
TUNGASLETTA 6 GNR 15 BNR 77

DETALJREGULERING

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/6877-46 (157756/10)

Saksbehandler: Maria Meland

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 3.7.2009, sist endret 13.08.2010 og i bestemmelser sist endret 17.9.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Sammendrag

Planforslaget omhandler tomten Tungasletta 6, som ligger i næringsområdet på Tunga, vest for Omkjøringsvegen. Tomten, som er ubebygd, er i dag 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 utnyttingen av eiendommen for å legge til rette for næringsutbygging. Utnyttingsgraden er økt i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel, og reguleringsformålet er tilpasset det planlagte prosjektet. 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, samt utleiearealer for annen handel med plasskrevende varer.

Planforslaget må ses i sammenheng med øvrige planprosesser på Tunga. I området ser en starten på en utvikling fra industri/lager/transportvirksomhet til publikumsrettet og arbeidsintensiv virksomhet, noe regulering av naboeiendommen Tungasletta 10 til møbelvarehus (Living) samt kontorformål er et eksempel på. Fylkesmannen la imidlertid 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.

Tiltakshaver har hatt ønske om at reguleringsformålet for Tungasletta 6 skulle inkludere kontor, senere at det skulle inkludere tjenesteyting (nærmere bestemt treningssenter / annen helsevirksomhet). Dette er ikke tatt med i planforslaget slik det nå foreligger. Det har også vært uenighet mellom forslagsstiller og Rådmannen om hvor åpen definisjonen av "plasskrevende varer" skal være. En etablering av detaljhandel eller større kontorutbygging i området er i strid med både kommuneplanens arealdel og de grunnleggende prinsippene i fylkesdelplan "Ny giv". En etablering av besøksintensiv virksomhet, som treningssenter, vil ha mange av de samme negative konsekvensene som arbeidsplassintensiv virksomhet. Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel og fylkesdelplan "Ny giv" slik det nå foreligger.

Bakgrunn

Komplett planforslag er mottatt 2.7.2010. 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.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- 15/77 – Møller Bil Eiendom AS
- 15/36 – Entra Eiendom AS
- 15/56 – Tunga Eiendom AS
- 15/59 – Felleskjøpet Trondheim
- 15/61 – Felleskjøpet Trondheim
- 15/127 – Trondheim kommune

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

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

Trondheim kommune

Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

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

Jamfør retningslinje 2.4.10 bør forretninger som forhandler plasskrevende varegrupper (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesentre med mer) lokaliseres i byggeområde for virksomheter.

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 120 % BRA.

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.

Rådmannen påpeker at forslagsstillers forslag til reguleringsbestemmelse angående plasskrevende varer ikke kan aksepteres, da denne i prinsipp åpner for detaljhandel sammen med plasskrevende varer.

Rådmannens definisjon av plasskrevende varer forholder seg lik definisjon i tidligere rikspolitisk bestemmelse om forbud mot etablering av kjøpesenter.

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, hvor en holder seg til rådmannens definisjon av plasskrevende varer, anses å være i tråd med fylkesdelplan "Ny giv" og kommuneplanens arealdel.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en 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.

Planområdet, eksisterende forhold

Bydel

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

Trondheim kommune



Avgrensing 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 svakt 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 sannsynlig at planområdet er utsatt for rasfare.

Forurensning i grunnen

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

Offentlige ledninger og bekker

Trondheim kommune

Offentlig VA-anlegg går parallelt med nordvestre eiendomsgrense, under fortauet langs Tungasletta. Det er i utgangspunktet kapasitet på det kommunale nettet for spillvann og overvann. Det kan bli aktuelt å kreve fordøyning av overvann, avhengig av hvor store areal med tette flater som anlegges. Det er også forholdsvis god kapasitet på vannettet, men det må beregnes i kommunens nett-modell hvorvidt behov for sprinkling av bygningsmassen medfører behov for større kapasitet på vannettet, eventuelt gir føringer for utformingen/dimensjoneringen av et sprinkleranlegg.

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 trafikfordeler 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

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 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

Trondheim kommune

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 jamfør 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).

Beskrivelse av planforslaget

Utnyttelsesgrad

Møller Bil Eiendoms tomt utgjør 5400 m². TU er satt til 120 % BRA, inkludert parkering på bakken og på tak. Dette innebærer at maks BRA inkludert parkering er 6480 m². Illustrasjonsprosjektet viser bebyggd 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. Kjeller 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, som leies av Direktoratet for Naturforvaltning. 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 tilgjengelige for alle.

Estimert antall arbeidsplasser

Forretning med plasskrevende varer på øvre plan: mellom 4 og 8 butikkansatte. Bilforretning med verksted og lager ca 10 ansatte. Til sammen gir dette potensielt opp mot 30 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).

Trafikk

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 Saksfremlegg - arkivsak 09/6877-46 (157756/10)

Trondheim kommune

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 bevegelseshemmende og plasseres ved hovedinngangene. Sykkelparkering er tenkt plassert ved hovedinnganger til 1. og 2. plan.

Beregning av bilparkering

Formål	Etg.	Grunnlag	Parkeringskrav		Parkeringsplasser	
			Min.	Maks.	Min.	Maks.
Bilverksted	1	10 [Årsverk]	0,6	1,3 [P-pl./årsverk]	6	13
Forretning	1 og 2	2530 [BRA]	0,02	0,04 [P-pl./BRA]	51	101
Totalt					57	114

Beregning av sykkelparkering

Formål	Etg.	Grunnlag	Parkeringskrav	Parkeringsplasser
Forretning	1 og 2	2530 [BRA]	min 0,7 plasser pr 100 m2	min 18
Bilverksted	1	10 [Årsverk]	1 plass pr 10 årsverk	min 1
Totalt				min 19

Uteoppholdsareal / uterom

Ubebygget del 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 ny bro over Omkjøringsvegen, fra Ingvald Ystgaards veg til Tungasletta, samt under Omkjøringsvegen fra

Trondheim kommune

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.

Støy

Tomta ligger rett utenfor rød sone på kommunens støysonekart. Ny bebyggelse må støyskjermes tilstrekkelig for å oppnå akseptable arbeidsforhold. I rammesøknad må det dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Teknisk infrastruktur

VA i området har tilstrekkelig kapasitet til å ta opp behovet fra ny bebyggelse i planområdet. Planlagt trerekke som vist i illustrasjonsprosjektet kommer i konflikt med offentlig ledningssystem langs Tungasletta. Trerekke er vist i eiendomsgrense, men må flyttes inn på Møller Bil Eiendoms tomt, ca fire meter, avhengig av tresorten. Dette forutsettes løst til andre gangs behandling.

Grunnforurensing

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser innenfor planområdet. Tidligere kjent bruk av området gir ikke grunn til å tro at det er problemer med forurensning innenfor planområdet.

Avfallsløsning

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.

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver håper på å kunne påbegynne utbyggingen i løpet av 2010. En opparbeiding av kryss i Tungasletta samt fortau settes som vilkår for gjennomføring.

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget anses ikke å medføre konsekvenser for barn og unge.

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. En utbygging av besøks- eller arbeidsplassintensiv virksomhet vil medføre at Omkjøringsvegen får en økt funksjon som adkomstveg, noe som ikke er ønskelig.

Trondheim kommune

Konsekvenser for geoteknikk og forurensning

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 ubebygd. Det har vært en avveining av ønsket om regulering til kontorformål eller tjenesteyting i forhold til trafikkbelastning og lokalisering. Konsekvensen av planforslaget anses å være positiv, 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 Fylkesmannens 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.

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. 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.

Rådmannens vurdering og konklusjon

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 120 % BRA. Trafikkareal reguleres for å tilrettelegge bedre for gående og syklende til både tiltakshavers tomt og til naboeiendommene. Innkomne merknader 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.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt 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.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Rådmannen i Trondheim, 28.9.2010

Trondheim kommune

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart målestokk 1:1000 (A3)
Vedlegg 2: Bestemmelser
Vedlegg 3: Illustrasjoner
Vedlegg 4: Beregning av utnyttelsesgrad

Utrykte vedlegg, se ESA 09/6877-29, vedlegg 2: Forslagstillers planbeskrivelse