



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anna Planting

Vår ref.
2023/8778
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.05.2024

Tulluan, gnr/bnr 537/2 og 553/1 mfl., endring av reguleringsplan, delegert vedtak

Endring av reguleringsplan

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar detaljregulering av Tulluan, gnr/bnr 537/2 og 553/1 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS senest datert 23.02.2024 og i bestemmelser senest endret 01.03.2024. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksframstilling

Bakgrunn

Detaljregulering av k2003007 Næringsområde Tulluan, ble vedtatt 26.03.2009. Reguleringsplan k2017004 for fylkesvei 704 Tanem – Tulluan, som ble vedtatt 15.01.2019, skjærer gjennom planområdet. Foreliggende planområde mangler avkjørsel og byggegrense til den nye veien i gjeldende reguleringsplan. Hensikten med denne planendringen er derfor å regulere avkjørsel og byggegrense. I tillegg reguleres et nytt underformål til gjeldende arealformål.

Forslag til endring av reguleringsplan er innsendt av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av Søbstad AS som forslagsstiller.

Høringsprosess

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

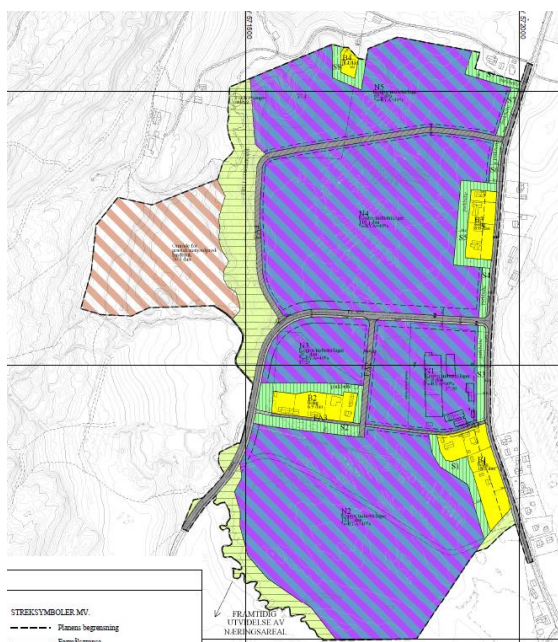
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

I den første begrensede høringen 18.9.-11.10.2023 var hovedendringene to nye avkjørsler, en nordover til ny fv 704 og en vestover til fv 6702 (Vassfjellvegen), samt byggegrense.

I den andre begrensede høringen 15.3.-12.4.2024 ble antallet avkjørsler redusert til én avkjørsel nordover til fv 704 etter Trøndelag fylkeskommunes innspill til første høring. Siden muligheten til etablering av avfallssorteringsanlegg er et ønske fra forslagsstiller vurderte byplankontoret at innføring av et nytt underformål «Øvrige kommunaltekniske anlegg» skulle høres i den andre begrensede høringen.

Beskrivelse av forslag til endring av reguleringsplan

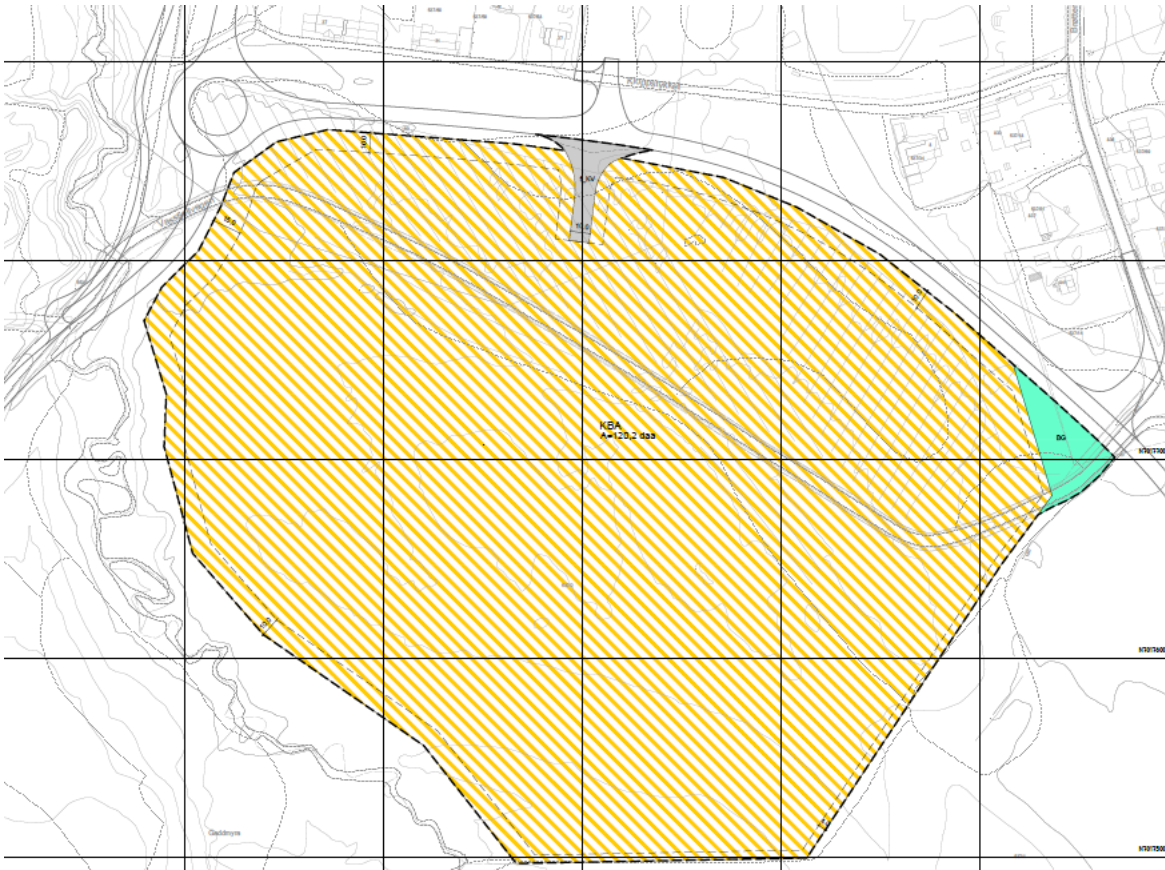
Planområdet er ca 122 daa. Hovedarealformål og høyder på bebyggelsen i næringsområdet er uendret i forhold til gjeldende plan. Utnyttelsesgraden er oppdatert i henhold til k2011004 kommunedelplan for Tanem – Tulluan, vedtatt 16.06.2016. For området nord for ny fv 704 i den opprinnelige planen, er det gjennomført en lignende reguleringsendring.



Opprinnelig plan, vedtatt 26.3.2009



Gjeldende plansituasjon: Ny fv 704, vedtatt 6.6.2019, planendring nord for ny fv 704 vedtatt 11.10.2021



Nytt plankart for planområdet etter endring. Dette er søndre delen av den opprinnelige planen.

Reguleringsendringen fører til disse *endringene i plankartet*:

- Kryss med fv 704 i nord for adkomst til næringsområdet tas inn.
- Det etableres byggegrense langs hele plangrensen.
- Plangrense justeres opp mot formålsgrense for annen veggrunn i vedtatt plan for ny fylkesvei 704.
- Restarealer av boligformål og parkbelte i østre hjørnet av planområdet reguleres til blå/grønnstruktur.
- Tilpasning av formålsgrenser mellom næringsareal, fv 704, blågrønt og LNFR i øst.

Reguleringsendringen fører til disse *endringene i bestemmelser* ifht gjeldende plan:

- §2 Nytt underformål «Øvrige kommunaltekniske anlegg» tas inn under kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA). Det presiseres videre i § 4.1.1. at det nye underformålet omfatter avfallssorteringsanlegg.
- Bestemmelse § 5.1 om kjøreadkomst til ny fv 704 tas inn.
- Bestemmelser som gjelder andre deler av gjeldende plan enn foreliggende planområde eller ivaretas av lover eller annet regelverk, tas ut. Nødvendige bestemmelser for å oppdatere til dagens standard legges til.

- Bestemmelse § 3.1 om krav til utomhusplan tas inn og krav om overordnet grøntplan for parkbelte S1 samt krav om situasjonsplan tas ut.
- Bestemmelse om at eksisterende vegetasjon i sonen mellom byggegrense og plangrense i størst mulig grad skal bevares, presiseres til at eksisterende vegetasjon skal bevares mot Tullbekken samt øvrig om det er mulig, ellers skal det tilbakeføres med stedegen vegetasjon (§ 3.2).
- Bestemmelse § 3.4. om geoteknikk oppdateres.
- Bestemmelse § 3.5 om støy er oppdatert til å vise til oppdaterte støyretningslinjer T-1442/2021.
- Bestemmelse § 3.7 om luftkvalitet tas inn.
- Bestemmelse § 3.8 om godkjenning av teknisk plan for vann og avløp tas inn.
- Bestemmelse § 3.9 om at overvann på området som dreneres mot Tullbekken skal føres via sedimentasjonsbasseng for å hindre partikkelavrenning til bekken tas inn.
- Bestemmelse § 3.10 om sluttdokumentasjon for VA og renovasjon tas inn.
- Bestemmelse § 3.11 om radonmålinger tas inn.
- Bestemmelse § 4.1.3 om utnyttelse oppdateres i henhold til kommunedelplan for Tanem - Tulluan, vedtatt 16.06.2016.
- Bestemmelse om at tidligere fv 6702 skal benyttes som gang- og sykkeladkomst gjennom blå/grønnstruktur fra øst tas inn (§ 6.1).
- Rekkfølgekravet vedrørende ny fv 704 beholdes, men oppdateres til at fylkesveiprosjektet må være ferdig før brukstillatelse (§ 7.1).

Risiko- og sårbarhet

Det er identifisert tre uønskete hendelser i rød klasse for risiko for liv og helse.

Masseras/skred

Hendelsen er i rød klasse i tillegg vedrørende materielle verdier. Som avbøtende tiltak oppdateres bestemmelsen om geoteknikk.

Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy

ROS-analysen argumenterer for to avkjørsler grunnet adkomst for utrykningskjøretøy, med tanke på muligheten for etablering av et regionalt avfallssorteringsanlegg, som erfaringsmessig har en viss brannfare. Trøndelag fylkeskommune har imidlertid uttalt at de kun ønsker en avkjørsel. Byplankontoret har ingen innvendinger til fylkeskommunens vurdering at næringsområder generelt sett bør planlegges med én adkomst. Det ikke er besluttet om anlegget for regional avfallssortering skal etableres på Tulluan, selv om planendringen åpner for denne muligheten. Dersom regionens ene avfallssorteringsanlegg etableres her, og nærmere erfaringer viser at det er et spesielt behov for to avkjørsler som følge av dette, vil det være mulig å vurdere en andre avkjørsel til planområdet på et senere tidspunkt i en egen prosess.

Ulykke med myke trafikanter

Som avbøtende tiltak foreslås bestemmelser om som forbedrer trafiksikkerheten for myke

trafikanter. Internveier skal opparbeides med fortau og gangvei skal etableres fram til formålet BG østre hjørnet av planområdet. Utomhusplan skal vise bl.a. kjøreadkomst, internveier, fortau, gatebelysning, fotgjengeroverganger, sykkelparkering, bilparkering på terreng og overvannshåndtering.

Merknader fra berørte parter

Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte.

I den første høringen kom det inn fem merknader; fra Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens Vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag og en privatperson. Merknadene har ført til disse endringene ifht. høringsforslag:

Etter høringsuttalelse fra fylkeskommunen (9.10.2023):

- Planendringen ble lagt ut på en ekstra begrenset høring med kun én avkjørsel til fv 704 i nord og vedtas med én avkjørsel.

Etter innspill fra fylkeskommunen:

- Byggegrense langs ny fylkesvei 704 er lagt 5 meter lenger bort fra vegen (ca 20 m fra midtlinje veg).

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune (9.4.2024) til den andre høringen førte til følgende endring i bestemmelsen § 4.1.1 for reguleringsformål Kontor, industri, lager:

- Tidligere bestemmelse: «Det kan etableres felles *avkjørsler*, interne gangveier og parkeringsareal innenfor regulerte formålsgrenser.»
Ny bestemmelse: «Det kan etableres felles *interne veier*, interne gangveier og parkeringsareal innenfor regulerte formålsgrenser.» Dette for å presisere at bestemmelsen gjelder internveier og ikke nye avkjørsler fra offentlig vei.

Virknings av forslaget til endring av reguleringsplan

Endringene vil ikke utvide planområdet. Regulering av adkomst er nødvendig for å kunne ta i bruk næringsområdet, siden planområdet mangler adkomst i dag.

Endringen medfører at det tillates etablert øvrige kommunaltekniske anlegg, herunder avfallssorteringsanlegg. Virkningen av dette er store bygningsvolum og trafikk. Ettersom arealet allerede er regulert til næring vurderes ikke denne endringen som vesentlig. Ny fylkesvei 704 er bygget for adkomst til næringsområdet og vil kunne håndtere trafikken på en god måte.

Innføring av byggegrense gir en begrenset positiv konsekvens for naturverdier, da vegetasjonen i området utenfor byggegrensen skal bevares langs Tullbekken og skal bevares i størst mulig grad langs de andre kantene av planområdet.

Ny bestemmelse om at overvann på området som dreneres mot Tullbekken skal føres via sedimentasjonsbasseng for å hindre partikkelavrenning til bekken og at sedimentasjonsbasseng

og tilhørende sandfangskum skal kunne tømmes ved behov forventes gi en positiv effekt for naturverdier. Dette forutsetter imidlertid at sedimentasjonsbassenget i praksis driftes godt.

Nye bestemmelser om gang- og sykkeladkomst fra øst samt at fortau, gatebelysning og fotgjengeroverganger innenfor området skal vises i utomhusplanen er positivt for å ivareta gående og syklende i området.

Øvrige oppdateringer til dagens standard vurderes å ha positive konsekvenser.

Byplansjefens vurdering og konklusjon

Det er byplansjefens oppfatning at disse endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, og at de heller ikke går utover hoveddrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Byplansjefen vurderer at etablering av næringsareal fortsatt er aktuelt, herunder også avfallssorteringsanlegg. Dette i lys av nye Fv 704 som tilrettelegger for næringstrafikk i større grad enn tidligere.

Byplansjefen vedtar på denne bakgrunn endring i gjeldende reguleringsplan som beskrevet ovenfor, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Anna Planting
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Plankart merket Selberg senest datert 23.02.2024

Planbestemmelser senest datert 01.03.2024