

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV DEL AV TORGÅRD VESTRE

FASTSETTING AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 10/35322-12 (1697/11)

Saksbehandler: Erling Kristian Skinderhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for del av Torgård Vestre som gjengitt i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningslovens § 4.1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av næringsarealer med tilhørende trafikkarealer. Det aktuelle arealet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2007-2018 er avsatt til LNF-område.

Forslag til planprogram inneholder følgende utredninger: Naturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, landskap, jord- og skogbruk, grunnforhold, trafikk, arealbruk og sysselsetting/næringsliv, forurensing i grunnen, støy og konsekvenser for miljø i anleggsperioden.

Planområdet har tidligere vært utredet i samband med planen R272AG Kvenild søndre og østre, men ble i løpet av prosessen utelatt fra denne. Deler av utredningene er derfor allerede gjennomført.

I høringsperioden for planprogrammet kom det inn tre uttalelser, henholdsvis fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, NVE og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. NVE og Sør-Trøndelag Fylkeskommune hadde ingen store motforestillinger til planprogrammet, mens Fylkesmannen i Sør-Trøndelag varsler at de vil vurdere en innsigelse til planforslaget. Fylkesmannen er kritisk til at det legges opp til omdisponering av LNF-områder som ikke er avklart i overordna plan.

Prinsipielt skal omdisponering av LNF-områder skje gjennom overordna plan. Når rådmannen anbefaler å gå videre med planen er dette begrunnet ut fra en langsiktig strategi om utvidelser av næringsarealer på Torgård, at det er et umiddelbart behov for å tilrettelegge for den aktuelle bedriften og at det konkrete området har begrenset verdi som jordbruksareal.

Planprogrammet anses som tilstrekkelig, og rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Når planforslaget er tilstrekkelig utredet og opplyst, vil rådmannen vurdere å legge det ut til offentlig ettersyn etter delegert vedtak.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av Reinertsen AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Njord Eiendom AS.

Planområdet omfatter eiendommen: 311/1 – eier: Kolbjørn Gimse og er vist på vedlagte oversiktskart.

Høring og offentlig ettersyn

Forslag til planprogram ble sendt på høring og kunngjort 2.11.2010 samtidig med varsling av oppstart av planarbeidet.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:

Foreslår en justering av teksten i pkt. 3.1.

Kommentar: Teksten i pkt. 3.1 er endret i henhold til Fylkeskommunens uttalelse.

NVE:

Ønsker at det i konsekvensutredningen/Risiko- og sårbarhetsanalysen foretas en nærmere vurdering av

Trondheim kommune

konsekvensene av endret vannføring og påfølgende erosjon i leirmasser langs småbekker som ikke er erosjonssikret.

Kommentar: Tatt inn i pkt. 3.3, under avsnitt "Risiko og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse".

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen er kritisk til en omdisponering av LNF-områder som ikke er avklart i overordna plan, og vil vurdere å fremme innsigelse til et slikt forslag. Fylkesmannen mener at det skal redegjøres for behovet for næringsarealer før man vurderer nytt utbyggingsareal i dette området. Videre påpeker Fylkesmannen at det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med rulleringen av Kommuneplanens arealdel som nå er i gang. Man vil dermed få sett ulike områder og utviklingsretninger, både kommunalt og regionalt, i sammenheng. Som miljøvernmyndighet vil Fylkesmannen komme med en uttalelse når Trondheim kommune har gjort en vurdering av behovet i overordna plan. Det forventes også at det utarbeides utredninger for bl.a. vilttrekk, biologisk mangfold, grønnstruktur, forurensing i grunnen og støy. I tillegg skal det gjøres en redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak.

Kommentar: Vurdering/utredning av forurensing i grunnen og støybelastning som følge av aktiviteten på tomte er tatt inn i pkt. 3.3. Utredninger som viser tiltakets konsekvenser for vilttrekk, biologisk mangfold og grønnstruktur er behandlet i den opprinnelige konsekvensutredningen (i planbeskrivelsen for reguleringsplan R0272AG), og vil også være en del av den nye planbeskrivelsen. Det vises til pkt 3.5 i planprogrammet for en oversikt over hvilke utredninger som foreligger i dag.

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble det foretatt utredninger med hensyn til etterspørselen av arealer for lager- og industrivirksomhet. En anser at utredningene som ble gjort i denne sammenheng fortsatt er dekkende med hensyn til vurdering av arealletterspørsel, og at en redegjørelse for status av gjenværende reserver vil gi tilstrekkelig grunnlag for å vurdere omdisponeringsbehovet i dag.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av næringsformål med nødvendige arealer for trafikk/adkomst.

Planforutsetninger og premisser

Det eksisterer ingen reguleringsplan for området. Området grenser til reguleringsplanene R0272AG og R0330A i vest og sør, resten av området grenser til LNF-områder.

Forholdet til andre planer

Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel 2007-2018. Kommunedelplan for Tiller er under utarbeidelse og vil vurdere bruken av området. Området er også beskrevet som en del av IKAP. I forbindelse med forrige rullering av Kommuneplanens arealdel, med påfølgende innsigelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og avgjørelse hos Miljøverndepartementet ble det fastslått at 250 dekar på Torgård ville dekke behovet på kort sikt og at dette ville være tilstrekkelig fram til det interkommunale samarbeidet om nye næringsarealer er avsluttet. I samme prosess uttalte fylkesmannen, bl.a. i saksframstillingen for fylkeslandbruksstyret 13.6.2007, "*Fylkesmannen har tidligere utfordret kommunen om å vurdere om det er områder øst for Lauvåsmyra/Torgård som kan omdisponeres til næringsformål. (...)*"

I IKAP nevnes det at området (området er en del av en samlet vurdering som inkluderer Løvås/Kvenild og Torgård II) ikke har et arealomfang som gjør at det kan bidra i en langsiktig regional strategi for næringsarealer. Spesielt skyldes dette problematiske grunnforhold på Løvås.

Trondheim kommune

Det bemerkes at det er en utfordring for Trondheim kommune å framskaffe tilstrekkelig arealreserve for å omlokalisere arealkrevende virksomheter slik at fortetningspolitikken kan gjennomføres. I IKAPs retningslinje 2.3.2 tas det utgangspunkt i at området skal følges opp i overordna plan.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Foreslått planprogram med tilhørende reguleringsplan er i strid med kommuneplanens arealdel 2007-2018 og vil medføre en omdisponering av LNF-arealer i kommunen. Området er vurdert som en del av regionale næringsområder i IKAP. I forhold til IKAP ligger det som retningslinje at området skal avklares i overordna plan. I IKAP nevnes det at området ikke har et arealomfang som gjør at det kan bidra i en langsiktig regional strategi for næringsarealer.

I forhold til det reelle behovet for ytterligere utvidelse av næringsarealene henvises det til arbeidet som ble gjort i forbindelse med forrige rullering av kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet inneholder de temaene som vil være relevante å utrede i forbindelse med en reguleringsplan for dette området og anses som tilstrekkelig for konsekvensutredningen som skal danne grunnlaget for planforslag. Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Deler av planmaterialet for reguleringsplanen er allerede mottatt, og forslagsstiller og tiltakshaver ønsker en så rask som mulig videre behandling av dette. Rådmannen vil vurdere å legge forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn med administrativt vedtak.

Et viktig spørsmål i det videre arbeidet med saken vil være om kommunen skal vedta å omdisponere LNF-områder i en enkeltstående reguleringsplan, eller om dette skal avvente avklaring i overordna plan. Rådmannen mener det foreliggende planprogrammet gir grunnlag for å belyse saken tilstrekkelig uten å vente på kommuneplanens arealdel / kommunedelplan for Tiller. Videre går arbeidet med de overordna planene parallelt, og dette sikrer at vurderingene blir satt i sammenheng med det overordna planarbeidet.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Forslag til planprogram, datert: 21.12.2010

Vedlegg 2: Oversiktskart

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)