

## **Saksframlegg**

---

**PEDER MYHRES VEG, GNR 23 BNR 179, 182, 186 OG 196 M.FL.**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**SLUTTBEHANDLING**

**Arkivsaksnr.: 04/35347**

---

Saksbehandler: Synøve Tangerud

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Peder Myhres veg, gnr. 23, bnr. 179, 182, 186 og 196 m.fl.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS og Neste Stopp, datert 28.04.2006, sist endret 06.07.2007. Bestemmelsene er sist endret 04.07.2007.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

## Trondheim kommune

### Sammendrag

Området som foreslås regulert til kombinert formål kontor/industri/lager og offentlige trafikkområde ligger ved Peterson Ranheim, i Peder Myhres veg. I prosessen fram til offentlig ettersyn var andelen kontor et diskusjonstema, da overordnede føringer legger til grunn at omfanget av kontor i denne type områder bør begrenses. Neste Stopp AS har gjort rede for at de pr. i dag har 33 kontorplasser ved hovedkontoret. Disse plassene er fordelt på ca. 1225 m<sup>2</sup> hvor ca. 400 m<sup>2</sup> er fellesareal. Neste Stopp AS ønsker å samlokalisere lagerfunksjonen med resten av organisasjonen da de mener det er positivt for arbeidsmiljøet og konkurransekraften. De ønsker også å ha muligheten til å utvide sin organisasjon i det nye bygget.

Saken ble behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring, ved delegasjonssak PLN 112/07, datert 11.01.2007. Det ble da uttrykt usikkerhet om den interne logistikken var tilfredsstillende løst, og at det var nødvendig å utrede det videre. Arealer mot veg ble bedt gitt en parkmessig behandling. Lokalisering og tilgjengelighet for etablering av kontor innenfor planområdet ble problematisert, og forutsatt vurdert videre. Ved offentlig ettersyn og høring kom det ikke vesentlige merknader. De merknadene som kom er avklart. Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtas.

### Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 30.06.2006 av Selberg Arkitektkontor AS som forslagsstiller, på vegne av oppdragsgiver Neste Stopp AS. Komplette materiale forelå 06.11.2006. Planen omfatter eiendommene Peder Myhres veg, gnr. 23, bnr. 179, 182, 186, 196 m.fl.

Hensikten med planen er i hovedsak å få regulert området til kombinert formål kontor/ industri/ lager og offentlig trafikkområde. Den nye planen skal klargjøre tomten for utbygging av et hovedlager og administrasjon for Neste Stopp AS.

### Planprosess

#### Varsel om igangsatt regulering

Igangsatt regulering er kunngjort med annonse i Adresseavisen 17.11.2005. Varsel om igangsatt regulering er utsendt 08.05.2006. Samråd er gjennomført med møte 24.06.2006, og det er gitt anledning til å komme med skriftlige innspill.

#### Innspill til planen før første gangs behandling

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ba om at tiltaket vurderes etter § 4 i forskrift T-1446 om konsekvensutredninger og at det utarbeides støyberegning dersom det ikke foreligger støysonekart for området og at eventuelle støyreducerende tiltak må tas inn i bestemmelsene. Videre ba fylkesmannen om at det må foretas en miljøteknisk undersøkelse med hensyn på forurensning i grunnen, og at det må tas tilstrekkelig hensyn til miljøet i forbindelse med rivingsarbeidene. Internt ble det påpekt behov for en geoteknisk vurdering av eiendommen.

#### Beskrivelse av hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget

Tiltaket ble vurdert i forhold til kravet om konsekvensutredning og funnet å ikke utløse et slikt krav. Tiltakets størrelse innebærer at det kan komme inn under kravet om utredning dersom det gir vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. § 3 i forskrift om konsekvensutredning. Det mest vesentlige forholdet som er avdekket er knyttet til arkeologiske funn. Dette er avklart gjennom dispensasjon fra kulturminneloven § 8.1. Tiltakets øvrige konsekvenser har begrensede virkninger etter rådmannens vurdering. Det ble ikke foretatt støyberegninger ved innsending av planforslaget, da reguleringen i hovedsak gjelder lagerbygg med en andel kontorer. Ut fra formålet lagervirksomhet, ble kravet ansett som strengt. En nærmere vurdering av eventuelle støyforhold er naturlig å knytte til et detaljert

## Trondheim kommune

byggeprosjekt der beliggenheten til eventuelle kontorlokaler er klarere definert. Innspill angående geoteknikk og forurensning i grunnen ble tatt inn i forslaget til reguleringsbestemmelser.

### Førstegangsbehandling

Andelen kontor ble vurdert. Bakgrunnen var at man ønsker å prioritere industri- og lagerfunksjoner på Ranheim og ikke åpne opp for å vri området over til konsentrert kontorbasert virksomhet ut fra prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det ble vurdert å legge til rette for etablering av ulike typer næringsvirksomhet her, da området ligger i en mellomsone som er sammensatt av industri, landbruk, lager, næring, service og boligbebyggelse. Kommunen ønsker imidlertid at man skal være restriktive med å etablere for mye arbeidsplassintensiv kontorvirksomhet i området, da det bør bidra til å dekke etterspørselen etter lager- og industritomter. Det ble påpekt at kontorandelen innenfor planområdet ville bli vurdert i den videre planprosessen.

Kollektivdekningen ble ansett å være akseptabel, da avstanden til bussholdeplassene er ca. 400-500 meter og området ligger nært opp til E6. Tilgjengeligheten for gående og syklende ble også ansett å være tilfredsstillende, da området har et sammenhengende nett av fortau og gang- og sykkelbaner. Det ble stilt spørsmål om den interne logistikken var tilstrekkelig løst. Behov for å sikre at arealer mot veg gis en parkmessig behandling ble påpekt. Virkningen på gårdsbebyggelsen ved Ranheim vestre ble vurdert å være akseptabel, selv om den foreslåtte utbyggingen vil skjule gårdsbygningen fra enkelte punkt. Effekten av kontorandelens trafikkskapning ble vurdert som marginal i forhold til tilgjengelighet og trafikkbelastning.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak PLN 112/07, datert 11.01.2007, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

### Høringsuttalelser og merknader

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 27.02.2007*

Fylkesmannen har som sektormyndighet ingen merknader når det gjelder sosial og helse, landbruk og bygdeutvikling og miljøvern. Når det gjelder samfunnsikkerhet vises det til ROS- analysen som er gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen for Nedre Ranheim. Det bes om at relevante hendelser i ROS- analysen vurderes i forhold til dette prosjektet, og at det kommer fram i saksutredningen. Det stilles ikke vilkår for egengodkjenning.

### *Kommentar*

Relevante hendelser i ROS- analysen er vurdert i forhold til dette prosjektet, uten at det har fremkommet behov for tiltak i tillegg til det som allerede ligger i reguleringsforslaget.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune, mottatt 02.02.2007*

De regner forholdet til automatisk fredede kulturminner som avklart. For øvrig har de ikke merknader.

*Statens vegvesen, datert 06.02.2007*

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

### Kommentar til førstegangsbehandling

Kontorandelen kan opprettholdes, da parkeringen og internkommunikasjonen nå synes å være løst. Peterson Ranheim AS aksepterer økning av avstand mellom fellesatkomst og jembanelinje.

Rådmannen mener det er nødvendig å endre profilet på den såkalte Messevegen til 3m gang/sykkelareal, 3m rabatt, 6,5 meter opparbeidet kjørebane og 2,5 meter fortau for å få riktig standard på anlegget.

## **Trondheim kommune**

Bredde på fellesavkjørsel er økt til 6,5 meter. Avstand mellom fellesavkjørsel og jernbanesporet er også økt noe for å unngå å blokkere jernbanesporet ved utkjøring. Bredde på alle fortau er endret til 2,5 meter. På en mindre del av gang- og sykkelvegen på sørsiden av Peder Myhres veg er det tillatt med atkomst Ranheim Vestre. Fotgjengerkryssinger er vist på plankart.

### **Beskrivelse av planområdet**

#### Planstatus

Området er angitt som eksisterende virksomhetsområde i kommuneplanens arealdel. Det er videre utarbeidet et utkast til kommunedelplan for Ranheim nedre. Kommunedelplanen er ikke vedtatt, men området er satt av til eksisterende virksomhetsområde i henhold til kommuneplanens arealdel.

Området omfattes av gjeldende reguleringsplan R1166, reguleringsplan for Ranheim papirfabrikk, Trondheim kommune, stadfestet 26.09.1973, hvor området er regulert til kontor og industri. Området omfattes også av gjeldende reguleringsplan R267, reguleringsplan for ny E6 Rotvoll – Reppe, stadfestet 25.06.1987. Gjeldende reguleringsplaner legger begrensninger på eiendommen i form av en byggegrense som ikke lenger er aktuell.

#### Beliggenhet og arealbruk

Området utgjør en del av tidligere eiendommer for Peterson Ranheim AS. Den aktuelle delen ligger mot Peder Myhres veg i øst og grenser opp til landbrukseiendommen Ranheim vestre. Området ligger i en mellomsonne mellom industri, landbruk og boligbebyggelse. Planområdet ligger i et åpent terreng som skråer mot nord og fjorden, det står et eldre boligbygg på eiendommen som skal rives i forbindelse med etablering av rundkjøringa. Øst for området dominerer landbruk og boliger.

Planområdet utgjør i dag dyrket mark i overgangen mot eksisterende industri, og området preges av den flora og fauna som trives i og langs dyrket mark. Det aktuelle området er ikke registrert som viktig for det biologiske mangfoldet på det aktuelle temakartet til grønn kommunedelplan.

#### Eksisterende bebyggelse

Tilgrensende bebyggelse er Peterson Ranheim hvor bebyggelsen har varierende skala fra lave bygg med store flatearealer til høye bygninger. Planområdet grenser til gårdsbebyggelsen ved Ranheim vestre som ligger med terrenghøyde 20-25 m over inngangsnivå til planområdet.

#### Barn og unges bruk av området

Planområdet benyttes ikke av barn og unge. Øst for området går det en turveg. Turvegen skal ikke berøres av ny reguleringsplan annet enn at traseen blir noe endret ved bygging av ny rundkjøring.

#### Grunnforhold

Grunnforholdene på Ranheim varierer mye; fjell med et tynt dekke av løsmasser, kvikkleire og forurensede fyllmasser. Det er gjort få undersøkelser innenfor planområdet, men i området rundt er det gjort en rekke undersøkelser. Sondering utført av Trondheim kommune, rapport R1102 Messevegen, tyder på at det er kvikkleire i grunnen innenfor planområdet. Det er foretatt en geoteknisk vurdering som tilsier at området kan utnyttes som angitt i planforslaget, men at det er nødvendig med detaljerte grunnundersøkelser før detaljprosjekteringen starter.

#### Trafikkforhold

Kjøreadkomsten til planområdet er Peder Myhres veg fra E6 eller Ranheimsvegen. Ranheim er for øvrig godt utviklet med hensyn på veger og har god trafikkavvikling både med hensyn på lokaltrafikk og

## **Trondheim kommune**

gjennomfartstrafikk.

Det er bygd gang- og sykkelveg langs Peder Myhres veg med sammenknytning til det øvrige gang- og sykkevegnettet på Ranheim. Peder Myhres veg krysser jernbanen i plan. Videre utbygging på Ranheim forutsetter planskilt kryssing av jernbanen.

Angjeldende område ligger ikke i et område med det beste kollektivtilbudet, men kan sies å ha akseptabel kollektivdekning. Området betjenes av to bussruter (nr. 6 og 7) som går hver halve time og hvert kvarter i rush-tidene. De nærmeste holdeplassene er Ranheim fabrikk og Ranheim stasjon, hvor begge ligger 400-500 meter fra planområdet. Kjøretid til Midtbyen med buss er ca. 15 minutter. For øvrig vil tilbud langs E6 (regionale kollektivtilbud) kunne benyttes.

Planområdet har god tilgjengelighet med bil, men er noe dårligere for andre trafikanter. Reisende med buss må i mange tilfeller skifte buss underveis. Gjennomsnittlig reisetid totalt med buss, inkludert gangtid til og fra stoppested og ventetid, anslås til ca. 30 minutter.

### Offentlig og privat servicedekning

Utbyggingen har ikke betydning for skole- eller barnehagekapasiteten da området ikke reguleres til boliger.

### Antikvariske interesser

Angjeldende areal ligger innenfor området hvor det er potensial for å finne automatisk fredete kulturminner. Det er foretatt undersøkelser i september 2006. Under undersøkelsene ble det påvist 3 automatiske fredete kulturminner i form av 3 kokegroper. Kokegroper er forhistoriske stekeovner og dateres ofte til ca. 500-tallet e.Kr. Det ble ikke påvist spor etter forhistorisk bosetning innenfor planområdet, og det er sannsynlig at det ikke har vært slik virksomhet her. Sør-Trøndelag fylkeskommune har 26.09.2006 i samråd med riksantikvaren og vitenskapsmuseet, gitt dispensasjon fra kulturminneloven § 8.1. Sør-Trøndelag fylkeskommune anser det ikke for nødvendig å foreta videre arkeologiske undersøkelser etter at reguleringsplanen er vedtatt.

## **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

### Arealbruk

Planområdet reguleres til kombinerte formål, landbruksområde, offentlige trafikkområder, spesialområde og fellesområde. Arealbruken er i tråd med kommuneplanens arealdel. Arealbruken er også i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplaner med unntak av byggegrensen mot veg.

### Bebyggelse

Det er planlagt et større lagerlokale med en andel kontorbebyggelse. Planforslaget legger til rette for at eiendommen kan utnyttes med inntil 8000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) hvor inntil 1600 m<sup>2</sup> BRA kan benyttes til kontor. Lagerbebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på inntil kote +32, mens kontordelen kan oppføres med gesimshøyde inntil kote +38. I tillegg åpnes det for at mindre takoppstikk for trapp, heis, ventilasjon og lignende kan tillates med gesimshøyde opp til kote +40.

### Parkeringsløsning

Det er planlagt parkering på egen grunn i tråd med kommunens parkeringsvedtekter på nordsiden av bebyggelsen. Det er lagt opp til 42 parkeringsplasser på tomte som skal være tilstrekkelig i henhold til parkeringsvedtektene for lager og kontorandel på 1600 m<sup>2</sup> BRA.

### Infrastruktur

## **Trondheim kommune**

Området omfatter ny trase for hovedadkomst fra E6 til Ranheim nedre. Den planlagte rundkjøringen er en del av dette anlegget, mens øvrige deler av vegen ligger utenfor denne reguleringsplanen. Parsellen videre ned til Ranheimsvegen planlegges i tilknytning til utbyggingen på Ranheimsfjæra. Fra rundkjøringen vil vegen krysse Vikelva og gå langs sørsiden av denne under Jernbanen og koble seg til Ranheimsvegen. Selve rundkjøringen som nå reguleres vil synes som et inngrep i eksisterende terreng. Eksisterende gang- og sykkelveger beholdes, men legges noe om for å tilpasse seg den nye traseen. Avkjørsel til eiendommene Peterson Ranheim AS og Neste Stopp AS vil komme på vestsiden av rundkjøringen. Adkomsten til gården Ranheim vestre blir beholdt i sin nåværende form med noe endret avkjøring i forbindelse med den nye rundkjøringen.

### Universell utforming

Det skal legges opp til universell utforming både for ny bebyggelse og for gang- og sykkelvegene.

### Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan derfor ikke gjøres annet enn å oppfordre til bruk av vannbåren energi i bygget allikevel, da området ligger tett opp til fjernvarmeanlegget som er anlagt i tilknytning til Ranheim Peterson.

### Gjennomføring av offentlige anlegg

Det stilles krav om at offentlige veger, slik de er planlagt i reguleringsplanen skal være opparbeidet før ferdigattest gis. Dette gir grunnlag for å framforhandle en utbyggingsavtale vedr. bidrag til gjennomføringen av veganlegget.

### **Konsekvenser**

Den foreslåtte reguleringen vil klargjøre området for utbygging. Opparbeidelse av de offentlige trafikkarealene skal utføres i regi av kommunen. Finansieringen av de offentlige vegarealene skal skje ved en felles innsats mellom flere parter. Den planlagte rundkjøringen og den nye vegtraseen er i prinsippet i samsvar med forslag til kommunedelplan for Ranheim nedre og kommunens ønsker.

Peterson Ranheim AS er direkte berørt av en omlegging av vegtraseen i henhold til planforslaget. De har imidlertid bidratt i prosessen og har fått gjennomslag for de behov som de har signalisert.

Byplankontoret kan ikke se at en utbygging i området vil ha vesentlige negative konsekvenser.

### **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring er gjort i samarbeid med forslagstillerne.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Peder Myhres veg, gnr. 23, bnr. 179, 182, 186 og 196 m.fl. vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.07.2007

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg:**

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 28.04.2006, sist endret 06.07.2007

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 04.07.2007

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsprosjekt

Orienteringsvedlegg 4: Notat om planens forhold til ROS- analyse for Nedre Ranheim

Utrykte orienteringsvedlegg: Kopi av delegasjonssak PLN 112/07 og sakens øvrige dokumenter