

Saksframlegg

Detaljregulering av Heggstad, 199/110 m.fl., r20120051, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 12/34432

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Heggstad, 199/110 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:2000, merka Rambøll senest datert 21.8.2018, med bestemmelser senest datert 13.9.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 13.9.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rambøll som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune. Komplette planforslag forelå 30.3.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Innsigelser

Fylkesmannen, Statens vegvesen og Bane NOR satte vilkår for egengodkjenning (innsigelse) til planforslaget. Etter at det nå er gjort endringer i planforslaget, har de tre statsetatene frafalt vilkårene.

Hensikten med planen

Formålet med planen er å videreutvikle det 410 daa store næringsområdet på Heggstadmoen, basert på eksisterende virksomheter, og å tilrettelegging for nye. Reguleringsplanen skal bedre arealutnyttelsen og samtidig gi et estetisk løft. Det blir nye arealer til Renholdsverket, nye vegløsninger og nye næringsarealer.



Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) er Heggstadmoen avsatt til næringsformål, omgitt av grønnstruktur. Heggstadmoen er i klasse C blant næringsområder. Det betyr at området bør tilrettelegges for arealkrevende virksomheter, jf. også målet om rett virksomhet på rett sted. Det skal være tilstrekkelig plass til manøvrering og oppstilling av tyngre kjøretøy og utendørslager. Området dekkes av fire reguleringsplaner, der hovedformålene i planene er kommunalteknisk virksomhet og industri/lager.

I oktober 2012 avgjorde Trondheim kommune at det ikke skulle kreves planprogram og konsekvensutredning (KU) for dette planarbeidet. Begrunnelsen var at:

- Planen var i tråd med KPA
- Man hadde allerede oversikt over aktuelle utredningstema for miljø og samfunn
- Utredning av mulige konsekvenser ville bli ivaretatt i planarbeidet

Trondheim kommune

Spørsmålet om planprogram og KU kom opp igjen i 2016 da sorteringsanlegget Sesam, med drøye 11 000 m² grunnflate, ble lansert inn i reguleringsplanen. Kommunen avgjorde at tillegget i planlagt bebyggelse ikke tilsa at planprosessen måtte restarteres. Sesam representerte ikke andre utredningstema enn de som var aktuelle i 2012.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1396/17, 12.7.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom tolv innspill. For å imøtekomme vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen, Statens vegvesen og Bane NOR, ble det gjort endringer, før saken ble sendt på ny, begrensa høring 12.7.2018. Fylkesmannen ba om presisering av bestemmelse § 3.4 om forurensing. Det er gjort. Det kom ingen andre, nye merknader, og vilkårene for egengodkjenning er imøtekommet.

Endringer etter offentlig ettersyn

De viktigste endringene

- antall atkomstveger fra øst er redusert fra tre til to
- næringsområde N6 er tatt ut, sammen med en av de tre atkomstvegene
- det er lagt en snuplass inntil østre plangrense, vest for enden av Terminalen
- for å oppfylle vilkåret om 30 meter byggegrense fra jernbanespor, er østre plangrense flytta lenger vest på de partiene det er nødvendig
- ny bestemmelse om frihøyde over jernbanespor
- det nordligste renovasjonsområdet er gjort om til kombinert renovasjon-/næringsområde
- området for mikro- og elbilaktiviteter er flytta sørvestover
- utnyttingsgraden i næringsområde N4 er økt fra %BRA=130 % til 165 %
- bestemmelsen om støy er presisert
- det er lagt inn en ny bestemmelse om forurensning, som er presisert etter ønske fra fylkesmannen

Endringer i plankartet

1. f_KV1 er endra til f_KV3, og avsluttes lenger vest. Det er lagt en snuplass i østenden av vegen
2. N6 er tatt ut, sammen med en av de tre atkomstvegene (se over)
3. det er satt en byggegrense på 30 meter fra nærmeste mulige jernbanesportrase for områdene N1, o_I1 og o_Komb N/Ren
4. østre plangrense er trukket vestover inn området o_Komb N/Ren (tidligere o_REN2), O_I1 og N1
5. f_KV2 er endra til f_KV1
6. o_AVG er endra til f_AVG
7. o_REN2 er endra til kombinert bebyggelse og anleggsformål, o_Komb N/Ren
8. området merka o_I2 er flytta sørvestover
9. jernbaneformål o_J i vestkanten av planområdet er tatt ut
10. utnyttingsgraden i N4 er økt fra %BRA =130% til %BRA=165%

Endringer i bestemmelsene

1. nytt formål bebyggelse og anlegg Kombinert Energianlegg/Renovasjonsanlegg
2. ny bestemmelse om at atkomstvegene skal anlegges slik, at kravene til frihøyde for jernbanespor ved kryssingsstedene ivaretas
3. bestemmelse § 3.2 om støy er presisert
4. ny bestemmelse § 3.3. om kulturminner
5. ny bestemmelse § 3.5 om forurensning, presisert ang. krav om tiltak

Trondheim kommune

6. mer utfyllende § 3.6 om situasjonsplan
7. ny bestemmelse § 3.8 om avkjørsler
8. utdypet § 4.1.2 om utnyttingsgrad
9. ny setning i § 4.1.4 om at gesimshøyde måles fra laveste planerte terrengnivå
10. nye setninger i §4.1.5: Gesimshøyde måles fra laveste planerte terrengnivå. Sokkeletasje kan etableres der terrengforhold tillater det
11. avsnitt om o_REN2 er tatt ut av § 4.2
12. ny §4.3 Kombinert næring/renovasjonsanlegg. Høyde på skorsteiner er økt til 30 meter
13. omarbeidet § 4.4.2 o_I2 for område for mikro-elbiler
14. ny bestemmelse § 5.1 om frihøyde der veger skal krysse over mulig jernbanespor
15. flere offentlige veger er tatt inn i §5.1.1
16. § 5.5. om parkeringsplasser er endra, og har fått nummer 5.8
17. ny § 7.1 Frisikt
18. ny ordlyd i § 9.1.1 og 9.1.2 om rekkefølgekrav
19. ny ordlyd i § 9.2 om veger i området
20. nytt rekkefølgekrav § 9.4 Utbygging N3, N4 og N5

Planområdet

Området ligger mellom Rørosbanen og E6 på Heggstadmoen. Det strekker seg over flere eiendommer. Den største eiendommen er gbnr 199/110. Det er først og fremst renovasjonsanlegget med tilhørende lager som preger området, men det rommer også motorsportbane, dyrka mark, ubebygde tomter og nærings- og lagerområder. Dette medfører en lite helhetlig bygningsmasse. I tillegg er det et stort potensiale for mer effektiv arealutnyttelse.

Området vest i planen består av leirskredgroper og ravinedaler som kategoriseres som rødlista landskapsformasjoner. Fiskemåke er eneste registrerte rødlisteart.

Heggstadmoen er i hovedsak lite eksponert mot omgivelsene. Området øst på Kattem vil likevel ha innsyn dit. Fra Klett vil også bebyggelsen være synlig, men det er lang avstand, og trevegetasjon skjuler det meste. Fra Klett er for øvrig også dagens næringsbebyggelse øst for planområdet godt synlig.



Perspektiv fra Kattem, bygningene illustrert som brunt volum

Geoteknisk er deler av Heggstadmoen krevende, med forekomster av både kvikkleire og avfallsdeponi/sjøpelfylling, som fortsatt setter seg. Grunnen er forurensa, særlig av avfallsdeponiet. Det forventes at sigevannet fra området er forurensa.

Beskrivelse av planen

Området reguleres i hovedsak til renovasjonsanlegg og næringsarealer. Planen inneholder også to idrettsanlegg, grønnstruktur, avløpsanlegg og veger. Det blir anlagt ny offentlig veg til området, som knyttes på vegene Heggstadmyra og Terminalen. Det er lagt opp til fleksibel plassering av interne veger innenfor formålene. De blir prosjektert i takt med byggeprosjektene i området. Gang- og sykkelvegene reguleres til offentlig formål.

Planprosessen har belyst hvor mye av de enkelte virksomheter området tåler, sett i lys av forskjellige virkninger. Dette gjelder særlig de krevende grunnforholdene. Plassering av ny

Trondheim kommune

bebyggelse, veger og andre tiltak er tilpassa forekomstene av kvikkleire og eksisterende avfallsdeponi. Grunnforholdene innebærer at deler av området i dag, selv med stabiliserende tiltak, gir begrensninger på grunnflate, etasjetall og parkeringskjeller på nye bygninger.

Virkninger

Planen vil bidra til fortetting, samt et estetisk og funksjonelt løft av det allerede bebygde næringsområdet. Planen bygger på KPAs intensjon om rett virksomhet på rett plass.

Planen vil til en viss grad gi de nærmeste eiendommene på Heggstad en dårligere situasjon, siden det kommer nye bygninger øst og nordøst for dem. Boligområdet på Kattem vil også få innsyn til det nye næringsarealet, som vist i vedlagte illustrasjon. Det skal etableres skjermvegetasjon, noe som på lengre sikt vil skjerme Heggstadmoen ytterligere mot Kattem. Fjernvirkningen fra Klett vil også bli noe mer tydelig.

Med unntak av 2 daa nord i planen, vil viltkorridoren være intakt. Naturmiljøet blir lite berørt. De 2 daa nord i planen er i KPA regulert til grønstruktur. Fiskemåke er eneste registrerte rødlisteart. Det finnes godt bevarte rødlistede landskapsformasjoner av type leirskredgroper. De vil bli noe berørt av planen. Bunnen av den nordligste gropa vil bli benytta, mens skråningene blir bevart.

Som helhet vil planen bidra til å gi bedre områdestabiliteten (grunnforhold) i et større område.

Sandmokrysset vil få økt trafikkbelastning, men beregninger viser at planområdet på Heggstadmoen alene ikke bidrar til avviklingsproblemer.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen fremmer "rett virksomhet på rett sted"-intensjonen. Det vil virke positivt inn på byens samla klimaregnskap.

Planen gir ytterligere arealer til plasskrevende virksomheter, og legger opp til en fortetting av eksisterende næringsområder. Noen mindre parseller med dyrka mark vil bli berørt.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen har en god utforming, og god faglig kvalitet. Tomta som er aktuell for Sesam, reguleres til blanda formål med både renovasjon og næring. Det gir fleksibilitet i fremtidig arealbruk, dersom Sesam velger å etablere seg i en annen kommune enn Trondheim.

Avveiing av konsekvenser

Planen oppfylder KPAs intensjoner om "rett virksomhet til rett sted". Videre vil planen innebære et estetisk løft og stabilisering av krevende grunnforhold. Planen øker mangfoldet av arealer til plasskrevende virksomheter.

Det har lenge vært et mål å bevare det grønne og landlige rommet som preger Klett og nederste del av Gauldalen. I virkeligheten er bybebyggelsen allerede synlig i nordkanten av dette landskapsrommet. Derfor er det diskutabelt i hvor stor grad nye bygg på Heggstadmoen får negativ betydning for opplevelsen av landskapet.

Fordelene med fortetting av Heggstadmoen bør veie tyngre enn fjernvirkningen fra Klett og hensynet til den fiskemåke og den rødlista rasgropa. Fortettingen vil bidra til å begrense byspredning.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er grunneier av mesteparten av området. Opparbeidelse av nye offentlige veger og gang- og sykkelveger vil gi kommunen økte anleggs-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Medvirkningsprosess

Det er lagt opp til en ordinær prosess med berørte myndigheter, virksomheter og enkeltpersoner. Innspillene er referert og kommentert i vedlagte planbeskrivelse, og tar opp mange ulike forhold. De mest sentrale temaene er trafikkforhold, vanskelig naboskap til Renholdsverket, effektiv arealutnytting, skredsjikkerhet, naturmangfold og konflikter knytta til mulig utbygging av logistikknutepunktet på Torgård. Innspillene er i hovedsak ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.9.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Overordna VA-plan
- Vedlegg 8: Landskapsillustrasjoner
- Vedlegg 9: Trafikkanalyse
- Vedlegg 10: Rapport trafikkapasitetsberegning, april 2018
- Vedlegg 11: Notat trafikkapasitet, utdypning av trafikkrapporten, 19.6.2018
- Vedlegg 12: Notat – vurdering av nye industribygg
- Vedlegg 13: Notat – forurenset grunn
- Vedlegg 14: Notat – Naturmiljø