

Saksframlegg

TESLI, GNR 19 BNR 3

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN VED SIGURD

HØIDAHLS VEG

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/26310

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for del av Tesli, gnr. 19, bnr. 3 ved Sigurd Høidahls veg.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket F&P Boliger AS, datert 20.06.2006, sist endret 03.04.2008. Bestemmelsene er sist endret 03.04.2008.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

F&P Boliger AS er forslagstiller for reguleringsforslag for del av eiendommen Tesli, gnr. 19, bnr. 3 ved Sigurd Høidahls veg. Området er vist som byggeområde for fremtidig tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tidligere i reguleringsprosessen har det vært foreslått en større utbygging, men pga. sterke naboreaksjoner har forslagstiller valgt en utbyggingsform mer i tråd med eksisterende bebyggelsesstruktur.

Planforslaget viser nå 3 firemannsboliger og 5 tomannsboliger; tilsammen 22 boenheter. Parkering for firemannsboligene skal anlegges i sokkel. Hver halvdel i tomannsboligene får garasje og parkeringsplass på egen tomt. Det foreslås tre sandlekeplasser. Det forsettes også lett opprustning av den kommunale lekeplassen på gnr. 22, bnr. 77 og asfaltering av og fartshindre i Sigurd Høidahls veg fram til nærmeste vegkryss.

Med reguleringsforslaget følger bl.a. fysisk modell, geoteknisk vurdering, vann- og avløpsutredning, vegutredning for Sigurd Høidals veg og vannlinjeberegning med flomanalyse for Rønningsbekken.

Ved høringa stilte Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vilkår for egengodkjenning av planen, i forhold til barn og unges interesser. Vilkåret er avklart og fylkesmannen har fraveket vilkåret. Ved offentlig ettersyn har det kommet omfattende merknader fra naboer og beboere til utbygging, i forhold til at de mener området ikke bør bygges ut på grunn av trafikksituasjonen, viltlivet, dårlig skolekapasitet og lignende.

Etter høring og offentlig ettersyn er bl.a. bestemmelsene supplert med krav om etablering av gangtilbud i siste del av Reidar Raaens veg ut mot Sverre Svendsens veg, inngjerding av lekeplassen i Severin Saksviks veg, at barn får anledning til å medvirke i detaljeringsfasen for lekeplassen og at erosjonssikring av tilliggende bekk utredes før bygging. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for del av Tesli, gnr. 19, bnr. 3 ved Sigurd Høidahls veg godkjennes.

På grunn av innsigelse og merknader som har krevd avklaringer, har fristen på 24 uker mellom 1. og 2. gangs behandling blitt oversittet med ca. 18 uker.

Innledning

Privat forslag til reguleringsplan med bestemmelser for del av eiendommen Tesli, gnr. 19, bnr. 3 ved Sigurd Høidahls veg er mottatt 23.06.2006. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 18.06.2007. Reguleringsforslaget fremmes av F&P Boliger AS. Det er utarbeidet av Myrseth AS v/ ark. Snorre Myrseth.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel.

Planprosess

Oppstart og varsling

Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 14.02.2006. Brev til berørte naboer ble sendt 14.02.2006. Første planforslag inneholdt 44 boenheter, dvs. ca. 4 boenheter pr. dekar. Etter tilbakemeldinger fra kommunen og naboer ble nytt planforslag lagt frem, med 34 boenheter, dvs. ca. 3,0 boenheter pr. dekar. Dette planforslaget ble lagt til grunn for samrådsprosessen. Planforslaget forutsatte å kunne overta et kommunalt friområde på ca. 450 m².

Samråd og medvirkningsprosess

Samrådsmøte med offentlige instanser er avholdt. Materialet var sendt ut på forhånd og det ble gitt

Trondheim kommune

anledning til å komme med merknader i 2 uker etter møtet. Orienteringsmøte for naboer er avholdt. Ca. 30 møtte, og det resulterte i et felles merknadsbrev med underskriftsliste, datert 04.04.06. Det kom også egne merknader fra enkeltnaboer.

Sammendrag av innkomne innspill fra samråd

Sikkerhet mot utrasing ble bedt utredet av fagkyndig. Det ble etterlyst en geoteknisk rapport som belyser stabilitet av boligene og fyllinger, om det er behov for erosjonssikring av bekken, stabilitet av skråningen mot Vikåsen og evt. behov for sikringstiltak, steinsprangnett el.l i skråninga bak husa. Det ble frarådet å redusere tettheten mer, slik at det blir færre boliger enn 3 boliger pr. dekar. Skolekapasitet og skoleveg ble bedt utredet. Behov for opprusting av eksisterende friområde like nedenfor området ble påpekt. Det ble opplyst å ikke være registrert automatisk fredede kulturminner i området. Sigurd Høidahls veg ble bedt utredet i forhold til vegstatus (privat/ offentlig), dimensjonering og gang- og sykkeltilbud. Snuhammeren ble bedt dimensjonert tilstrekkelig for søppelbil. Den viste bebyggelsen med boligblokker ble påpekt å bryte med eksisterende småhusbebyggelse og frarådet. Tilstrekkelig avstand til bekken ble bedt sikret. Et hus som lå for langt ut mot bekken ble bedt tatt ut av planen. Utbyggingen ble ansett uheldig i forhold til naturlandskapet og bl.a. sjeldne fuglearter i bakenforliggende skogsareal, men det er ikke registrert hekking innenfor planområdet. Det ble stilt spørsmål om bokvalitet på grunn av kalddraget nedover i Olderdalen.

Sammendrag innspill fra medvirkning med naboer

Fra naboer ble det spesielt påpekt at de 3 småblokkene var utypisk for området. Estetikk og landskapstilpasning ble påpekt å være dårlig. Blokkene ble frarådet godkjent. I utgangspunktet anser de ikke området egnet til videre utbygging. De var bekymret for trafikken utbyggingen ville medføre. De ber om at skolekapasitet og skolegrenser utredes. Uteareal og lekeplasser ble etterspurt. Atkomstrettigheter og erstatning ble problematisert. De er ikke fornøyd med at utbyggingen vil skjære inn i eksisterende grøntdrag og berøre grøntverdiene. De mener universell utforming ikke bør vektlegges så sterkt her at det må bygges blokker, og at det er mulig å få til universell utforming med annen type bebyggelse også.

Hvordan innspill ble ivaretatt

Med bakgrunn i den store motstanden mot småblokkene valgte forslagstiller å ytterligere redusere antallet boenheter fra 34 til 24. Blokkene ble endret til tradisjonelle 4-mannsboliger med parkering i sokkeletasje. For øvrig besto bebyggelsen av kjedede og frittliggende eneboliger. I den videre bearbeidningen av reguleringsplanen valgte utbygger å ta ut en firemannsbolig. De kjedete eneboligene mot Rønningsbekken ble endret til 3 stk smalere 2-mannsboliger mer tilbaketrukket fra bekken. 5 frittliggende eneboligene ble endret til 5 stk 2-mannsboliger. Forslagstiller foreslo byggeområdet utvidet mot sydvest slik at samlet regulert tomteareal var i samsvar med størrelsen på byggeareal vist i kommuneplanens arealdel, men kommunen anbefalte ikke endringen. Avgrensing av byggeområdet ble bedt beholdt som vist i kommuneplanens arealdel, fordi utvidelsen gikk ut i LNF- område. I planforslaget som nå fremmes er reguleringsgrensen trukket tilbake og 2 tomannsboliger tatt ut. En tomannsbolig er endret til en firemannsbolig. Til sammen inneholder planforslaget nå 3 firemannsboliger og 5 tomannsboliger, tilsammen 22 boliger. Samlet regulert areal er redusert til ca. 8,9 dekar. Det vil si ca. 2,5 boliger pr. dekar. Formåls grensen langs Rønningsbekken er satt til mellom 7,0 og 9,0 meter og fyllingsfot på boligtomtene forutsettes holdt innenfor egen tomt. Saken er blant annet supplert med en geoteknisk rapport, et notat om vegstandard, plan for vann og avløp og vannlinjeberegning, alt utarbeidet av Multiconsult. Også fysisk modell og sol- og skyggediagram er fremlagt.

Førstegangs behandling

Det ble vurdert å ikke være nødvendig å stille krav om fortau i Sigurd Høidahls veg, fordi antall boliger bare ligger så vidt over vegnormalenes anbefalinger og fordi eksisterende eiendommer skal bli minst mulig

Trondheim kommune

berørt. Det ble vurdert nødvendig å stille krav om opprusting av Sigurd Høidahls veg fra krysset med Severin Saksviks veg med fast dekke og fartshindre. Skolevegutredning ble etterspurt. Det ble innarbeidet krav om opprusting av det kommunenale friområdet i Severin Saksviks veg på gnr. 22, bnr. 77, fordi det vil bli begrenset med uteareal på noen av tomtene på grunn av sterkt skrånende terreng. Det ble påpekt at krav om erosjonssikring ville bli vurdert fram mot sluttbehandling. Det ble anbefalt en liten utvidelse av byggeområdet. Ytterligere utvidelse ble frarådet.

Reguleringsforslaget ble ved delegasjonssak FBR 1529/07, datert 04.07.2007, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Offentlig ettersyn ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 26.07.2007. Ved brev av 24.07.2007 ble saken sendt på høring, til orientering og kontroll og til grunneier og berørte parter. Høringsfrist ble satt til 27.08.2007.

Høringsuttalelser og merknader

Merknad

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag minner i brev av 28.08.2007 om rikspolitiske retningslinjer for barn- og planlegging. Det stilles spørsmål om planen tilfredsstillende oppfyller kravet om at det i nærområdet skal finnes arealer hvor barn skal utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Fylkesmannen ser at det legges opp til en lavere utnyttelse enn kommuneplanens arealdel legger opp til, men forstår at det skyldes landskapsmessige utfordringer. Generelt påpekes det at lav utnyttelse i eksisterende områder ikke må bli et gjennomgående argument for lav utnyttelse i nye utbyggingsområder. Fylkesmannen har stilt følgende vilkår for egengodkjenning: "Statusen til lekeområdet det vises til må beskrives nærmere og det må redegjøres for hva lettere opprustning av området vil innebære. Dette må sendes fylkesmannen før vi avgir endelig uttalelse til reguleringsplanen. Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes".

Kommentar

Den offentlige lekeplassen i Severin Saksviks veg inneholder en litt hellende ballplass, disse, sandkasse og vippedyr. En nedslitt skotthyllbane ligger i kanten av området. Tidligere har det vært en hoppbakke i området. Opprustinga tenkes å bestå i at den gamle hoppbakken rustes opp til et område for skileik, som også tilrettelegges for litt sommerbruk. Bakken tenkes forlenget, vegetasjonsryddet og terrengomformet. Den tenkes belyst med 4 lyspunkter. Det er vurdert etablert kunstgress på balløkkka, men grunnforholdene tilsier at plassen ikke er egnet for kunstgress. Det er startet forhandlinger mellom utbygger og kommunen om en avtale som skal sikre at tiltakene blir gjennomført samtidig med bygging av de nye boligene. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om inngjerding av lekearealet, slik at det blir en klarere og sikrere avgrensning av lekeplassen mot Severin Saksviks veg. Likeledes er det innarbeidet krav i bestemmelsene om at barn og unge får anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for friområdet.

Ballplassen trenger også en opprusting, men det vurderes å være urimelig å kreve opprusting av både ballplassen og skileiken, da antall boenheter ikke krever noen kvartalslekeplass. Ballplassen vurderes å være brukbar også uten opprusting.

Det foreslås 3 nye mindre lekeplasser i planen. Krav om sikring av lekeplassen på kanten av bekkedraget er innarbeidet i bestemmelsene. Saken er hittil vurdert i forhold til de tidligere lekeplassvedtekter og det bør den fortsatt bli på grunn av den lange tida saken har strukket seg over. Det er manglende uteareal på tomtene som har medført at det stilles krav om opprusting av lekeplassen, ikke konkrete krav i lekeplassvedtekten. Tidligere lekeplassvedtekt stilte krav om kvartalslekeplass når det var mer enn 25 boenheter. I planen er det 22 nye boenheter. Barnas representant er enig i hvordan plassen skal opprustes.

Trondheim kommune

Det er vurdert om Severin Saksviks veg kan stenges for gjennomkjøring ved skilting, helt eller delvis i periodene på dagen når det er flest skolebarn på vegen. Politiet som er skiltmyndighet fraråder imidlertid en slik løsning. Som alternativ til gjennomkjøringsforbud i Severin Saksviks veg foreslår rådmannen krav om at den siste delen av Reidar Raaens veg inn mot Sverre Svendsens veg ferdigstilles med gangtilbud og at det etableres noen flere humper i Severin Saksviks veg. Evt. reguleringsgrep for å få det til kan løses i en egen sak. Barnas representant ønsker fremdeles at Severin Saksviks veg skiltes for gjennomkjøring. Ideelt sett burde det vært fortau langs Severin Saksviks veg, men det anses urealistisk å knytte et krav om det til denne utbyggingen og fordi beboerne langs vegen har avtale om at det ikke skal komme fortau. Det antas at noe av skolevegtrafikken vil bli overført til Reidar Raaens veg når ny Ranheim skole åpnes.

Rådmannen mener barn- og unge vil få tilfredsstillende forhold med de nye lekeplassene, opprustinga av friområdet, muligheten de har til frilek og rekreasjon i omkringliggende naturareal og ferdigstilling av Reidar Raaens veg.

På bakgrunn av en lignende uredning som dette har fylkesmannen, ved brev 03.03.2008, frafalt sitt vilkår om egengodkjenning av planen.

Merknad

Sør-Trøndelag fylkeskommune opplyser i brev av 14.09.2008 at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i området og at det er relativt liten risiko for at planen kan komme i konflikt med slike. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Merknad

Barnas representant påpeker i brev av 13.09.2008 at området er forutsatt for utbygging, men at solforholdene ikke er optimale og at vegsystemet er dårlig. Det bes om at Severin Saksviks veg skiltes med "gjennomkjøring forbudt" og at Reidar Raaens veg benyttes som atkomst, slik at den offentlige lekeplassen i Severin Saksviks veg (som skal opprustes) blir skånet fra trafikken. Det anbefales både fartsdempere og fortau i Sigurd Høidahls veg. Barnas representant mener det er viktig at det kommer klart fram hva som menes med "lettere opprusting" og at barn og unge får anledning til medvirke i forhold til "innhold" på lekeplassen. Endelig uttalelse vil avventes til disse forholdene blir avklart.

Kommentar

Jfr. kommentaren til fylkesmannens uttalelse. For øvrig har man kommet fram til nødvendige trafikktiltak og utbedringstiltak på lekeplassen i samråd med barnas representant.

Merknad

Elleve naboer til planområdet skriver i brev av 25.08.2007 at de har innsigelser til planen. De er fornøyd med at antall boenheter er redusert. De mener imidlertid at utbygging på/i Ranheim/ Olderdalen har tatt helt av. De er bekymret for utviklingen i forhold til at områder som fungerer som friområder blir borte, at skolekapasiteten blir sprengt, at det lille de har igjen av viltliv vil gå tapt og ikke minst at Sigurd Høidahls veg og Severin Saksviks veg ikke er dimensjonert for å tåle økt trafikk. De foreslår at Anders Woldseths veg blir brukt som atkomst til det nye feltet. I tillegg bemerker de at utbygging her vil kreve store geologiske nøyaktigheter, at det må tas hensyn til grunnen og at solforholdene er dårlige. De håper Trondheim kommune vil ta den riktige beslutningen til denne saken.

Med merknaden fra naboene følger et underskriftopprop, underskrevet av 52 personer. Oppropet går på at Sigurd Høidahls veg ikke er dimensjonert for trafikkøkningen, da den øverste gatestubben mer er å regne som et gatetun hvor det bor 24 barn (+2 i vente). En ny veg mellom Sigurd Høisetths veg og Reidar

Trondheim kommune

Raaens veg i jordekanten, som er vist på gamle kart, bes valgt som atkomst til det nye byggefeltet. Det opplyses at rev og rådyr observeres jevnlig i området og at haukefugl igjen har svevd over området en dag. Mertrafikken hevdes å bli en stor belastning.

Med merknad følger også en merknad Bjørnar og Ingunn Pettersen i Severin Saksviks veg 13b. De mener at Severin Saksviks veg er en dårlig atkomstveg, da den er relativt bratt, er nedslitt, blir smal om vinteren, har fartshumper plassert ubeleilig og at det er dårlig vintervedlikehold. Det vises til at kommunen har inngått enighet med beboerne om at det ikke skal anlegges fortau i vegen. De mener den offentlige lekeplassen blir forringet med økt trafikk forbi. De mener det bør planlegges atkomst sørfra, dersom det bygges boliger under Vikåsen opp mot Jonsvannsvegen/ Fortunalia. De synes det er snevert å stadig utvide boligområdet oppover Olderdalen, og foreslår at det nå skal stoppes.

Kommentar

Angjeldende område inngår som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, så tema bør ikke være om området skal bygges ut. Det har vært utfordrende å utforme planen i tråd med bestemmelser og retningslinjer, med de naturgitte forutsetninger som er her. Det må alltid vurderes om hva som er rimelig krav å knytte til en utbygging. At området ble inntatt som byggeområde i kommuneplanens arealdel må ses i lys av at det er en kompensasjon for at det i tidligere kommuneplaner har vært forutsatt et mye større utbyggingsområde.

Det er ikke til unngå at planen medfører konsekvensene for beboere i området og viltlivet, men det dreier seg tross alt ikke om mer enn 22 nye boliger. Det vurderes som urimelig å pålegge flere infrastrukturtiltak på denne utbyggingen enn det som gjøres, jf. kommentar til fylkesmannen uttalelse. Anders Woldseths veg, som foreslås som atkomst, er aldri opparbeidet. Det antas å ha sin årsak i at vegen har ligget inne i et reguleringsforslag som aldri har blitt vedtatt. For ca. 20 år siden var det startet et større reguleringsarbeid for bl.a. vegsystemet i Olderdalen. Rådmannen mener det ikke er realistisk eller nødvendig med en helt ny atkomstveg.

Merknad

Naboer i Sigurd Høidahls veg 4a har kommet med identisk merknad.

Merknad

Øystein Folkvord og May Britt Hovland, Severin Saksviks veg 13, stiller seg negative til forslaget om utbygging. Selv om antall boenheter er redusert, mener de utbyggingen vil få en vesentlig innvirkning på dyrelivet og negative følger for beboerne. De mener at dyretråkk for elg og rådyr ikke går sønnenfor området, men gjennom området. De mener det kan forekomme hekkeområde for hønsenhauk. De ber om at dette utredes nærmere og stiller spørsmål om utbyggingen er forsvarlig i forhold til viltinteressene.

Det påpekes at vegene i området mangler fortau, at Severin Saksviks veg er problematisk vinterstid, at det er uheldig for lekeplassen å få økt trafikk forbi og at det er en økning av barn i området. Det foreslås at Severin Saksviks veg skiltes med gjennomkjøring forbudt og at atkomst til det nye feltet blir fra Sverre Svendsens veg/ Reidar Raaens veg, da disse vegene i hovedsak har fortau. De mener det må være en forutsetning at kommunen og beboerne i området lager en miljøplan for håndtering av trafikk, støy, renhold, sikring av anleggsområde og anleggstrafikk.

De stiller spørsmål om det bør bygges ut her, da skolekapasiteten er dårlig, da tettheten ikke oppfyller retningslinjene i kommuneplanens arealdel, da solforholdene ikke er optimale, da det blir begrenset uteareal og viltinteresser vil gå tapt. Hvis reguleringsplanen allikevel skulle bli vedtatt ber de om at det sikres at

Trondheim kommune

negative konsekvenser blir minst mulig.

Kommentar

I bestemmelsene er det krav om at plan for beskyttelse av naboomgivelsen i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Naboer vil således kunne komme med innspill til en slik plan. Tilstrekkelig skolekapasitet sikres på vanlig måte i bestemmelsene. Det anses ikke naturlig å stille krav om en egen miljøplan. Forøvrig så vises det til kommentarer til de foregående merknader.

Merknad

Bjørn Arve Haugen og Ragnhild Eliassen Haugen i Sigurd Høidahls veg 6 viser, i brev av 26.08.2007, til fellesmerknaden fra naboer. De mener i tillegg at Sigurd Høidahls veg er privat, og at utbygger derfor må skaffe seg aksept/ avtale om atkomstrettigheter. De er positive til at det legges inn som rekkefølge at Sigurd Høidahls veg skal oppgraderes med fast dekke og fartshindre. Det forutsettes at en slik oppgradering omfatter nødvendig drenering med sluk/ riktig fall, kantstein, avkjørsler etc. og at det utarbeides en plan for opprusting som skal godkjennes av kommunen og beboerne får uttale til. De er enig i at det ikke er nødvendig med fortau i Sigurd Høidahls veg. De mener det må innarbeides krav om utbedret vegbelysning. Det foreslås at søppelplass flyttes vest for hus B. De er positive til at det legges opp til en opprusting av lekeplassen, men ikke til at det kun legges opp til en lettere opprusting. De mener lekeplassen bør oppgraderes for islegging om vinteren, med nye fotballmål og nye lekeapparater, benker etc. De mener foreldre/ forsørgere må få uttale seg til plan for oppgradering. De mener utbygger må pålegges å øke kvaliteten på turvegen og området rundt.

Kommentar

Rådmannen mener at Sigurd Høidahls veg er en kommunal veg. At tomtegrenser går til midt i veg er vanlig i Trondheim og ikke nødvendigvis noe argument for at veg ikke er kommunal. Eksisterende del av Sigurd Høidahls veg er derfor ikke innarbeidet i planen. Hvordan opprustinga skal skje må avklares i en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, da vegen er kommunal. Det anses realistisk å tro at det kan bli enighet om utbedring av vegen også i forhold til naboer. Skulle så ikke skje, vil vegen måtte reguleres i en egen sak i ettertid. Søppelhåndteringsplass S1 flyttes lenger inn i området. Det innarbeides krav i bestemmelsene om at barn og unge får anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for friområdet. Ønske om at foreldre/ forsørgere får uttale seg til plan for opprusting etterkommes dermed ikke. For øvrig vises det til kommentarer til foregående merknader.

Annet etter offentlig ettersyn og høring

I tillegg til det som fremkommer i kommentarene ovenfor er erosjonssikring og vann- og avløpsløsning diskutert. Skoleveg er utredet. Det er ikke endelig avklart om det er helt nødvendig med erosjonssikring av bekken ved for eksempel ved steinsetting. I stedet for å kreve steinsetting, som kanskje ikke er helt nødvendig, foreslås følgende bestemmelse: "Med søknad om tiltak skal følge utredning for erosjonssikring, som klarlegger nødvendige tiltak og konsekvensene ved dem. Evt. nødvendige tiltak skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk." Det er diskutert om VA- ledninger bør gå i vegen eller i området langs med bekken, uten at det er avklart. Det bør avklares hva som er den beste løsningen før bygging kommer i gang. Det er derfor innarbeidet følgende bestemmelse: "Med søknad om tiltak skal følge en vann- og avløpsvurdering som klarlegger om ledninger bør ligge i vegen eller i området langs bekken."

Trondheim kommune

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel vist som byggeområde for framtidig tettbebyggelse.

I temakart til kommuneplanens arealdel er bekkeområdet vist med naturverdi B; viktig regional verdi.

Området er vist som svært viktig og viktig viltområde. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel angir 3 - 5 boliger pr. dekar som tetthet for dette boligområdet.

Området omfattes av R 1035, regulerings- og bebyggelsesplan for området Brattvollvegen, Martin Barstads veg, Sverre Svendsens veg, Stampeverksvegen, Bautavegen m.fl., stadfestet 26.11.1965. Det er bestemmelsene til R 76, reguleringsplan for Rønningen, Ranheim, stadfestet 23.06.1953, som hører til R 1035. Området er regulert til boligformål. Store deler av R 1035 er ikke lenger gjeldende, da området er omgjort til LNF i kommuneplanens arealdel.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Beskrivelse av området

Beliggenhet

Planområdet ligger i forlengelsen av Sigurd Høidals vei øverst i Olderdalen ovenfor Ranheim i Trondheim kommune. Tomten er nordvestvendt og ligger inntil skog/ friområde i sørøst og Rønningsbekken i nordvest.

Beskaffenhet

Planområdet er hovedsaklig kulturmark/ utmark for gården Tesli, men har ikke vært i bruk siden 1988 og er nå delvis gjenvokst av krattskog. Grunneier har opplyst at det har vært vesentlig beiting av kviger og kalver i lang tid, helt til dyreholdet på gården tok slutt i 1988. Etter dette har området grodd igjen av lauvkratt. Området anses som ulønnsomt å dyrke opp da bekken som renner gjennom området evt. måtte legges i rør slik at stykket ble sammenhengende med dyrkajorda på andre sida av bekken. Det går en sti gjennom området som har begrenset ferdsel.

Skoleveg

Fra planområdet følger man Sigurd Høidahls veg ned til krysset ved Severin Saksviks veg, ca. 120 meter. Sigurd Høidahls veg er en boliggate med fartsgrense 30 km/t. Fra krysset med Severin Saksviks veg har man 2 muligheter, enten å følge Reidar Raaens veg (350 m) eller Severin Saksviks veg (400 m) til Sverre Svendsens veg. Reidar Raaens veg er litt uoversiktlig men i hovedsak opparbeidet med fortau. Gata er asfaltert og har fartsgrense 30 km/t. Severin Saksviks veg har fartsgrense 30 km/t og asfalt og er forholdsvis oversiktlig. Så lenge barna går på eksisterende Ranheim skole er dette hovedalternativet. Sverre Svendsens veg er en samleveg med fortau. Avstand til skolen blir ca. 2 km.

Beskrivelse av reguleringsforslaget

Arealbruk

Området reguleres til boligformål med tilhørende anlegg.

Bebyggelse

Det foreslås 3 firemannsboliger (hus A, B og H) med tilsammen 12 leiligheter og 5 tomannsboliger (hus C, D, E, F og G) med tilsammen 10 leiligheter.

Parkeringsløsning

Trondheim kommune

Hus A, B og H forsettes å ha all parkering i sokkeletasje med 1,5 p-plass pr. leilighet. Resten av boligene forutsettes å ha egen garasje eller carport med parkeringsplass foran.

Rekreasjonsområder

Hus A og B får en sandleikeplass på ca. 200 m² (FL 1), hus C, D og E får en sandleikeplass på ca. 180 m² (FL 2). Hus F, G og H får en sandleikeplass på ca. 155 m² (FL 3). I tillegg forutsettes det i bestemmelsene at kommunalt friområde/ leikeplass på gnr. 22, bnr. 77 gis en lettere opprustning.

Infrastruktur

Eksisterende del av Sigurd Høidals vei er kommunal veg. Området får atkomst via en forlengelse av Sigurd Høidahls veg. Forlengelsen reguleres offentlig fram til der eksisterende turveg begynner å gå oppover mot Vikåsen, av hensyn til å gi offentligheten tilgang til turvegen. De tre innerste boligene får atkomst til en fellesavkjørsel i forlengelse av den offentlige veien.

Vann og avløp

Vannforsyning planlegges løst ved tilknytning til eksisterende vannledning Ø150 i enden av eksisterende del av Sigurd Høidahls veg. Spillvann og overvann fra 8 enheter planlegges ført til offentlige ledninger i Sigurd Høidahls veg. Fra resten av boligene tenkes overvann sluppet ut i bekken og spillvann ført til en eksisterende Ø375ledning.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede

Det stilles krav om at boliger i førsteetasje i firemannsboligene og tilfredstillende uteareal til disse boligene får universell utforming.

Konsekvenser

Planlagt gjennomføring

Det var planlagt grunnarbeider vår 2008 og byggestart sommer 2008, men oppstart må avvente reguleringsplanbehandlingen.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er på grensen til å bli sprengt, så det er nødvendig at utbygging her avvantes inntil den er tilstrekkelig. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om tilstrekkelig skolekapasitet.

Trafikk og trafiksikkerhet

I Sigurd Høidahls veg blir det totalt ca. 33 boliger etter utbyggingen. Vegnormalene anbefaler fortau langs veger med flere enn 30 boliger. Til erstatning for at det ikke stilles krav om fortau er det innarbeidet krav om fartshindre i veien. Det stilles krav om etablering av gangtilbud langs siste del av Reidar Raaens veg inn mot Sverre Svendsens veg og om at det etableres noen flere (ca. 2) humper i Severin Saksviks veg. Det stilles også krav om at leikeplassen i Severin Saksviks veg inngjerdes.

Flomfare i Rønningsbekken

Flomfaren i Rønningsbekken er dokumentert i egen utredning fra Multiconsult AS. Vannstand under en antatt 200- årsflom er bergnet for en 550 m lang strekning av Rønningsbekken. Nederste punkt på elvestrekningen er ved utløp av kulverter som normalt fører vannet under Sigurd Høidahls veg. I flomsituasjonen er det sannsynlig at kulvertene ikke greier å avlede alt vannet, slik at vannstanden vil stige opp til og overtoppe Sigurd Høidahls veg. Det foreslås ikke konkrete tiltak i forhold til flomfaren, men det er innarbeidet krav i bestemmelsene om at erosjonssikring av strømningskanalene skal utredes nærmere før

Trondheim kommune

bygging.

Biologisk mangfold og viltinteresser

Naturverdi B i bekkeområdet anses å kunne bevares i stor grad ved at formålsgrensa for boligtomtene er trukket ca. 9 meter vekk fra bekken. I følge ledningsplanen tenkes det lagt ledninger i området langs bekken. Det vil kunne medføre uakseptable gravearbeider. Det er stilt krav om at vann- og avløpsvurdering, som klarlegger om ledninger bør ligge i vegen eller langs bekken, skal følge søknad om tiltak. Viltinteresser vil gå tapt.

Tetthet

Tettheten blir ca. 2,5 boliger pr. dekar. Det er lavere enn 3- 5 boliger pr. dekar, som det anbefales i retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Terrengets beskaffenhet og landskapshensyn gjør det vanskelig å oppnå anbefalt tetthet.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Områdets beskaffenhet medfører at målet om at 50 % av nye boliger skal ha universell utforming, ikke blir oppnådd i denne planen.

Sol og skygge

Det er ikke optimale solforhold i området. Kl 18.00 ved vår- og høstjevndøgn går sola ikke over horisonten. Sandlekeplass FL3 er flyttet sørvest for bebyggelsen for å få bedre solforhold.

Annet

Etter bygging vil turferdselen kunne gå uhindret langs veien i området og ut i utmarka, da vegen er regulert offentlig fram til der stien går opp mot Vikåsen.

Trondheim kommune

Rådmannens anbefaling og konklusjon

Rådmannen mener området har fått en akseptabel utforming, i forhold til naturgitte forutsetninger og i forhold til nabobebyggelse. Reguleringsforslaget anses tilstrekkelig grunnlagt, dokumentert og i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer.

Forslagsstiller har vært forelagt anbefalte forslag til løsninger og aksepterer endringene, men er urolig for bestemmelsen om utbedring av siste del av Reidar Raaens veg i forhold til om den kan medføre forsinkelser i byggeprosessen.

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for del av Tesli, gnr. 19 bnr. 3 ved Sigurd Høidahls veg godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 15.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 20.06.2006, sist endret 03.04.2008

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 03.04.2008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Foto av modell

Orienteringsvedlegg 3: Snitt

Orienteringsvedlegg 4: Sol og skyggeillustrasjon

Orienteringsvedlegg 5: Kopi av private merknader

Orienteringsvedlegg 6: Fysisk modell (følger bare materialet fram til sluttbehandling)

Utrykt orienteringsvedlegg: Sakens øvrige dokumenter inkl. sak FBR DF 1529/07, utredninger, merknader etc.