



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Arc Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mona Presthus

Vår referanse
20/18977-3 (26664/20) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
20.02.2020

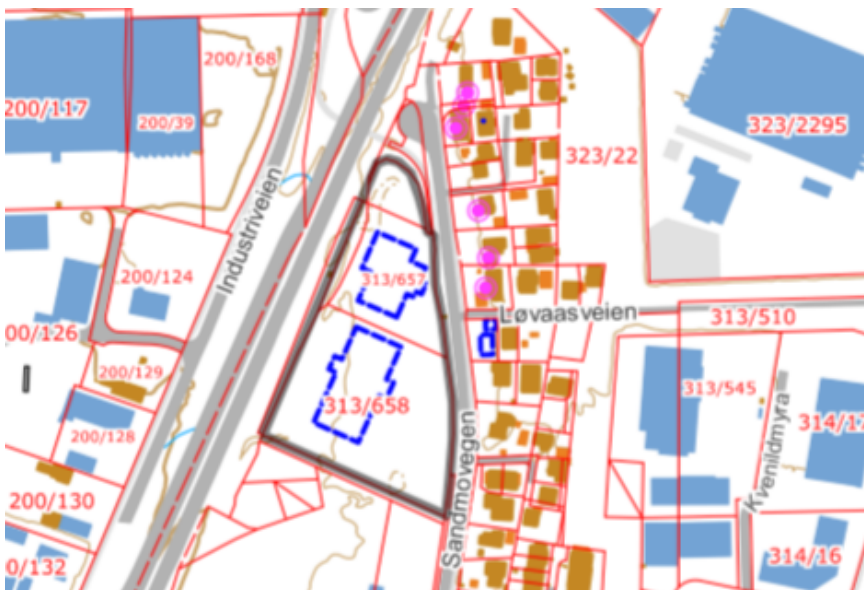
Kvenildsskogen 10 og 12, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materialet mottatt 17.12.2019 og til møtet med kommunen 12.02.2020.

Planarbeidet gjelder Kvenildsskogen 10 og 12 på Heimdal. Kommunen har tidligere innvilget dispensasjonssøknader og gitt rammetillatelse for bygging av to næringsbygg her. Disse vedtakene ble pålagt av naboer i Sandmøvegen og Løvaasveien. I løpet av klagebehandlingsprosessen ble byggene ferdig oppført. Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak, og avslo søknadene om dispensasjon. Dette har utløst behovet for å utarbeide ny reguleringsplan.



Planens navn er "Kvenildsskogen 10 og 12". Planen vil bli tildelt planident etter at det er varslet oppstart.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Plankonsulent er Arc arkitekter AS, adresse: Vestre Kanalkai 20, 7010 Trondheim, e-post: terese@arcarkitekter.no, tlf: 73991220

Forslagstiller er:

Sandmoen Holding AS v/ Frank Brandstad, e-post: frank@brandstad.net, tlf: 5832602

Sandmoen Næringsbygg AS v/ Eivind Valland, ev@brick.no, tlf: 91576060

Kontaktperson(er) på Byplankontoret:

Mona Presthus, e-post: mona.presthus@trondheim.kommune.no, tlf: 98416167

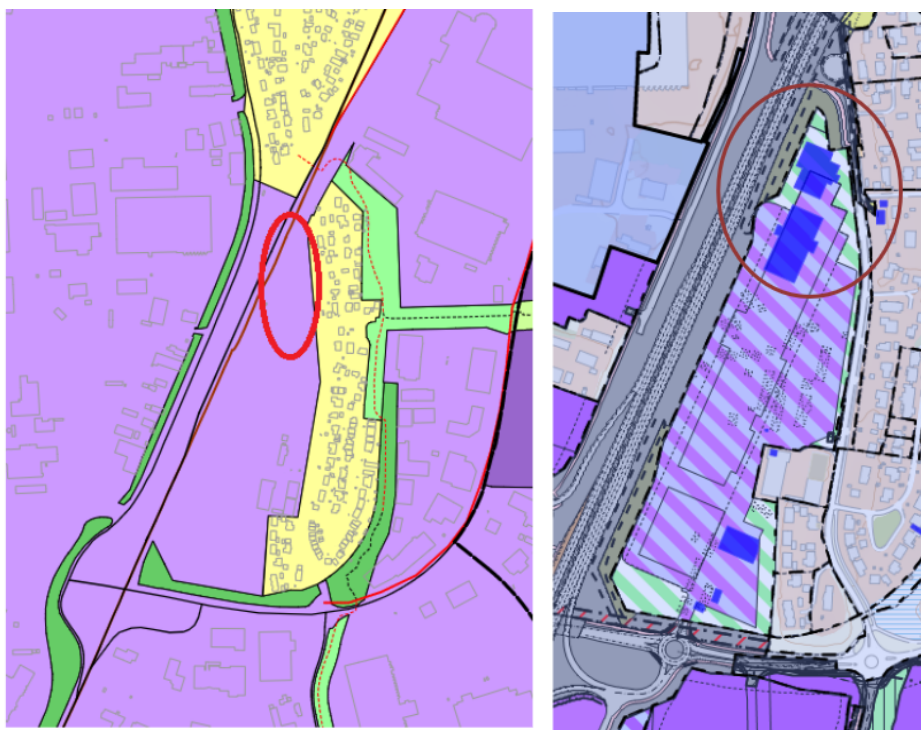
Andreas Boge, e-post: andreas.boge@trondheim.kommune.no, tlf: 90753205

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å rydde i forholdet mellom gjeldende reguleringsplan (r20090041 "Detaljregulering for Sandmovegen 24, 26,26B, 28, 32, 34, 36 og 38", ikrafttredelsesdato 6.12.2012) og utførte tiltak. Det er etablert to næringsbygg med tilhørende infrastruktur, som ikke er i tråd med gjeldende plan.

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er området avsatt til næringsbebyggelse.



KPA (venstre) og reguleringsplan (høyre)

Forslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan r20090041 "Detaljregulering av Sandmovegen 24,26, 26B, 28, 32, 34, 36 og 38", ved at det foreslås næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til kombinert grønstrukturformål. Forslaget er heller ikke i tråd med flere bestemmelser og har en lavere utnyttelsesgrad enn angitt i planen.

Viktige utfordringer i planområdet

Viktige utfordringer som må gjøres spesielt rede for i planmaterialet vil være:

- Støy
- Trafikkhåndtering/veisystemet
- Visuell skjerming
- Grøntområder
- Forholdet mellom boligbebyggelse mot øst og industrivirksomhet

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Grøntområder

Områdene avsatt til grønnstruktur i gjeldende plan er viktige å videreføre i ny plan. Det må være en helhetlig løsning med grønnopparbeidelse og beplantning. Bredden av grønnstruktur mot Sandmovegen må ivaretas.

Byplankontoret anbefaler at grønnstrukturen får en utforming som gir et visuelt skille mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Driftstider

Boligområdet øst for planområdet har næring/industri-områder både mot øst og vest. For å unngå konflikt og sikre forutsigbarhet må det settes begrensninger i driftstider for aktiviteten innenfor planområdet.

Arealformål

Næringsformålet fra overordnet plan må videreføres i ny regulering.

Ved eventuell kombinasjon av formål må bestemmelsene presisere hvordan dette er tenkt. Det kan for eksempel gjøres ved angivelse av maks bruksareal for de ulike formålene i kombinasjonen, eller hvilke områder/etasjer som kan benyttes til ulike formål.

Trafikk

Det skal ikke være adkomst for kjøretøy fra Sandmovegen til planområdet.

For å unngå lang omvei for gående og syklende fra nord anbefaler byplankontoret at det ses på mulighet for å etablere en snarveg.

Som en del av planmaterialet må det utformes et kart som viser adkomst og trafikkløsning for alle trafikantgrupper. Det må også redegjøres for antall reisende og turproduksjon i tilknytning til planområdet.

Støy

Det må foretas en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Støy må beregnes med dagens bebyggelsesstruktur og arealbruk. Støyutredningen må inkludere den totale støybelastningen i området. Grenseverdiene i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016) skal ikke overskrides. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives i planmaterialet.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Støy
- Brann
- Forurensning/ utslipp
- Overvann

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstillere i samsvar med kommunens gebyrreglement. Gebyret skal deles likt mellom de to forslagstillerne.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:
Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag