

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV STRINDA TRANSFORMATORSTASJON

GNR 86 BNR 3

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/40934-29

---

Saksbehandler: Øystein Lynum

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Del av Strinda Transformatorstasjon, gnr. 86, bnr. 3 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkiplan AS på vegne av STATNETT SF, senest datert 01.11.2010 med bestemmelser senest datert 01.11.10.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Strinda Transformatorstasjon ligger på Blakli øst for Blaklivegen ved Risvollan. Forslag til reguleringsplan omfatter et område på 9 daa som reguleres til kontorformål. Bebygd areal (BYA), inkludert parkeringsareal på bakken skal ikke overstige 2150 m<sup>2</sup>. Deler av området er angitt som hensynssone for fareområde.

Planforslaget representerer en tilføyelse til dagens bebyggelse knyttet til transformatorstasjonen. Det planlagte kontorbygget skal brukes til blant annet administrasjon av transformatorstasjonen og undervisning knyttet til elektro-, energi- og miljøfag ved NTNU. Statnett SF har uttrykt behov for samlokalisering av planlagt kontorbygg med eksisterende transformatorstasjon og administrasjonsbygg.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.09.2007. Arealet som omfattes av planforslaget er lagt ut som framtidig byggeområde, tettbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Der er kvikkleire nord for planområdet, og til dels også innenfor planområdet. I tråd med geoteknisk vurdering må det gjøres nærmere vurderinger før utbygging. Det tillates ikke å mellomlagre masse innenfor planområdet.

Steindalsbekken er lagt i kulvert gjennom planområdet. Det arbeides videre med spørsmålet hvorvidt bekken i forbindelse med utbyggingen skal åpnes, åpnes på deler av strekningen eller fortsatt ligge i kulvert.

Det anses som en fordel at nytt kontorbygg samlokaliseres med etablert transformatorstasjon og tilknyttet bebyggelse. Utbygging kan derfor anbefales til tross for at tiltaket omfatter arbeidsintensiv virksomhet utenfor kollektivbuen.

Planforslaget har ingen vesentlige ulemper for samfunn og miljø. Realisering av planforslaget endrer ikke vilkårene eller mulighetene for framtidig utbygging av tettbebyggelse i områdene omkring. Det er i samfunnets interesse at det legges til rette for utbygging av et nytt kontorbygg i tilknytning til eksisterende transformatorstasjon.

#### Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 07.06.2010. Det er utarbeidet av Arkiplan AS på vegne av Statnett SF. Planområdet omfatter en del av eiendommen gnr. 86 bnr. 3 som eies av Statnett SF. Området er i dag uregulert.

#### Planbeskrivelse

Statnett har i dag etablert transformatorstasjon på grunneiendommen gnr. 86 bnr. 3 på Blakli øst for Blaklivegen ved Risvollan. På deler av eiendommen er det oppført verksteder, lager og kontorarbeidsplasser tilknyttet virksomheten. Resten av tomte ligger ubrukt.

Virksomheten ved Strinda transformatorstasjon er tenkt utvidet. I tråd med et skisseprosjekt utarbeidet i 2009, viser vedlagt illustrasjonsplan et nytt administrasjonsbygg med arbeidsplasser for 40 personer, med mulighet også for en framtidig utbygging. De aktuelle arbeidsplassene vil være knyttet til transformatoranlegget, verksted på stedet og undervisning i tilknytning til transformator drift samt prosjektering og drift av strømførende linjer/kabler.

## Trondheim kommune

Planområdet berøres ikke av kommuneplanens temakart for forurenset grunn, naturtyper eller viltkart. Derimot berøres planområdet av kommunens temakart for kvikkleire. Geotekniske undersøkelser konkluderer med at planområdet kan reguleres til næringsformål under visse forutsetninger som ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.

I illustrasjonsplanen er det tegnet inn en planlagt bygning parallelt med eksisterende bygningsstruktur. Det er også tegnet inn en mulig utvidelse av bygningen i samme lengderetning, samt arealer for internttrafikk og parkering.

Realisering av både ”planlagt bygning” og ”mulig utvidelse”, som vist i illustrasjonskartet, kan komme i konflikt med den aktuelle kvikkleiresonen i planområdet. En kan særlig merke seg at bygningen ”mulig utvidelse” er lokalisert inntil eller delvis inne i det området som er markert som kvikkleiresone i kart over kvikkleire i kommunen. Ved reguleringsplanens bestemmelser er det stilt krav om nærmere utredning før det kan gjennomføres tiltak i planområdet, og mellomlagring av masse tillates ikke innenfor planområdet.

Planforslaget innebærer lite visuelle endringer i landskapet, få eller ingen virkninger for friluftinteressene og forholdet til jordvern er avklart (se også under ”Avveining av konsekvenser”).

Steindalsbekken går i kulvert gjennom planområdet. Eventuelle komplikasjoner i forbindelse med bekken forutsettes løst av tiltakshaver. Dagens lokalisering av bekken i kulvert er vist i reguleringsplanen. Det er kommunens intensjon at bekken åpnes, noe som kan være positivt for det biologiske mangfoldet i området. Kommunen har også erfaring med at åpning av bekk fører til et estetisk sett bedre og mer attraktivt uterom. I henhold til NVE's innspill i saken er det uheldig med lukkede bekker, både i forhold til miljø og sikkerhet.

I bestemmelsene er det fastsatt at åpning av bekken skal vurderes ved en uteromsplan som må godkjennes av kommunen. I et vedlagt notat har Rambøll skrevet om eventuell åpning av Steindalsbekken. På grunn av en rekke strømførende kabler o.a. kan en åpning av bekken bli komplisert og kostbar og realiseres. En alternativ løsning er å åpne bekken fra inntaket nord for planområdet og fram til kryssingen av kablene og tilsvarende legge et åpent bekkeløp sør for kabelkryssingen, gjennom deler av planområdets grønnsstruktur og sørover ut av planområdet. En slik løsning vil berøre kommunen og Statnetts eiendommer nord for planområdet og de tre privateide grunneiendommene Gnr./Bnr.: 85/378, 86/6 og 86/1. Det arbeides videre med de ulike alternativene for bekkåpning ved utarbeidelse og behandling av uteromsplan som må være godkjent av kommunen før utbygging.

Nærområder til planområdet er lagt ut som framtidig byggeområde, tettbebyggelse i angjeldende kommuneplanens arealdel. På grunn av elektromagnetisk stråling, støy og visuelle forhold vil det ikke bli aktuelt å bygge boliger tett inn mot eksisterende transformatorstasjon, foruten også konflikt med kvikkleiresonen BLAKLI (193). Muligheten for boligutbygging i nærområdene endres ikke ved realisert utbygging i tråd med planforslaget. Grunneiendommen gnr. 86 bnr. 3 er omgitt av kommunalt eide arealer i nord og vest. I øst grenser eiendommen mot LNF-området Tomsetmarka med Tomset gård, og i sør mot utbyggingsområdet Tomset, der det i gjeldende regulering er vist et boligområde med ca. 140 enheter i konsentrert boligbebyggelse.

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Forholdet til overordnet plan

Foreslått reguleringsplan er i tråd med overordnet plan. Hele planområdet er lagt ut som framtidig

## **Trondheim kommune**

byggeområde, tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.09.2007.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Til planforslaget er tre aktuelle risiko- og sårbarhetstema belyst med virkninger for planforslaget; geotekniske forhold, elektromagnetisk stråling og støy.

#### Geotekniske forhold:

Nordlig del av planområdet består av leirgrunn med relativt kraftig helning, del av kvikkleiresonen BLAKLI (193). Geotekniske undersøkelser er utført av Multiconsult AS. Deres rapport konkluderer med at det aktuelle området kan reguleres til næringsformål, med de forutsetninger og forbehold som er påpekt i rapporten, bl.a. at alle tiltak i reguleringsområdet skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker. Regler for dette er fastsatt i reguleringsplanens bestemmelser § 4 Geotekniske forhold. Se Multiconsult AS's vedlagte rapport for øvrige forhold ved kvikkleiresonen BLAKLI (193). Tredjeparts kontroll av den geotekniske rapporten er utført av Rambøll Norge AS, Avd Geo og Miljø, som sier seg enig i Multiconsult's konklusjoner.

#### Elektromagnetisk stråling:

Planområdet grenser i øst mot en bygning som produserer elektromagnetisk stråling. I tråd med Statens stråleverns regler er det avsatt en buffer rundt denne bygningen, i form av en faresone der det ikke kan oppføres bebyggelse.

#### Støy:

COWI as har vurdert støyen fra transformatorstasjonen. De kom fram til at eksisterende bygning øst for planområdet avgir en rentone med et så høyt nivå at det er nødvendig med støydempende tiltak. Krav om slike tiltak er gitt i reguleringsplanens bestemmelser.

### **Innspill til planforslaget**

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag minner i sitt innspill om at kommunen har ansvar for å rapportere omdisponeringen av dyrkbar jord i KOSTRA.

Sør-Trøndelag fylkeskommune skriver i sitt innspill at tomte ut fra egnethet og overordnede føringer ikke bør brukes til publikumsrettet virksomhet slik som forretninger. Dette anses ivaretatt ved reguleringsformålet kontor. Fylkeskommunen skriver også at tiltaket ikke må komme i strid med friluftsinnteresser /løypenett. Utbygging i tråd med planforslaget vil videreføre de hovedtrekk ved landskapet som er der i dag og endrer ikke bruken av eksisterende løypenett.

### Offentlig ettersyn

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DF 2877/10 den 25.08.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Til denne høringsrunden skrev Norges vassdrags- og energidirektorat at det er uheldig med lukkede bekker, både i forhold til miljø og sikkerhet. Arealbruksendringer som fører til flere tette flater som tak og asfalt, vil ofte føre til raskere avrenning og bråere flommer i vassdragene nedenfor.

På bakgrunn av dette innspillet ble det arbeidet videre med mulighetene for bekkeåpning, og i bestemmelsene til planforslaget er det lagt inn et krav om godkjent uteromsplan som avklarer den videre behandling av overflatevann og en eventuell åpning av hele eller deler av Steindalsbekken.

## Trondheim kommune

Fylkesmannen satt den 11.10.2010 som vilkår for egengodkjenning at det måtte søkes en løsning som kunne gi en bedre arealutnyttelse innenfor planområdet. Etter et møte med fylkesmannen den 28.10.2010 er planforslaget revidert, en del av planområdet gitt reguleringsformålet Grønnstruktur, kode 3001. Grønnstrukturen vil danne en grønn og åpen sone mellom transformatorstasjonen og dens omgivelser. Utnyttelsesgraden i planområdet er blitt høyere som følge av endringen. Endringen legger ikke til rette for uønsket bebyggelse eller aktivitet i området.

Fylkesmannen skrev den 03.11.2010 at denne arealbruken aksepteres og at vilkår for egengodkjenning trekkes.

Planområdet er i dag inngjerdet og definert som høyspentområde sammen med et transformatoranlegg montert på bakken, et transformatoranlegg montert i en bygning og en rekke bygninger for drift, vedlikehold og administrasjon. Innenfor dette området er det ikke ønskelig å legge til rette for verken boligutbygging, etablering av kontolokaler for utleie, arealer for næringsformål eller annet.

### Avveining av konsekvenser

Bygningsmassen knyttet til Strinda Transformatorstasjon ligger i dag ca. 130-150 meter fra Blaklivegen som er en trafikkert veg med fortau som blant andre benyttes av turgåere.

Planforslaget innebærer at bygningsmassen knyttet til transformatorstasjon trekkes ca. 40 meter nærmere Blaklivegen enn i dag. Landskapsendringen kan anses som mindre vesentlig, fordi Blaklivegen følger et høydedrag der det fortsatt vil være en åpen bakkeskråning ned mot transformatoranlegget. Med andre ord beholdes det åpne og luftige inntrykket som preger landskapet i dag.

Utbygging i tråd med planforslaget representerer heller ikke noe nytt hinder eller sjenanse for turgåere som vil gå fra Blaklivegen til skogområdene i øst, fordi disse er nødt til å passere en rekke bygningsstrukturer m.m. slik situasjonen er også i dag.

Planområdet grenser inn mot dyrkamark og arealet er gitt kategorien dyrkbar mark i markslagskart. Utbygging i planområdet anses avklart i og med at arealet er lagt ut som byggeområde i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Planforslaget bryter med kommunens hovedsatsing på etablering av arbeidsplassintensiv virksomhet, da slik virksomhet primært skal lokaliseres innenfor kollektivbuen. De arbeidsplassene det legges til rette for ved planforslaget er stedegent knyttet til den etablerte transformatorstasjonen. Planområdet ligger i gangavstand fra Risvollan senter og Blaklivegen der kollektivtilbudet er godt utviklet ved bussrute 8. Tilknytningen til transformatorstasjonen gjør tiltaket spesielt, saken antas å ikke sette presedens for senere lokalisering av andre kontorbygg.

Det framkommer ikke at planforslaget har noen negative virkninger for miljø. Det kan anses å være i samfunnets interesser at driften av Strinda Transformatorstasjon ivaretas forsvarlig og at kunnskap om slik drift videreutvikles.

## Trondheim kommune

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Rådmannens vurdering og anbefaling

#### Vurdering

Som det framgår over, anses det å være i samfunnets interesser at Strinda Transformatorstasjon utbygges med et kontorbygg i tråd med planforslaget. Forholdet til kvikkleire og elektromagnetisk stråling synes avklart gjennom planforslagets bestemmelser som er gitt etter anbefaling i eksterne rapporter. Ved alternativ lokalisering (for eksempel innefor kollektivbuen) mister tiltaket sin tilknytning til den etablerte transformatorstasjonen og tilknyttet virksomhet. Planforslaget anses avklart slik det foreligger.

#### Anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 20.10.2009.

Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 09.11.2010

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

#### **Vedlegg:**

- Vedlegg 1 : Reguleringskart
- Vedlegg 2 : Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 : Illustrasjonsplan
- Vedlegg 4 : Oversiktskart
- Vedlegg 5 : 3D-modell
- Vedlegg 6 : Rapport, Grunnundersøkelser Geoteknisk vurdering, Multiconsult AS, datert 07.01.2010
- Vedlegg 7 : Magnetfeltberegninger, Statnett, udatert
- Vedlegg 8 : Notat, Støy fra transformatorstasjon, COWI AS, datert 09.04.2010
- Vedlegg 9 : Notat, Steindalsbekken, 05.11.2010
- Vedlegg 10 : Fylkesmannen, vurdering av vilkår 03.11.2010

## **Trondheim kommune**

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**