

Saksframlegg

Detaljregulering av Gnr/bnr 16/374 og del av 16/418 Svenskjordet, r20210012, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/9904 (ESA 21/135)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gnr/bnr 16/374 og del av 16/418, Svenskjordet ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 14.12.2022, med sist endret kart av 29.06.2023, i bestemmelser sist endret 13.07.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.07.2023.

Før saken sluttbehandles:

- Bygningshøyde for bygg A bør vurderes redusert noe. Dette med bakgrunn både i tilstøtende bevaringsverdig herregårds-landskap samt hensyn til boligområder sør for Kochhaugvegen.
- Det skal jobbes med innholds krav til designmal inkl. beplantning og vegetasjonsbuffer (særlig med fokus på byggenes høyder og nærhet til omkringliggende veger).
- Endring av terreng og vegetasjon ved ny atkomst og Villa Kvernbakken bør synliggjøres.
- Rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen endres slik at minimum koblingen fra Ikeakrysset til Hørløcks veg er finansiert og arbeid med strekningen startet opp før tillatelse til tiltak gis. Og at denne delstrekninga er åpen for trafikk før brukstillatelse gis.
- Det bør utarbeides trafikkanalyser som tydeliggjør konsekvensene av anleggstrafikk før Brundalsforbindelsen er etablert, samt vurdere krav til utforming av anleggsveiens avkjøring.

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

SAKSFRAMSTILLING

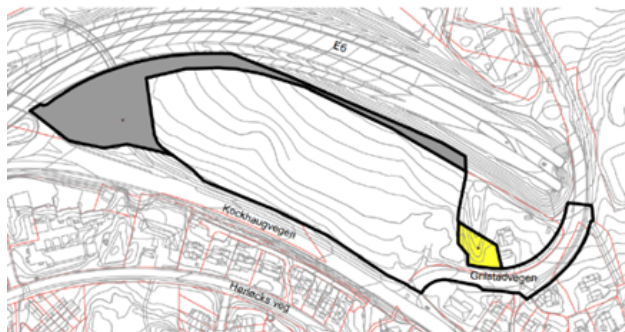
Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget med konsekvensutredning er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Komplette planforslag forelå 08.06.2023, mens siste kompletteringer og endringer forelå 13.07.2023.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av et næringsområde med næringsbygg og adkomster på eiendommene mellom E6 i nord og Kochhaugvegen (FV950) i sør - mellom Jakobsli og Nedre Charlottenlund, beliggende øst for Rotvoll. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Mala Utvikling AS.

Planområdet utgjør 36,8 dekar (daa), av dette er 25,9 daa avsatt til næringsbebyggelse. Det foreslås 36.000 m² bruksareal inkludert bakkeparkering innen formålet: industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Det tillates ikke forretning, handel eller tjenesteyting. Del av fredet boligeiendom og trafikkarealer inngår også.



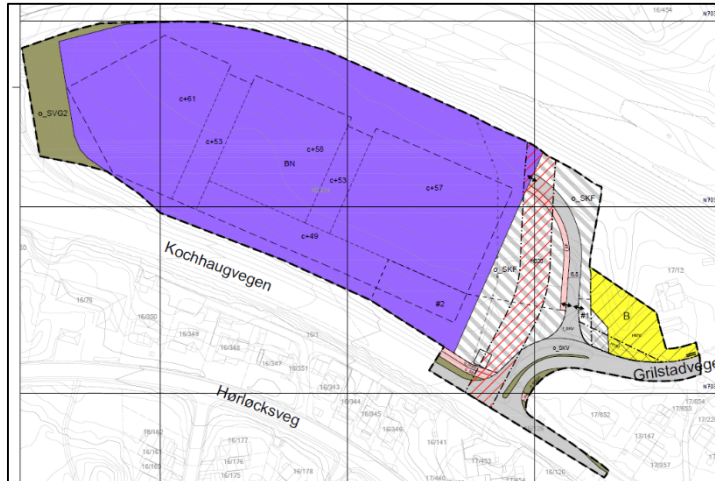
III.: kart av varslet planområde

Byggegrenser ligger stedvis i eiendoms- og formåls grensen. Området ligger tett på E6, fylkesveg samt Skovgårdkrysset som har store kapasitetsutfordringer. Trafikkanalysene i saken forutsetter at Brundalsforbindelsen etableres tidlig, samt at to nærliggende private adkomster i Grilstadvegen endres.

Planforslaget bygger opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk i tråd med byvekstavtalen fra 25.6.2019. Næringsbebyggelse her er i tråd med ABC-prinsippet siden området ligger tett på fjernvegnettet. Området ligger tett på både hovedsykkelrute og busstopp, slik at arbeidsreiser lett kan tas med buss eller sykkel.

Utfordringer og problemstillinger

Atkomsten fra Grilstadvegen legges mellom næringsområdet og den fredede boligeiendommen Villa Kvernbakken mot øst. Løsningen har vært krevende å avklare. Både direkteadkomst fra rampen ned til E6, samt ny rundkjøring i Grilstadvegen har gjennom faglige avklaringer blitt forkastet, blant annet grunnet fare for lett tilbakeblokkering.



Ill.: utsnitt av plankart.

Et alternativ med høyre-av / høyre-på-atkomst er valgt. Løsningen beskrives som lite robust i trafikkfølsomhetsanalysen dersom trafikken øker. All trafikk til planområdet må følge Grilstadvegen over tunnelen, via rundkjøringen nord for planområdet. Situasjonen kan medføre rygging eller U-sving i en ellers litt uoversiktlig del av Grilstadvegen. Dette forhindres ved å foreslå å innsnevre avkjøringsbredden til Grilstadvegen 1-19, samt flytte adkomst for Villa Kvernbakken, begge deler er sikret gjennomført samtidig med næringsutbyggingen. Rekkefølgebestemmelse sikrer også etablering av fortau på østsiden av Grilstadvegen, mens det ikke er avsatt fortau langs nordvestsiden vegen.

Trafikkutredningene tar utgangspunkt i at Brundalsforbindelsen er etablert. Der framgår det at ved mer betydelig trafikkvekst (som kan følge av flere samtidige utbygginger i området) kan trafikken forverres ved Skovgårdkrysset. Det vil da fortsatt være risiko for tilbakeblokkering sør for Hørløcks veg samt i Rotvollkrysset med forplantning til E6 og fylkesvegen videre inn mot sentrum, selv med forutsatt etablering av Brundalsforbindelsen.

Rekkefølgebestemmelse foreslår anleggsstart før Brundalsforbindelsen er på plass, men at den forutsettes etablert før det gis brukstillatelse. Fylkeskommunen skriver at det er en forutsetning at Brundalsforbindelsen må være ferdig etablert før utbygging kan settes i gang. Trafikkanalysene har ikke klarlagt konsekvensene av anleggstrafikk, og Kommunedirektøren foreslår at dette utredes før sluttbehandling av planen.



Ill.: fugleperspektiv fra nord, bygg C og Villa Kvernbakken til venstre, E6 foran, Kochhaugvegen bak byggene.

Vurdering

Vernehensyn

Hele planområdet ligger innenfor et nasjonalt verdifullt bevaringsverdig kultur- og herregårdslandskap. Øst i planområdet ligger "Villa Kvernbakken", en fredet boligeiendom. Alle utredete alternativer og utforminger av næringsbebyggelsen har gjennom planprosessen hatt jevn høyde på bygg C mot øst. Det gir ikke avtrapping eller tilpassing av selve bygningsmassen nærmest den bevaringsverdige eiendommen. Det er isteden lagt opp til at avstand og bevaring av vegetasjon skal sikre hensynene knyttet til det fredete anlegget.

Planområdet er i dag hovedsakelig åker og bør utnyttes godt når landbruksjorda omdisponeres. Det er sikret bestemmelse med krav om plan for gjenbruk av matjord.

Utforming og virkninger mot omgivelsene

Planforslaget vektlegger stor innvendig bygningshøyde og store sammenhengende arealer for fleksibel bruk. Dette vurderes som næringsmessig ønskelig og gunstig for verdiskaping.



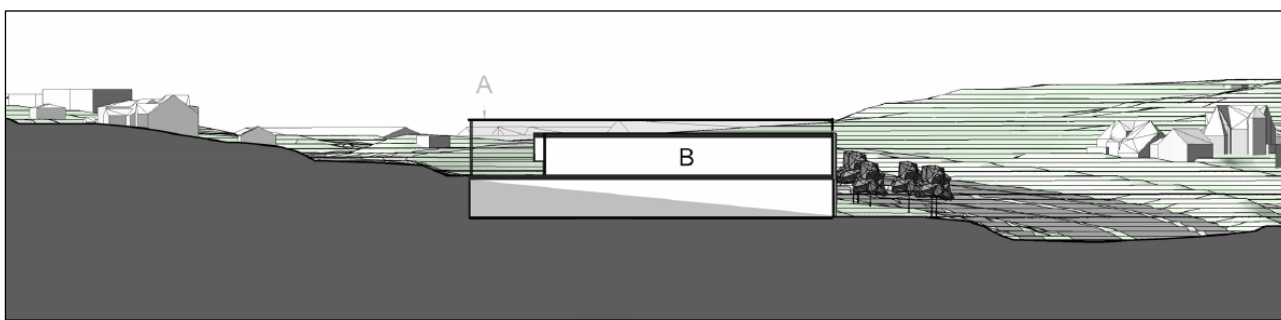
Ill.: Fjernvirkning sett fra Grilstadjæra (til venstre) og nærvirkning mellom Hørlocks veg 70 C-70 D (t. h.)

Foreslått bebyggelse vil være svært synlig fra de nærliggende vegene. Den store bygningsmassen er sikret oppdelt med to tydelig senkede mellombygg. Trinnvis økende høyde mot vest gir synlighet over horisont nede fra sjøen samt foran boliger i nedre deler av Charlottenlund. Særlig

det vestlige bygget som går opp i høyde vil oppfattes som dominerende. Før sluttbehandling bør det vurderes å redusere høyden på det vestre bygget, slik at det får lik høyde som de andre to byggene i planen, både av hensyn til eksisterende boligbebyggelse i Hørlocks veg og Charlottenlund og av hensyn til herregårdslandskapet.

I tillegg bør plasseringen av bebyggelsen avveies grundig med hensyn til nærliggende hovedveger og behov for plass til infrastruktur, mulighet for vedlikehold fra egen eiendom og tilstrekkelig plass for vegetasjon langs vegene. Beplantning vurderes ikke tilstrekkelig sikret så langt.

Det er viktig å sikre gode arkitektoniske grep her, særlig med tanke på at dette kan bli et landemerke på vei inn mot byen fra øst. Det skal derfor utarbeides en designmal for å sikre god utforming av både bygninger og uterom. Den skal være retningsgivende i prosjektering og definere for eksempel fasadeuttrykk, vinduer/åpninger, behandling av synlig sokkel, krav til beplantning, vegetasjonsbuffer og øvrige tema som bør utvikles og sikres.



Tverrsnitt gjennom bygg B (omriss av bygg A bakenfor), boliger i Hørlocks veg til venstre, og E6 til høyre.

Hensyn med tanke på trafikk, vegar og infrastruktur

Trafikkstøy er utredet, og beskyttelse mot refleksjonsstøy mot nordliggende boliger sikres med bestemmelse om støydempende fasadeutforming. Støykrav også utenom anleggsfasen bør innarbeides med hensyn til kommende virksomheter.

Det foreslås bygging tett på eiendomsgrenser og trafikkarealer. Behov for graveskråninger og sikring av framkommelighet i anleggsfasen på nært tilstøtende arealer for gående, syklende og kollektivtrafikk bør vises før sluttbehandling. Det er trangt mellom søndre del av sokkel/kjeller og Kochhaugvegen. Der skal det også ligge vannforsyning og overvannsledninger i grunn, noe som kan vise seg i konflikt med rotsone for illustrert vegetasjon. Det bør derfor sikres tilstrekkelig areal og levekår for vegetasjon langs Kochhaugvegen. Mot nord gjelder lignende hensyn mellom areal for varelevering og skråning ned mot E6. Slik beplantning vurderes nødvendig for å redusere høydevirkning av bebyggelsen som er foreslått med gesimshøyder mellom 16-27 meter opp fra E6.

Vannkapasitet på eksisterende ledningsnett, fordrøingsløsinger (bl.a. med vegetasjon på tak også som habitat for artstrua fugler og insekter), flomveg som krysser området, er også tema i saken.

Virkninger for samfunn og klima

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim som sier at alle arealer avsatt til

arealkrevende næringer i KPA må sikres til nettopp dette. Det er også i tråd med «Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen» der planområdet er omtalt som næringsareal for lokalservicevirksomheter og lager- og industrivirksomheter som ikke har behov for store tomter. Konsekvensene for sysselsetting, verdiskaping og næringsutvikling er positive. Arealene er allerede satt av til framtidig næring i overordnet plannivå (gjeldende KPA). Lokalisering av næring i planområdet er gunstig for å nå nullvekstmålet. Det legges det til rette for gjenbruk av dyrkbar jord, etablering av solenergianlegg og god fordrøyning av flom- og overflatevann

Planprosess og medvirkning

Varsel om planoppstart og høring av planprogram ble sendt 16.04.2021 per brev eller e-post til naboer, organisasjoner og sektormyndigheter. I tillegg ble det annonsert 19.04.2021 i Adresseavisen og på Norconsult sine hjemmesider. Det kom inn 16 innspill, seks fra offentlige myndigheter, fire fra organisasjoner og seks fra privatpersoner. Trafikkforhold, trafiksikkerhet, fremkommelighet for myke trafikanter og kollektivtrafikk, kulturminnehensyn (Villa Kvernbakken), støy, støv og bygningshøyder/ volum har vært hovedtema i innspill til planen. Planprogram for detaljregulering av Svenskjordet ble fastsatt av Bygningsrådet 07.09.2021, sak 219/21.

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.

I etterkant har planområdet blitt utvidet to ganger for å bedre ivareta adkomst til planområdet og ny avkjørsel til Villa Kvernbakken. Utvidelse av planområdet ble varslet 06.12.2021 og 12.05.2022. I forbindelse med de to første varsel om planutvidelse kom det inn fire innspill fra offentlige myndigheter og ett fra en privatperson.

Vedlagt planbeskrivelsen følger også en oppsummering av innspillene med plankonsulentens svar.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er i dag lite offentlig VA-infrastruktur ved eller på eiendommene i planområdet. Det forutsettes etablert vann- og avløpsanlegg som kan gi økt driftsansvar ved kommunal overtakelse. Offentlige trafikkarealer i all hovedsak allerede etablert. Planforslaget har ingen konsekvenser for skolekapasitet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, noe som også skaper forventning om etablering av Brundalsforbindelsen før det kan gis brukstillatelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler i hovedsak planforslaget, men ønsker at bl.a. høyde- og utformingskrav, grønne verdier samt trafikkavvikling (inklusive i anleggsfasen) i området og at vernehensyn synliggjøres - vurderes videre fram mot sluttbehandling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.07.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørn Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Sammendrag av mottatte innspill og forslagstillers kommentarer

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurderingsnotat, datert 17.18.2021
- Vedlegg 7: Støyutredning, datert 17.12.2021
- Vedlegg 8: VA-plan (kart)
- Vedlegg 9: Overordnet utredning VA-plan
- Vedlegg 10 : Trafikkanalyse Svenskjordet
- Vedlegg 11: Følsomhetsanalyse - trafikknotat, datert 08.03.2022
- Vedlegg 12: Kryssutforming med forlenget midtdeler
- Vedlegg 13: Luftkvalitetsrapport, datert 02.02.2022
- Vedlegg 14: Illustrasjonsplan L-02, datert 06.06.2023
- Vedlegg 15: Oversiktskart
- Vedlegg 16: Illustrasjon med delbygg
- Vedlegg 17: Lengdesnitt, oppriss og tverrsnitt
- Vedlegg 18: Tverrsnitt gjennom terrengmodell
- Vedlegg 19: 3-D modell
- Vedlegg 20: Perspektiver, datert 23.05.2023
- Vedlegg 21: Sol/skygge-diagrammer mars
- Vedlegg 22: Sol/skygge-diagrammer juni
- Vedlegg 23: Stedsanalyse
- Vedlegg 24: Fastsatt planprogram, datert 07.09.2021
- Vedlegg 25: Samla dokumenter ved varsel oppstart planarbeid
- Vedlegg 26: Mottatt innspill etter melding om planoppstart