

Saksframlegg

DELER AV HØIEGGEN – BUENGET

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/21342

Saksbehandler: Marthe Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for deler av Høieggen - Buenget som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo Arkitekter AS, datert 28.1.2009, sist endret 2.7.2010, med bestemmelser sist endret 2.7.2010.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge utbygging av barnehage og ca. 80 nye boliger på nedre deler av Høieggen på Selsbakk. Det vil bli tilrettelagt for en ny trase for offentlig kjørevei fra Høieggen til Buenget. Planforslaget har også til hensikt å ta vare på verdifull vegetasjon og bedre tilgjengeligheten til friluftsområdene i området. Det stilles krav om detaljert reguleringsplan for boligområdene B1 og B2, der det skal tas nærmere stilling til blant annet boligers plassering, lekearealer og parkering.

Omregulering fra industri til boligformål ble behandlet i forespørselssak i bygningsrådet 28.08.07. Rådmannen er positiv til at det etableres nye boliger og barnehage i planområdet. Reguleringsplanen forutsetter at geoteknisk kontroll viser stabile grunnforhold, at vannstand for 200-årsflommen legges til grunn ved bygging av barnehage og at støyskjerm etableres dersom ny hovedveg bygges inntil planområdet.

Ved offentlig ettersyn kom NVE med innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende dokumentasjon for at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene Flatåsen og Rydningen, samt manglende dokumentasjon på at oppfylling ved Leirelva ikke forverrer flom- og erosjonsfaren langs vassdraget. NVE har bebudet at de vil trekke sin innsigelse. Det forutsettes at det er endelig avklart før sluttbehandling av planen. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan for deler av Høieggen/Buenget vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Rojo Arkitekter AS som forslagsstiller på vegne av tiltakshaver Høieggen Holding AS. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder.

Med saken følger blant annet illustrasjoner av mulig utnytting av B1 og B2 og sol/skyggestudie av område B1, B2, BB5, BB6 og BA på plankartet.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2007-2018

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 er området i hovedsak avsatt til tettbebyggelse. I retningslinjene for tettbebyggelse skal arealutnytingen være 3-5 boliger pr. dekar. En variert boligstruktur skal vektlegges. Langs Leirelva er det avmerket en fremtidig turvei.

Gjeldende reguleringsplaner

Den store flaten nord for Leirelva er i gjeldende reguleringsplan avsatt til industriområde. Området nord for det flate området er regulert til bolig og friområder. Innsendt plan erstatter R0149G, R1205I, R1205H (bolig), samt deler av R0149 (bolig), R0149D (bolig og friområde), R1205 (industri, friområde og bolig) og R1205A (parkering, friområde og trafikkareal). Flere boliger og veier som er påtegnet gjeldende reguleringsplaner er ikke bygd. Planavgrensning i forslag til ny plan er dels tilpasset avgrensningen til eksisterende planer og eiendomsgrenser, og dels tilpasset formålsgrenser i eksisterende planer.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i nedre del av Selsbakk. Skillet mellom Høieggen og Buenget er markant fordi det i dag ikke er vegforbindelse mellom områdene. Planområdet er ca. 84 daa, og avgrenses av jernbanelinja og dam i øst, eksisterende boliger på Høieggen i nord, friområde (Ianssenskogen) i vest og eksisterende

Trondheim kommune

boliger på Buenget i sør. Områdets beliggenhet er vist på skråfoto nedenfor og omtrentlig planavgrensning er vist med tykk strek.



Fig. 1: Skråfoto med planavgrensning vist med tykk strek.

Dagens arealbruk og arealbruk for tilstøtende områder

Gressflaten på Høieggen er tidligere brukt som beitemark for industriparkens hester. For noen år siden brukte Nationalkameratenes Sportsklubb området til fotballbane. Leieavtalen har gått ut, og sportsklubben har nå fått ny bane på Hallset. Banen brukes nå kun sporadisk til uorganisert løkkefotball. Gjennom planområdet går Leirelva og et grøntdrag som strekker seg fra Nidelvkorridoren til marka. Området er i dag ikke opparbeidet for bruk.

Landskap og naturforhold

Leirelva renner gjennom planområdet fra vest mot øst. Sør for elva ligger Buenget som er et etablert, men ikke fullt utbygd småhusfelt. Buenget fremstår som et grønt og frodig nabolag. Høieggen består av en flate nord for Leirelva og en sørvendt skråning. De ubebygde deler av planområdet er preget av både selvgrodd og plantet barskog i nordvest, og mye tett lauvskog på begge sider av elva. Arealene langs Leirelva er deler av et viktig grøntdrag fra nederst i Bjørndalen opp mot Bymarka. Området har et åpent og lyst preg med gode solforhold.

Grunnforhold

Planområdet ligger i en ravedal med tørrskorpe av leire i varierende tykkelse. Det er kun i de bratteste skråningene det er påvist fjell. Det er ikke registrert forurensning i grunnen.

Kulturminner

En eksisterende bolig (villa Granly) på eiendom gnr, bnr. 104/1716 (felt BB5 på plankartet) er registrert med antikvarisk verdi, klasse C.

Trondheim kommune

Barnehagetilbud

Det er ingen barnehager i planområdets umiddelbare nærhet. De nærmeste barnehagene ligger på Hallset/Selsbakk, Flatåsen og Romulslia.

Kollektivtransport

Team Trafikks rute nr. 5 til området er blant de ruter i byen med høyest passasjertall, og bussen går hvert 10. minutt på dagtid alle hverdager. Ruten har endeholdeplass ved snuplass nederst i O.J. Aalmos veg som ligger innenfor planområdet. Kjøretid til Trondheim sentrum er 18 minutter.

Trafikkforhold/adkomst

Høieggen har i dag kun biladkomst fra O.J. Aalmos veg. Det er noe kjøring forbi industriparken på Damlia, under en smal jernbanebro til O.J. Almos veg, men dette er ikke tillatt.

Buenget har vanskelig tilgjengelighet, med en bratt, smal veg fra Leirelvdalen i øst med en gammel trebru over jernbanen. På vinters tid og på glatt føre kan det benyttes atkomst fra Nedre Flatåsen, men denne gir flere kilometers omveg til og fra de fleste besøksmål, i tillegg til uønsket gjennomgangstrafikk på Flatåsen. De omtalte vegene er relativt smale og bratte, noe som skaper problemer for møtende trafikk og for myke trafikkanter. Dette blir særlig et problem om vinteren når det ligger store snøopplag langs vegkantene.

Det er vedtatt ny hovedveg i Forsøkslia som grenser inntil planområdet, som vist i figur 2 nedenfor. Gjennomføring av veien ligger inne i Miljøpakkeperioden på 15 år. Veien vil bli etablert etter at ny Byåsen tunell er åpnet.

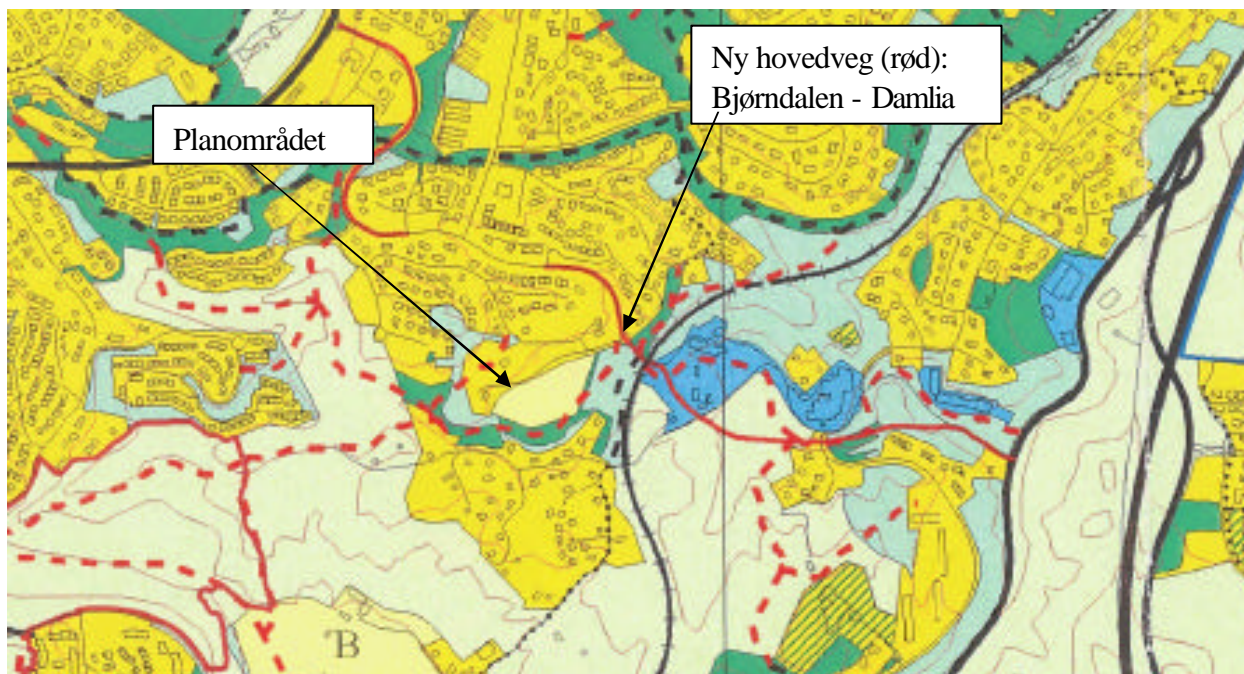


Fig. 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Skolekapasitet

Beboere på Buenget sokner til Flatåsen skole. På nordsiden av Leirelva, der det kommer nye boliger, sokner barna til Hallset skole på barnetrinnet og Selsbakk skole på ungdomstrinnet. Det er i dag normalkapasitet for barneskole. I prognosene for 2014 er det 10-33 % overkapasitet på barneskolene i

Trondheim kommune

område 9 (Selsbakk, Dalgård, Hallset). Det er for liten kapasitet på ungdomskoler i området både i dag og i 2014 i følge prognosene i boligprogrammet.

Skoleveg

Skolevegen til Flatåsen skole går sørover fra Buenget. Beboerne på nordsiden av elva bruker O. J. Aalmos veg og Selsbakkliia med tilhørende fortau som adkomst til Hallset skole. Både avstanden fra Buenget til Flatåsen skole og avstanden fra Høieggen til Hallset og Selsbakk skole er 2-2,5 km. I skolevegsrapporten 2007 er det avmerket et problempunkt som ikke er forbedret, og det er manglende busslomme i Lillerydningen.

Tekniske anlegg

En hovedavløpsledning ligger på nordsiden av Leirelva med tilstrekkelig kapasitet for det aktuelle planområdet. Overvannsledninger er ført ut til Leirelva. På Høieggen ligger offentlig vannledning med høy kapasitet. Det er i senere tid etablert fjernvarmeledning gjennom planområdet.

Planprosess

Planen ble kunngjort ved annonse i Adresseavisa 07.9.06. I forbindelse med utvidelse av planområdet ble nytt varsel sendt ut i brev av 16.1.07. Samrådsmøte ble gjennomført 5.3.07.

Tidligere vedtak

Bygningsrådet behandlet i møte 28.8.07 forespørsel om formålsendring fra industri til bolig på Høieggen og fattet vedtak om at omregulering til byggeområde til bolig kunne igangsettes.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Ved oppstart- og samrådsfasen kom det merknader til planarbeidet blant annet fra Jernbaneverket, NVE, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Merknadene omhandlet blant annet avstand og sikring til jernbanespor, bevaring av kantvegetasjon langs Leirelva, sikkerhet mot flom, grunnforhold, kvikkleirefare, viltkorridor, lekeareal og utforming av Ianssendammen.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert myndighet den 8.6.09. Ved offentlig ettersyn kom det inn 10 merknader:

1) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 12.6.09

Fylkeskommunen viser til at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten.

2) Statens vegvesen, Region Midt, brev datert 16.06.09: Ingen merknader.

3) NVE, brev datert 19.2.10

NVE fremmet innsigelse mot planforslaget inntil:

- Det foreligger dokumentasjon på at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene Flatåsen og Rydningen.
- Det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at tiltak som er anbefalt i de geotekniske rapportene blir gjennomført før det gis igangsettingstillatelse av bygninger i B1, B2, BB5, BB6 og BA.
- Det dokumenteres at oppfylling/utfylling i/ved elva ikke forverrer flom- og erosjonsfaren langs vassdraget.

Rådmannens kommentar: Det har i etterkant av høringen blitt utført supplerende grunnundersøkelser og

Trondheim kommune

beregninger. I notat fra SWECO konkluderes det med at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene Flatåsen og Rydningen. Det anbefales at byggeplaner i skråninga (B2, BB5 og BB6) vurderes av geotekniker før planene realiseres. Geotekniske rapporter inneholder ikke anbefalinger i forhold til utbygging av B1 og BA. Av rapporten fremgår det ikke hvilke tiltak som må gjennomføres for område B2, BB5 og BB6, og av den grunn er tidligere bestemmelse opprettholdt. SWECO har også utredet flom- og erosjonsfare langs vassdraget. Gjennomføring av planen medfører noen tiltak som igjen kan medføre endringer i strømningsbildet i Leirelva. Tiltakene det dreier seg om er reetableringa av Ianssendammen og oppføring av ny gangbru. I notatet konkluderes det med at tiltakene *ikke* vil utsette vassdraget for ytterligere fare for erosjon. I forbindelse med utarbeidelsen av dette notatet ble det lokalisert en anbefalt sikkerhetssone for bebyggelse på erosjonsutsatte elvestrekninger. Avgrensingen av sikkerhetssonen er lagt inn på plankartet som faresone for erosjon og bestemmelse § 6.1 er lagt til planforslaget. På bakgrunn av disse utredningene har NVE bebudet at de vil trekke sin innsigelse. Det forutsettes at det er endelig avklart før sluttbehandling av planen.

4) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 8.10.09

Fylkesmannen har som vilkår for egengodkjenning at kravene i T-1442 og rekkefølgebestemmelse som sikrer samtidig opparbeidelse av boliger og lekeområder legges til i bestemmelsene. Fylkesmannen anbefaler sterkt at konsekvensen av et kvikkleirras blir beskrevet.

Rådmannens kommentar: Rådmannen har endret bestemmelse § 9.6 for støy samt lagt til rekkefølgebestemmelse 9.10 om opparbeidelse av lekeplasser i tråd med fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.

5) Barnas representant, brev datert 16.6.09

Barnas representant mener at det er viktig å kartlegge dagens bruk i forhold til uorganisert lek i området. Lekeareal for barn bør legges i attraktive omgivelser, skjermet for støy. Det er viktig at barnehagen får en god plassering. Planforslaget må ivareta de myke trafikantenes interesser, også under anleggsperioden for ny vei inntil planområdet.

6) Andre endringer etter offentlig ettersyn og høring

Rådmannen anbefaler mobilt avfallssug for felt B1 og B2. Det stilles krav i bestemmelsene som sikrer det. Bestemmelser for bygge- og anleggsperioden og maksimal høyde på barnehage er tilføyd i bestemmelsene.

7) LO i Trondheim, e- post datert 24.07.09: Ingen merknader.

8) Einar Ianssen, brev datert 9.7.09

De to huskroppene som er antydnet på tomt sør i område BB5 må legges slik at de kommer lavt i forhold til den gamle, tidstypiske villa Granly, samt legges så langt mot øst at ingen grantrær må hugges ettersom den mørke granskogen danner en fondvegg rundt Granly.

9) Aud-Janne og Erik Ianssen, brev datert 11.7.09

Ianssen eier villa Granly på gnr. 104, bnr. 1716 som ligger innenfor reguleringsplanen. Sør for eiendommen er det inntegnet en tomannsbolig på gnr. 104/872. Ianssen mener at bygningen verken er tilpasset terrenget eller tar hensyn til lysforholdene på deres eiendom og ønsker at det utformes bestemmelser i planen som ivaretar dette.

10) Kriber Eiendom A/S, brev datert 11.7.09

Trondheim kommune

Kriber Eiendom A/S eier en tilstøtende ubebygde eiendom, og de mener plassering i terrenget og utforming av tomannsbolig på gnr. 104/872 ikke er god og at de nye boligene må tilpasses eksisterende bolig på nabotomten.

Rådmannens kommentar til merknad 7, 8 og 9: Rådmannen viser til at eiendommen gnr. 104/872 ved Granly og for øvrig hele området i nærheten, er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan for området. Omreguleringen medfører at Ianssenskogen sikres som friområde. Rådmannen mener at utbygging av en boligtomt ikke vil gi vesentlige konsekvenser for dyre- og fuglelivet. Det er lagt inn byggegrense i område BB5 som sikrer at den nye bebyggelsen ikke kan plasseres på den øverste delen av tomta.

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn:

Plankart:

- Faresone for erosjon er lagt til.
- To piler som viser avkjørsler til barnehage er tatt ut av plankartet, da det heller er ønskelig at det tas stilling til detaljløsning i byggesak.
- Byggegrense for ny bebyggelse i område BB5 er lagt til.

Bestemmelser:

- § 3.2.6: Krav om etablering av avfallssug og nedgravde containere for papiravfall i B1 og B2.
- § 3.2.8: Justert bestemmelse til at småbarnslekeplass *minst* skal være 100 m².
- § 3.4.4: Høydebestemmelse for barnehage.
- § 6.1: Bestemmelse til faresone om erosjon.
- § 10.6: Tillegg om at rekkefølgekrav om støyskjermingstiltak også gjelder for to eksisterende boliger sør for Leirelva.
- § 10.10: Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av lekeplasser.
- § 11.3: Krav i bygge- og anleggsperioden.
- Krav om 50 % universell utforming er tatt ut.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planlagt arealbruk

Området reguleres til byggeområder for boliger og barnehage. Det foreslås ny trase for offentlig vei mellom Høieggen og Buenget. Ianssenskogen foreslås sikret som friluftsområde. Turvei og områder langs Leirelva er avsatt til offentlige friområder. Jernbanespor er regulert på plankartet.

Planlagt bebyggelse

I de nye byggeområdene for bolig i felt B1 og B2 åpnes det opp for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det skal godkjennes detaljerte reguleringsplaner for disse områdene. Rådmannen mener det lenger ikke er nødvendig å stille særskilte bestemmelser om universell utforming i planene, etter at ny forskrift om tekniske krav til byggverk (byggeteknisk forskrift), trådte i kraft fra 1.7.2010. For området BB1-BB4 kan det ikke gis ferdigattest for nye boligheter før offentlig kjøreveg TK2 er ferdigstilt. I områdene BB5 og BB6 kan det til sammen etableres to nye eneboliger eller tomannsboliger. I område BA kan det etableres en toavdelings barnehage.

Uterom og parkering

Uterom og parkering skal opparbeides i tråd med krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. For å sikre at det blir opparbeidet ballplass og smålekeplasser i boligområdene B1 og B2 er dette tatt inn i bestemmelsene. Planforslaget viser i tillegg friområde, friområde i vassdrag og friluftsområde. Sammen

Trondheim kommune

med de private arealene gir det et variert tilbud for ulike uteaktiviteter. Tilgang til friområde sikres ved krav i bestemmelsene om opparbeiding av turstier og to gangbroer over Leirelva.

Infrastruktur

Ny bebyggelse i området skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett, som har god kapasitet. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeledning som går gjennom området.

Atkomst til de nye byggeområdene tilknyttes offentlig vegnett ved nåværende snuplass i enden av O.J. Aalmos veg. Snuplassen vil bli omarbeidet til et t-kryss når ny veg i Forsøkslia er etablert.

Det foreslås endret trase for offentlig vei innenfor planområdet i forhold til i gjeldende reguleringsplan for veien. Den foreslås flyttet fra Ianssenskogen vest i planområdet til en beliggenhet inntil jernbane øst i planområdet. Den nye planen medfører en klar forbedring av kjøreatkomst i forhold til eksisterende situasjon, selv om den ikke er i tråd med normkravene i krysset FA4 og Buengvegen. Den nye veien har noe brattere stigningsforhold enn 1:10 på deler av strekningen.

Årsaken til at så store deler av Buengvegen er tatt med i reguleringsplanen er behovet for å sikre offentlig grunn til nytt fortau. Utvidelse av veiarealet med et fortau er naturlig fordi Buengvegen er en skolevei uten fortau og fordi det arealet er blitt tilgjengelig etter at det er etablert fjernvarmeledning.

Offentlig friområder/turveier

Et belte nord for Leirelva reguleres til offentlig friområde med turveg. Dette går inn som del av en planlagt fremtidig turveg vist i kommuneplanens arealdel. Totalt reguleres 14,4 daa til disse formålene. I tillegg reguleres ca. 4,3 daa til friområde i vassdrag og ca. 8,3 daa til friluftsområde (Ianssenskogen). Turveien knytter seg opp mot offentlig gang- og sykkelveg ved O.J. Aalmos veg nord i planen og Buengvegen sør for Leirelva. Det skal etableres en enkel gangbro mellom friområdene sør og nord for elva. Gangbroen er avmerket på plankartet.

Viltkorridor

De ubebygde delene av planområdet er registrert som del av en viltkorridor. Områdene har få trær og er derfor lite benyttet som oppholdssted for større dyr. Bevaring av kantvegetasjonen langs elva er i så måte viktig for området funksjon som viltkorridor. Jernbanelinja utgjør for øvrig det største hinderet for kryssing av området. Friområdet langs Leirelva styrker sammenhengen mellom skogsområdene øst og vest for planområdet.

Støyforhold

Jernbanen er i dag hovedstøykilden i området og det er utført støyvurderinger som viser at det ikke er nødvendig med støyskjermingstiltak verken for de planlagte boligområdene eller for barnehagetomta. Ny offentlig vei til Buengget er beregnet å få så lave trafikk tall at støy fra denne vil ligge under forskriftskravene for støy. Den planlagte forlengelsen av O.J. Aalmos veg ned til Bjørndalen i ytterkant av planområdet vil derimot kunne medføre betydelig trafikk. Støy fra denne fremtidige veien er derfor vurdert i to framtidige trafikale situasjoner; gjennomgangstrafikk mellom Byåsen og Sluppen på O.J. Aalmos veg (Ådt 2018 = 18 000), og uten gjennomgangstrafikk på O.J. Aalmos veg (Ådt 2018 = 9 000).

Beregningene viser at dersom gjennomgangstrafikken mellom Byåsen og Sluppen går på O.J. Aalmos veg så vil den gule støysone strekke seg over området regulert til barnehage, og omtrent 15 m inn i boligområde felt B1 og B2. Det mest utsatte området vil få et støynivå opp mot Lden = 59 dB, som er over grenseverdien som anbefales. Dersom det blir gjennomgangstrafikk på O.J. Aalmos veg vil det være

Trondheim kommune

behov for støyskjermingstiltak mot vegen. For å oppnå tilfredsstillende støynivå i hele boligområdet, så må det oppføres en støyskjerm langs O.J. Aalmos veg med 2,5 meters høyde. Ny hovedvei vil trolig ikke være bygd når det er klart for bygging i planområdet. I planforslaget er det foreslått at støyskjerm skal oppføres før ny vei tas i bruk.

Beregningene viser at dersom det ikke blir gjennomgangstrafikk på O.J. Aalmos veg, så vil kun deler av barnehagetomta få for høyt støynivå (Lden = 56 dB), mens det øvrige området som er planlagt til barnehage og boligformål vil få tilfredsstillende støyforhold uten ekstra skjermingstiltak.

Grunnforhold

Deler av planområdet er registrert som fareområde for kvikkleire. Det er foretatt grunnundersøkelser og beregninger som konkluderer med at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene Flatåsen og Rydningen. Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i B2, BB5 og BB6 skal tiltak vurderes av geotekniker. Geotekniske rapporter inneholder ikke samme anbefalinger for utbygging i område B1 og BA.

Flom og erosjon

Det er foretatt utredninger om flom- og erosjonsfare langs Leirelva. Tiltak i planen, som reetablering av lanssendammen og oppføring av ny gangbru kan medføre endringer i strømningsbildet i Leirelva. I utredningen konkluderes det med at disse tiltakene ikke vil utsette vassdraget for ytterligere fare for erosjon. I utredningen er det lokalisert en faresone for erosjon som er lagt inn på plankartet. Innenfor denne sonen skal det foreligge plan for geoteknisk kontroll for alle byggetiltak.

Avfallsløsning og fjernvarme

I felt B1 og B2 skal det etableres avfallssuganlegg. For papiravfall blir det nedgravde containere. Nærmere plassering og løsninger for avfallsug kan vurderes nærmere i detaljerte reguleringsplaner for B1 og B2. Området vil bli planlagt for tilknytning til fjernvarmenettet.

Barnehage- og skolekapasitet

I forhold til barnehagekapasitet ligger de nye byggeområdene innenfor opptaksområdet Byåsen, Hallset, Stavset og Dalgård. Området hadde pr. 20.02.07 en dekning på 75 % for aldersgruppen 1-5 år. Dette er vesentlig lavere dekning enn kommunesnittet, det foreslås derfor ny barnehage i planområdet.

Bestemmelsene sikrer at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger før det er dokumentert at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

Planlagt gjennomføring

For feltene B1 og B2 er det planlagt oppstart når detaljerte reguleringsplaner er godkjent. Tiltakshaver har signalisert at det er mest aktuelt å gå i gang med utbygging av B2 før utbygging av B1. Inntil B1 er bebygd skal arealet midlertidig brukes til ballspill. Boliger i BB5 og BB6 kan bebygges når denne reguleringsplanen er vedtatt. I feltene BB1-BB4 er det ikke aktuelt med utbygging av nye boliger før ny offentlig veg over Leirelva er etablert. Utbygging av denne veien (TK2 på plankartet) er ikke rekkefølgebestemmelse i planen. Barnehagetomt vil legges ut for salg om kort tid.

Konsekvenser av planforslaget

Nye boliger i området, skole- og barnehagekapasitet

Mange nye boenheter i et etablert boligområde med skoler med kapasitet og god kollektivdekning, er i tråd med kommunens overordnede målsetninger. Bebygde områder i planen er utpregede

Trondheim kommune

småhusområder, og denne karakteren ønskes videreført i de nye byggeområdene. Målsetninger om fortetting, samt ønsket om flere universelt utformede boliger i området, krever mer effektiv arealutnyttelse og andre boligformer enn de tradisjonelle eneboligene. I planforslaget reguleres det derfor til kjedehus/rekkehus og blokkbebyggelse i de største områdene i planen. Prognosetall viser at skolekapasiteten for barneskoler i området er god, men at det er liten kapasitet ved ungdomsskolen. Bestemmelser sikrer at skolekapasiteten skal dokumenteres før utbygging av boliger. Utbyggingen vil ha svært positive konsekvenser for barnehagekapasiteten i nærområdet i og med at det tilrettelegges for en ny barnehage i planområdet.

Barn og unges interesser

Eksisterende løkke/fotballbane (som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til industri) vil forsvinne. Sletta er for tiden kun sporadisk i bruk til uorganisert ballspill. Når nye boliger etableres i felt B1 kreves det i bestemmelsene at det skal opparbeides lekeplasser for småbarn og plass for ballspill. For de større barna er det ballbaner og hinderløype på Selsbakk (900 m avstand), kunstgressbane på Flatåsen skole (1 km avstand), kunstgressbaner, gressbane, tennisbaner, friidrettsbane og ishall på Dalgård (1,3 km avstand), ballplass på Romulslia skole (1,3 km avstand) og kunstgressbane ved Hallset barneskole/Selsbakk ungdomsskole (1,8 km avstand).

Trafikksikkerhet, skolevei

Planforslaget innebærer økt trafikk i området. Det er anlagt gang- og sykkelveger/fortau langs offentlig veg. Gang- og sykkelveg er sammenhengende til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Hallset skole har bemerket at det er et problempunkt på skolevegen med manglende busslomme i Lillerydningen. Rådmannen har ikke funnet det rimelig å kreve opparbeidelse av busslomme fordi det er såpass langt unna planområdet. Skolebarn på sørsida av Leirelva sokner til Flatåsen skole. For disse elevene vil etablering av nytt fortau langs Buengvegen medføre sikrere skoleveg. Opparbeidelse av fortauet er delvis påbegynt i forbindelse med etablering av fjernvarmeledning og kommunen har igangsatt erverv av grunn.

Eksisterende boligeiendommer (i forhold til gjeldende plan)

Med det nye planforslaget vil ikke de eksisterende boligene bli liggende inntil et industriområde, slik gjeldende reguleringsplan legger til rette for. Eksisterende boligeiendommer omfattes i dag av reguleringsplanene R1205 for område BB1-BB4 og R0149 for område BB5-BB6. I R0149 åpnes det opp for at det kan oppføres mindre verksteder, forretninger og sosiale formål. For de to boligene dette gjelder, gnr./bnr. 104/1716 og 104/1161, utgår denne muligheten i nytt planforslag. Bestemmelsene til R0149 krever at småhus skal ha saltak med minst 18 graders helning. Nytt planforslag stiller ikke krav til takform og vinkel. Maksimalt tillatt antall etasjer er påført det enkelte hus på plankartet i gjeldende planer. Nye bestemmelser angir maksimal byggehøyde for gesims til 6,0 meter. Bestemmelser sikrer at hus kan gjenoppføres på samme sted etter evt. brann/ skade. Utnyttelsesgraden for de eksisterende eiendommene er den samme som i gjeldende planer.

Ny offentlig veg gjennom området

Det er foreslått ny trase for offentlig vei gjennom planområdet. Den nye traseen innebærer at Ianssenskogen kan bestå. Forlengelsen av Buengvegen er brattere enn 1:10 grunnet eksisterende forhold. Rådmannen mener at skråninger på begge sider av veien i sør og terrengforholdene gjør det vanskelig å tilfredsstille krav til stigningsforhold uten store fyllinger som vil gripe inn i eksisterende boligeiendommer på en uheldig måte.

Ny hovedveg Bjørndalen - Damlia, gjennom Forsøkslia, grenser til planområdet. I reguleringsplanen er snuplass nederst i O.J. Aalmos veg regulert som et t-kryss. I reguleringsplanen for deler av Høiegg -

Trondheim kommune

Buenget er dette videreført, men det er i bestemmelsene sikret at snuplassen, som er særlig viktig for bussene, beholdes inntil ny hovedveg blir utbygd.

Grunnforhold

- Kvikkleire: Kartleggingen av kvikkleiresoner viser at det ikke er kvikkleire i området som skal bygges ut med nye boliger. Forlengelsen av Buengvegen vil skje innenfor kvikkleiresone med høy faregrad. Det har verken ved utførte grunnundersøkelser eller underlegging av fjernvarmeledning gjennom området vært truffet på kvikkleire. Planbestemmelsene gir sikkerhet for at grunnforholdene skal være i orden før oppføring av ny bebyggelse i området.

- Fare for utrasing: Utviklingen av mindre erosjonssår langs sørsiden av elva holdes under oppsikt av NVE. Planlagt utbygging av boligfeltene nord for Leirelva vil ikke få konsekvenser for vannhastigheten, og vil følgelig ikke medføre økt fare for utrasing. Reetableringen av Ianssendammen vil, sammen med etablering av ny gangbru, bidra til å senke vannhastigheten gjennom planområdet og således minske faren for utrasing kontra dagens situasjon. Bevaring av kantvegetasjonen langs elva er også gunstig i forhold til fare for utrasing.

Flomforhold

Flomkartet viser at en 200-årsflom ikke vil få konsekvenser for andre byggeområder enn byggeområdet for barnehage. Bestemmelsene sikrer at bygning for barnehage sikres mot flom. Utbygging av planområdet vil ikke bidra til noen nevneverdig økt vannføring i Leirelva.

Landskap og grønnstruktur

Den skogskledde lia i øst og Leirelva er de mest karaktergivende landskapstrekkene i planområdet. Lia ivaretas på en bedre måte i planforslaget ved at det omreguleres fra boligområde til friluftsområde. Leirelva gjøres tilgjengelig for ferdsel ved etablering av tursti, samt ved reetableringen av Ianssendammen nordøst i planområdet.

Dyreliv; bl.a. viltkorridor

Planforslaget legger bedre til rette for å ivareta viltkorridoren enn formålet i gjeldende reguleringsplaner. Det sikres at eksisterende kantvegetasjon langs elva ivaretas slik at viltkorridoren kan fungere på best mulig måte.

Miljøforhold

- Vann- og avløpsforhold: Ny bebyggelse knytter seg til eksisterende vann- og avløpsledninger som går gjennom området. Bestemmelsene stiller krav til utarbeidelse av teknisk plan, og til at denne sikrer at overflatevann ledes til Leirelva og at det tas hensyn til eksisterende avløpsledning.

- Støy og luftforurensing: Området vil bli utsatt for trafikkstøy dersom ny hovedveg i Forsøkslia blir bygd inntil planområdet. Ny hovedvei må bygges med støyskjerm og det vil føre til at forskriftskravene for støy blir tilfredsstillt.

- Enøk: Ny bebyggelse gir flere boliger som tilknyttes det nyetablerte fjernvarmenettet.

- Kollektivtilbud: Ny bebyggelse gir bedre grunnlag for kollektivtransporten i området.

- Avfallsløsning: Det skal etableres avfallsuganlegg i område B1 og B2.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har planer om å rive den eksisterende gangbru i området. Ny gangbru, som er merket A på plankartet, og fortau som kobles til eksisterende gang- og sykkelveg på Buenget skal etableres. Andre kostnader for kommunen vil bli vedlikehold av friområde og turstier, og eventuelt erverv av grunn til fortau

Trondheim kommune

langs del av Buengvegen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Overordnet plan

Planforslaget for deler av Høieggen og Buenget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel 2007-2018. Rådmannen mener utbygging på Høieggen kan anbefales fordi området er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel, kommunen ønsker fortetting i bebygde områder og skolekapasiteten i Hallset skolekrets er tilfredsstillende.

Nye boliger

Det skal tas stilling til blant annet boligens plassering, byggehøyder og møneretning, lekearealer og parkeringsareal i detaljerte reguleringsplaner for boligområdene B1 og B2. Det er også positivt at det legges opp til en variert boligstruktur med konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Solforholdene for de nye boligene i området synes generelt sett å være gode. Av vedlagte sol/skyggediagrammer ser det ut til at boliger lengst vest i skråning i felt B2 får lite sol på kveldstid midt på sommeren. Området som på illustrasjonsplanen er vist som felles ballbane har gode solforhold hele dagen, og det betraktes som en kvalitet for boligområdet.

Barnehage

Det er underdekning på barnehageplasser i området, og rådmannen finner det positivt at det tilrettelegges for en barnehage i forkant av boligområdet med enkel tilgang for bringing og henting. Uteområder, parkeringsplass og inn- og utkjøring av parkeringsplass vil bli nærmere vurdert i en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Barnehagetomten har gode solforhold på formiddagen. Det er viktig at både barnehagebygget og nye boliger i felt B1 plasseres slik at det gir minst mulig skyggevirksomheter på utearealer til barnehagen på dagtid. Barnehagen ligger ugunstig til i forhold til flomtall for 200-årsflommen, men planen har bestemmelser som sikrer at barnehagebygningen ikke blir rammet ved en eventuell 200-års flom. Dersom det blir bygd en ny vei fra Sluppen til Byåsen som kobles til O.J. Aalmos vei, er det viktig at det gjennomføres støytiltak for at barnehagen ikke skal få støyforhold som overskrider grenseverdiene for utendørs støy.

Miljøforhold

- Samfunnssikkerhet: Rådmannen finner det tilstrekkelig at planbestemmelsene sikrer at alle planer om inngrep innenfor kvikkleiresonen skal fremlegges for geoteknisk kontroll og godkjenning.
- Grønnstruktur: Rådmannen mener det er positivt at det omreguleres fra boliger til friluftsområde i Ianssenskogen. Det er også positivt at det tilrettelegges for ny tursti i tråd med kommuneplanens arealdel, og at dette gjøres på en skånsom måte slik at viltkorridor ivaretas. Tilrettelegging for friluftsliv forsterkes ytterligere med reetablering av Ianssendammen.
- Støy: Området kan få en vesentlig støypåkjenning dersom ny hovedveg i Forsøkslia bygges inntil planområdet. Støyberegninger viser imidlertid at støyforholdene for barnehage, boliger og friområde ivaretas dersom det gjøres støytiltak ved etablering av ny veg.

Samfunnsmessige forhold

Kommunen har ingen planer om utbygging av ny offentlig vei fra Høieggen til Buenget (TK2 på plankartet) i nær fremtid, og rådmannen finner det ikke rimelig å kreve opparbeidelse av denne som rekkefølgebestemmelse på grunn av begrenset antall nye boliger. Inntil TK2 er etablert, åpnes det ikke for flere boliger på Buenget. Endret adkomst og noe økt trafikk/støy fra TK2, synes ikke å være av vesentlig

Trondheim kommune

ulempe for eksisterende boliger på Buenget.

Rådmannen ønsker å etablere nytt fortau langs Buengvegen sør i planområdet i samme trasé som fjernvarmeledningen fra før er etablert. Det vil være svært positivt at det etableres fortau langs den smale Buengvegen som nyttes som skoleveg for skolebarn som bor på Buenget og som går på Flatåsen skole. Barn i de nye boligområdene B1 og B2 vil sokne til Hallset skole. Skolen har i dag muligheter for å ta i mot nye elever. Bestemmelsene sikrer at nye boliger i B1 og B2 ikke tillates før det kan dokumenteres at skolekapasiteten er sikret ettersom tidsplanen for gjennomføring av prosjektet ikke er fastsatt.

Bystyret har i handlingsplan for husholdningsavfall (sak 84/10 i bystyret 10.06.10) vedtatt at det i

Trondheim kommune

områder med 50-300 nye boliger skal etableres mobilt avfallsug og nedgravde containere for papiravfall. Det er derfor satt krav om dette i reguleringsplanen selv om dette området med ca. 80 nye boliger ligger i et grenseland der gevinsten ved avfallssug ikke er så stor.

Konklusjon

Rådmannen er positiv til at det etableres ca. 80 nye boliger og barnehage i området forutsatt at geoteknisk kontroll viser stabile grunnforhold, at vannstand for 200-årsflommen legges til grunn ved bygging av barnehage og tilstrekkelig støyskjerming etableres dersom ny hovedveg bygges inntil planområdet.

Planarbeidet er varslet og samråd gjennomført i tråd med plan- og bygningsloven. Innspill er drøftet og ivaretatt, og medførte blant annet krav om avfallsuganlegg for de nye boligområdene. Planforslaget med bestemmelser er godt gjennomarbeidet, og rådmannen anbefaler at reguleringsplanforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 13.10.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsplan, datert 28.01.09, sist endret 2.7.2010
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 2.7.2010
- Vedlegg 3: Oversiktskart i målestokk 1:500
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan med forslag til utbygging av felt B1 og B2
- Vedlegg 5: Sol/skyggediagram, 21. mars kl. 09 og 12
- Vedlegg 6: Sol/skyggediagram, 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18