

Saksframlegg

HORNEBERGVEGEN, FOSSEGRENDA

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/02982

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Hornebergvegen, Fossegrenda som vist på kart i målestokk 1:1000 merket Multiconsult og fremmet av Trondheim kommune byteknikk sist endret 10.08.05 med bestemmelser sist endret 10.08.05.

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

Trondheim kommune

Saksutredning: Sammendrag

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan ble mottatt 03.02.04. Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult på vegne av Trondheim kommune ved Trondheim byteknikk. Planprosessen har foregått i samarbeid med brødrene Gjervan, som er en stor grunneier innenfor arealet. Planområdet er på 229 daa. Planforslaget er vist i saksvedlegg nr. 1 til 3.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging og arealdisponering i samsvar med kommuneplanens arealdel 2001-2012. Området er her avsatt til virksomhetsområde, fremtidig boligbebyggelse og grønnstruktur. Reguleringsplanen vil erstatte reguleringsplan for Fossegrenda, R1011 med tilhørende bebyggelsesplaner og mindre vesentlige endringer, se orienteringsvedlegg 4. Deler av foreslått boligområde er i dag ikke regulert. I gjeldende reguleringsplan er store deler av det arealet som er avsatt til næringsformål i foreliggende planforslag regulert til fire felts motorveg.

Trondheim kommune er grunneier av hoveddelen av arealene innenfor plangrensen. Brødrene Gjervan eier landbruksarealet som er foreslått som boligfelt B 2. Andre grunneiere er: Teglgården ANS, Hornebergvegen 7 ANS, Hornebergvegen 1 ANS, Hornebergvegen 2 AS, Horneberg gård AS, Autohuset eiendom AS, Maskin og graverservice as, Snakvik Salmon AS, Tegltorget AS, Xantia AS, Torleif Taraldsen og Geir Volan Johansen. Disse er grunneiere i den nordvestlige delen av planområdet.

Planens avgrensning:

Planområdet er i sørvest avgrenset av industri- og forretningsområder med islett av boligbebyggelse, i nord av Leirfossvegen og i øst av boligbebyggelse langs Anders Tverreggens veg og Utleirmark. Planområdets lokalisering er vist i orienteringsvedlegg 1. Fotomontasjer over eksisterende situasjon er vist i orienteringsvedlegg 2.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er kunngjort i Adresseavisen 03.04.04. Berørte parter, naboer og offentlige virksomheter er varslet skriftlig. Oppstartsmøte med deltakere fra kommunen, konsulent og brødrene Gjervan (eiere av eiendommen Foldal) ble avholdt 25.04.03. Samråds- og orienteringsmøte for aktuelle etater i kommunen ble avholdt 17.06.03. Åpent møte ble arrangert 27.05.04.

Forslag til reguleringsplan ble ved delegasjonsvedtak, FBR BU2 1679/04, lagt ut til offentlig ettersyn i perioden juni til august 2004. Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn for å imøtekomme merknader. Delegasjonsvedtaket er gjengitt i orienteringsvedlegg 6.

Høringsuttalelser og merknader

Sammendrag av innkomne kommentarer og merknader følger nedenfor:

Fylkesmannens miljøvernavdeling

Varsel om innsigelse grunnet støyforhold ved boligfeltet B2.

Fylkesmannen stiller krav om støyberegninger og bestemmelser som sikrer nødvendige støydempende tiltak før egengodkjenning av planen.

Innsigelsen ble trukket i en ny uttalelse fra Fylkesmannen 07.10.04 med bakgrunn i støydokumentasjon som ble sendt til Fylkesmannen 22.09.04.

Trondheim kommune

Kommentarer:

- Støyrappport fra Multiconsult september 2004, rapport nr 410236, viser behov for skjermingstiltak. Rekkefølgebestemmelse om støyskjerm langs Fossegrenda og deler av Hornebergvegen er innarbeidet.
- Bestemmelse § 13. 2, ang. støy er tilpasset ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Statens vegvesen

Ingen merknader

Sør-Trøndelag fylkeskommune

- Kulturminner. i Kulturminneloven generell aktsomhetsplikten etter § 8 må overholdes ved anleggsperioden.
- Plankrav om bebyggelsesplan etter §4 i bestemmelsene synes unødvendig for en del av de mindre planområdene.
- Barnehagene foreslås avsatt som ”byggeområde barnehage” for å sikre større fleksibilitet i forhold til eierform.
- Formålet Industri/lager ved Skippy-senteret forutsettes å ikke å gi problemer for parkering og utkjøring til senteret.
- Siktlinjer i kryss bør beregnes i forhold til om Leirfossvegen /Fossegrenda skal være forkjørsvai eller ikke. Vegen er ikke forkjørsvai i dag.

Kommentarer:

- Kulturminnelovens § 8 skal overholdes ved alle tiltak og er ikke nødvendig å ta med som en egen bestemmelse.
- Krav om bebyggelsesplan er tatt ut for barnehagetomtene O1 og A1.
- Formålet offentlig barnehage opprettholdes da dette er et innarbeidet reguleringsformål.
- Formålet industri / lager kan på sikt begrense mulighetene for parkering ved Skippysenteret da det er planlagt et grøntbelte ved deler av eiendommen. Eiendommen er ellers smal og ikke egnet til bebyggelse. Så lenge arealet ikke tas i bruk til reguleringsformålet og det inngås avtaler med grunneier for arealet, per tidspunkt Trondheim kommune, kan Skippysenteret benytte arealet til parkering.

Geir Langli, A.Tvereggens veg 25 C, m/ flere

Langli er positiv til at kommunen tar en helhetlig gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner i aktuelt område.

Tursti i skråningen (friområdet) ønskes behovsvurdert og dokumentert. Friområdet brukes i liten eller ingen grad til ferdsel. Rådyr er jevnlig observert i området. Det stilles spørsmålstegn til om grunnforholdene er gode nok for anleggelse av tursti som skissert. Naboene frykter at en tursti vil medføre snarveger over boligeiendommer.

Richard Ligård, A.Tvereggens v. 5

Ligård honorerer en ryddig planprosess, dette spesielt ved informasjonsmøte.

Turveg innenfor friområdet ønskes ikke da det er et dyretråkk i grøntområdet hvor spesielt rådyr ”kaster glans over et ellers bypreget område”. Ligård frykter at dyretråkket forsvinner ved opprettelse av tursti.

Trondheim kommune

Kommentarer til Langli og Ligård:

- Turvegen er i samsvar med Kommuneplanens arealdel og bør opprettholdes. Bestemmelse § 8.2 om tursti er revidert for å innarbeide hensyn til geoteknikk og viltinteresser. I reguleringsbestemmelsene stilles det ellers krav om at alternative traseer for turstien skal utredes i forbindelse med bebyggelsesplanarbeidet. Geotekniske forhold og landskapsvirkninger av traseen vil være et sentralt tema.
- Turstien vil inngå som en del av et sammenhengende turvegnett og kan bli attraktiv for ferdsel selv om grøntområdet ikke benyttes til ferdsel i dag.

Codex v/ adv. Pål Espås på vegen av Xantia AS, (eier av Hornebergvegen 3 og 5)

- Codex mener at restaurering av bygninger ved Hornebergvegen 3, del av opprinnelige Horneberg gård, ikke er lønnsomt.
- Allmennyttig barnehage, merket A1 på plankartet, ønskes ikke. Eiendommen foreslås i stedet regulert til næringsformålet kontor /industri, eventuelt til barnehage frem til 30.07.07 og deretter til næringsformål. Dette fordi barnehagedriften på eiendommen var en midlertidig løsning som ble valgt i påvente av en alternativ utnyttelse. Barnehagens kontrakt går ut 30.07.07.
- Foreslåtte avkjørsel 2 går over areal som i dag benyttes til bilforretning med tilhørende verksteddel ved Hornebergvegen 5. Felles avkjørsel vil begrense utnyttelsespotensialet for eiendommen. Eiendommene som er tiltenkt adkomst via felles avkjørsel 2 har en fullgod atkomstveg med fortau via Fossegrenda.

Kommentarer:

- Spørsmål om restaurering må vurderes som en del av byggesaksbehandlingen av tiltaket.
- Barnehage er avsatt med formålet industri / kontorer på plankartet. I bestemmelsene åpnes det for drift av barnehagen inntil år 2015.
- Felles avkjørsel 2 er ikke endret på plankartet. Innenfor delområde KI1-c vil det være rom for utvikling av etablerte næringsforetak.

Codex v/adv. Pål Espås på vegen av Hallgerd Bye, eier av gnr.77 bnr.10 og gnr.75 bnr.49

- Eiendommen gnr /bnr 75/49 foreslås endret fra næringsformål til boligformål fordi den i dag benyttes som hageareal til privatbolig.
- Egen bestemmelse om utforming av industribygg ønskes.

Kommentarer:

- Gnr 75 bnr 49 er endret til boligformål.
- Utforming av næringsbygg er i bestemmelsene satt ved maksimal kotehøyde og etasjeantall. I tillegg er byggegrenser avsatt på plankartet. Utforming av bebyggelse vil presiseres på bebyggelsesplannivå.

Trondheim Bygginvest AS v/ Matias Aarskog

- Beskrivelse av BYA i bestemmelsene innebærer at bare 30 % av bebygd areal kan bebygges.
- Adkomst fra "Felles avkjørsel" ønskes for Hornebergvegen 1 for en effektiv håndtering av vareleveranse.

Kommentarer:

- 30 % BYA innebærer at fotavtrykket av bebyggelsen på eiendommen, inkludert parkeringsarealer, kan utgjøre 30 % av totalarealet.

Trondheim kommune

- Hornebergvegen 1 har avkjørsel via Hornebergvegen. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av veiadkomstene. Eventuell avkjørsel fra felles avkjørsel kan vurderes ved bebyggelsesplan.

Albert E. Olsen As

Firmaet ønsker å kjøpe arealer innenfor planområdet.

Kommentarer:

Eiendomsoverdragelser er ikke et tema i reguleringsplanarbeidet.

Skippy- senteret AS

Skippysenteret ønsker at området I1 omreguleres til blanda formål forretning/industri/lager for å ivareta fremtidige behov.

Kommentarer:

Formålsbetegnelsen er ikke endret. Parkering innenfor formålet I1 (industri / lager) forutsetter avtaler med grunneier.

Kristen Gjervan

Grunneiere av boligfeltet B2 mener at maksimal kotehøyde på 67 meter gir begrensning for fremtidig utnyttelse av deler av området. Selv om det ennå ikke er planlagt hvilke boliger som skal bygges, vil en noe større maksimal byggehøyde kunne gi større fleksibilitet uten at det går ut over "skyline" til bakenforliggende boliger i Utleirmark.

Kommentarer:

Maksimal kotehøyde på 67 moh er satt for å sikre utsikt og gode uteoppholdsarealer for eksisterende og fremtidige boliger i nord samt god kvalitet på fremtidig gang- og sykkelveg. Kotehøyden er videre satt for å sikre landskapstilpasning i form av en ryddig bebyggelsesstruktur ved B2-feltet der de høyeste boligene plasseres lavest i terrenget og tilpasning til omkringliggende terreng.

Beskrivelse av planområdet

Planstatus

Reguleringsplan for Fossegrenda, R1011, dekker store deler av det foreslåtte planområdet. Reguleringsplanen legger i hovedsak opp til næringsområder rundt Hornebergvegen og en fire felts hovedveg med videre forbindelse til E6 i sørvest og øst i planområdet. Det er i tillegg tilhørende bebyggelsesplaner og endringer innenfor planområdet. Boligområdet B2 er i dag uregulert.

I 1993 ble det påbegynt arbeid med en ny reguleringsplan for Fossegrenda. Arbeidet ble avsluttet grunnet negativ innstilling ved behandling av saken i Bystyret. Planforslaget la opp til å utvide Hornebergvegen til to felts hovedveg. Bystyret fattet følgende vedtak: "Forslaget til regulering avvises. Området reguleres uten gjennomgående veg".

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til virksomhetsområde, byggeområde for tettbebyggelse og grønnstruktur. Reguleringsplanforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Eksisterende arealbruk

Hornebergvegen går igjennom planområdet fra Leirfossvegen til Fossegrenda. Veggen benyttes som adkomst til eksisterende næringsforetak og som gangveg for bla. skolebarn i området. Hornebergvegen er

Trondheim kommune

ikke gjennomgående. Næringsområdet i nordvest har adkomst fra Leirfossvegen og er del av et større næringsområde i Leirfoss- og Fossegrendaområdet. Dagens transportbedrift i sør øst, ved Skippysenteret, har adkomst fra Fossegrenda. Dyrkamark i sør-øst er foreslått til boligbebyggelse. Mot boligbebyggelsen i nordøst er det en skråning bestående av åpen gresslette med enkeltvis skogklynger.

Næringsområdet er sammensatt av bedrifter med ulik profil og publikumskontakt. I tillegg til industri og lager finnes bilforretninger, servicesenter, treningssenter og barnehage. Mange av industribedriftene har utendørs lager og det er et rotete preg på området. Mange av bedriftene opererer under kortsiktige kontrakter på grunn av at gjeldene reguleringsplan har avsatt store deler av næringsområdene sør for Hornebergvegen til veiformål. Områdeutvikling har vært vanskelig.

I næringsområdet i nordvest har Fossegrenda barnehage tilhold i to gamle bolighus. Tre eneboliger er lokalisert innenfor det samme næringsområdet. Tvers gjennom planområdet går en høyspentlinje på 30 kV. Denne går i lufttrekk lengst mot vest og over leirbakkene i øst. Planen legger opp til at høyspentlinjen skal legges i kabel.

Grunnforholdene er i henhold til geoteknisk vurdering fra Scandiaconsult datert 2003 rimelig gode på de flate partiene. Dette innebærer at direkte fundamentering av boligbygg og lokalisering av middels tung industribebyggelse er mulig innenfor disse arealene. I terrengskråningene mot nordøst er stabiliteten usikker og det kan være partier med kvikkleire. Nærmere undersøkelser er nødvendig før nærmere prosjektering av området.

Planforslaget er beskrevet i orienteringsvedlegg 1-3.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk og bebyggelsesstruktur generelt

Reguleringsplanen legger opp til en sonedeling mellom arealer for næring, boliger, barnehage og friområder. Adkomst til næringsområdene vil være fra Leirfossvegen mens boligområdene og barnehagen vil ha adkomst fra Fossegrenda. Felles avkjørsler til næringsområdene, trekker langs alle kjøreveger og et sammenhengende grøntdrag mot boligbebyggelsen i nord er planmessige grep som er valgt for å oppnå en ryddigere, sammenhengende struktur.

Næringsområder, blandet formål industri og kontorer

Planen åpner for en allsidig næringsutvikling der industri, kontorer og service skal kombineres. Det er antatt at utbyggingen av området i hovedsak vil baseres på utvidelse av eksisterende foretak. Innenfor området åpnes det for 111 300 m² bruksareal for kontor og industri. Dette er en utvidelse på ca. 73 000 m² i forhold til dagens situasjon, se arealoverslag i orienteringsvedlegg 3. I tillegg er det regulert et areal for industri og lager der Transportsentralen AS er lokalisert.

Planen legger opp til at de høyeste bygningene skal lokaliseres i de sentrale feltene rundt Teglgården, som i dag rager høyest i området. Bebyggelsen er videre foreslått trappet nedover mot ytterkantene av planområdet. Bestemmelsene legger opp til at bygg ved feltene K/I 1-b, c og e kan godkjennes med en kotehøyde på inntil 61 moh og maksimalt med seks etasjer. Teglgården har til sammenligning en topphøyde på ca kote 69. Ut fra dagens terreng gir dette en total byggehøyde på opptil ca. 15 meter. Næringsbygg i utkanten av området, felt K1 a, d og f, er foreslått med en maksimal kotehøyde på 52. Ut i fra dagens terreng kan høyden her bli mellom 8 til 12 meter.

Avkjørsler til næringsområdene vil, med få unntak, være i form av fellesavkjørsler fra Hornebergvegen.

Trondheim kommune

Utendørs lagervirksomhet er utbredt i området i dag. Det er derfor tatt med en bestemmelse om forurensning av grunnen som sikrer sanering av grunn før nye virksomheter kan etableres innenfor næringsområdet. For feltene avsatt til kontor og industri er det i tillegg stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti i friområdet. Dette forutsatt tilfredsstillende geotekniske forhold.

Boligområder

Boligfeltet B2, som er lokalisert ved østre del av Hornebergvegen, er avgrenset at ny gang- og sykkelveg med tilhørende grøntdrag i nord, Fossegrenda mot øst og ballplass, fremtidig barnehage og industriareal på motsatt side av Hornebergvegen i sør. Bebyggelsen innenfor B2-feltet vil utformes som småhusbebyggelse med lavblokker mot Hornebergvegen og småhusbebyggelse i skråningen opp mot eksisterende boligbebyggelse i nord. De høyeste bygningene kan få en mønehøyde på 11.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og vil plasseres ved Hornebergvegen der terrenget er lavest, skisse er vist i planbeskrivelsen i orienteringsvedlegg 3. Bebyggelsen ved feltet vil ikke komme til sjenanse for overliggende boliger i nord da maksimal kotehøyde gitt i bestemmelsen er lagt i sokkelhøyde på disse boligene. Grøntdragets landskapsprofil vil til en viss grad ivaretas med denne bestemmelsen, selv om dette er et tema som må følges nærmere opp ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for feltet.

Utnyttelsesgraden for boligfeltet er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser; mellom tre til fem boliger per daa. I henhold til Multiconsult's arealregnskap vist i planbeskrivelsen kan en utbygging med tre boliger per dekar gi ca. 120 boligenheter, mens en utbygging med fem boliger per daa kan gi ca. 203 boliger innenfor feltet. I boligbyggeprogrammet er feltet oppført med 120 boliger. De andre boligområdene innenfor planen, B1, BF1 og BF3, er av mindre omfang og er ikke omtalt i boligbyggeprogrammet.

For boligområdene er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av gangbro over Bratsbergvegen for å sikre tryggere skoleveg, støyskjerm langs Fossegrenda, omlegging av høgspenlinje i lufttrekk til kabel og krav om geotekniske vurderinger ved bebyggelsesplanstadiet. I tillegg skal barnehage, ballplass og vegetasjon innenfor deler av friområdet opparbeides samtidig som feltene B1 og B2 tas i bruk.

Byggeområde barnehage

Foreslåtte offentlige barnehage (O1) er lokalisert ved boligområdene og ballplass, og ligger i tillegg i nærhet av friområdet. Adkomst blir fra Fossegrenda med rundkjøring i Hornebergvegen.

Leke- og friområder

Friområdene F2 og F3 er avsatt som grønnstruktur i kommuneplanen. Friområdet i skråningen, F3, er et veletablert grøntområde i dag. Ut over gangforbindelser planlegges ingen tiltak innenfor dette området. F2-området benyttes i dag til massehåndtering og må opparbeides som et nytt grøntområde. Ballplassen, merket F1 på plankartet, er i dag benyttet til industrivirksomhet. Kommunen har vært i kontakt med bedriftene som leier arealer her i dag og det arbeides med avtaler om flytting til andre plasser.

Støy og annen forurensning

I henhold til Multiconsult's støyrapport vil støyutslipp fra Fossegrenda overgå støyforskriftens verdier for planlagt bebyggelse (B2). I rekkefølgebestemmelse § 5. 4 er det derfor stilt rekkefølgekrav om støyskjerm langs vegen.

Industriområdet I 1 er lokalisert vis a vis boligbebyggelsen ved B2-området. I bestemmelsene for dette byggeområdet er det sagt at virksomheter som medfører støyutslipp til vesentlig ulempe for

Trondheim kommune

omkringliggende boligbebyggelse ikke tillates.

Vurdering av planforslagets konsekvenser

Generelt

Planforslaget legger opp til en god soneinndeling mellom de ulike formene for arealbruk langs Hornebergvegen der grønnstruktur og veiarealer i hovedsak vil binde sammen og strukturere området. Rådmannen synes at det er særlig positivt at Hornebergvegen nedklassifiseres til gang- og sykkelveg ved friområdet da dette fører til at trafikken til de største nærings- og boligområdene skilles med avkjøring fra henholdsvis Hornebergvegen og Fossegrenda.

Prinsippet om soneinndeling avvikes ved industriområdet II øst i planområdet og ved Fossegrenda barnehage (A1), som er lokalisert innenfor det kombinerte næringsområdet industri og kontorer. Barnehagen vil imidlertid over tid avvikles og eiendommen omdefinert til næringsformål i likhet med de tilgrensede arealene. Dagens aktør, Fossegrenda barnehage, kan med foreslåtte bestemmelser fortsette driften ut kontraktperioden og har dermed tid til å finne nye lokaler før området omdefineres til næringsformål. En ny og større barnehage planlegges ved boligområdene øst i planområdet. Barnehagedekningen for området vil i helhet bli bedre med planforslaget selv om nye boligfelt vil skape større etterspørsel. Ny barnehage vil med stor sannsynlighet bli tatt i bruk før eksisterende barnehage må tilbakeføres på grunn av rekkefølgekrav om opparbeidelse av ny barnehage før ferdigstilling av boligområder og et generelt høyt fokus på barnehageutbygging i kommunen. Rådmannen synes at det er positivt at feltet KI1-g skal benyttes til industri og kontorer på sikt da dette er i samsvar med ønsket utvikling i området.

Industriområdet II er lokalisert ved fremtidig boligområde og vil, til tross for at Transportsentralen har lokaler ved eiendommen i dag, være et avvik fra den ellers gode soneinndelingen og dermed en potensiell kime til interessekonflikt i fremtiden. En vellykket sameksistens mellom bolig- og industriformålene vil blant annet være avhengig av hvilken type industribedrift som er lokalisert ved arealet og ikke minst driften av denne. Bestemmelser er innarbeidet for å sikre at bedrifter som kan være til sjenanse for omkringliggende boliger på bruk av forurensning eller lignende ikke tillates lokalisert her. Formålsområdet er imidlertid lite og smalt og aktuelle industriforetak innenfor området er derfor begrenset. Byggegrenser langs Hornebergvegen vil sikre minimum 35 meters avstand mellom industribedrift og boliger. I bestemmelsene er det stilt rekkefølgevilkår om opparbeidelse av et parkbelte mellom industribedriften og Hornebergvegen. Vilkåret vil inntre ved etablering av ny virksomhet ved arealet og har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende transportbedrift. Et fremtidig parkbelte vil skape en lyddempende og visuell skjerm mellom boligområdet og industribedriften og vil virke avbøtende på eventuelle konflikter.

Næringsområder, blanda formål industri og kontorer

Arealutnyttelse (% TU) er for store deler av planområdet i henhold til kommuneplanen. Ved næringsområdene lokalisert sentralt ved Horneberggården (K/I 1-b, c og e) er det imidlertid lagt opp til en høyere utnyttelse enn det som anbefales i kommuneplanen. Planforslaget legger for disse arealene opp til en TU på 120 %, hvilket er en utnyttelsesgrad som i kommuneplanen er anbefalt som minimumsverdi for næringsområder lokalisert ved regionale kollektivknutepunkter. Næringsarealene kan økes med 73 000 m² i planforslaget, hvilket er mer enn en fordobling i forhold til dagens situasjon. Næringsområdene i reguleringsplanen ligger mellom 250 og 550 meter fra hovedkollektivåren i Fossegrenda - Bratsbergområdet og har slik en rimelig god kollektivdekning. Rådmannen mener at den høye utnyttelsen er akseptabel.

Trondheim kommune

Næringsbyggene kan oppføres i seks etasjer for de høyeste byggene. Snittegninger illustrerer tilpasning til eksisterende bygg og landskap. På grunn av store høydeforskjeller i terrenget mellom planlagte næringsarealer og boligfelt langs A. Tverreggens veg i nord vil utbyggingen ikke medføre redusert utsikt, sol – eller lysforhold for denne boligbebyggelsen. Det er imidlertid ikke tatt hensyn til eksisterende boligbebyggelse innenfor næringsområdet da det på sikt er ønskelig med et rent næringsområde der kun vaktmesterleiligheter kan tillates. For å dempe inntrykket av den høye bebyggelsen er det foreslått parkmessig beplantning og trerekker langs felles avkjørsler og hovedveg. Beplantningen vil i tillegg til å myke opp området ha en sammenbindende og orienteringsmessig effekt.

Boliger

Kommuneplanens bestemmelser anbefaler tre til fem boliger per dekar for de største boligfeltene i planen. I henhold til Multiconsults beregninger kan boligantallet bli mellom 120 til 223 boliger. I boligbyggeprogrammet er det til orientering anslått 120 boliger. I og med at boligbyggeprogrammet kun er retningsgivende, bør fleksibilitet i boligantallet være akseptabelt. Utforming av området skal vurderes nærmere ved bebyggelsesplanen. Området har banehage i nærheten og det er kapasitet på barne- og ungdomsskole. Boligområdene har etter rådmannens synspunkt er god beliggenhet med nærhet til gang- og sykkelveger, ballplass og barnehage. I tillegg vil skolevegen forbedres da det er stilt rekkefølgevilkår om gangbro over Bratsbergvegen. Det er ingen kjente konflikter med omkringliggende boligbebyggelse.

Barnehage

Trafikkløsningen til ny barnehage O1 åpner for en effektiv hente- bringetrafikk til barnehagen, da barnehagens adkomst fra Hornebergvegen er foreslått fra snuareal. Barnehagen har god tilgjengelig for alle trafikkanter da det er separat gang- og sykkelveg forbi barnehagen og gangavstand fra bussholdeplass i Fossegrenda.

Tidligere krav om bebyggelsesplan for barnehagen er frafalt da både bygg og veianlegg synes tilpasset barnehageformålet og omgivelsene. På grunn av usikre geotekniske forhold ved området er det stilt krav om geoteknisk vurdering ved byggesaksbehandling av tiltaket.

Natur- og miljø ved friområder

Tursti gjennom friområdet er frarådet av Miljø- og landbruksenheten på grunn viltinteresser og en uheldig kombinasjon mellom dårlige grunnforhold og bratt terreng. Naboer i Anders Tverreggens veg som grenser til turstien, er også skeptiske til stien på grunn av ovennevnte forhold og frykt for at tilrettelegging kan medføre snarveger over private eiendommene.

Rådmannen mener det er viktig å etterstrebe et sammenhengende turstinnett i området i henhold til kommuneplanens intensjoner. Turstien vil inngå i et større nettverk samtidig som en sti vil være et positivt miljøelement for fremtidig bebyggelse. Konflikten mellom ferdsel langs tursti og vilt- fugleinteressene bør kunne løses da turstien vil få en enkel opparbeidelse med grus / subbus og det er stilt vilkår i bestemmelsene om opprettholdelse av området vegetasjon. Dette innebærer blant annet at treklynger innenfor området skal bevares. Ferdsele vil være begrenset av en enkel standard der blant annet vinterbrøyting ikke vil gjennomføres. De geotekniske forholdene i skråningen er dårlige og det må derfor på bebyggelsesplanstadiet utredes om det kan etableres en tursti i friområdet og i så fall hvor traseen kan legges, se nærmere nedenfor.

Gangforbindelse gjennom F2-området med tilhørende krav om etablering av parkmessig beplantning vil gi et løft til området som i dag er et anleggsområde.

Trondheim kommune

Samfunnssikkerhet / fare

På grunn av usikre grunnforhold i skråningen mot boligbebyggelse i nord er der satt krav om geotekniske vurderinger før planlegging og opparbeidelse av gang- og sykkelveg samt tursti. Skandiaconsult's geotekniske vurdering konkluderer med at inngrep bør begrenses i størst mulig grad.

Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer hensyntaken til grunnforhold og elektromagnetisk stråling fra trafostasjon.

Barn og unge

Hensyntaken til barn og unge synes godt ivaretatt ved planforslaget. Ved bebyggelsesplannivå må det imidlertid avsettes lekeplasser innenfor byggefeltene i henhold til Lekeplassvedtekten for Trondheim kommune.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslagstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Hornebergvegen, Fossegrenda vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Forslag til reguleringsplan, datert 30.06.05 (nedfotografert til A3)
Saksvedlegg 2: Forslag til reguleringsbestemmelser, sist endret 10.08.05
Saksfremlegg 3: Skisse over areal for ny gang- og sykkelbro
- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2: Fotoillustrasjoner over planområdet
Orienteringsvedlegg 3: Planbeskrivelse, datert 10. 08. 05 (nedfotografert)
Orienteringsvedlegg 4: Utdrag fra gjeldende reguleringsplaner
Orienteringsvedlegg 5: Snitt tegninger over planområdet
Utrykt orienteringsvedlegg 6: Delegasjonssak
Utrykt orienteringsvedlegg 7: Geoteknisk oversikt, Scandiaconsult, datert 31.03.03
Utrykt orienteringsvedlegg 8: Støydokumentasjon, Multiconsult, datert 09.09.04