

Saksframlegg

Detaljregulering av Torgardsvegen, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1, r20150033, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/55862-41

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Torgardsvegen, del av gnr/bnr 310/1, 310/2 og 309/1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 28.09.2022 med bestemmelser senest datert 28.09.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.09.2022.

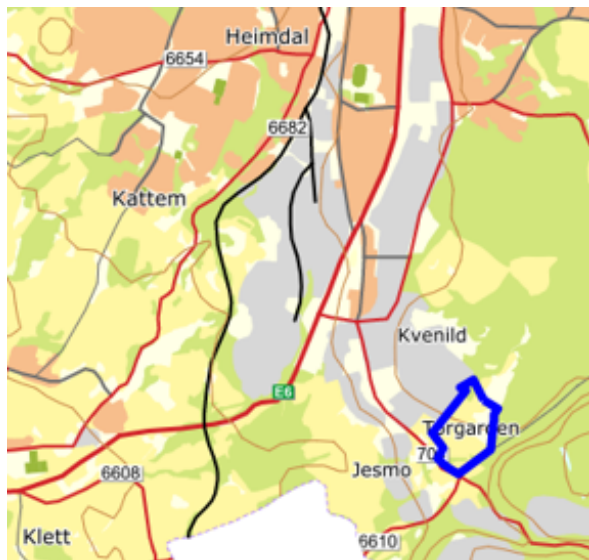
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lord Eiendom.

Hensikten med planen er å regulere det ca. 206 daa store området til plasskrevende industri- og lagervirksomheter.



Planoppstarten var i 2012. Deretter lå saken lenge på vent, fordi planen berører den eventuelle nye godsterminalen for Trondheimsregionen. Beliggenhet og utforming av godsterminalen er fortsatt uavklart. Utbyggeren velger å ta risikoen for at godsterminalen kan gi endringer for deres eget planområde.

Komplett planforslag forelå 3.7.2020. Byplansjefen gjorde vedtak om offentlig ettersyn 23.10.2020.

Innsigelsene som Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune hadde, er trukket, på bakgrunn av omforente endringer i kart og bestemmelser.

Vedtaket om offentlig ettersyn hadde disse forbeholdene:

Trondheim kommune

Før sluttbehandling skal det vurderes om:

- *grøntbeltet langs Brøttemsvegen bør reguleres til annen veggrunn*
- *bestemmelsen § 7.1 om nedslagsfelt drikkevann (H_110) bør omformuleres*

Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til industri/lager-formål, samferdselsanlegg og landbruksformål. Det settes av arealer til manøvrering av store kjøretøy, utelagring, og div. utendørsinstallasjoner. Det er lagt inn hensynssoner for naturmiljø, kulturminner, høyspenttrase og drikkevann samt bestemmelsesområder for kulturminner og fordrøyningsanlegg. En rekkefølgebestemmelse sikrer at det ikke kan etableres bebyggelse i sørvest-delen av området, uten at statlige myndigheter gjør formelt vedtak om at området ikke lenger trengs til samlastere for ny godsterminal. Det settes en utnyttingsgrad på 75% BYA (bebygd areal) og maksimal byggehøyde på 20 meter. Høyden har bakgrunn i et nedfelt prinsipp om at bebyggelsen ikke skal vises fra Gauldalen (landskapsanalyse Rambøll 2006).

Siden oppstarten av planarbeidet er den nordlige plangrensa trukket sørover. Slik unngår en å forholde seg til uavklarte, potensielt krevende grunnforhold i nord.

For den typen virksomheter som skal inn, er det lite parkeringsbehov for kunder og gjester. Parkering for biler og sykler løses på bakken. Innenfor o_SKV skal det etableres kjøreveg og fortau til industriområdet. Fortauet skal ha minimum bredde 2,5 meter. Området skal være offentlig. Myke trafikanter har trafiksikkert tilbud, da gangtilbudet er separert fra bilvegene.

Hensynet til viltkorridoren i sørøst er ivaretatt, ved at det settes av en 100 meter bred sone med landbruksområde med hensynssone bevaring naturmiljø, inn mot Tilleråsen (lokalveg).

De mest åpenbare virkningene av planen er at:

- den imøtekommer etterspørselen etter områder for plasskrevende virksomheter
- den blir indirekte en del av løsningen for byomforming på Nyhavna
- rundt 200 daa dyrkamark som har vært omdisponert i KPA tas ut av bruk. Jorda flyttes for gjenbruk et annet sted.

Oppfølging av vedtakspunktene fra utlegging til offentlig ettersyn

- grøntbeltet langs Brøttemsvegen er beholdt som byggeområde, med 30 meter byggegrense fra Brøttemsvegens senterlinje. Det er presisert i bestemmelse at det skal beplantes
- bestemmelsen om nedslagsfelt for drikkevann er vurdert som hensiktsmessig

Forholdet til byvekstavtalen av 25.06.2019

Planforslaget vil øke næringstransporten til og fra området, men det er godt tilrettelagt for at arbeidsreiser kan gjøres kollektivt, syklende eller til fots. Torgardsveg-planen vil være en del av løsningen for transformasjon av Nyhavna. På Torgård får man rett virksomhet på rett sted.

Merknader til planoppstart og offentlig ettersyn

Til varselet om planoppstart kom det sju uttalelser, som tok opp 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.

Ved offentlig ettersyn kom det fjorten uttalelser, inkl. merknader med innsigelse fra

Trondheim kommune

Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune (på vegne av Riksantikvaren). Følgende var tema: Godsterminal, ravinedal, jordvern, automatisk freda kulturminner, strømforsyning, fjernvarmekonsesjon, varelevering, grusressursen, tilgjengelighet for brannslukking, gang- og sykkeltilbud, Leinstrand vassverk, spredning av plantesykdommer, kollektivholdeplasser og tilgjengelighet til/fra disse.

Merknadene er godt nok vurdert/fulgt opp til at planforslaget kan sluttbehandles.

Endringer etter offentlig ettersyn

For å løse innsigelsene fra Statsforvalteren er et stykke av plangrensa trukket inn i øst. Da unngår en at 4 daa av en ravinedal blir berørt. Videre er det ny ordlyd i planbestemmelsene som sikrer at den plassen som trengs i tilknytning til eventuell godsterminal på Torgård, ikke tas i bruk til noe annet.

Innsigelsen fra Trøndelag fylkeskommune (på vegne av Riksantikvaren) er løst gjennom en justering av traseen for Torgardsvegen og en endring i en planbestemmelse. Opprinnelig krevde fylkeskommunen at all utbygging i hele planområdet måtte utsettes til utgraving av kulturminnene i sørvest-delen er gjort. Det er anslått to feltsesesonger og kostnad på drøyt kr 30 mill., som må dekkes av utbyggeren. Nå åpner isteden bestemmelsene for at nordøst-delen av planområdet, som er uten automatisk freda kulturminner, kan bebygges uten utgraving i sørvest-delen.

Plankartet:

En bit av plangrensa og byggegrensa i nordøst er trukket noe inn. Torgardsvegen er forlenga mot sørøst og lagt nordøst for kulturminnesonen. Den er markert som bestemmelsesområde #1 innenfor byggeområde BKB4. Det er lagt inn en hensynssone for den delen av kulturminnesonen som ligger i landbruksformål øst for byggeområdene. Det er tegna gang- og sykkelveg mellom plangrensa i sørøst og opptil/langs Torgardsvegen. Offentlig atkomstveg nordover fra Torgardsvegen har fått fortau og ny utforming i nordøst. Hensynssonen rundt høyspenningsanlegget er utvida til 40 meters bredde. I tillegg er det gjort noen redaksjonelle endringer.

Bestemmelsene:

- Ny ordlyd i § 4.4. og 10.1 om godsterminal
- Ny ordlyd i § 8.1 om kulturminner
- Tilføyd setning i § 9.4 om spredning av plantesykdommer ved flytting av matjord
- Tilføyer i § 3.5 om overvannshåndtering og § 7.1 om drikkevann
- Flere samferdselsformål og flere hensynsoner
- Ny bestemmelse § 6.1 om landbruk
- Tilføyer i § 7.4. om båndlegging etter energiloven
- Ny § 8.2 om fordrøyningsanlegg
- Endra bestemmelse om nettstasjon, nå § 4.5
- Noen redaksjonelle endringer som ny nummerering o.l.

Vurdering

Planen har en god utforming. Den bidrar til å oppfylle byvekstavtalen, og har positive konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling i tråd med byutviklingsstrategien. Høringsinnspillene er godt nok vurdert/fulgt opp i planforslaget til at planforslaget kan behandles.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen får driftsutgifter knytta til ny offentlig veg innenfor planområdet, og til mulig utvidede offentlige VA-løsninger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.09.2022

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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