

Saksframlegg

BUKTAFJÆRA, GNR 260 BNR 2, 1 OG 25, RYE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR SIKRING AV

FRILUFTSOMRÅDE FOR ALLMENNHETEN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/10244-30 (40222/09)

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Buktafjæra, gnr 260 bnr 2, 1 og 25, Rye.

Forslag til reguleringsplan for sikring av friluftsområde for allmennheten

som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune senest datert 20.03.2009 med bestemmelser senest datert 20.03.2009.

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

Regulering av Buktafjæra inngår i "Friområdeprosjektet" som skal sikre utvalgte naturområder for allmennheten i Trondheim kommune. Reguleringsplanen skal gi mulighet for erverv av nødvendig grunn der andre muligheter er prøvd uten å lykkes.

Planområdet er en del av Buktafjæra nær fylkesveien (Fv 831) rundt Byneset, 700 meter fra veikrysset nord for Rye sentrum. På godværsdager i sommerhalvåret er området godt brukt av lokalbefolkningen og særlig småbarnsfamilier. En langgrunn strand på ca. 120 meter skal oppgraderes og tilrettelegges for en mer ordnet og kontrollert bruk. Kommunen ønsker, når de økonomiske rammene tillater det, å anlegge en gressbakke innenfor stranda med grillplasser og dusjmuligheter. Toalett- /avfallsløsning og p-plasser vil bli anlagt først. Gårdene Bukta og Bekken samt en fritidseiendom er direkte berørt av tiltaket.

To avløpsledninger munner ut i sjøen utenfor tiltaksområdet. En fanger opp utslipp fra størsteparten av Ryeområdet (750 pe/personenheter), mens en kommer fra en gård og 2-3 boliger i umiddelbar nærhet. Det er gjort målinger av vannkvaliteten i området høsten 2008 og det er ikke påvist forurensning.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av byplankontoret og stabsenheten, på vegne av Trondheim kommune. Forslaget lå ute til offentlig ettersyn mellom 5.01.2009 og 09.02.2009.

Planområdet omfatter eiendommene:

Bekken gård, gnr./bnr.260/2 eier: Lars Tore Langørgen

Bukta gård, gnr./bnr. 260/1 eier: Ole Aunan

Fritidseiendommen: gnr./bnr. 260/25 eier: Lasse Nilsen

Det er et uttrykt behov for avklarte og tilrettelagte sjønære rekreasjonsarealer på Byneset. Det aktuelle området er av de best egnede for friluftsliv og bading på Byneset, særlig for småbarnsfamilier. Det er et ønske å få tilrettelagt områdene rett innenfor stranda til rekreasjon, få opparbeidet parkeringstilbud og tilrettelagt for toalett og avfallshåndtering.

Planområdet inngår i utgangspunktet i en gruppe av 25 friområder som er besluttet sikret. Arbeidet førte fram til et vedtak i bystyret i sak 0211/04 om at arbeidet med sikring av områder for friluftsliv skulle styrkes over en periode på minimum 4 år. Av disse ble det plukket ut 10 områder som ble prioritert ervervet i første omgang da det var uhensiktsmessig å ta alle sakene samtidig. Kostnadene med gjennomføring av friområdeervervprosjektet skal dekkes likt mellom Direktoratet for Naturforvaltning og Trondheim kommune.

Planstatus

Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Tilgrensende strandsoner er i samme plan vist som friluftsområder i LNF-område. I kommunal plan for idrett og friluftsliv er området prioritert som et areal som skal sikres gjennom servituttavtaler.

Planområdet, eksisterende forhold

Buktafjæra ligger nær fylkesvei U-831 som går rundt Byneset, 700 meter fra veikrysset nord for Rye

Trondheim kommune

sentrum.

Planområdet er en strandsone i en bukt og er på totalt 13,8 daa hvor landarealet utgjør 6,4 daa. Det består av en sandstrand som er delvis ryddet for rullesteiner samlet i en rad i kanten av stranden og som utgjør et skille mellom denne og den bakenforliggende marken. Steinrøysa beskytter mot jorderosjon. I planområdet går også en vei til en fritidseiendom lokalisert ved stranden rett nord for planområdet (orienteringsvedlegg 3 viser foto av området).

Et område i planområdet, utenfor fritidseiendommen, brukes i dag av eierne der til parkering, ballspill og lignende, og er nå på lån fra eieren av Bekken gård. Bortsett fra fritidseiendommen grenser planområdet direkte til oppdyrket jordbruksareal og til sjøen. Et uthus/båtnaust tilhørende eiendom 260/2 ligger rett ved stranden og innkjøringen til fritidseiendommen.

Våtområdet ved stranden faller inn under definisjonen:

Svært viktige viltområder vedrørende tilhold av følgende dyrearter:

Andefugl (art. 01 og vekt 3)

Vadefugl (art. 07 og vekt 3)

Oter (art. 13 og vekt 3)

Vektinga er fra en tabell med skala fra 1 – 5 som opplyser om hvor verdifull og sjelden arten er og der kategori 1 forteller at arten har lokal verdi og kategori 5 at den har internasjonal verdi.

Det er spesielt under trekket vår og høst og som overvintringslokalitet for sjøfugl at området er utsatt og følsomt for annen bruk.

Bekkedraget som munner ut nord for planområdet ved fritidseiendommen til Lasse Nilsen (260/25), er som naturtype definert som viktig bekkedrag verdi C og som hovedtype kategorisert som ferskvann/våtmark. Det er registrert gråor og heggskog med verdi D i nedre deler av bekkefarete. Her representerer verdi A område av nasjonal verdi, B område av regional verdi og C og D område av lokal verdi. D knytter seg også til grøntstruktur i by.

På godværsdager i sommerhalvåret kan stranda være meget godt besøkt, og et stort antall biler er parkert langs veien.

I kommuneplanens arealdel legges det opp til økt boligutbygging på Rye. Behovet for friområdet vil øke i framtida, og god tilgjengelighet fra nærområdet blir viktig. I forbindelse med undervisningstilbudet ved Rye skole er det planer om å gjøre bekkefarete forbi skolen i retning sjøen mer tilgjengelig ved at det anlegges en sti langs bekken.

Bekken og stien møter på et punkt veien (Fv 831) som går forbi planområdet og videre rundt Byneset. Pga. den verneverdige gråor- og heggskogen ved utløpet av bekken, vil det være hensiktsmessig å la stien på dette punktet gå over i en gang- og sykkelveg langs Fv 831 fra krysningspunktet fram til innkjøringen til strandområdet. Stien og gangvegen vil sammen gi en god forbindelse fra skolen og boligområdet ned til strandområdet.

Ved nordenden av planområdet kommer det ut en utslippsledning. Den dekker avløpet fra en stor del av bebyggelsen på Rye. Utslippstillatelsen fra fylkesmannen er fra 1985 og omfatter et utslipp fra inntill 750 pe

Trondheim kommune

(personenheter). Ledningen munner ut på 12 m dyp, ca. 450 m fra land. Det skal i dag være private slamavskillere for alle bolighus, skoler og lignende (orienteringsvedlegg 6).

Planprosess

Oppstart av planarbeid ble annonsert i Adresseavisen 25.03.08 og brev ble sendt alle berørte grunneiere og naboer samme dato.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Ola Aunan, Bukta gård, 260 / 1, er i mot planen som helhet.

Lars Tore Langørgeren, eieren av Bekken gård, protesterte mot at grensa for reguleringen var lagt helt opp til bygningene på gårdsanlegget hans og at bruken av båtnaustet hans i forbindelse med kilenotfiske kunne bli vanskelig siden det lå midt inne i det regulerte området.

Til offentlig ettersyn var plankartet endret slik at reguleringsgrensa var trukket 11 m fra driftsbygningen og båtnaustet var beholdt.

Eieren av fritidseiendommen i nord, Lasse Nilsen, vil at området som han har leid av Lars T. Langørgeren rett sør for eiendommen hans skulle forbli uendret. I reguleringsforslaget til offentlig ettersyn ble dette arealet økt fra 1/3 til 2/3 av det opprinnelige arealet.

Samrådsmøte ble avholdt 03.09.2009.

Hele referatet finnes som orienteringsvedlegg 5. Hovedpunktene fra møtet er:

Ole Aunan fra Bukta gård, 260/1 uttrykte seg veldig kritisk til hele prosjektet. Han mener at parkering fungerer tilfredstillende i dag med parkering langs veien. Evt. ny parkeringsplass burde vært plassert 3-400meter lenger vest med unntak av HC-plasser som kan legges ved strandområdet.

De andre naboene delte ikke Aunans motstand. Alle naboene var bekymret for at bedre tilrettelegging også vil tiltrekke uønskede forhold slik som festaktivitet på kvelds- og nattestid, mopedkjøring og bobilturister. Økt aktivitet og de foreslåtte grillplassene vil også føre med seg mer søppel. I det foreliggende forslaget er grillplassene fjernet. Sentralt plasserte søppelcontainere og et toalett var funksjoner som ble ønsket velkommen.

Første gangs behandling

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtok å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn i sak 201/08 i møte 16.12.2008. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 05.01 – 09.02.2009. Det kom i alt 8 merknader hvorav en var privat.

Høringsuttalelser og merknader

Merknadene er oppsummert i det følgende og fått rådmannens kommentarer / tiltak.

Merknadene i sin helhet kan sees som uttrykt orienteringsvedlegg.

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 11.02.2008

Det påpekes at området ligger i en bukt og at det må sikres at vannkvaliteten er god nok for det formålet som tiltaket er planlagt for. Det må ikke være konflikt mellom utslipp til sjøen og behovet som friområde/badeområde. Ellers var det ingen merknader.

Trondheim kommune

Tiltak.

Analysesenteret har gjennomført vannprøvetaking ved to anledninger: 11 og 19 august 2008. Det er ikke påvist bakterier eller annen forurensning som skulle hindre etablering av offentlig friområde/badeområde. Se orienteringsvedlegg 7.

2. Sør Trøndelag fylkeskommune. 23.01.2009

I følge kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området og det vurderes som relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med evt. slike. Det rettes oppmerksomhet mot den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

3. Statens vegvesen. 13.01.2009

Arealet mellom veibanen og parkeringsplassen/ eiendomsgrensen skal reguleres til annet vegareal (annen veggrunn) og at sikttrekanten skal være 4x60 meter.

Tiltak.

Merknaden er tatt til følge.

4. Ungdommens bystyre. 16.02.2009

Det er positivt at det legges til rette for universell utforming og avfallsløsningen må være tilstrekkelig. Det må også være påvist at vannets kvalitet er forsvarlig for bading.

Tiltak.

Prinsippene for universell utforming blir lagt til grunn når området blir opparbeidet.

Avfallsløsning for friområder er under vurdering i Trondheim kommune og valgte løsning vil bli anvendt i Buktafjæra. Vedrørende vannkvalitet, se tiltak under merknad 1.

5. Barnas representant. 15.01.2009

Tiltaket bifalles og har ellers ingen merknader til planforslaget.

6. Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne (KFU), 17.01.2009

KFU stiller seg positivt til reguleringsforslaget og er glad for at universell utforming blir tatt med i planforutsetningene. De er også positive til den foreslåtte rullestolsrampen ut i sjøen.

Tiltak.

Se under merknad 4 vedr. universell utforming. Rullestolrampen er tatt ut av reguleringskartet, men er vist i illustrasjonskissen som viser at intensjonen er til stede for å etablere rampen når økonomien i kommunen tillater det.

7. Eldrerådet. 28.01.2009

Eldrerådet er positive til tiltaket og understreker også at det er fint at universell utforming er med som planpremiss.

8. Lars Tore Langørgen, Bekken gård. 21.01.2009

Langørgen ønsker å beholde et visst areal rundt båtnaustet bl.a. for å kunne komme til med traktor og ellers ha tilgang ned til sjøen.

Trondheim kommune

Tiltak.

Ønsket er imøtekommet.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Reguleringsformålene innen planområdet er:

- BYGGEOMRÅDE
 - Fritidsbebyggelse
- TRAFIKKOMRÅDE
 - Annen veggrunn
- LANDBRUKSOMRÅDE
 - Annet landbruksområde (båtnaust for kilenotfiske)
- FRIOMRÅDER
 - Friområde
 - Turveg
 - Annet friområde, parkering
 - Badeområde
- SPESIALOMRÅDE

Naboforhold

I dag ligger det en fritidseiendom i strandkanten like nordøst for planområdet. Eierne av denne leier et areal grensende til deres eiendom i sørvest. Dette arealet brukes til parkering og ulike fritidsaktiviteter og ligger innenfor planområdet. Etter ønske fra eier/utleier og leietaker, legger planforslaget til rette for at det i framtida kan skje en justering av eiendomsgrensen i tråd med etablert bruk. Arealet tillates ikke bebygd, men beholdes som en buffer mot det planlagte friområdet.

Friområde

Innenfor stranda og langs med denne, mellom steinrøysa og turvegen, anbefales det å anlegge en sammenhengende gresslette. Den bør være minst 10 m bred. På gressplenen kan det legges til rette for opphold med bord, benker og grillmulighet. Ved opparbeidelse skal tiltaket følge prinsippene for universell utforming.

Ved adkomsten til parkområdet kan det på sjø-/plensiden av turvegen etableres dusj i tilknytning til bading og en tappekran, begge kun med kaldt vann. Avløp vil da gå til grunn i en sandfiltergrop. Rett ovenfor dusjen, på landsiden av turvegen, kan det plasseres to avfallscontainere. Den ene for restavfall og den andre for engangsgriller.

Eksisterende båtnaust/uthus skal beholdes som det er og skal fortsatt tilhøre og kunne benyttes av nåværende eier som båtnaust i forbindelse med kilenotfiske. Tomten vises på plankart og i illustrasjonsplan. Ved evt. gjenoppbygging etter brann eller ved restaurering skal bygningen ha samme fotavtrykk og ha samme størrelse og form som i dag. Ved båtnaust, sørvest for veg til strand, plasseres toalett. Hvis det blir en plassbygd løsning, skal den ha møneretning og takvinkel som båtnaustet.

Ved plassbygd løsning skal oppbevarings- /tanksystemet være lukket og tømmes med tankbil. Oppbevaringstanken plasseres under bygget, under toalettsetene. Hvert toalettrom skal da også ha håndvask med kaldt vann. Avløp skal gå via sandfiltergrop. Vann forsynes fra kommunal vannledning som ligger i fylkesvegen rett sør for området.

Trondheim kommune

Kommunen har under vurdering ulike løsninger for toalett på offentlig friområde/badeplass så endelig løsning er ikke avklart.

Turveg

Rett innenfor avkjørselen deler vegen seg i to. Den ene går inn i området langs gressplen fram til fritidseiendom. Den andre fører fram til toalett. Vegen er utformet slik at hente-/tømmebiler skal kunne snu og rygge inn til funksjonsområdene. En bom plasseres rett innenfor sykkelparkeringen med adgang for eier av fritidseiendom og Trondheim kommune / drifter av området.

Annet friområde, parkering

På hver side av avkjørsel og i tilknytning til denne er det planlagt p-plasser. I første omgang skal det etableres 24 parkeringsplasser hvorav 2 er HC-plasser, Felt F2. Disse opparbeides i område vest for avkjørsel. Innenfor reguleringsgrensen, på østsida av avkjørselen, er det satt av plass for en utvidelsesmulighet på 10 plasser hvorav 2 er HC-plasser, felt F2. En annen utvidelsesmulighet på 4 plasser, felt F4, legges vest for hovedparkeringen. De opparbeides hvis det blir behov. Arealet vil forbli urørt og dyrkbart til så skjer. Eier skal varsles om dette i så god tid at årets avling skal tas inn før tiltaket settes i gang. Sykkelparkering kan anlegges ved siden av avfallscontainere.

Badeområde

Det skal tilrettelegges for bading. En del steiner på bunnen og på stranda er allerede fjernet og lagt i en steinrøys på land i en rad i overgang mellom stranda og jordene bak. Videre fjerning av stein er ønskelig og skal da anbringes slik at det i prinsippet blir en sammenhengende steinrøys mellom plen og sandstrand, og at det blir igjen åpninger hvor det etableres noen trinn som forbinder gresslette med strand. (Illustrasjonsplan / orienteringsvedlegg 1).

Beplantning - installasjoner

Rundt rasteplassene, dusj/tappevannområde og avfallscontainere kan det anlegges en tett hekk med høyde ca, 1,2 m. Rundt parkeringsområdet mot Bekken gård, og mot stranden kan det plantes trekker og likedan mellom Bekken gård og avfallscontainer / dusjområde. Løsningen er vist i illustrasjonsplanen (orienteringsvedlegg 1) og i eksempler på mulige installasjoner (orienteringsvedlegg 4).

Planlagt gjennomføring

Etter eventuelt vedtak av planforslaget vil den videre gjennomføring i praksis være avhengig av hvordan prosessen med grunneierne går, grunnervervelse eller avtaler om leie av grunn.

Når forholdene er avklart vil det kunne settes i gang opparbeidelse av adkomsten til området med parkeringsplassen, F2 og veien fram til toalettet og til eiendomsgrensen for fritidseiendommen i nord. Deretter er det toalettløsning og avfallsløsning som skal først på plass. Videre tiltak som dusj/vannpost, anlegging av plen og hekker samt rydding av stranden for stein og utsetting av bord/benker vil bli gjennomført når økonomien i kommunen tillater det.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Eiendommen som blir sterkest berørt er Bekken gård. Ved bruk av stranda til nå har det forekommet en del ukontrollert parkering langs veien. Støy og annen sjenanse fra brukerne av stranda har forekommet før, men vil øke i en viss grad og strekke seg over en lenger del av sesongen som følge av tiltaket. Bukta gård

Trondheim kommune

vil også få en liten del av sin dyrka mark redusert.

På bakgrunn av utslippet fra hovedavløpsledningen for Rye rett nord for planområdet er det tatt vannprøver i det aktuelle området. Disse ble samlet inn 11. og 19. august 2008 og så analysert. Resultatet kan tyde på at vannet er rent og godt nok for den planlagte aktiviteten (orienteringsvedlegg 7), men det er bare tatt to vannprøver så det må følges opp med prøvetaking også i 2009. Det innebærer at det i denne omgang ikke er nødvendig å sette i gang et større arbeid med evt. egen slamavskiller nær utløpet, men funksjon og tilstand må holdes under oppsikt framover. Det er ikke registrert noe forurensning i / ved strandområdet til nå.

Fra Bukta gård og noen nærliggende boliger, går det et privat avløp som må kontrolleres, evt. utbedres, forlenges og utstyres med slamavskiller hvis det ikke allerede er gjort.

På grunn av at bruken av området til bading m.m. har foregått gjennom lang tid og at dette ikke vil endre seg vesentlig, er det anslått at tiltaket ikke vil endre mye på fuglelivet i strandsonen.

Trafikksikkerhetsmessig vil det bli en bedring som følge av tiltaket. Villparkeringen vil i stor grad forsvinne langs med veikanten. Det må skiltes med parkeringsforbudtskilter i en strekning på 120 m på hver side av avkjørselen. Det er også nødvendig å få senket kjørehastigheten forbi adkomsten til området. Hastigheten reduseres til 40km/t 300 m til hver side av innkjøringen.

Det er sannsynligvis vanskelige grunnforhold på badeplassen så det må være med en rekkefølgebestemmelse om at før det iverettes fysiske tiltak i grunnen må det gjennomføres en geoteknisk vurdering i hht. NVE retningslinje 1.2008

Kostnaden ved erverv av området dekkes helt av staten eller med inntil kr. 75.000,- av kostnadene. Kostnadene for planlegging og opparbeidelse av området må dekkes av kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 31.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Plankart, sist endret 20.03.2009
Saksvedlegg 2:	Planbestemmelser, sist endret 20.03.2009
Orienteringsvedlegg 1:	Illustrasjonsplan 20.03.2009
Orienteringsvedlegg 2:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:10 000
Orienteringsvedlegg 3:	Foto fra planområdet
Orienteringsvedlegg 4:	Eksempler på mulige installasjoner
Orienteringsvedlegg 5:	Referat fra samrådsmøte 03.09.2008
Orienteringsvedlegg 6:	Avløpssituasjon. Stabsenheten
Orienteringsvedlegg 7:	Resultat av vannprøver. Stabsenheten