

Saksframlegg

IVAR AASENS VEG MED TILLIGGENDE EIENDOMMER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/41369

Saksbehandler: Åse Bollingmo

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Ivar Aasens veg med tilliggende eiendommer, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Spor 3 Arkitektkontor, senest datert 12.02.2008 med bestemmelser senest datert 20.02.2008.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 26 nye bolighus, mot 23 i gjeldende plan, samt opparbeiding av Ivar Aasens veg i 8 meters bredde inkl. 2 meter bredt fortau. 24 av de nye husene ligger på eiendommer som Ingeniør Magne Olsen AS kjøpte i 2006. De to øvrige tomtene har andre eiere. I noen av de nye husene vil det ligge til rette for utleie.

Opprinnelig hadde Ingeniør Magne Olsen AS som mål å sette i gang utbygging i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Trondheim kommune ytret ønske om tiltak på Ivar Aasens veg (kommunal). Samtidig kunne forslagstiller tenke seg noen endringer, bl.a. en ekstra boenhet inn i planen. I sum ble endringene vurdert som så omfattende, at det var nødvendig med full reguleringsprosess.

Innspill til planen har i hovedsak hatt fokus på trafikksikkerhet, skolekapasitet, lekemuligheter, snarveger på tvers av området og diverse ulemper for nabo eiendommer til planen. Gjennom en egen redegjøring om barn og unges muligheter for lek er fylkesmannens vilkår for egengodkjenning oppfylt. Planen har en rekkefølgebestemmelse om skolekapasitet. Planen har bidratt til økt fokus på Uglavegen og Olav Duuns veg som skoleveg, og det er prosesser i gang for å detaljplanlegge og finansiere tiltak på de farligste punktene/strekningene. Planen opprettholder status m.h.t gangveger/snarveger mellom Per Sivles veg og Arne Garborgs veg.

Planforslaget er i tråd med kommunens overordna planer og mål for byutviklingen, og rådmannen vurderer samla sett løsningene i forslaget som bedre for området, enn gjeldende reguleringsplaner. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen for Ivar Aasens veg vedtas.

Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 26 nye bolighus, mot 23 i gjeldende plan, samt opparbeiding av Ivar Aasens veg i 8 meters bredde inkl. 2 meter bredt fortau.

Bakgrunn

Byplankontoret mottok privat forslag til reguleringsplan 02.04.2007 fra Spor 3 Arkitektkontor på vegne av Ingeniør Magne Olsen AS. Komplett materiale forelå 06.07.2007. Planen omfatter eiendommene Ivar Aasens veg 33A gnr/bnr 103/ 404, Ivar Aasens veg 11 gnr/bnr 103/9, Rolfset gnr/bnr 104/71 og Ivar Aasens veg gnr/bnr 103/2. Området har vært regulert for boligbygging siden 1984, men er ikke blitt utbygd. I tillegg til boligene omfatter planen den kommunale vegen.

Planprosess

Reguleringsarbeidet ble lovlig kunngjort 08.03.2007. Naboer og andre relevante parter ble varslet første gang i eget brev datert 24.10.2006. Offentlige samrådsparter ble varslet i brev datert 07.05.2007. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune var ikke med på lista over samrådsparter. Det er avholdt flere møter med berørte naboer, Trondheim kommune, utbygger og arkitekt. Vedtak om offentlig ettersyn ble gjort administrativt etter delegert fullmakt 04.10.2007. Under offentlig ettersyn kom det inn 13 merknader. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stilte, som vilkår for egengodkjenning, krav om redegjøring for hvordan nytt planforslag påvirker barn og unges muligheter for lek, i forhold til eksisterende plan. Forslagstiller sendte redegjøring, og fylkesmannen svarte i brev at planforslaget synes akseptabelt.

Innspill til planen før første gangs behandling

Rådmannens fagstab gjør i melding datert 13.05.2007 oppmerksom på at det er store problemer med

Trondheim kommune

skolekapasiteten i området. Videre at prosjektets fremdrift, hustyper og leilighetsstørrelser vil ha sterk innvirkning på antall barn. Det stilles spørsmål om skolevegen er utredet, og de ber om at rekkefølgebestemmelsene må si noe om tilstrekkelig skolekapasitet.

Barn og unges representant i Bygningsrådet har vært kontaktet muntlig av forslagstiller, og har ingen merknader så langt.

Naboer uttrykker bekymring for trafikksikkerhet, fremkommelighet, skolekapasitet, omfanget av fortetting, langvarig anleggstrafikk og forringelse av private eiendommer.

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 2317/07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 7.

Høringsuttalelser og merknader

Høringsuttalelsene er lagt ved i orienteringsvedlegg 4.

Øystein Nytrø, Per Sivles veg 41, to merknader

Fortau i Uglavegen må opparbeides før utbygging i Ivar Aasens veg. Det er en svært farlig vegstrekning, særlig for barn og spesielt vinters tid. Det har vært mange nestenulykker. Fra gammelt av er det flere stier mellom Per Sivles veg og Arne Garborgs veg ("Trekkspeildedalen"). Den må opprettholdes av hensyn til trygge skoleveger m.m.

Rådmannens kommentar: Delvis som følge av, delvis uavhengig av, merknader til utbyggingen i Ivar Aasens veg, er det satt fart i prosessen med opparbeiding av fortau langs de farligste delene av Uglavegen og utbedring av det farligste punktet i Olav Duuns veg. Administrasjonen arbeider med finansiering og prosjektering, for å få iverksatt tiltakene så fort som mulig. I den sammenhengen er det ikke vurdert som nødvendig å legge inn en egen rekkefølgebestemmelse om Uglavegen i den nye reguleringsplanen. Tverrstier mellom Per Sivles veg og Arne Garborgs veg er tema i flere høringsuttalelser. Offentlig gangveg mellom Per Sivles veg og Ivar Aasens veg fra gjeldende plan er beholdt. Det er lagt inn en privat felles gangveg fra Ivar Aasens veg til plangrensa mot syd. Situasjonen forblir som før, m.h.t bruken av de private stiene gjennom området. "Trekkspeildedalen" ligger utenfor planområdet.

Arnfinn Hamstad, Arne Garborgs veg 23

Tiltak mot forventet økt bruk av privat tilbringerveg til Arne Garborgs veg 23, 25, 27 og 29 må iverksettes. Vegen er ikke dimensjonert for anleggstrafikk, men er likevel brukt ulovlig under tømmerkjøring. 4 år er for lang byggetid. Tidligere naturskjønt område er nå rasert.

Rådmannens kommentar: Bruk av tilbringervegen er et privat forhold. Kortere byggetid vil være ugunstig av hensyn, bl.a. til skolekapasiteten.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Stiller ingen vilkår for egengodkjenning. Det er ikke konflikter med allmenne friluftsinteresser. De minner om aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven. Forholdet til eksterne grøntarealer bør beskrives, fordi arealer med potensialer for lek bygges ned.

Rådmannens kommentar: Grøntarealer og barns mulighet for lek er belyst i egen utredning fra forslagstiller, jfr. kommentar til Fylkesmannens merknad.

Reidar Lien, Hallvard Olaisen, Beate Knutsen, Bent J. Hirsch, Arne Garborgs veg 19, 21, 21b

De vil avvise forslaget til felles gangveg fra Ivar Aasens veg, fordi den innebærer forringelse av eiendommene, økt ferdsel, innsyn m.m. Gangvegen er ikke besparende ifht eksisterende gangsti i dalen ned

Trondheim kommune

til Arne Garborgs veg.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til følge ved at felles gangveg FG2 tas ut av planforslaget. Den ville for øvrig ikke hatt noen intern funksjon i den nye bebyggelsen.

Kystad Vestre Boligsameie v/Per Holand

Del av forlengelsen av Ivar Aasens veg vil ligge på Boligsameiets eiendom ca. 500 m². De godtar ikke dette. De mener at Ing. Magne Olsen AS også har hugd på deres eiendom uten tillatelse, og forventer opprydding og beplantning. De aksepterer ikke at private gangveger i Boligsameiet er tenkt som forlengelse av gangveger fra de nye boligene, og mener utbygger bør finne annen trase for gangveg mellom nytt boligområde og Arne Garborgs veg, som ikke griper inn i deres eiendom.

Rådmannens kommentar: Allerede i gjeldende plan fra 1984 berører forlengelsen av Ivar Aasens veg Boligsameiets eiendom. Arealet må erverves, og som vegeier vil kommunen ha en rolle i dette. Ang. ulovlig hogst oppgir utbygger å ha beklaget forholdet overfor Boligsameiet. Det ideelle ville være offentlig regulerte snarveger/gangveger gjennom området. I så fall er det nødvendig med en større planprosess. Gangveger, offentlige eller private, vil uansett kunne være til ulempe for noen. Felles gangveg FG1 vil ha hovedfunksjon som atkomst til felles lekeplass FL2. For øvrig ligger felles gangveger inne også i gjeldende reguleringsplaner i området. Beboerne i hele området, særlig skolebarn, har i praksis nytte av disse. Derfor er felles gangveg FG1 opprettholdt frem til plangrensa. I gjeldende plan ligger den lenger vest, mellom Arne Garborgs veg 37 og 39.

Terje Hanssen, Arne Garborgs veg 37a

Planlagt utbygging virker inneklemmt og mangler naturlig adkomst til butikk/skole/kommunikasjoner uten å krysse annen manns eiendom. Gangstiene mellom terrassehusene er ikke åpne for fri ferdsel. Hogst på annen manns eiendom m.m. gir ikke grunnlag for god dialog. Det er store trafikkmessige utfordringer i Uglaveien, Arne Garborgs veg og Olav Duuns veg. Utbygging/fortetting gir konsekvenser og berører miljø, trivsel, skole, trafikk. De foreslår sesongregulert enveiskjøring i Olav Duuns veg, som trafiksikkerhetstiltak i påvente av vegutbedring.

Rådmannens kommentar: Ang. problematikken trafiksikkerhet/skolevegproblematikk vises til rådmannens kommentar til Øystein Nytrøs merknader (over).

Beboere i Ivar Aasens veg, v/Edgar Furuholt

Det stilles spørsmål vedr. tolkning av vegnormalen. De mener det er tryggere med 3.5 m bred veg uten fortau enn foreslåtte 5,5 m + 2m fortau. De tror fortau vil bli brukt til snølagring. Smalere veg er gunstigere mht krysset med Per Sivles veg, skråning ved Per Sivles veg 16, oppstillingsplass foran garasje Ivar Aasens veg 5, skråning + innkjørsel til Ivar Aasens veg 9, og generelt for innkjørsel til eiendommene. Felles avkjørsel FA1 må trekkes lenger vekk fra grensa til Ivar Aasens veg 9, for å unngå å få snøopplaget inn på nr. 9. Reguleringsbest pkt 8.5. er for uklart formulert ang. når Ivar Aasens veg skal være opparbeidet. Vegen må være ferdigstilt inkl. asfalt før bygging. Evt. skade på vegen p.g.a. anleggstrafikk må utbedres for utbyggers regning. Gangsti mellom Ivar Aasens veg og Arne Garborgs veg må defineres og innreguleres, for å hindre ukontrollert ferdsel over privat eiendom. Olav Duuns veg må utbedres før utbygging. Den er farlig for myke trafikanter. De ber kommunen redegjøre for planer med å sikre akseptabel trafiksituasjon for hele området før ny utbygging. Videre minner de om reguleringsbestemmelsene pkt 3 om at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Alle trær er allerede hugd. Utbygger har gravd grøfter, som er farlige for barn. Reguleringsbestemmelsene pkt 8.2. om opparbeiding av fellesområder er for uklare. De ber om presisering av hva som skal være ferdigstilt til hvilken tid, før de nye boligene kan tas i bruk, og forventer en redegjøring om hva formuleringen om skolekapasitet innebærer ("tilpasses skolekapasiteten").

Rådmannens kommentar: 8 meter bredde medregnet 2 meter fortau for Ivar Aasens veg er valgt fordi en offentlig veg må være bred nok, til at det skal være mulig for to biler å møtes, uten å måtte ta i bruk private

Trondheim kommune

avkjørsler som møteplass. 5 meters bredde er generelt minimum, og i områder med store snømengder, som på Ugla, er også dette for knapt. 3,5 m bredde, slik beboerne i Ivar Aasens veg foreslår, er for smalt. Vegene ville i så fall bli å betrakte som en ettfelts-veg. Ideelt sett burde fortauet være minst 3 meter bredt, men dette ville i så fall innebære enda større inngrep i de private eiendommene. Avkjørsler, skråninger og felles avkjørsel FA1 er ivaretatt i planforslaget. Merknad om opparbeiding blir ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Vegene får anleggsdekke i anleggsperioden, og ferdigstilles med toppdekke når utbyggingen er ferdig.

Ang. gangsti mellom Ivar Aasens veg og Arne Garborgs veg blir ikke denne regulert som offentlig i denne planen. Det blir beholdt en felles privat gangveg frem til plangrensa, som i gjeldende plan, men lenger øst. Ang. merknad om trafikksikkerhet/skoleveg vises det til rådmannens kommentar til Øystein Nytrøs merknader (over). Ordlyden i reguleringsbestemmelsene pkt 8.2 om opparbeiding av fellesområder er presisert. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse om skolekapasitet.

Spør 3 Arkitektkontor

De ber om at rekkefølgebestemmelsenes pkt 8.1. konkretiseres slik utbygger foreslår, med 4 boliger i 2008 og 8 de påfølgende år. Det vil forenkle saksbehandlingen og løse kritiske forhold for utbygger og firmaets fremtid. De viser til andre nye planer i nabolaget, med ulike formuleringer ang. skolekapasitet. Sammendrag viser at Byåsen har kapasitet, Dalgård skole er "sprengt", men situasjon er bedre nå, med paviljonger. Ugla skole er ikke lenger "sprengt" men fortsatt presset. Mindre boligprosjekt har ikke virkning. Fra pr. 2012 er Ugla tilpasset situasjonen. Rådmannen uttalte i juni 2007 at mindre prosjekter ikke vil bli stoppet nå pga skolekapasitet.

Rådmannens kommentar: Rekkefølgebestemmelsen om skolekapasitet er konkretisert med utbyggingstakt på inntil 8 boliger årlig.

Bjørn Bjerkan, Per Sivles veg 28c og 28d,e

De har bodd her i 60 år. Lovt i 1948 at Ivar Aasens veg skulle opparbeides til kommunal veg snart. De har nå adkomst over eiendommen Per Sivles veg 28. De venter på adkomst fra Ivar Aasens veg, men godtar ikke veg fra FA3, som foreslått i planen. De vil ha adkomst fra sørsiden. I tillegg må vei til B7 legges så langt fra grensen til nr. 30 at de unngår at snø brøytes inn på dem. Bebyggelsen på B7 er for massiv og høy. Høydeforskjell på ca. 3 m mellom eiendommene vi i tillegg bidra til å forringe solforholdene på deres eiendom. Offentlig gangveg mellom Per Sivles veg og Ivar Aasens veg må opparbeides, ellers blir det mye trafikk av barn og voksne over privat eiendom. Inntegnet gangvei over FL1 er ikke god nok løsning. Uglavegen har trafikkproblemer, som må løses før utbygging tar til. Den er utrygg for både gående og kjørende.

Rådmannens kommentar: Adkomst til eiendommen er flyttet i tråd med merknaden.

Adkomst til B7 er flyttet mot vest. Areal er tatt inn på den offentlige gangvegen, som hadde rikelig bredde. Høyden på bebyggelsen i B7 er justert ned, til gesimshøyde 6.1 meter.

Offentlig gangveg mellom Per Sivles veg og Ivar Aasens veg fra gjeldende plan beholdes. Ang. merknad om trafikksikkerhet vises til rådmannens kommentar til Øystein Nytrøs merknader (over).

Kjell Bjerkan, Per Sivles veg 30

Avstand fra B7 til nabogrense til Per Sivles veg 30 er max 2 meter. Det vil påvirke lysforhold på nedre del av eiendommen. Tidligere skulle området nedplaneres. Peker på §3, generelle bestemmelser. Max høyde på 9 meter er for høyt i forhold til omgivelsene. Gesimshøyde bør ikke overstige 6,1 meter, som angitt for 1-etasjebolig.

Rådmannens kommentar: Hus er vist 2-3,5 meter fra eiendomsgrensa. Nedplanering innebærer store terrenginngrep, som ikke er ønskelig. Merknaden om gesimshøyde er tatt til følge, og nedjustert til 6,1 meter.

Trondheim kommune

Trondheim kommune internt

Det har vært en om inntegning av skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer. Viktig tema av hensyn til fremtidig grunnnerv og inngåelse av avtaler. Videre er det vurdert å regulere inn veggen helt til Uglavegen, og om offentlig gangveg mellom Ivar Aasens veg og Per Sivles veg burde reguleres til felles gangvei. En har valgt å beholde planavgrensningen som ved offentlig ettersyn, og gangvegen er opprettholdt som offentlig for å sikre allmennhetens bruk. På grunn av usikker kapasitet på avløpssystemet er forslagstiller bedt om å gjøre rede for dette. Dette er nå avklart med kommunen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Barn og unge. Det stilles vilkår for egengodkjenning om at det gjøres rede for hvordan nytt planforslag påvirker barn og unges muligheter for lek i forhold til eksisterende plan. Det varsles innsigelse hvis vilkåret ikke imøtekommes. Jfr Rikspolitiske retningslinjer punkt 5d.

Landbruk og bygdeutvikling. Ingen merknader.

Støy i anleggsperioden må vurderes. Jfr. T-1442, kap 4.

Samfunnssikkerhet. Ingen merknader.

Sosial og helse. Det er positivt at universell utforming er omtalt. De anmoder om at andelen boliger med universell utforming fremgår av planmaterialet, av hensyn til vedtaksinstansen og allmennhetens behov for kunnskap om dette.

Rådmannens kommentar: Forslagstiller har gjort rede for temaet barn og unges lekemuligheter, i tråd med fylkesmannens vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen har godkjent utredningen, slik at vilkåret for egengodkjenning er innfridd. Støy i anleggsperioden er omtalt under §3 generelle bestemmelser. Universell utforming er omtalt i reguleringsbestemmelsenes § 4.5 Utforming.

Spor 3 Arkitektkontor

De har innvending til formulering om universell utforming i bestemmelsene, som de mener ikke er tilpasset lokale forhold. Terenget er kupert, og ligger til rette for toplans løsninger med adkomst på sokkelnivå. For Ivar Aasens veg er det å gjennomføre universell utforming som en helhetlig løsning på utearealet, praktisk talt en umulighet. De foreslår annen ordlyd, som kan være akseptabel i forhold til problemstillingen og til praktisk gjennomføring av utbyggingen:

§3 siste setning endres til: "Anlegg og utearealer skal i størst mulig grad tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Utforming av tiltak må ikke skje på en slik måte at det oppstår ulemper for tredjeperson, virker skjemmende eller medfører terrenginngrep som ikke harmonerer med omgivelsene".

§4.5 tredje avsnitt endres til:

Rådmannens kommentar: Reguleringsbestemmelsenes § 3 har fått ordlyden " utearealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. §4.5 har fått ordlyden " Byggverk skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Det skal dokumenteres i søknad om tiltak hvordan planløsningen innenfor boligens fysiske ramme og struktur kan endres på en enkel måte for å tilfredsstille krav til orienterings- og bevegelseshemmede."

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse. Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplaner:

- R-1080 Reguleringsplan med vedtekter for et område mellom forlengelsen av Arne Garborgs veg og Ivar Aasens veg med omkringliggende områder. Vedtatt 22.11.1968.
- R-1080w Ivar Aasens veg 33, gnr.103/404. Fradeling av to parseller til boligformål og en parsell til felles adkomst. Vedtatt 17.08.1990.
- R-1080q Uglamarka K-7, gnr.103/99, Ivar Aasens veg 11, 13, og 16. Vedtatt 06.12.1984
- R-1080t Regulering av Ivar Aasens veg fra krysset med Per Sivles veg til nr.11 (Gamle BUL- hytta)

Trondheim kommune

Gjeldende bestemmelser til reguleringsplanene R-1080w og R-1080t er i R-1080q.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger midt i et etablert boligområde i bydelen Ugla. Nabolaget har et landlig, skogvokst preg, med variasjon av eneboliger og tomannsboliger på relativt romslige tomter. Mot syd grenser planområdet mot en rekke av terrassehus, oppført rundt 1980. Planområdet heller mot sør-sørvest, med større og mindre flate partier og har gode solforhold. Langs sørgrensa er området noe kupert, med små bergskrenter. Inntil nylig var mye av planområdet skogvokst. Nå er det meste av skogen ryddet.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i området, men fjell i dagen tyder på gode grunnforhold. Det er ikke registrert forurensning i grunnen.

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er lagt offentlig vann- og avløpsanlegg inn til området som skal utbygges.

Ivar Aasens veg er ei ren boliggate som munner ut i Per Sivles veg. 10 eiendommer har adkomst fra vegen nå. Vegen vedlikeholdes av beboerne langs vegen. I følge beboerne har trafikken på Ugla økt vesentlig det siste tiåret. Vegstandarden i boligfeltene er relativt lav.

Ifølge kulturminnemyndigheten, Sør-Trøndelag fylkeskommune, er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

I planområdet er det i dag ikke tilrettelagt lekeplass, men området brukes til lek i ukjent omfang, jfr. temakart til kommuneplanens arealdel.

Det er store problemer med skolekapasiteten i området. Dalgård barneskole har kapasitetsproblem, som riktignok ser ut til å avta noe fremover. Ugla ungdomskole har ikke ledig kapasitet.

Kommunens skolevegrapport viser at deler av skolevegen fra Ivar Aasens veg til Dalgård barneskole og Ugla ungdomskole er problemstrekninger.

Kollektivtilbudet er relativt dårlig. Nærmeste buss-/trikkeholdeplass er 5-600 meter unna. Nærmeste dagligvarehandel ligger i Kyvannsvegen, 7-800 meter fra planområdet.

Beskrivelse av planforslag

Planområdet er på ca 32 daa. Det reguleres til boligformål, offentlig trafikkområde, fellesareal og spesialområde. Planforslaget innebærer noen endringer i forhold til gjeldende regulering:

- Den vestre delen av Ivar Aasens veg er tatt med, etter ønske fra Trondheim kommune.
- 26 boliger, tre flere enn i gjeldende plan.
- Endring av bebyggelsen, for å bedre stedstilpasning og solforhold på de private utarealene.
- Justering av traséen for den offentlig vegen gjennom området, slik at den ikke kommer i konflikt med eiendomsgrenser.
- Utvidelse av planen til å omfatte en parsell nord for planområdet, for å kunne etablere en gangveg som knytter Ivar Aasens veg sammen med Per Sivles veg.
- Justering av atkomstvegen til boligene i felt B4, for å oppnå bedre fordeling av areal mellom tomtene.

Trondheim kommune

Ny bebyggelse

Planforslaget omfatter i alt 26 nye bolighus (3 mer enn i gjeldende plan r108q). Alle boliger tenkes oppført som "lavenergihus". Som en tilpasning til markedet og den politiske målsettingen er det lagt opp til boliger og leiligheter med stor variasjon i type og størrelse:

- 2 frittliggende tomannsboliger (B3 tomt 1-4)
- 12 eneboliger i kjede (B4 tomt 1-8 og B7 tomt 1-4)
- 2 frittliggende eneboliger (B6 tomt 1 og B8 tomt 1)
- 10 boliger i rekke (B5 tomt 1-10)

I noen av boligene vil det ligge til rette for utleiedel, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Estetikk

Forslagstiller tar mål av seg til å gi den nye bebyggelsen form og karakter som skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Lek og rekreasjon

Planen representerer større tilrettelagt lekeareal og bedre tilgjengelighet til lekeområdene, enn gjeldende plan. Utbygginga medfører at et ubebygdt skogholt på rundt 4 daa forsvinner. På grunn av nærhet og tilgjengelighet til annen grøntstruktur og lekeplasser, er det likevel gode muligheter for egenorganisert lek og rekreasjon.

Trafikk

Ivar Aasens veg er, som før, foreslått regulert som offentlig veg med fortau på en side. Veg og fortau opparbeides til samlet bredde 8 meter med 2 meter fortau, asfalteres og får granitt kantstein som skille. Som trafiksikkerhetstiltak anlegges to innsnevringer i kjørebanelen med fartsdumper, slik at hastigheten holdes nede.

Parkering er planlagt i tråd med kommunens norm, dvs. minimum 1,5 plass pr. boenhet. Biloppstilling på 2 plasser/pr. boenhet forutsettes på egen grunn, den enkeltes parsell eller egen parkeringsplass. På tomter for eneboliger og tomannsboliger er tilrettelagt for dobbelgarasje og 2 biloppstillingsplasser. Område for rekkehus er planlagt med felles garasjeanlegg og parkering.

Energiforsyning

På område B5 (rekkehus) og B4 (boliger i kjede) tenkes det lagt tilrette for felles jordvarmeanlegg med varmepumpe hvis det er praktisk mulig. Anleggene vil bli installert i eget bygg på FA1 og FA2.

Universell utforming

Utearealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Normalt kreves også at 50% av boligene skal ha universell utforming. I småhusbebyggelse kan dette være vanskelig å oppnå, men det er tatt inn en reguleringsbestemmelse om at hensynet skal dokumenteres ivaretatt i søknad om tiltak.

Konsekvenser

Barn/Unge

Gjennomføring av planen innebærer at et ubebygdt skogholt, som brukes til lek, går tapt. Tilrettelegging av to nye lekeplasser samt nærhet til andre grøntområder og lekeområder innebærer likevel at barn og unges muligheter for lek er ivaretatt.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er anstrengt, både på barne- og ungdomstrinnet. En rekkefølgebestemmelse sikrer

Trondheim kommune

hensynet til skolekapasiteten.

Trafikk og trafiksikkerhet

Den nye bebyggelsen vil medføre økt trafikk, som også berører skolevegen. Trafiksikkerheten i Ivar Aasens veg er tenkt ivaretatt med oppgradering av standard til 8 meters bredde medregnet et 2 meter bredt fortau, og fartsdempende tiltak i kjørebanen (fartsdumper og innsnevring). Det er tatt tak i skolevegproblematikken i Uglavegen og Olav Duuns veg. Utbedring av problempunkter og –strekninger er under planlegging. Tidspunkt for gjennomføring av tiltak er i øyeblikket ikke helt fastlagt, men det ser ut til at det kan la seg gjøre å starte med bygging av fortau i Uglavegen 2008 og ferdigstille det i 2009. Olav Duuns veg er under utredning, og det tas sikte på å starte med tiltak på den farligste strekningen i løpet av etpar års tid.

Forurensning i grunnen

Den nye bebyggelsen vil ikke gi økt fare for forurensning i grunnen.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Det anbefalte planforslaget er i tråd med kommunens overordnede mål, og i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Det er lagt opp til en rimelig tetthet i det nye boligfeltet. Planen representerer større tilrettelagt lekeareal og bedre tilgjengelighet til lekeområdene, enn gjeldende planer. Utbygginga medfører at et ubebygd skogholt på rundt 4 daa forsvinner, men på grunn av nærhet og tilgjengelighet til annen grøntstruktur og lekeplasser, er det likevel gode muligheter for egenorganisert lek og rekreasjon.

En rekkefølgebestemmelse sikrer en utbyggingstakt som tar hensyn til skolekapasiteten. Det er tatt tak i skolevegproblematikken i Uglavegen og Olav Duuns veg. Utbedring av problempunkter og –strekninger er under planlegging. Tidspunkt for gjennomføring av tiltak er i øyeblikket ikke helt fastlagt, men det ser ut til at det kan la seg gjøre å starte med bygging av fortau i Uglavegen i 2008 og ferdigstille det i 2009. Olav Duuns veg er under utredning, og det tas sikte på å starte med tiltak på den farligste strekningen i løpet av etpar års tid.

Snarveger for gående gjennom området, er tema i mange private merknader. Situasjonen vil ikke forverres, men heller ikke bedres som følge av den nye utbygginga. Rådmannen har ikke funnet det riktig å bruke denne reguleringsplanen til å etablere offentlig regulerte gangstier gjennom hele området mellom Per Sivles veg og Arne Garborgs veg. Et nett av gamle stier og felles private gangveger blir opprettholdt. Rådmannen vurderer samla sett løsningene i forslaget som bedre for området, enn gjeldende reguleringsplaner.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan med bestemmelser for Ivar Aasens veg vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 26.02.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Trondheim kommune

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2: Ortofoto og skråfoto
Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjon av ny bebyggelse, datert 29.06.2007
Orienteringsvedlegg 4: Høringsuttalelser (utrykt vedlegg)
Orienteringsvedlegg 5: Ledningskart (utrykt vedlegg)
Orienteringsvedlegg 6: Gjeldende reguleringsplan
Utrykt orienteringsvedlegg 7: Kopi av saksmateriale sak DF 2317/07
Utrykt orienteringsvedlegg 8: Utredning/dokumentasjon vedr. barn og unges muligheter for lek
Utrykt orienteringsvedlegg 9: Svarbrev fra fylkesmannen ang. utredning om barn og unge