



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Johanna Marie Lien

Vår ref.
2024/20249
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.07.2025

Tulluan, gnr/bnr 537/2, 537/62 mfl., endring av reguleringsplan, delegert vedtak

Endring av reguleringsplan

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar endring av reguleringsplan for Tulluan, gnr/bnr 537/2, 537/62 mfl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 02.07.2025 og i bestemmelser senest datert 02.07.2025.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planendringen er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Søbstad AS.

Planområdet ligger sør på Tulluan, vest for Klæbu sentrum, og består av eksisterende næringsområde mellom ny fylkesveg 704 og Brøttemsvegen (gammel fv. 704). Næringsområdet på Tulluan er i stor grad utbygd etter gjeldende reguleringsplan Tulluan næringsområde (2009), sist endret i 2021 og 2024. Planområdet berører blant annet eiendommene gnr/bnr 537/2 og 537/62 m.fl. I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er arealet avsatt til næringsbebyggelse, med påskrift NA som tilsier at området er forbeholdt større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

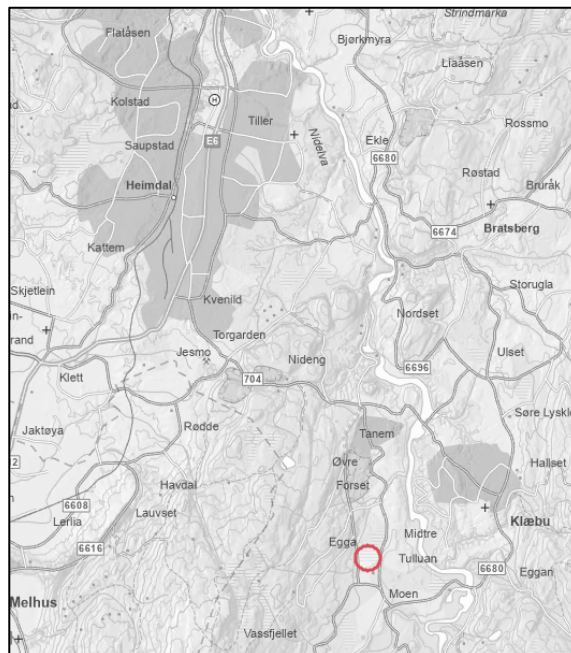
Figur 1 Oversktskart som viser planområdets plassering

Forslagsstiller ønsker å etablere ny intern veg og endre byggegrense mot fylkesveg 704 for å kunne utnytte området mer effektivt. Endringen innebærer også fjerning av faresone for skred- og rasfare fra plankartet, nå som stabiliserende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere plankrav.

Merknader fra berørte parter

Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte. Det er innkommet fem merknader på høringsbrevet. Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen har ingen merknader til endringsforslaget. Trøndelag brann- og redning (TBRT) har vist til deres høringsuttalelse til planendring for samme plan, vedtatt i 2024.

Uttalelsen viser til *Premisser for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats*, og understreker viktigheten av å ivareta brannsikkerheten i næringsområdet. Merknaden har ikke medført endringer av planforslaget, ettersom prinsippene skal følges i påfølgende byggesaker, og er sikret i TEK 17 (byggteknisk forskrift).



Beskrivelse av planforslaget

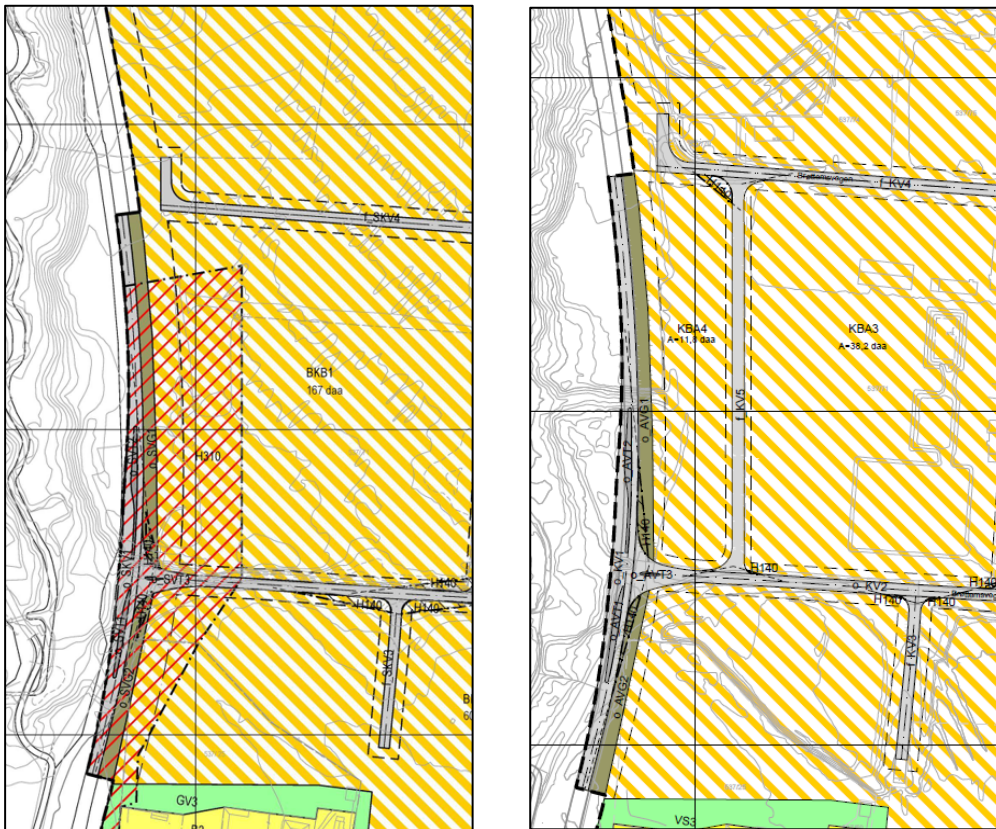
Endring av plankart

I planendringen flyttes byggegrense mot fylkesveg 704 fra 30 meter til 20 meter fra senterlinje veg, langs vestsiden av planområdet. Årsaken til dette er for å kunne utnytte arealene i næringsområdet bedre, særlig nytt delfelt KBA4.

Det reguleres ny intern adkomstveg (f_KV5) som gir adkomst til felt KBA4.

Faresone for ras- og skredfare fjernes på grunn av at påkrevde stabiliseringstiltak vest i planområdet og ved Tullbekken, er gjennomført ved etableringen av ny fv. 704. Fjerningen av faresonen fra plankartet tydeliggjør at disse arealene kan utvikles uten videre avbøtende tiltak.

I tillegg er det gjort mindre justeringer av siktsoner i avkjørsler, og lagt inn siktzone i avkjørsel fra f_KV7.



Figur 2 Utsnitt av plankart som viser de største endringene (byggegrense, internveg og fjernet faresone). Til venstre: tidligere vedtatt plankart, til høyre: nytt plankart.

Endring av bestemmelser

Fellesbestemmelsene i § 3 viser nå til konkrete tabeller og kapitler i veileder T-1442/2021 Støy i arealplanlegging, og i T-1520/2012 Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging.

Bestemmelsene sikrer også utarbeidelse av matjordplan, gjennomføring av radonmålinger og utarbeidelse av teknisk plan for vann og avløp.

Tidligere bestemmelse § 4.2.1 *Reguleringsformål* åpnet for kontorvirksomhet, uten å spesifisere dette nærmere. Bestemmelsen har nå blitt presisert til å tillate kontor i tilknytning til håndverks-, industri- og lagervirksomhet.

Tidligere bestemmelse § 4.2.2 *Lokalisering av virksomhet* slo fast at kommunen skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift. Bestemmelsen er nå tatt ut ettersom kommunen ikke godkjenner etablering av den enkelte bedrift.

Bestemmelse § 5.1 *Veger* er endret slik at adkomst til eksisterende boliger i felt B1-B3 fra f_KV7 og o_KV8 (Brøttemsvegen) er sikret i planen.

Tidligere bestemmelse § 7.2 *Faresone – ras og skredfare* er fjernet på grunn av at faresonen er tatt ut av plankartet.

Tidligere bestemmelse § 8.1 *Utbyggingsavtale* er tatt ut av nytt forslag til bestemmelser ettersom det ikke er hjemmel til å stille slike rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Det er lagt til et nytt rekkefølgekrav i bestemmelse § 8.3 *Omlegging av kommunale ledninger i felt KBA4*. Kommunale ledninger må være endret i hht. godkjent teknisk VA-plan før utbygging i felt KBA4.

Andre endringer

ROS-analysen er oppdatert i tråd med endringsforslaget.

Virkninger av planforslaget

Reguleringsplanen vurderes etter endringen å fortsatt være i tråd med kommuneplanens arealdel, og annet overordnet planverk.

Byplankontoret mener det er positivt at bestemmelsene nå sikrer at etablering av kontorer i næringsområdet kun tillates i tilknytning til håndverks-, industri- eller lagervirksomheter. Denne endringen sikrer at det ikke kan etableres rene kontorbygg i området, noe som ville vært i strid med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, og dermed i strid med byutviklingsstrategien. Videre er det positivt at planen legger opp til effektiv arealutnyttelse for næringsområdene på Tulluan.

Avstanden til fv. 704 er endret fra 30 til 20 meter. I endring av reguleringsplan Tulluan, gnr/bnr. 537/2, vedtatt 03.05.2024, ble byggegrensen i næringsarealer sør for fv. 704 satt til ca. 25 meter fra Vassfjellvegen og ca. 20 meter fra fv. 704. Trøndelag fylkeskommune har som vegmyndighet for fylkesveger, ikke hatt merknader til endringen av byggegrensen i denne planendringen. På bakgrunn av dette vurderer Byplankontoret at justeringen ikke har negative konsekvenser for arealene langs fv. 704.

Hverken NVE eller Trøndelag fylkeskommune har kommet med merknader til fjerning av faresone for ras- og skredfare. Ettersom stabiliseringstiltak er gjennomført i forbindelse med etablering av ny fv. 704, vurderer Byplankontoret at fjerning av faresonen ikke har negative konsekvenser for sikkerhet knyttet til naturfare i planområdet.

Byplansjefens vurdering og konklusjon

Endringen av reguleringsplanen vurderes å kunne behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd, med forenklet planprosess. Det er byplansjefens oppfatning at planendringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at den går ikke utover hoveddrammene i planen, og at den heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På bakgrunn av dette vedtar byplansjefen endringen av detaljplan for Tulluan, gnr/bnr 537/2, 537/62 mfl., som beskrevet over, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Johanna Marie Lien
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Plankart merket Selberg Arkitekter AS senest datert 02.07.2025

Planbestemmelser senest datert 02.07.2025

INFORMASJON OM KLAGER PÅ FORLVALTNINGSVEDTAK

Du kan sende en eventuell klage på vedtaket i e-post til byplan.postmottak@trondheim.kommune.no eller i brev til Trondheim kommune, Byplankontoret, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim. Kommunen vurderer saken. Dersom kommunen ikke tar klagen til følge sendes den til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar melding om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager for sent, kan kommunen se bort fra klagen. Dersom det foreligger særlig grunn, kan fristen forlenges.

Dersom du mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du be om en begrunnelse. Dette må gjøres før klagefristen går ut. Ny klagefrist er da 3 uker fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Dette må gå klart fram i klagen:

- hvem som klager
- hvilket vedtak det klages på
- årsaken til klagen
- om du foreslår endringer
- andre opplysninger som har betydning for vurderingen av klagen

Vedtaket kan vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.

Hvis du har spørsmål kan Byplankontoret gi deg nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten, om reglene for saksbehandlingen eller om retten til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.