

## Saksframlegg

---

**KVENILDMYRA 3**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/17027

---

Saksbehandler: Nils Jørgen Moltubakk

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kvenildmyra 3 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Grimstad og Tønsager AS, senest datert 21.02.07, med bestemmelser senest datert 04.07.07.

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

## **Trondheim kommune**

### **Sammendrag**

Reguleringsplan for Kvenildmyra 3 som fremmes innebærer at arten virksomhet som kan etableres blir mer variert og omfatter handel med plasskrevende varer og andre vareslag. Dette vil medføre økt persontrafikk til området. Hovedspørsmålet som har vært diskutert i reguleringsplanen er knyttet til en langsiktig forvaltning av arealreserver for industri/lagervirksomhet. Utover transportkonsekvensene vil ikke endringen ha vesentlige følger i forhold til gjeldende regulering. Rådmannen mener spørsmålet om arealbruk og transport er håndtert på en tilfredsstillende måte i saken og at reguleringsplanen bør godkjennes.

### **Bakgrunn og hensikt med planen**

Planforslaget ble innsendt 21.02.07 av Grimstad og Tønsager AS som forslagsstiller, på vegne av Vikvald Eiendom AS. Planforslaget er vist i saksvedlegg 1.

Hensikten med reguleringsplanen er å tillate kombinert forretning/industri på eiendommen 314/17. Området er i dag regulert for industri.

### **Planprosess**

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet 26.04.07.

#### Innspill til planen før første gangs behandling

Forut for oppstart av planarbeidet ble spørsmålet om omregulering forelagt bygningsrådet i møte 13.06.06. Det var ønske om en prinsipiell avklaring om det i industriområdet kunne skje handel. I vedtak i sak 66/06 vedtok bygningsrådet å anbefale igangsetting av omregulering av Kvenildmyra 3, del av reguleringsplan R0272X, med formål å endre reguleringsformålet fra industri til blandet virksomhet, med målsetting å innpasse verksted/bilforretning.

På bakgrunn av innspill fra TEV er det satt av plass for trafostasjon på tomten for å dekke strømbehovet i nærområdet.

#### Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak PLN 927/07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg.

#### Høringsuttalelser og merknader

Det er innkommet fire brev i samband med ettersynet. Statens vegvesen og fylkesmannen i Sør-Trøndelag har ingen merknader. Sør-Trøndelag fylkeskommune har heller ikke merknader, men kommenterer at det er viktig å unngå at dette området gradvis utvikler seg til et detaljhandelsområde for å unngå økt transportarbeid. Forslagsstiller har gitt kommentarer til endringer og spørsmålsstillinger som ble vurdert foretatt ved sluttbehandlingen, disse er referert og kommentert i forbindelse med forslag til endringer. Uttalelser til planen er lagt ved i orienteringsvedlegg 2.

#### Vurdering av planforslaget, forslag til endringer

I samband med utlegging av planen til offentlig ettersyn, kommenterte byplankontoret følgende punkter som en ønsket å vurdere nærmere ved sluttbehandlingen:

Ordinært stilles krav om at tekniske installasjoner innpasses i bygningen. I forslaget er tekniske installasjoner forutsatt plassert på tak, og dette er hjemlet ved å tillate en mønehøyde hvor installasjoner plasseres under den linjen som kan trekkes fra gesims til møne. Rådmannen kan akseptere at installasjoner plasseres på tak her, men foreslår at dette hjemles ved å gi en bestemmelse hvor tekniske installasjoner

## Trondheim kommune

kan plasseres på inntil 10 % av takflaten.

Fordi beregningsreglene for tillatt % BYA ikke tar hensyn til store etasjehøyder, er det teoretiske parkeringskravet for bebyggelsen vesentlig høyere enn prosjektert utbygging. Det konkrete parkeringskravet avklares i byggesaken i forhold bebyggelse og bruk og håndteres på ordinær måte etter gjeldende regelverk. En ser ikke at det er behov for ytterligere presisering av dette i planen.

Det ble reist spørsmål om kommuneplanens bestemmelse vedr. begrensning av parkeringsareal på terreng inntil 25 % av tomten skal ha virkning. Bestemmelsen gjelder ikke for industri/verkstedbedrifter, men kun forretninger og kontor. Ut i fra at andelen verksted/lager nå foreslås satt til 50 % av tillatt BRA, mener en det ikke er praktisk å stille denne type begrensning for tomten. Spørsmålet om omfang av parkering og selve utformingen av uteområdene håndteres i byggesaken.

Det er hensiktsmessig å sikre en tilfredsstillende geoteknisk prosjektering av tiltakene på tomten, og det foreslås å inkludere bestemmelse om dette. Det er også ønskelig å sikre en god utforming av arealene mot Østre Rosten ved å stille krav om opparbeiding av arealet mellom bygg og veg.

*Forslagsstiller har i brev 30.05.07 følgende kommentarer til forslag om endringer av planen:*

Forslagsstiller tar opp spørsmål om begrensning av reguleringsformål for forretning, og foreslår at dette settes maksimalt til 50 % av bruksarealet (orienteringsvedlegg 2, pkt. 1). Rådmannen mener dette er et fornuftig forslag, ut fra de vurderinger som er gjort med hensyn til om området på sikt utvikles mot mer personrettet handel. Begrensning i forhold til handel vil påvirke tillatt utnyttning i og med at maksimalt parkeringskrav reduseres og dette er en del av beregningsgrunnlaget for % BYA. Med et maksimalt tillatt areal for handel på 50 % vil beregnet tillatt % BYA bli 50 %, mens det i høringsforslaget var beregnet til 65 %. Forslagsstiller ønsker mulighet for framtidig utvidelse av bebyggelsen. Rådmannen mener dette er hensiktsmessig og uproblematisk. En foreslår derfor at % BYA settes til 60 %.

De har ingen merknader til å endre bestemmelsen vedr. installasjoner på tak (pkt. 3).

Forslagsstiller tar opp spørsmålet om tillatt utnyttning, og foreslår at denne reduseres (pkt. 2). Tillatt utnyttning ble vurdert i samband med 1.gangs behandling for å få en korrekt beregning iht. reglene i TEK (teknisk forskrift) som inkluderer parkering. Rådmannen mener det ikke er hensiktsmessig å detaljregulere innvendig utnyttning av bebyggelsen. I og med at forslagsstiller nå har kommet med innspill om å begrense handelsarealet i planen, løses noe av dette, jfr. avsnitt ovenfor. Spørsmålet om sammenheng mellom bruk av bygning og parkeringskrav avklares i byggesak, mens reguleringsplanen gir rammer for utnyttningen. Dette gjelder for øvrig også spørsmålet (pkt. 4) som tar opp bruk av underetasje til parkeringskjeller.

### Utbygging, dispensasjon fra reguleringsplan

I forespørsel om oppstart av reguleringsplanlegging uttalte rådmannen at forutsatt godkjenning om igangsetting, kunne planen behandles som en mindre vesentlig endring. I etterkant har en erkjent at endringen av formål fra industri/lager til handel er av vesentlig karakter og skal behandles av bystyret. Endring av prosess for behandling medførte at behandlingstiden ble vesentlig lengre enn forespeilet. Dette medførte at framdriftsplan som var forutsatt av tiltakshaver ikke lot seg realisere, med store økonomiske konsekvenser for bedriften. Ut fra de signaler som var gitt ved behandling av igangsetting, og i lys av den reguleringsplanprosess som var underveis, har en godkjent igangsettingstillatelse for byggeprosjektet med midlertidig dispensasjon inntil omregulering er vedtatt i vedtak FBR ETT 973/07.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planområdet

#### Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som "eksisterende virksomhetsområde". Gjeldende reguleringsplan for området er R272X, vedtatt som sak DR 1630/00, 11.08.2000 og reguleringsbestemmelser i R272 stadfestet 19.06.1981. Bestemmelsene angir at tomten skal benyttes til industribebyggelse med tilhørende anlegg og setter største utnyttingsgrad  $U = 0,5$ , bebyggelsens høyde skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal gesimshøyde på 20 m.

#### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet grenser til Østre Rosten på østsiden, mot sør og nord er naboeiendommer regulert til industri. Nord for eiendommen er det et grøntareal langs Løvåsvegen. Tomten er del av et sammenhengende virksomhetsområde, med topografi og infrastruktur som er godt egnet for anlegg for arealkrevende bedrifter. Området har god tilgjengelighet fra stamvegnett via krysset på Sandmoen.

Virksomhetene som er etablert på Lauvåsmyra pr.i dag er i hovedsak innenfor bransjene lager, engros og agentur, samt verksted. Det er i dag ikke andre virksomheter som driver publikumsrettet næring på Lauvåsmyra, enkelte virksomheter kan imidlertid ha utsalg overfor bedrifter eller verksteder med publikumsmottak.

Eiendommen har kjøreadkomst i det sørvestre hjørne via regulert felles avkjørsel fra Østre Rosten. Langs Østre Rosten er det opparbeidet gang- og sykkelveg. Det er bussholdeplasser ved Østre Rosten like nord for eiendommen, og rute 19 i begge retninger har 2 avganger pr. time hverdager kl. 06 – 18. Kommunale ledninger og fjernvarmeledninger går langs Østre Rosten og det er avsatt stikkledninger for tilknytning av Kvenildmyra 3.

Grunnen består av fast grus og noe fast leire lengst sør. Terrenget stiger fra cote 158 ved sørlige tomtegrense opp til cote 164 i nord-østre hjørne.

Det er ikke kjent at området benyttes av barn og unge.

### Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planforslaget er tilpasset tiltakshavers ønske om å reise et bygg tilpasset den virksomhet som planlegges for Melhus Bil AS.

#### Følgende punkter er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan:

##### *Reguleringsformål.*

Det planlegges å benytte tomten til verksteddrift med tilhørende kontor, samt salg av biler. Reguleringsformålet foreslås endret til kombinerte formål forretning / industri, hvor inntil 50 % kan benyttes til handel. Dette gir et maksimalt handelsareal på om lag 4.500 m<sup>2</sup>. Det foreslås å reservere dette i hovedsak for plasskrevende varer, mens inntil 1.400 m<sup>2</sup> kan benyttes til andre varegrupper, og det bestemmes at det ikke er tillatt med dagligvaresalg.

##### *Bebyggelse*

Byggegrensen foreslås redusert fra 30 m til 20 m fra midtlinje i Østre Rosten for å gi mer areal til gårdsplass på vestsiden av bygget. Dette korresponderer med eksisterende bygg på Kvenildmyra 4 og 6. Mot grøntområde på nordsiden beholdes 4 m byggegrense som i gjeldende reguleringsplan.

Den prosjekterte bygningen har et bebygd areal på 2.910m<sup>2</sup>. Parkeringskrav for tillatt utbyggingsvolum

## Trondheim kommune

med inntil 50 % handel vil tilsvare 2.700 m<sup>2</sup>. Samlet gir dette en beregnet maksimal 50 % BYA for tomten. For å ivareta behov for framtidig utvidelse foreslås % BYA satt til 60 %

På grunn av terrengforhold er det hensiktsmessig å oppføre bygget med sokkeletasje. Planlagt bygg er plassert med hovedetasje på kote 162,5 og sokkeletasje på kote 158,0 slik at det passer med stigningen i terrenget og på Øste Rosten langs bygget. Største gesimshøyde foreslås satt til kote 171 for å innpasse salgshall for biler, verksted og kontor i mezzanin. Det er planlagt ventilasjonsanlegg på tak med byggehøyde på ca. 3 m. For å ivareta dette foreslås det å tillatte tekniske installasjoner på inntil 10 % av takflaten.

Det er foreslått å anlegge en ny transformatorstasjon for å betjene de søndre delene av Lauvåsmyra som følge av ny utbygging i området. Denne er plassert nord på tomten innenfor byggegrense.

### Konsekvenser

Reguleringsendringen som foreslås vil primært ha konsekvens for bruken av tomten og utforming av bebyggelsen. Drøftingen konsentreres om disse forholdene, mens øvrige spørsmål knyttet til konsekvenser for natur og miljø, barn og unge, samt gjennomføringsfasen, ansees som avklart i gjeldende plan. En kjenner ikke til at det foreligger ny kunnskap som endrer disse forholdene.

### *Bruk av tomten, reguleringsformål*

Reguleringsplanen gir hjemmel for utbygging til handel med plasskrevende og ikke-plasskrevende varer uavhengig av det beskrevne prosjektet. Reguleringsendringen vil medføre en endring av industriområdet på Lauvåsmyra, gjennom introduksjon av virksomheter som retter seg mot handel.

Trondheim kommune har knapt med næringstomter for arealkrevende virksomheter. Det er en prioritert oppgave ved rulleringen av arealdelen å bedre tilgangen på denne type tomter. Det er også avgjørende for tilgangen på denne type areal, hvordan dagens arealreserve håndteres. Trondheim kommune foretok høsten 2006 en spørreundersøkelse blant bedrifter i byen, vedrørende kriterier for lokalisering. Ett kriterium som pekte seg ut var at et stort flertall ikke ønsket en lokalisering til handelsområder. En blanding av slike virksomheter oppleves som uheldig og begrenser tomtegangen for arealkrevende virksomhet.

Det er imidlertid heller ikke uten videre enkelt å finne og erverve egnede tomter for bilsalg, og rådmannen er kjent med at flere firmaer innen bransjen vurderer mulighetene for å etablere nye anlegg, men at mangel på aktuelle arealer har vanskeliggjort dette.

### *Bebyggelse*

Forslaget til reguleringsplan åpner for en bebyggelse i to etasjer pluss sokkel. Regulert byggehøyde må sees i forhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan som tillater gesimshøyde inntil 20 m på de tilstøtende eiendommer. Bebyggelsen vil ikke skape skygeeffekter eller ha annen vesentlig betydning for omkringliggende tomter.

Byggegrense for bebyggelsen foreslås trukket nærmere vegen enn gjeldende plan. Dette vil bringe bebyggelsen på linje med tilstøtende bygninger sør for tomten. En kan ikke se at dette er til ulempe i forhold til veg eller har konsekvenser i forhold til støybelastning i bygget. Samtidig vil en slik løsning gi bedre egnethet for uteareal på vestsiden av bygget. Det er ikke avsatt byggegrense mot naboeiendom i sør, tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Det forutsettes at tilstrekkelig avstand mellom bygning og naboeiendom blir ivare tatt gjennom byggesaksbehandling, og at adkomst og tilgang til alle sider av bygget

## Trondheim kommune

oppretholdes uten at man er avhengig av å benytte nabotomt.

### *Trafikk og trafiksikkerhet*

Den foreslåtte reguleringsendringen opprettholder adkomst- og vegløsninger slik de er regulert i gjeldende plan. I samband med forespørsel om oppstart av reguleringsplan oppga forslagsstiller besøkstall som viste at bilsalgsvirksomheten i liten grad ville innebære økt kundetilstrømning i industriområdet, eller innebære andre typer belastninger/forventninger til nabobedrifter som vil hemme deres virksomhet. Samtidig viste dokumentasjon at besøkende ville ha relativt god tilgjengelighet uten egen bil. I etterkant er busstilbudet redusert slik at det nå er 2 avganger pr. time.

Planforslaget vil innebære at det legges til rette for mer transportskapende virksomhet enn tidligere forutsatt. I seg selv vil ikke en økt biltrafikk ha vesentlig betydning for trafikkavvikling på vegnettet eller felles adkomst. Derimot kan en bransjeglidning og omregulering av øvrige tomter i området ha betydning for framkommelighet og trafiksikkerhet på lang sikt.

### *Universell utforming*

Bebyggelsen og terrengbearbeidingen er planlagt slik at begge hovedetasjer er tilgjengelig fra terrengnivå.

### *Konsekvenser for barn og unge*

Planforslaget vil ikke ha direkte konsekvens for barn og unges interesser.

## **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, og utarbeidet i henhold til retningslinjer for planframstilling. Området er idag regulert til næringsvirksomhet, og arealdelen har avsatt det til virksomhetsområde. I samband med behandling av forespørselen om igangsetting av planarbeidet stilte rådmannen spørsmål om tiltaket var i tråd med prinsippene om "rett virksomhet på rett sted". Bygningsrådet gikk inn for at området kunne omreguleres.

Det har ikke framkommet vesentlige merknader til planforslaget fra berørte parter. Spørsmålet om en langsiktig forvaltning av dagens arealreserve for lager/industriområder er til en viss grad ivaretatt gjennom innspill fra forslagsstiller om å begrense andelen av bebyggelsen som kan benyttes til handel er begrenset til 50 %. Dette kan bidra til å begrense en framtidig bransjeglidning i området.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kvenildmyra 3 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 16.07.2007

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

## **Vedlegg:**

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 21.02.07

## **Trondheim kommune**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Saksvedlegg 2:              | Reguleringsbestemmelser, datert 04.07.07 |
| Orienteringsvedlegg 1:      | Oversiktskart med planomriss             |
| Orienteringsvedlegg 2:      | Kopi av merknader                        |
| Orienteringsvedlegg 3:      | Situasjonsplan, datert 21.02.07          |
| Orienteringsvedlegg 4:      | Fasader, datert 13.02.07                 |
| Utrykt orienteringsvedlegg: | kopi av saksmateriale sak PLN 927/07     |