

Saksframlegg

**BYÅSVEGEN MELLOM HAVSTADVEGEN OG MUNKVOLLVEGEN 76 MED
TILLIGGENDE OMRÅDER, OG GJØRTLERVEGEN
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 01/31302

Saksbehandler: Solrunn Paasche

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Byåsvegen mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 med tilliggende områder, og Gjørtlervegen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rolf Johansson senest datert 15.11.04 med bestemmelser senest datert 10.12.2004.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

SAMMENDRAG

Planområdet ligger like sør for Havstadvegen og vest for Byåsvegen, orienteringsvedlegg 1 og 2. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker behandlet to alternative planforslag ved førstegangsbehandling. Et viste boliger, byggeområdet B1 i foreliggende plan, og et med forretning på tilsvarende areal. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansakers vurderte at arealet mest egnet for boliger og planforslaget med forretning ble avvist.

I tillegg til boliger omfatter planforslaget byggeområde for offentlig bebyggelse som skal romme barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten. Forslag om å ta inn sistnevnte funksjon kom i høringsperioden og representerer den største endringen i foreliggende planforslag. Den nye enheten får plass i en andre etasje på foreslått barnehagebygg og dermed opprettholdes barnehagens uteareal. Foreslått løsning forutsetter at ansatteparkering til barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten dekkes på idrettsanleggets parkeringsanlegg. Rådmannen har tro på denne løsningen under forutsetning av at det gjøres avtaler mellom idrettsaktørene og ansatte i den offentlige virksomheten. Etter nøye vurdering anbefaler derfor rådmannen planendringen som åpner opp for etablering av bydelens tiltaksenhet for barne- og familietjenester.

For å kunne gjennomføre planen endres veganleggene i området. Det forutsettes at Byåsvegens bredde reduseres og at det etableres rundkjøringer ved Havstadvegen og Stabells veg. Sistnevnte rundkjøring skal tjene som ny atkomst til Gjørtlervegen slik at dagens atkomst fra Havstadvegen kan nedlegges, noe som gir mulighet for omdisponering av hele planområdet og åpner for realisering av en flerbruksarena for idrett og friluftsliv. Endring av veganleggene er sikret gjennom planens rekkefølgebestemmelser.

Rådmannen mener at planlagte trafikkløsninger er hensiktsmessige. Byåsvegens bredde kan reduseres uten at det får negative konsekvenser for trafikken, og rundkjøringene gir god flyt i kjøretrafikken. Jf. vedtaket ved førstegangsbehandling av saken er det funnet en bedre trafikkløsning for hente- og bringetransporten i forbindelse med barnehagen.

Planene tar i bruk noe større areal til utbygging enn anbefalt i gjeldende planer og planprogram for Havstein. Arealet er avsatt til framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel og benyttes i dag til uorganisert aktivitet. Rådmannen ser de negative konsekvensene av at rekreasjonsareal blir redusert, men anbefaler endringen fordi arealtapet vil bli kompensert ved en oppgradering av Havstad idrettsanlegg og tilrettelegging av det resterende friområdet til uorganisert aktivitet. Gjennom planens rekkefølgebestemmelser pålegges utbygger av B1 å dekke vesentlige deler av kostnadene ved denne oppgraderingen, jf. flertallsmerknaden som følger saken fra førstegangsbehandling.

Ulempene ved nyetableringen er små tatt i betraktning at vi her, gjennom en konsentrert fortetting, får etablert nødvendig barnehage, tiltaksenhet for barne- og familietjenesten, boliger tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede og oppgraderte friområder. Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planen vedtas.

BAKGRUNN

Trondheim kommune

Planforslaget ble innsendt den 30. 01.04 av rojo arkitekter, på vegne av EiendomsGruppen AS, Eigill J. Hallset og Trondheim kommune. Det innsendte planforslaget som lå til grunn for førstegangsbehandling er vist i uttrykt vedlegg 1.

Berørte grunneiere

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Gnr. 96/625 – Ola Wanvik, Havstein Vestre, 7021 Trondheim
- Gnr. 96/249, 96/250, 96/298, 96/299, 96/306, 96/398, 96/399, 96/584 – Trondheim kommune
- Gnr. 96/624 – Trondheim kommune, fester Astor fotballklubb
- Gnr. 97/10 – Eigill Hallset

Hensikten med planen

Intensjonen med reguleringen er å:

1. legge til rette for flere typer boliger som samlet kan tilfredsstillende boligbehovet i et livsløp fra førstegangsetablering til omsorgsbolig.
2. tilrettelegge for barnehage og tiltaksenhet for bydelens barne- og familietjenester.
3. endre Byåsvagens utforming i samsvar med trafikkmengde og ønsket hastighet.
4. sikre og oppgradere grøntdraget som forbinder nedre deler av Byåsen med Bymarka som område for biologisk mangfold, allmenn rekreasjon og idrett.

Planprosess

- Igangsatt regulering ble kunngjort med annonse i Adresseavisen uke 21, 2003.
- Varslingsbrev ble sendt til berørte parter den 05.02.2003

Innspill til boligplanen før første gangs behandling

Fylkeskommunen mente at innskrenking av turdraget opp mot marka må unngås av hensynet til barn og unges interesser og allmennhetens friluftsinnteresser. De opplyste videre at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Mange beboere i området protesterte mot å regulere større deler av dagens aktivitetsområde til boligformål enn det som ble avsatt i Havstein planprogram. Dette fordi området er en viktig ressurs som brukes flittig av barn og voksne til rekreasjon og fysisk fostring og derfor har meget stor verdi for brukerne. Behovet for tilstrekkelig areal for uorganisert aktivitet ble presisert. Det ble for øvrig påpekt en økende aktivitet som følge av fortetting i nrområdet og at det var et yrende liv på den islagte grusbanen vinterstid. Det ble ønsket en mer beskjedne utbygging som kunne ta hensyn til dette.

Det ble uttrykt bekymring i forhold til støy og trafikkbelastning fra aktivitet på idrettsanlegget for eksisterende og nye boliger i området.

Byåsen kvinnefotball ønsket seg hjemmebane på Byåsen og Astor Fotballklubb ytret sitt behov for fotballbane med kunstgress og internasjonale mål, et klubbhus og en mindre bane for trening.

Det ble konstatert en åpenhet i forhold til barnehageetablering slik den ble skissert, men protestert mot boligblokken på B1 grunnet tap av utsikt for naboer.

De ovenstående innspillene kommenteres under beskrivelse av planforslaget og vurderingen.

Eden hudpleie ønsket seg lokaliteter til helsereelatert virksomhet, det vil si hud- og fotpleie, kroppspleie,

Trondheim kommune

helsekost etc. Det ble vist til et stort kundepotensiale i området bl.a. Havstein bo- og servicesenter og tett bebyggelse. Dette ble av rådmannen vurdert som mulig før høring av planforslaget. Etter at tiltaksenhet for barne- og familietjenesten er tatt inn i planområdet ser vi det ikke hensiktsmessig å legge til rette for næringsvirksomhet som vil medføre økt trafikkbelastning i Gjørtlervegen.

Første gangs behandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0067/04 i møte 30.03.2004, uttrykt vedlegg 2. Planen som viste boliger ble vedtatt lagt ut på høring mens alternativet som omfattet formålet forretning ble avvist. I vedtaket vektlegges at det bør innreguleres en bedre trafikkløsning for hente-bringetransporten til barnehagen. I tillegg følger følgende flertallsmerknad saken: Før andregangsbehandling av reguleringsplanen må reguleringsbestemmelsene bearbeides for å sikre gjennomføring av veganlegg og oppgradering av friområdet, inkludert idrettsanlegg (rekkefølgebestemmelser).

Høring og offentlig ettersyn

- Melding om høring av planforslaget er datert 13.04.04.
- Melding om offentlig ettersyn gikk ut til berørte parter den 20.04.04.
- Annonse om offentlig ettersyn sto i Adresseavisen den 15.04.04.

I løpet av høringsperioden kom innspill om at tiltaksenhet for barne- og familietjenesten ønsket lokalisering i Gjørtlervegen. Rådmannen vurderte dette som en aktuell endring av det opprinnelige planforslaget. Foreslått endring var av et slikt omfang at saken ble sendt ut på en ny begrenset høring til de som i størst grad kunne bli berørt av den, brev datert 09.11.2004.

Høringsuttalelser og merknader fra høringsperiode i april-mai 2004.

Merknadene er lagt ved i uttrykt vedlegg 3.1-14.

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 12.05.04, uttrykt vedlegg 3.1

Fylkesmannen påpeker at det må legges tilrette for vilt ved å etablere vegetasjon.

Som vilkår for egengodkjenning kreves at nødvendig støydempende tiltak tas med i reguleringsplanen, jf. konklusjon i rapport 410556-1 Multiconsult.

Kommentar:

Sikring av eksisterende vegetasjon og etablering av ny vegetasjon ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser til byggeområdene og ved at en del av friområdet avsettes til spesialområde – vegetasjonsbelte for biologisk mangfold. Nødvendig støydempende tiltak er tatt inn i reguleringsplanen.

2. Statens vegvesen, 05.05.04, uttrykt vedlegg 3.2

Statens vegvesen påpeker viktigheten av å avsette tilstrekkelig areal til gode kryssløsninger.

3. Sør-Trøndelag fylkeskommune 14.05.04, uttrykt vedlegg 3.3

Det finnes ikke registrerte automatisk fredete kulturminner i området, men det minnes om den generelle aktsomhetsplikten i forhold til slike kulturminner.

I forbindelse med behandling av Havstein planprogram og tidligere innspill til dette planforslaget, frarådet fylkeskommunen en innskrenking av friarealene og turdraget opp til marka. Dette gjentas nå og det vises til at dette reduserer muligheten for uorganisert lek og uteopphold.

Som vilkår for egengodkjenning må det tas inn bestemmelser som sikrer at uteanleggene og friområdene

Trondheim kommune

blir opparbeidet samtidig med boligene.

Kommentar:

Rådmannen ser det uheldige i at det totale arealet til uorganisert lek og opphold reduseres, men fastholder at reduksjonen av areal avsatt til framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel kan forsvares med oppgradering av friområdet/idrettsanlegget og nedlegging av veganlegg.

Vilkåret for egengodkjenning oppfylles ved planens rekkefølgebestemmelser.

4. Norges Handikapforbund Trondheim, 10.05.04, uttrykt vedlegg 3.4

Det er ønskelig å øke antall etableringsboliger og spesielt boliger tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede akkurat i dette området med dets nærhet til fasilitetene på Havstein bo- og servicesenter.

Kommentar:

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at min 35% av boligenhetene i B1 og min.18% av boenhetene i B3 skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.

Trondhjems Skiklub og Markas velforening, 13.05.04, uttrykt vedlegg 3.5

Betydningen av en god sikret atkomst til marka sommer og vinter understrekes, samt at så mye som mulig av friområdene beholdes til lek og uorganisert aktivitet og Astors organiserte aktivitet.

Kommentar:

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding av turveg og skiløypetrasé.

6. Idrettsrådet i Trondheim, 14.05.04, uttrykt vedlegg 3.6

Idrettsrådet mener planforslaget er godt når det gjelder tilrettelegging for idretts- og fritidsaktiviteter. De understreker betydningen av turvegen, mener at kunstgressbanen bør tilrettelegges for undervarme, ønsker 7'er gressbane i stedet for ballbinge og grusbane for islegging på området lengst mot vest. Det påpekes at ønsket oppgradering medfører store kostnader og at rekkefølgebestemmelser er nødvendig for å sikre gjennomføring.

Kommentar:

Viser til drøfting av friområde/idrettsanlegget og kostnader i saksframlegg. Rekkefølgebestemmelser er tatt inn for å sikre en vesentlig del av oppgraderingen av friområdene.

7. Naturvernforbundet i Trondheim, 15.05.04, uttrykt vedlegg 3.7

Naturvernforbundet er skeptisk til fortetting/utbygging i areal avsatt til grønnstruktur, men mener at det er tatt tilfredstillende hensynet til grøntdraget i denne planen. Naturvernforbundet mener at det var riktig å velge bolig i stedet for forretning fordi boliger i større grad kan utnytte den gode kollektivdekningen i området.

Naturvernforbundet vil på det sterkeste oppfordre til at det installeres anlegg for vannbåren varme i de nye byggene, fordi det da vil være lettere å utvide fjernvarmenettet som de mener gir billigere energi og mer behagelig oppvarming.

Kommentar:

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og kommunen har derfor ingen myndighet til å

Trondheim kommune

kreve installering av vannbåren varme. Installering av vannbåren varme er anbefalt for utbygger.

8. Astor fotballklubb, 23.05.04, uttrykt vedlegg 3.8

Klubben er glade for at Havstadbanen blir rustet opp, men påpeker følgende:

- det er avgjørende betydning at det totale idrettsanlegget blir oppgradert til en helårs kunstgressbane med internasjonale mål før det gis tillatelse til utbygging av boliger.
- utbyggingen må ta høyde for støyskjerming og ballfangning for å sikre unødvendig konflikt med omkringliggende bebyggelse
- anlegget blir best tilrettelagt med en ballbinge.

Klubben vedlegger forslag til reguleringsbestemmelser der gjennomføring av ovennevnte sikres. I tillegg nevnes ivaretagelse av eksisterende vegetasjon. Kostnadsoverslag over ønskede banefasiliteter er vedlagt. Kostnader ved opparbeiding av turveg, vegetasjonsetablering, flytting av klubbhus og opparbeiding av atkomst med parkeringsplass er ikke inkludert

Kommentar:

Viser til drøfting av friområde/idrettsanlegget og kostnader i saksframlegg.

9. Borettslaget Stabells veg 1, 13.05.04, uttrykt vedlegg 3.9

Borettslaget er i utgangspunktet positiv til planforslaget, men påpeker følgende:

- motorisert trafikk kommer nærmere og det bekymrer i forhold til barn
- rundkjøringen kommer i konflikt med borettslagets parkering med direkte innkjøring fra Stabells veg
- nødvendig med støyskjerming av eksisterende boligområde

Borettslaget foreslår at søndre rundkjøring flyttes 20 meter nordover og argumenterer med at dette vil øke trafiksikkerheten.

For øvrig understrekes nødvendigheten av at dagens skitrasé og snowboardbakken ivaretas planmessig.

Kommentar:

Areal avsatt til offentlig trafikkformål i Byåsvegen reduseres noe slik at Stabells veg blir mindre berørt. Støyskjerming er markert og skal gjennomføres jf. støyrapport.

Skiløpetrasé og aktivitetsareal er avsatt på plankartet.

10. Torbjørn Weidemann og Ingvei Trælnes, Gjortlervegen 18, 10.05.04, uttrykt vedlegg 3.10

1. De forventer at kommunen tar ansvar for kloakk- og vannledninger som krysser kommunal grunn.
2. De ønsker at kommunen skal dempe uønsket støy og trafikk ved å sette opp en støttemur og beplante i grensen mellom privat og kommunal eiendom.
3. De håper at den uorganiserte aktiviteten i nærområdet ikke blir skadelidende av den organiserte idretten, og forventer at grusbanen beholdes til sommeraktiviteter og islegging om sommeren

Kommentar:

1. Kloakk- og vannledninger vil bli ivaretatt av tiltakshavere.
2. Viser til beskrivelse og vurdering under ang. støy og trafikk. Vegetasjonen i arealet avsatt til spesialområde- vegetasjon for biologisk mangfold vil på sikt gi noe visuell skjerming mellom eiendommen og friområdene.
3. Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal legges til rette for islegging av den planlagte kunstgressbanen.

Trondheim kommune

11. Rannveig H. Pedersen og Kjell Larsen, Munkvollvegen 54, 13.05.04, utrykt vedlegg 3.11
Friområdet på Havstad er en viktig ressurs. Foreslått utbygging betinger oppgradering av hele det resterende friområdet.

Skøytebanen på Havstad er glimrende, nærhet til boligområdene og lysanlegg bidrar til mye uorganisert aktivitet. Barn og voksne koser seg sammen! Dette tilbudet må videreføres.

Området rundt sletta på Havstad er utbygd i en tid da det ble lagt lite vekt på lekearealer. Den er svært viktig og gir barn og unge mulighet for utfoldelse.

Kommentar: Det vises til rekkefølgebestemmelsene som vil sikre en vesentlig del av oppgraderingen av hele friområdet. Når det gjelder skøytebane, så fordres det i reguleringsbestemmelsene at den skal utformes slik at det kan etableres skøyteis vinterstid.

12. Anne Dyrseth Hox og Ketil Hox, Gjørtlervegen 10, 14.05.04, utrykt vedlegg 3.12
De mener at det er positivt at det ikke kommer forretning i området, men at det ubebygde arealet reduseres for mye. Planforslaget bør justeres slik at det harmonerer med Havstein planprogram og dermed beholde eksisterende grusbane og åpent aktivitetsområde.

”Området er det eneste store og flate grøntområdet for en stor befolkning på Byåsen, og brukes flittig som fri- og lekeområde for både organisert og uorganisert aktivitet for et stort nærområde inkludert blokkområdene på Havstad. Aktiviteten på området øker stadig fordi flere andre områder egnet til lek og ballspill blir bebygd. Dette fører til at det blir flere innbyggere og mindre åpne områder. Det bygges mange nye boliger på Nyborg skole og på ballbanen i enden av Karolinervegen”

Den store fotballbanen må ikke endres til kunstgressbane, fordi en grusbane kan nyttes til langt flere aktiviteter enn en kunstgressbane. En stor grusbane som kan islegges om vinteren er den beste bruken av området og det som bydelen trenger. I vinter var det et yrende liv på skøytebanen.

Hox mener at kunstgress og større bane vil prioritere organisert fotball på bekostning av barneidrett og muligheten for uorganisert lek, og at kunstgress med undervarme på Havstein og Dalgård idrettsanlegg er tilstrekkelig til å betjene behovet.

Hox vil at planen justeres slik at eksisterende bjørketrær ved Gjørtlervegen 8 og 8A kan beholdes.

Hox mener at foreslått boligbygging har for høy tetthet og at en utnyttelsesgrad på 60 % er tilstrekkelig når garasjene inkluderes i utnyttelsesgraden. U-grad er utregnet på forskjellig måte på B1 og B3.

Kommentar:

Viser til rådmannens vurdering.

Utregning av utnyttelsesgrad er harmonisert for B1 og B3 i planens bestemmelser.

13. Knut Petter Wanvik, Havstein gård, 15.05.04, utrykt vedlegg 3.13
Wanvik beklager sterkt at området som Havstein planprogram omfattet ikke blir regulert som en helhet. Han mener at flere reguleringsplanprosesser reduserer mulighetene vesentlig for det politiske og faglige miljøet i Trondheim, til å vurdere alternative helhetlige løsninger for Havstein. Det vises til muligheten for å vurdere hensiktsmessige trafikkløsninger, grøntdrag og friluftsjakter. Wanvik viser her til sin prinsipplan

Trondheim kommune

av 30.05.02, som han mener ivaretar alle disse hensynene. vedlegg 4.9 i BR sak 0079/03 Havstein planprogram.

Wanvik er opptatt av at Havsteinområdet ikke skal bli trafikkmessig isolert og at det ikke blir sperret for alternative og nye løsninger.

Kommentar:

Rådmannen viser til nevnte behandling av Havstein planprogram som var ute til offentlig ettersyn før det ble vedtatt som førende for reguleringsplanlegging i området.

14. Eigill Hallset v/Rekve, Pleym & Co, 11.06.04, uttrykt vedlegg 3.14

1. Atkomst til eiendommen gnr 97 bnr 10, planens byggeområde B3, har tidligere vært plassert på den sørlige delen av tomte og det har ikke vært påregnet kostnader til endringer av Byåsvegen som det ligger i planforslaget.
2. Det bemerkes at TU for B1 og B3 er forskjellig beregnet i planforslaget.
3. Hallset mener at det ikke er grunnlag for å belaste B3 med kostnader verken ved den nordlige rundkjøringen i planområdet eller innsnevringen av Byåsvegen mellom de to foreslåtte rundkjøringene.
4. Hallset er lite innstilt på å være part i en utbyggingsavtale med de kostnadstall som forelå i juni 2004.

Kommentar:

1. Atkomsten er i samråd med Hallset beholdt fra nord, fordi dette gir en bedre utnyttelse av tomte.
2. TU for B1 og B3 er harmonisert.
3. De foreslåtte endringene i Byåsvegen betrakter rådmannen som nødvendig i sin helhet for å oppnå ønsket effekt trafikk- og formmessig.
4. Rådmannen mener at planens rekkefølgebetydeligheter ikke er til hinder for gjennomføring av B3.

Høringsuttalelser og merknader fra begrenset høring i november 2004.

Merknadene er lagt ved i uttrykt vedlegg 4.1-3.

1. Bård Juliebø, Gjørtlervegen 2, 13.11.04, uttrykt vedlegg 4.1

Ulemper for eiendommen Gjørtlervegen 2 er tap av utsikt og høyere trafikk i Gjørtlervegen. Fordelen som kan oppnås er mindre trafikkstøy fra Byåsvegen, hvis det gjennomføres fartsregulering i Byåsvegen og Gjørtlervegen, og støytiltak på eiendommen.

Kommentar:

Det stilles krav om nødvendige støytiltak jf. plankart og bestemmelser.

2. E.G. Bygg Trondheim AS v/rojo arkitekter, 17.11.04. uttrykt vedlegg 4.2

Det vises til negative konsekvenser ved foreslåtte endringer på offentlig byggeområde:

- Tiltaksenhet for barne- og familietjenester vil medføre økt ekstern trafikk nær boligfeltet B1 sitt uterom.
- 47 meters lang sammenhengende bygning mot kveldssolen for uterommene på B1.
- Pullttak med stigende gesimshøyde mot øst gir maks. skyggeeffekt.

Det anbefales at det offentlige bygningen bygges med flatt tak, fordi det vil bedre lysforholdene og fordi det vil tilpasse seg den flate takløsningen på B1. Det ønskes en vurdering på om det er mulig å anviser en annen bygningsform for det nye prosjektet, med mer oppdelte volumer, plassert lenger mot vest.

Kommentar:

Max. Gesimshøyde for den offentlige bygningen reduseres med 1,5 m, fra kote 153,0 til 151.5.

Trondheim kommune

Dette vil gi en ca mønehøyde på kote 150. Bygget plasseres 7 meter fra eiendomsgrensen mot B1.

17. Ketil Hox, 18.11.2004, uttrykt vedlegg 4.3

Hox viser til at utbygging av aktivitetsområdet er i strid med arealdisponering gjort i Havstein planprogram og områdets kvaliteter presiseres. Hox mener at området ikke må bygges ned.

Han foreslår følgende forslag/krav til endring av forliggende plan:

- Utnyttelsesgraden for B1 senkes til 60%, 80% er uforståelig høyt i forhold til utnyttelsesgraden i resten av området.
- Gesimshøyden for både barnehagen og boligblokkene senkes med minimum 2 meter. Det er også viktig at maksimal takhøyde på byggene ikke blir høyere enn gesimshøyden.
- Helsestasjon og hjelpetjenesten samlokaliseres med en av skolene i området i stedet for med en barnehage.
- Innkjøring til parkeringsplassen flyttes til eksisterende vei over jordet. Bjørkealleen foran Gjørtlervegen 8 og 8A må bevares.

Kommentar:

Foreslått maks. gesimshøyde på offentlig byggeområde reduseres med 1,5 meter. Det stilles krav om flate tak på all ny boligbebyggelse i planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Overordnede planer og planprogram

Kommuneplanens arealdel 2001–2012, datert 03.12.2004.

Arealet er avsatt til:

- byggeområde eksisterende tettbebyggelse
- byggeområde eksisterende og framtidig grønnstruktur med framtidig turveg.

Byåsvegen er vist som et viktig ledd i kommunikasjonssystemet som hovedkolektivåre.

Havstein planprogram, FBR 0079/03 vedtatt 18.03.03, basert på Areal- og landskapsanalyse for Havstein, juni 2002.

Området vest for Byåsvegen er disponert til barnehage, boliger og friområde. Byåsvegen er vist med rundkjøring i kryss ved Stabells veg. Orienteringsvedlegg 3.

Ungdomsboligplanen, vedtatt i bystyret 22.11.2001, krever at planforslaget med boliger vurderes spesielt med hensyn til det etableringsboliger. Min. 20 % av boligmassen skal være ett- og to-romsboliger. For å bidra til at unge med funksjonshemming kan bo i ordinære boligområder skal også et tilstrekkelig antall av boligene som ligger i adkomstplanet ha livsløpsstandard.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslagene berører mange reguleringsplaner, det vises til kartskisse med planenes avgrensning, planidentifikasjon og når de trådte i kraft, orienteringsvedlegg 4. Eksisterende vegsystem er i all hovedsak regulert til offentlig veg. Arealet som er avsatt til framtidig grønnstruktur er regulert til offentlig parkering (utfartsparkering), og det private garasjeanlegget er regulert til dette formål. I sør og vest for Gjørtlervegen er det regulert til boligformål. For øvrig er arealet regulert til offentlig friområde.

I sør grenser planene opp mot Reguleringsplan for Byåsvegens omgivelser mellom Stabells veg og ca 150 m syd for Arnt Smistads veg, som ble behandlet i bystyret 19.02.2004.

Trondheim kommune

Andre reguleringsforslag i området

Regulering av Havsteinekra, som omhandler regulering til barnehage, sykehjem, omsorgsboliger og friområder like nord for Havstein sykehjem, legges fram til førstegangsbehandling i bygningsrådet/faste utvalg for plansaker samtidig som denne planen legges fram for sluttbehandling.

Øst for Byåsvegen er det også igangsatt regulering av golfanlegg og friområder på Havstein Vestre.

Regulering av kirkegårdsutvidelse og friområder på Havstein gård er igangsatt.

Planavgrensning

Planområdet ligger på Byåsen om lag 4 km fra sentrum. Planen omfatter boligeiendommene Gjørtlervegen 2 – 14 og gnr 97 bnr 10 lengst mot sør, og er førøvrig avgrenset av Gjørtlervegen, Byåsvegen, Havstadvegen og Munkvollvegen.

Dagens arealbruk

Se orienteringsvedlegg 2.

Friområdet/aktivitetsområdet omfatter: 1 stk. 7er-fotballbane (grus), 1 stk 11er-fotballbane (grus), 1 stk. asfaltert ballplass, turtrasé mellom Havsteinjordene og Kyvannet/Bymarka (primært skiløype som i dag krysser én av fotballbanene), gressbakke (vest for 11er-banen), krattskog mot vestre del av Gjørtlervegen og Astors klubbhus. Deler av friområdet, Gjørtlervegen og Havstadvegen nyttes også til parkering knyttet til fotballaktiviteten og bruk av skiløypen vinterstid.

På areal B1 står et garasjebygg , i B2 finnes eksisterende villabebyggelse, mens området B3 er ubebygd med noe eksisterende trevegetasjon. Det resterende planområdet er vegareal.

Landskap

Idrettsanlegget ligger på et tilnærmet flatt område. Mot vest stiger terrenget slakt med et bratt parti øverst mot Munkvollvegen. Det er også bratt stigning i grensa mot deler av Gjørtlervegen. For øvrig har området Storhaugen i vest og åpent, flatt landskap i nord og øst. Det gir gode solforhold på formiddagen og mindre ettermiddagssol. Det vises til sol-/skyggediagram, utrykt vedlegg 2.

Området ligger i ly for Storhaugen når det gjelder den dominerende sørvestlige vindretningen, noe som medfører stort snøfall i området. Det særegne kulturlandskapet på Havstein er nærmeste nabo i øst og den gamle ferdselvegen mellom Havstein og pilgrimsleden ved Bukkvollan, har gått gjennom området.

Eksisterende bebyggelse langs Byåsvegen er sammensatt, med alt fra eneboliger med saltak til boligblokker i 4 etasjer med flate tak. Byggene ligger i varierende avstand fra veien og har blandede funksjoner.

Grunnforhold

I området er det generelt myr over fast leire. Tidligere undersøkelser indikerer myrdybde på 4 meter i krysset Byåsvegen/Havstadvegen. Myrdybden er antakelig avtakende mot sør og vest. Sør for Gjørtlervegen er det faste løsmasser og tildels fjell som gir gode fundamenteringsforhold for bebyggelse.

Naturforhold

Området omfatter ikke registrerte verneverdige naturområder eller -objekter. Det er imidlertid del av en spredningskorridor for vilt og biologisk mangfold mellom Havstein og Bymarka. Korridoren er brutt av flere veier, men vurderes likevel som viktig i denne sammenhengen, jf. kommuneplanens arealdel. Det finnes noe sjølgrodd trevegetasjon, løvblanding, som er viktig som skjule- og hvilested for arter som benytter korridoren til ferdsel eller oppholdssted. Trevegetasjonen fungerer også som skjerming mot

Trondheim kommune

Byåsvegen og mellom 7er-banen og garasjetomta i sør.

Langs Havstadvegen finnes en plantet bjørkerekke, som markerer friområdet.

Rekreasjon og friluftsliv

Området brukes som nærrekreasjonsfriområde. Gressarealene i vestre del av området brukes mye til spaserturer, lufting av hund etc, og er et av få offentlige gressarealer med en viss størrelse på denne delen av Byåsen. Om vinteren brukes dette området til aking.

Det er ikke gjort noen tilrettelegging av selve turvegen i forhold til bruken sommerstid. Deler av traséen går over den eksisterende 11er-banen. Om vinteren går det skiløype over området fra Havsteinjordene og opp til Kyvatnet.

Fotballbanene brukes hovedsaklig av idrettslaget Astor og består av en liten grusbane (7er-bane) langs Byåsvegen og en større grusbane (11er-bane) parallelt med Havstadvegen. Banene er i forholdsvis dårlig forfatning. Utenfor banene brukes tilgrensende arealer til instruksjon, pauseopphold etc. Den asfalterte basketballbanen brukes lite, og det har i mange år stått en mindre ”brakke” inne på selve banen.

Barn og unges bruk av området

Barn og unge er viktige brukere av området. I tillegg til organisert aktivitet av Astor, benyttes også området på dagtid av skolene Nyborg og Byåsen, og av barnehagene i rimelig gangavstand. Jamfør flere innspill fra nabolaget, brukes også området til uorganisert aktivitet av barn og ungdom som bor i nærområdet.

Teknisk infrastruktur

Vegnettet

Området betjenes av Byåsvegen, som har fire kjørefelt forbi hele planområdet og innsnevring til to felt rett sør for kryss med Stabells veg. Byåsvegen er en hovedveg med høy vegstandard (bredde og kurvatur). Stor gjennomgangstrafikk og vegstandarden gir et høyt fartsnivå. Fartsgrensen er 50 km/t. Byåsvegen forbinder sentrum/Ila med Øvre Byåsen/Stavset/Flatåsen.

Forbi planområdet har Byåsvegen en ÅDT (årsdøgntrafikk – gjennomsnittlig antall kjøretøy pr. dag) på om lag 10.000 kjt/døgn.

Havstadvegen har fartsgrense 40 km/t. Den er en samleveg som forbinder Gamle Osloveg med Byåsvegen og har en del gjennomgangstrafikk. Ved organisert aktivitet på Havstadbanen parkeres det tidvis i/langs Havstadvegen.

Atkomsten til Gjørtlervegen fra Havstadvegen skjærer tvers gjennom nedre del av aktivitetsområdet. Utkjørselen til Byåsvegen er stengt. Det er ingen gjennomgangstrafikk foran eneboligene i Gjørtlervegen.

Myke trafikanter

Langs Byåsvegen er det gang-/sykkelveg på begge sider, og langs Havstadvegen er det tosidig fortau. Begge vegene benyttes som skoleveg. Dagens Gjørtlerveg, parallelt med Byåsvegen, brukes som alternativ til gang-/sykkelvegen, ikke minst i forbindelse med aktiviteten på fotballbanene. Gangtunnellen under Byåsvegen gir planfri kryssing. Den betjener også turdraget og blir derfor snølagt for skibruk om vinteren.

I øvre deler av Havstadvegen ligger det boligområder på begge sider av veien. Disse tilhører Nyborg skolekrets. Ved ferdsel til/fra skolen eller på fritiden må elever bosatt her ferdes langs Havstadvegen

Trondheim kommune

og/eller krysse vegen. Det er fortau på begge sider, og det er etablert gangfelt.

Kollektivtrafikk

Området har meget god kollektivdekning, med inntil 8 busser pr. time i hver retning (til og fra sentrum). Dekning av rute 5, Sentrum–Ila–Hallset–Rydningen (2–5 busser pr. time), og rute 9, Sentrum–Øya–Stavset–Heimdalen (1–3 busser pr. time). Nærmeste trikkeholdeplass er Munkvoll.

Energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor dagens konsesjonsområdet for fjernvarme. På sikt vil det bli ført fjernvarme til Munkvoll.

Ledningsnett

Det går hovedledninger for vann og overvann i dagens gang-/sykkelveg langs Byåsvegen. Telenor Telecom Solution AS har rør og kabler i området.

Miljøforhold

Støy

Trafikkstøyen fra Byåsvegen er betydelig og det krever tiltak i forhold til både eksisterende og ny bebyggelse. Det er ingen kjent konflikt grunnet støy mellom nåværende aktivitet i friområdet og tilgrensende boligområder.

Trafikkulykker

I perioden 1994-2001 er det registrert 3 trafikkulykker med personskaide i krysset Byåsvegen – Stabells veg. I tillegg er det registrert 2 personskaideulykker i Byåsvegen ca. 100 meter sør for krysset (i området der det innsnevres til 2 felt).

Offentlig og privat servicedekning

Skolekretsgrensa mellom Byåsen og Nyborg barneskolekrets og Sverresborg og Ugla ungdomsskolekrets går gjennom området. B 1 og i hovedsak B 2 ligger i Nyborg barneskolekrets og Sverresborg ungdomsskolekrets. B3 ligger i Byåsvegen barneskolekrets og Ugla ungdomsskolekrets.

Barnehagedekningen i Åsveien, Nyborg og Byåsen skolekrets er på 51%, mens det antatte behovet er 80%. Lenger sør på Byåsen er dekingen enda dårligere. De nærmeste barnehagene er Munkvoll barnehage, Vårres barnehage og Havstadaunet barnehage. Det bygges ny barnehage på Nyborg og på Havsteinekra er ny barnehage under planlegging.

I tilknytning til Havstein bo- og servicesenter finnes omsorgsboliger og et sykehjem som planlegges utvidet. Bo- og servicesenteret tilbyr også bydelsfunksjoner som kantine/kafeteria, svømmebasseng og møterom.

Legekantor, kirke, kapell og kirkegård ligger på Havstein.

Like nord for planområdet ligger et næringsareal langs Byåsvegen. Dette inneholder dagligvarebutikk, post og bensinstasjon, frisør og treningstilbud. Det finnes ytterligere en dagligvarebutikk 400 m nord for området.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det vises til reguleringsplanforslaget, kart og bestemmelser, saksvedlegg 1 og 2.

Trondheim kommune

Arealdisponering

Planområdet er totalt ca. 64,3 daa og reguleres til:

- byggeområde, bolig (ca. 20,0 daa)
- byggeområde, offentlig bebyggelse for barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten (ca. 3,9 daa)
- offentlige trafikkområder, kjøreveg, gang- og sykkelveg, bussholdeplasser og annen veggrunn (ca. 14,1 daa)
- offentlig friområde, park og turveg (ca. 6,2 daa)
- offentlig friområde, anlegg for idrett og sport (ca. 14,4 daa)
- spesialområde, vegetasjonsbelte for biologisk mangfold (ca. 4,7 daa)
- fellesområde, felles avkjørsler (ca. 1,1 daa)

Byggeområder

For alle byggeområdene er det vektlagt i planens bestemmelser at det skal tilrettelegges for beveges- og orienteringshemmede. Når det gjelder botilbud for unge etablerere, så er det ikke mulig å sikre dette gjennom regulering, men både B1 og B3 vil få flere små leiligheter med grunnflate fra 35 m² - 55 m². Disse vil dekke behovet for ett- og to-roms leiligheter.

Tiltak i forhold til trafikkstøy fra Byåsvegen er beregnet og nødvendig tiltak, jf. støyrapporter, skal gjennomføres som anbefalt, uttrykt vedlegg 5.1-3. Dette gjelder også for eksisterende bebyggelse som ikke omfattes av planen i Stabells veg 1 og 2. I Stabells veg 1 skal første etasje og utearealer skjermes ved støyskjermer som vist på plankartet med høyde 2,2 m. Stabells veg 2 skal støyskjermses ved voll og skjerm på til sammen 1,5 meter. Balkonger må innglasses. I tillegg skal innvendig støynivå for eksisterende bebyggelse reduseres til 30 dB(A) ved hjelp av fasadetiltak der dette er påkrevet. Det er stilt rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring av tiltak mot støy.

Boligområde B1, orienteringsvedlegg 5,1-3

Reguleringsforslaget viser 5 huskropper satt sammen i 2 T-former, hvor antall leiligheter forventes å ligge mellom 70 og 75. Tunet som dannes mellom blokkene vil inneholde et felles lekeareal. Den åpne plassen som henvender seg mot Gjørtlervegen er tenkt skjermet med nyplantet vegetasjon mot sørvest. Husene skal bygges i 3 etasjer med garasjekjeller under bebyggelsen. Maksimal gesims skal ikke overstige kote 155,7 (orienteringsvedlegg 6).

Solforholdene for den nye bebyggelsen som vist på plankart vil være gode, da terrasser vil henvende seg mot sør og vest.

Husene er tenkt oppført som montasjebyggeri med prefabrikerte boligmoduler av trekonstruksjoner. Familieboligens oppholdsrom, vindusfelt og private uteplasser er orientert vekk fra Byåsvegen.

Den interne fordelingen av leilighetstyper er foreløpig ikke bestemt, men en tar sikte på å legge til rette for et variert utvalg av boliger fra ca. 35 m² til 80 m².

Boligbebyggelsen har et samlet bruksareal på ca. 6470 m². I tillegg kommer arealet på garasjer under terreng. TU skal ikke overstige 100%. Dette er en økning av TU på 20 % i forhold til planforslaget som lå ute til høring. Økningen vil ikke gi økt bygningsmasse fordi parkering på bakken, svalganger og terrasser i denne omgang blir regnet som bruksareal i hht. teknisk forskrift.

Trondheim kommune

Støyskjerming skal skje ved støytiltak i fasaden av bebyggelsen langs Byåsvegen og med støyskerm mellom bygningene.

For å oppfylle kommunens parkeringsvedtekt beregnes det at 7 bilplasser dekkes på den offentlige parkeringsplassen som B1 grenser mot i vest. For øvrig er fordeling av parkering i garasjekjeller og på bakkeplan fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser angående gjennomføring av veg- og friområder og uteområder er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

Boligområde B2, eksisterende bebyggelse

Boligbebyggelsen på sørvestsiden av Gjørtlervegen består av eneboliger og 2-mannsboliger. Reguleringsbestemmelsene har hovedsakelig til hensikt å regulere til- og påbygg. En foreslått BYA for området på 30% gir ikke rom for noen fradeling av nye parseller.

Støyskjerming av Gjørtlervegen 2 og Byåsvegen 170 skal skje ved støyskerm med høyde 2,2 m og evt. tiltak i fasader. I tillegg skal innvendig støynivå reduseres til 30 dB(A) ved hjelp av fasadetiltak der dette er påkrevet.

Boligområde B3, orienteringsvedlegg 7

For eiendommen 97/10, som er det ubebygde området lengre sør i planområdet, er TU satt til 60 %.

Planen viser en treetasjes bebyggelse som inneholder 22 gjennombelyste leiligheter:

- 18 stk leiligheter med bruksareal 55 m²
- 2 stk med bruksareal 76.6 m²
- 2 stk med bruksareal 153,2 m².

Boder etc i kjeller kommer i tillegg.

Den nederste leiligheten i hvert av de 4 byggene får inngang på terrengnivå, og skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Dette utgjør min. 18 % av den totale bebyggelsen på tomta.

Leilighetene er plassert i 4 kubeformete bygningskropper som i prinsippet er sammenlenket med mellomliggende friluftstrapper. Da sola går tidlig ned bak Storhaugen, legges det til rette takterrasse over hver trapp. Terrassen blir liggende høyt og vil fange sola forholdsvis lenge. Dette forutsettes å bli en sosial møteplass på solrike sommerettermiddager.

Adkomsten til eiendommen skjer fra en felles avkjørsel i nord, og parkering vil skje under bakken bortsett fra de 10 oppstillingsplasser som legges langs internveg på tomta. I alt er vist 33 bilplasser og dette oppfyller parkeringsvedtekt.

På taket over parkeringsarealet anlegges grøntområde med uteaktiviteter.

Tomta har noen fine trær der de som er merket på plankartet forutsettes bevart og foredlet parkmessig.

Støyskjerming skal skje ved tiltak i bygningenes fasader og skjermer ved uteoppholdsarealet på toppen av parkering under terreng.

Barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten

Forslaget som lå ute til høring våren 2004 viste en barnehagetomt, i samsvar med forslaget i

Trondheim kommune

planprogrammet for Havstein. Tomta innfrir kommunens standardkrav for fireavdelings barnehager. Under høringen kom spørsmål om tomt for barne- og familietjenestens tiltaksenhet for Midtbyen, kunne innpasses i tilknytning til planlagt barnehage i Gjørtlervegen. Barne- og familietjenesten har ansvar for barneverntjenester, pedagogisk, psykologiske tjenester (ppt), og kommunehelsetjenester og sosiale tjenester for barn og unge og deres familier. Kontoret vil betjene bydelen og gi direkte hjelp til barn og unge, foreldrestøtte, helsestasjons- og skolehelsetjenester for barn og unge 0-20 år, helseundersøkelser og rådgivning til gravide, samt hjelp til skoler og barnehager for å legge til rette for læring og utvikling hos barn og unge med særlige behov. Kontoret vil huse en av byens fire tiltaksenheter, ha 20 ansatte og åpningstiden vil være fra 8.00-15.30. Dette en dobling av virksomheten på tomta.

For å innpasse den nye funksjonen er det lagt inn større bygningsmasse, ca 1200² m, på det offentlige byggeområdet. Det betyr et større bygg med en annen plassering, enn det som lå i planforslaget som ble behandlet av bygningsrådet i vår. Endringen i planforslaget gir et bygg i to etasjer som plasseres i nord-sør-retning. Barnehagefunksjonen legges i hovedsak til 1. etg. og tiltaksenheten for barne- og familietjenesten legges til 2. etg. med inngang i plan med foreslått parkeringsplass. Byggets maksimale gesimshøyde er foreslått til kote151,5. det vil gi en ca mønehøyde på kote152. Gesimshøyden heves dermed en halv meter i forhold til foreslått maks. gesimshøyde på tidligere tenkt bebyggelse på tomta i høringsforslaget, orienteringsvedlegg 6.1-2

TU mindre eller lik 30% opprettholdes.

Bygningen er plassert slik at barnehagens uteareal er beskyttet mot trafikkstøy fra Byåsvegen av den nye bygningsmassen på B1. Bygningskroppen skal plasseres sju meter fra eiendomsgrensen mot B1. Dette fordi bredden vil gi mulighet til et godt oppholdsareal for barnehagen med morgen- og formiddagssol og fordi det bedrer solforholdene på ettermiddags- og kveldstid på B 1 sitt uteoppholdsareal mot vest.

Trafikkmessig vil den ønskede plassering av tiltaksenheten for barne- og familietjenester bety en økning av besøktrafikk på datid. Behovet for besøkparkering er stipulert til seks plasser i tillegg til barnehagens parkeringsbehov i hente-/bringesammenheng som også er stipulert til seks plasser. Planen gir også at sju plasser av for B1 parkeringsbehov kan dekkes på den offentlige parkeringsplassen. Denne løsningen er valgt fordi virksomheten som knyttes til det offentlige byggeområdet i all hovedsak vil skje på datid, og fordi det er kort brukstid på p-plasser til henting og bringing til barnehagen, mens behovet for gjesteparkering anses å være størst på kveldstid.

For å bruke minst mulig areal til parkering forutsettes det at nødvendig ansetteparkering for både barnehagen og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten løses ved avtalefestet bruk av parkeringsplassen på Havstad idrettsanlegg på datid.

Etter merknad fra bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er parkeringsløsningen ved barnehagen endret. For å sikre en tryggere løsning for myke trafikanter er det avsatt et tre meter bredt gangareal rundt parkeringsplassen.

Frrområder

De foreslåtte friområdene er på totalt ca 20,6 daa. Inkludert i dette ligger om lag 1,6 daa vegareal som er omdisponert til friområde. Eksisterende aktivitetsareal reduseres med ca. 6 daa. Barnehagen utgjør knapt 4 daa av dette, mens boligtomten står for drøyt 2 daa. I praksis betyr det at hovedparten av 7er-banen og den asfalterte ballplassen pluss et grasareal, benyttes til byggeområde. Til kompensasjon for dette, foreslås det en oppgradering av friområdene. Tiltakshaver Eiendomsgruppen AS, skal bidra med vesentlige av investeringsmidler som er nødvendig for reetablering av friområdene. Dette er sikret gjennom

Trondheim kommune

rekkefølgebestemmelser.

Park med turveg, skiløype og aktivitetsareal

Planen foreslår regulering av et min. sju meters bredt belte til turtrasé mellom bebyggelse i sør og idrettsanlegget i nord. Det åpnes dermed for etablering av en helårs turtraséløsning uten kryssing av fotballbanen.

Arealet vest for idrettsanleggets parkering kan det tilrettelegges som et aktivitetsareal.

Idrettsanlegg

Nedlegging av Gjørtlervegens atkomst fra Havstadvegen gjør det mulig å flytte 11er-banen helt øst mot Byåsvegen. Banen tilrettelegges for bruk som dobbel 7er-bane på tvers. Banen kan etableres som et helt moderne anlegg med kunstgress. Kostnadene for anlegget er stipulert til 8 mill. kroner.

Like vest for 11er-banen gis det mulighet for etablering av liten ballplass. Anleggets klubbhus med tilhørende parkering flyttes til øvre del av dagens bane.

Fordi beboerne i området har vist til at skøyteaktiviteten de siste vinterene har vært omfattende og til stor fornøyelse, har rådmannen i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at kunstgressbanen skal tilrettelegges slik at den kan islegges vinterstid.

Vegetasjon

Trerekken mellom idrettsanlegget og Havstadvegen forutsettes beholdt og videreført ned til Byåsvegen.

Offentlige trafikkområder

Planforslaget legger til rette for Trondheim kommunes intensjon om omlegging av Byåsvegen til to kjørefelt på den aktuelle strekningen, jf. planprogrammet. Dette gjøres for at Byåsvegens utforming skal bygges i samsvar med stipulert framtidig trafikkmengde og ønsket hastighet.

Gjørtlervegen som i dag går parallelt med Byåsvegen fjernes. Den delen av Gjørtlervegen som skal betjene eksisterende boliger og ny utbygging gis atkomst direkte fra Byåsvegen gjennom en rundkjøring. Dette muliggjør omdisponering av friområdet i sin helhet.

Krysset Byåsvegen-Havstadvegen foreslås også opparbeidet i form av en rundkjøring. Begge rundkjøringene vil være med å dempe hastighetene samtidig som det gjør innsnevring fra 4 til 2 felt smidigere. At begge disse kryssene omarbeides til rundkjøringer er en fordel i forhold til trafiksikkerheten. Rundkjøringer har en generelt lavere ulykkesfrekvens enn 3- og 4-armede kryss.

I planen beholdes den offentlig kjørevegen til og med Gjørtlervegen 8 A, der den avsluttes i en snuplass ved atkomsten til barnehagen/tiltaksenhet for barne- og familietjenesten. Dette medfører at den offentlige kjørevegen regulert i R1006f, blir redusert. Dette berører Gjørtlervegen 10,12 og 14 som det foreslås felles privat atkomst for sammen med Gjørtlervegen 16 og 18.

Offentlig parkering

Det er gjort endring i parkeringsløsning for barnehagen. I høringsforslaget lå den som en egen enhet på barnehagetomta kombinert med 7 oppstillingsplasser for B1. Parkeringen er nå avsatt som offentlig parkering i kombinasjon med vendehammer i Gjørtlervegen. Dette er arealbesparende fordi kjørende kan nytte det samme manøvreringsarealet både ved vending og parkering. I tilknytning til kjørearealet og parkeringen er det avsatt et klart definert gangareal som fører inn til adkomstarealet for den offentlige

Trondheim kommune

virksomheten. Dette parkeringstilbudet skal også dekke besøkparkering for tiltaksenhet for barne- og familietjenesten. Det forutsettes at brukerne i hovedsak vil nytte parkeringsplassen til ulik tid og antall biloppstillingsplasser økes derfor kun fra 14 til 15 .

Spesialområde for biologisk mangfold

For å bidra til å opprettholde arealet som ferdsels- og oppholdsareal for biologisk mangfold, avsettes området mellom bebyggelsen og turvegen til bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av busk- og trevegetasjon av stedegen type. Dette grenser opp mot vegetasjonsbeltet som forutsettes ivaretatt/etablert i bestemmelsene for B1 og det offentlige byggeområde. Arealet tenkes driftet slik at det fortsatt kan brukes til lek og opphold.

Rekkefølgebestemmelser

Jf. bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers flertallsmerknad til vedtak 67/04 er det tatt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring av veganlegg og oppgradering av friområdene. I tillegg stilles det krav om at tomtens uteareal skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse (innflytting) gis til de enkelte tiltakshaverne.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Avvik i forhold til andre planer, retningslinjer og vedtekter

I planforslaget utvides byggeområdet avsatt i planprogrammet med ca 4,5 daa. Som kompensasjon for arealtapet forutsettes gjennomført en vesentlig del av oppgraderinga av friområdene som planområdet omfatter.

Planlagt gjennomføring

Trondheim kommune v/skole og oppvekst har i lang tid gitt uttrykk for at det haster med å gjøre klar tomte for barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten. Det arbeides for at bygget skal være innflytningsklart januar 2006.

EiendomsGruppen AS, forsikrer at prosjektering og gjennomføring av utbyggingen på B1 vil bli igangsatt så snart som reguleringssaken er avklart og godkjent av offentlige myndigheter. I beste tilfelle vil det gi en ferdigstilling ved utgangen av 2005, senest sommeren 2006.

Tiltakshaver Eigill Hallset forventer at B3 skal gjennomføres innen 2006.

Omlegging av veganlegg og oppgradering av friområdene er sterkt knyttet opp til utbyggingen. Særlig B1 og det offentlige byggeområdet, er avhengig av fysiske endringer av Byåsvegen. Det tas sikte på å ferdigstille disse anleggene i løpet av barmarksesongen 2006.

Konsekvenser for natur og miljø

Reduksjon av Byåsvegen til to felt og fjerning av Gjørtlervegen parallelt med Byåsvegen vil gi mulighet til mer effektiv organisering av friområdene og redusere barrierevirkningen av motortrafikk i grøntdraget.

Konsentrasjon av trafikken i Byåsvegens østre løp vil flytte trafikkstøyen lenger fra bebyggelsen og aktivitetsområdet vest for vegen. Tilsvarende vil støybelastningen bli høyere på østsiden av Byåsvegen. Rundkjøringene medfører at trafikken trekkes nærmere eksisterende bebyggelse. I søndre rundkjøring vil det gi noe økt støy for beboere øst for Byåsvegen. Ellers vil den foreslåtte bebyggelse langs Byåsvegen og

Trondheim kommune

anbefalt støyskjerming dempe trafikkstøyen for de som oppholder seg vest for denne bebyggelsen.

Et oppgradert og mer intensivt brukt idrettsanlegg vil gi aktivitetsstøy og lysbruk som kan utgjøre en negativ konsekvens for beboerne i området. Dette kan også påvirke områdets fugle- og dyreliv.

Spesialområde – vegetasjonsbelte for biologisk mangfold og krav om å ta vare på og etablere vegetasjon på B1 og offentlig byggeområde vil gi positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet. Det vil også gi en positiv klimaeffekt og være en god buffersone mellom boligområdet og friområdene.

Samfunnsmessige konsekvenser

Forslaget gir bedre barnehagedekningen på Byåsen. Både Nyborg og Byåsen barneskoler vil ha ledig kapasitet til å ta i mot barn fra de planlagte boligfeltene.

Andel offentlig veg i Byåsvegen og Gjørtlervegen vil bli redusert, noe som reduserer behovet for offentlig drift og vedlikehold.

Trafikksikkerheten forventes økt ved at innskrenking av vegbredden innbyr til lavere fart, og at rundkjøringene gir bedre flyt i kryss-situasjonene og er mer trafikksikre.

Allmennhetens friluftsinnteresser vil tape ved at rekreasjonsområdet reduseres arealmessig. I tillegg vil muligheten for uorganisert aktivitet på idrettsanlegget reduseres, fordi anlegget vil være mer attraktivt for den organiserte idretten. Samtidig vil gjennomføring av planforslaget sikre en bedre utnyttelse av friområdene.

Barn og unges interesser for organisert aktivitet, idrett, blir godt ivaretatt ved et oppgradert idrettsanlegg. I praksis betyr det at flere idrettslag kan ha Havstad idrettsanlegg som sin hjemmearena. På lik linje med allmenne friluftsinnteresser, vil barn og unges mulighet for fri aktivitet i området bli redusert når aktivitetsarealet blir mindre og ved at det tilrettelegges for økt organisert aktivitet på idrettsanlegget.

Boligutbyggingen muliggjør en økning av andel boliger tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede og det blir en andel små boliger som kan bli attraktive for nyetablerere.

Planforslagene har ingen konsekvenser for kjente kulturminner. Den foreslåtte turvegen kan ses på som en erstatning for den forvunne gamle ferdselsvegen som gikk gjennom området.

RÅDMANNENS VURDERING

Omdisponering av leke- og aktivitetsareal til bolig.

Rådmannen mener at arealet som omdisponeres har stor verdi og har ut fra dette holdt arealet ubebygd i kommuneplanens arealdel. Ut fra en samlet vurdering foreslås imidlertid omdisponering av leke- og aktivitetsareal til utbyggingsformål. Som kompensasjon for dette forutsettes følgende:

1. reduksjon av vegareal
2. tilrettelagt småbarnslekeplass i barnehagen, som vil bli tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid
3. oppgradering av hele friområdet.

I tillegg til dette vil også Havsteingårdene over tid tilrettelegges bedre for allmennhetens friluftsliv med flere

Trondheim kommune

ferdselsmuligheter og arealer for lek og aktivitet jf. igangsatte reguleringsprosesser.

Rådmannen mener at foreslått nedlegging av Gjørtlervegens atkomst fra Havstadvegen og innsnevring av Byåsvegen gir den største gevinsten, fordi det muliggjør en ny organisering av friområdet. Det er positivt at motorisert trafikk ryddes ut av friområdet og at dagens konflikt mellom idrettens banebehov og allmennhetens behov for turveg/skiløype bortfaller.

Småbarnslekeklassen på barnehagens uteareal vil i praksis kun være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, men den vurderes likevel som en brukbar kompensasjon for at barnehagen legger beslag på eksisterende aktivitetsareal.

Både idrettens og allmennhetens interesser er tjent med oppgradering av friområdene. Allmennheten får en definert turveg og idretten kan intensivere bruken av området. Det betraktes som svært positivt at en rask gjennomføring av friområdeoppgradering kan forventes.

En forutsetning for at rådmannen anbefaler endret arealbruk i forhold til overordnede planer er at friområdene skal oppgraderes samtidig med foreslått utbygging. Hvis utbygging på aktivitetsarealet ikke tillates kan en tilsvarende oppgraderingen av friområdene gjennomføres på lengre sikt og med større andel offentlige investeringsmidler. Rådmannen prioriterer i denne saken å sikre rask oppgradering av friområdene i stedet for å opprettholde aktivitetsområdets størrelse.

Etter en helhetlig vurdering, der verdien av arealet som aktivitetsområde veies opp i mot de samfunnsnyttige fordelene en oppnår ved utbygging av boliger og barnehage og tiltaksenhet for barne- og familietjenester og rask oppgradering av friområdene, vil rådmannen tilrå at foreslått omdisponering gjennomføres.

Landskap og biologisk mangfold

Bredden på det grønne åpne draget vil reduseres noe ved foreslått utbygging. Visuelt og bruksmessig er dette uheldig. Rådmannen mener imidlertid at plasseringen av bebyggelsen i B1 og det offentlige byggeområdet, med to kortsider og en tilbaketrukket langside mot grøntdraget, bidrar til å opprettholde den visuelle opplevelsen av et raust grønt drag. Dette styrkes ved krav om at eksisterende vegetasjon tas vare på og krav om etablering av vegetasjon i et belte langs foreslått turveg. Vegetasjonsbeltet vil også gi en gunstig effekt når det gjelder klimaet på byggeområdene gjennom demping av nordavind.

Det er positivt at Byåsvegen reduseres som visuell og fysisk barriere i det gjennomgående grøntdraget.

Veger og trafikksystem

Kapasiteten i Byåsvegen er tilstrekkelig med to felt, selv om dagens trafikkmengder skulle fordobles. Utforming med to felt vil sannsynligvis føre til et lavere fartsnivå som er mere i tråd med dagens tillatte hastighet på 50 km/t. At kryssene i hver ende av strekningen utformes med rundkjøringer er mer gunstig i forhold til trafikksikkerheten enn dagens kryssutforming. Viser for øvrig til uttrykt vedlegg 7.

Når byen skal fortettes er det riktig å omdisponere trafikkareal som ressursmessig kan benyttes på en bedre måte, som i dette tilfelle til utbygging av boliger og grøntdrag. Det betraktes som en stor fordel at forslaget legger opp til å rydde motorisert trafikk ut av planområdet.

Endringene utløser krav om tiltak mot trafikkstøy for eksisterende bebyggelse i Byåsvegen 170, Gjørtlerveggen 2, Stabells veg 1 og 2. Dette vil bedre situasjonen for disse eiendommene.

Trondheim kommune

Barnehagen og tiltaksenhet for barne- og familietjenesten

Barnehagetomten vurderes egnet til formålet fordi den har:

- umiddelbar nærhet til friområder, Marka og Havsteingårdene
- nærhet til Byåsvegen og god kollektivdekning
- akseptable lys-/solforhold så langt de er dokumentert

Plassering av tiltaksenhet for barne- og familietjenesten på det offentlige byggeområdet medfører negative konsekvenser i form av økt trafikk i Gjørtlervegen. I og med at dette gjelder besøkparkering innenfor en definert åpningstid på dagtid, mener rådmannen at det er akseptabelt.

Det er forutsatt at ansatteparkering blir løst på idrettsanlegget parkering. På ettermiddagstid kan det medføre konflikt i forhold til parkeringsbehov i tilknytning til aktiviteter ved idrettsanlegget. Rådmannen mener imidlertid at dette må kunne løses innenfor et avtalt sambruk av parkeringsplassen. I og med at parkeringsplassen ved idrettsanlegget ikke ligger like ved barnehage/tiltaksenhet for barne- og familietjeneste er det en fare for at den foreslåtte løsningen vil medføre parkering i vegsystemet, særlig på vinterstid. Rådmannen forutsetter at dette vil kunne styres gjennom skilting og avtaler og mener derfor at løsningen er gjennomførbar. Det vurderes som positivt at planen legger til rette for sambruk når det gjelder parkering. Dette gjelder også sambruken av den offentlige parkeringen i Gjørtlervegen.

Besøkstrafikken til tiltaksenheten vil i hovedsak foregå til en tid på døgnet der det er liten annen trafikk i Gjørtlervegen og rådmannen mener derfor at tiltaket rent trafikkmessig er akseptabelt.

Av praktiske og økonomiske årsaker er det valgt å legge hele den offentlige virksomheten i en bygningskropp. Dette er også positivt fordi størrelsen på barnehagens uteareal opprettholdes. De negative konsekvensene for uteoppholdsarealet på B1 er redusert tilstrekkelig ved at avstanden til eiendomsgrensa er økt og det er lagt inn krav om flatt tak og lavere gesimshøyde enn i forslaget som var ute på høring i høst.

Boliger

Ut i fra boligsammensetningen i tilgrensende områder, er det ønskelig å øke antall og boliger tilrettelagte for bevegelses- og orienteringshemmede. Plasseringen inntil friområdet gir god bokvalitet, og for sistnevnte gruppe er det også et poeng at de nye boligtilbudene plasseres nærmest mulig fasilitetene på Havstein bo- og servicesenter. Dette er ivare tatt i planens bestemmelser ved krav om at utearealet og at en viss andel av boenhetene skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.

Dagens beboere Gjørtlervegen vil få fordeler og ulemper med foreslått utbygging. Boligblokkene slik de er foreslått, vil redusere og for noen fjerne utsynet mot nord. På den andre side vil noen av boligene få skjerming mot trafikkstøy og evt. støy fra aktivitet i friområdene. Etableringen av barnehage, tiltaksenhet for barne- og familietjenesten og nye boliger vil øke trafikken i Gjørtlervegen betraktelig, men belastningen vil ikke bli større enn i mange andre tilsvarende situasjoner i byen.

Noen av dagens beboere i Munkvollvegen berøres ved delvis tapt utsikt og endrede lysforhold grunnet foreslått utbygging av B3. Sett opp mot at en får tjue to nye boliger mener rådmannen at det er en konsekvens som må aksepteres i en by som skal fortettes.

Planforslagets B1 viser en relativ tung utnyttelse av arealet. Rådmannen mener dette er i tråd med fortettingsstrategien som er valgt for byen, og vil peke på at boligfeltets plassering nær hovedtrafikkåre, friområde og Havstein bo- og servicesenter tilsier en høy TU. At aktivitetsareal tas i bruk til bebyggelse

Trondheim kommune

fordrer også en høy utnyttelse av arealet. Både B1 og B3 har gode hovedgrep med felles utarealer skjermet mot støy og hovedvekten av parkeringsbehovet dekt under terreng.

Idrettsanlegg og omgivelsene

Oppgradering av idrettsanlegget vil skape økt støy fra aktivitet og biltrafikk for boligområdene rundt. Erfaringsmessig har en kunstgressbane stor bruksfrekvens fra tidlig morgen til sent på kveld, både på hverdager og i helgene. Astor fotballklubb ønsker å etablere varme i grunnen, noe som vil bety at den intensive aktiviteten også vil omfatte vinterhalvåret. Blant annet av den grunn vurderer rådmannen at helårs fotballarena ikke er ønskelig.

Lysanlegg tilknyttet baneanlegget kan gi negative konsekvenser i form av uønsket lys for omgivelsene. Problemstillinger angående lyd og lys må tillegges vekt i byggesaken for idrettsanlegget. Det er bl.a. høyst aktuelt å kreve støyfaglig dokumentasjon for å komme fram til avbøtende tiltak som kan motvirke uheldige konsekvenser. Tiltak kan være terrengforming og vegetasjonsbruk.

Rådmannen mener det er vesentlig at samfunnet har plass hvor barn og unge kan leke og trives og er derfor positiv overfor foreslåtte tiltak som kan øke fysisk aktivitet blant barn og unge. Sett i forhold til økt kapasitet for idrettsaktivitet og økt tilrettelegging for friluftslivet i bydelen betraktes foreslåtte endringer av friområdene som overveiende positiv.

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Hovedløsningen i foreliggende plan tilfredsstillende kommunens ønsker når det gjelder vegsystem, barnehage, friområder og boliger. Aktivitetsarealet som omdisponeres har stor verdi i dag, men ved foreslått omdisponering til utbyggingsformål kan det oppnås stor samfunnsmessig gevinst i form av barnehage, tiltaksenhet for barne- og boliger tilrettelagt for grupper med spesielle behov. Sammen med tilgangen til barnehagens lekeareal og rask oppgradering av friområdene, er dette etter rådmannens skjønn, en tilstrekkelig kompensasjon for aktivitetsarealet som anbefales omdisponert til bolig. I all hovedsak må endringene betraktes å være positiv fortetting av eksisterende bystruktur i samsvar med kommunens overordnede intensjoner. Rådmannen mener også at ulempene ved planforslaget oppveies av økt kvalitet på friområdene og et mer tilpasset veganlegg. Planen vurderes derfor som et godt grunnlag for gjennomføring.

Trondheim kommune

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Byåsvegen fra Havstadvegen til Munkvollvegen 76, med tilliggende områder, og Gjørtlervegen godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 20.12.2004.

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringsplankart , sist endret 15.11.04.

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 10.12.04.

- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart, målestokk 1:20 000
- Orienteringsvedlegg 2: Dagens situasjon, ortofoto
- Orienteringsvedlegg 3: Havstein planprogram
- Orienteringsvedlegg 4: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner
- Orienteringsvedlegg 5,1-3: Perspektivskisser – volumer, B1 og offentlig bebyggelse
- Orienteringsvedlegg 6.1: Snittlinje - terrengprofiler
- Orienteringsvedlegg 6.2: Snittskisse, volumer i landskap, B1 og offentlig bebyggelse
- Orienteringsvedlegg 7.1: Plan, mål 1/500
 - 7.2: Snitt skisse 1 og 2, mål 1/500
 - 7.3: Snitt skisse 3 og 4, mål 1/500
 - 7.4: Perspektivskisse sett fra nordøst
 - 7.5: Perspektivskisse sett fra øst
 - 7.6: Perspektivskisse sett nordfra

- Utrykt vedlegg 1: Forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling, datert 21.01.2004
- Utrykt vedlegg 2: BR-sak 0067/04, Saksprotokoll fra førstegangsbehandling
- Utrykt vedlegg 3.1-14: Merknader til planforslaget som lå ute til høring april-mai 2004
- Utrykt vedlegg 4.1-3: Merknader til endret planforslag sendt på begrenset høring november 2004
- Utrykt vedlegg 5.1: Støyrapport, Multiconsult, datert januar 2004
- Utrykt vedlegg 5.2: Støyrapport, Interconsult, datert 06.12.2004
- Utrykt vedlegg 5.3: Støyrapport, Multiconsult, datert 09.12.2004

Trondheim kommune

Utrykt vedlegg 6: Sol-/skyggediagram for planområdet

Utrykt vedlegg 7: Notat om utforming av Byåsvegen, plan- og bygningsenheten, 26.06.2003