

Saksframlegg

**DETALJREGULERING AV ENGSTRØMBAKKEN 16, DEL AV HUMLEHAUGEN,
GNR 25, BNR 2 OG 155**

GJENOPPTAK AV REGULERINGSFORSLAG

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 10/40893-7 (156727/11)

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Engstrømbakken 16, del av Humlehaugen, gnr. 25 og bnr. 2 og 155 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Engstrømbakken 16, del av Humlehaugen gnr./bnr. 25/2 og 25/155, datert 14.2.2011, sist endret 14.2.2011 og i bestemmelser sist endret 14.2.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Planen gjelder riving av eksisterende bebyggelse bestående av en 2 etasjes trevilla fra begynnelsen av 1900-tallet og et uthus og oppføring av 6 eneboliger og etablering av felles lekeområde og spesialområde friluftsområde.

Reguleringsplan for Engstrømbakken 16 var første gang til behandling i 2008/2009. Planen ble behandlet i bystyret den 28.5.2009, sak 59/09, med følgende vedtak:

”Reguleringsplanen avvises. Det vises til utfordrende og til dels farlige veiløsninger i område”.

I mars 2010 godkjente bygningsrådet rammetillatelse til tiltak for riving av eksisterende bolig og oppføring av to frittliggende eneboliger på eiendommen Engstrømbakken 13, med adkomst fra Engstrømbakken.

På bakgrunn av dette vedtaket ønsket forslagsstiller for Engstrømbakken 16 å prøve saken på nytt, og sendte forespørsel om igangsetting av regulering til bygningsrådet. Bygningsrådet vedtok å gi sin tilslutning til det i møte 1.2.2011.

Merknader fra naboer tar i hovedsak opp de trafikksikkerhetsmessige forholdene. Det hevdes at 6 nye boliger vil medføre en uakseptabel merbelastning på det eksisterende vegnettet enten adkomsten er via Engstrømbakken eller Humlehaugveien.

Rådmannen anbefaler at reguleringsforslaget med adkomst fra nord via Engstrømbakken vedtas.

Trondheim har som målsetting å bygge innover gjennom fortetting og utnytte så mye som mulig av tilgjengelige og formålstjenlige boligareal. Veiadkomstsystemet er ikke optimalt og bredde og stigningsforhold skulle vært gunstigere, men det betjener allerede i dag et tyvetalls boliger. Rådmannen mener en økning på seks boliger ikke vil endre og forverre forholdene så mye at utbygging bør nektes. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til område for framtidig tettstedsbebyggelse.

Eiendommene Engstrømbakken 13 og 16 mht. adkomst er praktisk talt identiske. Å nekte utbygging på den ene og tillate på den andre kan oppfattes som forskjellsbehandling.

Valg av adkomst fra Engstrømbakken framfor fra Humlehaugveien begrunnes med at samlet er ulempene størst med adkomst fra Humlehaugveien.

Bakgrunn

Nytt komplett planforslag er innsendt 8.3.2011. Behandlingstid har gått ut over 12 uker. Forsinkelsen er avklart med forslagstiller og tiltakshaver.

Planforslaget er utarbeidet av Solem:arkitektur som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Tore Bjørnstad. Planområdet omfatter disse eiendommene: gnr/bnr 25/2-155 – eier Tore Bjørnstad. Området er uregulert. Planområdet grenser inn til reguleringsplan r1142 vedtatt 22.5.2003. Noe av adkomstveien til planområdet ligger inn på r1142.

Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på saksbeskrivelsen av planforslaget slik den var ved forrige behandling. Det er gjort endringer der nye momenter er kommet inn. Endringene er i tråd med forslagstillers ønsker. Alle saksdokumentene til forrige gangs behandling finnes i ESA med saksnr. 06/29279 .

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse. Følgende tema er risikovurdert: Trafikkulykke, Kommunalt ledningsnett, trafikk i forbindelse med utbygging, utbedring av eksisterende veg, Engstrømbakken. Konklusjonene av analysene er gjengitt under avsnittet om virkninger av planen lenger bak i saksfremlegget.

Planområdet, eksisterende forhold

Deler av omsøkt område er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende tettbebyggelse, mens områdene som i planforslaget er satt av til lekeområde og friluftsområde samt 40 m² av snuhammeren, er vist som eksisterende LNF-område.

Atkomstvei Engstrømbakken er regulert til offentlig trafikkområde kjøreveg i reguleringsplan r1 142 Humlehaugen, vedtatt 22.5.3003. Området er ellers uregulert.

Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 8-9 km øst for Trondheim sentrum, på nedre Ranheim. Området er del av et bevokst høydedrag sør for tidligere Ranheim skole.

Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Området omfatter i dag to eiendommer. Den ene parsellen omfatter gnr. 25/2 og er ubebygd og omfatter veggrunn, Engstrømbakken, ned til Ranheimsvegen. Den andre parsellen utgjør gnr. 25/ 155 og er bebygd med to bygninger. Bygningen er i den senere tid registrert som bebyggelse av antikvarisk verdi.

Eksisterende bygninger på Humlehaugen 16 er typisk for den villabebyggelsen som årene før og like etter forrige århundreskifte ble bygget i det som den gang var landlige omgivelser. Hovedhuset har beholdt noe av sin opprinnelige karakter, men er ellers preget av tilbygg og ombygginger. Dette gjelder både fasade og interiør. Uthuset har sin opprinnelige karakter i behold.

Disse bygningene forutsettes fjernet i planforslaget.

Omkringliggende bebyggelse

Omkringliggende områder består delvis av eldre bebyggelse med eneboliger, mens bebyggelsen i vest og sørvest er av nyere dato, regulert i 2003, og består av eneboliger med mer moderne uttrykk.

Trafikkforhold/ trafiksikkerhet

Eiendommen har atkomst fra Engstrømbakken, som er en privat vei og tilhører den omsøkte eiendommen. Veien er regulert til offentlig trafikkområde med bredde 5 meter, inkludert skulder. Dagens kjørebredde er 4 til 4,5 meter. Veien fra Ranheimsveien til Ranheimsliveien er samlet sett nokså bratt med den bratteste delen av den i stigningen opp mot Ranheimsliveien. Fra Krysset ved Ranheimsliveien og fram til planområdet er Engstrømbakken en del slakkere. Hele veistrekningen er asfaltert fra Ranheimsveien fram til den omsøkte eiendommen.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Trondheim kommune

Naturforhold

Planområdet består av et høydedrag bevokst med en blanding av barskog og løvskog inne i mellom dyrka mark og småhusbebyggelse. Området er et viktig landskapsrom som ligger på en godt synlig

høyde. Området som er satt av til spesialområde friluftsområde er registrert med viktig naturverdi. Dette innebærer biologisk mangfold som ikke er sjelden eller verdifull, men som er viktig i den totale grønstrukturen.

Det er ikke registrert rødlistearter i området.

Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart viser grunnlendt mark med berg i dagen. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. På jordbruksarealet sørøst for planområdet er det registrert kvikkleire med middels faregrad.

Fjernvarme

Planområdet ligger ca. 175 meter øst for grensen til konsesjonsområde for fjernvarme.

Barn og unge

Selve høydedraget på Humlehaugen er mye brukt som uteområde av barn og unge fra hele området.

Planprosess

Hele planprosessen begynte med oppstartsmøte den 22.8.2006. Igangsatt reguleringsplanarbeid ble kunngjort den 17.9.2007 i Adresseavisen. I sluttbehandling av den første delen av planprosessen, ble planforslaget behandlet i bystyret den 28.5.2009, sak 59/09, med følgende vedtak:

”Reguleringsplanen avvises. Det vises til utfordrende og til dels farlige veiløsninger i område”.

I mars 2010 godkjente bygningsrådet rammetillatelse til tiltak for riving av eksisterende bolig og oppføring av to frittliggende eneboliger på eiendommen Engstrømbakken 13, med adkomst fra Engstrømbakken.

På bakgrunn av dette vedtaket ønsket forslagsstiller for Engstrømbakken 16 å prøve saken på nytt, og sendte forespørsel om igangsetting av regulering til bygningsrådet. Bygningsrådet vedtok å gi sin tilslutning til det i møte 1.2.2011.

Innspill til planforslaget

Tidligere planforslag var til offentlig ettersyn i perioden 25.08.08 til 29.09.08. Det kom inn 12 merknader og flere var til dels omfattende.

I tillegg til utfordringer knyttet til atkomstforhold og trafiksikkerhet, omhandlet innspillene plassering og utforming av bebyggelsen både med tanke på Humlehaugens bruk av barn og unge, behovet for grøntareal, gesims- og mønehøyder, solforhold for naboer og utnyttelsen av tomta generelt.

Merknadene med kommentarer kan sees i den forrige saken i ESA (06/29279).

Spørsmålet om trafiksikkerhet er sentralt og behandles til slutt i saksframlegget under rådmannens vurdering av konsekvenser av planforslaget.

Etter utsendelse av varselbrev om regulering 14.2.2011, er det kommet inn følgende merknader.

Trondheim kommune

Elin og Lars Lønvik, Ranheimslivegen 25, 3.3.2011

- Tilbakeviser påstand om forskjellsbehandling ift. Engstrømbakken 13.
- Viser til rapport fra Rambøll Norge AS som viser at Engstrømbakken har et stigningsforhold som er svært krevende for å få gode løsninger for blandet trafikk. Er overrasket over at det foreslås å benytte Engstrømbakken som adkomst. Viser til dagens vegnett som i stor grad benyttes til skoleveg.
- Behov for grønne områder.

Humlehaugen velforening, v/ Frode Helmersen, 1.3.2011

- Mener rapporten fra Rambøll Norge AS gir et feil bilde av adkomsten langs Humlehaugvegen. Nødvendig utbedringer er svært vanskelig pga. ulemper på tilliggende eiendommer.
- Viser til antall skolebarn som benytter Engstrømbakken og Ranheimslivegen som skoleveg.

Elling Baldhald og Hege M. Forfot, Humlehaugvegen 28, 3.3.2011

- De trafikale problemer som var bakgrunn for forrige avslag, er de samme i dag. Antallet barn har økt siden forrige behandling.
- Er kategorisk avvisende til at Humlehaugvegen er noe alternativ som adkomstveg. Viser her til dagens standard og hensynet til barna som bor i nyfeltet.
- Hvis planen, mot formodning blir godkjent, anføres følgende:
 - må ikke åpne for større boliger i forhold til tomteareal. Det vises til plan for gjeldende felt.
 - antall boenheter må reduseres, og at det ikke gis tillatelse til utleieenheter.
 - utbygger må sørge for beplantning av trær mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse.

Marthe Kjeldstad og Erik Haugen, Engstrømbakken 10, 3.3.2011

- Kan ikke benytte godkjenning av ny bebyggelse på Engstrømbakken 13 som argument. Det vises til dagens standard på veien som hindrer god fremkommelighet vinters tid.

Kjetil Smistad, Engstrømbakken 7b, 4.3.2011

- Kan ikke se at det er kommet nye momenter som kan underbygge bruken av Engstrømbakken som adkomst til 6 boliger.
- Gamle Ranheim skole gjenåpnes 2015, som har en beliggenhet nederst i Engstrømbakken.
- Viser til dagens bruk av Engstrømbakken og Ranheimslivegen som skoleveg.

Lill Jacobsen og Knut-Even Bergstad, Ranheimslivegen 27b, 1.3.2011

- Kan ikke skjønne at saken kan gjenopptas med adkomst fra Engstrømbakken. Det vises til forrige behandling og befaringer.
- Vegforholdene er ikke endret, men heller forverret, spesielt for skolebarna.
- Bygging av 6 boligenheter vil være svært sjenerende så nært opp til opprinnelig bebyggelse, bl.a. tap av sol og forringet livskvalitet.

Kommentar

Kommuneplanens arealdel er styrende for kommunens arealpolitikk, og den skal være forutsigbar for de som bor innenfor et område. Samtidig skal planen gi klare føringer for andre som ønsker en utvikling i tråd med planen.

Da beboere etablerte seg i "nyfeltet" (etter 2002), var Engstrømbakken 16 avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel i 2007 ble det foretatt en reduksjon

Trondheim kommune

av utbyggingsarealet for Engstrømbakken 16 til fordel for mer grønt. Kommuneplanens

Trondheim kommune

arealdel gir bl.a. krav om tetthet i nye områder. Beboere i området måtte forvente en utbygging av Engstrømbakken 16 i tråd med kommuneplanens forutsetninger, bl.a. 3-5 boenheter pr. daa.

Eier av Engstrømbakken 16 aksepterer at halvparten av eiendommen avsettes til grønne områder som kommer strøket til gode.

Det har tidligere kun vært en enbolig på tomten. Om det har vært noen andre boforhold der som for eksempel hybel, er ukjent og vedkommer ikke saken.

Rådmannen mener Engstrømbakken har kapasitet til å tåle en utbygging av ytterligere 6 boliger. Det vises her til dimensjoneringsgrunnlaget for adkomstveg A1 (Håndbok 017). Imidlertid har Engstrømbakken en teknisk standard (stigning) som avviker fra normen. Med henvisning til håndbok 017 ” ..forutsettes at utforming av gater innebærer prioriteringer og kompromisser mellom ulike hensyn og brukere. I praksis er det sjelden plass til ideelle løsninger der alle trafikantgrupper og gatas øvrige funksjoner får den plass som hadde vært ønskelig.

For å bøte på avvikene, stiller rådmannen krav om utbedring av Engstrømbakken (jmfr. bestemmelsene).

Vedr. trafiksikkerhet henvises det til grundig behandling til slutt i saksfremlegget.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til byggeområde for boliger, felles lekeområde og grøntanlegg, offentlig trafikkområde, felles avkjørsel og spesialområde for friluftsområde. Det skal tilrettelegges for seks nye boligtomter. Totalt avsettes 3,26 daa til boligformål.

Planlagt bebyggelse

Planlagt utbygging vil omfatte frittliggende småhusbebyggelse med forslag til tomtestørrelser fra 470m² til 620 m². Total BYA er 30 %. Foreslåtte tomtestørrelser ligger på samme nivå som tilstøtende tomter som ble klargjort i reguleringsplan for Humlehaugen i 2003 (r1142).

Maks mønehøyde og maks gesimshøyde er påført plankartet. Boligene skal ha best mulig tilpassing til terrenget. Takvinkelen skal ikke overstige 38° og bebyggelsen skal oppføres med saltak eller pulttak. Valg av materialbruk og farger skal harmonere med omkringliggende terreng og vegetasjon i den hensikt å dempe uheldige fjernvirkninger. Svært lyse eller sterke farger er ikke tillatt.

Uterom

Det avsettes 1,11 daa til felles lek. Sørøst for eksisterende bebyggelse stiger terrenget mot en bevokst kulle. Skrenten er grensa mellom friluftsområdet og byggeområdet, noe som virker naturlig bl.a. ut i fra ønsket om å avsette kollen som friluftsområde og hindre uheldige silhuettvirkninger.

Tilgjengeligheten til lekeområdene skjer direkte fra eiendommene. Generelt skal det avsettes gode arealer for lek- og opphold. Lekeområdet er bevokst, noe som gir variasjoner i leketilbudet, bl.a. klatring i trær. Ved opparbeidelse av felles lek- og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse skal det legges vekt på universell utforming.

Spesialområde friluftsområde

4,56 daa avsettes til spesialområde: friluftsområde. Området skal ikke opparbeides mer enn for

Trondheim kommune

tilrettelegging for enkelt friluftsliv. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at fjerning av trær og skjøtsel av området skal skje i henhold til plan godkjent av kommunen.

Parkering

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per boenhet i henhold til kommunens parkeringskrav til ytre sone. Det skal anlegges en plass i garasje på hver eiendom. I tillegg er det avsatt 3 parkeringsplasser til gjesteparkering, som er felles for samtlige, ved inngang til området.

Atkomstforhold

Atkomst skjer fra Engstrømbakken, regulert fV. Avkjørselen reguleres med total bredde på 5 meter og avsluttes med snuplass, dimensjonert for servicetrafikk. Engstrømbakken er regulert til offentlig kjøreveg. I bestemmelsene er det rekkefølgekrav at den skal opparbeides iht. standarden satt i reguleringsplan r1142 vedtatt av bystyret 22.5.2003.

Atkomsten til friluftsområdet er regulert til offentlig vei. Det er avsatt plass til snuhammer i enden av privat veg. Den er tilpasset lastebil, dvs. 12 meter fra senterlinje.

Skoleveg

Engstrømbakken benyttes i dag som skoleveg til Ranheim skole av barn i området. Denne vegen blir også benyttet etter at det er bygget ny skole på Ranheim, alternativt benyttes også Ranheimslivegen. Langs Ranheimsvegen er det opparbeidet gang- og sykkelveg til det øvrige tjenestetilbudet, bl.a. idrettsanlegg, for barn og unge på Ranheim.

Kollektivtilbud

Kollektivdekningen i området er relativt god. AtB's buss nr. 6 kjører strekningen Romolslia-Sentrum-Væretrøa. Nærmeste holdeplass på denne strekningen er ved tidligere Ranheim skole som ligger ca. 100 meter nord for planområdet. Det er avganger tre til fire ganger i rushtrafikk og to ganger i timen utenom rushtida. Buss nr. 7 kjører Vikåsen/ Reppe-Sentrum- Flatåsen. Her er det avganger to ganger i rushtida og en gang i timen fra kl 18.00.

Støy og miljøforhold

Det eksisterer ikke støykilder i nærheten av området. E6 øst ligger ca. 340 meter sørvest for planområdet. Det er på bakgrunn av dette ikke utarbeidet en støyrapport. Det foreligger ingen kjente forhold som kan være uheldig med tanke på forurensning.

Avfall

Det skal tilrettelegges for individuell avfallshenting på egen tomt.

VA-plan

Tilkoblinger for vann- og avløp skjer via eksisterende VA-nett.

Fjernvarme

Utbygger er oppfordret til å tilknytte seg eksisterende fjernvarmeanlegg siden området ligger utenfor konsesjonsområde. Grensen går ca. 175 meter unna.

Skole- og barnehagekapasitet

Nye Ranheim skole i Ranheimsfjæra stod ferdig til skolestart høsten 2010. Ungdomsskole er Markaplassen skole og kapasiteten er tilfredsstillende.

Trondheim kommune

Barn og unges interesser

Humlehaugen benyttes i dag av skolebarn ved Ranheim skole og barnehager i nærheten. Området er godt egnet for rekreasjon og naturlig lek.

Trondheim kommune

Planområdet ligger ca. 7-800 meter fra idrettsområdet på Ranheim/ Ranheimsfjæra. I tillegg ligger planområdet ca. 500 meter unna Hansbakkfjæra som er et område tilrettelagt for sol og bading.

Universell utforming

Området tilrettelegges for frittliggende eneboliger. Tilgjengelighet og valg av løsninger vil avklares i søknad om tiltak av ny bebyggelse. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje etter prinsippene om universell utforming.

Sol og skygge

Vedlagte sol-/skyggestudier av planlagt bebyggelse viser at ved sommersolhverv vil ikke ny bebyggelse kaste skygge på bebyggelsen i nord, mens ved vår- og høstjevndøgn vil den gjøre det i varierende grad, men ikke mer enn at det er akseptabelt.

Rådmannens vurderinger av konsekvenser av planforslaget

Naturforhold

Bebyggelsen plasseres uten å bryte haugens naturgitte kontur. Silhuetter av bygningene sett fra avstand unngås og det vil oppnås mest mulig sammenheng med grøntdraget. Reguleringsbestemmelsene gir føringer for både materialbruk og fargebruk for å sikre at utbyggingen ikke gir uheldige fjern- og nærvirkninger.

Barn og unges interesser

Den ubebygde parsellen, høyledraget øst i planområdet, er blitt benyttet til leke- og turbruk av barn og unge. I planforslaget reguleres hele kollen, dvs. til sammen 4,5 daa til friluftsområde. Dette området kan benyttes av nærmiljøet. I tillegg er det avsatt areal til felles lek for ny bebyggelse.

Dette sørger for gode uteareal for barn. Tunet i den gamle bebyggelsen som rives, skal opparbeides som leke- og møteplass tilrettelagt for ny bebyggelse, mens resten av lekeområdet og friluftsområdet holdes urørt. Totalt avsettes over 5 daa til lek og grønt. LNF-området i kommuneplanens arealdel er uforandret.

Privat tomtegrunn stilles nå til disposisjon for nærmiljøet. Utbyggingen legger ikke beslag på eksisterende bruk av området da utbyggingen begrenser seg til å omkranse haugen og ikke ligger oppå haugen.

Antikvarisk verdi

Nytt planforslag innebærer at eksisterende bebyggelse rives. Det foreligger ikke sterkt nok grunnlag til å kreve regulering til vern av eiendommen. Planforslaget for øvrig legger opp til en moderat utnyttelse, og viderefører småhuskarakteren som finnes i området.

Atkomst og trafikksikkerhet

Atkomstforholdene til planområdet er utfordrende. Det er store høydeforskjeller innenfor delen av Humlehaugen med eldre bebyggelse, og atkomsten opp Engstrømbakken fra Ranheimsvegen til Ranheimslivegen er bratt. Det ble i 2003 vedtatt reguleringsplan for Humlehaugen, sørvestre del, r1142. Der er det regulert inn et ca 15 meter langt friområde, O3, som ligger mellom Humlehaugvegen og Engstrømbakken. En bom hindrer biltrafikk og sikrer passasje kun for lette trafikanter. Humlehaugen og Engstrømbakken er to separate vegsystemer, følgelig brukes de nevnte bilvegene kun til lokaltrafikk.

Engstrømbakken er privat veg og eies av eier av eiendom som skal reguleres. Den er i nevnte reguleringsplan regulert til offentlig veg med bredde 5 m inkludert skulder. ROS-analysen konkluderer med at Engstrømbakken må utbedres iht. gjeldende reguleringsplan med fast dekke på hele strekningen. Dette blir sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Trondheim kommune

Ranheimslivegen fra Ranheimsvegen og østover mot Humlehaugen er regulert til felles avkjørsel i gjeldene reguleringsplan. Vegen eies av kommunen. Det eksisterer et felles privat veilag av brukere av Ranheimslivegen og Engstrømbakken med årlige innbetalinger for vedlikehold av vegen. Det er naturlig at beboerne i de planlagte boligene vil bli med i dette veglaget.

Det er utarbeidet en trafikkutredning som vurderer tre alternativ til adkomstveg. Det er de to overfor nevnte i tillegg til en atkomst fra øst, som tar av fra Ranheimsvegen ved Ranheimslivegen og går opp langs jordet mot østsida av Humlehaugen. Engstrømbakken ble funnet for bratt som adkomstveg iflg vegnormalen, og krysset mellom Engstrømbakken og Ranheimslivegen ble også vurdert som vanskelig pga. stigningsforholdene og dårlig oversikt.

For nærmere redegjørelse av vurderingene, se vedlegg 6 – vurdering av adkomstløsninger. Rapporten tok utgangspunkt i utbygging av 10 nye boliger, mens det nå er snakk om 6 boliger.

Rapporten konkluderer med at isolert sett er atkomst fra Humlehaugen best egnet. Et slikt valg må imidlertid innebære en omregulering av offentlig friområde. Humlehaugvegen 24 og 26 a og b ble bygget under forutsetning av at føringene i reguleringsplan r 1142 var gjeldende. En omgjøring til bilveg vil føre vegen svært nær de berørte boligene og vil oppleves som en lite forutsigbar praksis av kommunen.

Rådmannen har vektlagt flere momenter ved valget av Engstrømbakken som adkomstveg for de seks nye boligene ved Humlehaugen. Som tidligere nevnt er vegen kun en lokalveg uten gjennomgangstrafikk. Dette gir begrenset trafikk til boligene i området. Ettersom Humlehaugen og Engstrømbakken er atskilt av friområdet mellom dem, uten muligheter for motorisert ferdsel mellom vegsystemene, vil trafikken i Engstrømbakken genereres av de som har tilknytning til vegen. I tillegg er begge vegsystemene i dag skiltet som blindveger, og fremmedtrafikk vil i all hovedsak være knyttet til renovasjon, vegvedlikehold, postombringing, besøkende og eventuelt annen "tjenestetrafikk" (varelevering etc.). Valg av adkomst fra Engstrømbakken framfor fra Humlehaugveien begrunnes med at samlet er ulempene størst med adkomst fra Humlehaugveien.

Vegnormalen, Håndbok 017, anbefaler 30 km/t som fartsgrense på denne typen atkomstveger. Videre beskrives ovennevnte atkomstveger ved at avkjørslene fungerer som møteplasser og at vegen har blandet trafikk uten krav til fortau eller separat gang- og sykkelveg.

Det er ikke registrert ulykker med personskade i perioden 1996-2006 i Engstrømbakken, Ranheimslivegen eller Humlehaugen. Ranheim skole har, i forbindelse med utarbeidelse av skolevegsrapport 2007 som vedlegg til Trafikksikkerhetsplan for Trondheim 2008-2011, ikke meldt inn ovennevnte vegområder som problemstrekninger eller problempunkt i forhold til elevenes skoleveg. Dette kan muligens tolkes som at beboerne i området tar hensyn til forholdene.

ROS- analysen sier at det bør settes begrensninger på bruk av vegen i tilknytning til en eventuell utbygging med hensyn til hvor lenge utbyggingen skal pågå og hvilken tid på året den bør gjennomføres. Den sier videre at fordrøying av overvann på eiendommen skal i hovedsak håndteres lokalt på eiendommen, og dimensjoneres slik at avrenningstopp ved utbygging ikke overstiger dagens avrenningstopp fra eiendommen.

Trondheim har som målsetting å bygge innover gjennom fortetting og utnytte så mye som mulig av tilgjengelige og formålstjenlige boligareal. Veiadkomstsystemet er ikke optimalt og bredde og stigningsforhold skulle vært gunstigere, men det betjener allerede i dag et tyvetalls boliger. En økning på seks boliger vil etter rådmannens vurdering ikke endre og forverre trafikkforholdene så mye at utbygging

Trondheim kommune

bør nektes. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til område for framtidig tettstedsbebyggelse.

Engstrømbakken 13 har fått tillatelse til å rive eksisterende bygning, deling av tomt og oppføre to nye boliger. Eiendommene Engstrømbakken 13 og 16 mht. adkomst er praktisk talt identiske. Å nekte utbygging på den ene og tillate på den andre vil kunne oppfattes som forskjellsbehandling.

Planlagt gjennomføring

Byggearbeidene tenkes igangsatt så snart rekkefølgebestemmelsene i reguleringsaken er gjennomført og byggesaken godkjent.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen har en god planfaglig kvalitet og planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 6.9.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1	Reguleringskart, datert 14.2.2011, sist datert 14.2.2011
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser, sist endret 14.2.2011
Vedlegg 3	Oversiktskart 1:5 000
Vedlegg 4	Sol- skyggediagram
Vedlegg 5	Flyfoto og perspektiv
Vedlegg 6	Vurdering av adkomstløsninger, Rambøll AS
Vedlegg 7	ROS- analyse
Vedlegg 8	Reguleringsplan r1142
Vedlegg 9	Foto fra området rundt Engstrømbakken
Vedlegg 10	Merknader
Vedlegg 11	Forespørselsaken med vedtak

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)