

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Kvenildsskogen 10 og 12, r20200007, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/18977-45

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kvenildsskogen 10 og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS senest datert 2.5.2022 med bestemmelser senest datert 16.5.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 26.4.2022.

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

#### Saken gjelder



#### Planområdets lokalisering

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sandmoen Næringsbygg AS og Sandmoen Holding AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å rydde i forholdet mellom gjeldende reguleringsplan (r20090041 Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26 B, 28, 32, 34, 36 og 38, vedtatt 6.12.2012) og utførte tiltak, som er to etablerte industribygg med tilhørende infrastruktur.

Intensjonen med planen fra 2012 var å legge til rette for forretninger med plasskrevende varer som trelast, byggevarer, lager og

tilhørende kontor, samt en videreføring av eksisterende dagligvarehandel. Det var en intensjonsavtale med Bauhaus som var grunnlaget for utarbeidelsen av reguleringsplanen. Kommunen har innvilget dispensasjonssøknader og gitt rammetillatelse (30.11.2018) for bygging av to næringsbygg i planen av 2012. Disse vedtakene ble påklaget av naboer i Sandmovegen og Løvaasveien. I løpet av klagebehandlingsprosessen ble byggene ferdig oppført. Statsforvalteren opphevet 4.7.2019 kommunens vedtak om å ikke ta klagen til følge, og avslø søknadene om

## Trondheim kommune

dispensasjon. Samlet sett var Statsforvalteren av den oppfatning at det var tjenlig å regulere eiendommen slik tiltaket framstår, men etter deres vurdering talte de mange avvikene fra planen og reaksjoner fra naboene for at utbyggingen bør vurderes gjennom en planprosess. Dette har utløst behovet for å utarbeide ny reguleringsplan. Kommunen mottok ny søknad om rammetillatelse og midlertidig dispensasjon i august 2019. I september ble rammesøknaden godkjent og midlertidig dispensasjon ble gitt fram til 1.9.2022. Vilkår for dispensasjon er at det utarbeides ny reguleringsplan for eiendommene.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger innenfor formål næringsbebyggelse og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planområdet er på ca. 21 daa og ligger på Sandmoen, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av E6 i vest og Sandmovegen i øst. Sør for planområdet ligger et ikke-utbygd nærings-/industriområde. Verkstedene som det legges til rette for i reguleringsplanen er etablert og i drift. I Kvenildsskogen 10 har Team Trafikk verksted for sine busser, mens Kvenildsskogen 12 er dekkverksted for Dekkmann. Verkstedene ble tatt i bruk ved årsskiftet 2019/2020.



*Oversikt over planområdet*

Lengst nord i planområdet foreslås offentlig park på et areal som i opprinnelig plan for Sandmovegen var regulert til offentlig grøntområde. Det var opprinnelig her også satt av mer grønnstruktur, men i forbindelse med regulering og opparbeidelse av firefelts E6 forbi området, og dispensasjonen til det nordligste bygget i denne reguleringsplanen, ble deler av grøntarealet tatt til annen bruk, og er dermed redusert.

Støyforholdene for naboer fra industribyggene har vært tema gjennom planprosessen. I vedtaket til offentlig ettersyn ble det vedtatt at bestemmelsen skulle sees på til sluttbehandling. Bestemmelsen er nå supplert med krav om lukkede porter, og krav om at lydnivået NS8175 (Standard Norge lydklasser) skal gjelde. Den offentlige parken er også støyutsatt, og det er tatt inn krav om at støynivået for denne skal være under 55 dB.

### Vurdering

Med unntak av fortau og offentlig park er tiltakene innenfor planområdet opparbeidet og etablert. Virksomheten som det er lagt opp til medfører ferdsel med motoriserte kjøretøy, men området ligger nært kollektivholdeplasser og infrastruktur for myke trafikanter.

Naboer ønsker mest mulig skjerming mellom seg og tiltakene. For å bøte på ulemper for naboene er det rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm mellom virksomhetene og boligbebyggelsen. Det er nylig utført beplantning av vegetasjonsskjerming mot boligbebyggelsen. Denne må ha litt tid på å utvikle seg for å se om det gir nok skjerming/buffer.

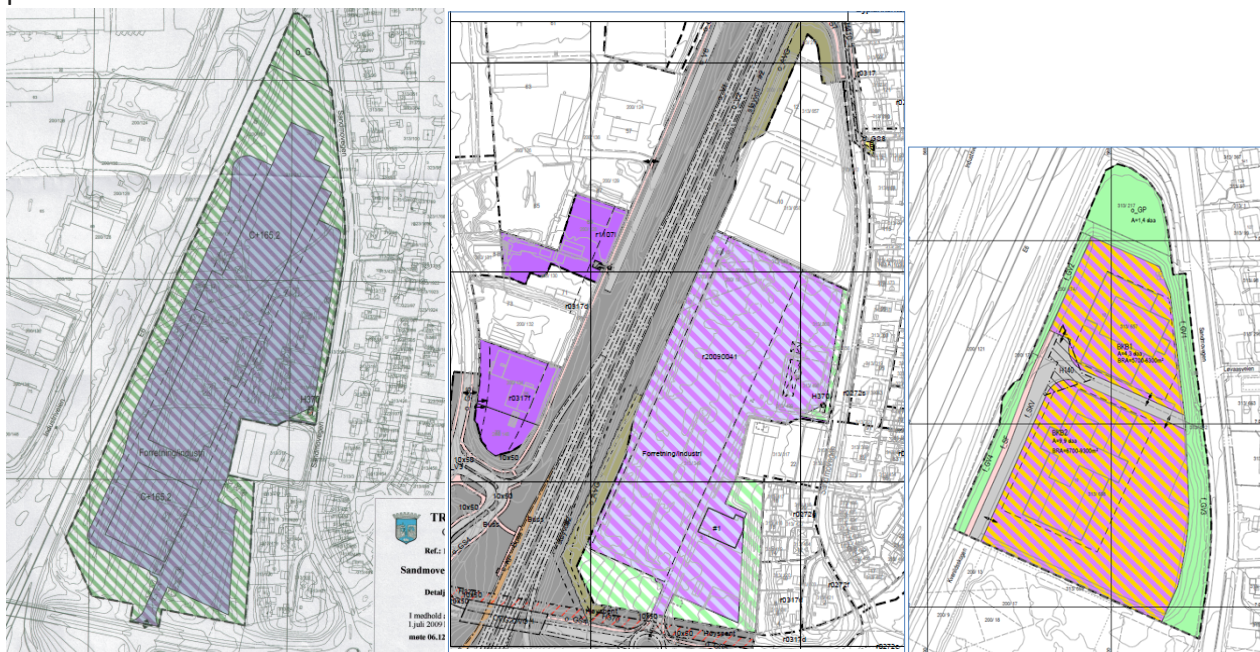
Området er støyutsatt fra E6 og denne maskerer støyen fra virksomhetene. Støybestemmelsen er skjerpet siden offentlig ettersyn med presisering av åpningstidene og krav til at støyende virksomhet skal skje med lukkede porter. Med kravet om vegetasjonsskjerm og støybestemmelsen ansees ulemper for boligbebyggelsen som redusert.

### *Uenighet om rekkefølgekrav*

## Trondheim kommune

Forslagsstiller er ikke enig med kommunedirektøren om rekkefølgekravet som knyttes til parken, o\_GP. Forslagsstiller viser til at opprinnelig plan hadde 58 daa byggeformål. Det nye planforslaget har totalt 14,3 daa byggeformål (1/4 av totalt byggeformål i opprinnelig plan). De mener at å legge hele kravet til opparbeidelse av parken på de to tiltakene innenfor dette planforslaget ikke følger likebehandlingsprinsippet, da størsteparten av opprinnelig byggeformål nå fristilles fra kravet med tilhørende kostnader. De bemerker at det ikke er prinsippet om at kravet knyttes til ferdiggattest de er uenige i, men rettferdigheten i fordelinger av kostnader innenfor det opprinnelige området.

Rekkefølgekravet om etablering av parkområdet var også et krav i gjeldende reguleringsplan, og kommunedirektøren mener at det ikke er et urimelig krav. Kommunedirektøren viser til at opprinnelig plan var stort sett tilpasset en aktør, og at eksisterende virksomheter er bygget etter dispensasjoner. November 2021 ble det vedtatt endring av planen som omfattet den sørlige delen av reguleringsområdet. Den planen har rekkefølgekrav knyttet til vegetasjonsbeltet øst og sør i planområdet.



*Opprinnelig plan vedtatt des. 2012. Endret plan, sørlig del vedtatt nov.2021. Planforslag nordlig del 2022.*

Kommunedirektøren mener det ikke er et urimelig krav om etablering av parkområdet. I og med at bebyggelsen allerede er bygget, blir det umulig å knytte kravet til brukstillatelsen for byggene. Kravet må derfor knyttes til ferdiggattest for bebyggelsen. Grøntareal og virkningen for naboer, barn og unge har vært tema gjennom tidligere prosesser. For naboene anses det viktig å bevare og tilrettelegge grøntarealene rundt industribyggene både for skjerming og opphold. Opparbeidelse av parken, selv med dens plassering ved E6 vil være et tilskudd i så måte. Parken vil være et område som kan benyttes også av ansatte innenfor planområdet. Kommunen ønsker at naboene skal være med å gi innspill til hvilken type park/hvilke type aktivitet de ser for seg, og bestemmelsen er utformet i så henseende.

## **Trondheim kommune**

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Trondheim kommune vil få økonomiske konsekvenser vedrørende drift og vedlikehold av parkarealet o\_GP etter opparbeidelse.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 18.5.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Inger Anne Ryen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser