



Detaljregulering av Torgardsvegen, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1, sluttbehandling

Planbeskrivelse

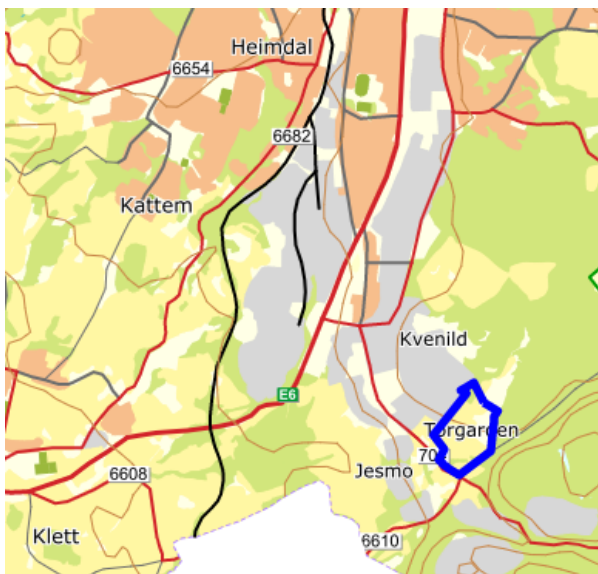
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 17.11.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rambøll som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lord Eiendom. Komplette planforslag forelå 3.7.2020.

Hensikten med planen er å regulere det drøyt 200 daa store området til industriformål. Dette er en av de siste delene som reguleres av det tidligere store landbruksområdet på Torgårdsletta. Hele sletta er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel (KPA). Det er den også i kommunedirektørens forslag til ny KPA og i kommunedelplan (KDP) for Tiller. Mye av sletta er bebygget, og i øyeblikket pågår det fire ulike detaljplanarbeider, inkl. Torgardsvegen-saken, for den ubebygde delen.



Oversiktskart med planavgrensning i blått

Planoppstarten var i 2012. Deretter lå saken lenge på vent, fordi planen berører området for den eventuelle nye godsterminalen for Trondheimsregionen. Fortsatt er ikke beliggenhet og utforming av terminalen endelig bestemt.

Etter varselet om oppstart er plangrensa i nord trukket sørover. Slik unngår en områder med uavklarte grunnforhold.

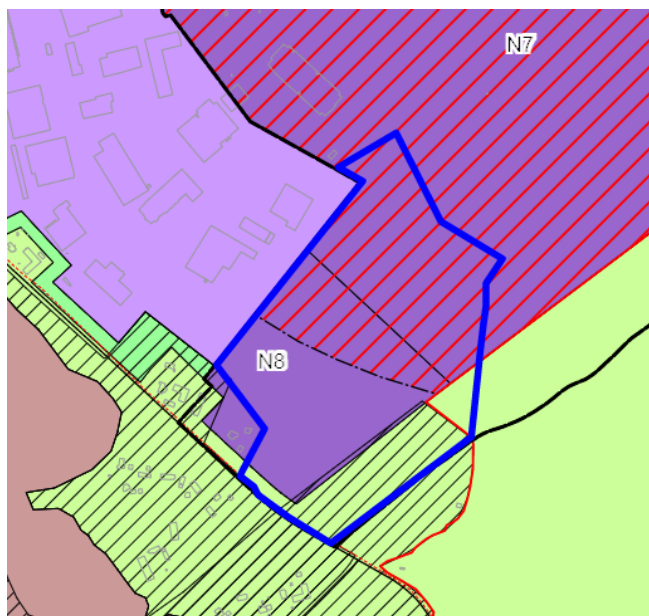
Kommunedirektøren rådet forslagsstilleren til å vente på beslutningen om godsterminalen, for å slippe risikoen for at jernbanemyndighetene vil kreve tilpasninger eller ha innsigelse.

Forslagsstilleren ville etter hvert ha planforslaget sitt opp til behandling, uavhengig av usikkerheten. Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune, på vegne av Riksantikvaren, hadde innsigelser. De er trukket, etter at det er oppnådd enighet om endringer i planforslaget.

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

Planstatus

Planforslaget er i tråd med KPA og kommunedelplan for Tiller.



Utsnitt av KPA med detaljplanavgrensning i blått

KPA bestemmelse § 4.4:

Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvete lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunktet skal etableres på Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

N8 er ca. 100 daa stort, og er tenkt brukt til samlastere m/veger, hvis godsterminalen legges på Torgård. Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen, for å ivareta KPA-bestemmelsen.

KPA legger opp til minimum 140 % BRA i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning.

I oppstartsmøtet ble det avklart at det ikke er krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet på ca. 206 daa ligger sør for Tiller, nordvest for avkjøringa fra Brøttensvegen til Tilleråsen (lokalveg). Det berører eiendommene med gnr/bnr. 309/1, 310/2 og 310/1.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Landskapet består av utmark og dyrka mark. Terrenget heller mot nord, og høydeforskjellen er på omlag 15 meter. En åsrygg området i øst, og Brøttensvegen skaper et skille i sørvest. Markagrensa går i nordøst. I løpet av de siste 10 årene er mye av det store landbruksområdet på Torgårdsletta utbygd med industri- og lagerbygg.

Topografi

I rapporten «Torgård i Trondheim – landskapsanalyse», Rambøll i 2006, sies det at: «Området består av en løsmasserygg som markerer seg meget sterkt i landskapet, både lokalt og fra lengre avstander. Ryggen er en breavsetning fra avsmeltingsperioden etter siste istid. Fjernvirkningen av denne ryggen er viktig, spesielt sett fra nedre del av Gauldalen (nord for Melhus). Brøttensvegen følger toppen av denne ryggen i hele dens lengde, og klassiske trønderske firkanttun ligger som perler på en snor langs vegen. Både ferdselsvegen og bosettingen på denne terrengryggen er svært gammel. Her er bl.a. registrert flere gravfelter og graverøyser fra jernalderen.»

Landbruk

Planforslaget innebærer at ca. 200 daa dyrka mark vil bli tatt i bruk til industri- og lagerformål. Kvaliteten på jorda varierer fra god til svært god. Det dyrkes korn og noe fôr. Landbruksarealene egner seg godt for dette formålet og inngår i et sammenhengende landbruksmiljø ned til Leinstrand. Gårdbrukerne leier ut arealene.



Kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø

Det er funnet en rekke automatisk freda kulturminner på Torgård, som er et av Trondheims eldste kulturlandskap, med restene etter de tidligste bosettingene i Trondheim fra den gang havet gikk opp hit.

Naturverdier

Det er registrert viltverdier i øst innenfor planområdet (verdi B, Leinstrandkorridoren). Området øst for planområdet har verdi C. Det er også noen mindre områder med naturverdi D, viktig lokalt, innenfor planområdet

Rekreasjonsverdi

Det er ikke registrert friluftsområder i direkte tilknytning til planområdet. Våttåsen kan være et turmål, men planområdet ikke et naturlig start- eller mellompunkt. I nord ligger flere industriotomter, og det er få barn som ferdes her.

Trafikkforhold

Planområdet har atkomst fra Østre Rosten via Torgardsvegen. I krysset med Østre Rosten er det etablert venstresvingefelt. Østre Rosten har en ÅDT på 11 000, mens Torgardsvegen er hovedvegen inn i det nye næringsområdet på Torgård. Det er ikke registrert trafikkulykker i området rundt avkjørselen til planområdet. Langs Østre Rosten er det gang-/sykkelveg på nordsiden. Denne fortsetter om lag 300 meter inn på Brøttemsvegen og ender ved Brøttemsvegen 117. Langs Torgardsvegen er det ensidig fortau.

Det er bussholdeplass på begge sider av Brøttemsvegen ved planområdet. Kollektivdekningen er god, da det er betjent av en høyfrekvent lokalrute og av arbeidsruter. Nærmeste registrerte trafikkulykke var en lettere skade i rundkjøring på Brøttemsvegen i 2010. Trafikksikkerheten i området anses som god, da kryssene er oversiktlige med god sikt. Myke trafikanter er separert fra motorisert trafikk ved eget tilbud i form av fortau og gangfelt.

Teknisk infrastruktur

Hovedavløpssystemet i området består av separate spill- og overvannsledninger, som sammen med vannledning følger Torgardsvegen helt fram til planområdet. Overvannet har utløp i det vestre sideløpet til Håbrubekken, mens spillvannet er videreført til Kvernild pumpestasjon for så å gå til Løvåsmyra. En del av planen ligger innenfor Trondheim kommunes konsesjonsområde for fjernvarme. Vann fra området ledes inn i to mindre bekker som renner ut i Rønningsbekken. Rønningsbekken renner inn i Kvetabekken som til slutt ender i Nidelva.

Grunnforhold

Terrenget heller slakt mot nordøst med en gjennomsnittlig helning på 1:15 – 1:20. Torgårdryggen er en breelavsetning av sand og grus og strekker seg fra Skjøla til Sandmoen, Heimdal og Tiller. Opp mot ryggen ligger en leireavsetning med økende mektighet mot nordøst. Grunnen i planområdet består i hovedsak av et topplag av tørrskorpeleire med en mektighet på 3 – 5 m, over middels fast til fast leire med økende fasthet i dybden. Deler av området er fylt opp med torv- og leirmasser med antatt mektighet opptil 4 m. Planen ligger utenfor kvikkleireområder, og utenfor områder med fyllingsmekktighet over 4 m. Planområdet anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred, da et potensielt skred ikke vil kunne gripe inn på området.



Støysonekart

Støyforhold

Utsnitt av støysonekartet. Dagens støyforhold er ikke forstyrrende for planområdet. Figuren viser støy fra dagens trafikk på Brøttemsvegen og Røddevegen.

Luftkvalitet

Svevestøv fra veislitasje og nitrogenoksid er hovedkilden til luftforurensning i Trondheim. Nærmeste måler for luftkvalitet er ved E6 på Tiller. Målingene viser svært god luftkvalitet i 98 % av årets timer. 73 timer i året er det målt dårlig og 53 timer svært dårlig.



Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

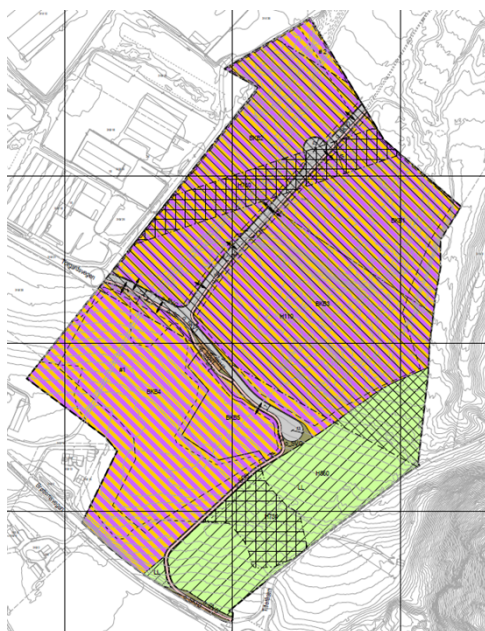
Området er berørt av kvikkleiresone 227 Kvenildstrøa, aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. I tillegg er det høyspent, nedslagsfelt for drikkevann og kulturminner innenfor planområdet

Næring

Tall fra Interkommunal arealplan (IKAP) viser at nærings- og industriarealer i Trondheim i dag generelt har potensiale for høyere utnyttingsgrad. Bildet til venstre viser dagens industri- og næringsområder på Torgårdsletta. Nytt planområde i hvit sirkel.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av plankart i målestokk 1:1000, sist datert 28.09.2022 og reguleringsbestemmelser, sist datert 28.09.2022.



Industrivirksomhet har ofte stort behov for arealer til utelagring, trafikkområder og installasjoner utendørs. Derfor er det foreslått utnytting av tomte i underkant av det KPA legger opp til. Siden det er uvisst om Torgård får godsterminalen, er det usikkert hva som skal bygges. BYA settes til minimum 75 % også for de 100 daa som kan bli aktuell tomt for samlastere. Maksimal gesimshøyde for byggene innen planområdet er 20 meter. Normalt består industribygg av en første etasje på 5 meter og en andre etasje med kontorbygg på vanlige 3 meter fra gulv til tak. Bebyggelsen vil ha flatt tak, i likhet med den eksisterende bebyggelsen i nærheten. Det er store høydeforskjeller, og høyde på atkomst er styrende for plassering av bygg.

| REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5) | BETEGNELSE (jf. Kart) | STØRRELSE (daa) |
|--|--------------------------|--------------------|
| Nr. 1 Bebyggelse og anlegg | | |
| Industri/lager (1826) | BKB1-BKB5 | 158,9 |
| Sum bebyggelse og anlegg | | 158,9 |
| Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur | | |
| Kjøreveg (2011) | SKV1-SKV2 | 5,4 |
| Fortau (2012) | SF | 1,6 |
| Gang-/sykkelveg (2015) | SGS | 1,2 |
| Annen veggrunn – grøntareal (2019) | SVG | 2,6 |
| Sum samferdselsanlegg og infrastruktur | | 11,3 |
| Nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift | | |
| Landbruksformål (5110) | LL | 36,5 |
| Sum landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift | | 36,5 |
| Totalt | | 206,6 |
| PBL §12-6 Hensynssoner | | |
| Nedslagsfelt drikkevann | H110 | 116,5 |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | H370 | 11,9 |
| Båndlegging etter lov om kulturminner | H730 | 6,7 |
| Bevaring naturmiljø (2) | H560 | 35,5 |
| Sum hensynssoner | | 170,6 |
| PBL §12-7 Bestemmelsesområder | | |
| Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg | #1 | 34,8 |
| Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger | #2 | 2,0 |
| Sum bestemmelsesområder | | 36,8 |



Parkering

Parkering løses på bakkeplan. Det er behov for ansatteparkering, lastesoner og manøvreringsareal for semitrailer, men mindre behov for kunde-/ gjesteparkering. Trondheim kommunes parkeringsveileder for ytre sone for reguleringsformål industri har en parkeringsnorm på 0,3 – 0,8 p-plasser per 100 m² BRA. Beregnet BRA for bebyggelse i planområdet er 30 000 m². Det gir et antall parkeringsplasser på mellom 90 og 240. Det skal etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel. For industriområder i ytre sone skal det i henhold til parkeringsnormen være minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA, og her utgjør det 60 sykkelparkeringsplasser.

Eksempel på mulig plassering av bygg

Tilknytning til infrastruktur

VA-ledninger kobles til kommunale ledninger i Kvenildstrøvegen. Fjernvarmeforsyning er under bygging, og det er tilrettelagt for tilkobling til planområdet.

I hovedsak legges det opp til at all trafikk til og fra planlagt industriområde skal skje via Østre Rosten og Torgardsvegen. For ikke å bryte det grønne beltet mellom Brøttemsvegen og bebyggelsen, er det ikke foreslått avkjøring direkte fra Brøttemsvegen, og av hensyn til viltkorridoren er heller ikke Tilleråsen foreslått til adkomstveg. Planområdet får felles adkomst fra Torgardsvegen i vest, hvor eksisterende snuplass langs Torgardsvegen fjernes og ny etableres lengre sørøst i planområdet. Samtidig reguleres det avkjørsel for en senere utbygging av områdene nordøst for plangrensen.

Trafikkrapporten viser at det vil kunne bli noe kødannelse i krysset mellom Østre Rosten og Torgardsvegen. Et mulig tiltak, som ikke reguleres nå (jf. fylkeskommunens innspill om at det ikke er nødvendig), er å etablere et eget høyresvingefelt ut fra Torgardsvegen. Dette bør ha plass til minst tre biler, ta hensyn til lange kjøretøy, og ha minimum lengde på 15 meter. Krysset bør utformes slik at det kan signalreguleres i fremtiden. Myke trafikanter har adkomstmuligheter fra Torgardsvegen via ensidig fortau på sørsiden av vege. Eksisterende fortau slutter ved planavgrensningen, og forlenges fram til ny snuplass.

Den planlagte virksomheten vil gi mer trafikk på vegnettet i området. Tungtrafikkandelen i dag er forholdsvis høy, og et nytt industriområde vil øke denne. Avkjørselen fra Torgardsvegen er oversiktlig på en rettstrekning uten kryssende fortau. Det er tilrettelagt for myke trafikanter med ensidig fortau langs Torgardsvegen og gang-/sykkelveg langs Østre Rosten. I tillegg har Torgardstrøa og Kvenildstrøa ensidig fortau.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Lengst nordøst inne på planområdet ligger deler av et eldre massedeponi for antatte torv- og leirmasser med mektighet opp til ca. fire meter. Fyllmassene er ikke egna til fundamentering av bebyggelse eller for gulv på grunnen, og bør skiftes ut med kvalitetsfylling av mineralske masser under bebyggelse og trafikkområder. Bebyggelse kan fundamenteres direkte i original grunn eller på kvalitetsfylling utlagt på original grunn. Det må gjøres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljert prosjektering av tomteopparbeidelse og bebyggelse.

Universell utforming skal ligge til grunn for utbygginga.

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordna VA-plan. Spillvannet skal gå med selvføll mot nordøst, for deretter å pumpes tilbake mot sørvest og så gå med selvføll til påkoblingspunkt. Da planen vil romme industribygg av en viss størrelse, blir det satt krav til brannvann fordelt på minst to uttak. Overvannet planlegges å gå med selvføll mot nordøst og slippes ut i bekken. Det må gjøres en vurdering av eksisterende bekks kapasitet, samt behov for erosjonssikring/plastring, i en senere fase av prosjektet.

Hensynssoner

Nedslagsfelt for drikkevann.

Deler av planområdet ligger innenfor beskyttelsesområde 2 og 3 for kilden til Leinstrand vassverk (Jesmokilden). Hensynssonen viderefører bestemmelser med restriksjoner i sonebeskyttelsesplanen for Leinstrand vassverk.

Høyspenningsanlegg.

Det vil ikke bli tillatt bygg innenfor hensynssonen for høyspentledning, som trekkes ut 20 meter på hver side av senter ledningstrase og utgjør til sammen et areal på 11,9 daa.

Bevaring av naturmiljø.

Østsida av planområdet ivaretas som en viltkorridor og buffersone mot næringsarealene. Planen sikrer at det ikke skal bygges innenfor hensynssonen, og at eventuelle tiltak skal ta hensyn til viltet.

Båndlegging av kulturminner.

Deler av de registrerte, automatisk freda kulturminnene ligger innenfor viltkorridoren. Dette området skal ikke bebygges. Videre er det satt krav som sikrer at kulturminnesonen (#1) i BKB4 ikke kan bebygges, før det er gjort arkeologiske utgravninger.

Renovasjon

Avfallshåndtering skal skje på egen tomt, og i den enkelte byggesak stilles det krav til utarbeidelse av plan for hvordan dette skal løses.

Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav om at det ikke kan etableres permanent bebyggelse/installasjoner på tomtene BKB4 og 5, før det er avklart at tomtene ikke trengs til jernbanerelaterte formål.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analyse for planen har identifisert tolv aktuelle hendelser, der de viktigste gjelder kvikkleire, forurensning av grunn og byggegrunn over det tidligere deponiområdet. Dette er forhold som har vært en premisse for utforming av planen. Avbøtende tiltak gjennom ROS-analysen har ikke vært så omfattende, da tiltakene allerede er integrert i planen, eller at plangrense er trukket tilbake i forhold til kvikkleire. Før sørvest-delen av planområdet kan bebygges, må automatisk freda kulturminner fjernes etter tillatelse fra Riksantikvaren. Utvikling av området øker ikke risikonivået.

| Nr. | Hendelse/fare | Beskrivelse av tiltak |
|-----|--|---|
| 1b | Store nedbørsmengder (styrtregn, store snømengder, følgerikninger) | Ingen tiltak i detaljregulering |
| 2b | Urban flom/overvann (lokale forhold) | VA-plan medfølger planforslaget |
| 3b | Steinsprang | Det er ikke utbyggingsformål innenfor aktsomhetsområdet, ytterligere tiltak er ikke nødvendig. |
| 3c | Isras og snøskred | Det er ikke utbyggingsformål innenfor aktsomhetsområdet, ytterligere tiltak er ikke nødvendig. |
| 4a | Forringelse av planter, fugler, dyr, fisk | Viltkorridor er gitt hensynssone bevaring naturmiljø og er avsatt til landbruksformål, ytterligere tiltak er ikke nødvendig. |
| 4c | Vannkvalitet | Jesmokildens nedslagsfelt er tatt inn i planen og gitt bestemmelser som hindrer forurensning/ødeleggelse av kilden. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig. |
| 5c | Automatisk fredete kulturminner | Automatisk freda kulturminner innenfor planen blir i sin helhet fjernet. |
| 7b | Forurenset grunn | Eldre massefylling/deponi innenfor området er kartlagt i forhold til dybder og innhold, ytterligere tiltak i plan er ikke nødvendig. |
| 7c | Stabilitet i byggegrunn | Eldre massefylling må håndteres i forbindelse med |

| | | |
|----|---|--|
| | | utbygging/bruk av området. Ingen tiltak i plan. |
| 8a | Hendelser på vei, bru, tunnel, knutepunkt (midlertidig bortfall av infrastruktur) | Ikke behov for tiltak i plan, men det bør vurderes for området i sin helhet om det er behov for åpne opp for en beredskapsveg fra området til Tilleråsen og til rundkjøringen ved Brøttemsvegen. (Det er lagt inn i planen). |
| 8e | Hendelser vedrørende kraft- og teleforsyning | Høyspentlinje er markert med faresone i plankart. Ingen ytterligere tiltak i detaljregulering. |
| 9d | Nedsatt tilgjengelighet for utrykningskjøretøy | Samme kommentar som for punkt 8a. |

Virkninger av planforslaget

Landskap

Landskapsanalysen (Rambøll) fra KPA-arbeid i 2006 viser til avbøtende tiltak for å sikre landskapet, slik som:

- Vegetasjonsbelter i alle nye næringsområder. Planting av trerekker/alléer langs interne vegger
- Vern/rehabilitering av landskapet på ryggen langs Brøttemsvegen (fv 704). Byggegrense på 30 meter fra Brøttemsvegen gir den buffersonen som trengs for å kunne bevare landskapsryggen. Dette er ivaretatt i planen.

Grunnforhold

Plangrensa er flytta, slik at området nå ikke berører registrert kvikkleire. Nordøst i planområdet ligger et massedeponi med hovedsaklig torv- og leirmasser. Bebyggelse fundamenteres direkte i original grunn eller på kvalitetsfylling utlagt på original grunn. Det må påregnes supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljert prosjektering av tomteopparbeidelse og bebyggelse. Sørvest i planområdet mot Brøttemsvegen er terrenget planlagt planert ned til ca. kote +155, med en graveskråning på ca. 1:2. Basert på grunnundersøkelsene anses dette som gjennomførbart i de stedlige massene.

Kulturminner og kulturmiljø

Fra fylkeskommunen er det gitt to mulige handlingsalternativer i forhold til videre regulering. Enten kan kulturminnene sikres ved regulering til spesialområde bevaring i kombinasjon med jordbruk, eller det kan søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser slik at bosetningsområdet kan graves ut arkeologisk og området nyttes til andre formål i sin helhet. Det siste alternativet er valgt her. Fylkeskommunen har nå akseptert at den nordøstlige delen av planområdet kan bebygges uten at den sørvestlige delen (der kulturminnene ligger) graves ut. Dette må gjennomføres før sørvest-delen i sin tur kan bebygges.

Naturmangfold og friluftsliv

Planområdet overlapper delvis og grenser mot viltkorridoren i øst. Det vil være viktig å skjerme korridoren, eksempelvis med vegetasjon og plassering av bygg. Det er ikke områder for friluftsliv innenfor planområdet.

Trafikkøkning

Realisering av planforslaget vil føre til økt trafikk til området, spesielt langs Østre Rosten. Økt trafikk fører generelt til større sannsynlighet for at ulykker skjer. Likevel ansees ikke planforslaget til å redusere trafikksikkerheten, da kryssområdene er godt tilrettelagt med god sikt. De myke trafikantene får eget tilbud separert fra motorisert trafikk internt i området.

Jordressurser

Området er omdisponert fra landbruk til næring i tidligere KPA-prosess. Dyrkamarka har god til svært god jordkvalitet. Arealer med svært god jordkvalitet er lett drevet og har normalt gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. All matjord innenfor planområdet skal gjenbrukes i form av jordforbedring/jordbruksformål i nærområdet.

Forventa krav til brannvannsdekning

På grunn av størrelsen på byggene, blir trolig kravet til brannvann satt til 50 l/s, fordelt på minst to uttak. Det er ikke beregnet mengder til forbruksvann og vann til sprinkling. Dette skal kontrolleres i detaljeringsfasen. Nye brannkummer VK1-VK7 og eksisterende brannkum i Torgardsvegen vil trolig dekke avstandskrav og krav til mengder ihht. TEK17. Hvis det blir krav til flere brannkummer utover disse, kan de anlegges i sidetraseer fra hovedtraseen til nye bygg. Plassering av brannkummer kontrolleres av en brannrådgiver i byggefasen.

Forurensning i grunnen

Jesmokilden er eneste forsyning til Leinstrand vassverk og er basert på grunnvann fra et reservoar i grusforekomsten under Torgård. Store deler av planen ligger innenfor influenssone 2 og 3 for denne kilden. Det er dermed viktig at laget med leire som ligger over vannkilden ikke punkteres i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Det er ingenting ved aktiviteten i området som tilsier noen ekstraordinært sannsynlighet for forurensning eller at dette vil utgjøre noen risiko for grunnvannskilden. Restriksjonene lagt i sonen for grunnvannskilden skaper ikke store ulemper for den planlagte aktiviteten, og de anses derfor som akseptable som grunnlag for reguleringen.

Nye næringsarealer blir tilgjengelige

Etterspørselen etter næringsareal på Torgård henger blant annet sammen med at plasskrevende virksomheter må flytte fra Nyhavna, for å få gjennomført transformasjonsprosesser etter KPA og KDP for Nyhavna.

Virkinger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

På aktsomhetskart for flomfare og havnivåstigning i Trondheim kommune er det markert flomveier øst for planområdet. Ved utarbeidelse av utomhusplan for tomtene er det viktig å etablere en mulighet for å få vann ut av området på en kontrollert måte. Planlagte tiltak gir ikke fare for flom eller skred.

Forholdet til byveksttalen av 25.06.2019

Byveksttalen av 25.06.2019 sier at økning i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektiv, sykling og gange. Planforslaget vil øke næringstransporten til og fra området, men det er godt tilrettelagt for at arbeidsreiser kan gjøres kollektivt, syklende eller til fots. Samtidig er nytt næringsareal på Torgård en viktig del av løsningen for å få transformert bl.a. Nyhavna til en mangfoldig bydel med mange sentrumsnære boliger.

Planprosess og innkomne innspill

Det er gjennomført oppstartsmøte med Byplankontoret, og dialog underveis i planarbeidet. Planoppstart ble varslet med annonse i Adresseavisen og Rambølls hjemmesider og med brev til naboer og offentlige etater. Byplansjefen gjorde delegert vedtak om offentlig ettersyn og høring 23.10.2020. Høringsfristen var 05.12.2020.

Sammendrag av merknader til oppstartvarselet

Det kom sju merknader, som hadde følgende tema: Trafikksituasjonen, skredfare, Leinstrand vassverk, logistikknutepunkt/godsterminal, god tomteutnytting, grønne buffersoner, støy,

luftkvalitet, automatisk freda kulturminner, viltkorridor og landskapshensyn. Uttalelsene ble godt nok vurdert/fulgt opp til at planforslaget kunne behandles. Det vises ellers til oppsummering i saken som lå ute til offentlig ettersyn. Merknadene var tilstrekkelig ivaretatt til at planen kunne sendes på høring og offentlig ettersyn.

Sammendrag av merknader ved høring og offentlig ettersyn

Det kom inn 14 merknader. Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune fremma innsigelser, som nå er trukket etter endringer i planforslaget.

Astrid Grenstad, 12.11.2020

Tar til orde for å etablere en gang- og sykkelsti sørover, av hensyn til folk som skal til/fra Melhus og Klæbu.

Kommunedirektørens kommentar: Det justerte planforslaget viser gang- og sykkelveg mellom Torgardsvegen og Torgardshaugen kollektivholdeplass.

Bane NOR, 10.11.2020

Minner om at det er viktig med tilstrekkelig arealer og gode vegtraseer for det eventuelle logistikknutepunktet. De opplyser at det pågår utredningsarbeid med tanke på Heggstadmoen som alternativt nytt logistikknutepunkt for Trondheimsregionen.

Kommunedirektørens kommentar: Merknaden er ivaretatt i planforslaget.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 02.11.2020

Gir en detaljert uttalelse, der de minner om en rekke tiltak for å ivareta brannsikkerheten og sikre tilgjengelighet for rednings- og slokkeutstyr og mannskap uansett årstid.

Kommunedirektørens kommentar: Merknaden er dels ivaretatt i planforslaget, og vil ellers bli ivaretatt i byggesaken. Det er lagt inn en gang- og sykkelveg mellom Torgardsvegen og Brøttemsvegen som vil være kjørbar som nødveg.

AtB, 25.11.2020

AtB spør hvordan Torgardsveg-planen forholder seg til detaljreguleringsplanen for FV704 Sandmoen – Røddekryset (vedtatt 22.11.2018). Hvordan er gangatkomsten mellom industriområdet og holdeplassen ved Torgardshaugen tenkt? Hvordan blir snuplassen i østenden av Torgardsvegen, utforma? Bussene trenger å bruke rundkjøringa som snuplass til regulering. Oppfordrer til å regulere inn ny holdeplass ved snuplassen. anbefaler tilrettelegging for sanntidsskjerm, og til at gangforbindelser får universell utforming. Opptatt av at fremkommelighet for kollektivtrafikken og reisende i anleggsfasen sikres i bestemmelsene. AtB ønsker å være del av dialogen for å finne gode løsninger for kollektivtrafikken.

Kommunedirektørens kommentar: Etter dialog med AtB er planforslaget justert slik: 1. Det er tatt inn ny gang- og sykkelveg mellom Torgardsvegen og kollektivholdeplass Torgardshaugen i Brøttemsvegen. 2. Det er tatt inn ny snuplass med ensidig holdeplass med funksjon som reguleringsplass. Også innregulert areal for hvilebod og leskur på kollektivholdeplassen. Gående, syklende og kollektiv under anleggsperioden er ivaretatt i en planbestemmelse.

Statsforvalteren (da fylkesmannen) i Trøndelag, 30.11.2020

Har innsigelse med hjemmel i jordloven. De ber om en redegjørelse for avvik mellom formen på N8 i KPA og KDP Tiller. De mener det er risiko for at plassen som evt. samlastere og tilhørende

veger trenger, kan bli disponert til annen bebyggelse, og at det derfor kan bli nødvendig å ta annet landbruksareal til samlastere. Videre har de innsigelse med hjemmel i naturmangfoldloven, fordi planen berører 4 daa av en ravinedal øst for planområdet.

De gir landbruksfaglig råd om endring av bestemmelse om gjenbruk av matjord. De minner om at KPA legger opp til minimum 140 % BRA i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning. Videre anbefaler de at parkeringsveilederens nedre norm legges til grunn for makskrav (0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA lager/industri), fordi det er god kollektivdekning og begrenset behov for gjeste- og kundeparkering.

Kommunedirektørens kommentar: Innsigelsene er løst i dialog med Statsforvalteren. Kommunedirektøren har fått tilslutning til en justering av planbestemmelse § 4.4. og rekkefølgebestemmelse § 10.1., noe som sikrer plass for samlastere m/veger, dersom godsterminalen skulle bli lagt på Torgård, og det vil ikke være risiko for å måtte ta i bruk andre landbruksarealer isteden. Plangrensa er trukket inn i øst, slik at ravinedalen ikke blir berørt. Bestemmelse § 3.2 andre avsnitt er endra til «All matjord innenfor planområdet som omdisponeres skal gjenbrukes i form av jordforbedring/ jordbruksformål i nærområdet. Jordmassene som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter.» Utnyttingsgraden justeres til 75% BYA og byggehøyden settes til 20 meter.

Trøndelag fylkeskommune, 11.02.2020

Satte i utgangspunktet som vilkår for dispensasjon fra kulturminneloven § 8 at følgende tekst skulle tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

«Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner tilhørende id 102657 som ligger innenfor planavgrensningen. Kulturminnene skal markeres som bestemmelsesområde i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes».

De gjorde oppmerksom på at dersom kommunen gir melding om at ovennevnte tekst ikke vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og fylkeskommunen ikke reiser innsigelse mot planen, vil fylkeskommunen umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse mot planen. Videre påpekes det at hensynssonen H730 på plankartet må trekkes vestover, slik at en kile som mangler skravur, dekkes av hensynssonen.

Det er gjort regning med to feltseongers utgravning og kostnad på drøyt kr 30 mill., som utbyggeren må dekke.

Videre påpekes det at overvann fra planområdet er planlagt sluppet ut i Kvetabekken, som er sterkt belastet. Anbefalinger fra COWI-rapporten «Torgård forprosjekt VA» kap. 5.7. bør implementeres i planen.

Fylkeskommunen informerer videre om at høyresvingefelt i Torgardsvegen, slik trafikkanalysen foreslår, ikke er nødvendig.

Kommunedirektørens kommentar: Torgardsvegen er justert noe og lagt nord for (utenom) sonen med kulturminner. I tillegg er planbestemmelsen om kulturminner endra til:

«Før tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 kan realiseres, skal det innenfor aktuelt tiltaksområde foretas arkeologiske undersøkelser av det registrerte bosetningsområde, ldnr 102657-1-329. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal

gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

På denne måten kan den nordøstlige halvdel av planområdet, der det ikke er funnet kulturminner, bygges ut før kulturminnene graves ut i den sørlige halvdel. Trøndelag Fylkeskommune har godkjent denne løsningen. Hensynssone H730 går nå helt inn til byggeområdet.

Når det gjelder overvann er det lagt inn et detaljert tillegg i planbestemmelse § 3.5, med beskrivelse av hvordan overflatevann skal håndteres trygt. Bl.a. skal ikke avrenningen fra tomt til bekk overskride avrenningen fra naturmark for regnintensiteter opp til 20 års gjentaksintervall, inkludert klimafaktor.

LO i Trondheim, 10.12.2020

Varsler at de ikke har merknader til saken.

LUKS (Leverandørens utviklings- og kompetansesenter), 20.11.2020

Påpeker at varemottak etc., må etableres slik at den typen kjøretøy som bransjen benytter, kommer seg frem til alle varemottak etc.

Kommunedirektørens kommentar: Merknaden er ivaretatt/blir ivaretatt i plansaken og byggesaken. Bredden på kjøreveger er tilpasset store kjøretøy.

Mattilsynet, 25.11.2020

Legger til grunn at leveringskapasiteten fra Trondheim vannverk er tilfredsstillende. Ellers ingen merknader til planforslagets beskrivelse og bestemmelser for drikkevannsforsyning. De konstaterer at tidligere innspill om drikkevannskilden for Leinstrand vassverk i stor grad er tatt hensyn til. Det gjøres oppmerksom på at jordflytting kan gi spredning av smittsomme plantesykdommer. I henhold til forskrift om plantehelse, er det forbudt å spre skadegjørere. Ansvar for dette ligger hos grunneier og maskinentreprenør. Det er likevel hensiktsmessig at forholdene omtales i reguleringsplaner for tiltak som kan innebærer flytting av matjord. Tilråd å ta inn en bestemmelse med denne ordlyden: «Ved flytting av matjord skal det sikres at dette ikke innebærer fare for spredning av smittsomme plantesykdommer».

Kommunedirektørens kommentar: Merknaden er ivaretatt i planforslaget.

Statkraft Varme AS, 17.11.2020

Gjør oppmerksom på at konsesjonsområdet for fjernvarme dekker bare ca. halvparten av planområdet, dvs. den sørvestlige delen. Fjernvarme er etablert på området med kapasitet til å forsyne hele det aktuelle planområdet, men konsesjonsområdet må utvides, før hele området kan forsynes. De ønsker å utvide konsesjonsområdet.

Kommunedirektørens kommentar: Merknaden tas til etterretning.

Statnett, 25.11.2020 gjør oppmerksom på at planområdet berører 420 kV-ledning Klæbu – Surna. Denne skal innarbeides i plankartet som hensynssone H740 (Båndlegging etter energiloven) med tilhørende bestemmelser: "Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier." Hensynssonen bør være identisk med ledningsanleggets byggeforbudsbelte på totalt 40 meter, dvs. 20 meter på hver side av senter av ledningen. Byggeforbudsbeltet tilsvarer også ledningens skogryddebelt og det kan derfor ikke tillates beplantning med trær, hekk osv.

med forventa fullvokst høyde over 3 meter. All beplantning skjer på eget ansvar og skal kunne fjernes av Statnett ved behov. Det er varslingsplikt for anleggsarbeid som skal foregå nærmere enn 30 meter målt fra nærmeste strømførende linje. Ber om at ROS-analyse for planen/tiltaket gjennomføres med hensyn til transmisjonsnettets som kritisk infrastruktur. Analysen må omhandle både gjennomføring og ferdig bygget anlegg.

Kommunedirektørens kommentar: Plankart og planbestemmelse er justert i tråd med første del av merknaden. Siste del av merknaden tas til orientering.

Tensio TS, 26.11.2020

Minner om at strømforsyning inn til området må etableres. I dag er det kapasitetsutfordringer inn til Trondheim i transmisjonsnettets (Statnett). Avhengig av effektbehov vil det bli behov for nye nettstasjoner. Det vil ta 3-5 år å realisere evt. påkrevde tiltak.

Kommunedirektørens kommentar: Det er tatt inn ny planbestemmelse om strømforsyning.

Gunnar Leikvam, C-alcea AS, 07.12.2020

Minner om at eiendommen Håbrua pr i dag har vegrett over eiendommen Torgård som foreslås regulert. Atkomstretten må ivaretas gjennom reguleringen, slik at en framtidig utvikling av Håbrua ikke vanskeliggjøres.

Kommunedirektørens kommentar: Vegretten er ukjent, men planforslaget regulerer offentlig veg gjennom hele planområdet i retning Håbrua. Dette hensynet vurderes derfor som ivaretatt.

Direktoratet for mineralforvaltning, 17.11.2020

Ble ikke varslet ved oppstart. De anbefaler at det lages en beskrivelse og vurdering av grusressursen som båndlegges og hvordan båndleggingen er i tråd med kommunens arealprioriteringer og tilgang på ressurser. Videre anbefaler de at det vurderes om massene kan utnyttes, før arealene båndlegges.

Kommunedirektørens kommentar: Grusressursen er allerede båndlagt, ved å være avsatt til næringsformål i KPA. Utbygginga vil kreve en større terrengtilpasning ettersom området gradvis terrasseres mot nordøst. I sørvestlig del av området vil terrenget tas ned fra kote 170 til 155. Dette vil naturlig frigjøre en betydelig del av massene til bruk innenfor planområdet eller nærområdet.

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.