

VOLL ARKITEKTER AS
Att. Torstein Strand
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
27157/2020/L13/INAMIT

Dato
07.12.2020

TILBAKEMELDING PÅ MOTTATT PLANFORSLAG - DETALJREGULERING AV REITAN NÆRINGS-PARK - PLANID 50170152

Viser til mottatt oversendelse av planforslag til reguleringsplan for Reitan Næringspark.

Vi har sett gjennom plandokumentene og har en god del tilbakemeldinger hva angår flere forhold i planforslaget. Vår samlede vurdering er at planforslaget slik det foreligger nå har for store svakheter og uklarheter til at den kan tas opp til politisk behandling.

Vårt generelle inntrykk er at bestemmelsene er for upresise og uklare, og at flere av utredningene som burde vært avklart på plannivå er overlatt og utsatt til den enkelte byggesak. Enkelte bestemmelser og rekkefølgekrav vil i praksis være vanskelig og til dels uhåndterbare å følge opp i byggesak. Vi minner om at premissene legges i reguleringsplanen, og alle overordnede utredninger og avklaringer må tas på plannivå.

Vi minner også om at bestemmelser og utredninger samt foreslåtte løsninger må gjelde *hele* planområdet, både det som allerede er regulert og områdene som ble lagt til i kommuneplanens arealdel.

Vi nevner i det følgende noen eksempler:

1. **Utnyttelsesgrad:** I referatet fra oppstartmøtet står det at det må avklares nærmere hvor mye ny bygningsmasse planen legger opp til. Kommunen anbefalte plankonsulenten å utrede grundigere og å tydeliggjøre hva som tenkes i planen. Det står videre i referatet at det, avhengig av resultatet av utredningen, må sikres i bestemmelsene at 15 000 m² BRA nybygg ikke overskrides.

Det er i planforslaget lagt opp til en utnyttelsesgrad på min 50 % BYA, men maks 15 000 m² BRA. Planen omfatter 32,8 daa nytt areal, og de 15 000 m² skal fordeles på 20,0 daa

næringsareal, og inkluderer ikke feltene/bebyggelsen i gjeldende reguleringsplan (går ut fra at det med «tenkte» plan menes eksisterende plan?).

I de foreslåtte reguleringsbestemmelsene er dette forsøkt sikret i § 4.1:

Minimum bebygd areal (BYA) = 50 %. Den totale andelen med nye næringsbygg skal ikke overstige 15.000 m² BRA, ikke medregnet tenkte plan. Eksisterende og godkjent næringsbebyggelse eller annen bebyggelse regnes ikke med i maks m² BRA Næringsbygg.

Denne bestemmelsen er umulig å håndtere i byggesakene, og vil kunne medføre svært skeiv fordeling av tillatt BRA på tomtene. Vi kan ikke se at det er foretatt en ordentlig gjennomgang og utredning som forutsatt på oppstartsmøtet. Det må oppgis minimum og maksimum tillatt BRA per delfelt. Dette må naturligvis også vurderes ut fra hvor mange tomter hvert delfelt potensielt kan bestå av.

2. **Trafikksikkerhet og trafikkløsninger:** Vi kan ikke se at det er foretatt en grundig nok utredning på dette i planforslaget.

Følgende mangler:

- Analyse av fremtidig trafikkmengde, både til eksisterende og nye deler av planen (vi anser det som svært usannsynlig at den totale trafikken til og fra område ikke vil overstige 50 ÅDT, jf. fylkeskommunens uttalelse.
- Analyse av trafikk til renovasjonsanlegget. Renovasjonsanlegget vil generere mye trafikk på bestemte tidspunkt. Maks. trafikkbelastning i krysset må utredes og vurdering av trafikkavvikling og dimensjonering av krysset må planlegges deretter.
- Intern trafikkavvikling for renovasjonsanlegget. Se også punktet over.
- Eksisterende (gamle) avkjørsel forutsettes stengt. Dette må sikres i rekkefølgebestemmelse, og konsekvensen av dette tas med i beregninger av trafikkmengde på det nye krysset.
- Trafikkutredninger, beregninger og fremtidige løsninger *må* utredes i planprosessen, dette kan ikke skyves over på det enkelte fremtidige anlegget. Nødvendige tiltak må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

3. **Geoteknikk** er ikke tilstrekkelig avklart i planen, det må utredes og beskrives bedre og det må fremgå mer konkret hvilke krav som gjelder hvor.
4. **Overvannshåndteringen og VA-notatet** angir et forslag til hvordan det kan løses. Vi forventer at ny VA-plan erstatter gammel VA-plan og det må fremlegges en løsning som ivaretar behovet for hele planområdet. Det må også fremgå tydelig i vilkår for gjennomføring og i rekkefølgebestemmelsene at overvannshåndtering og VA skal opparbeides før det etableres nye virksomheter i planområdet. Overvannshåndtering i området for renovasjon må utredes særskilt og konkrete bestemmelser tas inn i planen.
5. **Grønnstruktur:** Det er angitt i retningslinjene til KPA § 9-3 at formålet med kravet om min 10 % grønnstruktur er å sikre pene uteområder der arealet er avsatt til ulike næringsformål. Vi kan ikke se at foreslåtte fordrøyningsanlegg vil komme til å fremstå som

forskjønnende grøntdrag eller grøntareal, og tilfredsstillende etter vårt skjønn ikke kravet i KPA. Grøft og veiskulder regnes heller ikke som grønnstruktur som bidrar til pene uteområder. Den foreslåtte planbestemmelsen § 6.1 forplikter verken til opparbeiding av grønnstruktur eller til overvannsfordrøyning. For øvrig mangler angivelse av BG2 i plankartet.

Ovenstående opplisting er ikke uttømmende. Vi har flere kommentarer til planforslaget. Det blir imidlertid for omfattende og krevende å ta det skriftlig, så vi foreslår heller et digitalt møte for å gå gjennom planforslaget og diskutere videre fremdrift. Ta gjerne kontakt med undertegnende eller Petra Roodbol-Mekkes for å avtale møtetidspunkt.

Med hilsen

Ina Kristin Mittet
Saksbehandler