

Saksframlegg

BERGSTUA GNR 27 BNR 2

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 00/12036

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Bergstua gnr. 27/2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket HARTMANN Arkitektur og prosjektledelse, datert 26.05.05, sist revidert 29.08.06, med bestemmelser senest datert 29.08.06.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en utbygging med 21 nye boenheter med felles lekeområde og grøntarealer. Boligene som planlegges innen området er fordelt på 9 eneboliger og 2 leilighetsbygg med 6 leiligheter i hvert bygg. Felles adkomstveg er regulert gjennom det eksisterende boligområdet Væretrøa. Innen området er det avdekket gravrøyser fra jernalderen og det er regulert nødvendig areal som spesialområde bevaring av kulturminner for sikring av disse.

Ved varsling av reguleringsarbeidet og gjennom hele planprosessen har det kommet sterke reaksjoner fra nærmiljøet på antall boenheter, spesielt begrunnet med trafikkbelastning på adkomstvegen gjennom det eksisterende boligområdet. Planforslaget ble lagt fram til 1.gangsbehandling med to forslag til adkomstveg, gjennom eksisterende boligområde eller ny adkomstveg gjennom LNF-området i nord. Bygningsrådet vedtok enstemmig å legge forslaget med adkomst gjennom Væretrøa boligområde til grunn for videre behandling, og dette er tatt til følge i den videre vurderingen og saksframstillingen.

Etter vedtaket har det vært kontakt mellom Væretrøa grendelag og grunneier om muligheten for å forhandle fram en avtale om bruk av adkomstvegen, men dette har ikke ført fram. Væretrøa grendelag kunne være interessert i å finne en løsning basert på en begrenset utbygging (under 10 enheter), slik utbygger var villig til å fremme et forslag om sommeren 2005, men som grendelaget da avviste en avtale om på sin ekstraordinære generalforsamling 27.10.2005. Grunneier ønsker nå å opprettholde forslaget med 21 nye boenheter. Hvis det ikke oppnås enighet om adkomstvegen med Væretrøa Grendelag må det gjennomføres ekspropriasjon av vegarealet for at planen skal kunne gjennomføres.

Beboerne har i sine merknader ved høringen av planforslaget forsterker sin motstand mot utbyggingen. Det ble avholdt et møte med representanter for beboerne og byplankontoret 29.06.06 hvor beboernes synspunkter ble lagt fram. Trafikksituasjonen i boligområdet oppleves som utrygg og farlig, og beboerne peker på at det med dagens trafikkbelastning allerede har oppstått nestenulykker ved at barn aker eller oppholder seg på vegen.

Rådmannen finner ikke at nye momenter er kommet fram ved høringen og har i sin vurdering av planforslaget lagt overordnede planer og tidligere vedtak, samt faglige rapporter om trafikksituasjonen til grunn. Ut fra dette anbefales det at reguleringsplanforslaget godkjennes.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 03.06.2006 av Hartmann Arkitektur og prosjektledelse som forslagsstiller, på vegne av grunneier Kjetil Wæhre. Supplerende materiale for adkomstvegen er utarbeidet av Asplan Viak og sist datert 23.06.06. Det innsendte planforslaget er vist i saksvedlegg 1.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av gnr. 27/2, hjemmelshaver Kjetil Wæhre

Gnr. 27/6, hjemmelshavere Kirsti Alterskjær/Thomas Lister og Kristel Lillie/Einar Hajum.

Hensikten med planen er å regulere området til boligformål. Det er planlagt utbygging med 9 eneboliger og to leilighetshus med 6 boenheter i hvert hus. Eksisterende veg gjennom Væretrøa boligområder er regulert til felles adkomst.

Planprosess

Trondheim kommune

Reguleringsarbeidet er kunngjort med annonse i Adresseavisen 19.02.2000. Naboer og berørte parter ble varslet direkte med brev.

Innspill til planen før første gangs behandling

Innspill underveis i planprosessen har i hovedsak dreid seg om adkomstveg, trafiksikkerhet og antall boenheter. Styret i Væretrøa Grendelag har vært involvert i planprosessen gjennom flere møter. Utnyttelsen av Bergstuaområdet med 21 nye boenheter har møtt sterk motstand spesielt begrunnet med økt trafikkbelastning på adkomstvegen og med forringelse av nærmiljøet.

Dette ble forsøkt imøtekommet med et forslag fra grunneier om en redusert utbygging med 9 boenheter, men grendelagets generalforsamling ga ikke tilslutning til å forhandle fram en avtale om felles adkomstveg og forslaget ble trukket fra behandling. Planforslaget ble på bakgrunn av protestene fra nærmiljøet lagt fram til 1.gangsbehandling med to alternative adkomstveger.

Førstegangsbehandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 07/06 i møte 31.01.2006, uttrykt orienteringsvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

Etter høring er det kommet inn til sammen 11 uttalelser og merknader. Hovedtyngden i merknadene er omtale av de negative konsekvensene en utbygging vil påføre nærmiljøet, slik naboer og Væretrøa grendelag opplever dem. Fra offentlige instanser er det ikke kommet innvendinger til utbyggingen til boligformål eller det antall enheter som er foreslått. Sør-Trøndelag fylkeskommune har påvist automatisk fredete kulturminner og har satt krav om hvordan disse må ivaretas. Essensen i merknadene refereres kort og kommenteres nedenfor. De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 2a-2g.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 02.03.2006, kommenterer betegnelsen LNF på området som i følge tegnforklaringen er friluftsområde. Dette må endres. For øvrig ingen merknader.

Kommentar: Betegnelsen på plankartet er endret

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 03.03.2006 og 23.05.2006, fant det nødvendig å foreta en registrering av planområdet med henblikk på automatisk fredete kulturminner. Ved den arkeologiske påvisningsundersøkelsen ble det registrert 2 gravrøyser som grovt kan dateres til jernalderen. Gravrøysene er automatisk fredet av Kulturminneloven. Fylkeskommunen har satt vilkår om at bevaringsområdet tegnes inn på plankartet og reguleres til *Spesialområde til bevaring kulturminne* og at det tas inn reguleringsbestemmelse om dette.

Kommentar: Spesialområdet til bevaring kulturminner er tegnet inn på plankartet slik fylkeskommunen har angitt og fylkeskommunens formulering til reguleringsbestemmelse er tatt inn.

Statens vegvesen, brev datert 23.02.2006, har ingen merknader til planforslaget.

Malvik kommune, brev datert 13.03.2006, har ingen merknader til planforslaget.

Trondheim Energiverk Nett AS, uttalelse datert 08.03.2006, ber om at det settes av plass for en frittstående nettstasjon og angir nødvendig areal og ønsket plassering.

Trondheim kommune

Kommentar: Areal til nettstasjon er tatt inn på plankartet.

Væretrøa Grendelag, brev datert 15.03.2006, er sterkt kritisk til saksbehandlingen og vurderingen av planforslaget. Hovedpunktene i uttalelsen dreier seg om manglende beboerinvolvering, slagside i rådmannens saksframlegg, samt feil og svakheter i saksframlegget. Grendelaget mener det i tidligere vedtak og i uttalelser fra kommunen har vært satt som vilkår for utbyggingen at det skal foreligge en avtale med grendelaget dersom grendelagets veg skal brukes som adkomstveg. De etterspør hvorfor dette ikke gjelder lenger og hvorfor det ikke kommenteres i saksframlegget.

Grendelaget mener de ikke har vært involvert i forslaget som ble fremmet med en utbygging av 21 boenheter. Den trafikksikkerhetsmessige situasjonen forverres og det inviteres til konflikt med eksisterende beboere. De ber om en nærmere redegjørelse for motivet for å fremme dette forslaget.

Grendelaget bestrider at kommunen uten videre har rett til å øke den faste trafikken på vegen gjennom området uten en avtale med grendelaget som eier. De mener saksframlegget fordekker en ekspropriasjon og ber om at en juridisk vurdering framlegges.

Grendelaget mener rådmannens beskrivelse av forbedret trafikksikkerhet på adkomstveien er feil og uttaler at trafikksikkerheten i realiteten blir forverret. De etterlyser dokumentasjon på at vegsystemet i Væretrøa er tilfredsstillende for å kunne ta trafikkøkningen, bl. i forhold til barns skoleveg. De mener det er en svakhet i saksframlegget at anleggstrafikk ikke er nevnt.

Grendelaget mener at diskusjonen av vegalternativ 2 med adkomstveg gjennom LNF-området er tendensiøs og at dette utelukkende er til utbyggers fordel på bekostning av eksisterende beboere. En utbygging som foreslått vil få store irreversible konsekvenser for nærmiljøet og beboerne.

Det uttales at kommunen og politikerne bør vurdere om ikke Bergstuaområdet er uegnet for utbygging og at området heller bør tilbakeføres til LNF-status.

Kommentar:

I rådmannens vurdering av private reguleringsforslag legges politiske vedtatte overordnede planer, i dette tilfellet kommuneplanens arealdel med retningslinjer, til grunn. Kommuneplanens arealdel er et juridisk dokument som gir grunneier en rett til utbygging som er i tråd med planen. Detaljregulering skjer ved reguleringsplaner. Retningslinjer til kommuneplanen angir grad av utnyttning ved utbygging av nye boligområder. Bergstuaområdet er tatt inn i kommuneplanens arealdel som boligområde og saksframlegget bygger derfor på en vurdering i tråd med denne planen, samt sakens øvrige dokumenter og utredninger. Saksframlegget er en konsentrert framstilling av mange forhold og problemstillingene er forsøkt mest mulig objektivt vurdert, men for de berørte parter kan forhold synes oversett eller mangelfullt beskrevet. Alle dokumenter i saken er tilgjengelige for bygningsrådet hvis de ønsker å sette seg mer detaljert inn i saken for en ytterligere vurdering.

Med hensyn til involvering av beboerne mener rådmannen beboerne er blitt orientert om planene og at deres synspunkter har kommet fram. Styret i Væretrøa grendelag og eierne av de nærmeste eiendommene til Bergstua har vært innkalt til møter og har kommet med uttalelser. Flere deltok på kommunens samrådsmøte og det ble her drøftet en utbygging med leilighetshus. Beboernes synspunkter har vært godt kjent for forslagsstiller, og det ble vist vilje til å redusere antall boenheter, men motstanden mot en utbygging ble opprettholdt. Forslagsstiller ønsket etter dette å fremme det opprinnelige forslaget med 21 boenheter. Når forslagsstiller ønsket videre behandling av forslaget med en utbygging mer i tråd med

Trondheim kommune

kommuneplanens retningslinjer til tetthet har rådmannen forholdt seg til det vurderingsgrunnlaget som er politisk vedtatt. At dette oppfattes som en straffereaksjon mot det eksisterende bomiljøet er beklagelig, men endrer ikke sakens realiteter. Planforslaget omfatter en utbygging med inntil 21 boenheter fordelt på ca. 6,5 daa. Dette gir 3,2 boenheter pr. daa boligformål. Kommuneplanens arealdel setter ellers et minimumskrav på 4 boenheter i nye utbyggingsområder, med unntak av i grendesentrene.

Trafikken i boligområdet vil øke ved utbyggingen av Bergstuaområdet, men utformingen av vegen ned til Bergstua vil bli vesentlig forbedret. Trafikksikkerheten er vurdert av Asplan Viak som ekstern fagkyndig rådgiver. Det er utarbeidet detaljtegninger for utforming av adkomstvegen ned fra krysset med Væretrøa boligområde. Vegens stigningsforhold og tverrsnitt i bakken opp mot krysset med Væretrøa er vurdert å bli tilfredstillende med hensyn på trafikksikkerhet og framkommelighet. Vegens geometri er beskrevet under beskrivelsen av planforslaget. Plantegning og snitt for denne delen av adkomstvegen følger saken, orienteringsvedlegg 4 og 5.

Det påpekes i Asplan Viaks vurdering at for å opprettholde god trafikksikkerhet på vegnettet er det viktig med godt vedlikehold. Hekker og busker som henger ut over fortau og vegbane gjennom boligområdet må ryddes slik at sikten ikke blir for dårlig og slik at det blir plass til fotgjengere på fortau/vegskulder. Biler bør ikke parkeres slik at sikten hindres eller på annen måte fører til dårlig trafikksikkerhet. Dette gjelder også frastilling av tilhengere eller lignende. Det er et felles ansvar at trafikksikkerheten opprettholdes.

For å bidra til økt trafikksikkerhet i boligområdet vil en mer restriktiv holdning til parkering langs vegen, trimming av vegetasjon i eiendomsgrensene og flytting av avfallsbeholdere kunne bidra positivt. Regulert vegbredde gir muligheter for å opparbeide bredere fortau eller samordne gjesteparkering slik at trafikksituasjonen langs vegen blir mer oversiktlig.

Ved 1.gangsbehandling av planforslaget ble reguleringsforslaget fremmet med to alternative adkomstveger – i LNF-området eller gjennom det eksisterende boligområdet. Alternativ adkomstveg i LNF-området ble utredet av Asplan Viak. To alternative linjeføringer ble vurdert og ett forslag utarbeidet med plantegning og profiler. En ny adkomstveg i LNF-området vil krysse gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen nedover fra Væretrøa og være problematisk i forhold til syklistene med høy hastighet. Fartsdempende tiltak vil være nødvendig for å gi tilstrekkelig trafikksikkerhet.

Bygningsrådet vedtok at forslaget med adkomstveg gjennom det eksisterende boligområdet på Væretrøa skulle legges til grunn for videre behandling. Hvis det ikke oppnås enighet om en avtale med Væretrøa Grendelag gir regulering til felles adkomstveg rett til ekspropriasjon. Tidligere vedtak beboerne viser til, hvor det settes som vilkår at det oppnås enighet med berørte parter om utvidet bruk av adkomstvegen, gjaldt en forespørsel om regulering før området ble tatt inn som boligformål i kommunedelplanens arealdel. Senere regulering vil erstatte dette vedtaket.

Med hensyn til anleggstrafikk har grunneier søkt Trondheim byteknikk om midlertid av-/påkjøring til fylkesveg 950 på Væresletta. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det skal godkjennes en plan som viser transportruter for anleggstrafikk. Anleggstrafikk gjennom det eksisterende boligområdet Væretrøa tillates ikke.

Beboere innen området:

Ann Kristin og Stig Haugen, brev datert 17.03.06

Carl Steianr Lous, brev datert 16.03.2006

Torstein Sem, brev datert 20.03.2006

Trondheim kommune

Ingeborg Aune Block og Roger Block, brev datert 19.03.2006

Kirsti Alterskjær/Thomas Lister og Kristel Killie/Einar Hajum, brev datert 17.03.2006

Thomas Lister, Einar Hajum, Carl Steinar Lous, Torstein Sem, Stig Haugen, Roger Block, Rolf Sørli, Kjell Ulsund, brev datert 25.08.2006

Merknadene fra beboerne omfatter mange av de samme momentene som merknadene fra Væretrøa grendelag. Det vises til manglende avtale om rett til bruk av adkomstvegen, økt ulykkesrisiko, stor belastning på nærmiljøet, tidligere vedtak om at det skal oppnås enighet med berørte parter om utvidet bruk av adkomstvegen og en opptrapping av konfliktnivået. Beboerne mener videre beregningsgrunnlaget for trafikkøkningen må være feil. Det er spesielt krysset mellom vegen gjennom Væretrøa og bakken ned til Bergstua som vurderes som svært trafikkfarlig. Barn leker i vegen både sommer og vinter og krysset er uoversiktlig og trangt. Noen av uttalelsene går i mot en utbygging overhodet, mens andre er positive til en mindre utbygging. Det uttales fra en av de nærmeste naboene og fra beboerne på Bergstua gnr. 27/6 at de i utgangspunktet ikke har motforestillinger mot en utbygging, men de er negative til leilighetshusene.

Beboeren på gnr. 27/6 ønsker støyskjerm forlenget inn på deres eiendom.

De fullstendige merknadene vedlegges saken.

Kommentar:

Vedrørende adkomstveg, trafiksikkerhet, boligmiljø og antall boenheter vises det til kommentarene ovenfor. Den antatte trafikkøkningen som er angitt i saksframlegget bygger på tall fra reisevaneundersøkelser for området, og det er benyttet en beregningsmodell med fordeling på ulike transportmiddel – bil, kollektivtransport, sykkel. Dette er beregningsmåter som brukes ved planlegging av nye boligområder. Trafikkbelastningen vil variere ut fra beboersammensetning og reisevaner, men ligger i gjennomsnitt innenfor oppgitte tall.

Trafiksikkerheten for hele Væretrøaområdet er beskrevet i en rapport utarbeidet av Reinertsen Engineering AS. Det er få rapporterte ulykker på vegnettet: 2 kollisjoner i krysset med Gamle E6 på grunn av ikke overholdt vikeplikt, en møteulykke i skarp kurve og en fotgjenger påkjørt bakfra ved gange i kjørebanelen. Fotgjenger benyttet ikke gang- og sykkelvegen. Det kan bemerkes at utretting av den skarpe kurven i Bostadvegen er tatt inn i reguleringsplanforslaget for videre utbygging av Være Østre og dette vil forbedre trafiksikkerheten her vesentlig.

Plassering av bebyggelsen i forhold til terreng og vegetasjon er i tråd med anbefalinger gitt i en landskapsanalyse med vurdering av verdi og sårbarhet.

Forlengelse av støyskjerm mot gamle E6 forbi eksisterende hus på Bergstua er ikke tatt inn i planforslaget. Dette begrunnes med at planlagt ny bebyggelse ikke vil påvirke dagens støy fra gamle E6 og det utløses derfor ikke krav om støyskjerm for eksisterende bebyggelse.

Senere uttalelser:

I den videre behandlingen av saken etter offentlig utleggelse og høring har det vært avholdt møte mellom byplankontoret og beboere for gjensidig orientering og for å belyse saken ytterligere. Beboerne føler stor utrygghet ved den forventede trafikkøkningen og er redd for at ulykker skal inntreffe. Barn leker i vegen både sommer og vinter. Blant annet aking har gitt nestenulykker i krysset ned til Bergstua. De anmoder sterkt om at ny adkomstveg opparbeides i LNF-området.

Trondheim kommune

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2001-2012 viser området som byggeområde, framtidig tettbebyggelse, merket B (boliger), samt framtidig grønnstruktur.

Området er i dag uregulert med unntak av adkomstvegen gjennom det eksisterende boligområde Væretrøa. Hele det tilliggende boligområdet på Væretrøa inngår i "Reguleringsplan for Væretrøa" (R117C), stadfestet 05.08.1982. Adkomstvegen er i denne planen regulert til offentlig veg og innkjøringen til Bergstua er vist som fellesavkjørsel. Trondheim kommune har ikke overtatt drift av adkomstvegen.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Være, ca. 9 km øst for Trondheim sentrum, på grensen til Malvik kommune. Området grenser mot eksisterende boligområder i sør og mot LNF-område i øst og vest. I nord er området avgrenset av fylkesveg 950.

Planområdet er på 23,7 daa, og omfatter et eksisterende bolighus med hage, samt skrånende skog- og krattområder med variert vegetasjon. I øst stiger terrenget bratt mot en markert kolle. I vest ligger åpen dyrkamark og en rundløype for travhester. Gangveg/tursti i nordvest går ned til Gamle E6. Terrenget skråner ned mot Gamle E6, delvis ved en bratt fjellskjæring. Det er utsikt mot Trondheimsfjorden og området har gode solforhold, spesielt ettermiddag og kveld.

Deler av planområdet er registrert på temakart over biologisk mangfold i kommuneplanens arealdel. Et areal sentralt i området er klassifisert som viktig regionalt og randsonene mot nord og sørvest som svært viktig lokalt. Rik blomstervegetasjon og stort artsmangfold er angitt som begrunnelse for verdisettingen. Området er ikke registrert som lekeområde.

Det er ikke gjennomført prøveboringer innenfor planområdet, men geoteknisk sakkyndig har studert kommunens grunnkartarkiv og vurdert forholdene ved befaring. Grunnen vurderes til å bestå av siltig leire. På de nordligste delene er det påvist fjell i dagen.

Kjøreadkomst til området er fra Væretrøa. Gang- og sykkelveg gjennom området kobler seg til det overordnede gang- og sykkelvegnettet. Det er ca. 5 minutters gange til butikk og servicefunksjoner på Hundhammeren. Områdets beliggenhet inn mot Gamle E6/Malvikvegen gjør deler av området støyutsatt.

Skolekapasiteten i området diskuteres i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Ranheim, og løses i forbindelse med dette. Skolevegen følger separat gang-sykkelveg ned til gamle E6 og via undergang for kryssing av denne vegen. Kryssing av Ranheimsvegen vest for undergangen skjer i plan, og videre gang-sykkelveg og fortau fram til skolen. For barnehagedekning er det et generelt vedtak om full dekning innen 2006.

Arealbruk planforslag

Området foreslås regulert til boligformål, felles avkjørsler, felles gang- og sykkelveg, felles grønt-/lekeområder og spesialområde friluftsområde.

SUM REGULERT AREAL	Areal m2
Boligformål	8901
Felles lek	1623
Felles grønt	545

Trondheim kommune

LNF-område	7929
Felles adkomst og parkering	4672
Planområde	23670

Bebyggelse

Planforslaget viser 9 nye eneboligtomter av varierende størrelse og to leilighetshus med 6 boenheter i hvert bygg. Bebyggelsen er plassert etter gitte terrengforhold og orientert mot sol og utsikt.

For eneboligene er tetthet og utforming tilsvarende det eksisterende boligområdet Væretrøa. Reguleringsbestemmelsene setter krav til at bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet, og tomteutnyttelsen er fastsatt. Bebyggelsen tillates i 3 etasjer (sokkel + 1 etasje + loft) og skal utformes med saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Parkering løses på den enkelte tomt for eneboligbebyggelsen.

Leilighetshusene er planlagt med 3 boligetasjer og sokkel/kjeller for parkering og boder. Bebyggelsen er orientert mot vest. Reguleringsplan og bestemmelser setter rammer for utformingen, men det er ikke utarbeidet skisseforslag for bebyggelsen.

Rekreasjonsområder

Boligene ligger rundt et felles lekeområde, som innbefatter området med verdifull blomstervegetasjon og arts mangfold. Området vil bli opparbeidet med sandlekeplass og lekeapparater og ellers skal de naturlige kvalitetene som småbiotop bevares. Det er regulert et felles grøntområde som gir adkomst til det felles friluftsområdet i øst. Eneboligene får private utearealer på egen tomt.

Reguleringsbestemmelser setter krav til opparbeiding av felles lekeområde og felles avkjørsel før ferdigattest for det første boligfeltet gis.

Adkomstveg

Det foreslås adkomst til det nye boligområdet gjennom eksisterende boligområde på Væretrøa. Adkomstvegen gjennom Væretrøa er regulert i samme bredde som gjeldende reguleringsplan for Væretrøa viser. Regulert bredde er 8,25 m med opparbeidet vegbredde 5,5m. Veggen er bred og oversiktlig og har god standard. Det er anlagt et smalt fortau, og det er tilstrekkelig bredde til å utvide dette.

Vegen fra Væretrøa ned til Bergstua er detaljprosjektert av Asplan Viak AS. Ved utarbeidelse av geometriløsningen for veggen er det spesielt lagt vekt på å etablere et eget tilbud for fotgjengere adskilt fra biltrafikken og å tilrettelegge for at to biler kan møtes i bakken. Den valgte løsningen tilfredsstiller vegnormalens siktkrav i krysset. Det er brukt liten lastebil som dimensjonerende kjøretøy. Begrenset bredde i krysset gir et vektvernsnitt med 3,5 m kjørebane, 0,25m skulder og fortau/repos på min. 0,5 m. Det skal settes kantstein mot kjørebanen for å tydeliggjøre skillet mellom fotgjengerareal og kjøreareal. Fortauets bredde øker til 1,75m nedover bakken og kjørebanen til 4m, pluss møteplass.

Annen infrastruktur

Gang- og sykkelveg gjennom området er koplet til det overordnede gang- og sykkelvegnettet.

Kollektivtilbudet er bussavganger ca. 2 ganger i timen med busstopp i Væretrøa.

Vann- og avløp knyttes til kommunalt ledningsnett. Det er utarbeidet skisse som viser nye ledninger for

Trondheim kommune

tilkopling.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport for området. Støynivået fra Gamle E6/Malvikvegen er høyt og det vil være nødvendig med tiltak for de to boligeiendommene nærmest vegen. I rapporten ble flytting av husene nærmere vegen og støyskjerm anbefalt. Støyskjerm er vist på plankartet og plassering av husene er endret. Støyrapporten gir anbefalinger om planløsning som sikrer luftemuligheter mot stille side og at det settes krav til fasader. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen skal skjermes som beskrevet i støyrapporten.

Det er ikke gjort støyvurdering for den eksisterende bebyggelsen på Bergstua da planlagt ny bebyggelse ikke vil påvirke støyforholdene her.

Konsekvenser

Planlagt gjennomføring

Utbygging ønskes påbegynt når endelig vedtak i saken er fattet.

Natur og miljø

Deler av planområdet er registrert på temakart for biologisk mangfold – naturverdier (kommuneplanens arealdel). Ved utarbeidelse av reguleringsplanforslaget er det utført en landskapsanalyse med beskrivelse av verdier, landskapets sårbarhet og egnethet for utbygging. Det konkluderes med at den vestre delen av området egner seg for boligbygging dersom dette gjøres på landskapets premisser. Anbefalingene er ivaretatt gjennom regulering av et større friområde i øst, et felles grøntområde/lek sentralt innen boligområdet og et grøntdrag langs bekkedraget i vest.

Alternativet med ny atkomstveg på dagens treningstrasé for hest vil medføre inngrep i LNF-området.

Utbyggingen vil medføre noe reduksjon i utstrekningen av områdene med registrerte naturverdier. Veglegging og terrengplanering ved innpassing av bebyggelsen vil ha noen landskapsmessige konsekvenser gjennom inngrep i terrenget og felling av vegetasjon.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er innen planområdet ivaretatt gjennom regulering av fellesarealer og adgang til friområder. Det settes krav til tiltak for å gjøre adkomstvegen ned til Bergstua trafikksikker. Både strandsonen og marka kan nås via eksisterende og planlagte gang- og sykkelveger (planlagt gang-sykkelveg ved utretting av Bostadvegen, reg.plan Være Østre). Skolevegen utenfor planområdet endres ikke. Skolekapasiten blir vurdert i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Ranheim. Barnehage tilbud ivaretas gjennom Trondheim kommunes arbeid med full barnehagedekning.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Terrenget innen planområdet er kupert, men det felles lekearealet sentralt i området vil være tilgjengelig fra gangvegssystemet. I de to leilighetshusene er det muligheter for heis og innpassing av leiligheter med livsløpsstandard. I saksmaterialet er det ikke presentert konkret utforming av disse byggene. Det er tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at 50% av boligene innenfor planområdet skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Konsekvenser for naboskapet

Trafikkøkning gjennom eksisterende boligområdet er beskrevet tidligere i saksframlegget. For to

Trondheim kommune

naboeiendommer vil utbyggingen medføre tap av utsikt mot nordvest.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor området med krav om tilknytning til fjernvarme.

RÅDMANNENS VURDERING

Retningslinjer § 11.1 til kommuneplanens arealdel setter krav til en utnyttingsgrad på 3-5 boenheter pr. daa. Dette er utgangspunktet for forslaget om å innpasse 21 nye boenheter på Bergstua. Utbyggingen som foreslås vil gi et mer variert boligtilbud innen området, og vil være i tråd med målsettingene for utbygging i eksisterende tettbebyggelse. Utformingen av eneboligene er tilpasset områdets eksisterende karakter og boligtype, mens leilighetshusene vil bringe inn en ny type bebyggelse og et annet boligtilbud.

Leilighetshusene er ikke prosjektert og utforming og planløsninger må diskuteres ved søknad om tiltak.

Rådmannen mener trafikkøkningen som en utbygging med dette antall boenheter vil medføre gjennom Væretrøa vil bli noe høyere enn beregnet av ekstern konsulent, 60-90 turer mot konsulentens beregning på ca. 50 turer pr. dag, men vegsystemet i Væretrøa er vurdert som tilfredsstillende for å kunne ta denne økningen med ren boligtrafikk. Trafikkfaglige vurderinger av flere adkomstalternativ er utført av både interne og eksterne fagfolk, og det er konkludert med at adkomstveg via Væretrøa er det beste alternativet ut fra en helhetlig vurdering, men at avbøtende tiltak er nødvendig. Dette gjelder spesielt for å oppnå nødvendig trafikkikkerhet i krysset der vegen svinger ned til Bergstua og for å forbedre geometrien på vegen. For å sikre fotgjengere og syklistene på vinterføre skal det anlegges fortau nedover bakken og et opphøyd repos (fortau) ved garasjen, der vegens tverrsnitt er smalere. Det skal anlegges møtelomme for stopp ned bakken, slik at det ikke blir problemer på glatt føre. Krav til vegens utforming er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Trafikkikkerheten kan ytterligere forbedres ved en bedre ordning av parkering langs vegen og beskjæring av vegetasjon som reduserer sikten.

Rådmannen har lagt overordnede målsettinger i kommuneplanens arealdel til grunn for vurderingen av planforslaget. Antall boenheter og variert bebyggelse er i tråd med disse og de endringene dette medfører for det etablerte bomiljøet er en konsekvens av den arealbruken som er godkjent i kommuneplanen. Ved en avveining av de ulike hensyn for både grunneier og nærmiljøet finner rådmannen å anbefale planforslaget med adkomst gjennom Væretrøa. Trafikkikkerheten er vurdert å bli tilfredsstillende på de vilkår som er satt som forutsetning for planens gjennomføring.

Området som omreguleres til boliger har ikke vært benyttet til jordbruksproduksjon eller hatt annen betydning for gårdsdriften. Boligutbyggingen vil ikke medføre nedbygging av dyrkbart areal. Naturverdiene innen området vurderes som tilstrekkelig ivaretatt. Noen inngrep må påregnes og disse er vurdert til å være en nødvendig konsekvens av frigivelsen til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Bergstua, gnr. 27, bnr. 2, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 05.09.2006

Trondheim kommune

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:5000

Orienteringsvedlegg 2a-g: Kopi av private merknader

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 4: Adkomst Bergstua, plantegning datert 19.05.06

Orienteringsvedlegg 5: Adkomst Bergstua, normalprofil datert 23.06.06

Utrykt orienteringsvedlegg 5: kopi av saksmateriale sak 7/06