

Saksframlegg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007 – 2018

SLUTTBEHANDLING AV OMRÅDER MED INNSIGELSER

Arkivsaksnr.: 07/40606-53 (27648/09)

Saksbehandler: Jon Hoem

Forslag til innstilling:

Ut fra gjennomført mekling, bygningsrådets sak 07/08 og Miljøverndepartementets beslutning 18.12.08 vedtar bystyret følgende endringer i kommuneplanens arealdel, slik de framgår av planutsnitt i saksvedlegg 1:

- a) Ranheimsås: Fremtidig byggeområde tettbebyggelse, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, endres med rettsvirkning til LNF-område.
- b) Steinhaugen: Fremtidig byggeområde tettbebyggelse, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, endres med rettsvirkning til LNF-område.
- c) Spongdal, Mule Jensgård og Lerand: Båndlagt område for framtidig regulering på Mule Jensgård, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, gis rettsvirkning. Fremtidig byggeområde tettbebyggelse på Lerand, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, endres med rettsvirkning til LNF-område.
- d) Utleir Vestre: Fremtidig byggeområde tettbebyggelse, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, endres med rettsvirkning til LNF-område.
- e) Granås: Fremtidig byggeområde tettbebyggelse, unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, gis rettsvirkning.
- f) Torgård: Område unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak 27.09.07, endres som angitt i alternativ 1 på kartutsnitt for Torgård i saksvedlegg 1. 250 dekar avsettes som byggeområde framtidig erverv, øvrig ervervsareal avsettes som LNF-område. Endringen gis rettsvirkning.

Vedtaket er fattet i henhold til plan og bygningslovens § 20-5, 5. ledd og innebærer sammen med bystyrets vedtak 27.09.07 og 25.09.08 at samlet kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune, vist på kart datert 25.02.09, med bestemmelser vedtatt 27.09.07 har virkning som angitt i plan- og bygningslovens § 20-6. I tillegg gjelder retningslinjer vedtatt 27.09.07.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Forslag til ny arealdel for Trondheim kommune 2007-2018 ble vedtatt av bystyret 27. september 2007. Det var reist innsigelse til seks enkeltområder som ble foreslått omdisponert fra LNF til byggeområde.

- a) Ranheimsås
- b) Steinhaugen
- c) Mule Jensgård og Lerand, Spongdal
- d) Utleir Vestre
- e) Granås
- f) Torgård

Disse områdene ble unntatt rettsvirkning i bystyrets vedtak, med forutsetning om avklaring gjennom mekling og eventuell innsending til Miljøverndepartementet.

Alle innsigelsene var begrunnet ut fra jordvern hensyn. For områdene a) og b) var innsigelsen fremmet av fylkeslandbruksstyret, mens de øvrige var fremmet av Statens landbruksforvaltning.

I tillegg varslet Statens landbruksforvaltning innsigelse mot utbygging på Dragvoll i sin merknad til arealdelen. Utbygging på Dragvoll ble ikke inntatt i arealdelen, i påvente av nærmere avklaring av campusprosjektet NTNU/HiST. Et varsel om innsigelse til tilbakedisponering av arealene på Dragvoll innebar like fullt en meget uheldig usikkerhet for framtidig utvikling av NTNU. Trondheim kommune ønsket derfor å også avklare dette spørsmålet.

Meklingsresultat

Fylkesmannen gjennomførte meklingsmøte 10.12.2007, jf. referat, orienteringsvedlegg 1. Vedrørende Mule Jensgård ble det avklart at det var skjedd en forveksling med tiliggende område Lerand mht. hvilket område som er aktuelt for skoletomt. Det ble enighet om å opprettholde Mule Jensgård og at Lerand tas ut som byggeområde. Etter at fylkeslandbruksstyret fastholdt innsigelsene til områdene Ranheimsås og Steinhaugen, aksepterte Trondheim kommune at disse ble imøtekommet ved at de avsettes til LNF-områder, begrunnet ut fra at områdene verken er kritiske for boligforsyning eller vesentlige for utviklingen av byen. For områdene Utleir vestre, Granås og Torgård ble Trondheim kommune og Statens landbruksforvaltning enige om å oversende tvistespørsmålet til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Statens landbruksforvaltning understreket at det ikke er jordvernmessige hindringer for en omdisponering som vist på Dragvoll, men at området ikke bør forbrukes på for kort tid.

Meklingsresultatet ble framlagt for Bygningsrådet 08.01.2008 (orienteringsvedlegg 2) og det ble fattet følgende vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker tar referatet fra meklingsmøte 10.12.07 til etterretning og ber rådmannen bringe spørsmålet om omdisponering av Torgård, Granås og Utleir vestre til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Miljøverndepartementets behandling.

Trondheim kommune oversendte 06.02.08 saken via Fylkesmannen til Miljøverndepartementet. I oversendelsesbrevet (orienteringsvedlegg 3) ble det fra Trondheim kommune vektlagt at en totalvurdering av nasjonale samfunns- og miljømål/føringer samt ivaretagelse av samfunnsmessig god og bærekraftig utvikling av byen/regionen tilsier at jordvernet må vike i disse tre områdene. Det ble vist til rikspolitisk retningslinje for areal- og transportplanlegging, samt at nasjonale føringer i Statsbudsjettet for 2008 angir som nytt re-

Trondheim kommune

sultatområde å fremme bruk av plan- og bygningsloven som virkemiddel for å redusere klimautslipp. Videre at kommunen har gjort grundige arealanalyser og at vekstsituasjonen og kommunens aktive fortetningspolitikk forutsetter behov for erstatningsareal for eksisterende virksomheter – som må avklares raskt og i tilstrekkelig nærhet til den eksisterende arbeidsstokken. Det framheves at det ikke er noe mål for Trondheim kommune å prioritere virksomhetsetableringer innenfor kommunegrensen, men at Torgårds betydning for byomforming og fortetting samt transporteffekter tilsier at dette området må avklares. Det ble presisert at dette ikke er i motstrid til at videre utredning av regionale næringsarealene i interkommunal arealplan for Trondheimsregionen er en viktig satsing som Trondheim kommune bidrar aktivt inn i.

Miljøverndepartementet avgjørelse foreligger i vedtak 18.12.08 (orienteringsvedlegg 4). Departementet gir følgende sammenfatning: Miljøverndepartementet legger vekt på kommunens behov for flere boligområder, og mener at den planlagte utbyggingen på Granås er et så viktig element i kommunens fortetningsstrategi at det må godkjennes. Næringsområdet på Torgård er også viktig for Trondheims byutvikling, men behovet for næringsarealer bør kunne dekkes opp med et areal på 250 daa inntil det interkommunale samarbeidet om nye næringsområder er avsluttet. Boligområdet på Utleir må derimot anses som en utvidelse av eksisterende bydel, der landbruksinteressene må gå foran. Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning tas til følge for dette området.

Om Granås: Miljøverndepartementet er enig med kommunen i at det er viktig å demme opp for perifer bosetting av barnefamilier og store transportutgifter. Slik sett er den planlagte utbyggingen på Granås i tråd med nasjonale mål om areal- og transportplanlegging, og det foreligger klare samfunnsmessige behov for boliger, slik at jordvernet i dette tilfellet bør vike.

Om Utleir: Miljøverndepartementet mener at selv om det planlagte boligfeltet ligger i forlengelsen av eksisterende boligområde på Risvollan, bør utbyggingen sees på som en reell utvidelse av eksisterende bydel. Boligområdet på Utleir skiller seg slik sett fra den planlagte utbyggingen på Granås. Det planlagte boligområdet er en del av et større jordbruksområde. Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning blir derfor tatt til følge for dette området.

Om Torgård: Det er i dag et oppdemmet behov for nye næringsarealer. Departementet ser det derfor som viktig at man nå får på plass områder som kan dekke dette behovet på kort sikt, og mener et område på 250 daa på Torgård vil kunne demme opp for et kortsiktig behov i kommunen. Den nærmere avgrensingen av dette næringsområdet må kommunen finne frem til i samarbeid med fylkesmannen, men det forutsettes at det legges i forlengelsen av eksisterende næringsområde i nord. Miljøverndepartementet oppfordrer kommunen til å se på mulige transportløsninger til og fra Torgård via eksisterende toglinjer sør for Heimdal stasjon.

Generelt: Miljøverndepartementet framhever at den interkommunale arealplanen er svært viktig. Ved siden av en kartlegging av nye næringsområder mener departementet det er viktig at kommunene også ser på fortetting i eksisterende næringsområder som en del av strategien. Departementet mener også at Trondheim kommune, uavhengig av det interkommunale samarbeidet, bør se på muligheten for etablering av næringsarealer også andre steder innenfor kommunegrensen.

Avklaring av 250 dekar utbyggingsareal på Torgård:

I henhold til Miljøverndepartementets anvisning er det gjennomført prosess for å avgrense 250 dekar utbyggingsareal på Torgård:

”Den nærmere avgrensingen av dette næringsområdet må kommunen finne frem til i samarbeid

Trondheim kommune

med fylkesmannen, men det forutsettes at det legges i forlengelsen av eksisterende næringsområde i nord. Miljøverndepartementet oppfordrer kommunen til å se på mulige transportløsninger til og fra Torgård via eksisterende toglinjer sør for Heimdal stasjon.”

Det er gjennomført møte mellom Trondheim kommune, ved byplankontoret og miljøenheten, og fylkesmannens landbruksavdeling. På denne bakgrunn ble det utarbeidet forslag til avgrensning, oversendt til fylkesmannen i brev av 13.02.08 (orienteringsvedlegg 5), med vektlegging av tre forhold:

- Hensyn til jordbruket ved å sette igjen areal med god jordkvalitet, unngå restarealer og prioritere best mulig arrondering for drift av gjenværende areal.
- Hensynet til at de nye næringsarealene får en hensiktsmessig utstrekning som gir en fornuftig tomteinndeling, god arealøkonomi, at adkomstforhold ivaretas og at de legges i forlengelse av eksisterende næringsområde, jfr. departementets vedtak.
- Hensynet til vilttrekket som går fra Ringvål til Tillermarka.

I forhold til jordkvalitet har Trondheim kommune framhevet at deler av eiendommen Kvenild 313/7 representerer den beste landbruksjorda i området, og at utgangspunktet derfor bør være at denne opprettholdes som landbruksareal. Videre at avgrensning i sørøst vil være naturlig langs gårdsvegen som deler 310/1 Torgården i to. Dette gir et større sammenhengende landbruksareal lengst øst på Torgård, samtidig som en også ivaretar vilttrekket som krysser inn til Tillermarka her. Ut fra dette ble arealet 257 dekar, inklusive 7 dekar øst for driftsvegen som ikke anses å ha vesentlig landbruksverdi. Det pekes på at dette gir en hovedstruktur som ivaretar at utbygging av infrastruktur med ledningsnett og veger begrenses. En slik hovedstruktur begrenser også i stor grad inngrepene i det forventede fornminneområdet som er lokalisert på Torgården. Det vil være behov for en beredskapsadkomst til næringsarealene fra Brøttensvegen. Ved å trekke næringsarealet fram til gårdsvegen, kan denne opprustes til dette formålet.

Rådmannen har utredet hvilke konsekvenser en utbygging på Torgård kan få for vilttrekket som går fra Bymarka via Ringvål og over til Tillermarka. Trekkvegen vurderes som en forutsetning for å opprettholde en livskraftig storviltbestand i Bymarka. Den foreløpige konklusjonen er at det bør settes av et belte på om lag 100 m vest for vege som går i foten av Våttåsen inn mot Tillermoen. At man nå avgrenser utbyggingen ytterligere lenger nordvest gir mulighet for å foreta videre undersøkelser og vurderinger av omfanget av vilttrekket og konsekvensene av en utbygging.

Miljøverndepartementet oppfordrer kommunen til å se på mulige transportløsninger via eksisterende toglinjer sør for Heimdal stasjon. Framføring av sidespor til næringsarealer anses i dag som lite aktuell godshåndtering, vi antar at det her siktes til terminalløsning. I samband med interkommunal arealplan for Trondheimsregionen er det i samarbeid med Jernbaneverket gjort foreløpige vurderinger av mulige strategiske lokaliseringer for ny godsterminal i Trondheimsregionen. Det er trolig riktig å inkludere Torgårdområdet som ett av disse. Det foreligger et skisseprosjekt fra år 2000 for lokalisering av godsterminal i grustakområdet sørvest for Brøttensvegen. Foreliggende konsekvensutredninger for næringsarealene og vurderinger av atkomstmuligheter og linjeføringer for fremtidige jernbanespor tilsier at det ikke er aktuell problemstilling å lokalisere framtidig godsterminal på nordøstsiden av Brøttensvegen, eventuell mulighet i Torgårdområdet vil være sørvest for Brøttensvegen. Det er heller ikke ønskelig å planere ned landskapsryggen som vege går på med sikte på godsterminal. Det akutte behovet for næringsareal innebærer uansett at det vil gi svært uheldige konsekvenser for hele byutviklingen dersom deler av det foreslåtte næringsarealet reserveres langsiktig til godsterminal.

Departementets vedtak forutsetter at forslaget til avgrensning skal avklares gjennom avtale mellom kommu-

Trondheim kommune

nen og fylkesmannen, men Trondheim kommune har også avholdt fellesmøte med de to forslagsstillerne til reguleringsplaner i området og orientert om forslag oversendt fylkesmannen. Lord Eiendom AS uttaler i e-post 16.2.09 at de stiller seg positive til den foreslåtte plasseringen av næringsarealer. Njord Eiendom AS uttaler i brev av 20.2.09 at de ønsker det mellomliggende arealet på eiendommen 313/7 inkludert i næringsområdet slik at det blir et sammenhengende utbyggingsområde. De argumenterer for dette ut fra at man ikke ser at landbruksjorda på eiendommen har en vesentlig bedre kvalitet enn øvrige arealer i området, at gjeldende planer legger begrensninger på eiendommen og at det derfor er vanskelig å oppnå en effektiv landbruksdrift, at det gir en god utbyggingsøkonomi med hensyn til ledningsnett.

Fylkesmannen har i brev av 24.2.09 (orienteringsvedlegg 6) gitt uttalelse til avgrensingen som ble foreslått. Fylkesmannen uttaler på prinsipielt grunnlag at kommunen må forholde seg til arealomfang på 250 daa som departementet har godkjent, og at dette arealet ikke kan overskrides. Ut fra et mål om å etablere en varig grense mellom utbygde arealer og landbruksarealer ønsker fylkesmannen en løsning som gir en mest mulig naturlig avgrensning og som også reduserer presset på framtidig omdisponering. Ut fra dette mener Fylkesmannen at kommunen bør vurdere å ta inn ”innhuket” på 313/7 i planområdet og heller redusere det totale planområdet i sørøst. Dette er ikke formulert som vilkår.

Rådmannens vurdering

Angående de tre innsigelsene er rådmannen tilfreds med at de vurderingene som Trondheim kommune har gjort i forhold til å avveie ulike statlige føringer i stor grad er lagt til grunn for Miljøverndepartementets beslutning. Dette gir et godt grunnlag for å videreføre kommunens strategier med sikte på å redusere arealforbruk og klimautslipp gjennom omforming og fortetting.

Vedrørende avgrensning på Torgård, har rådmannen forståelse for fylkesmannens vektlegging av å etablere varige grenser mot landbruksarealene. Dette avveies mot Trondheim kommunes landbruksvurdering i forhold til at restarealene skal være godt egnet for landbruksdrift både med hensyn til jordsmonn og driftseffektivitet; sett i sammenheng med arrondering og større sammenhengende arealer. Miljøavdelingens faggruppe landbruk framhever at eiendommen 313/7 representerer et sammenhengende landbruksareal på 68 dekar. Området er godt egnet for maskinell drift og representerer en avling på om lag 27.000 kg bygg per år. Fylkesmannens anbefaling vil resultere i et restareal på tredjedelen av dette, noe som vil være langt vanskeligere å drifte.

Rådmannen legger også vekt på næringsarealenes egnethet i forhold til tomtedeling og infrastruktur. Dette gjelder blant annet tosidig utnyttning av internveg, som taler for å ta inn eiendom 313/7, mens mulighet for beredskapsadkomst fra rv 704 kan synes enklere ved å strekke næringsarealet helt fram til driftsvegen mot sørøst.

Ut fra dette har rådmannen utarbeidet to alternativ og velger å la begge følge saken. Begge har redusert det opprinnelige næringsarealet i arealdelen til 250 daa. Alternativene framgår med kartutsnitt i saksvedlegg 1:

- Alternativ 1: Fylkesmannens anbefaling om langsiktige grenser mot landbruket vektlegges, del av eiendom 313/7 tas inn i næringsarealet. Ut fra rasjonell avgrensning av næringsarealet avgrenses 250 daa i mot sørøst tilnærmet vinkelrett på vegsystemet (rv 704 og kommende internveg). Det antas at effektiv arealbruk/tomtedeling i forhold til kraftlinja kan håndteres gjennom reguleringsplanen.
- Alternativ 2: Som oversendt fylkesmannen: Eiendom 313/7 vises som LNF ut fra landbruksverdien og hensynet til en driftsmessig god enhet. 250 daa blir da avgrenset med driftsvegen i sørøst (7 daa sør for driftsvegen utgår).

Trondheim kommune

Ut fra ordlyd i Miljøverndepartementets vedtak 18.12.08, fylkesmannens anbefaling i brev av 24.02.09 samt hensynet til en mest mulig rasjonell utnytting av næringsarealene tilrår rådmannen alternativ 1.

Miljøverndepartementets vedtak er endelig. På denne bakgrunn er kommuneplanens arealdel endret og de gjenværende områdene unntatt rettsvirkning legges med dette fram for rettsgyldig vedtak. Gjennom bystyrets vedtak 27.09.07 og 25.09.08 samt denne behandlingen, har kommunen sluttført rulleringen slik at det nå foreligger komplett rettsgyldig kommuneplanens arealdel.

Rådmannen i Trondheim, 03.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Karutsnitt endringer, datert 25.02.09
- Utrykt saksvedlegg 2: Rådmannens forslag 25.02.09: Kommuneplanens arealdel 2007-2018.
- Orienteringsvedlegg 1: Referat fra meklingsmøte 10.12.07, datert 20.12.07
- Orienteringsvedlegg 2: Bygningsrådets sak 7/08, 08.01.08: Kommuneplanens arealdel, orientering om mekling
- Orienteringsvedlegg 3: Brev til Fylkesmannen i Trondheim, datert 06.02.08: Kommuneplanens arealdel, oversendelse av uavklarte innsigelser til Miljøverndepartementet
- Orienteringsvedlegg 4: Brev fra Miljøverndepartementet til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, oversendt 18.12.08: Innsigelse til kommuneplanens arealdel 2007-2018, Trondheim kommune
- Orienteringsvedlegg 5: Brev fra Trondheim kommune til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 13.02.09: Endring av ervervsområde på Torgård
- Orienteringsvedlegg 6: Brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 24.02.09: Endring av ervervsområde på Torgård - Trondheim kommune
- Orienteringsvedlegg 7: Brev fra Njord eiendom AS datert 20.02.09: Merknad til byplankontorets tolkning av MDs vedtak om avgrensing på Torgård.
- Orienteringsvedlegg 8: Brev fra Lord eiendom v/Selberg arkitektkontor datert 23.02.09: Kommentarer til merknader fra Njård Eiendom AS