

Saksframlegg

SANDMOEN CAMPING, GNR 313 BNR 349 M.FL.

FASTSETTING AV PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 09/48524

Saksbehandler: Åse Bollingmo

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogrammet, sist endra 14.02.2011, for reguleringsplan for Sandmoen camping, gnr 313 bnr 349 m.fl.

Vedtaket gjøres i henhold til plan- og bygningsloven §12-9, tredje ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Planområdet på knapt 90 daa er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel. I en prinsipp sak om rett næringsvirksomhet på tomte, gikk bygningsrådet 28.09.10 inn for reguleringsplan, for å avklare om området kan inneholde byggvarehus. I første omgang er det konkret behov for lokaler med bruksareal på ca. 28.000 m² for byggvarekjeden Bauhaus.

På grunn av omfanget, utløser planen krav om planprogram og konsekvensutredning (KU). Forslag til planprogram har vært ute til høring og offentlig ettersyn, og er justert i tråd med høringsuttalelsene. Det er gjort noen redaksjonelle endringer i tillegg.

Rådmannen anbefaler at forslaget, sist endra 14.02.2011, fastsettes som planprogram for reguleringsplan for Sandmoen camping.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretninger for plasskrevende varer som trelast og byggvarer samt møbler (pr. def. ikke plasskrevende), lager, tilhørende kontorer, og videreføring av eksisterende dagligvare med begrensa areal. Grunneieren, Nordiske handelsparker (NHP) har inngått en intensjonsavtale med byggvarekjeden Bauhaus. I første omgang er det behov for lokaler med bruksareal på ca. 28.000 m² på en etasje.

I reguleringsplanen fra 1987 er en liten del av området regulert til forretning, resten til kontor, industri og lager med tilhørende administrasjonsbebyggelse, samt camping og to boliger.

På det som tidligere var campingplass, er det i dag boliger for rundt 150 flyktninger. NHP opplyser at bygningene har lav standard, og at flyktningmottaket skal relokaliseres.

I dag går atkomsten til planområdet gjennom boligfeltet på østsida. I ny situasjon blir atkomsten lagt via ei arm i ny rundkjøring i sør.

Når det kommer ny E6 sør, vil Sandmokrysset ha tilstrekkelig kapasitet for den tilleggstrafikken som oppstår, hvis Sandmoen bygges ut med bl.a. byggvarehus. I tråd med en flertallsmerknad fra prinsipp saken i bygningsrådet, skal rådmannen arbeide videre med de samla veiløsningene i området, i samarbeid med vegvesenet og NHP.

Planprosess

Bergersen arkitekter AS er forslagsstiller, på vegne av grunneier NHP. Planprogrammet for reguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn i 6 uker frem til 01.01.11. Det kom 8 tilbakemeldinger, medregna 1 fra en kommunal enhet. Fylkesmannen signaliserer mulig grunnlag for innsigelse, under henvisning til nasjonal politikk samt regionale føringer for kjøpesenterlokalisering.

På grunn av omfanget utløser planen krav om planprogram og konsekvensutredning. Særskilte utredningstema som er relevante for denne saken, er

- grunnforhold

Trondheim kommune

- luftkvalitet/støy
- trafikkavvikling på lokalt og overordna vegnett
- lokalisering av handel utenfor senterområder
- klimakonsekvenser av å legge besøksintensiv virksomhet utenfor kollektivbuen

De to siste punktene må vurderes opp mot regionale planer, IKAP, miljøpakken og rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter.

Høringsuttalelser

Fylkeskommunen vil det skal nevnes i planprogrammet at området har et betydelig funnpotensiale for automatisk freda kulturminner. Forholdet til disse må avklares før reguleringsplanen kan vedtas.

Fylkesmannen er opptatt av effektiv arealbruk, for å sikre omkringliggende landbruksområder og jordressurser på lang sikt. Fylkesmannen har innvendinger mot å planlegge kjøpesenter utenfor bysenter/avlastningssenter. De signaliserer sterk skepsis til planene, og viser til nasjonale og regionale mål og kommuneplanens arealdel ang. lokalisering av handel. Hvis planforslaget ikke endres, kan det gi grunnlag for innsigelse.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, minner om at en ikke kan utelukke kvikkleire eller andre skredfarlige masser i planområdet. De viser til NVE's retningslinjer 1/2008. Videre påpeker de at endra overvannsavrenning til vassdrag må utredes. Det bør også vurderes om det planlagte tiltaket kan være til hinder for høyspent overføringsanlegg.

Tor Nygård, nabo er skeptisk til planen, og sier at evt. flytting av boligen deres må skje gjennom frivillighet. Primært ønsker de å bli boende, og ber om en rask avklaring. De er skeptiske til det de synes er en uheldig formulering i planprogrammet, mht flytting av boliger.

Riksantikvaren viser til uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommunen internt påpeker behov for en detaljert vann- og avløpsutredning. Spesielt er forhold knytta til overflatevann og grunnvann avgjørende for en god løsning. Trafikkforholdene for alle trafikantgrupper må utredes. Betydningen som rekreasjonsområde for boligbebyggelsen på Sandmoen må utredes, og metoden "barnetrakk" tas i bruk.

AtB og Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, NTE gir tilbakemeldinger som ikke er relevante for planprogrammet.

Rådmannens kommentar til høringsuttalelsene: Planprogrammet er bearbeidet, for å imøtekomme høringsuttalelsene. Evt. riving/flytting av boliger utredes i samarbeid med beboere.

Om forslaget til planprogram

Alternativer som skal utredes

Alternativ 0: Utnytte mulighetene som ligger i de formål området er satt av til i kommuneplanens arealdel i dag. Dvs. å legge til rette for nybygg i planområdet med formål lager/industri. Eksisterende dagligvarehandel og næringsbygg skal integreres i planen, enten ved å beholdes eller som del av ny bebyggelse. Formål, utnyttingsgrad, parkeringsandel og byggehøyder skal ligge innenfor gjeldende rammer i overordna plan.

Trondheim kommune

Alternativ 1: Legge til rette for nybygg i planområdet med formål forretning/industri med parkering over og under bakkenivå. Eksisterende dagligvare og næringsbygg skal integreres i planen, enten ved å beholdes eller som del av ny bebyggelse. Utnyttingsgrad, parkeringsandel og byggehøyder skal ligge innenfor gjeldende rammer i overordna plan.

Influensområde

Influensområde utover selve planområdet vil være tilstøtende veganlegg, boligområder på øst- og vestsiden av Sandmovegen og tilstøtende næringsvirksomhet. For tema handel er influensområdet regionen og for klimakonsekvenser i prinsippet globalt.

Sammenstilling av utredningstema og metodikk

Trondheim kommune

Tema	Plan- beskrivelse	Konsekvens- utredning	Metodikk
Lokalisering handel Lokale og regionale konsekvenser		x	Redegjøre for forholdet til rikspolitiske retningslinjer, fylkesplan og kommuneplanens arealdel. Vurdere behov og muligheter for denne type næringsareal, regionalt og i Trondheim. Beskrive konsekvenser av formål for annen næring, for transport og arealutnyttelse.
Klima Klimakonsekvenser av å plassere besøksintensiv virksomhet utenfor kollektivbuen		x	Redegjøre for forholdet til rikspolitiske retningslinjer, fylkesplan og kommuneplanens arealdel. Vurderinger skal gjøres i forhold til endring i omfang av CO2-utslipp som følge av økt trafikkbelastning og ny næringsvirksomhet.
Samfunnsikkerhet Risiko og sårbarhetsanalyse		x	Gjennomføre en generell risiko og sårbarhetsanalyse som del av konsekvensutredning.
Grunnforhold Grunnvannsføremster		x	Vurdere eksisterende rapport vedrørende grunnvann.
Krav til byggegrunn		x	Geotekniske undersøkelser av byggegrunnen. Eksisterende undersøkelser kan benyttes i den grad de er relevante. Overvannsutredning gjøres.
Forurensning i grunnen		x	Miljøtekniske undersøkelser av grunnen. Eksisterende undersøkelser kan benyttes i den grad de er relevante.
Luftkvalitet og støy Støy		x	Vurderinger av endring i omfang og utbredelse av støy. Utrede støy som følge av økt trafikkbelastning og ny næringsvirksomhet. Summen av støy fra evt. flere kilder skal synliggjøres. Utrede konsekvenser av støy fra E6. Verdivurderinger basert på eksisterende målinger.
Luftkvalitet		x	Luftforurensning utredes i forhold til forurensningsforskriften og nasjonale mål på området. Vurderinger av endring i omfang av luftforurensning som følge av økt trafikkbelastning og ny næringsvirksomhet. Verdivurderinger baseres på eksisterende målinger og erfaringstall.
Transport Trafikkavvikling lokalt og på overordna vegnett		x	Vurdering av trafikkmengder og trafikksystem som følge av planen. Redegjøre for atkomstforhold og trafikkavvikling. Vurderinger baseres på eksisterende målinger fra E6 sør- prosjektet og beregninger av fremtidige trafikkmengder basert på erfaringstall.
Kollektivnett	x		Gjøre rede for kollektivdekningen i området.
Parkering	x		Utredning som viser hvordan parkering tenkes løst, i forhold til krav i kommuneplanens arealdel.
Offentlig infrastruktur Energi og fjernvarme Avfallshåndtering/sjøppelsug Forhold til høyspent	x x x		Krav i kommuneplanens arealdel ivaretas. Traseer for fremlegg av fjernvarme vurderes. Konsekvenser av alternativ avfallshåndtering vurderes.
Kulturminner	x		Sjaktning gjennomføres, og forholdet til automatisk freda kulturminner må avklares innen reguleringsplanen vedtas.
Friluftsliv/uteopphold	x		Registreringer/beskrivelse ved hjelp av metoden "barnetråkk" skal gjennomføres.
Konsekvenser i anleggsfasen	x		Vurdere belastning på vegnett, naboer, og miljø i anleggsfasen. Redegjøre for tiltak og krav til gjennomføringsplan.
Konsekvenser ved trinnvis utbygging	x		Vurdere belastning på vegnett, naboer, og miljø ved trinnvis utbygging. Redegjøre for tiltak og krav til gjennomføringsplan.

For alle tema skal det gjøres rede for konsekvenser og avbøtende tiltak.

Informasjon og medvirkning

Det skal vektlegges en god dialog med berørte myndigheter og naboer/gjenboere som berøres av planen. Det vil bli lagt opp til en åpen høringsprosess, der både offentlige og private parter inviteres til å komme

Trondheim kommune

med innspill. Det vil bli holdt egne møter med eksisterende virksomheter og naboer i planområdet, for å avklare deres behov.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Fordi planen ikke samsvarer med overordna planer og retningslinjer når det gjelder lokalisering av handel, er det viktig at dette temaet blir grundig utredet. Det regionale perspektivet må ivaretas spesielt.

Rådmannen mener planprogrammet sikrer at relevante forhold blir belyst, slik at det blir mulig å ta stilling til om planforslaget kan anbefales.

Rådmannen anbefaler at forslag datert 01.11.2010, sist endra 14.02.2011 , fastsettes som planprogram for reguleringsplan for Sandmoen camping, gnr 313 bnr 349 m.fl.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg: Forslag til planprogram, sist endra 14.02.2011

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