer som en lukket flomveg under bakkenivå. Denne kulverten må hensyntas i forbindelse med plassering av nytt bygg og under gravearbeidene for nytt VA-anlegg.

Annen teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering kan ha flere oppsamlingspunkt som er felles for næringsaktørene og skal løses innenfor bygningsmassen. Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarmenettet. Det må etableres nettstasjoner for strømforsyning i henhold til Tensio sine generelle krav for nye nettstasjoner. Plassering fastsettes i samråd med nettleverandør i forbindelse med detaljprosjektering byggesak. Nettstasjon skal plasseres innen planområdet.

Universell utforming

Tiltak innen planområdet vil utformes i tråd med gjeldende teknisk forskrift. Adkomst til næringsarealet skal sikre god lesbarhet av området og vil sammen med god orienterbarhet i bygget bli ivaretatt ved detaljprosjektering. Skissert øvre plan ved delbygg D ligger på samme kotehøyde som metrobussholdeplassen i Kochhaugvegen. Offentlige samferdselsareal for myke trafikanter langs Kochhaugvegen og private adkomster til ny bebyggelse skal være universelt utformet.

Støy

Norconsult har utført en støyutredning for ny aktivitet i området mot nærmeste støyfølsomme bebyggelse. Det er utført beregninger av vegtrafikkstøy og industristøy.

Beregningene for vegtrafikkstøy viser at det i hovedsak ikke blir noen støyøkning for boligbebyggelsen i området ved utbygging av næringsområdet. I de fleste tilfeller blir det ingen merkbar endring, eller lavere støynivå på grunn av at de nye bygningene skjermer for støy fra E6. For enkelte boliger nord for planområdet vil vegtrafikkstøy reflektert fra næringsbygget kunne gi noe høyere støynivå. Derfor sikrer planbestemmelsene at fasade eller fasadekledning mot nord skal ha en utforming som reduserer refleksjonsstøyen.

Beregninger for industristøy viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak mot støyende aktiviteter fra næringsområdet.

Kombinert formål samferdselsanlegg og / eller teknisk infrastrukturanlegg.

Området er delt i to deler på henholdsvis 1,2 daa og 3,3 daa. For bedrifter med samferdselsvirksomhet tillates det oppført etablert konstruksjoner / installasjoner, hver med mindre enn 25 m² grunnflate og høyde maksimum 2,5 meter. For arealene mellom felles adkomstveg og BN vil deler av området bli benyttet til adkomst til innendørs og terrengplasserte parkeringsplasser.

I forbindelse med planlagt utbygging innen BN vil det være behov for å benytte deler av områdene avsatt til annen veggrunn i vest og til kombinert formål samferdselsanlegg i øst som midlertidig anleggs- og riggområde.

Det er avsatt et bestemmelsesområde #1. Innenfor dette området skal det legges til rette for opparbeidelse av adkomstveg fra Grilstadvegen til Villa Kvernbakken, gnr. 17, bnr. 12. Endelig trasé fastsettes ved detaljprosjektering. Etableringen er sikret med rekkefølgebestemmelse.

Boligformål

Gnr. 17, bnr. 12 er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan fra 1987. Bestemmelsene i den planen videreføres. Arealet er tatt inn i planforslaget for å sikre bedre adkomstforhold til eiendommen.

Dagens adkomst til eiendommen er direkte fra Grilstadvegen og gir ikke gode siktforhold – særlig om den hadde kunne blitt brukt som snumulighet til planområdet. Det reguleres mulighet for ny biladkomstveg fra Grilstadvegen via felles kjøreveg og o_SKF. Endelig utforming av denne adkomstvegen avklares i byggesak. Adkomstvegen skal være minimum 4 meter bred og anlegges innenfor bestemmelsesområdet #1. Når denne adkomstvegen er opparbeidet, skal eksisterende adkomst fra Grilstadvegen stenges. Det skal samtidig tilrettelegges gangadkomst for gnr. 17, bnr. 12 fra Kochhaugvegen via BN og o_SKF.

Vilkår for gjennomføring, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med utbygging, er det satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for

renovasjon samt vann og avløp. Det skal også dokumenteres at grunnen ikke er forurenset. For offentlig trafikkområde skal det utarbeides belyningsplan.

Det er satt rekkefølgebestemmelser at før det gis brukstillatelse skal det være etablert tekniske anlegg, oppført offentlig og felles samferdselsareal innen planområdet, ny adkomst til Villa Kvernbakken samt at gjenbruk av matjord skal skje i samsvar med matjordplan.

Forslagsstiller foreslår at det fastsettes rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen, første etappe fra Omkjøringsvegen til Yrkesskolevegen / Hørlocks veg, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til næringsbebyggelse innen område BN.

Trafikkanalysen angir forhold knyttet til anleggstrafikk (altså før etablering av Brundalsforbindelsen) som bør utredes videre og sikres fram mot sluttbehandling. Det forventes et samlet rigg- og anleggsområde innen BN, SKF og SVG2. Det er derfor ikke regulert eget område for dette.

Utbedring av krysningspunkter for myke trafikanter i offentlig kjøreveg tas ikke inn i reguleringsplanen, men skal vurderes i egen forvaltningssak, jamfør håndbok N302 fra Statens vegvesen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet infrastruktur og byvekst

Planforslaget skal legge til rette for at det etableres rett virksomhet på rett sted i henhold til ABC-prinsippet, ved at det reguleres et næringsareal som har hovedformål lager / logistikk, industri og lokalservice. Kontorer tilknyttet virksomhetene tillates. Fastsatt planprogram legger til rette for å utvikle eiendommen i henhold til formålet i KPA. Det skal videre bygge på bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel om at effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene.

Området ble omdisponert fra LNF-formål til næringsformål i Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA). Lokaliseringen er svært gunstig for næring, tett på hovedvegnettet og samtidig relativ nærhet til østlige bydeler. Tilgjengeligheten for myke trafikanter er de siste årene blitt utbedret ved etablering av metrobussholdeplass og gang- og sykkelveg langs sørlig del av eiendommen.

Aktuelle aktører kan være innenfor ulike markedsområder, kundegrupper, areal- og transportomfang. Fellestrekk er at virksomhetene har behov for store næringsarealer med god tilknytning til hovedvegnettet og med god kollektivdekning. Etter planforslagsstillerens mening legger tiltaket til rette for at virksomheter kan flytte ut av transformasjonsområder som skal omreguleres til boliger. Tiltaket gir gode rammevilkår for bedrifter som trenger mye areal samlet, og kort avstand til hovedvegnett samt nærhet til sentrale bydeler med stor befolkningstetthet.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Forslagsstiller vurderer at ny bebyggelse blir liggende i et område med variert bygningsstruktur og hvor det over tid forventes ytterligere fortetting. Planområdet ligger i område preget av bl.a. trafikkarealer og eksisterende tettbebyggelse, med tilknytning til bydelssentrene Charlottenlund, Øvre Rotvoll og Grilstad.

Forhold knyttet til høydeforskjeller i terrenget og nærhet til kulturmiljøet ved Villa Kvernbakken har vært de mest vektete føringene for plassering av bebyggelsen.

Ny bebyggelse vil med sin typologi delvis utgjøre et brudd med strøkskarakteren. Områdene sør, øst og nordvest for planområdet består i hovedsak av boliger, mens arealene i nord har forretninger og tjenesteyting. Ifølge bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal det ved brudd i strøkskarakteren tilføres nye kvaliteter til området. Forslagstiller mener at prosjektet tilfører området følgende nye kvaliteter. Det skjer en generell oppgradering av et sentralt område ved at det oppføres et moderne næringsbygg og tilrettelegging for flere arbeidsplasser enn det dagens arealbruk medfører. For boliger i sør vil ny bebyggelse ha skjermende effekt for støy fra trafikken på E6.

Villa Kvernbakken er nærmeste bebygde nabo til planlagt tiltak ved Svenskjordet. Selve eiendommen er omkranset av vegetasjon som bidrar i å skape et visuelt skille mellom nye bebyggelse og kulturmiljøet. Dagens adkomst direkte inn til og fra Grilstadvegen vurderes som uoversiktlig og trafikkfarlig. I tillegg finnes det verken overgangsfelt eller fortau som leder til eiendommen. Ny adkomstveg til Svenskjordet vil gi ny og mer trafikksikker adkomst til Villa Kvernbakken.

Planlagt bebyggelse vil ikke ha skyggevirksomhet inn på nabobebyggelser på fastsatt hovedtidspunkter; 21. mars kl. 12 og 15 samt 23. juni kl. 12, 15 og 18.

Tiltaket ligger i nærområdet til friluftsområdet ved «Schmettows allé». Planlagt tiltak i seg selv vil etter planforslagsstillers mening ikke ha direkte innvirkning på dette arealet, siden de ligger på hver sin side av E6 og er adskilt med gang- og sykkelbruen over E6.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til ferdigplenproduksjon, som i hovedsak er en monokultur, hvor deler av jordsmonnet blir flyttet ved salg av ferdigprodukt. Det antas derfor at planlagt utbygging ikke vil gi vesentlige negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet innen planområdet.

Området er delvis omfattet av tidligere vedtatt reguleringsplan. Gjennom behandling av vedtatt reguleringsplan, kommunedelplan og kommuneplanens arealdel foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket vil få med hensyn til forhold som skal ivaretas gjennom naturmangfoldloven. Det vurderes at tilgjengelige data er gode nok som kunnskapsgrunnlag og at videre vurdering ikke ansees nødvendig.

Det forventes heller ikke at naturverdier innen kulturmiljøene for Rotvoll og Grilstadhaugen vil bli vesentlig forringet på grunn av planforslaget. Planforslaget medfører fjerning av vegetasjon på ca. 150 m² av gnr. 17, bnr. 12 (Villa Kvernbakken) fordi arealet endres til offentlig vegformål. I tillegg vil ny adkomstveg til Villa Kvernbakken i seg selv medføre noe behov for fjerning av vegetasjon. Virkninger av framtidig endret adkomstveg til bnr. 12 vurderes i framtidig byggesak.

Konsekvenser for miljø, klima og oppvekstvilkår.

Lokalisering av næringsarealer har betydning for hvor enkelt det vil være for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet. Jo nærmere virksomheten er lokalisert viktige ferdselsårer og områder med

høy befolkningskonsentrasjon, jo mindre sannsynlig er det at beboerne og besøkende vil velge å kjøre bil. Bosatte i områder som har tilgang på godt kollektivtilbud, sykkelveger eller har kort avstand til sin arbeidsplass vil ha gode muligheter til å endre reisevaner til å reise uten bil.

Eiendommens umiddelbare nærhet til hovedvegnettet vil legge til rette for lavere utslipp for kjøretøy som vil ha en kortere og mer effektiv reiseveg. Det er videre ambisjoner om en lav energiklasse samt etablering av varmepumper og solceller, som vil være med å oppnå klimamålene. Stål- og betongkonstruksjoner har normalt sett høye utslipp fra produksjon, det legges derfor til rette for høy fleksibilitet i bæresystem (konsoller i søyler for fremtidige bjelker, økt bæreevne i dekker, reservekapasitet i bæreevne på fundamenter og søyler etc) som vil redusere behov for ny betong eller stål ved fremtidige ombygginger.

I byggebransjen har det blitt mer vanlig med miljøsertifisering gjennom BREEAM, noe som kan være aktuelt for denne eiendommen. Det er videre lagt til rette gjennom bestemmelser at flytting av matjord kan skje vertikalt, altså flyttes til taket for dyrking av jordbruksvarer. Dette vil redusere behov for transport av massene.

En etablering av næringsareal i ny bebyggelse på Svenskjordet gir potensiale til en mer energieffektiv arealbruk siden mange virksomheter kan flytte fra gamle ineffektive bygg til nybygg med lavere energibruk. Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vil derfor være forpliktet til å koble seg til fjernvarmen i Trondheim. Dette gir mulighet for alternative energikilder, og vil sørge for en god energiberedskap for prosjektet.

Tiltaket vil ikke endre dagens skole- og turvegmønster. Planforslaget innebærer ikke egne planer om planfri kryssing av Kochhaugvegen eller Grilstadvegen. Det er i dag ingen registrert lek eller aktivitet i utbyggingsområdet.

Planområdet ligger nært bydelssenter Charlottenlund, Øvre Rotvoll, Grilstad og Ranheim slik at det bor mange innen 2 km fra planområdet. Med unntak av noe økt bilbruk i området, forventes ikke planlagt tiltak å gi negative konsekvenser for folkehelse. Støvrapporten viser at planforslaget ikke vil medføre redusert luftkvalitet i området sammenlignet med referansealternativet / dagens situasjon og at tiltaket vil ikke medføre at grenseverdiene for luftkvalitet overskrides ved Villa Kvernbakken.

Beregningene for vegtrafikkstøy viser at det i hovedsak ikke blir noen støyøkning for boligbebyggelsen i området ved utbygging av næringsområdet. I de fleste tilfeller blir det ingen merkbar endring, eller lavere støynivå på grunn av at de nye bygningene skjermer for støy fra E6. Beregninger for industristøy viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak mot støyende aktiviteter fra næringsområdet.

Ved etablering av store næringsbygg kan det oppstå lysforurensning for omgivelsene, særlig dersom belysning på utearealene også blir rettet mot naboarealene. For å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene er det i bestemmelsene satt krav om at utebelysning skal gi indirekte / skjermet lys rettet mot bakken.

Trafikkforhold og adkomster

Det er i planprosessen vurdert flere adkomstalternativer til næringsarealet. Det er tidligere vurdert en ny rundkjøring nord for dagens kryss Kochhaugvegen / Grilstadvegen. Etter en samlet vurdering blant annet basert på forhold knyttet til trafiksikkerhet, lesbarhet, kollektivtilgang og bedriftsvilkår er det i planforslaget tatt inn kjøreadkomst med «høyre av og høyre på» fra

Grilstadvegen. For å ivareta siktforhold ved utkjøring fra Svenskjordet, er det behov for at ca. 150 m² av vegetasjonen innen eiendommen Villa Kvenbakken fjernes innen frisiktsområde H140.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at kravet til sykkelparkering økes noe.

I trafikkanalysen er det beregnet i henhold til Trondheim kommunes parkeringsbestemmelser at det bør være mellom 121 og 323 bilparkeringsplasser, samt 81 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til virksomhetene i kategorien forretning og service. I tillegg kommer nødvendig parkering til lokalservice, lager /logistikk og industri. I bestemmelsene legges til grunn kommunens parkeringskrav for bil for industri og lager.

I trafikkberegning utført i forbindelse med planarbeidet er det lagt til grunn at bilførerandelen forventes å bli ca. 40 % av alle turer. Til sammenligning er den generelle bilførerandelen på arbeidsreiser som har Trondheim som mål ca. 48 %. Tiltaket vil dermed være et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet totalt sett til tross for at det forventes en økning i antall bilturer lokalt ved planområdet.

Det er flere andre utbyggingsprosjekter i Trondheim øst som kan påvirke trafikksituasjonen i analyseområdet. Den mest relevante av disse er Brundalsforbindelsen som vil gi en stor reduksjon i gjennomgangstrafikken langs Jakobslivegen og dermed bør gi bedre trafikkavvikling i Skovgårdkrysset. Før Svenskjordet kan bygges ut, skal første del av Brundalsforbindelsen være ferdigstilt. Utførte trafikksimuleringer tyder på at det er en del avviklingsproblemer i kryssene i dagens situasjon. Med bygging av Brundalsforbindelsen vil trafikkmengdene til/fra Jakobslivegen reduseres, og med bygging av Svenskjordet og noe justerte faseplaner tyder analyseresultatene på en betydelig forbedret avvikling i Skovgårdkrysset og en tilfredsstillende avvikling i Grilstadkrysset.

For gående og syklende bør innganger til bygningsmassen samt sykkelparkering plasseres slik at man kan få direkte gang- og sykkeladkomst til sykkelspressvegen med minst mulig grad av konflikt med vegtrafikkarealer. Dette er ivaretatt i foreløpig situasjonsplan.

I trafikkutredningen anbefales det å ikke etablere fortau på vestsiden av Grilstadvegen. I stedet anbefales det at gående og syklende ledes til eksisterende gangfelt i Grilstadkrysset. Videre anbefales det kunne legge seg i nedre intervall av parkeringskravene for bilparkering med bakgrunn i den forholdsvis sentrale plasseringen i ytre sone med svært god kollektivdekning og tilgjengelighet for myke trafikanter.

Gang- og sykkeltilbudet langs Kochhaugvegen er videreført i forbindelse med tiltaket. Utbygging vil ikke påvirke tilgjengeligheten slik det allerede er i dag.

Selve jordet som vil bli erstattet av nytt tiltak, har ikke vært et tilgjengelig uteområde for offentligheten. Nedbygging av arealet vil ikke endre dagens tilgjengelighet.

Teknisk infrastruktur

Utbyggingen vil gi økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres noe tettere flater enn eksisterende. Det er mulig å gjennomføre løsninger med naturbaserte overvannstiltak

på planområdet. Dette kan være permeable dekke, regnbed og terrengbasert fordrøyningsarealer. Fall på terreng kan utformes slik at vann ledes vekk fra skråningen mot E6 og mot et lokalt lavbrekk på terrenget der overflatevann samles opp i sandfangkummer og fordrøyningsmagasin. Det kan gjennomføres fordrøying i henhold til krav i Trondheim kommunes VA-norm. Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

En høyspenningstrase sør i området mot Kochhaugvegen er en del av hovedforsyningsnettet i området og må ivaretas under utbyggingen. Det vil bli etablert nettstasjoner for strømforsyning i samsvar med Tensio sine generelle krav. Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenett og når det blir fastsatt hvilke næringsaktører som etablerer seg på Svenskjordet, vil det i forbindelse med byggesøknad bli redegjort for prosjektets totale energiforbruk. Byggets totale energibruk vil ved oppfyllelse av minstekravene i teknisk forskrift ligge på i underkant av 185 kWh/m² år, noe som vil tilsvare en total energibruk på 5,9 GWh per år. Det bør ligge godt til rette for å oppnå en bedre energiklasse, som vil med energimerke A tilsvare i underkant av 105 kWh/m² år, noe som igjen vil tilsvare en total energibruk på 3,4 GWh per år.

Det legges til rette gjennom bestemmelsene for lokalprodusert grønn energi ved hjelp av solceller, noe som vil redusere tilført energi eksternt. Det ligger videre til rette for å etablere energibrønner siden eiendommen ligger delvis på fjell eller har kort dybde ned til fjell. Dette er særlig aktuelt dersom det etableres næringsvirksomhet med store kjølebehov (for eksempel kjølelager) i kombinasjon med virksomheter med oppvarmingsbehov. Dersom næringsvirksomheter uten særlige kjølebehov etableres, er det mer nærliggende å se for seg etablering av luft/vann-basert reversibel varmepumpe med frikjølingsfunksjon.

Virkning for arealforbruk for naboer til bnr. 374

Planforslaget medfører at vegetasjon innen ca. 150 m² av gnr. 17, bnr. 12 må fjernes innen frisiktområde.

Følgende arealendringer vil berøre gnr. 16, bnr. 418:

- netto ca. 570 m² til næringsbebyggelse
- adkomst til næringsbebyggelsen
- ca. 750 m² til felles adkomstveg for eiendommene.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planområdet framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Disse er oppsummert tabellen nedenfor:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Alle anbefalinger og forutsetninger gitt i det geotekniske notatet må følges opp gjennom videre prosjektering, herunder behov for supplerende grunnundersøkelser som beskrevet.

Ekstremnedbør/ overvann	Detaljprosjektering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag. Flomveg og mulig oppsamling av overflatevann må håndteres som beskrevet i VA-notatet
VA-anlegg/-ledningsnett	Eksisterende VA-infrastruktur må ivaretas i anleggsfasen.
Eksisterende kraftforsyning	Kraftforsynings kapasitet i området skal tilpasses det planlagte tiltaket. Eksisterende infrastruktur må kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.
Framkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Etterkomme krav til framkommelighet for utrykningskjøretøy og legge til grunn Trøndelag brann- og redningstjenestes veiledning Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i forbindelse med videre prosjektering av arealer og bygninger i området.
Trafikkforhold	Anbefalte tiltak som framkommer i trafikkanalysen må tas inn for å oppnå nødvendig trafiksikkerhet.
Brannfare knyttet til bygningen Villa Kvernbakken	Det forutsettes at det tas spesielt hensyn til dette bygget i anleggsfasen slik at det ikke oppstår situasjoner der det kan oppstå brann i nærheten av dette bygget.

Både brannfare knyttet til bygningen Villa Kvernbakken og ustabil grunn ivaretas ved detaljprosjektering i byggesaken. Andre forhold er tatt inn i planbestemmelene og plankartet.

Anleggsfasen

Anleggsarbeidene må planlegges med hensyn på informasjon til berørte, skilting, sikring og inngjerding. Trafikkavvikling for besøkende og varelevering til firmaer i området, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning og støyreducerende tiltak vil være forhold som fastsettes ved byggestart. Siden det stedvis kort dybde ned til fjell kan det bli noe sprenging i byggegroppen. På grunn av avstand til bygg forventes det ikke rystelser i anleggsperioden som kan medføre skade på bygninger i nærheten.

Det er krav om plan som redegjøres for håndtering av matjordressurser under anleggsperioden og etter endt utbygging. Matjorda skal sikres til forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål og planen vil avklare hvor dette blir best ivaretatt.

Erfaringsmessig kan anleggsarbeider og anleggstrafikk lokalt være en belastning for nærmiljøet. Det må forventes lokale støvplager som følge av anleggsarbeidet og det vil være nødvendig med avbøtende tiltak for å minimalisere støvflukt til omgivelsene.

I planbestemmelsene settes det krav om plan som ivaretar hensyn til trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m. i bygge- og anleggsperioden. Nærhet til Villa Kvernbakken og metrostasjoner må spesielt ivaretas i denne perioden, slik at ulemper kan minimaliseres.

Avveining av samlede virkninger

Svenskjordet ligger med god tilknytning til hovedvegnettet og har god kollektivdekning. Ved å

regulere et næringsareal med lager / logistikk, industri og lokalservice ivaretar en prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Utbyggingen vil medføre at området fortettes og tilføres mer aktivitet. Bebyggelsen vil underbygge eksisterende ferdselsårer for gang- og sykkeltrafikk. En økning i antall arbeidsplasser vil styrke kollektivknutepunktet, med regional- og lokaldekning for buss.

Det er vurdert flere adkomstløsninger til næringsområdet og i planforslaget fremmes en adkomstløsning basert på «høyre av og høyre på» fra Grilstadvegen.

Trafikkmengde i rush-perioder vil være den avgrensende faktor ved fastsettelse av hvor mye nærings-areal som kan bygges ut. Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke gi støy eller støv over anbefalte nivå i gitte retningslinjer. Virkningen av de samlede arealbruksendringene vurderes som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen endrer på kommunale samferdselsanlegg i Grilstadvegen. Det forventes at tiltaket vil påvirke kommunens investerings- og driftsbudsjett. Eventuelle kostnader i forbindelse med endringer i VA-infrastruktur må avklares i forbindelse med byggesaken.

Planlagt gjennomføring

Det forventes at en utbygging på Svenskjordet vil skje i en samlet fase eventuelt noe trinnvis

Planprosess og mottatte innspill

Det ble varslet om oppstart av regulering 16.04.2021, med frist 31.05.2021.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 02.03.2021. Varsel om planoppstart ble annonsert 19.04.2021 i Adresseavisen samt på Norconsult sine hjemmesider. Naboer og sektormyndigheter ble informert pr. brev og e-post. Utvidelse av planområdet ble varslet 06.12.2021 og 12.05.2022.

Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer følger som vedlegg.

Planprogram ble sendt til høring i april 2021. I september 2021 fastsatte bygningsrådet planprogram for detaljregulering av Svenskjordet.

Det er avholdt møter og befaringer med bl.a. naboer i Villa Kvernbakken, AtB, Trøndelag fylkeskommune, Statens Vegvesen og Trondheim kommune knyttet til problemstillinger og dialog rundt adkomstforhold og trafikkanalyser.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.