

## Saksframlegg

---

### SPØRSMÅL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING AV

### SELSBAKKVEGEN 36 B (MUNKVOLL NÆRINGSARK)

Arkivsaksnr.: 06/34275-29

---

Saksbehandler: Pål Berntzen

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet anbefaler at det settes i gang detaljregulering av eiendommen Selsbakkvegen 36 B, med sikte på endret bruk fra industri/lager/kontor til byggeområder for forretning, kontor og boliger.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Nåværende næringsområde inntil Byåsen videregående skole søkes omregulert fra industri/lager til annet formål - forretning/tjenesteyting/kontor og boliger.

Eiendommen omfatter i dag i hovedsak et eldre verksted/industribygg etter tidligere Munkvoll Leir (kjøretøyanlegg), med en rekke mindre virksomheter som leietakere. Videreføring av virksomheten her var ment å skulle gi mulighet for partnerskapsløsninger for utdanningene på Byåsen vgs. I praksis er det blitt lite samarbeid.

Eier er Munkvoll Næringspark AS. Rema har kjøpt seg inn med 50 % i selskapet.

Tidligere forespørsel ble avvist av bygningsrådet i 2007, av hensyn til skolens behov for partnerskap med bedrifter. Spørsmålet om omregulering ble tatt opp igjen i 2009, og det reviderte forslaget til utnyttning av eiendommen som nå legges fram er utarbeidet i november 2010. Forslagsstiller viser til at intensjonen om partnerskap har fått liten virkning i praksis.

Byplankontoret har gjennomført en handelsanalyse som tilsier at det er rom for økning i forretningsareal i Hallset-området, for å utvikle et godt lokalsenter-tilbud. Migo-senteret ligger i området i dag, men har små ekspansjonsmuligheter.

Det er vurdert at det ikke er eller vil bli kommunale behov for tomtearealer i dette området, og at den nordlige delen av eiendommen derfor kan brukes til boligformål ved en eventuell omdisponering, slik eierne ønsker.

Rådmannen anbefaler at det kan settes i gang arbeid med omregulering av eiendommen Selsbakkvegen 36 B.

#### Bakgrunn

Studio 4 Arkitekter har på vegne av grunneier Munkvoll Næringspark AS 10.11.2010 sendt inn revidert forespørsel om omregulering av eiendommen Selsbakkvegen 36 B, gnr. 100 bnr. 417. Det innsendte materialet er vist i vedlegg 1.

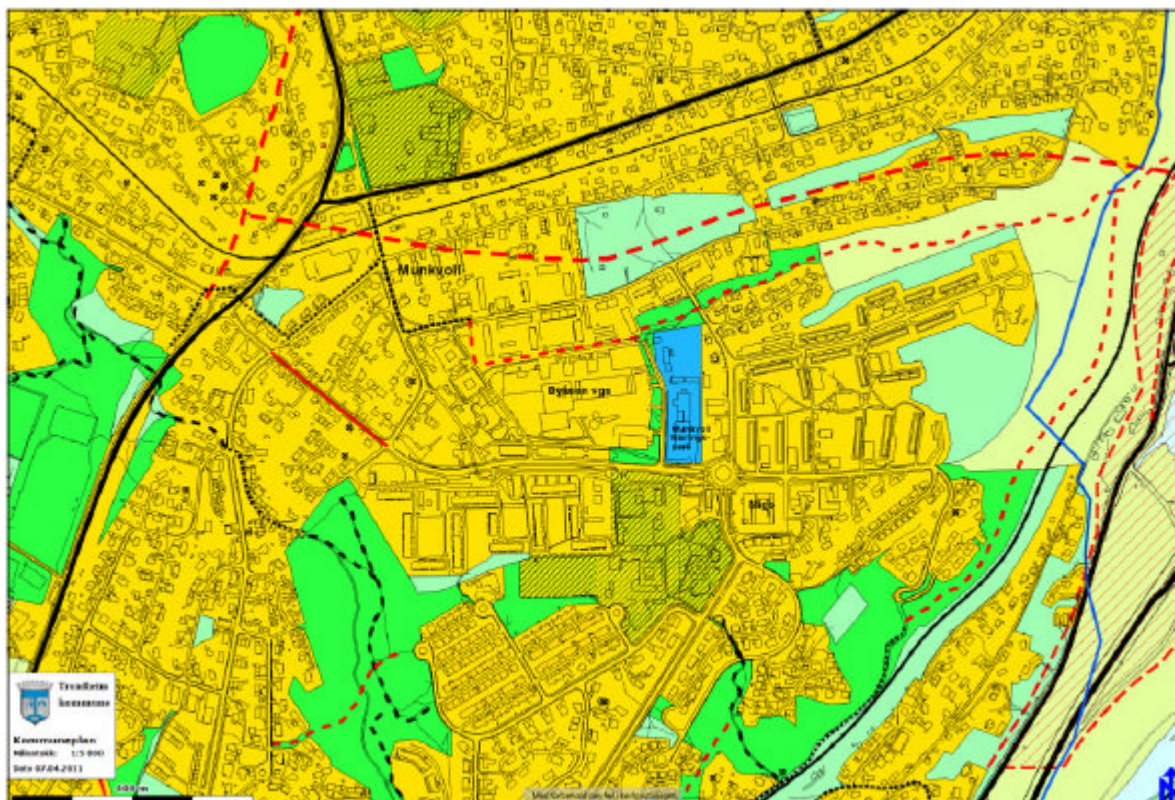
Planområdet omfatter Selsbakkvegen 36 B, og eventuelt deler av veiene som ligger inntil eiendommen.

Forespørsel ble første gang fremmet i bygningsrådet i møte 02.05.2007, sak 40/07. Forslaget ble da avvist, med følgende vedtak:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar at det ikke igangsettes omregulering av Selsbakkvegen 36b fra byggeområde for industri/lager og kombinert formål industri/lager og kontor til byggeområde for bolig og kombinert formål for boliger og forretninger.

Grunnen til vedtaket er (1) ønsket om å bevare næringsareal i denne delen av byen, spesielt i nærhet av Byåsen vgs, som har et uttalt mål om å etablere partnerskapsavtaler med næringslivet og som allerede har slike avtaler med noen av bedriftene i Næringsparken, (2) trafikkforholdene i området og (3) en ganske tung utbygging/fortetting nettopp i dette området fra før.”

## Trondheim kommune



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Selsbakkvegen 36 B er det blå området

Anmodning om omregulering ble tatt opp igjen i 2009, med et forslag der også en del av naboeiendommen 100/159, som tilhører Selsbakkhøgda Borettslag, var med i planområdet. Forslaget som nå ligger til grunn for den reviderte forespørselen omfatter bare Munkvoll Næringsparks egen eiendom.

Forslagsstillerne har under arbeidet med reguleringsforespørselen hatt møter med rektor ved Byåsen videregående skole og med representanter for Sør-Trøndelag fylkeskommune, i tillegg til møter med byplankontoret. Referat fra møte med fylkeskommunen 10.02.2011 følger som vedlegg 4.

Det ble i 2007 innhentet uttalelser fra Næringsforeningen og LO, se vedlegg. Næringsforeningen mente at saken ikke var godt nok belyst til at man kunne ta stilling til saken. De pekte på at Trondheim har underskudd på næringsarealer, og at omregulering må begrunnes i en strategi for å skaffe nok næringsarealer som er tilpasset dagens behov.

LO i Trondheim mente generelt at omregulering fra næring til bolig bare må skje i unntakstilfelle. Grunnorganisasjonene innen Fellesforbundet hadde ingen merknader til foreslåtte planer.

Rådmannen kommenterte uttalelsene i notat til bygningsrådet 24.04.2007, og skrev blant annet: "Bedriftene som er lokalisert på Munkvoll i dag er i hovedsak verksteder med tilhørende kontor. Byplankontoret mener forslaget til (kommuneplanens) arealdel bidrar til at tilgangen på næringsarealer for denne type bedrifter blir forbedret." (Hele notatet ligger på sak 06/34275 i ESA, post 11.)

Næringsforeningen kom med ny uttalelse i 2009, se vedlegg. Denne uttalelsen er noe mer positiv.

Det aktuelle området var tidligere en del av Munkvoll Leir, og altså militært område, ikke næringsområde. Eiendommen ble solgt fra Forsvarsdepartementet i 2002, og ble først da regulert til næringsformål.

## **Trondheim kommune**

### **Hensikten med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av forretnings- og kontorareal nærmest Selsbakkvegen, og boligbebyggelse på resten av området. Det er utarbeidet prosjektskisser som viser et forretningsbygg med en dagligvareforretning på 1500 m<sup>2</sup>, og øvrig handelsareal på 550 m<sup>2</sup>. Dessuten en 2. og eventuelt 3. etasje med plass til tjenesteyting/kontorer. Parkering er planlagt delvis på bakkeplan og delvis på underetasjeplan, og med mulighet for 750 m<sup>2</sup> verkstedareal i underetasje.

Totalt areal for eiendommen er ca. 15 dekar, planlagt forretningstomt med parkering 6 dekar, og planlagt areal til boliger 9 dekar.

Boliger er i prosjektskissene vist hovedsakelig som familieboliger i rekkehus, i alt ca. 40 boenheter, som gir 4-5 boenheter per dekar.

Det vises ellers til forslagsstillers beskrivelse i vedlegg 1.

### **Gjeldende regulering**

Gjeldende reguleringsplan er "Reguleringsplan for Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg", vedtatt 30.05.2002. Planen satte av tomt for Byåsen videregående skole ("Skole- og bydelsfunksjoner"), og nytt sykehjem og omsorgsboliger, mens verkstedbygget på østre del av leirområdet ble beholdt som før. Også bygget til Byåsen Bilverksted langs Selsbakkvegen (Selsbakkvegen 36) ble beholdt. Den aktuelle eiendommen Selsbakkvegen 36 B er i planen regulert til industri/lager, nordligste del industri/lager/kontor. Byåsen Bilverksted er regulert til blandet formål offentlig bebyggelse og industri/lager. Atkomst er via felles veg mellom Selsbakkvegen 36 B og Byåsen videregående skole.

### **Forholdet til overordnet plan**

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som nåværende ervervsområde, omgitt av areal for tettbebyggelse og grønnstruktur.

### **Krav om planprogram - ROS analyse**

Reguleringen utløser ikke krav om planprogram. Ettersom forslaget omfatter bebyggelse er det krav om risiko- og sårbarhetsanalyse.

### **Planområdet, forhold som har betydning for planspørsmålet**

Byåsen videregående skole ble planlagt i en situasjon med helse- og omsorgsbygg på den ene siden, og verkstedbygg på den andre siden, noe som kunne være gunstig for utdanning som skolen tilbyr.

Når det i praksis er lite samarbeid med virksomheter i næringsområdet, faller mye av begrunnelsen for å opprettholde dette som industri/verkstedområde bort. I dag er bygningsmassen på området foreldet og nedslitt, og burde erstattes av nybygg

Generelt kan det være positivt med forskjellige typer næringsvirksomhet i et område hvor det er mest boliger, både for at vi ikke skal få rene "sovebyer" og for å ha tilgjengelig service-virksomhet nær bosted, noe som kan minske transportbehovet. På denne delen av Byåsen er det antakelig videre utvikling av lokalsenterfunksjonen som vil ha mest positiv virkning på behovet for transport.

Forslagsstiller mener at planendringen vil medvirke til at muligheten for å få til partnerskapsavtaler vil bedres, ved at det i nytt næringsbygg for forretning og tjenesteyting kan komme flere nye bedrifter som kan ta inn elever i sin virksomhet.

## Trondheim kommune

### Rådmannens vurdering og anbefaling

Ettersom det er behov for areal til videreutvikling av lokalsenteret i bydelen, mener rådmannen at det vil være riktig å tillate en omdisponering av området. Utvikling av lokalsenterfunksjoner og boligfortetting vil være positivt.

Det er usikkert om fortsatt regulering til industri/lager vil sikre oppgradering av eksisterende bygg, eller bygging av nye næringsbygg, og lokalisering hit av virksomheter som ønsker partnerskaps-avtaler med skolen.

Rådmannen har vurdert om man skulle anbefale omregulering av bare den delen av området som er ønsket til utbygging av forretning og tjenesteyting, og la resten av området ligge som i dag. Det er konkludert med at det er ønskelig at også denne delen av området får en høyere utnyttning.

I arbeidet med en eventuell reguleringsplan må det vurderes nærmere hvilke boligtyper det er riktig å åpne for i et område som ligger så sentralt i forhold til servicetilbud. Det er mange leiligheter uten heis i området, og det kan derfor være behov for et større innslag av leiligheter med livsløpsstandard.

Når det gjelder trafikkspørsmål, er det utarbeidet to rapporter om trafikken i området. Rådmannen mener at trafikksituasjonen ved den foreslåtte utnyttningen kan løses tilfredsstillende. Det må i arbeid med reguleringsplan legges spesiell vekt på trafikksituasjonen ved krysset med Selsbakkvegen, og hensyn til fotgjengere.

Rådmannen anbefaler at det settes i gang arbeid med detaljregulering av eiendommen Selsbakkvegen 36 B, og at kommunen bistår i planarbeidet.

Rådmannen i Trondheim, 27.04.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Vedlegg 1: Innsendt planmateriale

Vedlegg 2: Kartutsnitt og flyfoto

Vedlegg 3: Uttalelser fra LO og Næringsforeningen

Vedlegg 4: Referat fra møte med fylkeskommunen 10.02.2011

Vedlegg 5: Trafikkanalyse 28.10.2010

**[... Sett inn saksutredningen over de nne linja](#)**