

Saksframlegg

Hornebergbekken - gjenåpning av en delstrekning

Arkivsaksnr.: 08/38151

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet ber rådmannen igangsette arbeid med omregulering i tråd med anbefalingene i saken.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Saksutredning:

Bakgrunn

Hornebergbekken er i dag lagt i rør og går fra Fossegrenda til Nidelva. Bekken er omfattet av EUs vannrammedirektiv som en vannressurs innen Vannområde Nidelva i Vannregion Trøndelag. Målet i direktivet er å sikre god miljøkvalitet i vannforekomstene. Åpning av bekken er et tiltak som kan bidra til å nå dette målet.

Det vurderes å åpne bekken i den øvre delen på en strekning parallelt med Hornebergvegen. Her er det nylig vedtatt regulering til næringsformål for den kommunale eiendommen gnr 92 bnr. 11. En avklaring i forhold til eventuell åpning av bekken må foretas før en salgsprosess kan igangsettes. Videre er en avklaring viktig i forhold til planlagte ledningsarbeider i området.



Illustrasjon: Oversiktskart med avmerket område

Gjennom resten av næringsområdet i Fossegrenda er en gjenåpning neppe aktuell. I den nederste delen mot Nidelva, vil det være svært aktuelt å gjenåpne bekken. Dette må avklares i en egen sak. Nedslagsfeltet for Hornebergbekken omfatter blant annet bakkene opp mot Leira kapell. På sikt kan man se for seg tilrettelegging for utbygging her, og i en planmessig sammenheng vil det være naturlig å ta opp problemstillingene med en åpen bekk.

Fakta

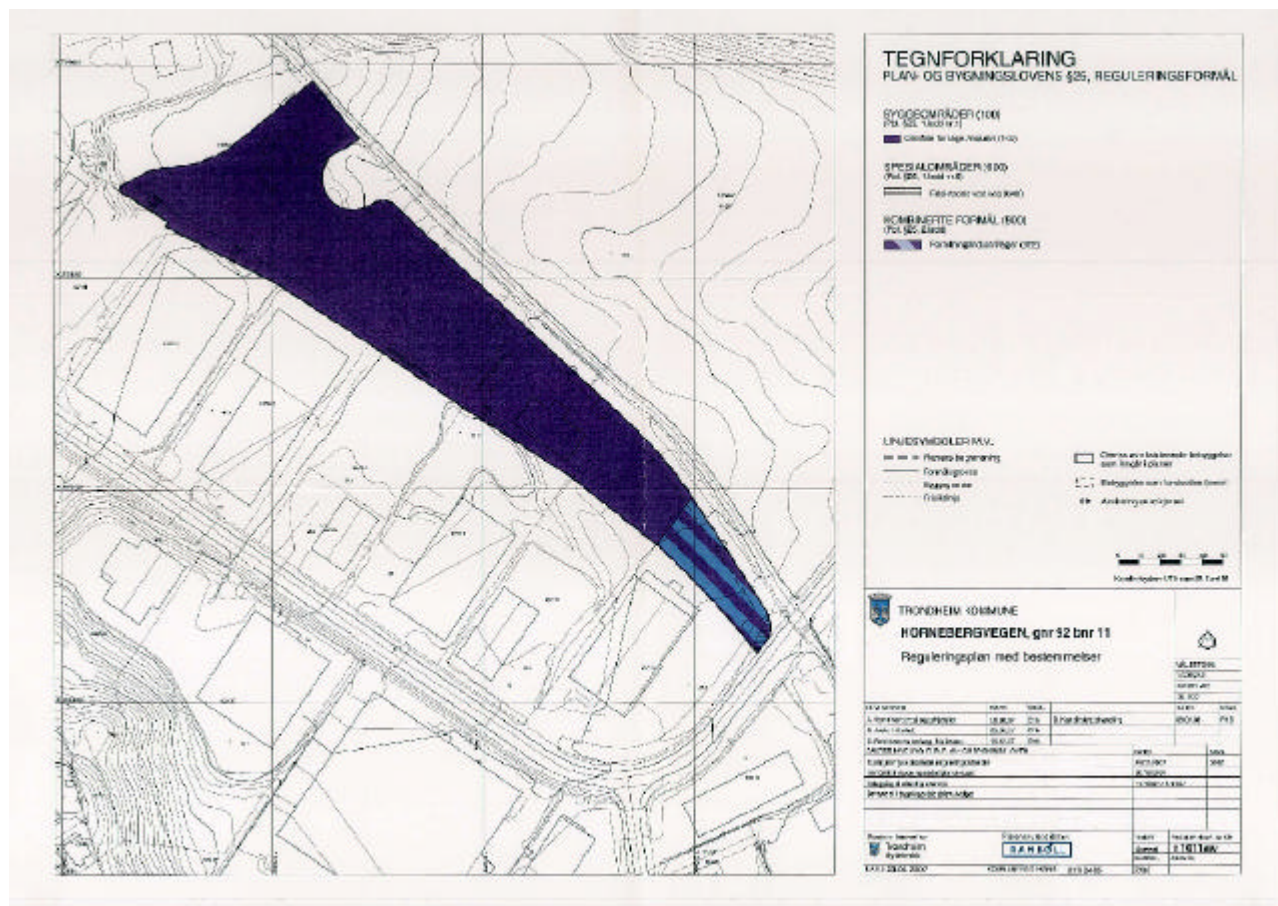
Planhistorikk og -status

I forbindelse med regulering av arealene på begge sider av Hornebergvegen i 2005 var et av målene å

Trondheim kommune

klargjøre areal til næringsformål. Den kommunale eiendommen gnr 92/11 ble foreslått regulert til barnehage og ballplass etc., funksjonelt i sammenheng med boligfelt på arealene i nord (91/25 Foldal). Under bystyrebehandling (sak r0456) 26.02.2006 ble arealet tatt ut for ny vurdering.

Ny plan (r10011aw) ble vedtatt 27.03.08, og gjeldende reguleringsformål er i hovedsak lager/industri. En mindre del er regulert til forretning/industri/lager. I reguleringsplanen er det satt av areal for nødvendige spillvanns- og overvannsledninger for næringsarealet og deler av boligområdet Foldal. Overvann fra Bratsbergvegen er forutsatt tatt inn på Horenbergbekken kulvert. Overvannsledningen vil også løse problemet med oversvømmelse på eiendommen Fossegrenda 40.



Illustrasjon: Reguleringsplan for Hornebergvegen, gnr. 92 bnr 11

Det er stor interesse for kjøp av dette næringsarealet, både fra leietakere som er etablert i området i dag, og fra næringsdrivende i Fossegrenda på tilstøtende næringseiendommer.

Hornebergbekken i dag

Hornebergbekken er gjenlagt hovedsakelig på 1970-tallet, fra utløpet i Nidelva nedenfor Byggteknikk og oppover mot Leira. Gamle kart viser det opprinnelige bekkeløpet. Partier som egner seg for gjenåpning er spesielt fra Nidelva og opp til Fossegrenda (vegen), og partiet mellom Fossegrenda og Hornebergvegen. I sistnevnte område fra Fossegrenda 40 og oppover ligger noe av den opprinnelige bekkedalen delvis intakt. Nedenfor er det, delvis ulovlig og uten kommunal kontroll, foretatt gjenfylling, og bekken er lagt igjen med for liten rørdimensjon.

Vannrammedirektivet – kort redegjørelse

Norge har sluttet seg til EU's vannrammedirektiv (jfr. formannsskapsak 08/6009 29.7.2008). Regionale vannforvaltningsplaner blir styrende for hvilke tiltak som skal gjøres for å nå miljømålene i vannrammedirektivet. En første regional forvaltningsplan for Trøndelag skal vedtas i Fylkestinget i løpet av

Trondheim kommune

2009. Denne berører en stor del av Trondheim kommune, bla. alle sidebekker til Nidelva. Intensjonen er at alle vannforekomster skal oppnå tilfredsstillende miljømål innen 2015. For Trondheim kommune som vannforvalter og påvirker betyr dette at kommunen må vurdere muligheter for tiltak i den enkelte vannforekomst for å oppnå god miljøtilstand. Behovet for tiltak skal baseres på en kost-nytte vurdering.

Hornebergbekken er definert som en vannforekomst der en slik tiltaksanalyse er påkrevet. I dag har bekken en svært dårlig måloppnåelse i forhold til vanndirektivets målsetting om godt økologisk potensiale. Forslag til måloppnåelse vil være å åpne deler av bekken og redusere forurensningsbidraget til Nidelva.

Fossegrenda 40

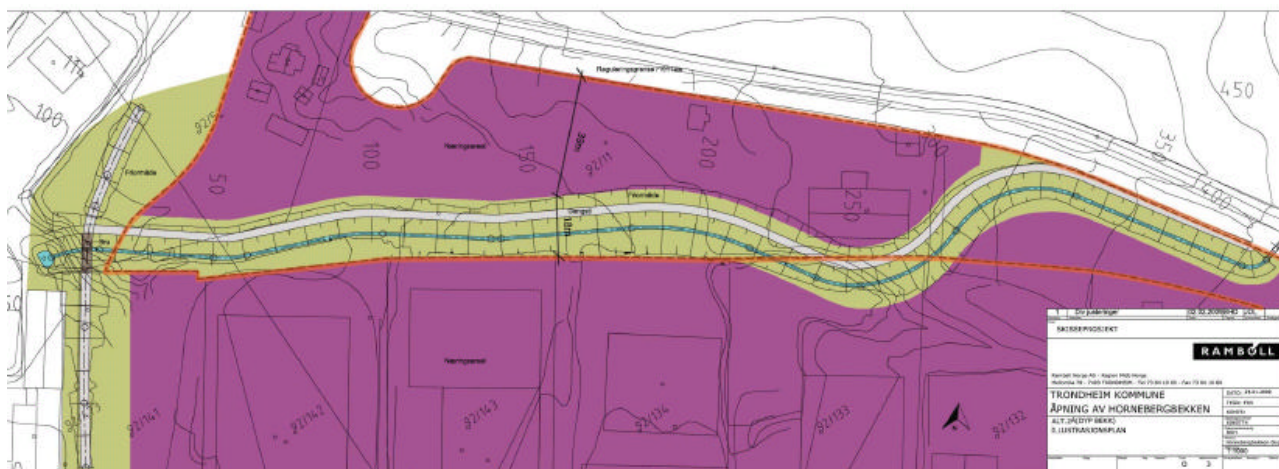
I Fossegrenda 40 har en engrosbedrift tilhold. Bedriften har lager i sokkelen. Her er det hyppige tilbakeslag av overvann opp på terrenget og inn i sokkelen til bedriften. Dette skyldes at bekken er lagt igjen med for liten rørdimensjon og gjenfyllingen demmer opp ovenforliggende opprinnelig terreng.

Tiltak og konsekvenser

Utredning fra Rambøll

Rambøll har vært engasjert for å utrede mulighetene for å åpne Hornebergbekken på den aktuelle strekningen. Det er laget et skisseprosjekt som viser at åpning av bekken er fullt gjennomførbart. Det meste av arealet som blir berørt av en åpning ligger på den kommunale eiendommen gnr. 92, bnr. 11. Private eiendommer vil bli berørt på deler av strekningen.

Skisseprosjektet viser bekk med skråninger og tursti. Skråningene er vist med helning 1:2 og 1:3. Turstien er lagt i skråningen på det kommunale arealet. Hensikten med stien er å gjøre strekningen tilgjengelig for allmenheten samtidig som det vil muliggjøre drift i området. Videre vil det bryte opp denne lange skråningen. Det anbefales etablert vegetasjon. I den nedre delen vil bekken krysse regulert friområde og regulert gang/sykkelveg som går fra Hornebergvegen til Fossegrenda. Gang/sykkelvegen vil måtte legges i bru over bekken. Arealet som går med til bekkeåpning med skråninger anbefales regulert til offentlig friområde.



Illustrasjon: Skisseprosjekt som viser Hornebergbekken med sideareal.

Som en del av utredningen er bekkeåpningen og lukket løsning kostnadsberegnet. Kostnadene er sammenliknbare, ca. 7 mill. for begge løsningene. Ved åpning av bekken vil kommunalt eid areal som kan

Trondheim kommune

nyttes til utbygging reduseres fra ca 16 daa til ca 11 daa.

I oppdraget til Rambøll var det forutsatt at arealvurderinger skulle gjøres i forhold til gjeldende regulering, dvs. i forhold til næringsformål. Med en åpen bekk vil områdets karakter og forutsetninger endres. Nedenfor er derfor omregulering til boligformål også tatt med som et alternativ.

Alt. 1, Næringsområde, lukket bekk

Løsningen innebærer at planlagt ledningsanlegg blir gjennomført. Det vil si bl. a. legging av overvannsledninger langs Fossegrenda fra Hornebergvegen til Bratsbergvegen. Denne ledningen, sammen med spillvannsledningen som skal betjene det nye næringsområdet og deler av boligfeltet Foldal på motsatt side av Hornebergvegen, vil krysse næringsområdet og ledes i en trasé langs eiendomsgrensa mot tilstøtende næringseiendommer.

Løsningen gir et utbyggingspotensiale og er i tråd med gjeldende plan. Ved salg kan eksisterende næringseiendommer utvides, eller det kan legges ut selvstendige næringstomter med adkomst fra Hornebergvegen. Det er registrert interesse for begge deler. Gjennomføring kan skje raskt, noe som vurderes som fordelaktig i forhold til tilbakeslagsproblemene registrert for Fossegrenda 40.

Løsningen tilfører ikke området noen nye miljøkvaliteter. Alternativet, som innebærer at dagens tilstand for bekken opprettholdes vurderes ikke å være forenlig med vannrammedirektivets krav til *godt økologisk potensiale*.

Alt.2, Næringsområde, åpen bekk

Åpning av bekken beslaglegger areal regulert til næringsformål. Primært gjelder dette kommunalt eid areal, men også privat areal vil bli berørt. Reduksjonen i utnyttbart næringsareal skjer ved at arealene blir smalere. Løsningen avskjærer muligheten for en utvidelse av eksisterende næringseiendommer i Fossegrenda, med unntak av i fht eiendommene 92/115 og 92/132.

Frrområdet vil bli liggende klemmt inne i et næringsområde uten å representere noen logisk snarvei. Det er dermed tvilsomt at dette vil bli et attraktivt tilbud, og det kan settes et spørsmålstegn ved den samfunnsmessige nytten.

Gjenåpning av bekken vil løse kapasitetsproblemet og problemet med tilbakeslag for Fossegrenda 40.

Det vil måtte gjennomføres en reguleringsendring hvor bekk med skråninger og tursti reguleres til offentlig friområde. Dette vil forsinke både salg av kommunale areal og gjennomføring av tiltak for å løse problemet med tilbakeslag av overvann på eiendommen Fossegrenda 40.

Alternativet vil kunne ivareta henynet til vannrammedirektivets målsetting, men kan komme i konflikt med avrenning av mulig forurensing fra framtidige virksomheter.

Alt. 3, Boligområde, åpen bekk

Løsningen beslaglegger areal på samme måte som alt. 2. Forskjellen består i formålet på det kommunale arealet som i hovedsak vil bli boligformål. Det må vurderes om dette også skal gjelde den delen av eiendommen 92/52 som ikke allerede er regulert til offentlig friområde. Lengst mot sør-øst kan det være aktuelt å opprettholde næringsreguleringen med tanke på tilleggsareal for tilstøtende næringseiendommer da dette arealet vil bli for smalt for selvstendig utbygging.

Trondheim kommune

Reguleringsendring vil være påkrevet. Friområde med bekk og tursti vil bli liggende som en naturlig buffer mellom boligområdet og næringsområdet. Beliggenheten av friområdet inntil et boligfelt vil gi boligene et rekreasjonsareal og innebære en miljøkvalitet for boligene. Hornebergvegen vil framstå som en boliggate, og boligetablering her vil være positivt i forhold til boligfeltet Foldal på den andre siden av Hornebergvegen.

Gjenåpning av bekken vil løse kapasitetsproblemet og problemet med tilbakeslag for Fossegrenda 40.

Reguleringsprosessen vil forsinke gjennomføringen, både salg av kommunale areal og tiltak for å løse problemet med tilbakeslag av overvann på eiendommen Fossegrenda 40.

Alternativet vil kunne ivareta hensynet til vannrammedirektivets målsetting og representerer god samfunnsnytte gjennom kombinasjonen boliger og tursti.

Et fjerde alternativ med lukket bekk og arealet tilrettelagt for boligutbygging kunne tenkes. Men dette er neppe et relevant alternativ så lenge man før vanddirektivet kom har sagt politisk at man ønsket næring i dette området.

Økonomiske konsekvenser

Arealoversikt reguleringsplan for Hornebergvegen, gnr. 92 bnr 11 (r1011aw):

Planområdets størrelse:	18,5	daa
Kommunalt eid areal:	16	daa
Privat eid areal:	2,5	daa
Arealbehov ved åpning av bekk:	5,5	daa

Kostnadsoverslag for anleggsarbeider uansett løsning er estimert til ca kr 7 mill.. I tillegg vil planens rekkefølgebestemmelser uansett utbyggingsformål gi en belastning. Ved omregulering til boligformål vil eventuell erstatning for bygg som måtte rives også gi en belastning.

Tomtepris for boligareal er erfaringsmessig vesentlig høyere enn for næringsareal. Ved åpning av bekken vil inntekspotensialet for næringsareal bli betydelig redusert og vurderes som ikke regningssvarende. Motsatt vil man ha et tilfredsstillende inntekspotensiale ved omregulering til boligformål. Ut fra en økonomisk betraktning vurderes alternativ 2 som uaktuelt.

Informasjonsmøte med næringsdrivende i området

På grunn av registrert interesse for kjøp av næringsareal og oppmerksomheten omkring det kommunale arealet, ble Næringsforeningen og de næringsdrivende i området invitert til et informasjonsmøte 23.04.09. Representanter for fem av næringsvirksomhetene deltok på møtet.

De frammøtte var kritiske til bekkeåpning og omregulering til boligformål. Det ble vist til de forutgående regulerings sakene og behovet for forutsigbarhet, og at Trondheim har mangel på næringsarealer. Videre ble det gitt uttrykk for at man ikke så hensikten med en åpen bekk midt inne i et næringsåområde. Det ble stilt spørsmål om salg av næringsareal her kunne bidra til å finansiere åpning av bekken ned mot Nidelva, noe de frammøtte så som et positivt tiltak.

Konklusjon

Det vurderes som lite aktuelt å gjenåpne bekken og opprettholde regulering til næringsformål.

Trondheim kommune

Inntekspotensialet er lavt, og det er usikkert om kostnader som påhviler arealet gjennom rekkefølgekrav kan dekkes av salgsinntektene. Den samfunnsmessige nytten ved åpen bekk i et næringsområde vurderes også som liten. Dersom dette arealet i Fossegrenda skal benyttes til næringsformål, bør opprinnelige planer følges og Hornebergbekken legges i ny kulvert. Dette vurderes ikke å være forenlig med vanndirektivets krav til *godt økologisk potensiale*.

Vannrammedirektivets målsetting og samfunnsnyttens må ligge til grunn for vurdering om deler av Hornebergbekken skal åpnes. Alt.3 med gjenåpning og omregulering til boligformål vurderes å være den klart beste løsningen.

Rådmannen anbefaler at det igangsettes et arbeid med omregulering i tråd med anbefalingene i saken.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 05.06.09

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Bjørn Ekle
stabssjef

Vedlegg: Utrykt vedlegg, Åpning av Hornebrgbekken, Skisseprosjekt, datert 02.02.09