

## Saksframlegg

---

**REGULERINGSPLAN FOR ET KVARTAL BEGRENSET AV HOLTERMANNNS VEG,  
TEMPE KIRKE, KLÆBUVEIEN 132A, KLÆBUVEIEN, KLÆBUVEIEN 145 OG  
KLÆBUVEIEN 146**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 00/11949

---

**Saksbehandler:** Ingrid Risan

### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132A, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket rådgivende ingeniør Alstad, senest datert 04.02.2005, med bestemmelser senest datert 04.02.2005.

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



## Trondheim kommune

### Saksutredning:

#### Bakgrunn

Opprinnelig planforslag datert 08.05.2000 ble innsendt 15.05.2000 av Rådg. Ing. Torbjørn Alstad som forslagsstiller, på vegne av grunneier/utbygger NTNU. Underveis i prosessen er området overdratt til Midt-Byen Eiendom AS som nå står som utbygger. Planforlaget er endret flere ganger underveis, og det er utgave revidert 04.02.2005 som nå framlegges for sluttbehandling.

Det opprinnelig innsendte planforlaget er vist i utrykt orienteringsvedlegg 6.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

G./b.nr. 62/3, 62/5, 62/136, 62/165, 62/176, 62/177, 62/178, 62/185, 62/195, 62/196, 62/197, 62/201, 62/202, 62/208, 62/220, 62/231, 62/243, 62/251, 62/268, 62/272, 62/293, 62/294, 62/295, 62/296, 62/297, 62/298, 62/321, 62/328, 62/329, 62/337, 62/342, 62/343, 62/347, 62/348, 62/349, 62/350, 62/351, 62/352, 62/420, 62/445, 62/454, 62/528, 65/1, 65/5, 65/17, 65/27, 65/49, 65/61 og 66/17.

Hele planområdet ble i 1960-årene regulert til NTH-interesseområde, og en del eiendommer ble oppkjøpt av daværende NTH. Utviklingen gikk ikke slik som forutsatt, og bystyret vedtok i 1987 "Disposisjonsplan for NTH – ny avgrensning av interesseområdet".

Hensikten med foreliggende plan er en oppfølging av bystyrevedtaket fra 1987 om tilbakeregulering av NTH's tidligere interesseområde til boligformål. Eksisterende husrekke langs Holtermanns veg, som er i svært dårlig forfatning, blir samtidig bortregulert og erstattet med ny bebyggelse med en noe høyere utnyttning.

Planarbeidet ble igangsatt i 1994, og første planforslag innsendt kommunen i 2000. Planarbeidet har av forskjellige åraker tatt uforholdsmessig lang tid.

#### Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort ved annonse i Adresseavisen 22.12.1994, og hjemmelshavere er varslet ved brev henholdsvis av 18.12.1994 og 27.03.2002.

#### Innspill til planen før første gangs behandling

Fra Elling Rygh-Ellingsen, Klæbuveien 140A, Laila N. Kristjansson, Valgrindvegen 8 og Johan Wågø, Klæbuveien 142, ble mottatt merknader som gjaldt motstand mot innregulert fellesadkomst for Klæbuveien 140 og 140A. Protestene er gjentatt i merknader ved offentlig ettersyn. Planforlaget er endret i det framlagte planforlaget, dog ikke uten nye protester.

Ib Andersen, Holtermanns veg 34, protesterte på at huset var foreslått revet i det opprinnelige planforlaget. Dette ble endret før første gangs behandling, slik at det nå inngår i planforlaget.

Steinar Skaset, Klæbuveien 136/136A, hadde innspill til endringer gjort vedr. adkomst til eiendommen. Dette er ivaretatt i det framlagte forslaget.

#### Første gangs behandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak FBR 106/03 i møte 23.04.2003, utrykt orienteringsvedlegg 7.

Det ble i vedtaket bedt om at planforlaget ble supplert med hovedplan for vann og avløp og kotesatt plan

## Trondheim kommune

for ny bebyggelse før det ble utlagt på offentlig ettersyn. Videre ble det i rådmannens konklusjon i saksframstillinga bedt om at TU ble gjennomgått/justert iht. teknisk forskrift når det gjaldt beregningsgrunnlaget før sluttbehandling. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ble spesielt bedt om å ta stilling til om planforslaget skulle sendes ut som foreslått der kirketomta ble redusert til fordel for leikeplassen, eller om kun alternativ uten innlemmelse av deler av kirketomta skulle utlegges på offentlig ettersyn. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker kommenterte ikke dette, og forslaget ble derfor utlagt som framlagt.

Ved bygningsrådet/det faste utvalg for plansakers behandling av saken ble det vedtatt at boligene skulle tilknyttes fjernvarmeanlegget.

### Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 5.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 01.09.2003:*

Kommunen bør enten komme overens med bispedømmerrådet mht. bruk av kirkens grunn til leikeareal, eller finne andre alternativer til oppfyllelse av kravet til leike- og aktivitetsarealer.

Reguleringsbestemmelsene må presiseres mht. krav både til innendørs og utendørs støyforhold. Bestemmelsene må videre si noe om støv og støy i anleggsperioden.

Vilkår for egengodkjenning:

Reguleringsbestemmelsene må presiseres i forhold til støygrenser, støyreducerende tiltak og tidsbegrensning i anleggsperioden for å sikre tilfredsstillende støyforhold.

*Kommentar:*

Vilkår for egengodkjenning er ivaretatt i vedlagte forslag til bestemmelser. Vedrørende leikeareal; se under Konsekvenser, *Samfunnsmessige konsekvenser for barn og unge*.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 24.06.2003:*

Som myndighet for kulturminnevern beklages at bebyggelsen langs Holtermanns veg blir revet, men dette aksepteres likevel ut fra overordnede planers målsetting om fortetting langs kollektivaksene.

Det anbefales at noen eiendommer langs Klæbuveien som har kulturhistorisk interesse og som utgjør en samlet og karakteristisk bygningsgruppe reguleres til spesialområde bevaring.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Vilkår for egengodkjenning:

Ingen, men det anbefales regulering til spesialområde, bevaring av deler av området.

*Kommentar:*

Spørsmålet om spesialregulering av karakteristisk bebyggelse langs Klæbuveien er drøftet med byantikvaren. Da den best bevarte bygningen (nr. 132) allerede er bortregulert gjennom tilstøtende plan, og bevaringsverdien for øvrig er vekslende, konkluderer rådmannen med at området som historisk bygningsmiljø betraktet er i svakeste laget for en verneplan. Det faktum at bygningene inngår i planen gjør det mulig å sikre gjenværende antikvariske og arkitektoniske eksteriørkvaliteter, da med hjemmel i plan- og bygningsloven § 92.

## Trondheim kommune

*Statens vegvesen, brev av 21.07.2003:*

Det fryktes at den viste utbygging vil medføre at muligheten for en eventuell framtidig utvidelse av Holtermanns veg vil være stengt. Det kreves at all bebyggelse tilhørende de tre nordligste blokkene plasseres i samme avstand fra Holtermanns veg som de to sørligste.

Det påpekes at det er meget viktig å løse de problemer som støy og andre miljøulempere fra vegen representerer.

Vilkår for egengodkjenning:

Alle bygninger i tilknytning til de tre nordligste blokkene må flyttes minimum 3 m lenger vekk fra Holtermanns veg.

*Kommentar:*

Vegvesenets vilkår er etterkommet i det framlagte forslag. Vegvesenet har i brev av 28.10.2003 akseptert den nye løsningen. Det er videre innregulert støyskjerm langs Holtermanns veg som forutsettes å redusere ulempene mht. støy og støv fra vegen.

*Nidaros bispedømmeråd, brev av 07.10.2003:*

Tempe kirke er en liten kirke, men det er desto viktigere at den har tilstrekkelig med fritt areal rundt seg for å være synlig i lokalmiljøet. Kirketomta må ikke beskjæres, men opprettholdes som i dagens situasjon. Kommunen må ha tillatelse fra Kirkelig fellestråd til å kjøpe/overta deler av eiendommen.

Planlagt ny bebyggelse kommer nærmere kirka (avstand ca. 40 m) enn dagens bebyggelse (avstand ca. 50 m), og ruver høyere (nybygg har 4 etasjer med flatt tak, eksisterende bygg 2 ½ etasje). Det må ikke bygges nærmere kirka enn dagens avstand fra Holtermanns veg 32, og ikke høyere enn dette huset er i dag, dette for at kirka fortsatt skal få ligge mest mulig fritt og framstå på en godt synlig måte for omgivelsene.

Det aksepteres ikke at det etableres en ny midlertidig adkomst til kirka i påvente av permanent adkomst regulert nord for kirka.

Vilkår for egengodkjenning:

- Med mindre kommunen kommer til enighet med Kirkelig fellestråd om overtakelse av areal til leikeplass, betraktes et vedtak om gjennomføring av dette som et varsel om innsigelse.
- Det forutsettes at ny permanent adkomst til Tempe kirke nord for denne må etableres før foreliggende planforslag kan iverksettes.

*Kommentar:*

Vilkårene er ivaretatt i planen. Det er kommet til enighet med Kirkelig fellestråd om et makeskifte i forbindelse med ny leikeplass, men ikke om overtakelse av ekstra areal for å kunne tilfredsstille arealkrav til kvartalsleikeplass.

Dagens adkomst til Tempe kirke går over foreslått ny leikeplass FL1. Det har vært forsøkt å finne løsning for midlertidig adkomst til kirka nord for denne i påvente av gjennomføring av reguleringsplan for Lerkendalområdet (R 1138M), der ny permanent kirkeadkomst inngår, uten å lykkes. Rekkefølgekrav om etablering av permanent adkomst til kirka ligger nå inne både i foreliggende planforslag og i ovennevnte plan for Lerkendalområdet, slik at utbygging på B1 og/eller B2 ikke kan starte før ny kirkeadkomst er på

## Trondheim kommune

plass.

Vedrørende høyder er 4 etasjer i nybygget i nærheten av totalhøyden på eksisterende bygg. Nybygget skal trappes ned mot kirka, slik at høyden nærmest kirka blir noe lavere enn på eksisterende bygg. Nybygget blir liggende ca. 43 m fra kirka, mens avstanden i dag er ca. 50 m. Nybygget er etter forslag utlagt på offentlig ettersyn trukket 3 m tilbake fra Holtermanns veg slik at kirka bli lettere synlig.

*Sør-Trøndelag politidistrikt, brev av 05.06.2003:*

Det påpekes at boområdet etableres i et meget tett trafikkert område. Det antas at en stenging av Klæbuveien ved Strindvegen, og en eventuell stenging ved S.P.Andersens veg vil redusere trafikken i det nære området. Det blir viktig at barn og unge får en sikker adkomst til skole- og fritidsaktiviteter utenfor boområdet. Å etablere trygge kryssningspunkter og sikker skoleveg må få høy prioritet i det videre planarbeidet.

*Kommentar:*

Valgrindvegen skal oppgraderes og få fortau. Det er vurdert som tilstrekkelig at Klæbuveien kan krysses i forlengelsen av Valgrindvegen ved merket gangfelt, og videre inn på gang-/sykkelveg i forlengelsen av denne. Det skal monteres signalanlegg ved kryssningspunktet (forlengelsen av) Valgrindvegen/S.P.Andersens veg. Videre skal det monteres gatelys på gang-/sykkelvegen videre opp dalen til Nardo, som er skoleveg og adkomst til leike- og rekreasjonsarealer. Det vektlegges at Klæbuveien er nedgradert i forbindelse med vedtatt stenging av Klæbuveien ved Strindvegen, selv om gjennomføring av stengingen foreløpig er lagt på is. Det skal sommeren 2005 i første runde gjennomføres fartsdemping i Klæbuveien med fartshumper og redusert hastighet (30-40 km/t) på strekningen Rema v/Professor Brochs gate til S.P.Andersens veg.

*Trondheim Energiverk Nett, brev av 20.06.2003:*

Det skal i nødvendig utstrekning avsettes arealer for elektriske kabler og rørtraséer for fjernvarme. Utbygger må avklare effekt- og energibehov. Eksisterende infrastruktur eid av TEV må hensyntas, og eventuelle omlegginger bekostes av utbygger. Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget kan utløses, da planområdet ligger innafør konsesjonsområdet.

*Kommentar:*

Krav om fjernvarmetilknytning er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, og nettstasjon er lagt inn på plankartet etter første gangs behandling.

*Grunneiere i Klæbuveien, Valgrindvegen og Gressbanevegen, felles brev av juni 2003:*

Det protesteres mot at Valgrindvegen skal være framtidig adkomstveg for de 71 nye leilighetene. Det pekes på trafikkkfaren og støyøkning for de mange barna som bor i området, både i anleggsfasen og etter innflytting. Det foreslås i stedet felles adkomst til boligene med Tempe kirke (ny regulert adkomst fra Lerkendalområdet nord for kirka). Alternativt foreslås adkomst fra Valøyvegen via Team Trafikks eiendom. Det bes om at planforslaget avvises, og at det finnes en annen adkomstløsning for de planlagte boligene.

*Kommentar:*

Det forutsettes gjennom bestemmelsene at Valgrindvegen skal oppgraderes med fortau, og at det skal iverksettes tiltak som reduserer ulempene med anleggsvirksomheten. For tiltak som gjøres for å øke trafikksikkerheten i området vises til ovenstående kommentar til uttalelse fra Sør-Trøndelag politidistrikt. Adkomst til de nye boligene over Tempe kirkes grunn er uaktuelt, det vil også ødelegge etablering av leikeplassen. Adkomst over Team Trafikks eiendom sør for planområdet er videre uaktuelt, her vil en

## Trondheim kommune

avkjørsel til Valøyvegen komme i konflikt med eksisterende gang-/sykkelveg og rampe til undergang under Holtermanns veg for denne.

*Kari Skogstad og Per Kristian Norddal, eiere av Valgrindvegen 7, brev datert 23.06.2003:*

Er positiv til planarbeidet, til etablering av leikeplass og til at bygningene som i dag er preget av forfall blir oppgradert. Det bes om at eiendommen deres får opprettholdt de to adkomstene den har i dag (bare en er vist på plankartet).

Trafikkøkning i Valgrindvegen forventes, og det påpekes behov for standardheving av vegen. Det vises til problemer med høy fart, støvproblemer pga. mangel på asfaltering, mye gateparkering etc. Foreslåtte rekkefølgebestemmelser forutsetter at vegen skal oppgraderes før ferdigstilling av områdene B1 og B2. Det bes om at standarden på oppgraderingen beskrives i bestemmelsene, eventuelt i en utbyggingsavtale. Det bes videre om ytterligere trafiksikkerhetstiltak med sikte på å redusere farten. Det bes om at det utarbeides en parkeringsplan som reduserer gateparkering i området, der det bl.a. vektlegges at parkering skal skje på egen tomt. Bestemmelsene bør videre sikre at anleggstrafikken ikke fører til ytterligere støvproblematikk, alternativt foreslås at ny kirkeadkomst benyttes til anleggstrafikken.

### *Kommentar:*

De to eksisterende adkomstene til eiendommen blir opprettholdt, og er påført det framlagte plankartet. Rekkefølgebestemmelser forutsetter at byggeplaner for oppgradering av Valgrindvegen skal godkjennes av Trondheim byteknikk. Vegbredder er påført plankartet, og det er for øvrig en selvfølge at vegen skal asfalteres. Bestemmelsene beskriver at tiltak for å redusere ulemper ved anleggsvirksomheten skal iverksettes, og at planer for dette skal godkjennes sammen med tiltaket. Det vil bli vurdert å skille Valgrindvegen som parkering forbudt-sone, samtidig som fartsgrense settes til 30 km/t.

*Mette Glomstad og Jan-Olof Andersson, eiere av Valgrindvegen 1, brev av 22.06.2003:*

De finner det merkelig at megler ved siste salg av eiendommen fikk tilsendt reguleringsplan stadfestet 24.04.1975 ved henvendelse 25.05.2000, mens de reguleringsbestemmelsene de selv har fått tilsendt er datert 08.05.2000.

Det påpekes at trafikken vil øke betydelig i området, og at de mange små leilighetene vil føre til et ustabil bomiljø. Det hevdes videre at den planlagte bebyggelsen vil bryte radikalt med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder høyde og avstand til eksisterende hus. TU bør ikke oversige 45% for den nye bebyggelsen.

Det påpekes at man (tidligere eier) har levd i den tro at gjerder og hekker har fulgt eiendomsgrenser, og at oppført garasje har ligget på egen tomt. Det bes om at det foretas en nøyaktig oppmåling av grensene. Forslag til ny felles adkomstveg FA5 (i framlagt plankart har denne fått benevnelsen FA4) viser at garasjen må rives og hekken fjernes. Vegen blir da liggende svært nær deres hus og inngangsdør, med den trafikkfare dette medfører. Det bes om at garasje og hekk får bli liggende.

De nye leilighetene vil medføre stor trafikkøkning, og det bes om at også adkomstvegen får fortau. Parkeringsplassen innerst i vegen bes flyttet nærmere innkjørsel for å begrense kjøring foran husene. Det bes videre om at parkeringskrav for ytre sone legges til grunn, og at flere gjesteparkeringsplasser opparbeides. Det bes om tiltak for skjerming mot trafikken i anleggsperioden.

Det bemerkes at eksisterende vegetasjon ikke er inntegnet på plankartet, og at den heller ikke er hensyntatt. Det bes spesielt om at hekk mellom Valgrindvegen 1 og FA5 (FA4 på framlagt plankart)

## Trondheim kommune

bevares.

Det regnes som en selvfølge at tilstrekkelig areal til leikeplass blir avsatt.

Det bemerkes at det ikke er ført opp i lista over eiendomsinngrep at det er tatt 68 m<sup>2</sup> fra deres eiendom til gang- og sykkelveg. Det kreves at dette blir tatt med, og at kompensasjon blir gitt. Eiendommen mister videre garasje og opparbeidet hekk.

### *Kommentar:*

Megler har ved henvendelse til kommunen i mai 2000 helt korrekt fått tilsendt gjeldende reguleringsplan, og ikke et nylig innsendt og ubehandlet planforslag. Det burde imidlertid vært orientert om at det var innsendt et nytt planforslag.

Kommuneplanens arealdel forutsetter at byen fortettes innover, og en økning i utnyttingsgraden for ny bebyggelse er i dette tilfellet i tråd med overordna politiske målsetninger. I den bebyggelsen som rives har det vært 27 forholdsvis store boliger. Det er planlagt 71 forholdsvis små nye boliger, men det totale boligarealet øker med ca. 80%.

Rådmannen har forståelse for at det føles ubehagelig å oppdage at tomtegrensene går andre steder enn der man har trodd. Eiendommene langs Holtermanns veg er ganske smale, og det er nødvendig å kunne utnytte hele tomtedybden for å få brukbare løsninger. Eiendomsgrensene vil bli oppmålt før utbygging starter. Det forutsettes at grunneier gjennom privatsrettslige avtaler kommer til enighet med utbygger om erstatning for garasjen og videre om eventuell sikring mot adkomstvegen der denne kommer tett inn på huset.

Avståelse av grunn gjelder en tomtstripe regulert til offentlig trafikkområde (fortau), med adkomst til Valgrindvegen 1. Arealet brukes også i dag til adkomst. Etter offentlig ettersyn er fortauet fjernet, og det meste av arealet blir regulert til boligformål. Adkomst til Valgrindvegen 1 opprettholdes.

Det er normalt ikke behov for fortau på adkomstveger av denne størrelse, her er det i tillegg ikke plass. Av eksisterende bebyggelse er det kun Holtermanns veg 40B som har adkomst langs adkomstvegen, i tillegg til 42 nye småleiligheter i de tre sørligste blokkene. Mht. parkeringsdekning; se under Konsekvenser, *Samfunnsmessige konsekvenser av trafikk, støy, forurensing*.

Felles parkeringsplass er plassert innerst i adkomstvegen der det er ledig areal til det, og gjelder kun for B2.

Det er krevd utomhusplaner i forbindelse med aktuelle byggesaker der det bl.a. skal redegjøres for eksisterende og planlagt vegetasjon.

Mht. størrelse på leikeplass; se under Konsekvenser, *Samfunnsmessige konsekvenser for barn og unge*.

### *Terje Havsten, eier av Holtermanns veg 40B, brev av 29.06.2003:*

Det påpekes at adkomstveg kommer svært nær deres hus, men han er klar over at deres hekk delvis ligger utenfor egen tomt. Det foreslås at parkeringsplass lengst mot sør på FA5 (i nytt forslag FA4) i stedet flyttes til Valgrindvegens forlengelse mot Holtermanns veg, da beboerne ellers først må kjøre lengst inn i området for å parkere, for deretter å måtte gå tilbake til boligen. Det påpekes at det er for få parkeringplasser, og at kommunale krav ikke må fravikes.



## Trondheim kommune

Det bemerkes at den viste bebyggelsen ikke passer inn i området, og at tomteutnyttelsen er for høy.

Det forutsettes at det tas forhåndsregler for å få til en smidig rivings- og anleggsprosess mht. støv og støy.

Det påpekes at det plutselig har dukket opp en byggegrense som går inn på deres hus, men at det ikke vises noen byggegrense for den nye bebyggelsen.

Orienteringsvedlegg 4 og 5 etterlyses.

### *Kommentar:*

I Valgrindvegens forlengelse er vist offentlig gang-/sykkelveg fram til Holtermanns veg. Det er ikke plass til parkering her.

Byggegrense på deres eiendom går i avstand 4 m fra nabogrensa, noe som er normalt og i tråd med de generelle kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 70.2. Byggegrenser er også lagt inn på den nye bebyggelsen i det framlagte plankartet.

Orienteringsvedlegg 4 og 5 var utrykte vedlegg til saken, dvs. de ble ikke trykket opp og sendt ut, men lå tilgjengelig i saksmappa.

### *Edmund Eilertsen, eier av Holtermanns veg 34, e-post av 22.06.2003:*

Det protesteres på at hans eiendom er redusert med 112 m<sup>2</sup>. Det er tidligere avgitt 49 m<sup>2</sup> til vegareal. Han mener dette vil redusere eiendommens verdi betydelig.

### *Kommentar:*

Eiendommen er redusert for å etablere tilfredsstillende snumulighet i enden av den offentlige kjørevegen Valgrindvegen. Snumulighet vist i tidligere utgave av planforslaget, der eiendommen avsto et mindre areal, var ikke tilfredsstillende.

### *Toril Aass og Trond Olav Steensen, eiere av Klæbuveien 134A, e-post av 06.06.2003:*

I beskrivelsens punkt 4.4 omtales deres avkjørsel/adkomst, i det det står at "avkjørsel på fasaden endres kun til gangadkomst". De er usikre på om det er ment slik at det ikke skal være adkomst med bil til deres eiendom, eller om formuleringen beror på en misforståelse. De ber om at denne setningen tas ut av planen, og at deres biladkomst opprettholdes.

### *Kommentar:*

Dette beror på en misforståelse. Formulering i forslagsstillers beskrivelse er nå endret. Pilen på plankartet indikerer at eksisterende (bil)adkomst lengst sør på eiendommen opprettholdes.

### *Heidi og Trond Sæternes, eiere av Klæbuveien 134, brev av 27.06.2003:*

Det vises til beskrivelsen vedrørende eiendomsinngrep der det for deres eiendom står at avkjørsel på fasaden endres kun til gangadkomst. Da det i tillegg til boligfunksjonen også drives næringsvirksomhet på denne eiendommen (agentur), er det viktig at mulighet for kundeparkering i gården og parkering ved varemottak kan opprettholdes, i tillegg til avkjørsel ved husets gavlfasade.

### *Kommentar:*

De to eksisterende avkjørslene er i det framlagte forslaget opprettholdt, og vist med piler på plankartet.

## Trondheim kommune

Det er imidlertid ukjent for kommunen at det drives næringsvirksomhet på eiendommen, da den i våre arkiver kun framstår som boligeiendom.

*Laila N. Kristjansson, eier av Valgrindvegen 8, brev av 16.06.2003:*

Kristjansson registrerer at rådmannen kan imøtekomme hennes ønske om plassering av framtidig dobbeltgarasje nærmere Valgrindvegen enn opprinnelig planforslag viser. Hun ber om at den plasseres i en avstand på 5 m fra fortauskant, og så nær Klæbuveien 142 som tillatt.

*Kommentar:*

Garasjen er nå plassert 6 m fra regulert vegkant (fortauskant), og 2 m fra nabogrense mot Klæbuveien 142.

*Laila N. Kristjansson, eier av Valgrindvegen 8 og Johan Wågø, eier av Klæbuveien 142, brev av 22.06.2003:*

Det protesteres mot ny felles avkjørsel FA3 (benevnelse i plankart utlagt til offentlig ettersyn) fra Valgrindvegen til eiendommene Klæbuveien 140 og 140A, som vil bli til stor ulempe for deres eiendommer, med reduserte utbyggingsmuligheter og generell verdiforringelse. Det anbefales i stedet en felles avkjørsel fra Klæbuveien for nr. 138, 140 og 140A på oppfylling mellom de to nåværende avkjørslene for nr. 138 og 140A.

*E. Rygh-Ellingsen, eier av Klæbuveien 140A, brev av 24.06.2003 og 08.08.2003:*

Eier motsetter seg regulering av felles adkomstveg FA3 (benevnelse i plankart utlagt til offentlig ettersyn) fra Valgrindvegen da dette ikke vil gi fordeler for noen. Foreslår heller at adkomst for Klæbuveien 140 løses fra Valgrindvegen via Klæbuveien 142, øst for bolighuset.

*Felles kommentar:*

Ønsket om å flytte fellesadkomsten er imøtekommet i det framlagte forslaget. Hovedpoenget med fellesadkomsten var å legge til rette for å kunne etablere biladkomst for eiendommen Klæbuveien 140, som pr. i dag ikke har noen biladkomst. Adkomsten, som nå er benevnt FA2, er flyttet til Klæbuveien mellom nr. 138 og 140, og er felles for disse to eiendommene og nr. 140A. Dette forslaget ble sendt på en avgrenset høring til de berørte parter etter offentlig ettersyn.

### Avgrenset høring vedrørende ny adkomstveg FA2 (erstatter FA3 i høringsdokument)

Følgende merknader er mottatt (vedlagt som orienteringsvedlegg 5):

*E. Rygh-Ellingsen, eier av Klæbuveien 140A, brev av 06.10.2004:*

Eier motsetter seg fortsatt felles adkomst, med samme argumentasjon som i tidligere brev (se over).

*Klæbuveien 138 AS, eier av Klæbuveien 138, brev av 05.10.2004:*

Eierne ser ingen fornuftig forklaring på hvorfor de må delta i en fellesadkomst, og mener at eksisterende adkomst for nr. 140A må kunne brukes også av nr. 140. Forslaget vil medføre forringelse av eiendommen og hindre ekstra parkering.

*Felles kommentar:*

Rådmannen ser dette forslaget som en optimal løsning der inngrepene for de enkelte eiendommene blir minimale. Adkomsten er flyttet noe i forhold til dagens adkomst til nr. 140A for å kunne manøvrere inn i en framtidig garasje på nr. 140.

## **Trondheim kommune**

### **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

#### Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, vedtatt i bystyret 19.02.2004, vist som byggeområde, framtidig bybebyggelse.

Byggeprosjektet er med i rådmannens forslag til boligprogram for 2005-2008.

Hoveddelen av området omfattes av "Reguleringsplan for Klæbuvegen, Sorgenfrivegen og Bratsbergvegen mellom Nardovegen og Omkjøringsvegen med tilknytninger til Holtermannsvegen", R 1138, stadfestet 24.04.1975. Arealet er regulert til offentlig bebyggelse og offentlig veg.

For øvrig blir følgende planer berørt av planforslaget:

- "Reguleringsplan for Elgeseter gate og Holtermanns veg ...", R 107 b, vedtatt 16.11.1965
- "Regulering av områder til offentlig bebyggelse for NTH", R 172 f, vedtatt 04.08.1967
- "Reguleringsplan NTH - sydområdet", R 172 j, vedtatt 28.06.1984
- "NTNU sydområdet, bebyggelsesplan for felt O6", R 172 m, vedtatt 12.01.1999
- "Reguleringsplan for Klæbuveien med tilliggende områder...", R 374, vedtatt 25.04.1996
- "Reguleringsendring for området syd for Lerkendal stadion", R 1138 d, vedtatt 27.01.1981
- "Reguleringsplan for Lerkendal stadion", R 1138 m, vedtatt 30.08.2001
- "Reguleringsplan for eiendommen Klæbuveien 154...", R 1138 n, vedtatt 28.01.2003
- "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan 1155 og 1038", R 1155 p, vedtatt 16.07.1991

Planforslaget medfører at samtlige ovenstående planer opphører innafor reguleringsgrensene for framlagt plan.

#### Planområdet, eksisterende forhold

##### *Areal/avgrensing*

Planområdet ligger i Tempe/Lerkendalområdet, inntil Holtermanns veg rett sør for Tempe kirke.

Planområdets areal er ca. 36.000 m<sup>2</sup>.

Planens avgrensing mot nord følger tilstøtende vedtatt reguleringsplan R 1138 m, med unntak av et parti av kirketomta (Tempe kirke) som foreslås innlemmet i felles leikeareal. Videre følges i hovedsak eiendomsgrensa mellom kirketomta og boligbebyggelsen. Mot Klæbuveien i øst grenser planforslaget mot offentlig veggrunn. Klæbuveien er medtatt på en strekning som ikke inngår i tilstøtende plan R 1138 m opp mot rundkjøring med S.P.Andersens veg. Rundkjøringa er medtatt som opparbeidet (ikke tidligere regulert som opparbeidet) med de endringer den medførte på tilstøtende vegarmer. Mot sør avgrenses planen mot areal som fortsatt blir liggende igjen som NTNU's interesseområde. Mot vest avgrenses planen med fortau på østsida av Holtermanns veg.

##### *Arealbruk*

Et av husene innafor området er i bruk som kombinert bolig/forretning (Klæbuveien 138), for øvrig er området et reint boligområde. Tilstøtende arealer mot nord er kirke og regulerte næringsarealer, mot øst boligblokkbebyggelse og Lerkendal stadion med regulerte næringsarealer, mot sør regulert offentlig areal som delvis benyttes til parkering, delvis som ubebyggt areal og med et par bolighus og en barnehage. På vestsida av Holtermanns veg er det boligbebyggelse.

##### *Topografi*

## Trondheim kommune

Området er tilnærmet flatt, med unntak av det nordligste området der et dalsøkk skiller kirka fra boligbebyggelsen. Området har gode solforhold, men mot vest ligger også Holtermanns veg som en stor støykilde og barriere.

### *Bebyggelsen*

Bebyggelsen innafor planområdet består av trehus fra varierende byggeperioder, de fleste bygningene er oppført i to etasjer med loft og kjeller. De eldste bygningene fra ca. år 1900 ligger langs Holtermanns veg og er i svært dårlig forfatning, dette pga. manglende vedlikehold og uklar status gjennom lang tid (tidligere NTH's interesseområde). For øvrig består området av tradisjonelle fire- og seksmannsboliger, i tillegg til noen tomanns- og eneboliger, de fleste fra 1920- og 1950-årene. Bygningene langs Holtermanns veg var med ett unntak (Holtermanns veg 34) alle eid av NTNU (nå Midtbyen Eiendom). Et av husene (Klæbuveien 140) er registrert som verneverdig klasse C i "Antikvarisk klassifisering av bebyggelsen i sentrale byområder 1991". To av de øvrige husene (Holtermanns veg 40 og 44) er registrert som verneverdig klasse C i "Bebyggelse med registrert antikvarisk verdi" (kartvedlegg til kommuneplanens arealdel). For øvrig er flere av bygningene langs Holtermanns veg pga. sin alder i utgangspunktet av antikvarisk interesse, og beskriver til sammen et karakteristisk historisk bygningsmiljø. Valgrindvegen 2 var en brannskadd bygning som nylig er revet.

### *Infrastruktur*

Området ligger meget gunstig til når det gjelder kollektivtrafikk, med en av byens hovedårer for kollektivtransport (buss) gående rett forbi i Holtermanns veg. Avstand til trafikknutepunkt ved Lerkendal, der også lokaltog stopper, er kort.

Holtermanns veg er samtidig en hovedkilde når det gjelder trafikkstøy og luftforurensning, og det er stort behov for å skjerme boligområdet mot støy.

Adkomst til planområdet er fra offentlig vegnett, delvis direkte fra Klæbuveien, delvis via Valgrindvegen (og Gressbanevegen).

Klæbuveien er i kommuneplanens arealdel vist som hovedrute for gang- og sykkeltrafikk, og planlegges opprustet med egne sykkelfelt. Etter regulert og planlagt stenging av Klæbuveien ved Strindvegen må trafikkbelastningen påregnes redusert noe når det gjelder biltrafikk.

### *Forhold for barn og unge*

Planområdet ligger i Nardo skolekrets. I skolevegrapport 2001 er krysningepunktet Valgrindvegen/S.P.Andersens veg registrert som et opplevd trafikkfarlig område. Vegen har fartsgrense 50 km/t, og punktet er mangelfullt regulert med dårlige lysforhold. Punktet er et viktig tilknytningspunkt til gang-/sykkelvegnettet. I rapporten foreslås det at kommunen skal vurdere trafiksikkerheten i krysningepunktet. For øvrig er det ikke spesielle problempunkter på skolevegtraséen.

Skolekapasiteten ved Nardo skole er noe pressa, men dette er beregnet å avta allerede neste år. I tilgrensende skolekrets Nidarvoll er det ledig skolekapasitet.

Barnehagedekningen i Nardo skolekrets er generelt god, men det mangler småbarnsplasser (totalt 111 % dekning, hvorav 59 % på småbarnsplasser og 150 % på storbarnsplasser). På sikt kan dette endres gjennom omlegging av storbarnsplasser.

Det er ikke leikeplasser innafor planområdet, men boligeiendommene er forholdsvis store.

## Trondheim kommune

Leikeplassdekningen i bydelen er generelt ikke god.

### Beskrivelse av planforslag

#### *Arealbruk*

- Byggeområder for boliger
- Byggeområder for offentlig bebyggelse, kirke
- Offentlige trafikkområder (kjøreveg, fortau/gang- og sykkelveg)
- Fareområder, nettstasjon
- Spesialområder, frisiktsone ved veg
- Fellesområder, felles avkjørsler og felles leikeplass

#### *Bebyggelse*

Eksisterende bebyggelse langs Holtermanns veg (med unntak av nr. 34) er forutsatt revet og erstattet med fem mindre blokker i hhv. tre (de tre sørligste) og fire etasjer (de to nordligste). Illustrasjonsskissene viser en nedtrapping av blokkene til hhv. to og tre etasjer mot nord (se orienteringsvedlegg 4.1 og 4.2).

Tomteutnyttelse (TU) er foreslått til 100%. For eksisterende bebyggelse i resten av området er foreslått TU 45%, med unntak for eiendommen Klæbuveien 138, der det i tillegg til bolig tillates eksisterende forretningsvirksomhet, og TU på 100%. I motsetning til ved utleggelse til offentlig ettersyn er det nå medregnet parkeringsareal og parkeringskjeller i grunnlaget for utregning av TU iht. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, og TU er derfor øket fra 75% til 100% (det er ikke lagt inn nytt areal).

Vedlagt skisseforslag viser 71 småleiligheter, hvorav 8 stk. á 58.5 m<sup>2</sup> og 63 stk. á 40 m<sup>2</sup>.

Blokkene er plassert tverrstilt lang Holtermanns veg, orientert nord/sør for å stenge mest mulig mot støyen i Holtermanns veg. Blokkene er brutt ned i dimensjoner og volumer som ”snakker med” bebyggelsen i området og langs Holtermanns veg på motsatt side. Det er lagt opp til et formspråk med sammenstilte volumer i varierende høyder og med tilnærmet flate tak.

Reguleringsbestemmelsene angir maksimale gesimshøyder.

De sørvendte leilighetene har egne balkonger, de nordvendte har felles balkonger mot vest.

Det var avklart med kommunen allerede i 1995 at bebyggelsen langs Holtermanns veg skulle fjernes. Bebyggelsen er iht. tilstandsrapporter utarbeidet i 1995 i mindre god stand med behov for store utbedringsarbeider. Bygningene har ytterligere forfalt etter dette pga. manglende vedlikehold, og etter en befaring i 2002 har ikke byantikvaren funnet å ville fremme krav om at bygningene skal bevares (notat fra byantikvaren finnes som uttrykt orienteringsvedlegg 8).

For den øvrige bebyggelsen som hovedsakelig er utbygd i 1920- og 1950-årene forutsettes det at disse skal bestå med nåværende utforming og størrelse, men med mulighet for mindre tilbygg, garasjer etc. innafør rammen av TU på 45%. Ved større fornyelsesarbeider, tilbygg, garasjebygg, ved riving eller ved gjenoppbygging etter brann forutsettes det at bebyggelsen skal tilpasses bestående bebyggelse. Ingen av bygningene er foreslått regulert med vernebestemmelser.

#### *Rekreasjonsområder*

Reguleringsbestemmelsene forutsetter i forbindelse med krav om utarbeidelse av utomhusplan at eksisterende vegetasjon skal registreres og innmåles, og at det ved utbygging skal tilrettelegges for mest mulig ivaretagelse av eksisterende trær og annen vegetasjon.

## Trondheim kommune

Planforslaget viser kvartalsleikeplass på 1355 m<sup>2</sup> felles for alle beboerne innafor planområdet. Det er da makeskiftet et areal med kirketomta, som gjør begge eiendommene mer hensiktsmessige. Kravet til kvartalsleikeplass i kommunens vedtekt er på 1500 m<sup>2</sup> ved utbygging av 25 boliger eller flere. Det har ikke vært mulig å erverve en større andel av kirketomta for å oppfylle kravet. Arealet kan økes til ca. 1400 m<sup>2</sup> dersom de fire parkeringsplassene (P 1) som ligger i sørenden av leikeplassen fjernes. Parkeringsdekningen reduseres da til 30 plasser, men fortsatt med 3 plasser mer enn normen i sentrale bydeler. Det ligger offentlig leikeplass 150-200 m øst for planområdet, ved Rams-brakka inne på Lerkendalsområdet.

Det stilles rekkefølgebestemmelser om samtidig opparbeiding av felles leikeplass og nybygg.

Det er lagt opp til små felles oppholdsarealer mellom husene, samt balkonger, egne eller felles, for alle leilighetene. Balkongene vil uten at disse glasses inn være utsatt for støy fra Holtermanns veg. Utearealene mellom husene skal støyskjermes. Reguleringsbestemmelsene stiller i forbindelse med søknad om tiltak krav om utarbeiding av utomhusplan som redegjør for utforming av utearealene.

Med planforslaget følger sol/skyggediagrammer som redegjør for solforholdene i oppholdsarealene mellom husene (se orienteringsvedlegg 4.3).

### Parkeringsløsning

Det er vist 31 parkeringsplasser (for nybyggene), hvorav 23 på bakkenivå og 8 i parkeringskjeller under det nordligste bygget. Området ligger i ytre sone når det gjelder parkeringsvedtekten, men like utafor grensa, i et område med meget god kollektivdekning. Med utgangspunkt i at de minste leilighetene ikke overskrider 40 m<sup>2</sup> er kravet i ytre sone 0.6 parkeringsplasser pr. enhet for disse og 1.5 for de over 40 m<sup>2</sup>, til sammen 50 parkeringsplasser. For indre sone er veiledende parkeringsnorm 0.3 for de inntil 40 m<sup>2</sup> og 1 for de over, dvs. til sammen 27 parkeringsplasser. Planforslaget tilsvarer 0.36 parkeringsplasser pr. enhet under 40 m<sup>2</sup>, og 1 parkeringsplass pr. enhet over 40 m<sup>2</sup> (til sammen 31 parkeringsplasser). Det er av disse avsatt 4 parkeringsplasser for bevegelsehemmede, hvorav to i parkeringskjeller.

	Ant. leiligh.	Park.dekning	Antall	
			P.plass.	G.plass.
<b>B1</b>				
2-roms 58.5 m <sup>2</sup>	8	1.00 (1.0)	-	8
2-roms 40 m <sup>2</sup>	6	0.67 (0.3)	4	-
<b>Sum B1</b>	<b>14</b>		<b>4</b>	<b>8</b>
<i>Krav etter normen for sentrale bydeler</i>			2	8
<b>B2</b>				
2-roms 40 m <sup>2</sup>	57	0.33 (0.3)	19	-
<b>Sum B2</b>	<b>57</b>	<b>0.33</b>	<b>19</b>	-
<i>Krav etter normen for sentrale bydeler</i>			18	-
<b>Sum</b>	<b>71</b>		<b>23</b>	<b>8</b>

*Parkeringsdekningen viser en overkapasitet etter normen på 2 p.plasser i B1 og 1 plass i B2. (Tall i parentes angir normkrav)*

Det er vist sykkelparkering i gårdsrom for hver enkelt blokk.

## Trondheim kommune

### *Infrastruktur*

Ny bebyggelse får adkomst fra Klæbuveien via Valgrindvegen og delvis via felles adkomstveg FA4. Oppgradering av Valgrindvegen forutsettes utført i tilknytning til oppføring av nye bolighus i B1 og B2. Det er videre forutsatt at ny adkomst til Tempe kirke (vist i "Reguleringsplan for Lerkendal stadion...", R 1138 m) er opparbeidet før boligene/leikeplassen kan opparbeides. Det stilles ikke krav i denne planen om oppgradering av Klæbuveien (fortau og sykkelfelt).

Planforslaget er basert på at tre eksisterende adkomstveger opprettholdes og reguleres til felles avkjørsel (FA1, FA3 og FA4). I tillegg er foreslått regulert ny felles adkomst (FA2), felles for eiendommene Klæbuveien 138, 140 og 140A, over de samme eiendommene. Hovedformålet med FA2 er å etablere kjøreadkomst for Klæbuveien 140, som pr. i dag ikke har adkomst med mulighet for biloppstilling på egen tomt.

Hovedplan for vann- og avløp er vedlagt planforslaget.

### *Samtidig ferdigstilling av tiltak*

Leikearealet FL1, støyskjerm langs Holtermanns veg og oppgradering av Valgrindvegen skal ferdigstilles før brukstillatelse for boligene i B1 og/eller B2 kan gis.

Ny adkomst til Tempe kirke nord for kirka skal ferdigstilles før bygge-/anleggsarbeider som berører eksisterende kirkeadkomst sør for kirka kan igangsettes.

### Konsekvenser

#### *Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål*

Planforslaget, som innebærer en fortetting for den delen av området der det skal rives og bygges nytt, oppfattes å være i tråd med overordna målsettinger i kommuneplanens arealdel om fortetting av bynære strøk. Området er i arealdelen vist som byggeområde, framtidig bybebyggelse. Det legges i planforslaget opp til en tetthet på ca. 10 enheter pr. dekar, noe som er sammenfallende med det som er vedtatt i arealdelen for tilsvarende områder (eller i praksis noe lavere, da enhetene her er små).

#### *Konsekvenser for natur og miljø*

Det er ikke registrert biologisk mangfold i planområdet. Noen større trær vil komme i konflikt med utbygging. Det forutsettes at disse skal registreres og avmerkes i utomhusplan, og at det ved planlegging og gjennomføring av utbyggingsprosjektet søkes å ta vare på verdifulle trær.

Tiltaket medfører riving av flere eldre bolighus i et karakteristisk historisk bygningsmiljø, som er sterkt forfalt etter mange års mangel på vedlikehold. Det forventes at utbyggingen kan gi området et miljømessig løft ved at god utforming av nybyggene vektlegges, leikeplass anlegges, Valgrindvegen utbedres og området støyskjermes mot Holtermanns veg.

Byggemønsteret holder dimensjonene i eksisterende bebyggelse langs Holtermanns veg noen lunde, og varsler med sin noe høyere utnyttelse enn bakenforliggende bebyggelse at man nærmer seg den tette byen.

#### *Samfunnsmessige konsekvenser*

##### *- av trafikk, støy, forurensing*

Det har fra flere av beboerne i området vært uttrykt bekymring for økt trafikk som følge av utbyggingen, og samtidig for at parkeringskapasiteten er for lav når sentrale bydelers norm legges til grunn ved

## Trondheim kommune

parkeringsdekning. Det fryktes at det vil bli parkert i Valgrindvegen og i fellesadkomsten FA4, noe som vil redusere både framkommelighet og sikkerhet for myke trafikkanter.

Det må påregnes at en utbygging av 71 småleiligheter vil medføre økt trafikkbelastning på Valgrindvegen i forhold til det man kan forvente ut fra eksisterende situasjon med 27 større leiligheter. Med bakgrunn i foreslått boligtype og parkeringsdekning forventes en realistisk trafikkøkningen å bli ca. 15-20%. Dette blir kompensert med en oppgradering av vegen bl.a. med etablering av fortau og legging av asfalt. Videre vurderes parkering forbudt-skilting og redusert hastighet som trafiksikkerhetsmessige tiltak.

Rådmannen har vurdert utbyggingsprosjektet å være av en slik karakter at mange vil kunne bo her uten bil. Beliggenhet langs en hovedtrafikkåre med medfølgende støv- og støyproblematikk gjør at området ikke er spesielt egnet for barnefamilier, og det er derfor satset på små leiligheter. Lett tilgang til godt utbygd kollektivnett og store arbeidsplasskonsentrasjoner i nærområdet tilsier videre at området er godt egnet for lavt bilhold. Det har vært vurdert å plassere en større andel av parkering under bakken, men bl.a. tomtes smale form har gjort plassering av arealkrevende nedkjøringsramper vanskelig. Man har fått til dette kun under det nordligste bygget der tomtebredden er større. Større andel parkering på bakken er uheldig, da dette vil gå på bekostning av uteoppholdsarealer. En lavere utnyttning har også vært vurdert, men man har valgt å legge seg på utnyttning forutsatt i kommuneplanens arealdel for områder vist som framtidig bybebyggelse. For ikke å skape unødige problemer med trafikkavvikling og feilparkering vil det være viktig at det ved salg av boligene gjøres tydelig oppmerksom på at området har lav parkeringsdekning.

Valgrindvegen er eneste adkomst inn i området, og det må påregnes at anleggtrafikken vil merkes i byggeperioden. Plan for gjennomføring av anleggtrafikken med avbøtende tiltak skal framlegges sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Vanning av vegen i perioder med mye støv, samt midlertidig fysisk skjerming av de nærmeste boligene kan være aktuelle tiltak.

Holtermanns veg er en av de mest trafikkbelastede og støv- og støyutsatte gatene i byen, og det må påregnes at det nye boligområdet vil være utsatt for luftforurensning. Dette er det vanskelig å skjerme mot. Leilighetene må baseres på mekanisk ventilasjon slik at man unngår å måtte lufte med åpne vinduer.

Det foreligger støyrapport datert juni 2002 fra Knut Hepsøe Bygg- og støykonsult AS (uttrykt orienteringsvedlegg 9) som slår fast at støybelastningen i området er stor, og som konkluderer med at det bør bygges støyskjermer med høyde 3.0 m over senterlinje veg (Holtermanns veg). Dette vil gi tilfredsstillende lydforhold for nybyggene på uteoppholdsarealene på bakken og i første etasje, men ikke for balkongene i etasjene over, som derfor anbefales innglasset.

Støyskjermen vil også ha støydempende effekt for de bakenforliggende eksisterende boligene. For å avbøte at de høye skjermene blir et visuelt negativt element må utformingen vektlegges nøye. Bruk av glass i den øvre del vil dempe virkningen av den store høyden. Det er ønskelig at Tempe kirke skal framtre mest mulig synlig og ikke skjult bak en høy skjerm når man kommer sørfra. I bestemmelsene forutsettes at det for denne delen av skjermen skal brukes glassfelt for å avbøte på dette forholdet.

### *- for skole og barnehage*

Skolekapasiteten ved Nardo skole er noe pressa, men dette er beregnet å avta allerede neste år. I tilgrensende skolekrets Nidarvoll er det ledig skolekapasitet. Det forventes ikke at dette prosjektet med denne typen småleiligheter og denne beliggenheten vil være problematisk i forhold til skolekapasiteten.

Barnehagedekningen i Nardo skolekrets er generelt god, men det mangler småbarnsplasser. Dette kan på



## Trondheim kommune

sikt endres gjennom omlegging av storbarnsplasser. Som for skolekapasiteten forventes ikke dette prosjektet å være problematisk i forhold til barnehagedekning.

### *- for barn og unge*

Opparbeiding av leikeplass vil være positivt også for eksisterende boligområde som mangler slikt tilbud i nrområdet i dag. Det er imidlertid på det rene at Holtermanns veg er en av de mest trafikkbelastede gatene i byen, og at luftforurensningsfaktoren dermed vil være høy. Det er derfor en fordel at det bygges småleiligheter som i liten grad vil være egnet som familieboliger, da området ikke kan betraktes som noe godt oppvekstmiljø for barn pga. forurensningsfaktoren. Leikeplassen blir imidlertid skjernet mot støy.

Det ble ved utlegging til offentlig ettersyn foreslått å innlemme et dalsøkk i kirketomtas søndre del i planområdet for å øke leikeplassens størrelse. Arealet var egnet til akebakke. Leikeplassen var i dette alternativet 1764 m<sup>2</sup>, og tilfredsstilte kommunens krav til kvartalsleikeplass (minimum 1500 m<sup>2</sup>). Det var allerede etter samrådsrunden klart at forslaget var kontroversielt. Alternativt var det vedlagt et forslag der dagens grenser mot kirketomta var benyttet, der leikeplassen var 1355 m<sup>2</sup>.

Høringsrunden har avklart at Tempe kirke ved Nidaros bispedømmeråd ikke kan akseptere at kirketomtas areal reduseres, og bispedømmerådet har varslet innsigelse når det gjelder dette. Det er imidlertid i ettertid inngått avtale om et makeskifte som gjør at både kirketomta og leikeplassen får en mer hensiktsmessig form, uten at kirka mister areal. Det har vært vanskelig å finne annet egnet areal til utvidelse av leikeplassen uten å måtte gå inn på private eiendommer, og rådmannen har derfor funnet å akseptere det fremlagte forslaget der kvartalsleikeplassens areal er 1355 m<sup>2</sup>. Det legges vekt på at de eksisterende boligeiendommene er store med gode leikemuligheter, og at de planlagte leilighetene er småleiligheter lite egnet for barn. Videre vektlegges at det i nærheten ligger offentlig friområde med leikeplass og kunstgressbane (treningsbane 3) åpent tilgjengelig for allmennheten. Friområdet ligger lett tilgjengelig mellom Rams-brakka og Valgrindvegen på Lerkendalområdet.

Skolevegen er planlagt utbedret i år ved montering av gatelys på gang-/sykkelvegen i dalen opp til Nardo skole fra S.P.Andersens veg i forlengelsen av Valgrindvegen. Signalanlegg skal monteres i krysningspunktet ved S.P.Andersens veg. Dette området ble i Skolevegrapport 2001 beskrevet som et opplevd trafikkfarlig område. Fartsreducerende tiltak skal iverksettes i Klæbuveien. I forbindelse med nybygging iht. planforslaget skal Valgrindvegen oppjusteres med fortau og gangfelt ved kryssing av Klæbuveien.

### *- for funksjonshemmede*

Illustrasjonsskissen (se orienteringsvedlegg 4.1) viser at det er lagt til rette for montering av heis i alle byggene, slik at tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede er mulig. Det er videre tilrettelagt for parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det er stilt krav i bestemmelsene om at universell utforming skal tilstrebes for alle boliger og utearealer, og videre om at minimum 35% av boligene skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle rom og fellesarealer. Dette skal være mulig der leilighetene er tett opp mot 40 m<sup>2</sup> og heis er montert.

### *- for naboer/gjenboere*

Det er planlagt utbygging av småleiligheter, noe som kan føre til mer ”gjennomtrekk” og mindre stabilitet i boligområdet. Plasseringen mot en av Trondheims hovedinnfartsåre og mest trafikkstøutsatte gater rettferdiggjør at dette ikke er stedet for å satse på familieboliger. Plasseringen tett inntil byens beste kollektivtrafikkåre understreker også at det er fullt mulig å bo her uten bil, noe som rettferdiggjør en lavere parkeringsdekning, og at området kan betraktes som sentrale bydeler mht. parkeringsdekning.

## Trondheim kommune

I forslagsstillers beskrivelse er opplistet en rekke konsekvenser/endringer planforslaget har for enkelteiendommer (se orienteringsvedlegg 3, pkt. 4.4). Dette gjelder i første rekke endringer mht. avkjørsler/adkomster, reduksjon av tomteareal, plassering av garasjer, riving av enkelthus (riving gjelder utbyggers eiendommer). Rådmannen kan ikke se at noen av disse endringene er dramatiske.

Eiendommene Valgrindvegen 1 og Holtermanns veg 40B er de privateiendommene som blir mest direkte berørt ved at de nye bygningene øker i volum og kommer nærmere, selv om høydene er tilsvarende som for eksisterende bebyggelse. Sol/skyggediagrammer (orienteringsvedlegg 4.3) viser at bebyggelsen vil kaste noe skygge på ettermiddagstid på deler av eiendommene, uten at dette oppfattes som dramatisk i tettbygd og bynært strøk. Det vektlegges at eksisterende bebyggelse har tilsvarende høyder, og at derfor virkningene ikke vil avvike vesentlig fra dagens solforhold.

Utbygger utnytter arealet inn til eiendomsgrensen til disse eiendommene, noe som medfører fjerning av en garasje (erstattes annet sted på tomte) og vegetasjon som har stått på feil side av eiendomsgrensa. Inngangsparti spesielt for Valgrindvegen 1 vil etter utbyggingen komme tett på adkomstvegen (FA4), og det vil være en fordel om dette kan snus 90°. Disse eiendommene vil samtidig ha mest nytte at området blir støyskjermet mot Holtermanns veg.

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planforslaget oppfattes ikke å ha store økonomiske konsekvenser for kommunen. Kommunale forhold som berøres er oppgradering av Valgrindvegen.

### **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

Det framlagte planforslaget oppfyller bystyrets vedtak fra 1987 der det ba seg forelagt reguleringsplan i samsvar med vedtatt disposisjonsplan om tilbakeregulering av NTH-interesseområder til boligformål. Boliger som ligger spesielt støyutsatt til langs Holtermanns veg og som av forskjellige årsaker er sterkt forfalt, blir erstattet av nye boliger med større tetthet i tråd med overordna målsettinger. Området er ikke støyskjermet i dag. Støyskjerming av området integreres i det nye boligprosjektet, og kommer også det eksisterende boligområdet til gode. Beliggenheten er uansett støyskjerming ikke spesielt egnet for familieboliger, og det legges derfor opp til småleiligheter. Behovet for denne typen boliger er til stede, med god lokalisering med tanke på Gløshaugen, St. Olavs hospital og knutepunkt for kollektivtrafikk på Lerkendal. Rådmannen har funnet det rimelig at dette området kan betraktes på linje med sentrale bydeler når det gjelder parkeringsdekning pga. nærheten til disse (skillet går i Professor Brochs gate) og den unike beliggenheten i forhold til kollektivdekning.

Tomtearealet der det skal bygges nytt er langt og smalt, liggende tett langs en stor støykilde orientert mot vest, og har således vært vanskelig å bebygge. Rådmannen er av den oppfatning at det utbyggingsmønsteret det nå legges opp til virker fornuftig, selv om utfordringer mht. konflikten støy/sol og utsikt uansett vil være til stede.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget. Forslaget er å betrakte som omforent.

## Trondheim kommune

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132A, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 01.03.2005

Inge Nordeide  
Rådmann

Arnt Ove Okstad  
Direktør

Ann-Margrit Harkjerr  
Byplansjef

### Vedlegg

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, sist endret 04.02.2005 (A3 format)
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, sist endret 04.02.2005
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2:	Ortofoto
Orienteringsvedlegg 3:	Forslagsstillers beskrivelse, sist endret 04.02.2005
Orienteringsvedlegg 4:	Illustrasjonsmateriale
Orienteringsvedlegg 5:	Kopi av private merknader
Utrykt orienteringsvedlegg 6:	Opprinnelig innsendt planforslag
Utrykt orienteringsvedlegg 7:	Første gangs behandling, sak FBR 106/03
Utrykt orienteringsvedlegg 8:	Byantikvarens notat av 14.03.2002
Utrykt orienteringsvedlegg 9:	Støyrapport datert juni 2002
Utrykt orienteringsvedlegg 10:	Høydeplan datert sist revidert 08.11.2004
Utrykt orienteringsvedlegg 11:	Hovedplan VA sist revidert 08.11.2004
Utrykt orienteringsvedlegg 12:	Innspill før første gangs behandling
Utrykt orienteringsvedlegg 13:	Møtereferat internt samråd