

Saksframlegg

GRILLSTADFJÆRA, OMRÅDE N4

FORESPØRSEL OM OMREGULERING FRA NÆRING TIL BOLIG

Arkivsaksnr.: 10/48085-2

Saksbehandler: Synøve Tangerud

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet er enig i at det kan settes i gang arbeid med omregulering av område N4 i Grillstadjæra.

Det må gjennom en reguleringsprosess utredes om bortregulert industriareal kan bortfalle eller må kompenseres.

Omregulering skal skje ved en detaljregulering.

::: Sett inn inns tillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Bakgrunn

Forespørselen om omregulering er fremmet av Voll arkitekter as, ved brev av 3.12.2010, på vegne av Grilstad Marina AS.

Planområdet omfatter del av eiendommen gnr.17, bnr. 860. Hjemmelshaver er GMN4 AS. Området måler ca 14,9 daa.

Hensikten med planarbeidet

Intensjonen med planarbeidet er å omregulere område N4 i reguleringsplan for Grilstadfjæra, fra kontor/ industriformål til boligformål. Det tas sikte på samme grad av utnytting som i naboområdet B5. Det vil si maks BYA=40 % og tre etasjer, til sammen ca 18.000 m² nytt boligareal (BRA).

Gjeldende planstatus

I kommuneplanens arealdel er området vist som framtidig ervervsområde.

Området omfattes av R 0391a, reguleringsplan for Grilstadfjæra, vedtatt 28.5.2009. Området er der benevnt N4 og regulert til kontor/ industri. I følge reguleringsbestemmelsene skal det tas sikte på å tilrettelegge for virksomheter innenfor oljerelaterte - og andre teknologiske virksomheter. Maksimum 50 % av bruksarealet, BRA, kan benyttes til kontorvirksomhet. Det kan ikke etableres bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i nærliggende områder mht. støy og forurensning. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke. Samlet bruksareal i N4 skal ikke overstige 17 000 m² BRA. Tillatt maksimum høyde er 3 etasjer og gesims kote +16.

Forholdet til overordnet plan

Overordnede forhold er avklart gjennom reguleringsplan R0391a. Forespørselen vurderes derfor i forhold til gjeldende regulering og de vurderinger som da ble gitt, i stedet for kommuneplanens arealdel. En omregulering til bolig er i stor grad i tråd med overordnede mål om rett virksomhet på rett plass.

Krav om planprogram

Omregulering vil ikke medføre krav om utarbeidelse av planprogram.

Høring

LO i Trondheim, brev av 22. 8.2010

Det vises til at 13 % av totalt 128.000 m² næringsareal bortfaller og at boligarealet vil øke med ca 30 % med en omregulering som forespurt. LO i Trondheim er imot forslag om å endre gjeldende plans reguleringsformål for felt B4 fra kontor- og industriformål til boligformål.

Næringsforeningen i Trondheim e- post av 26.10.2010

De mener at forholdet mellom bolig og næringsareal må avgjøres ut fra behovet i markedet. De viser til at situasjonen i Trondheim er underskudd på boligareal og overskudd på kontorareal. Ut fra dette har de ingen motforestillinger til en litt større boligandel.

Kommentar

Det forutsettes at det gjennom en reguleringsprosess utredes om bortregulert industriareal kan bortfalle eller må kompenseres. Ut fra en vurdering av transportarbeid anses boliger bedre enn kontorarbeidsplasser i Grillstadfjæra.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

Hensikten med gjeldende reguleringsplan var å legge til rette for realisering av planene for en ny småbåthavn i Trondheim med 1000 båtplasser. For å få et økonomisk fundament for gjennomføring av planene ble det lagt opp til boligbygging og økning i regulert næringsareal i forhold til tidligere reguleringsplan.

Allerede ved behandling av gjeldende regulering påpekte rådmannen uheldige konsekvenser ved den høye konsentrasjonen av forretnings- og kontorarealer som planen la opp til. Miljøpakken har som målsetting å få ned privat bilbruk, blant annet ved at minst 60 % av nye kontorarbeidsplasser skal etableres i sentrum eller innenfor kollektivbuen. I reguleringsplanen ble det derfor tilrettelagt for virksomheter innen oljerelaterte og andre teknologisk rettede virksomheter som ikke krever intensiv produksjon og tung logistikk. I henhold til intensjonene i "Miljøpakken", vil en større andel boliger på bekostning av kontorareal, være riktigere arealbruk i området. På grunn av framdriften med utfyllingen av tunnelmasser fra ny E6-øst, ble det anbefalt at dette spørsmålet ble utsatt til en senere detaljert reguleringsprosess for blant annet N4.

Det er registrert behov for store tomter for arealkrevende virksomhet (lager/ en gros/ produksjon) i kommunen, men med et stort innslag av boliger i området ligger det ikke så godt til rette for tradisjonell lager- og industrivirksomhet. Rådmannen mener således at det kan være grunnlag for å vurdere en reduksjon av regulerte industriareal. Det må imidlertid gjennom en reguleringsprosess utredes om bortregulert industriareal kan bortfalle eller må kompenseres.

I gjeldende regulering er det lagt opp til høy utnyttelse. Det anbefales at det tas sikte på høy utnyttelse ved en omregulering også. Antall boliger må imidlertid fastsettes mer eksakt på bakgrunn av en utredning av skolekapasiteten. Med en gjennomsnittlig boligstørrelse på 100m² vil det bli ca 180 boliger ved en omregulering dersom det legges til grunn samme utnyttelse som gjeldende regulering gjør i naboområdene.

Det vil være en forutsetning at boligene i området får tilfredsstillende uterom. Det er viktig å utrede støy for boliger som blir liggende inn mot atkomstvegene. For øvrig tas det sikte på at premisser for et omreguleringsarbeid blir nærmere avklart i et ordinært oppstartmøte.

Rådmannen anbefaler at det settes i gang arbeid med detaljregulering av område N4 i Grillstadfjæra.

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Oversiktskart

Vedlegg 2: Forespørsel med vedlegg, datert 3.12.2010

Vedlegg 3: Illustrasjon fra reguleringssaken

... Sett inn saksutredningen over denne linja