

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV TUNGASLETTA 6, GNR/BNR 15/77

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/6877-75

Saksbehandler: Maria Meland Christensen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tungasletta 6, gnr./bnr. 15/77 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 1.3.2011 med bestemmelser senest datert 1.3.2011.

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

Planforslaget omhandler eiendommen Tungasletta 6, som ligger i næringsområdet på Tunga, vest for Omkjøringsvegen. Eiendommen, som er ubebygd, er regulert til blandet formål forretning/kontor/ industri, hvor det tillates oppført bygninger for bensinstasjon. Tomten foreslås regulert til kombinert formål forretning/industri/lager. Hensikten med planen er å øke utnyttningen av eiendommen for å legge til rette for næringsutbygging. I tillegg reguleres trafikkareal i tilknytning til tomten. Tiltakshaver ønsker å oppføre et bygg i to etasjer for næring, herunder bilforretning med verksted og lager og handel med plasskrevende varer.

Planforslaget må ses i sammenheng med øvrige planprosesser på Tunga. En kan se starten på en utvikling fra industri/lager/transportvirksomhet til arbeids- og besøksintensiv virksomhet, noe regulering av naboeiendommen Tungasletta 10 til møbelvarehus (Living) samt kontorformål er et eksempel på. Fylkesmannen la ned innsigelse mot reguleringsplan for Tungavegen 28 og 30 og Ingvald Ystgaards veg 5 på grunn av kontorformålet som inngikk i planene. Innsigelsen gjelder inntil det foreligger en helhetlig vurdering i form av kommunedelplan eller områdeplan. Det er startet opp en revisjon av kommuneplanens arealdel for Tunga på bakgrunn av fylkesmannens innsigelse.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å enes om reguleringsformål og bestemmelser vedrørende forretningsformål. Tiltakshaver har hatt ønske om at reguleringsformålet skulle inkludere henholdsvis kontor eller tjenesteyting (treningscenter/annen helsevirksomhet). Dette er ikke tatt med i planforslaget. Det har også vært uenighet rundt definisjonen av "plasskrevende varer".

En etablering av detaljhandel eller arbeids- eller besøksintensiv virksomhet er i strid med kommuneplanens arealdel, prinsippene i fylkesdelplan "Ny giv", samt målsettinger i Miljøpakken. Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel og fylkesdelplan "Ny giv" slik det nå foreligger.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag satte som vilkår for egengodkjenning at det ble innarbeidet minimumskrav til tomteutnyttelse i reguleringsbestemmelsene. Det er i planen foreslått en utnyttelse på minimum 100 % BRA og maksimum 120 % BRA. Fylkesmannen vurderer vilkåret for egengodkjenning som imøtekommet.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Møller Bil Eiendom AS. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 18.5.2009 og berørte parter er varslet i brev av 19.5.2009. Komplette planforslag er mottatt 2.7.2010.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- 15/77 – Møller Bil Eiendom AS
- 15/36 – Entra Eiendom AS
- 15/56 – Tunga Eiendom AS / Bovekst AS
- 15/59 – Tungasletta 8 AS
- 15/61 – Tungasletta 8 AS
- 15/127 – Trondheim kommune
- 15/57 – Felleskjøpet Trondheim
- 15/24 – Felleskjøpet Trondheim

Eiendommen 15/35 – Arken 1 ANS, har felles adkomst med overnevnte eiendommer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende ervervsområde. Planområdet inngår

Trondheim kommune

i R366, *Reguleringsplan for Omkjøringsvegen på strekningen Vegskillet-Ladeforbindelsen, samt to plankryss ved Tunga*, stadfestet 5.10.1994, og deler av planområdet inngår i R366f, *Reguleringsplan for Felleskjøpet på Tunga*, stadfestet 10.1.2000.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 100/10 i møte 12.10.2010.

Forholdet til overordnet plan

Planområdet er vist som eksisterende ervervsområde i kommuneplanens arealdel.

Jamfør bestemmelse til kommuneplanens arealdel, § 6 Etablering av kjøpesenter, kan en etablering av nytt kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² bare tillates i områder som på plankart er angitt med særskilt grense som bysenter. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper.

Jamfør retningslinje 2.4.10 til kommuneplanens arealdel bør forretninger som forhandler plasskrevende varegrupper (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre med mer) lokaliseres i byggeområde for virksomheter. Planforslaget innebærer en regulering til forretning, industri og lager, hvor det spesifiseres i bestemmelsene at forretning kun innebærer handel med plasskrevende varer, herunder bilforretning med verksted og lager. Rådmannens definisjon av plasskrevende varer benyttes i bestemmelsene, og den forholder seg lik definisjon i tidligere rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesenter.

Jamfør retningslinje 2.4.8 til kommuneplanens arealdel bør utbyggingstetthet i rene virksomhetsområder, som ikke inngår i område "framtidig bybebyggelse", være mellom 120 % og 140 %, avhengig av avstand til hovedkollektivåre. Planområdet ligger ikke ved stamrute for kollektivtrafikk, og utnyttelsesgraden er derfor satt til minimum 100 % og maksimum 120 % BRA.

Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel og fylkesdelplan "Ny giv", både i forhold til reguleringsformål og utnyttelsesgrad.

Reguleringsplan r 366, *Reguleringsplan for Omkjøringsvegen på strekningen Vegskillet-Ladeforbindelsen, samt to plankryss ved Tunga*, stadfestet 5.10.1994

Eiendommen 15/77 er i gjeldende reguleringsplan vist som "område C", for blandet formål forretning/kontor/ industri, hvor det tillates oppført bygninger for bensinstasjon. Tillatt utnyttelse er satt til TU=20 %. Det er også tillatt etablert en direkte avkjørsel (kun for innkjøring) fra Tungasletta til område C. Byggetillatelse gis bare på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor det er foretatt en generell vurdering av følgende punkter: naturgitte forhold, infrastruktur, tidligere bruk av planområdet, omgivelser, ulovlig virksomhet. Det er konkludert med at det ikke er spesiell risiko knyttet til realisering av planforslaget. Enkelte punkter vil undersøkes nærmere i forbindelse med byggesaken, herunder geotekniske forhold, samt forurensning i grunn. Det vises for øvrig til avsnitt om virkninger av planforslaget.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget anses ikke å representere vesentlige avvik fra overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer.

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Bydel

Planområdet ligger på Tunga, mellom Omkjøringsveien og Tungasletta, i nåværende næringsområde.



Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er ca 9,4 daa inklusive vegareal som reguleres. Møller Bil Eiendoms tomt utgjør ca 5,4 daa eksklusive vegareal. Planområdet er avgrenset av vegen Tungasletta mot nordvest. Deler av denne er inkludert i planområdet for å bedre trafikkforhold for av- og påkjørsel til Tungasletta. Planområdet avgrenses av eiendommen 15/61 og 15/59 (eid av Felleskjøpet Trondheim) mot sørøst, og eiendommen 15/93 (eid av Skaug Termo-Transport AS) mot sørvest.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Planområdet er i dag ikke bebyggt eller i bruk på annen måte. Eksisterende og planlagt bebyggelse i nærområdet er i hovedsak til industri-, kontor- og/eller forretningsformål. Omkringliggende bebyggelse varierer i høyde fra én til fem etasjer.

Adkomst

Fra Omkjøringsvegen sørfra: Avkjøring til høyre ved Strandveien Auto, over Omkjøringsvegen og til høyre i Tungasletta i rundkjøring.

Fra Omkjøringsvegen nordfra: Avkjøring til høyre ved Statens Næringsmiddeltekniske Høyskole, opp Bromstadvegen og til venstre i Tungasletta i første rundkjøring.

Fra Lade/Leangen: Opp Bromstadvegen ved Nidar Fabrikker (langs E6), deretter andre vei til høyre (Tungasletta) etter Leangen skøytebane.

Topografi / rasfare

Planområdet har skrånende terreng, med relativt jevnt fall fra sydvestre del til nordøstre del, og en total høydeforskjell på ca 4 meter. Området rundt er til dels flatt eller svakt skrånende. Det anses som lite

Trondheim kommune

sannsynlig at planområdet er utsatt for rasfare.

Trondheim kommune

Forurensning i grunnen

Trondheim kommune har ingen registreringer om forurensning i grunn for eiendommen 15/77.

Offentlige ledninger og bekker

Offentlig VA-anlegg går parallelt med nordvestre eiendomsgrense, under fortauet langs Tungasletta. Det vurderes å være begrenset kapasitet på det kommunale nettet for spillvann og overvann.

Annen infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Rekreasjonverdi

Det er ingen indikasjoner på at området brukes av barn og unge til aktivitet.

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Planområdet ligger ved Omkjøringsvegen (E6), som er en sentral trafikkfordeler i Trondheim. Det er p.t. noe kødannelse i rushtiden ved avkjøring fra Omkjøringsvegen, hovedsakelig i nordgående retning.

Gang og sykkelveg, skoleveg

Det er per i dag regulert henholdsvis gang/sykkelveg og fortau på nordvestlig og sørøstlig side av Tungasletta. Planområdet ligger innenfor Strindheim skolekrets, men ligger ikke som naturlig del av skoleveg for boligområder p.t. Det vil heller ikke være en naturlig del av skolevegen ved en utbygging av Brøset-området, som ligger rett øst for planområdet.

Kollektivtilbud

Planområdet anses å ha en god regional kollektivdekning, og middels lokal kollektivdekning.

Støy fra trafikk

Tomten ligger rett utenfor rød sone som går langs Omkjøringsvegen.

Trafikksikkerhet

En direkte innkjøring fra Tungasletta, slik det tidligere var regulert for bensinstasjonen, er uønsket av hensyn til trafikksikkerhet. Trafikksikkerhet anses å være god i og rundt planområdet.

Annen risiko eller sårbarhet

Det er p.t. ikke kjent annen risiko eller sårbarhet for planområdet.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Selberg Arkitektkontor AS, datert 16. februar 2009, for Living

Ønsker en direkte gangadkomst fra Tungasletta til "Living-tomta" mellom eiendommene Tungasletta 6 (gnr./bnr. 15/77) og Tungasletta 12 (gnr./bnr. 15/93).

Rådmannens kommentar: Dette er ikke fulgt opp i planforslaget, men "Livingtomta" får gangadkomst langs felles adkomstveg.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 2.6.2009

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen innen området. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Påpeker videre problematikken rundt kontorbygg og lokalisering; en

Trondheim kommune

lokalisering av kontor på Tungasletta 6 vil være i strid med fylkesdelplan "Ny giv", kommuneplanens arealdel, og målsetningene i kommunens miljøpakke for transport. Påpeker at man antagelig må akseptere noe forretnings- og kontorarealer i planområdet, ettersom både kommunen og fylkeskommunen ønsker fortetting av allerede utbygde områder framfor å bygge ut nye arealer. Anser videre at bilforretning/verksted/lager er i tråd med gjeldende regulering og med overordnede planer, men at annen større handelsvirksomhet vil kunne komme i konflikt med overordnede føringer jmfør rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre. anbefaler at maksimalt 25 % av gulvarealet disponeres til kontor, utover kontorer knyttet til bilforretning/verksted.

Rådmannens kommentar: Kontorformål er tatt ut av planforslaget, og bestemmelsene til planforslaget angir at av handelsvirksomhet er det kun handel med plasskrevende varer som kan tillates. Innspill anses som ivaretatt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 9.6.2009

Har ingen merknader til landbruk og bygdeutvikling, miljøvern eller samfunnssikkerhet.

PLANK Arkitekter AS, datert 23.6.2009

Har ingen innvendinger til forslag om endring av rundkjøring i ende av adkomstveg, da dette er i tråd med planlagt prosjekt på gnr./bnr. 15/59 (eid av Felleskjøpet Trondheim).

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Planforslaget har vært til høring og offentlig ettersyn i perioden fra 21. oktober 2010 til 2. desember 2010.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 5.11.2010 ingen merknader til planforslaget.

Fylkeskommunen har ikke registrert automatisk fredede bygninger innen området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag setter som vilkår for egengodkjenning i brev datert 1.12.2010, at det innarbeides minimumskrav i reguleringsbestemmelsene som sikrer god utnyttning av tomta. Fylkesmannen skriver at TU bør vurderes satt til minimum 120 % BRA. Reguleringsbestemmelsene som har vært på høring angir kun maksimal utnyttelse av området. Videre anbefaler fylkesmannen at ordlyden i bestemmelsenes § 5.1 endres til å omtale universell utforming fremfor tilgjengelighet for alle. Fylkesmannen har ingen merknader vedrørende barn og unge eller vedrørende samfunnssikkerhet.

Rådmannens kommentar: Rådmannen har vært i dialog med Fylkesmannen, og foreslått en utnyttelse på minimum 100 % BRA og maksimum 120 % BRA. Dette ble begrunnet ut i fra at det ikke er ønskelig med arbeids- eller besøksintensiv virksomhet og at det er begrenset kollektivdekning i området, samt at krav om økt utnyttelse vil medføre problemer for den aktuelle virksomheten og potensielt medføre et behov for å "fille" opp tomten med virksomhet Rådmannen ikke ønsker i området.

Fylkesmannen vurderer i brev datert 11.1.2011 vilkåret for egengodkjenning som imøtekommet med bakgrunn i kommunens redegjørelse for omsøkt tomt, den aktuelle virksomheten og lokaliseringen av denne.

Trondheim kommune

Tungasletta 8 AS, c/o Felleskjøpet Agri AS, Bromstadvegen 57, 7005 Trondheim, ved daglig leder Arild Tung, anbefaler i brev datert 29.11.2010 at tilkomstveg til Tungasletta 10 blir flyttet 3-4 meter fra tomtegrensen til Tungasletta 8, slik at det ikke oppstår problemer med bl.a. snøopplag på tomten til Tungasletta 8.

Rådmannens kommentar: Merknad er anbefalt ikke tatt til følge, da en flytting av adkomsten ikke ville korrespondert med regulert adkomst i tidligere vedtatt plan for Tungasletta 10, og da forhold rundt snøopplag i prinsipp skal hensyntas på eiendommen Tungasletta 8.

Statens vegvesen har i brev datert 11.11.2010 ingen merknader til planforslaget.

Politiet har i brev datert 29.10.2010 ingen merknader til planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Utnyttelsesgrad

Møller Bil Eiendoms tomt utgjør 5400 m². TU er satt til minimum 100 % BRA og maksimum 120 % BRA, inkludert parkering på bakken og på tak. Dette innebærer at maks BRA inkludert parkering er 6480 m². Illustrasjonsprosjektet viser bebygd areal på ca 4350 m², og parkeringsareal på ca 1840 m², totalt ca 6190 m². Det er ikke fastlagt en fordeling mellom arealer til henholdsvis forretning, lager og industri. En eventuell kjeller (under sokkeletasjen) kan, såfremt den brukes til parkering/tekniske rom/lager, unntas fra arealregnestykket.

Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Byggegrensen tilsvarer byggegrense i gjeldende plan, og følger nabobebyggelse mot Tungasletta. Parkering tillates utenfor byggegrensen mot Tungasletta. Illustrasjonsprosjektet viser et bygg bestående av et bygningsvolum i 2 etasjer, samt evt. kjeller og mesaniner.

Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ligge på maks cote +95. Dette tilsvarer høyeste gesims på nabobygget, Tungasletta 2. Mindre takoppbygg som ventilasjonssjakt, heissjakt og andre tekniske installasjoner tillates til cote +96,5, og kan samlet utgjøre maks 10 % av takflatens samlede areal, og være trukket min. fem meter inn på takflaten.

Universell utforming

Universell utforming ivaretas ved at bygget har direkte inngang til begge hovedplan. Trondheim kommunes "Veileder publikumsbygg til bruk ved planlegging av nybygg og ombygging" skal følges. Også uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold skal være universelt utformet.

Estimert antall arbeidsplasser

Estimert antall arbeidsplasser er basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter, og forutsetter at tiltakshaver selv skal ha nedre plan (1. etg), og at én leietaker for forretningsvirksomhet med plasskrevende varer disponerer øvre plan (2. etg). Forretning med plasskrevende varer på øvre plan: mellom 4 og 8 butikkansatte. Bilforretning med verksted og lager ca 10 ansatte.

Trafikk

Trondheim kommune

Mottatt trafikkrapport, utført av Asplan Viak, datert 14.10.2009, tar for seg turproduksjon av et tiltak hvor reguleringsformålet kontor inngår. Notatet inneholder ikke vurderinger av kapasiteten til vegnettet og konsekvenser av realisering av tiltaket.

Parkering for bil og sykkel

Antall bilparkeringsplasser er basert på estimat for antall årsverk og beregning av BRA for forretning. Det åpnes for ekstra p-plasser som salgsareal for bilforretningen. Bilparkering vil løses på terreng langs Tungasletta og langs avkjørsel på nordøstre side av planområdet, samt på tak av planlagt bebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplassene per plan skal settes av til bevegelsehemmede og plasseres ved hovedinngangene. Sykkelparkering er tenkt plassert ved hovedinnganger til 1. og 2. plan. Parkering skal medregnes i utnyttelsesgraden, og det samme gjelder for utendørs areal for salg av plasskrevende varer. Salgsareal unntas fra prosentandelen vedrørende maksimal andel parkering på bakkeplan.

Uteoppholdsareal / uterom

Ubebygde deler av tomten vil hovedsakelig være trafikk- og parkeringsarealer, dimensjonert for kjøretøy i klasse L. Om lag 10 % av tomtens areal, hovedsakelig lett tilgjengelig fra inngangene til planlagt bebyggelse, forutsettes satt av til uteoppholdsareal med mulighet for pauseopphold for ansatte. Dette tilsvarer et areal på ca 500 m².

Adkomst

En direkte innkjøring fra Tungasletta, slik det tidligere var regulert for bensinstasjonen, er uønsket av hensyn til trafikksikkerhet. Dagens fortau langs tomten og Tungasletta forutsettes opprettholdt, og fortau på motsatt side omreguleres noe for å gi plass for passeringslomme. Omregulering av krysset i Tungasletta, med nytt felt for venstresving, skal sikre bedre flyt i trafikken. Regulering av krysset skyldes utbygging på flere av tomtene i kvartalet, ikke bare Møller Bils eiendom. På grunn av terrengforskjeller på tomten foreslås to avkjørsler til planområdet fra adkomstveg på sørøstsiden av tomten. Rundkjøring i gjeldende reguleringsplan r366f, i enden av felles adkomstveg, foreslås endret til en avkjørsel for eiendommene Tungasletta 6, 10 og 12.

Eierforhold for felles adkomstveg

Fra Tungasletta går felles avkjørsel til eiendommene Tungasletta 2, 6, 8, 10 og 12, samt til Bromstadvegen 59. Grunnen som avkjørselen ligger på er del av eiendommene 15/77 (Møller Bil Eiendom AS), 15/36 (Tunga Eiendom AS), 15/59 og 15/61 (Felleskjøpet Trondheim). Eier av tomten 15/56 (Tungasletta 10, "Living-tomta") planlegger å koble seg på den felles avkjørselen.

Gang- og sykkelveg

Fortau til Tungasletta 10 er medtatt i planforslaget til Tungasletta 6, og sikrer adkomst til Tungasletta 6. Gang- og sykkelveg passerer like ved planområdet, og det er etablert gang- og sykkelforbindelse langs bro over Omkjøringsvegen, fra Ingvald Ystgaards veg til Tungasletta, samt under Omkjøringsvegen fra Ingvald Ystgaards veg til Bromstadvegen. Områdets nære og gode forbindelser på tvers av Omkjøringsvegen sikrer både tilgjengeligheten fra nord-øst, mot Malvikruta, samt tilgjengeligheten fra syd via Moholtruta. Mot vest knytter planområdet seg på Strindaruta. Nordvestover mot Lade/Leangen er ruten et kort stykke uten egen gang- og sykkelveg (Langs idrettsanlegget på Leangen) før man kobler seg på Tyholtruta.

Varelevering

Varelevering til nedre og øvre plan er separert fra hverandre. Varelevering til øvre forretningsetasje skjer på øvre parkeringsplan, og varelevering til nedre plan fra fasade mot Tungasletta.

Trondheim kommune

Støy

Tomta ligger rett utenfor rød sone på kommunens støysonekart. Ny bebyggelse må støyskjermes tilstrekkelig for å oppnå akseptable arbeidsforhold.

Teknisk infrastruktur

Ledningsplan er ikke levert inn som en del av planmaterialet. Det stilles krav til VA-plan i reguleringsbestemmelsene, herunder en redegjørelse for behov for sprinkling, samt tiltak for lokal fordrøyning av overvann, ettersom det vil dreie seg om store tette flater utomhus. Kommunen kan normalt levere 50 liter/sekund for brannslukking for denne type bebyggelse. Det stilles som rekkefølgekrav at VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Det er forholdsvis god kapasitet på det offentlige vann-nettet, men kapasiteten på overvannsledningen er dårlig. Fordrøyning må i hovedsak løses lokalt på eiendommen, og det må påregnes at overvann må føres til Brøsetbekken. Eventuell beplantning langs Tungasletta må hensynta offentlig ledningssystem under fortauet langs Tungasletta.

Geotekniske forhold og grunnforurensing

Det er foretatt grunnundersøkelser innenfor planområdet i forbindelse med rammesøknad. Rapport fra grunnundersøkelse, utført av Rambøll, datert 24.9.2010, sier at det er gjort funn av middels fast til fast leire, og at det ikke er påtruffet fjell. Målingene er gjort opptil 10,8 meter under terreng. Tidligere kjent bruk av området gir ikke grunn til å tro at det er problemer med forurensning innenfor planområdet.

Avfallsøsning

Avfallshåndteringen bestemmes i forbindelse med rammesøknaden. Leietakere for bygget er ikke avklart. Det er derfor uklart hvilket volum avfallet vil ha, og hvorvidt det vil bli spesialavfall tilknyttet industrivirksomhet. Mulighet for søppelsug vurderes. Det settes av manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy på tomten.

Fjernvarme

Tomten er innenfor Trondheim Energis konsesjonsområde for fjernvarme og det skal derfor legges opp til fjernvarme som primæroppvarmingskilde.

Endringer etter første gangs behandling

Endringer etter første gangs behandling dreier seg i hovedsak om detaljer på plankartet, samt enkelte endringer i bestemmelsene, herunder presisjonen vedrørende utnyttelsesgrad, jamfør fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver håper på å kunne påbegynne utbyggingen straks planen er vedtatt. Det er gitt rammetillatelse med vilkår for planlagt prosjekt, datert 21.1.2011. Vilkårene går i hovedsak ut på at omsøkte tiltak skal være i tråd med reguleringsplan slik den blir vedtatt, inklusive eventuelle endringer i løpet av fullføringen av planbehandlingen. I rammetillatelsen opplyses det om at det ikke vil bli gitt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket før det foreligger vedtatt ny plan for området. I reguleringsbestemmelsene stilles rekkefølgekrav blant annet vedrørende opparbeiding av passeringslomme i Tungasletta samt fortau. Tiltakshaver har ikke ønske om å søke om igangsetting før planen er vedtatt, da risiko tilknyttet eventuelle endringer i fullføringen av planbehandlingen ligger hos tiltakshaver, jamfør vedtak om rammetillatelse.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget anses ikke å medføre konsekvenser for barn og unge.

Trondheim kommune

Konsekvenser for trafikk

Ved den foreslåtte utnyttelse anses det omliggende vegnettet å ha tilfredsstillende kapasitet. Det påpekes imidlertid at Omkjøringsvegen allerede har begrenset kapasitet, og at det i dag er kødannelse ved avkjørsel mot Tunga i nordgående retning enkelte tidspunkt i døgnet.

Konsekvenser for geoteknikk og forurensing

Planforslaget anses ikke å medføre konsekvenser for geoteknikk og forurensning.

Konsekvenser for samfunn og miljø

Planforslaget innebærer en utbygging innen et eksisterende ervervsområde, på en tomt som i dag er ubebygget. Det har vært en avveining av ønsket om regulering til kontorformål eller tjenesteyting i forhold til trafikkbelastning og lokalisering. Da dette er tatt ut av planforslaget, anses konsekvensene å være positive, mot et nullalternativ hvor tomten ikke bebygges, eller mot et planforslag med andre reguleringsformål.

Avveining av konsekvenser

I arbeidet med planen har det vært inngående drøftinger omkring problemstillingen med å etablere kontorarbeidsplasser på tomten. Som en konsekvens av kommunens restriktive linje angående kontoretableringer utenom "Kollektivbuen" har tiltakshaver besluttet å fremme planforslag uten kontorformål. Videre har det vært en diskusjon rundt formålet tjenesteyting, og også dette formålet er tatt ut av planforslaget av hensyn til trafikkgenerering. Planforslaget vurderes å ha overveiende positive konsekvenser, men det må påregnes noe økt trafikk på Omkjøringsvegen og det omkringliggende vegnettet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av krysset i Tungasletta (avkjørsel med venstresvingefelt). Det er også stilt vilkår om denne opparbeidelsen i forbindelse med rammetillatelsen for Tungasletta 8, dette løses privatrettslig mellom de ulike tomteeierne. Det stilles også rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau, og dette er det videre stilt krav om i byggesaken til Tungasletta 10. Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. En forhandling vedrørende utbyggingsavtale er igangsatt.

Utbyggingsavtale må inngås.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Vurdering

Planforslaget innebærer en regulering til forretning/industri/lager, og det presiseres i bestemmelsene at kun handel med plasskrevende varer tillates. Utnyttelsesgraden er satt til minimum 100 % BRA og maksimum 120 % BRA. Trafikkareal reguleres for å sikre flyt i trafikken i Tungasletta, og for å tilrettelegge bedre for gående og syklende til både tiltakshavers tomt og til naboeiendommene. Inntømte merknader og krav til egenrevisning anses som tatt til følge. Både reguleringsformål og utnyttelsesgrad vurderes å være i tråd med overordnede planer, og det anses som hensiktsmessig og ønskelig å bygge ut en hittil ubenyttet tomt i et etablert næringsområde.

Trondheim kommune

Konklusjon

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 19.3.2009.

Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 08.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringskart, senest datert 1.3.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest datert 1.3.2011
- Vedlegg 3: Tungasletta, profilsnitt, datert 7.1.2011
- Vedlegg 4: Illustrasjoner, datert 03.03.2011

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