

Saksframlegg

BAKKELY, GNR/BNR 169/31 OG 170/4, FJØSVOLLAN

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/29589

Saksbehandler: Ingunn Høyvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Bakkely som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Studio 4 arkitekter AS, senest datert 01.10.07 med bestemmelser senest datert 01.10.07.

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

Kopi uten vedlegg:

Lars Asp, Øysand, 7224 Melhus

Roar Jensen, Stubbanvegen 52, 7036 Trondheim

Magnhild Kvæle, Hesthagen Fjøsvollan, 7081 Heimdal

Ann Britt Sørvåg, Skjefstad, 7083 Leinstrand

Saksutredning

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med relativt store tomter og gode sol- og utsiktsforhold. Planområdet er på omtrent ni daa og forslaget omfatter sju boliger. Arealet er avsatt for framtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er bratt, og hovedutfordringen har derfor vært å få en god terrengtilpasning. På grunn av planområdets eksponering, har terrengtilpasning vært mer avgjørende enn å oppfylle arealdelens krav til antall boliger. Forhold knyttet til naboer og veirett har vært en utfordring i planprosessen, men planen gir mulighet for ekspropriasjon av veirett til området. Sentralt i prosessen har forholdet til et "rekster" vært. Dette er en gammel krøtteri.

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan er mottatt av Trondheim kommune 02.05.07. Komplette planmateriale forelå 21.05.07. Planforslaget fremmes av Studio 4 arkitekter AS på vegne av Lars Asp. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- 169/31, hjemmelshaver, Lars Asp,
- 170/4, hjemmelshavere Lars Asp og Roar Jensen,
- Del av 167/1, hjemmelshaver Magnhild Kvæle,
- Del av 165/6, hjemmelshaver Anne Britt S. Sørvåg

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende atkomstveier og lekeareal.

Planprosess

Arbeidet med reguleringsplan for Bakkely har vært en lang prosess. Oppstart av planarbeid ble varslet i 2000. På grunn av at prosessen hadde tatt så lang tid, ble oppstart varslet på nytt da planarbeidet ble tatt opp igjen i 2006. Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 24.05.06. Naboer ble varslet særskilt i brev av 02.08.06.

Det ble gjennomført samråd i forbindelse med planprosessen i 2000. Innspillene fra denne prosessen er gjennomgått, og de fleste interesser ble hørt den gang. Byplankontoret har vurdert at det ikke er nødvendig med nytt samråd i forbindelse med planforslaget. Interessene som Sør-Trøndelag fylkeskommune, avdeling for regional utvikling skal ivareta kom ikke med uttalelse i 2000. Staten er derfor kontaktet for å få mulighet til å komme med innspill til saken, særlig i forhold til kulturminner.

Før 1. gangs behandling

Før 1. gangs behandling kom det inn flere merknader. Disse oppsummeres kort her, men vi viser til delegasjonsvedtak DF FBR 1153/07 for utdypning:

- planområdet har ingen atkomstrett over tilgrensende eiendommer,
- antall boliger er for høyt,
- kulturlandskapets karakter er viktig og må ivaretas,
- det må etableres en turtrasé som sikrer atkomst til Benbergåsen,
- grøntsone eller lekeplass må etableres midt i området,
- det er ingen konkrete planer om utbygning av kommunalt VA-nett, men kommunen kan være villig til å gjennomføre denne i form av et spleiselag med utbygger av planområdet,
- overflatevann må håndteres med dreneringsanlegg for å hindre erosjonsproblemer i nærliggende bekker.

Trondheim kommune

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF FBR 1153/07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.07.07 – 27.08.07. På grunn av at høringen delvis foregikk i sommerferien, ble høringsfristen utsatt til 15.09.07 etter anmodning fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Høringsuttalelser og merknader

Det kom inn totalt seks merknader til planforslaget. De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 3.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 27.07.07

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Videre kommer fylkeskommunen med følgende anbefalinger:

- byggegrenser bør tegnes inn på planen,
- felles lekeareal kunne med fordel vært større,
- det bør etableres én eller to gangarealer mellom tomtene, slik at det er mulig å nå arealet i vest uten å krysse tomtene.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Rådmannens kommentar:

- På grunn av strenge krav til terrengtilpasning for husene har rådmannen vurdert at nøyaktig plassering av bebyggelsen er mer hensiktsmessig enn byggegrenser. Vi har vurdert at det er unødvendig med både byggegrenser og ”fotavtrykk” av bebyggelsen.
- Rådmannen har vurdert at lekeplassen er tilstrekkelig, og den er betydelig større enn hva kommunens lekeplassvedtekter tilsier. Området ligger også nært store naturområder, hvor større barn kan finne spennende lekeområder. Planen legger dessuten opp til store tomter, som også gir rom for lek.
- I planforslaget er det avsatt fellesareal sør i planområdet. Dette er en tursti for atkomst til området i vest.

Statens vegvesen, brev av 07.08.07

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Magnhild Kvæle, brev av 28.08.07

Kvæle er nabo til planområdet, samt eier av grunnen foreslått regulert til felles gangvei og felles atkomst FA1. Hun protesterer sterkt på det framlagte planforslaget. Protesten begrunnes i følgende punkter:

1. Verken eiendommen 169/31 eller 170/4 har veirett over hennes eiendom. De to aktuelle eiendommene har atkomst nord for Kvæle sin eiendom, og hun mener denne atkomsten må benyttes.
2. Økt bredde på felles atkomst, FA1, innebærer å ta en del av hennes dyrka mark. Dette aksepterer hun ikke.
3. Kvæle undres over at ikke de som har rett til å benytte fellesrekstret (gammel krøttersti) er nevnt i reguleringsbestemmelsene.
4. Dersom planen presses gjennom (men da med annen atkomst enn via planlagte FA1), krever Kvæle at det settes opp tett gjerde mellom gangveien og dyrka mark. Dette av frykt for tråkk og lek på dyrka mark.
5. Kvæle er bekymret for at avskoging og opparbeidelse av tomter i skråningen ovenfor hennes

Trondheim kommune

dyrka mark vil føre til økt tilsig av overflatevann og oppbløting av dyrkamarka.

Avslutningsvis bemerker Kvæle at hun finner det trist at folk kommer inn i området å bare tar seg til rette. Økt trafikk på atkomstveien vil dessuten gå ut over nabo i sør. Tidligere protest står ved lag, og hun ber om at Trondheim kommune avviser reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

1. Fellesrekstret, som er en gammel krøttersti, ligger på hennes eiendom. Rådmannen har vurdert om gangvei bør legges på eiendommen som planlegges utbygd. Vi har konkludert med at gangveien bør følge den opprinnelige traseen, for å ivareta den historiske trasé. Når det gjelder felles avkjørsel, FA1, gir reguleringsplanen rett til ekspropriasjon.
2. Økt bredde på felles atkomst, FA1, vil medføre at det tas noe av dyrkamark. Utvidelsen av veien innbærer mellom 1 og 1 ½ meter bredere vei enn eksisterende, men rådmannen finner ikke at dette gir vesentlige ulemper. Til gjengjeld vil veien bli rustet opp, slik at den får en tilfredsstillende standard. Oppgraderingen vil dessuten gi forbedringer for omtalte nabo i sør. I forbindelse med utbyggingen stilles det nå rekkefølgekrav om at veien må rustes opp før utbygging kan gjennomføres.
3. Bruk av fellesrekstret er en privatrettslig avtale, og rådmannen fant det i utgangspunktet ikke nødvendig å liste opp de eiendommene som har atkomstrett i bestemmelsene. Planforslaget er nå endret på dette punktet, slik at alle eiendommer som benytter og kan benytte atkomsten er oppgitt i bestemmelsene. Ved å regulere fellesrekstret til felles gangvei ivaretas fellesrekstret, samtidig som eiendommenes atkomstrett ivaretas med ny atkomstsvei.
4. Rådmannen anbefaler ikke at det settes opp gjerde mellom gangvei og dyrkamark, men heller at det settes av en vegetasjonsbuffer. Ferdsel på innmark er ikke tillatt. Det er heller ikke noen ferdselsmål på motsatt side av dyrkamarka, slik at rådmannen anser ikke at dette blir et stort problem.
5. Overflatevann håndteres lokalt og utbyggingen forutsetter at det ikke medfører oppbløting av Kvæles dyrkamark.

Den planlagte utbyggingen innebærer en svært beskjeden utbygging, med sju nye boenheter. Selv om naboene ikke er fornøyd med flere forhold knyttet til planen (som for eksempel atkomst og antall boenheter), mener rådmannen at forholdene for naboene totalt sett er tilfredsstillende, tross i at det blir noen endringer i de nære omgivelsene. På bakgrunn av dette finner rådmannen ikke å kunne imøtekomme Kvæles ønske om at planforslaget avvises. Planområdet er tatt inn i kommuneplanens arealdel som boligområde, og derigjennom vedtatt utbygd.

Eirik Lind, brev av 30.08.07

Lind er nabo sør for planområdet, og er i utgangspunktet positiv til utbygging. Han mener likevel planforslaget må forbedres på en rekke punkter, og mener følgende må endres:

1. På grunn av beliggenheten må utbyggingen tilpasse seg områdets topografi og struktur. Antall boliger må reduseres med 1-2 og mønehøyder må reduseres betydelig.
2. Lind peker på at arealet avsatt til tursti er for smalt og ender i veggen på uthuset til naboen. Arealet for felles tursti må utvides, og formålet må endres til friluftsområde.
3. Lind mener FA1 må trekkes lengre mot nord, for å få plass til tosidig snøopplag. Veien er i dag felles atkomst for mange flere eiendommer enn det som listes opp i forslag til bestemmelser, og Lind mener det er gjort en for dårlig jobb for å liste opp brukere av veien. Videre er veien i så dårlig stand at den må rustes opp før det tillates bygging innenfor planområdet. Lind ber derfor om at det knyttes rekkefølgebestemmelser som sikrer bygging av ny atkomstvei før utbygging tillates.

Trondheim kommune

4. Ved å regulere fellesrekstret til fellesareal ekskluderes en del brukere. Alle brukere må listes opp dersom det skal være fellesareal. Videre må det stilles krav til veiens bredde, slik at den kan brøytes og vedlikeholdes.
5. Krysset mellom FA1 og FA2 må vurderes i lys av den akebakken som planlegges. Merknaden er i ettertid presisert i telefonsamtale, og Lind mener felles avkjørsel, FA2, vil fungere som akebakke vinters tid, og at det lett kan oppstå trafikkfarlige situasjoner i krysset mellom FA1 og FA2.

Avslutningsvis ber Lind om at planen ikke godkjennes.

Rådmannens kommentar:

1. Når det gjelder antall boliger viser vi til kommentar til merknad fra Magnhild Kvæle. Angående mønehøyde, så ligger de høyeste husene et par meter lavere enn bakenforliggende ås. Rådmannen mener derfor at mønehøyde ikke er konfliktfylt i forhold til terrengtilpasning.
2. Forslag om utvidelse av tursti tas til følge, gjennom at passasjen utvides. Rådmannen har vurdert om arealet bør være offentlig, men har konkludert med at det gir atkomst til et område som er naturlig brukt av de nærmeste naboene. Beliggenheten og grad av tilrettelegging tilsier at det i vesentlig grad er et nærturområde.
3. FA1 er regulert en bredde på 5 meter inkludert tosidig skulder. Dette er i henhold til veinormaler, og mer enn én meter bredere enn i dag. For øvrig viser vi til kommentar til merknad fra M. Kvæle.
4. Bestemmelsene er nå endret mht. rettighetshavere til fellesrekstret, jf. kommentar til merknad fra M. Kvæle. Bredden på gangveien er tre meter, som er i samsvar med normer for gang- og sykkelveier, og anses dermed som tilstrekkelig bredde.
5. Aking på fellesavkjørsel og veier forutsettes bare å skje i kontrollerte former som alle andre steder.

Rådmannen anser at merknaden er imøtekommet på tilstrekkelig måte. Angående Linds anmodning om at planen ikke godkjennes, viser vi til kommentar til merknad fra M. Kvæle.

Lars Ø. Benberg, 27.08.07

Benberg peker på at de som har tinglyst veirett langs fellesrekstret ikke har fått nabovarsel. På vegne av de med tinglyst veirett protesterer Benberg mot at rekstret skal brukes som gangareal uten at de får kompensasjon. I brevet lister Benberg opp 12 eiendommer som har veirett langs fellesrekstret. Bruksrett til FA1 har de bare gjennom gammel hevd.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen forholder seg til hjemmelshaver av eiendommen ved varsling. Atkomstretten over fellesrekstret er en privatrettslig avtale, og grunneiere som har denne retten er derfor ikke varslet gjennom nabovarsel.

Kommunen står fritt til å planlegge, uavhengig av private avtaler. Kommunen må likevel undersøke om planen ikke lar seg gjennomføre på grunn av for eksempel privatrettslige avtaler. Benberg protesterer på at fellesrekstret skal brukes som gangareal uten at de som har atkomstrett over dette rekstret får kompensasjon. I dag skjer kjøring til eiendommene via en annen trase enn over fellesrekstret. Atkomsten via fellesrekstret er ikke opparbeidet, og således aldri være realisert. Ved at de opplistede eiendommene inkluderes i FA1, samt felles gangvei, sikres nå eiendommene atkomst gjennom reguleringen, og ikke bare gjennom muntlige avtaler som i dagens situasjon. Rådmannen mener at det innebærer en forbedring av dagens forhold, og at grunnlaget for å kreve kompensasjon på annen måte enn gjennom rett til å benytte eksisterende atkomst ikke er til stede.

Trondheim kommune

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 06.09.07

Fylkesmannen henstiller om at kommunen i så stor grad som mulig følger egne retningslinjer for arealutnyttelse.

Ingen vilkår for egengodkjenning

Rådmannens kommentar:

For kommentarer til tetthet og arealutnyttelse for området viser vi til kommentarer til Kvæles merknad, samt til saksframlegget.

Endringer etter 1. gangs høring:

På bakgrunn av merknadene som kom inn i høringsperioden er planforslaget endret på følgende punkter etter 1. gangs behandling:

- Fellesområdet T (tursti) er utvidet.
- Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om at mønehøyde for flate tak skal være to meter lavere enn på saltakshus.
- Flere eiendommer er tatt inn som brukere av felles avkjørsel FA1.
- Dagens atkomstvei, FA1, er smalere enn regulert bredde. Det er derfor satt rekkefølgebestemmelse om at FA1 må oppgraderes og etableres i regulert bredde før bygging starter.
- Veibredden er påført plankartet.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Området er i dag uregulert. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til framtidig tettbebyggelse, boliger. I kommuneplanens retningslinjer heter det at ved regulering av arealer over 6 dekar til framtidig tettbebyggelse skal det være 3-5 boliger per dekar.

Det er ikke registrert bygninger med antikvarisk verdi i området.

Eksisterende forhold

Området er i dag ubebygget. Området har i dag veirett til offentlig vei nord i planområdet.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk og bebyggelse

Planområdet er på omtrent ni daa, og reguleres til boligformål, samt tilhørende atkomstveier og lekeareal.

På grunn av relativt bratt terreng har terrengtilpasning og plassering av bebyggelsen vært viktigere enn kommuneplanens bestemmelser vedrørende arealutnyttelse. BRA for de ulike tomtene varierer mellom 16 % og 54 %. Innenfor BRA er det beregnet inntil to parkeringsplasser på egen tomt, i tillegg til garasjer.

Mønehøyder er fastsatt på plankart og møneretningen skal følge retningen på kotene. Ny bebyggelse skal holdes i en dempet fargeskala (forholdsvis mørke jordfarger), for ikke å bli for prangende. Det kan tillates bebyggelse med flate tak, men denne bebyggelsen må ha lavere maksimal høyde enn mønehøyden med saltak. Bestemmelsene regulerer mønehøyden på begge typer tak.

Parkering

All parkering skjer på egen grunn og skal følge Trondheim kommunes parkeringsvedtekt være 1,5 eller flere plasser per boenhet.

Trondheim kommune

Uteopphold

Boligene får store hager, men i ganske bratt terreng. Nordøst i området anlegges en sandlekeplass på omtrent 250 m².

Benbergåsen grenser til planområdet. Dette er et område med gammel beitemark, og som kan brukes til rekreasjon og lek. I planen er det sikret forbindelse til dette område via felles tursti. Planområdet ligger mindre enn 100 meter fra markagrensen. Hestsjøens aktivitetsområde er mindre enn 500 meter fra planområdet.

Infrastruktur

Området bruker eksisterende avkjørsel fra vei 841. I skråningen anlegges en felles atkomstvei til boligene. Veien får en bredde på 4,5 meter, inklusive skulder, og en helning på 10 %.

Tilgjengeligheten til planområdet for gående og syklende fra Heimdal er i dag begrenset.

Det er per i dag ikke kommunal kloakkledning fram til planområdet. Utbyggingen forutsetter utbygging av kommunalt VA-nett til Hestsjøen. Tilkobling til kommunalt nett kan da skje i nærheten av planområdet. Innen planområdet legges et privat felles ledningsnett.

Overflatevann skal tas hånd om lokalt. Det er nedfelt i bestemmelsene at det skal utarbeides en plan som viser hvordan infiltrasjon av vannet skal skje og hvordan videreføring til vassdrag planlegges. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

Eksisterende høgspenlinje over tomten må graves ned. Dette er i følge Trondheim energiverk uproblematiske, men må bekostes av utbygger. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til dette.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Område for avfallstasjon er plassert vest for FA2.

Barn og unges interesser: lekeplass, skoleveg

Nordøst i planområdet anlegges en sandlekeplass på ca. 250 m². Den ligger skjermet for biltrafikk og med god tilgjengelighet fra gangvei. For å gi lekeplassen god atkomst fra boligene, er lekearealet regulert i en stripe helt opp til atkomstveien, FA2.

Planområdet ligger i Nypvang skolekrets. Det går skolebuss dit fra bussholdeplass nord for området. Bussen stopper på sørlige side av veien både til og fra skolen, slik at barna ikke trenger å krysse Ringvålveien.

Et gammelt fellesrekster øst i området skal rustes opp og få funksjon som gangvei mellom boliger og busslomme. Med felles gangvei til bussholdeplass er sikker skolevei ivaretatt. Dette er et fellesområde, slik at alle de eiendommene området er felles for har ansvar for drift og vedlikehold av gangveien.

Vegetasjon

Nærområdet preges av gammel beitemark, landbruk og spredte boliger. Innenfor planområdet er det delvis gammel beitemark, blandingsskog og kratt. Eksisterende vegetasjon (større trær) skal beholdes der de ikke står i veien for veitrasé eller bebyggelse.

Kulturminner

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk kartlegging av området, og det ble ikke påvist fredede eller verneverdige kulturminner innenfor planområdet.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

I planforslaget er det vanskelig å innfri kommunens målsetning om at 50 % av boenhetene skal ha universell utforming. Målet om universell utforming er fraveket på grunn av topografien i området. Dette skyldes at området er kupert, og utbyggingen vil skje i form av eneboliger med flere plan. For tre av boligene kan hovedetasjen nås fra samme nivå som der parkering skjer. Videre kan de fleste boligene få atkomst til boligen tilpasset prinsippene om universell utforming. Atkomst til felles lekeareal skal på samme måte utformes etter disse prinsippene. At atkomst til lekeareal og boliger skjer etter prinsippene om universell utforming sikres gjennom bestemmelsene til planen.

Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak

Skolekapasitet

Utbyggingen er av såpass lite omfang at det ikke er nødvendig å utrede skolekapasiteten spesielt. Området sogner til Nypvang skolekrets, men ligger nært grensen til Åsheim skolekrets. Per i dag har Nypvang skolekrets begrenset kapasitet, mens kapasiteten i Åsheim skolekrets er god. Etter at utbygging av planlagt gang- og sykkelvei langs Ringvålvegen er gjennomført, kan endringer i skolekretsinndelingen vurderes. Planområdet kan da vurderes plassert under Åsheim skolekrets.

Atkomst og bruk av fellesrekster

Planen gir mulighet for ekspropriasjon av veirett. Atkomst for en del av de eksisterende eiendommer er regulert ved muntlige avtaler, samt en privatrettslig avtale om atkomst via fellesrekstret. Fellesrekstret er foreslått regulert til felles gangvei, og dette medfører at en rekke eiendommer mister retten til å benytte dette som atkomst. Denne atkomsten er dog aldri realisert. Disse får rett til atkomst via FA1, samt at de omfattes av eiendommene som felles gangvei er felles for. Atkomst til området, FA1, er i dag ikke opparbeidet etter veinormalene. FA1 må derfor utbedres og opparbeides i økt bredde i forhold til dagens vei. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til dette, slik at utbedring av FA1 må gjennomføres før utbyggingen kan starte.

Behov for teknisk infrastruktur

Før utbygging kan skje, kreves det en utbygging av det kommunale VA-nettet mot Hestsjøen. Utbygger på Bakkely må være med å dele på kostnader for dette. Avtale vedrørende utbygging utarbeides mellom Trondheim byteknikk og utbygger.

Trafikk

Planlagt utbygging vil medføre liten trafikkøkning, både innenfor planområdet og for nærområdet.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

På grunn av områdets topografi kan kravet om universell utforming ikke oppfylles uten spesielle tiltak i den enkelte bolig (trappeheis etc). Videre vil det felles lekearealet sentralt i området være tilgjengelig fra gangveisystemet. Prinsippene for universell utforming kan likevel tilpasses atkomst til de fleste boliger, samt at prinsippene skal legges til grunn for atkomst til felles lekeareal. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til at atkomst til boliger og lekearealer skal tilpasses prinsippene for universell utforming.

Utnyttelsesgrad

Terrengtilpassning er viktig i området. Rådmannen har derfor vurdert at plassering av bebyggelsen er viktigere enn kommuneplanens bestemmelser vedrørende arealutnyttelse. Arealutnyttelsen er med bakgrunn

Trondheim kommune

i dette lavere enn retningslinjene i kommuneplanens arealdel tilsier. Planområdet er på omtrent ni daa, og det planlegges sju boliger innenfor planarealet. Dette gir omlag 0,8 bolig per daa. Utgangspunktet for beregningen av bolig per daa er arealer regulert til boligformål, samt felles avkjørsel, felles gangareal, felles lekeareal og annet fellesareal.

Mulig framtidige konflikter

På motsatt side av Skjefstadbakken er det planer om en utvidelse av eksisterende storfeproduksjon. I tillegg har flere grunneiere i området planer om å etablere felles griseproduksjon. Plassering av grisefjøs er aktuell bare 200 meter øst for det aktuelle planområdet. På grunn av planområdets beliggenhet i landbruksområder kan dette skape konflikter både i forhold til lukt, trafikk og utsikt fra de nye boligene.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Selv om planforslaget har møtt en del motstand fra naboer finner rådmannen at forholdene for naboene totalt sett blir tilfredsstillende. Det er tatt hensyn til en del av merknadene, men fylkesmannens eller naboenes merknader angående tetthet og utnyttelse av området er ikke etterkommet. Fylkesmannen peker på at tettheten er for lav i forhold til retningslinjene i arealdelen, mens naboer mener den er for høy.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Bakkely godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 16.10.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 24.05.06, sist revidert 01.10.07

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 01.10.07

Saksvedlegg 3: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjoner og snitt

Orienteringsvedlegg 3: Kopi av uttalelser innkommet i høringsperioden

Utrykt orienteringsvedlegg : Delegasjonsvedtak DF FBR 1153/07