



Sandmoen/Kvenildsskogen 10 & 12 PLANINITIATIV

Dato: 17.12.2019



Innhold

Innhold	2
1. Formålet med planen	3
2. Planområdet og virkninger utenfor planområdet	3
2.1. Planområde	3
2.2. Virkninger utenfor planområdet	4
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
6. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	5
7. Forhold til gjeldende planer	5
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	5
9. Risiko og sårbarhet	6
10. Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	6
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning	6
12. Konsekvensutredninger	6

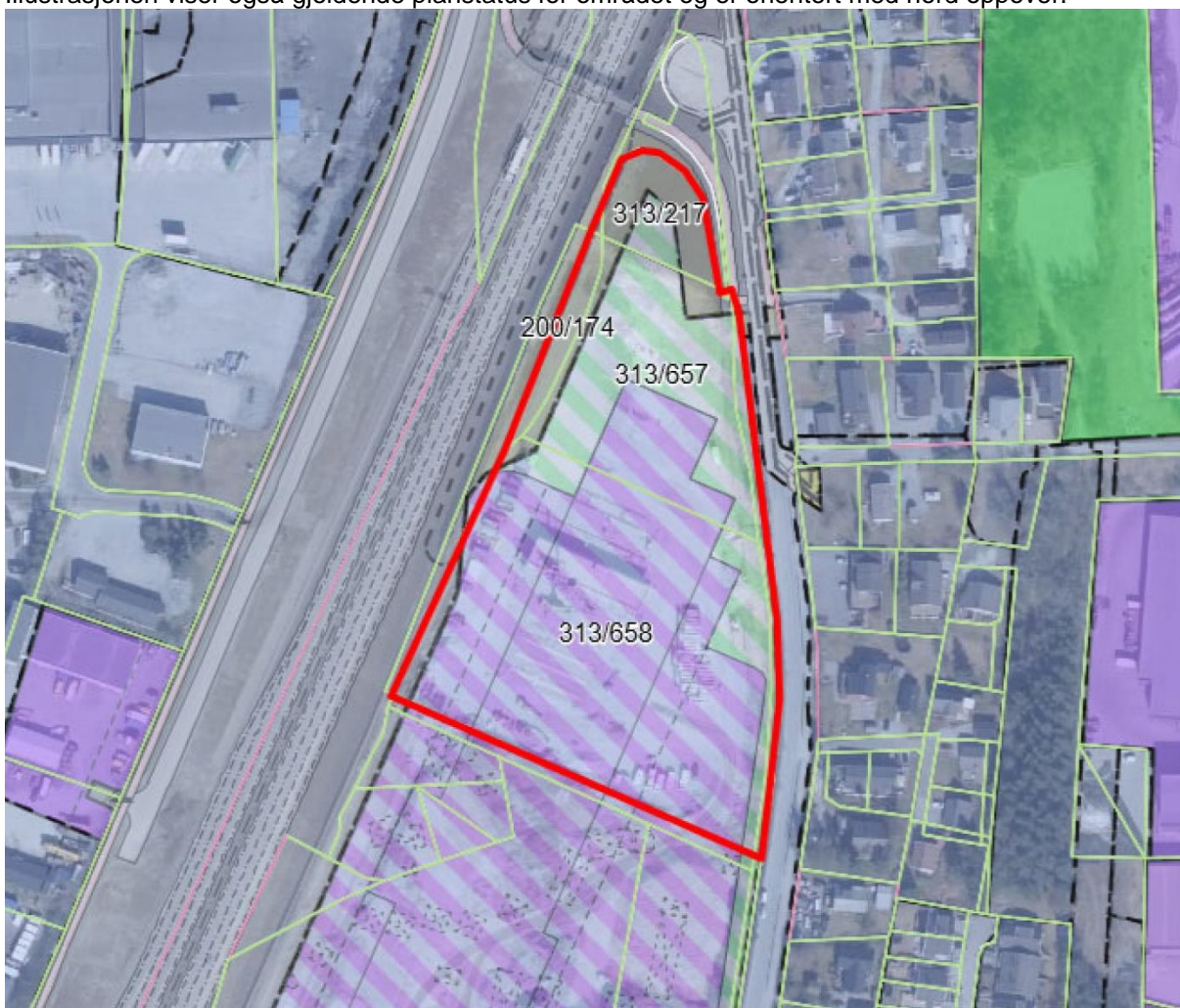
1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å rydde opp i feil og uklarheter i Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38 og å legge til rette for etablering av to industribygg med tilhørende infrastruktur.

2. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

2.1. Planområde

Planområdet er den nordligste delen av gjeldende detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38 og omfatter i hovedsak eiendommene gnr/bnr. 313/657 og 658 (Kvenildsskogen 12 og 10). For å skape en helhetlig erstatning for gjeldende plan i området, tas eiendommene gnr/bnr. 200/174 og 313/217 med i planområdet. Planområdet vises med rød strek på ortofotoet under. Illustrasjonen viser også gjeldende planstatus for området og er orientert med nord oppover.



Mot vest grenser planområdet til E6. I nord grenser planområdet mot nylig etablert gangvei til planskilt overgang over E6. Sandmovegen grenser mot planområdets østre side mens mot sør grenser planområdet mot et ubebyggt areal regulert for industri/næring.

Eiendommene gnr/bnr. 313/657 og 658 er bebyggt med hvert sitt industribygg. Disse er oppført på bakgrunn av dispensasjoner gitt i byggesakene. Kvenildsskogen 12 har Dekkmann som leietaker, mens Team Verksted med flere er leietaker i Kvenildsskogen 10.

2.2. Virkninger utenfor planområdet

Gjeldende reguleringsplan for området, Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38, er skreddersydd for etablering av byggeverhuset Bauhaus og ble vedtatt i 2012. Før dette var det campingplass på området.

Like øst for Sandmovegen ligger det et boligområde med småhusbebyggelse. Øvrig bebyggelse i området er industri- og næringsbebyggelse. Det er i hovedsak boligområdet som berøres av planinitiativet i form av endret bruk i forhold til forventningene.

Virkingen for boligområdet er at eiendommen som var tiltenkt Bauhaus med et bygg på ca. 20 000 m² heller utvikles ved etablering av flere mindre bygninger. Dette medfører en mer «luftig» bebyggelsesstruktur, en mer menneskelig bygningskala, men også en annen bruk enn opprinnelig tiltenkt.

Den nye bebyggelsens utforming medfører behov for justering av formålsgrensene mellom bygge- og grøntformål. Dette medfører at planlagt grøntstruktur mot Sandmovegen endrer formen og reduseres noe i forhold til gjeldende reguleringsplan. Også mot det regulerte friområdet nord for Kvenildsskogen 12 reduseres grøntarealet til en buffer på om lag 7 meters bredde.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Planinitiativet er tenkt å legge til rette for etablering av de to allerede oppførte bygningene på eiendommene gnr/bnr. 313/657 og 658. Rammesøknadstegninger for byggene finnes i vedlegg 1-2.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Byggene har maks byggehøyde på kote 165,2 i tråd med gjeldende reguleringsplan. De er brutt ned i flere mindre volumer. Illustrasjonen under viser perspektivskisser av byggene sett fra øst. Illustrasjonene er fra rammesøknad.



5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet er en del av et allerede planlagt nærings-/industriområde. Nærheten til hovedveien E6 og plasseringen på Sandmoen sammen med andre foretak av samme type drift gjør området godt egnet for den planlagte funksjon. Planlagt drift er bilbasert og den korte avstanden til hovedveien E6 gjør at lokasjonen kan ses på som god i forhold til miljø. Brukere av virksomhetene har kort kjøreavstand fra hovedvegnettet.

6. VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

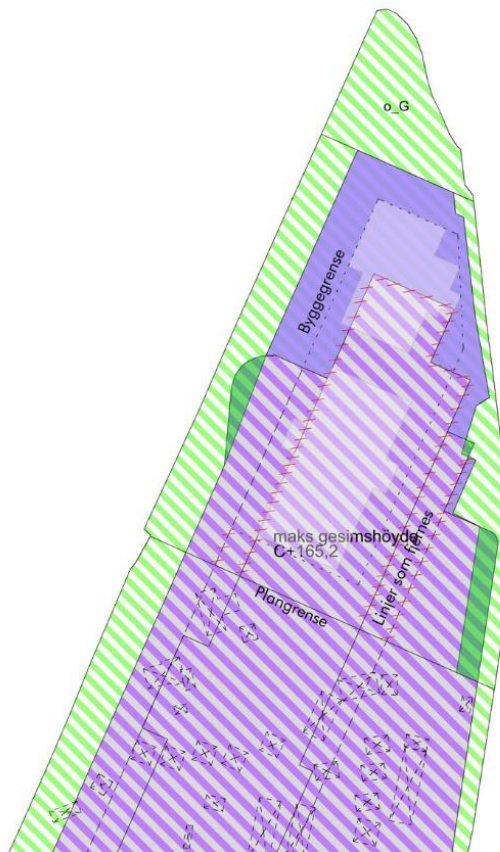
I forhold til planlagte Bauhaus-bygning, vil planlagte tiltak være i en mye mindre skala. Tiltakene er mindre og byggevolumene er brutt opp. Tiltakene anses dermed som bedre tilpasset omgivelsene, da særskilt boligbebyggelsen, enn opprinnelig planlagt tiltak. Tiltakene plasseres på samme kotehøyde som opprinnelig planlagt bebyggelse i gjeldende plan.

7. FORHOLD TIL GJELDENDE PLANER

Gjeldende plan for området er Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38 (PID r20090041), heretter kalt Bauhaus-planen. Planområdet omfatter også deler av E6, Storler – Sentervegen (PID. R20120046), heretter kalt E6-planen.

Arealformål i gjeldende planer er forretning/industri, kombinerte grøntstrukturformål, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal. I planforslaget justeres formåls grensen mellom byggeformål og grøntformål.

Byggegrensen mot E6 beholdes og forlenges i tråd med endring av formåls grense mellom bygge- og grøntformål. Også mot Sandmovegen forlenges byggegrensen i takt med endring av formåls grensene. I Bauhaus-planen er det, i tillegg til byggegrenser, linjer for planlagt bebyggelse. Disse linjene foreslås fjernet i planforslaget.



Illustrasjonen over til høyre viser plassering og utstrekning av formål i forslag til ny plan oppå gjeldende plan. Illustrasjonen viser også foreslått byggegrense og markerer linjer som fjernes med rødt. Hvite figurer viser byggenes plassering slik de er rammesøkt.

Planbestemmelsene for Bauhaus-planen endres på følgende punkter:

- **3.3 Utnyttelse og plassering**
Bestemmelsen rettes opp og knyttes til BRA i stedet for BYA. Tallene justeres slik at de er i tråd med intensjonen i Bauhausplanen som vist i illustrasjonsplanen. Det må også tas hensyn til at industri (med lavere parkeringsdekning) tillates oppført. Det vises til vedlegg 3 vedrørende kommentarer til utnyttelsesgraden i gjeldende Bauhaus-plan.
- **4.1, 6.3 og 7.1 vedrørende grønnstruktur**
Spesifisere i bestemmelsene at planlegging og opparbeidelse av grønnstruktur tilknyttet de enkelte byggeområdene kreves, ikke at alt av grønnstruktur i hele området må planlegges og etableres samtidig.

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Intensjonen ved planinitiativet er å utarbeide en plan som er tilpasset allerede gitte dispensasjoner i byggesak. Temaene er dermed tidligere belyst i nabovarsel. Av offentlige instanser er Statens vegvesen nabo og dermed varslet. De har ikke kommet med innspill i saken. Ut over det er det beboerne i boligområdet øst for Sandmovegen som berøres.

9. RISIKO OG SÅRBARHET

Bauhaus-planen med tilhørende ROS-analyse ble vedtatt i 2012. ROS-analysen avdekker ingen områder med stor risiko med hensyn til samfunnssikkerhet. Av de tema som er vurdert, anses følgende som aktuelle for en ny vurdering i dag:

- **Støy**

Støyvurderingen som ble utarbeidet til reguleringsplanen viser at de fleste boligene langs Sandmovegen ligger helt eller delvis inne i gul støysone. Støybildet i området er endret etter at Bauhaus-planen ble vedtatt som følge av E6-utbyggingen. Støykart utarbeidet i forbindelse med E6-reguleringen viser at nesten ingen av boligene langs Sandmovegen ligger i gul sone lenger. Vi har fått opplyst fra prosjektleder for E6-utbyggingen hos Statens vegvesen at det er etablert støyskjerm langs hele «Bauhaus-tomta» som kompenserende tiltak for at det ikke lenger er aktuelt å etablere Bauhaus her. Det er ikke utarbeidet nytt støysonekart med denne løsningen, men resultatet antas å være tilsvarende allerede utredet alternativ.

I forbindelse med byggesøknaden er det utarbeidet støykartlegging for Team Verksted. Denne viser at tiltaket ikke vil medføre nærliggende boliger i støysone. Dekkmann er et mindre verksted enn Team Verksted der det kun foregår dekkskift. Man har ikke sett behov for utarbeidelse av støykartlegging for denne drifta.

10. OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Standard varslingsprosedyre ved plansaker, muligens med utvidet varsling av naboer som følge av stort engasjement i byggesakene. Dette kan diskuteres.

11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

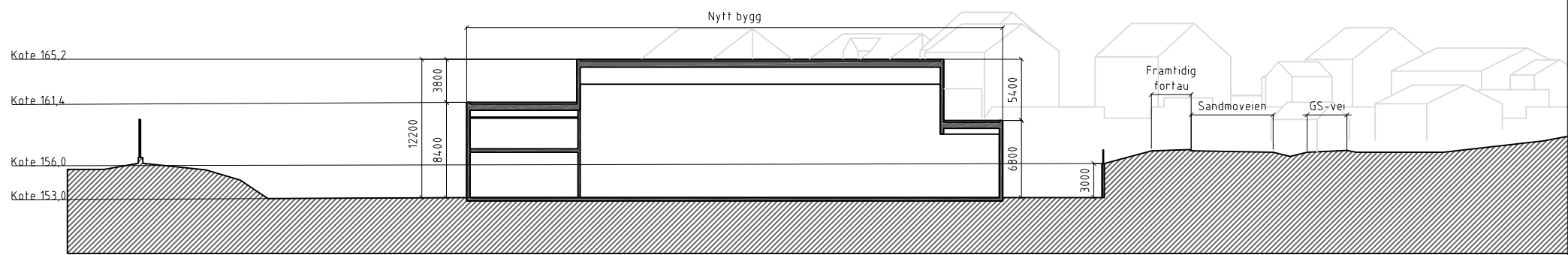
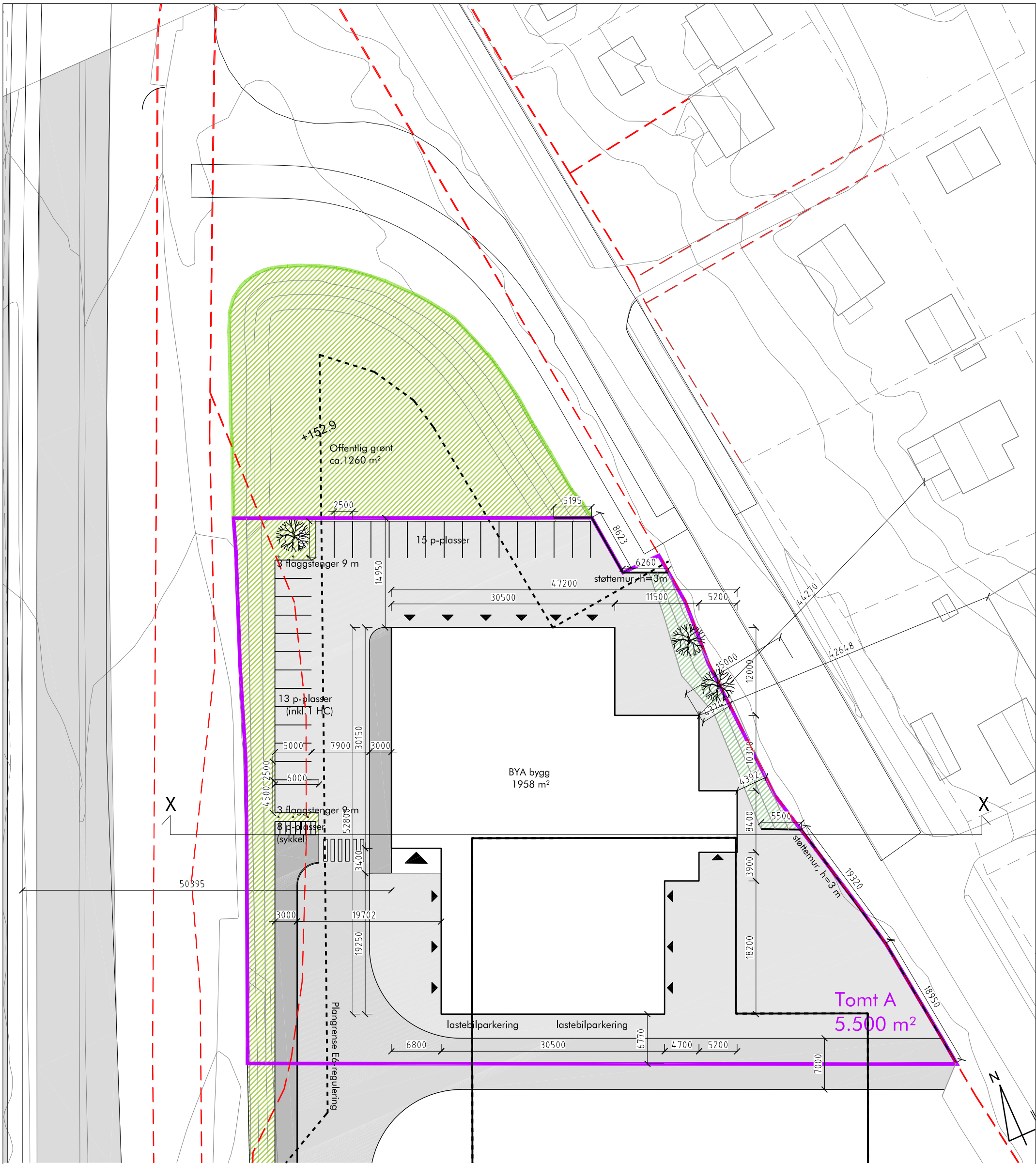
Standard prosedyrer for medvirkning gjennom varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn.

12. KONSEKVENsutredninger

Det er gjort en foreløpig vurdering av planforslaget i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Tiltak i tråd med planforslaget omfattes ikke av forskriftens § 6 eller 7. Planlagt tiltak er nevnt i forskriftens vedlegg II, punkt 11j, og skal iht. forskriftens § 8 vurderes iht. forskriftens § 10. Det vurderes at planforslaget ikke vil ha vesentlige virkninger iht. § 10 og planen skal dermed ikke konsekvensutredes.

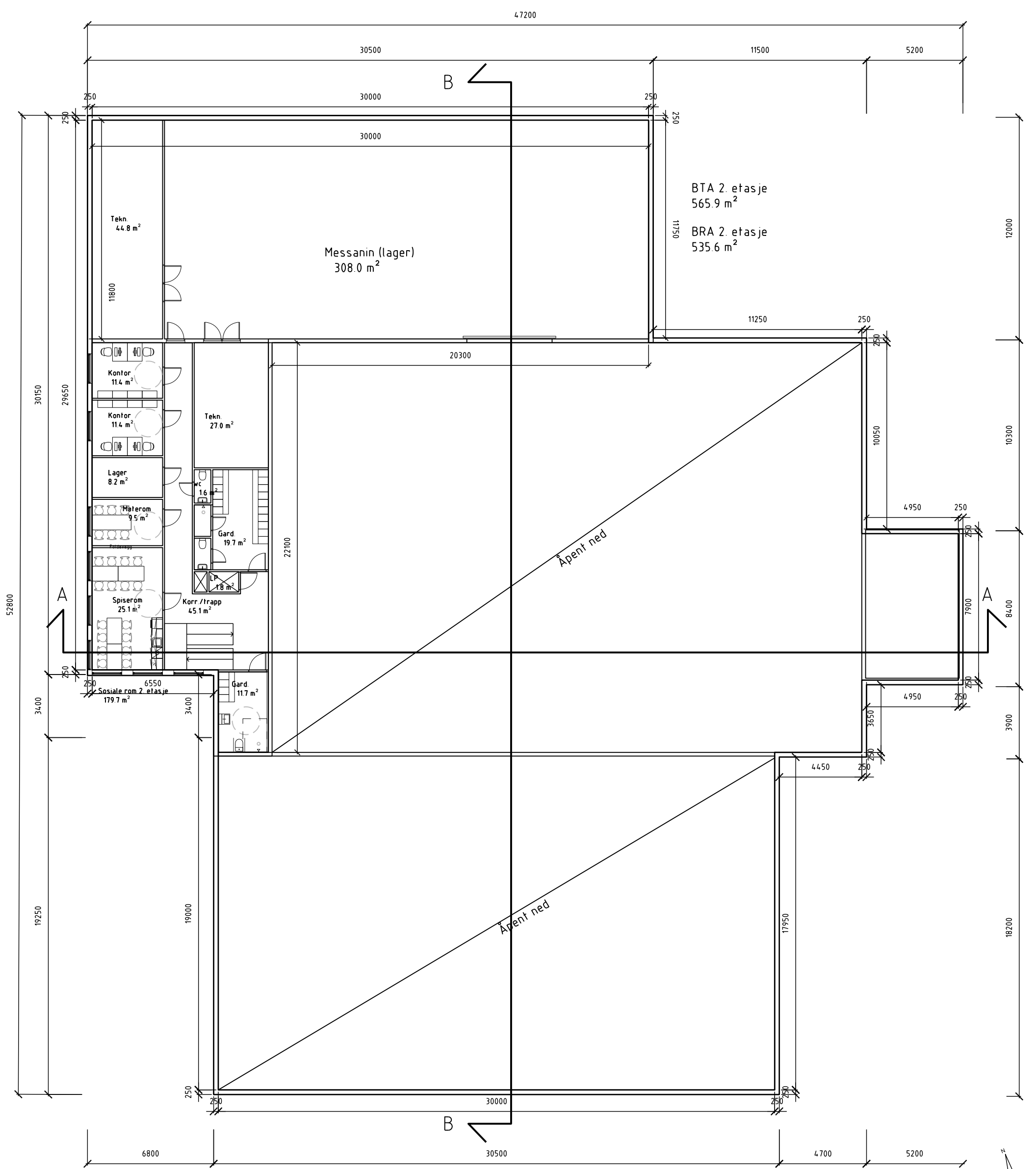
13. VEDLEGG

- 1 Rammesøknadstegninger Dekkmann
- 2 Rammesøknadstegninger Team Verksted
- 3 Notat – Utnyttelsesgrad i Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38
- 4 Støykart E6-reguleringen
- 5 Støykart Team Verksted

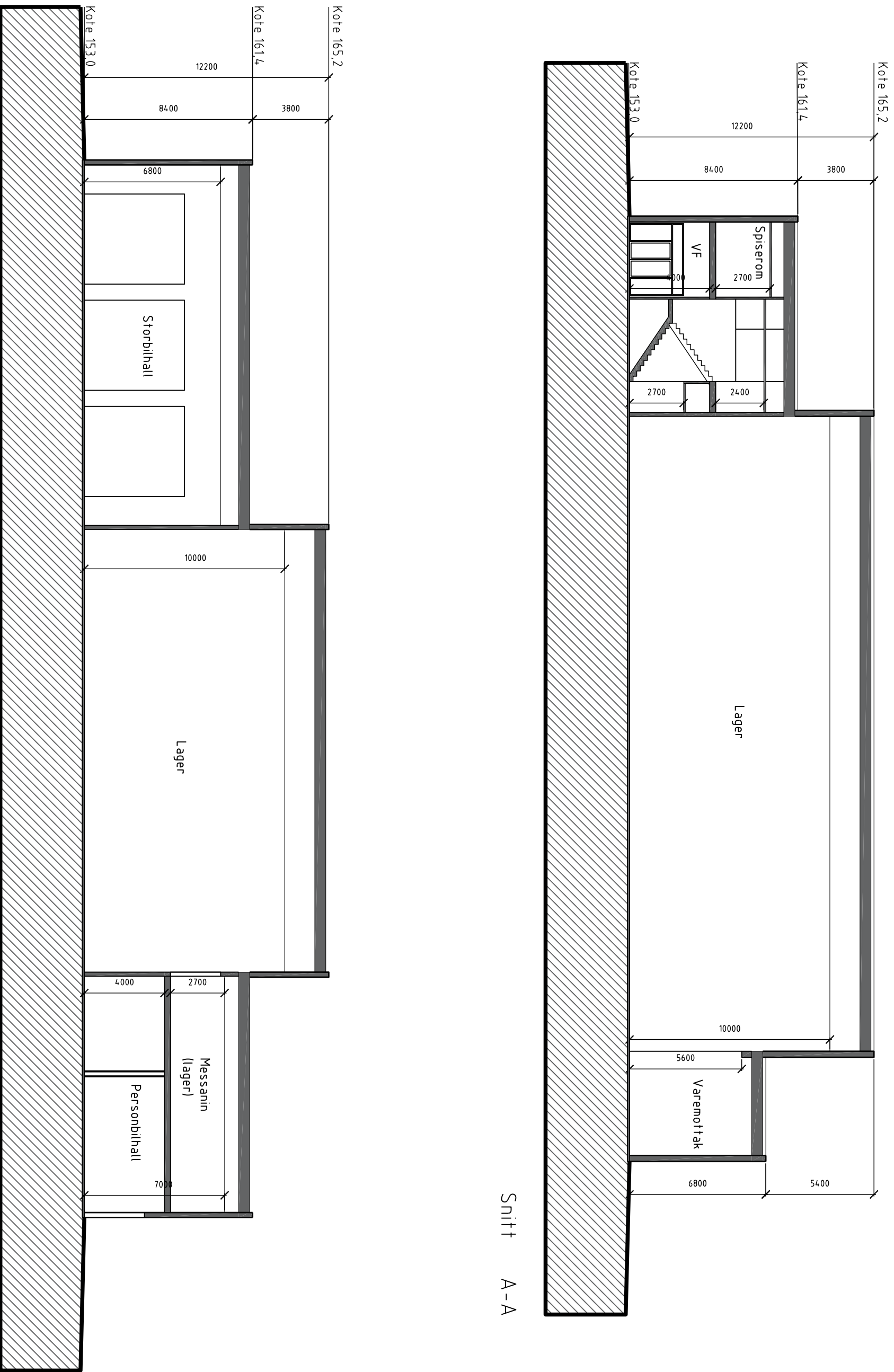


Situasjonssnitt X-X
M = 1500

ARC U e h a r c i t e r c t e	www.arcarkitekter.no vestre kanalkaj 20 7010 Rammesøknad 173 99 12 20 173 52 36 56	17641 prosjektnr.	Sandmoen - Dekkmann prosjekt	Sandmoen Holding AS byggherre	Rammesøknad status	Situasjonsplan tegning viser	DM A10-1.dwg filnavn	1:500 målestokk	TM kontr.	19.09.1018 dato	A101 tegningsnr.	revisjon revisjonsnr.	revisjonen gjelder	revisjonsdato
		17641	Sandmoen - Dekkmann	Sandmoen Holding AS	Rammesøknad	Situasjonsplan	DM A10-1.dwg	1:500	TM	19.09.1018	A101	revisjon	revisjonen gjelder	revisjonsdato



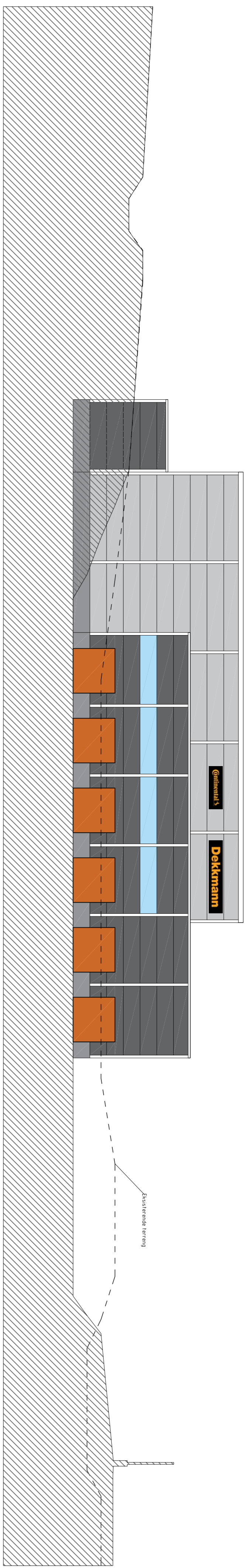
<p>ARC Arkitekt</p>	<p>prosjekt Sandmoen - Dekkmann</p>	<p>tegning viser Plan 2. etasje</p>	<p>tegningssnr. A202</p>	<p>revisjon</p>	<p>revisjonen gjelder</p>	<p>revisjonsdato</p>
	<p>byggherre Sandmoen Holding AS</p>	<p>status Rammesøknad</p>	<p>filnavn DM_A20-2-.dwg</p>	<p>dato 19.09.2018</p>	<p>tegnr. TM</p>	<p>kontnr. -</p>
<p>17641</p>	<p>arc arkitekter as vestre kanalkai 20 7010 trondheim 173 99 12 20 173 52 36 96 www.arcarkitekter.no</p>	<p>tegningssnr. 17641</p>	<p>rev. -</p>	<p>revisjonssnr. -</p>	<p>revisjonsdato -</p>	<p>revisjonsdato -</p>



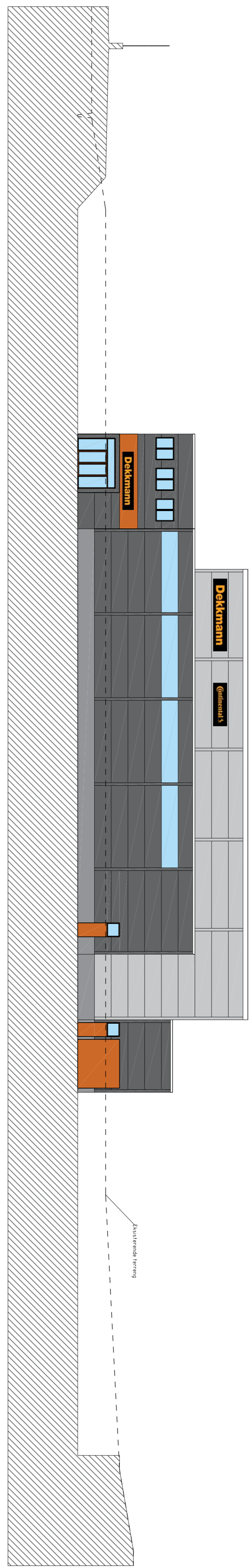
Snitt A-A

Snitt B-B

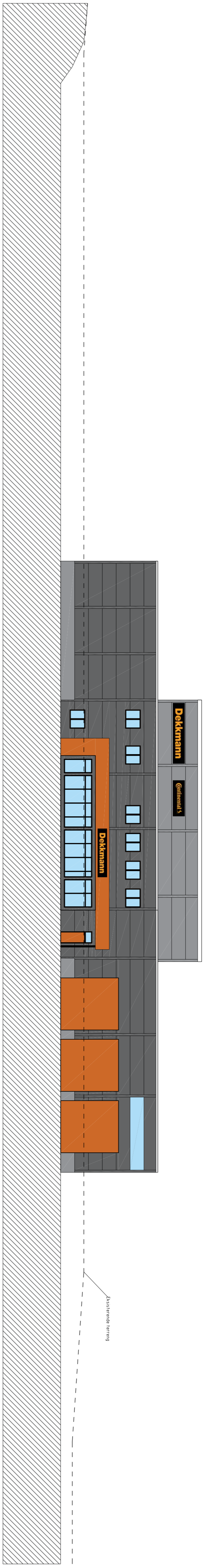
revisjon	revisjonen gjelder	revisjonsdato	
tegningsnr.	A301		
rev.	-		
dato	19.09.2018		
tegn.	TM		
kontr.			
mail	1:200 (A3)		
filnavn	DM_A30-1.dwg		
tegning viser	Snitt A og B	status	Rammesøknad
prosjekt	Sandmoen - Dekkmann	byggherre	Sandmoen Holding AS
prosjektnr.	17641		
arc arkitekter as vestre kanalkai 20 7010 trondheim 173 99 12 20 173 52 36 96 www.arcarkitekter.no			
a r c h i t c u e r e			



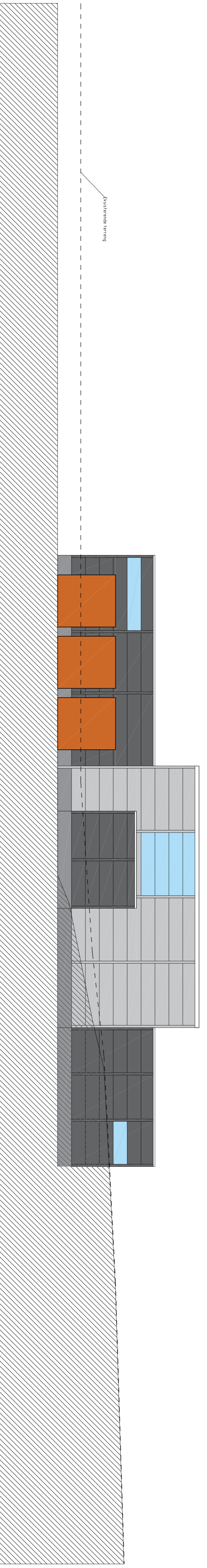
Fasade nord



Fasade sør



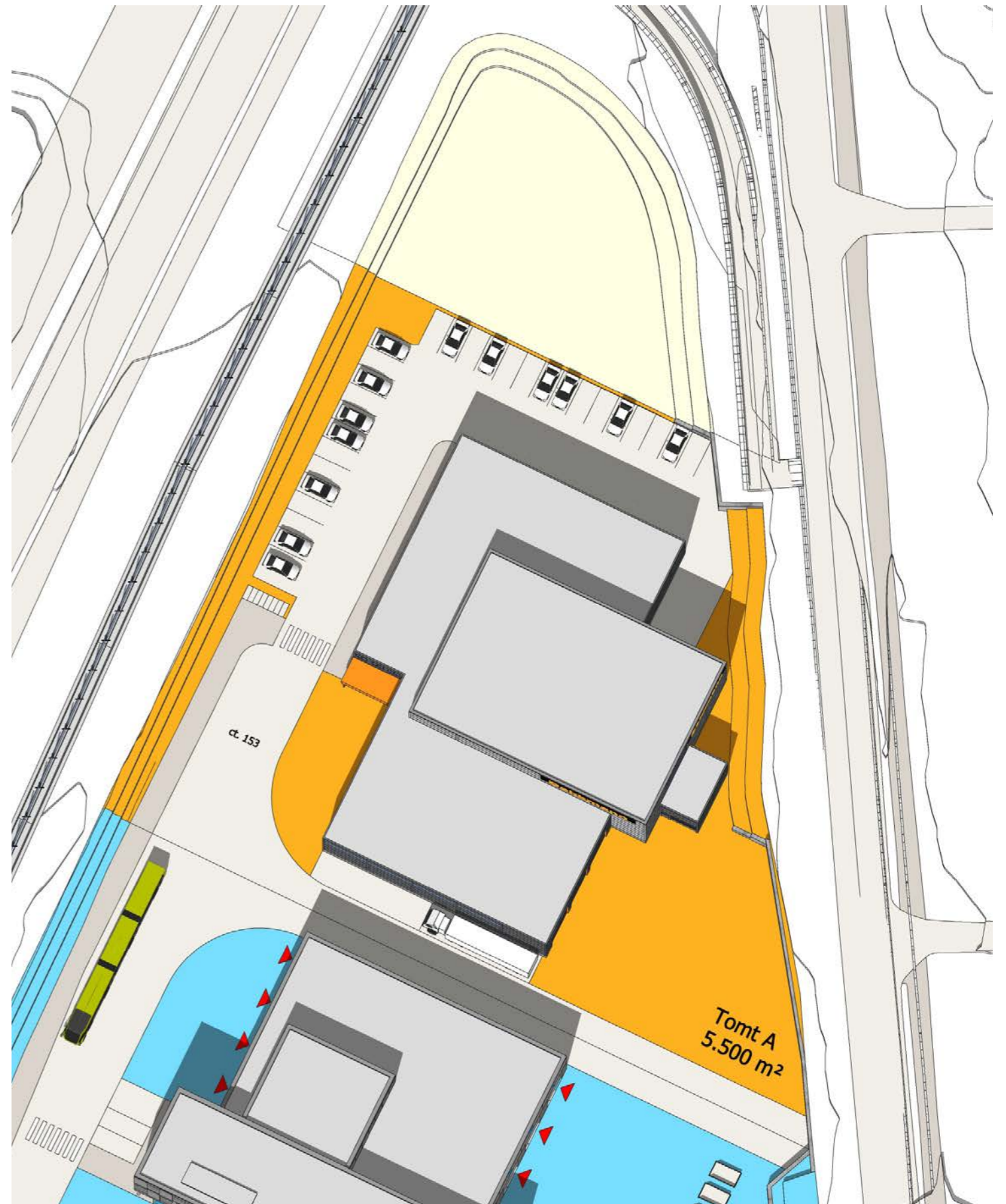
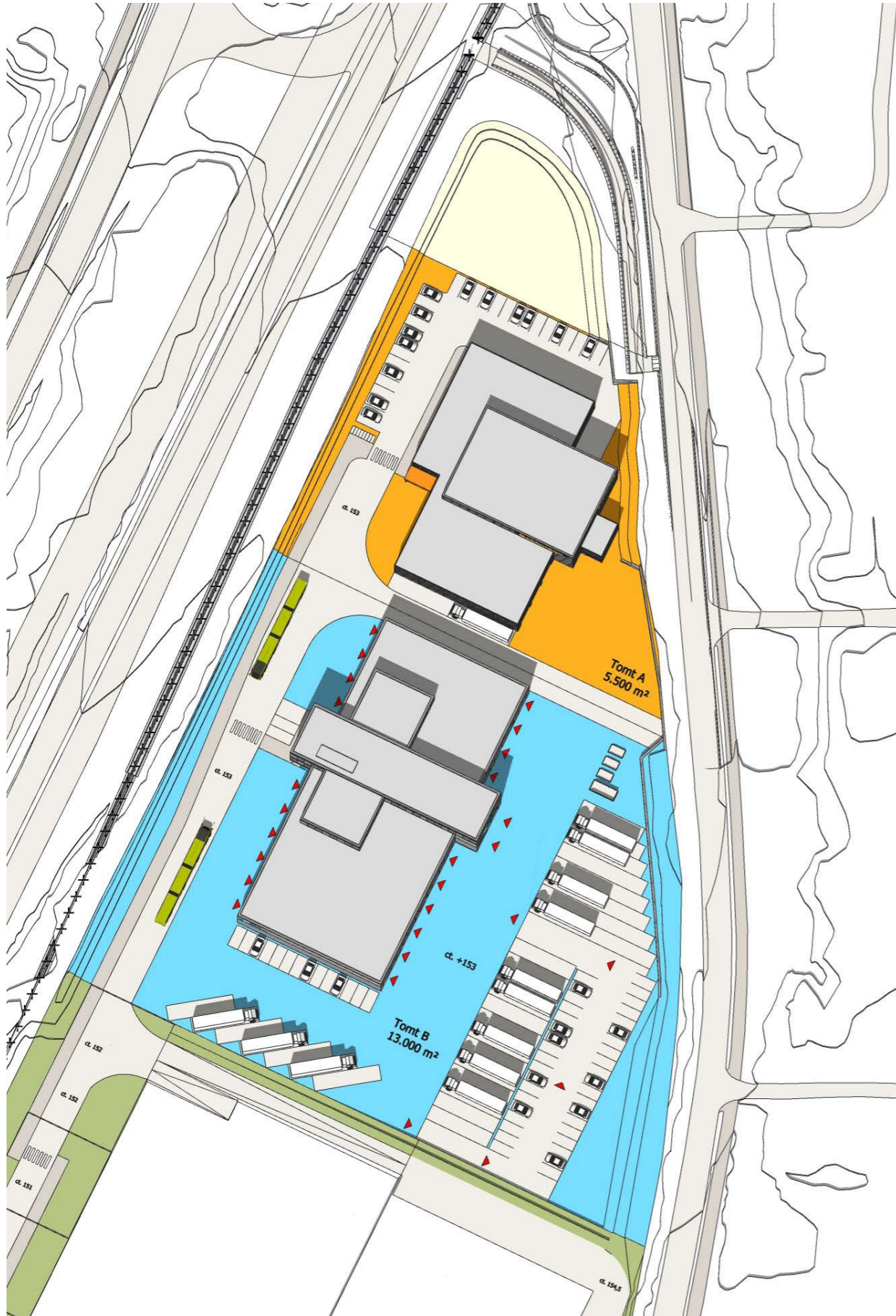
Fasade vest



Fasade øst

rev./dato	
revisjon	
revisjonen gjelder	
prosjekt	A401
rev.	
skrevet	16.08.2018
tegner	T.M.
kontrollert	
skala	1:200 (A1)
blomst	DM

tegnings tittel	Samletegning fasader
prosjekt	Sandmoen - Dekkmann
bygherre	Sandmoen holding AS
prosjekt nr.	17641





Sandmoen Dekkmann
Prosjektnr. 17640

Perspektiv

06. juli 2018

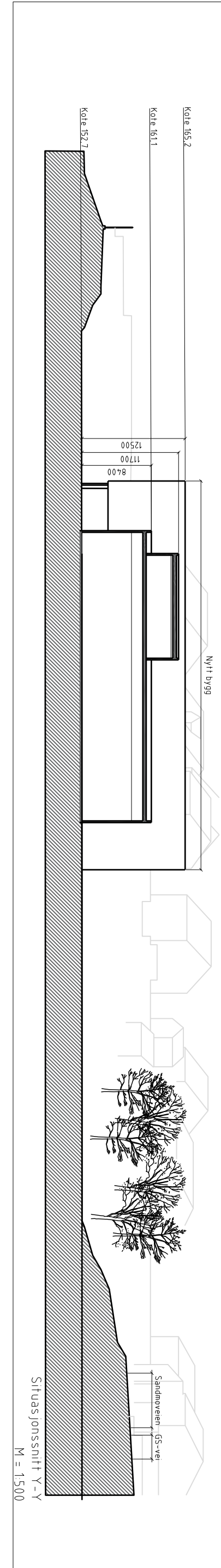
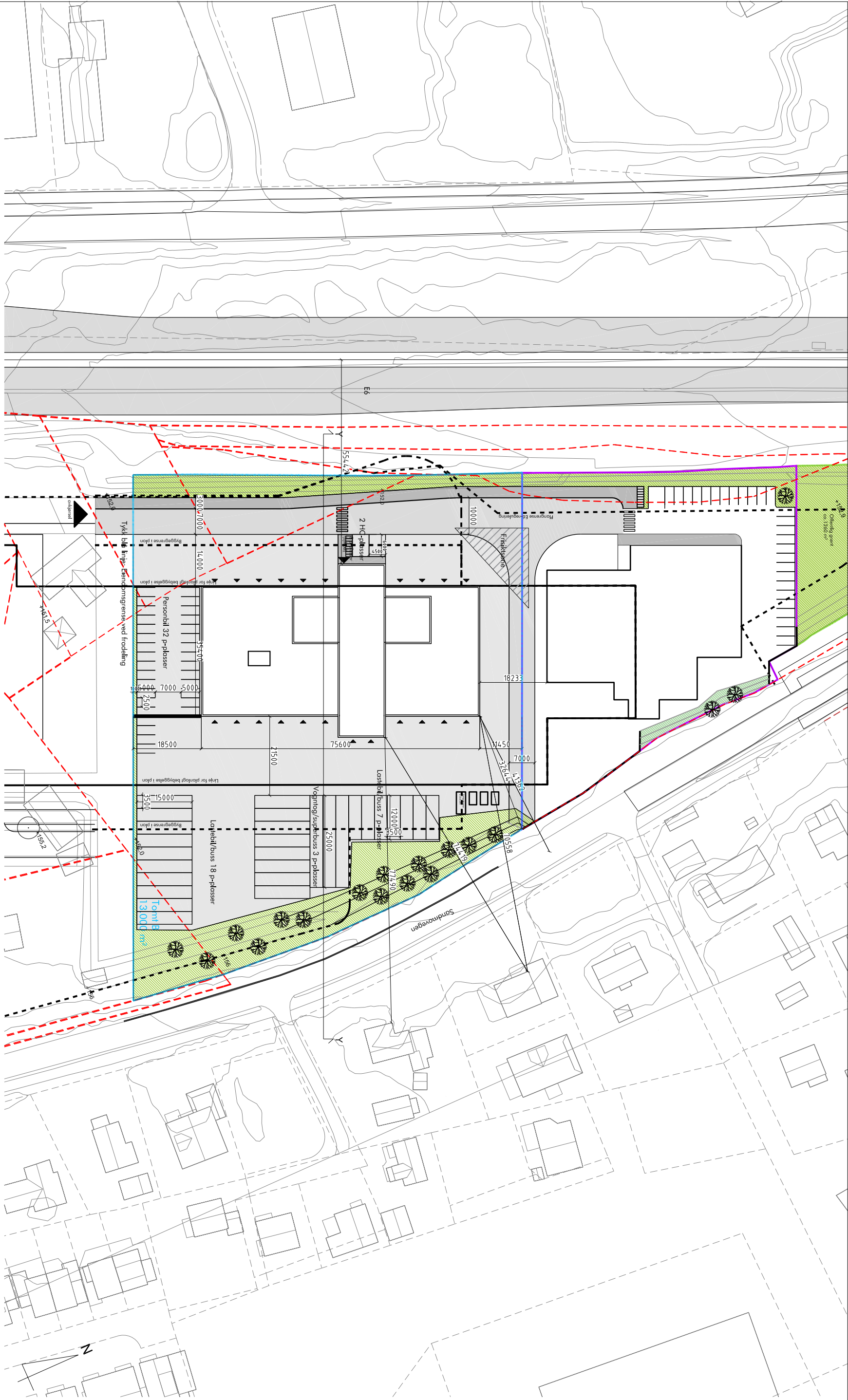
a r c
h i t
e c t
u r e





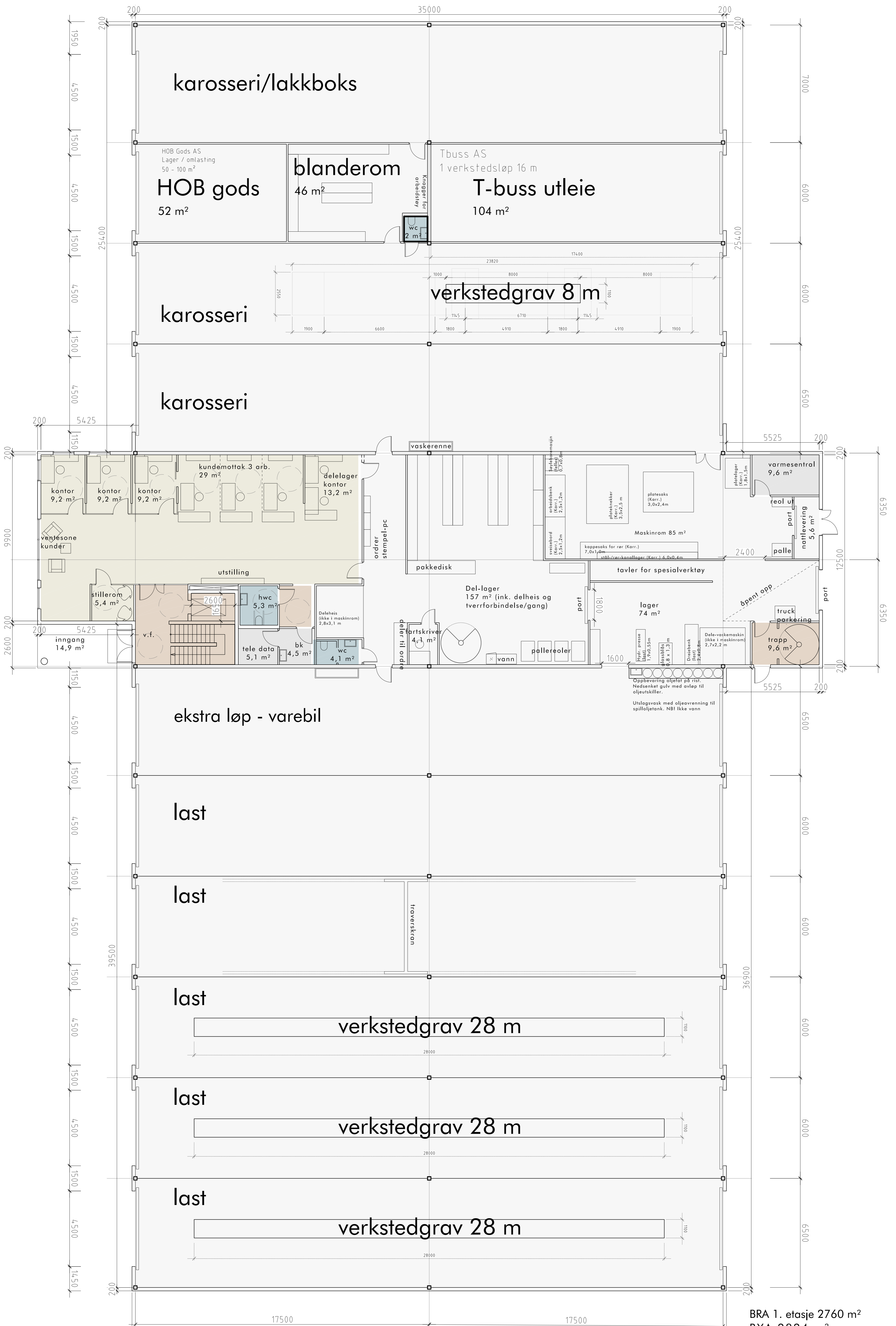






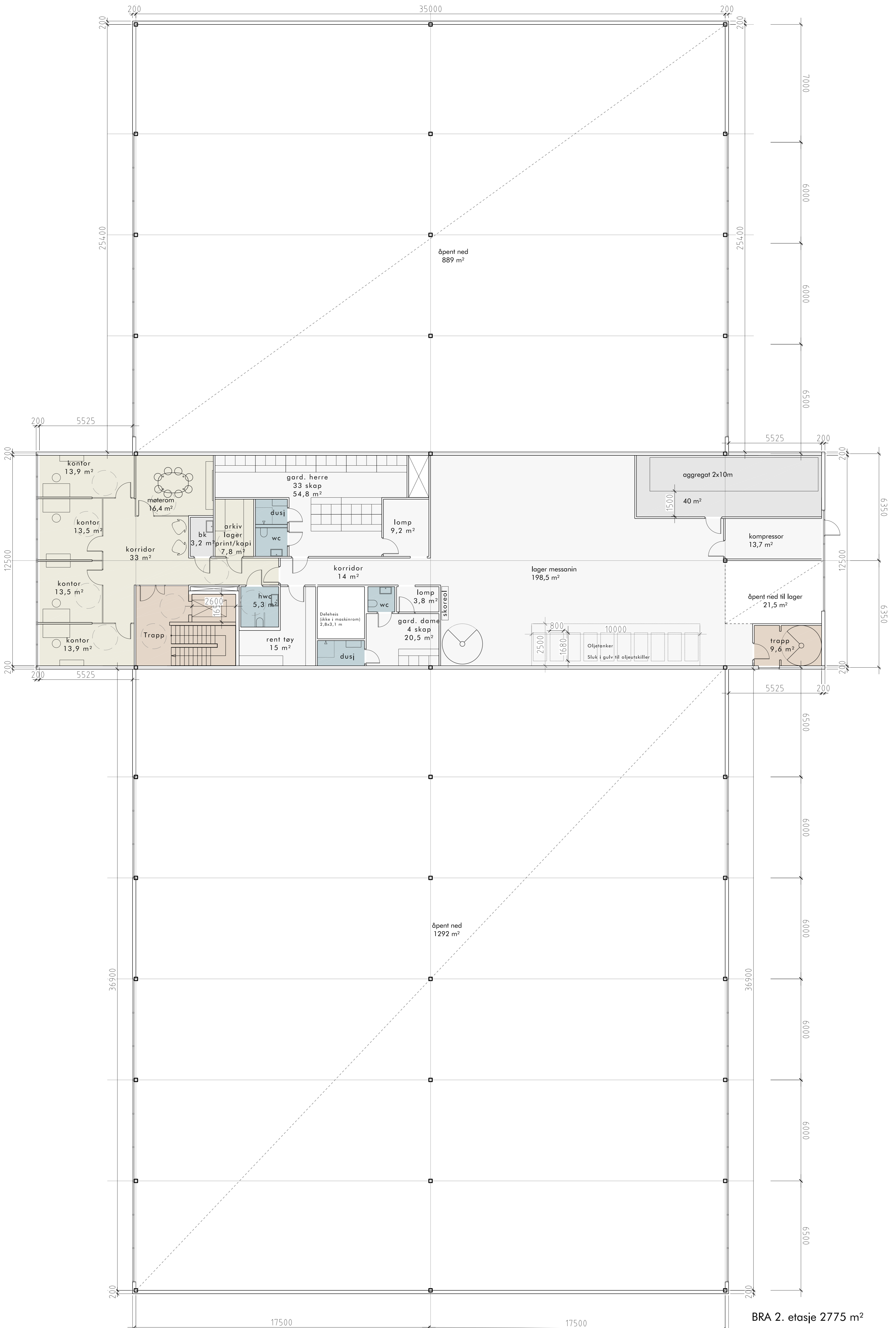
Situasjonssnitt Y-Y
M = 1:500

ARC arkitekt U e h e r c i t e t e	www.arcarkitekter.no vestre kanalkatt 20 7010 Kordheim 1 73 99 12 20 1 73 52 38 56	prosjekt Sandmoen - Team Verksted byggherre Sandmoen Næringsbygg AS	tegning viser Situasjonsplan og -snitt status Rammesøknad	filnavn TV_A10-1.dwg måll 1:1000	kontr. - tegn. TM dato 08.10.2018	rev. - tegningsnr. A101	revisjon revisjonen gjelder	revisjonsdato
---	--	--	--	--	--	---	--------------------------------	---------------



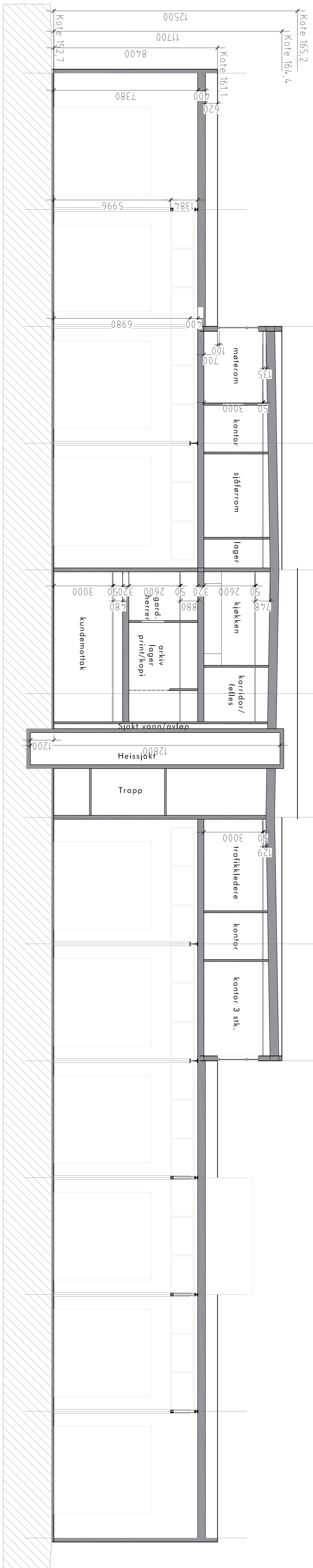
BRA 1. etasje 2760 m²
 BYA 2824 m²

U C T E R	S T R U K T U R	P R O J E K T	prosjekt	begynnelse	revisjon	revisjonen gjelder	revisjonsdato
			Sandmoen - Team Verksted	Plan 1. etasje			
U C T E R	S T R U K T U R	P R O J E K T	prosjekt nr.	17642	tegner	TM	
			byggherre	Sandmoen Næringsbygg AS	rammesøknad		
			skala	1:100 (A1)	dato	04.10.2018	
			arkitekt	RAMMESØKNAD	prosjekt	A201	
			forfatter	17.2017.dmg	revisjon		
			forfatter		revisjonen gjelder		
			forfatter		revisjonsdato		

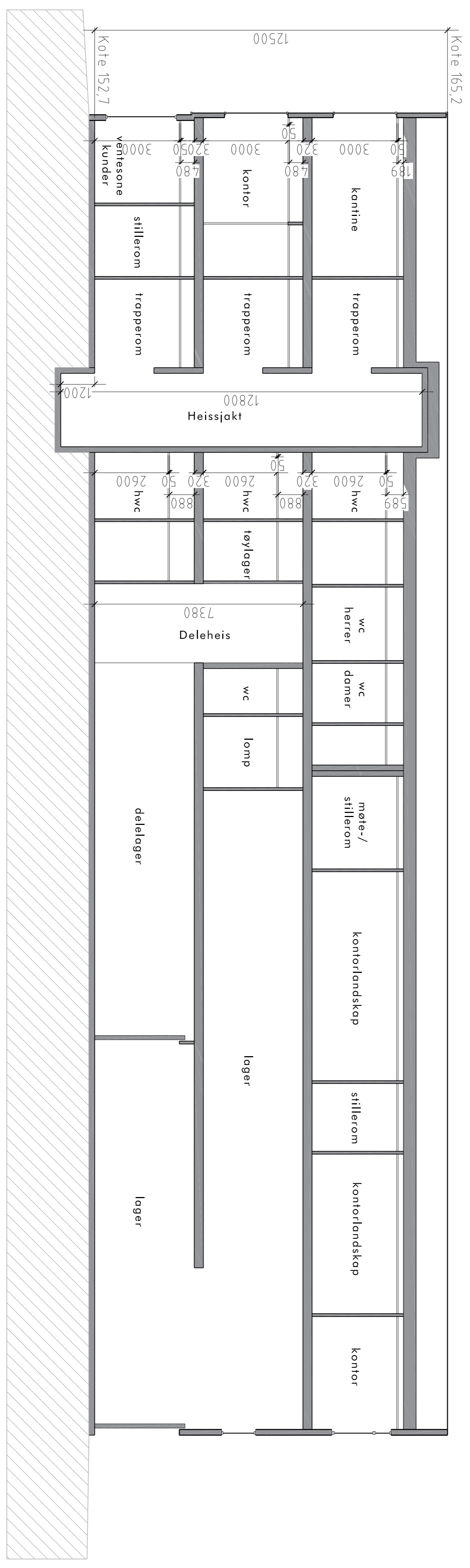


BRA 2. etasje 2775 m²

U T E R E T E R E T	prosjekt	Sandmoen - Team Verksted	tegning viser	Plan 2. etasje	revisjon	revisjonen gjelder	revisjonsdato
	prosjekt nummer	17642	prosjekt navn	Rammesøknad	status		
U T E R E T E R E T	arkitekt	Sandmoen Næringsbygg AS	arkitekt navn	Rammesøknad	skala	1:100 (A1)	dato
U T E R E T E R E T	ingeniør		ingeniør navn		prosjekt nummer	A202	
U T E R E T E R E T	teknisk tegner		teknisk tegner navn		prosjekt navn		
U T E R E T E R E T	teknisk kontrollant		teknisk kontrollant navn		prosjekt navn		
U T E R E T E R E T	ansvarlig konstruktør		ansvarlig konstruktør navn		prosjekt navn		
U T E R E T E R E T	ansvarlig konstruktør		ansvarlig konstruktør navn		prosjekt navn		



Snitt A-A



Snitt B-B

revisjonsdato	revisjon	revisjonen gjelder	tegning	status	legging viser
					Snitt

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
Sandmoen - Team Verksted	Sandmoen - Team Verksted	Sandmoen - Team Verksted	Sandmoen - Team Verksted

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
17642	17642	17642	17642

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
Sandmoen Næringsbygg AS	Sandmoen Næringsbygg AS	Sandmoen Næringsbygg AS	Sandmoen Næringsbygg AS

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
Rammesøknad	Rammesøknad	Rammesøknad	Rammesøknad

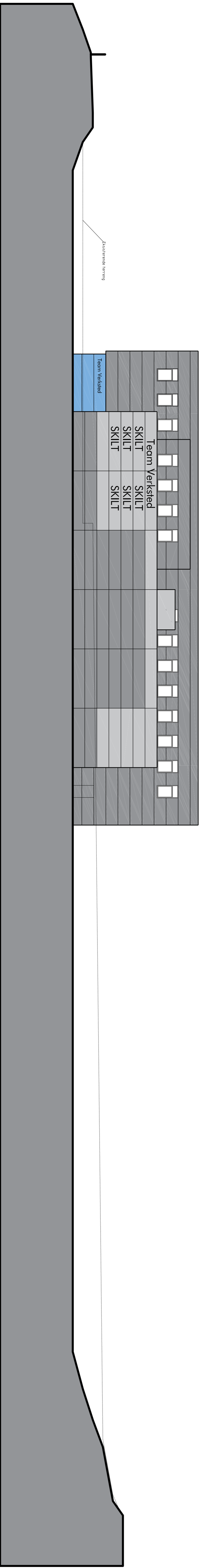
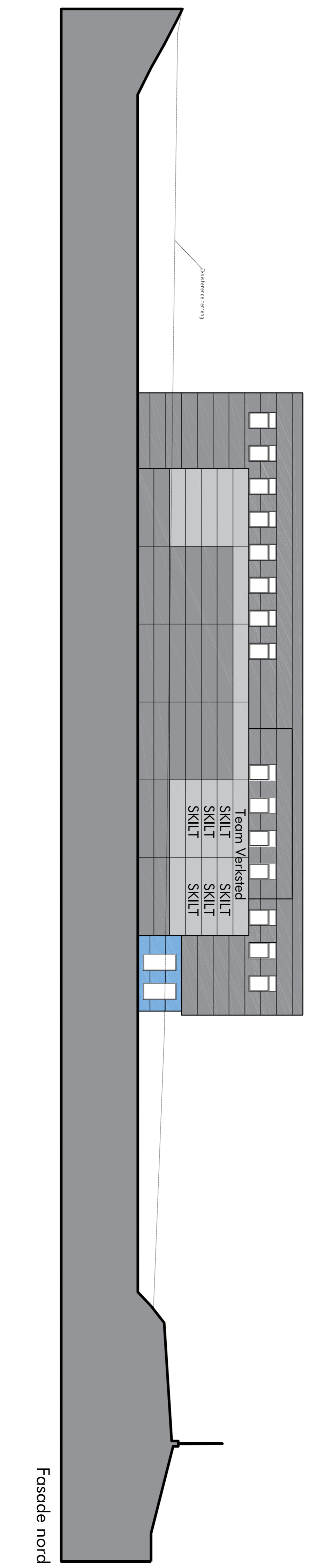
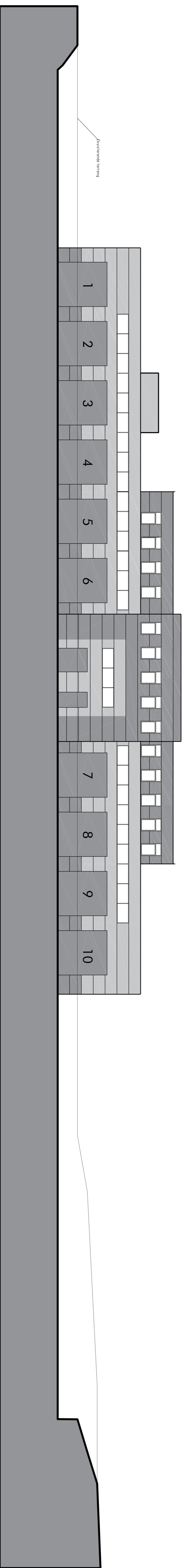
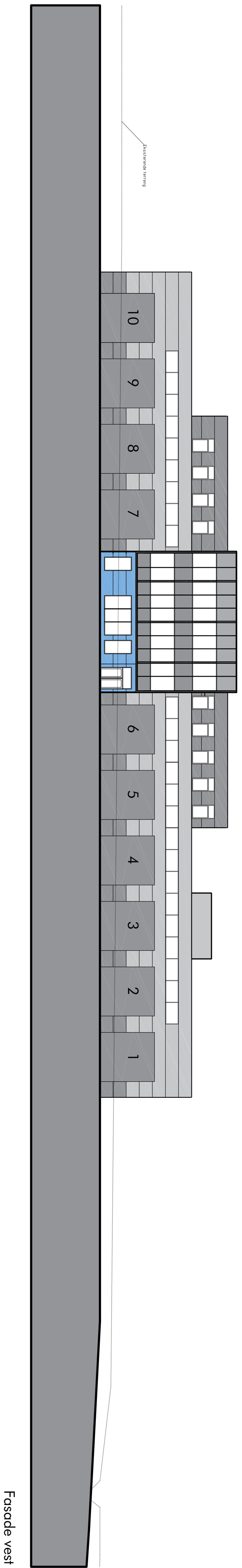
prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
A301	A301	A301	A301

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
04.10.2018	04.10.2018	04.10.2018	04.10.2018

prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
1:100 (A1)	1:100 (A1)	1:100 (A1)	1:100 (A1)

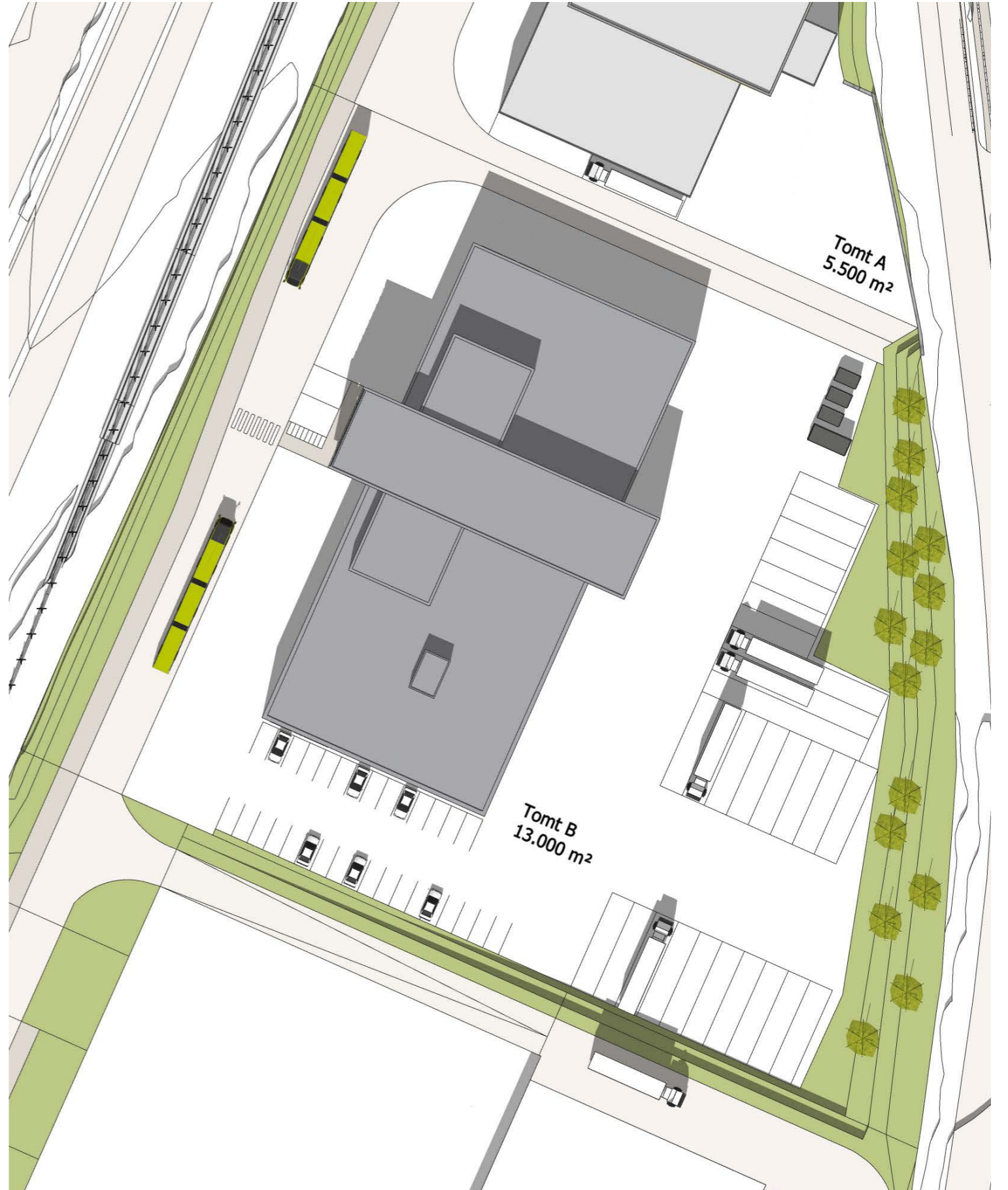
prosjekt	prosjekt	prosjekt	prosjekt
T1_201_040g	T1_201_040g	T1_201_040g	T1_201_040g

U
r
t
e
c
t
h
i
c
a



rev	dato	revisjon	revisjonen gjelder	revisjonsdato
A401	11.09.2018			

prosjekt	Sandmoen - Team Verksted	tegning viser	Samletegning fasader
prosjektleder		status	Rammesøknad
byggjerne	Sandmoen Næringsbygg AS	skala	
arkitekt		tegner	TM
arkitekt nr	17642	skala	
arkitektfirma		skala	
arkitekt		skala	
arkitekt		skala	
arkitekt		skala	
arkitekt		skala	
arkitekt		skala	



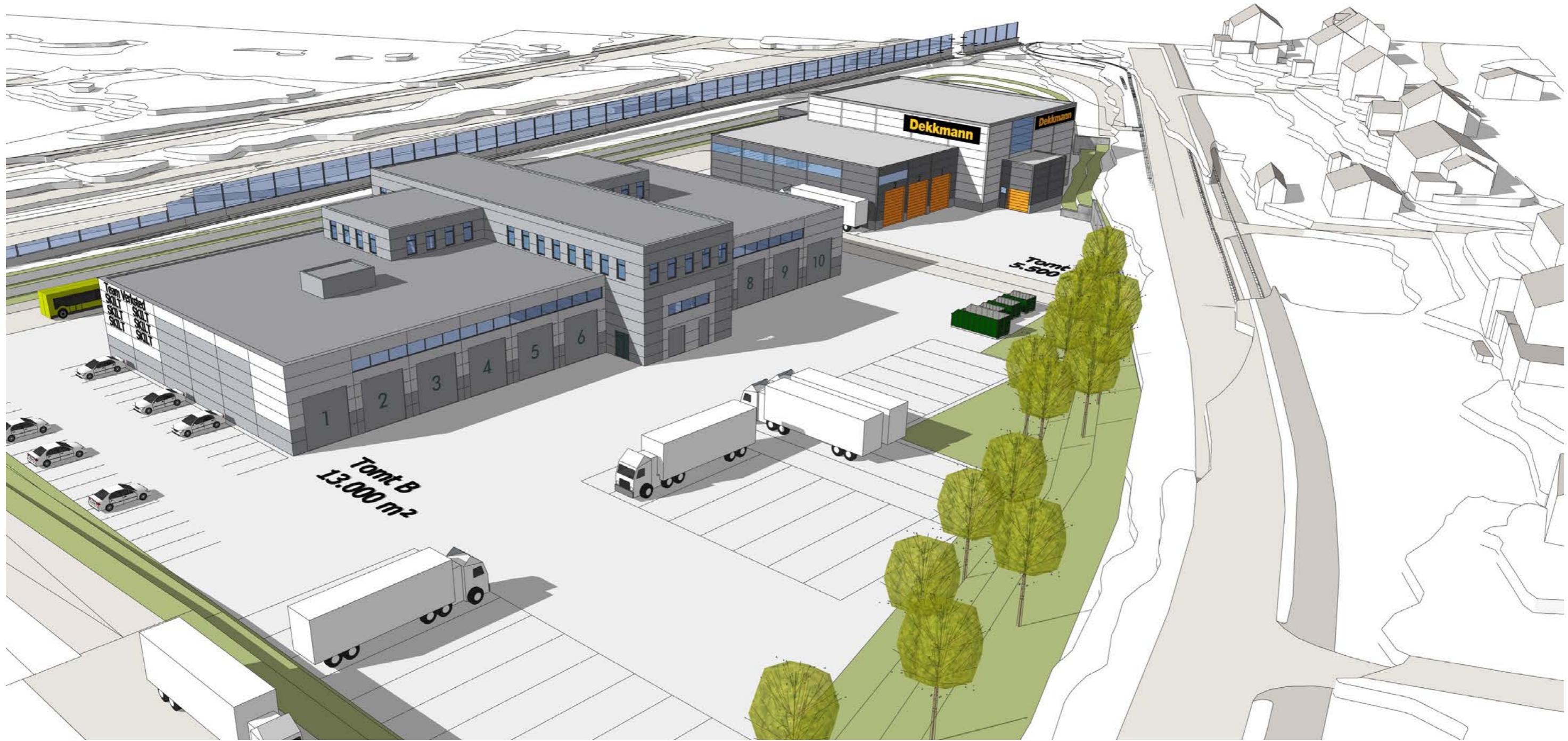












a r c
h i t
e c t
u r e

NOTAT – UTNYTTELSESGRAD I DETALJREGULERING FOR SANDMOVEGEN 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 OG 38

ARC arkitekter har jobbet med flere prosjekter innenfor planen *Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38*. I den forbindelse har vi sett at det ikke er samsvar mellom plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedrørende utnyttelsesgrad. I dette dokumentet gjør vi en oppsummering av alle steder i planmaterialet der temaet er omtalt og gjennomfører flere ulike regnestykke for å undersøke om vår mistanke om feil ikke stemmer. Oppsummeringen viser at vi ikke kommer opp i minste krav til utnyttelsesgrad i planbestemmelsene ved utregning av utnyttelsesgrad i tråd med gjeldende lover og regler.

Under følger utklipp fra plandokumentene før vi gjennomfører utregning og konkluderer.

UTKLIPP FRA PLANDOKUMENTENE

Planbestemmelsene kap. 3.3:

Utnyttelsen innenfor planområdet skal minimum være 42 000 m² BYA og maksimum 52 000 m² BYA. I utnyttelsesgraden regnes bebyggelsen og parkering på terreng. Areal under terreng skal ikke regnes med.

Planbeskrivelsens kap. 1:

Hensikten med planen er å legge området til rette for forretninger med plasskrevende varer som trelast, byggevarer, lager og tilhørende kontor, samt en videreføring av eksisterende dagligvarehandel. NHP as har inngått en intensjonsavtale med Bauhaus as som ønsker å etablere et byggevarerhus med bruksareal på ca. 22.000 m² på en etasje. I tillegg planlegges bygg for Bunnpris, som flyttes fra eksisterende bygg på tomten i dag. Maksimalt utbygget rommer planen et bebygd areal på 30 000m² BYA.

Planbeskrivelsens kap. 5.5 (planforslagets forhold til kommuneplanens arealdel):

Planforslaget avviker fra 2.4.8 og 2.5.5 med hensyn til utnyttelse.

BYA er foreslått til 60%. Dette er beregnet ut ifra et tomteareal på 83,8 dekar . For beregning av grad av utnyttning legges BYA til grunn for tomteutnyttelse. I kommuneplanens arealdel pkt 2.4.8 legges det til grunn et nivå på tomteutnyttelse varierende fra 120%-140% samlet bruksareal og parkeringsareal. I dette tilfelle er tomteutnyttelse med bakgrunn i Bebygd areal - BYA være det mest hensiktsmessige da bygningsvolumenes høyder er bestemt ut ifra krav til fri høyde i plan 1. Alle analyser for trafikk og handel er basert på dette forhold

I reguleringsbestemmelsene foreslås det at for en høy lager og forretningsetasje regnes BRA kun en gang . Sammen med bakkeparkering og P-kjeller vil en tradisjonell TU- utregning baseres på totalt ca. 50.000 m² BRA på 83.800 m² planområde. Ligge på ca. 60%

(Regnes BRA som angitt i TEK kapittel 5, skal tredoble etasjehøyder regnes inn i BRA. TU vil da ligge over 120%, men dette blir lite relevant for denne type bebyggelse)

Dette er en lavere tetthet en kommuneplanens arealdel har som mål. Fylkeskommunen har i innspill også kommentert at de kunne ønske seg en større tetthet. Utnyttelsen ligger på nivå med nærliggende næringseiendommer som er benyttet til lager/industri.

Fordi det ligger et etablert boligområde som nærmeste nabo er det problematisk å øke tettheten uten at dette går ut over boligbebyggelsen. En høyere tetthet vil sannsynligvis være mulig å gjennomføre i fremtiden, ved en eventuell transformering av et større område som også inkluderer boliger.

Planbeskrivelsens kap. 9

Plandata

Arealbruksformål i planen	Formål: Forretning/ industri Som vist i illustrasjonsplan	Forretning/ industri Hvis maksimal utnyttelse iht bestemmelser	Formål: Grøntområde
Planområdets størrelse 83. 826 m2			
Parkering og intern adkomstveg	16.186	12.346	-
Fotgjengerareal, sykkelparkering, gangveier	6.678,5	6.678,5	-
Bebygd areal	26.360	30.000	-
Areal for vareleveranser, ansatteparkering mm	7.794	7.794	-
Grøntområde, buffer mot E6	-	-	14.350
Grøntområde, visuelt ikke egnet for opphold/lek	1163,5	1163,5	1.250
Grøntområde, egnet for opphold/lek	-	-	10.046
Sum formål	58 182 m²	58 182 m²	25 644 m²

Grad av utnyttning, TEK§5.2/5.7

Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av utnyttning.

TEK§5.4 Bruksareal for alle måleverdige plan (inkl parkering) inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene. For denne planen er det foreslått i reguleringsbestemmelser at for høye etasjer med kun et plan skal BRA kun regnes for dette ene planet. Alle analyser for trafikk og handel er basert på 30.000 m2 plasskrevende handel.

Utifra beregningsmåten over under vil planlagt utnyttelse gi en TU på 58% og maksimal utnyttelse gi en TU på 87%. Regnet i BYA vil en maksimal utnyttelse inkl bakkeparkering på 60% BYA være tilstrekkelig.

For å begrense bygget volum er det i medtatt en bestemmelse som begrenser fotavtrykket til bygd volum innenfor angitt byggegrense. Her skal ikke parkeringsareal inngå.

Areal på eksisterende bebyggelse som skal beholdes	0	0	_____
Planlagt bebyggelse under terreng	5.000	_____	_____
Maksimal bebyggelse under terreng	_____	30.000	_____
Planlagt bebyggelse BRA plan 1	26.360	_____	_____
Maksimal BRA plan 1	_____	30.000	_____
Tillegg for måleverdig BRA høy etasjehøyde iht TEK§5.4	0	0	Det foreslås i reguleringsbestemmelser at høye etasjer uten flere plan regnes som en etasje ved beregning av BRA
SUM BRA kun Bygg	31.160	60.000	_____
BRA parkering besøkende	16.186	12.346	_____
BRA parkering ansatte	1.000	1.000	_____
SUM BRA bygg og parkering	48.346	73.346	_____

Planlagt arealbruk

- Bebyggelse og anlegg; Forretning /industri (1812)
- Kombinerte grønnstrukturformål (3800)

I kommuneplanens arealdel er planområdet regulert til erverv. Planområdet er ca 83,83 da. I følge Teknisk Forskrift skal alt areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av utnytting. Med bakgrunn i dette er utnyttingsgraden for planområdet satt til 60% BYA

Planlagte byggeområder

Bebyggelsens plassering og utforming:

Bebyggelsens struktur, med behov for store volum og sammenhengende areal, gjør det vanskelig å gjennomføre en stedstilpasning. Det er derfor lagt stor vekt på å plassere anlegget så lavt i terrenget som mulig, og så langt unna boligbebyggelsen som mulig, innenfor de rammer og begrensninger denne type bebyggelse gir.

Mot E6 er det satt en byggegrense 50 meter fra senterlinjen i ny 4-felts vei. Denne avstanden er avklart med vegvesenet (se referat fra samrådsmøte, vedlegg 12-6, pkt 1.04).

Mot Sandmøvegen er det også satt en byggegrense som skal sørge for tilstrekkelig avstand mellom nybygg og eksisterende boliger.

Innenfor byggegrensen er det i reguleringsbestemmelser tatt inn en begrensning i byggets totale utstrekning på 30.000 m² BYA

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Ny bebyggelse legges i en konsentrert sone ut mot ny E6. Bebyggelsen deles i to hovedvolum (her benevnt som B1 og B2). B1 utgjør nybygg for Bauhaus på ca. 22 000 m², og B2 er et bygg for forretning og lagerfunksjon på inntil 8 000 m² med underliggende parkeringskjeller. Mellom B1 og B2 legges et åpent areal benevnt som torget. De store rektangulære og sammenhengende bygningsvolumene B1 og B2 gis god arkitektonisk bearbeidelse i materialkarakter og form, og skal inneholde funksjoner som inngangsparti, kontorarealer, varemottak og inngangspartier.

Mot boligbebyggelse i planens østre avgrensning legges en grøntareal mellom Sandmøvegen og næringsarealenes parkeringsområder. Denne grønne "bufferen" avsluttes med et bredere grøntdrag i planens nordre del.

Parkering

Parkeringskrav

Parkeringskrav i kommuneplanens arealdel skal gjelde for planen. §7.1 definerer en norm for hvor mye plass det skal settes av til biler og sykler. Planområdet ligger i ytre sone som gir følgende normkrav:

Det skal pr 100 m² forretning etableres minimum 2 p-plasser og maksimum 4 p-plasser.

Det skal etableres min 0,7 sykkelparkeringsplasser.

Samtidig kan det for utbygging til forretningsformål maksimalt avsettes 25% av planområdet til parkering på terrengnivå. 25% av 83 826 m² er 20 956 m². Det arealet som i planforslaget er avsatt til parkering på terrengnivå utgjør 16.186 m² ved planlagt utbygging som vist på illustrasjonsplan samt ca. 1.000 m² til ansatte parkering.

I planforslaget er det medtatt en bestemmelse om en begrensning på 30.000 m² forretning der BRA skal beregnes etter reelle m² uavhengig av høyde.

Ved bygging av 30.000 m² forretning blir beregnet krav til antall p-plasser for bil på min 600 – maks 1200 og for sykkel på 210

Planlagt antall parkeringsplasser eller parkerings krav for biler og sykler, fordelt på brukskategorier

Det er planlagt til sammen 641 parkeringsplasser fordelt med 442 på bakke plan og 189 i p-kjeller

Planbeskrivelsens kap. 10.1:

Støy utenfor planområdet:

Planområdet ligger langs E6 som har en årsgognstrafikk på > 8000kjt. Formålene som det planlegges for innenfor planområdet avgir ikke spesielt mye støy, men konsekvenser av støy fra trafikkavvikling inklusive varetransport er utredet. Rapport konkluderer med at tiltak innfor planforslagets rammer ikke vil endre støynivået for bebyggelsen langs Sandmoveien.

UTREGNING

Regnestykke ift. teksten i planbeskrivelsen:

Bygg B1 (Bauhaus)	20 000 m ² BYA
<u>Bygg B2</u>	<u>8 000 m² BYA</u>
<u>Sum bygg</u>	<u>28 000 m² BYA</u>
Parkering (442 x 18)	7 956 m ² BYA
<u>SUM</u>	<u>35 956 m² BYA</u>

Ifølge planbeskrivelsen er parkeringsarealet på 16 186 m². Dette tilsvarer (16 186/18) 899 plasser. Det stemmer ikke med angivelse av antall plasser. Planbeskrivelsen oppgir nemlig 442 p-plasser på terreng. Hadde parkeringsarealet stemt, ville regnestykket gått opp i tråd med bestemmelsene:

Bygg B1 (Bauhaus)	20 000 m ² BYA
<u>Bygg B2</u>	<u>8 000 m² BYA</u>
<u>Sum bygg</u>	<u>28 000 m² BYA</u>
Parkering	16 186 m ² BYA
<u>SUM</u>	<u>44 186 m² BYA</u>

I planbeskrivelsens kap. 9 er det en liste som oppgir areal som sum BRA bygg og parkering. Her er det tatt med BRA for bebyggelse under terreng, BRA for bygg 1. etasje, gjesteparkering og ansatteparkering. Summen av arealene er 48 346 m² BRA (uten medtatt areal for tenkte plan pr. 3 m). Dette tallet er altså innfor bestemmelsen, men det er inkludert bebyggelse under terreng (i strid med bestemmelsen) og det medfører at det skal være totalt 955 p-plasser i prosjektet (17 186/18). Dette strider mot øvrig tekst i planbeskrivelsen.

Regnestykke ift. plankartet:

Bygg 1	19 522 m ² BYA
<u>Bygg 2</u>	<u>5 243 m² BYA</u>
<u>Sum bygg</u>	<u>24 765 m² BYA</u>

Det er linjer for planlagt bebyggelse i plankartet. Regnestykket over viser at maks. BYA for bebyggelse innenfor planområdet er 3 235 m² mindre enn oppgitt i planbeskrivelsen. For å oppnå minimum tillatt BYA må det da etableres minimum 17 235 m² parkering. Det vil si 958 p-plasser (17 235/18).

Regnestykke ift. illustrasjonsplan:

Bygg 1	19 500 m ² BYA
<u>Bygg 2</u>	<u>5 280 m² BYA</u>
<u>Sum bygg</u>	<u>24 780 m² BYA</u>
Parkering (472x18)	8 496 m ² BYA

SUM 33 276 m² BYA

Dette viser at illustrasjonsplanen mangler 8 724 m² BYA for å oppfylle minstekravet til tomteutnyttelse i planbestemmelsene.

KONKLUSJON

Regnestykkene over viser at det ikke er samsvar mellom plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelsen forteller om arealer for bygg og parkering som ikke oppfyller minstekravet til utnyttelse i planbestemmelsene. Plankartet har linjer for planlagt bebyggelse som medfører at eneste måte å oppfylle minstekravet til utnyttelse i planbestemmelsene er å etablere 958 parkeringsplasser. Så mange parkeringsplasser er ikke i tråd med hverken planbeskrivelsen (som omtaler 442 plasser) eller illustrasjonsplanen (som viser 472 plasser). Så mange parkeringsplasser vil være innenfor intervallet for minimum og maksimum antall tillatte parkeringsplasser basert på bebyggelsens areal iht. kommunens parkeringsveileder, men over maksimalt tillatt andel av tomtearealet benyttet til parkering (20 % er tillatt iht. parkeringsnormens § 14.4. «20 % av 83 826 m² er 16 765 m². 958 p-plasser x 18 m² = 17 244 m²).

De eneste dokumentene det er omtrent samsvar mellom er plankartet med sine linjer for planlagt bebyggelse og illustrasjonsplanen. Det er dermed nærliggende å tro at intensjonen med planen er å legge til rette for denne bebyggelsen. Dette strider imidlertid med intensjonen beskrevet i planbeskrivelsen i forhold til bebyggelsens areal.

Selve byggeområdet i planen er på 58 194 m². Det betyr at dersom utnyttelsesgraden i bestemmelsene skal opprettholdes, er det kun 16 194 – 6 194 m² igjen til andre utendørs arealer som vei område for varelevering, kjørebaner for drive-in, oppholdsoner, veggsoner, rabatter osv. Det er veldig lite. Ser man på illustrasjonsplanen som viser 472 parkeringsplasser på bakkenivå, virker det nokså tydelig at å skulle få plass til ytterligere 486 parkeringsplasser (altså mer enn dobling av inntegnet antall) i tillegg til annet nødvendig uteareal er tilnærmet umulig.

Vi konkluderer dermed med at krav til utnyttelsesgrad i planbestemmelsene må være feil.

Dersom en tar utgangspunkt i illustrasjonsplanen, burde kravet til utnyttelse i form av BYA vært:

Bygg 1	19 500 m ² BYA
Bygg 2	5 280 m ² BYA
<u>Sum bygg</u>	<u>24 780 m² BYA</u>

Iht. parkeringsveilederen skal det etableres 1,5-4 p-plasser pr. 100 m² for forretning og service i ytre sone. Det betyr i dette tilfellet 372 – 992 parkeringsplasser. Med bakgrunn i dette kan man regne ut minimums- og maksimums BYA:

Minimum antall parkeringsplasser (372 x 18)	6 696 m ²
Maksimum antall parkeringsplasser (992 x 18)	17 856 m ²

Maksimum antall parkering overstiger maksimalt tillatt areal innenfor tomte for parkering. Derfor må arealet justeres ned til 20 % av tomtearealet, som er 16 765 m².

Minimum BYA:	
BYA bygg	24 780 m ²
<u>BYA parkering</u>	<u>6 696 m²</u>

BYA minimum 31 476 m²

Maksimum BYA:

BYA bygg 24 780 m²

BYA parkering 16 765 m²

BYA minimum 41 545 m²

Videre åpner planen for etablering av industri iht. formål i plankart og planbestemmelsenes kap. 3.2. For dette formålet er det helt andre krav til parkering. Her er kravet 0,3 – 0,8 p-plasser pr. 100 m² BRA. Dersom bebyggelsen som er angitt i plankartet med linjer for planlagt bebyggelse var industri, ville regnestykket bli som følge:

Minimum BYA:

BYA bygg 24 780 m²

BYA parkering (75 x 18) 1 350 m²

BYA minimum 26 130 m²

Minimum BYA:

BYA bygg 24 780 m²

BYA parkering (199 x 18) 3 582 m²

BYA minimum 28 362 m²

Regnestykkene over viser at det vil være umulig å oppfylle kravene til utnyttelsesgrad i planbestemmelsene dersom det etableres industri i stedet for forretning.



Terese Mannsverk
Sivilarkitekt MNAL



UTKAST

Støykilde er E6
Med ekstra skjerming

Underlagsfiler:

3DT_C91_VEG.Dwg: 11/10/2012
 3DT_BANE_GEOM.dwg: 11/10/2012
 3DT_I97_Støyskjerm.Dwg: 19/10/2012
 3DT_O91_TERRENG.dwg - Dato: 19/10/2012



Lden [dBA] Frittfelt

- < 55 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB

Gridd: 5 x 5 meter
 Støysonekart i høyde: 1,5 meter
 Fasadnivå i høyde 2 m over terreng.

Revisjon	Revisjons grader	Dato	Ført av
Utgivningsdato	11.10.12		
Utgiver	Bygghuset Trondheim		
Utgivningssted	Trondheim		
Prosjekt nr.	50000000_01		
Prosjekt navn	Bygghuset Trondheim		
Dokument nr.	01		
Dokument navn	Støysoner		
Utgivningsdato	11.10.12		
Dokument nr.	01		
Dokument navn	Støysoner		
Utgivningsdato	11.10.12		
Dokument nr.	01		
Dokument navn	Støysoner		
Utgivningsdato	11.10.12		
Dokument nr.	01		
Dokument navn	Støysoner		
Utgivningsdato	11.10.12		
Dokument nr.	01		
Dokument navn	Støysoner		



Støysoner	
Beregningshøyde	2,0m
Gridoppløsning	5m * 5m
Beregningsparameter	
	< 55 dB
	>= 55 dB
	>= 60 dB
	>= 65 dB
	>= 70 dB
	>= 75 dB
	>= 80 dB

Objekter	
	Bygg
	Vei
	Punktkilde
	Høydekurve
	Reflekterende flate

Rev.	Dato	Revideringen gjelder			
Sandmoen Næringsbygg AS		Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.
Team Verksted		LEHU		TRIP	
Støykilde : Avtrekksvifte, luftinntak på tak samt inn- og utkjøring av busse		Oppdragsansvarlig	Fag	Støy	
		LEHU			
		Dato	Målestokk		
		31.05.19	1:1500 (A3)		
Beregningsparameter og -år					
Dagens situasjon					
Oppdragsnr. A117720		Planfase			
Tegningsnr.		X001		Rev.	



COWI

X001