

## **Saksframlegg**

---

### **NEDRE BERGHEIM**

### **FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN**

Arkivsaksnr.: 03/33271

---

Saksbehandler: Randi Lile/ Håkon Haugan

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til endret reguleringsplan med bestemmelser for Nedre Bergheim.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune og utarbeidet av ARC arkitekter AS, datert 20.11.02, sist endret 12.12.2005. Bestemmelser sist datert 12.12.2005.

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

## **Trondheim kommune**

### **BAKGRUNN**

ARC Arkitekter AS fremmer på vegne av Trondheim kommune, ved Trondheim byteknikk, forslag til endring av reguleringsplan for Bergheim med tilliggende eiendommer R365b, sist revidert 20.01.1997, samt endring av bebyggelsesplan for felt B4, R365c, sist revidert 15.09.1998.

### **FORMÅLET MED PLANEN**

Målsettingen med dette planarbeidet har vært å sikre en god framtidig utvikling av Bergheim, og utarbeide prinsipper for videre utvikling av området. Eksisterende reguleringsplanen for Bergheim er en flatereguleringsplan. I denne planen er 10 delområder avsatt til boligformål hvorav 5 av disse er ferdig utbygd. Dette gjelder B1, B2, B3, B6 og B9. De resterende områder eies og disponeres av Trondheim kommune. I forbindelse med planlegging og utbygging av de resterende områdene har det vist seg at det er behov for å se disse områdene under ett. I forkant av reguleringsarbeidet ble det utarbeidet et "Forslag til program for utviklingsarbeidet." jf. utrykt orienteringsvedlegg 2. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med plan- og bygningsenheten og bolig- og byfornyelseskontoret. I foreliggende planforslag er utnyttelsen av områdene vesentlig redusert i forhold til gjeldende plan.

### **PLANSTATUS**

Gjeldende planer; Reguleringsplan for Bergheim med tilliggende eiendommer, R365b, samt Bebyggelsesplan for Bergheim, felt B1, B3 og B4, R365c. Utbyggingsfeltene er i dag regulert til boligformål.

### **BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET- EKSISTERENDE SITUASJON**

Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget. Det er foretatt noen endringer og redaksjonelle justeringer.

#### **Planen omfatter følgende eiendommer**

Gnr./bnr. 52/16, 52/19, 52/21, 52/22, 52/53, 52/127, 52/128, 52/132, 52/148, 52/149, 52/145.

#### **Beliggenhet og utsikt**

Bergheimområdet begrenses av Jonsvannsveien mot nord/vest, og av boligområdet på toppen av det gamle steinbruddet mot øst. Mot syd avgrenses området av bebyggelsen langs Steinanvegen.

For delområdene B1, B3, B6 og B9 er det utarbeidet bebyggelsesplaner før utbygging. Delområde B2 var innarbeidet som detaljplan i flateplanen vedtatt 20.03.97. Delområde B4, B7, B8 og A2 er ennå ikke utbygd. Bergheimområdet kjennetegnes ved den fantastiske utsikten fra Heimdal i sør til Frosta i nord.

#### **Infrastruktur:**

Veier foreslås i henhold til den opprinnelige flateplanen, innenfor denne er Bergheimsveien, Brit Grytbakkesvei og Ole Aasvedsvei bygd ut. Ny Jonsvannsvei er delvis opparbeidet fram til Bergheimsveien. For tiden er det igangsatt arbeid med fullføring av Jonsvannsveien. Samtidig legges nødvendige hovedvann- og avløpsledninger.

#### **Gang- og sykkelvei:**

Det er langs Jonsvannsveien planlagt en separat gang- og sykkelvei med over- og underganger. Gjennomføringen av denne vil skje i forbindelse med videreføringen av Jonsvannsveien. Fra Bergheim vil det i forbindelse med nevnte videreføring bli bygd undergang mot Åsvang skole.

## **Trondheim kommune**

### **Kollektivtrafikk**

I dag ligger nærmeste bussholdeplass i Steinanvegen og ved gml Jonsvannsvei. Busstoppene har hyppige avganger til sentrum. Når Bergheimområdet er fullt utbygd og forlengelsen av Jonsvannsvegen er ferdig, bør det også legges til rette for et busstopp nederst i Bergheimsvegen.

### **Service**

I nærheten ligger butikkssenteret på Moholt på begge sider av Omkjøringsveien. I tillegg til dagligvarebutikker finns det apotek, bibliotek, bensinstasjoner, restaurant og en dyreklinikk.

### **Varmeanlegg/ energi:**

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### **Beskrivelse av områdene som er bygd ut innenfor reguleringsplan R365b**

**B1**, Bergheimsvegen 28, er den siste bygningen i steinbruddet. B1 består av to fløyer som er plassert nesten vinkelrett på hverandre. Det er en lavblokk på 8 etasjer og en høyblokk på 12 etasjer.

Bergheimsvegen 28 består av i alt 130 leiligheter. Bebyggelsesplan for området ble vedtatt 15.09.98.

**B2**, Bergheimvegen 28, er det første terrassehuset som ble bygget i steinbruddet. Her er det 114 leiligheter.

**B3**, Brit Grytbakks veg 14 er bygget sør i steinbruddet. Det inneholder 63 omsorgsboliger, 15 seniorboliger og 250 kvm kontor for hjemmesykepleien. B3 består av to bygningskropper, en syvetasjers buet form og et fire etasjers rett bygningsvolum. Her er det 78 leiligheter. Bebyggelsesplan for området vedtatt 15.09.98.

**B6**, ligger midt i planområdet og bebyggelsesplan ble vedtatt 06.08.02. Planen inneholder 110 enheter med mulighet for oppdeling i mindre enheter. Det er planlagt og bygd tre boligblokker i fem etasjer med maks kotehøyde 151,00.

**B9**, ligger i Ole Aasveds veg og består av to etasjers rekkehus med fem enheter i hver rekke. Bebyggelsesplan for delfeltet ble vedtatt 27.06.00.

**A1**, barnehage, er utbygd.

### **Rekreasjonsområder**

**S1, S3** turdrag og skiløype med forbindelse opp til markaområdene.

**S2**, kvartalslekeplass, ferdig utbygd med ballbane.

## **PLANPROSESS**

Kunngjøring om igangsatt regulering er annonsert i Adresseavisen 26.08.2004. Berørte grunneiere er varslet om reguleringsarbeidet i brev av 29.08.2004, jf. uttrykt orienteringsvedlegg 3. Det er gjennomført en rekke orienteringsmøter med naboer og beboerne som blir berørt av planforslaget. Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven fattet vedtak, FBR DF 0196/05, om å legge saken ut til offentlig ettersyn i 30 dager, samtidig som saken ble sendt på høring.

## **SAMRÅD- OG MEDVIRKNINGSPROSESS:**

Det har i forbindelse med arbeidet med planen vært samrådsmøter med involverte i kommunen og med naboer og berørte parter av planen. I forhold til planforslag datert; 10.09.2003, er det med bakgrunn i innspill fra naboer og interne drøftinger gjort store endringer av planen. På bakgrunn av innspill fra offentlig

## **Trondheim kommune**

ettersyn høsten 2005, og drøftinger med kommunen er planen gjennomgått på nytt og det gjort justeringer av planen på bakgrunn av innspillene.

## **SAMMENDRAG AV INNSPILL FRA OFFENTLIG ETTERSYN**

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Ingen merknader.

### Statens vegvesen

Ingen merknader.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune

- Risiko for funn av automatisk fredede kulturminner vurderes som relativt liten og at det derfor ikke vil være behov for ytterligere undersøkelser utover det som allerede er registrert. Formuleringen i saksframlegget og bestemmelsene om kulturminner bør utgå. Fylkeskommunen viser til at den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven gjelder uansett.
- Lekearealene anbefales sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.
- Vilkår for godkjenning: § 9.8.3 i bestemmelsene må taes ut.

### Nabomerknad fra Sameiet Berheim Amfi v/ Arve Tranøy og Trond Heimdal, 04.11.2005

- Øvre platå av B4 bør tillegges F6 som friområde.
- Området B4 langs Brit Grytbaksveg utlegges som parkeringsplass. Alternativt mener de at maks kotehøyde for B4 settes til 149,5.

### Sameiet Bergheim Terrasse 1, 03.11.2005 og Bergheim Senior og omsorgsboliger, 03.11.2005 v/ John G.

#### Næss

- Leilighetene i de nye delene av området bør tilpasses barnefamilier, dette fordi boalternativene i området er få og fordi området har svært mange boenheter.
- Ber om at det øvre platået av B4 tillegges F6 som friområde og at området langs Brit Grytbaks vei utlegges til parkeringsplass. Dette vil kunne løse parkeringsproblemerne for felt B6. Alternativt mener de om at maks kotehøyde for B4 settes til 149,5, da vil gesimshøyden ligge på nivå med terrenget og ikke begrense utsikten fra friområdet eller boligene bak.
- Sameiet påpeker at det er parkeringsproblemer som følge av utbyggingen av B6 og ber om at man med denne planen løser disse problemene.

### Beboere i nærområdet til Nedre Bergheim, 04.11.2005

Kontaktpersoner: Rune Sumstad, Brit Grytbaksvei 16b og Aina Valland, Bergheimsveien 22 på vegne av 13 beboere.

- Fordi Bergheimsområdet er tungt utnyttet med tett bebyggelse mener de at nye felt bør ha lav utnyttelse. De ber spesielt om at utnyttelsesgraden reduseres for felt A2 og for felt B4. Felt B7 bør også reduseres ytterligere. Dette begrunnes i at de omkringliggende boligområdene har meget høy utnyttelsesgrad. De referer til faglige uttalelser som sier at utnyttelser over 80 % går ut over trivsel og de argumenter også med at målet om boligtetthet i området er løst allerede for de siste feltene bygges ut.
- De ber om at antallet boenheter reduseres både av hensynet til trafikksituasjonen i området og

## **Trondheim kommune**

bygningstettheten.

- For felt A2 ber de om forutsigbarhet, lavere utnyttelse og at høyde bør reduseres til maks kote +149.
- De ber om at gangbro over skiløypa taes ut av planen. Dette fordi broen ødelegger et flott areal som benyttes til lek gjennom hele året. Broen ødelegger akebakken. De viser til underganger som ikke fungerer på grunn av manglende snø og kryssninger i plan som fungerer godt.
- De ber om at denne planen løser parkeringsproblemer også for de eksisterende feltene.

### Nabomerknader fra Felt B9: Heggtunet Velforening v/ Jan Vestgård 06.11.05

Oppsummeringen omfatter også et sammendrag fra merknadene i Heggtunet Velforening, dette gjelder:

Ole Aasveds veg 53 v/ Jan Vestgård og Kristin Rogstad: 06.11.05.

Ole Aasvedsveg 41 v/ D. O. Lien og M. Fjellstas Lien: 27.10.05.

Ole Aasvedsvei 43, 45 og 47: 27.10.05.

Ole Aasvedsvei 51, Greta Fosshaug Olsø og Edvin Olsø: 02.11.05, m. kopi av merknad 27.08.2004.

Ole Aasvedsvei 55, Monika Haga og Helmundur Sigmundsson: 06.11.05.

Ole Aasvedsvei 57, Anne- Kathrine S. Fjelnseth og Bjørn Fjelnseth: 06.11.05.

Ole Aasvedsvei 59, Stein Kåre Haugnes og Nina Merete Sjoner: 06.11.05.

- Mener at utbyggingsområdene innenfor planen planlegges på en annen måte enn tidligere forutsatt. Bebyggelsesplanen for felt B9, sak 0113/00, la vekt på at utbygging av et område innenfor planen burde legge premisser og føringer for etterfølgende delområder. De ber om at kommunen legger til rette for eneboliger og rekkehus og de ber om at antall boenheter i planen reduseres. De ber om at utbyggingen av de siste feltene veier opp for det de mener ble en for høy utnyttelse av felt B6.
- De ber om at forlengelsen av Ole Aasvedsvei taes ut da dette arealet er regulert til felles adkomstvei for Heggtunet Velforening.
- De ber om at utvendig parkering på nordsiden av B7 taes ut av planen.
- De ber om at tillatt byggehøyde for B7 og B8 reduseres da de mener at høyden vil føre til en skyggelegging av eiendommene deres og bli betydelig høyere enn gesimshøyden for rekkehusene på B9.
- De ber om at det velges en annen adkomst til B7 enn Ole Aasvedsvei, da denne veien er svært trafikkert og de foreslår alternativ adkomst til B7 fra Brit Grytbakksvei eller fra Steinanvegen,
- De ber om at adkomst til felt B10 endres slik at dette feltet ikke har adkomst fra Ole Aasvedsvei.
- Ber om at gangbro over skiløypa taes ut av planen.
- De ber om at Jonsvannsveien støyskjermes mot bebyggelsen.
- De mener at deler av friområdet F4 taes i bruk til innkjøring og parkering for B7.

## **KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE OG HØRINGSUTTALELSENE**

### Forlengelse av offentlig vei O3:

Rådmannen har diskutert saken med forslagstiller og blitt enig om å ta forlengelsen av veien ut av planen.

### Kryss skiløype/ gangvei:

Rådmannen har diskutert saken med forslagstiller, og har under tvil kommet til at broen opprettholdes.

Hovedårsaken til dette er å unngå ulykker mellom skiløpere i stor fart og andre brukere.

### Parkeringsdekning:

- Parkeringsdekningen er 1,5 pr leilighet i henhold til parkeringsnormen.
- Utvendig parkering mellom fløyene på B7 er tatt ut og parkeringsdekning i kjeller er økt.

## **Trondheim kommune**

### Krav til bebyggelsesplan:

For område A2 vil det kreves bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gies.

### Adkomst til feltene:

- Felt B7: Adkomst til parkeringskjeller er redusert fra to til en. Adkomsten er flyttet noe for ikke å berøre fellesområdet F4. Gjeldende reguleringsplan forutsetter adkomst fra Ole Aasvedsvei. Det vil bli en dårlig løsning å krysse turdrag eller skiløyper for å få til adkomst til de nye boligene.
- Felt B10: Ombygging av Jonnsvannsveien forutsetter ny adkomst fra Ole Aasvedsvei som tidligere regulert. Ingen endring av eksisterende reguleringsplan her.

### Byggehøyder og utnyttelse og antall boenheter:

Gjennom arbeidet fra det første forslaget er tillatt utnyttelse og maks tillatt høyde for byggene i området betydelig redusert.

- **Felt B7:** Begge blokker er redusert med en etasje. Planen krever i tillegg at bebyggelsen trappes ned til to etasjer, maks kotehøyde +141, mot felt B9. Maks kotehøyde er redusert fra +150,0 til +147,0. Antall leiligheter er redusert fra 70 til 42 stk. Gjeldende reguleringsplan tillater 8000m<sup>2</sup>, dette foreslås redusert til maks 5420 m<sup>2</sup>.
- **Felt B8:** Antall etasjer er to på bygget nærmest felt B9 og tre etasjer på de to andre byggene. Antall leiligheter er redusert fra det første forslaget fra 57 til 21 stk. Gjeldende reguleringsplan tillater 2600 m<sup>2</sup>, nå foreslås det maks 2060 m<sup>2</sup>.
- **Felt B4:** Gjeldende plan tillater 5000m<sup>2</sup>, dette foreslås redusert til maks 3500 m<sup>2</sup>. Planen gir mulighet for en bebyggelse i to til tre etasjer.
- **Felt A2:** Gjeldende plan tillater 6000m<sup>2</sup>, dette foreslås redusert til maks 5500 m<sup>2</sup>. En bebyggelsesplan vil gi nærmere rammer for prosjekt og utnyttelse.

## **PLANFORSLAGET**

### **Konsept**

Illustrasjonsplanen viser at Nedre Bergheim er delt opp i tre kiler med tverrstilte bygningslameller.

Bebyggelsen ligger på tvers av terrenget for at bygningene bak skal beholde mest mulig utsikt.

Oppholdsrom og balkonger orienteres mot sørvest og det tillates ikke ensidige leiligheter mot nordøst.

### **Høyder**

Maksimal gesimshøyde i området varierer fra +141.00 til +151.00. Øverste etasje for de nye utbyggingsområdene skal være tilbaketrukket. Maksimal høyde er satt for at boligene bak skal beholde mest mulig utsikt.

### **Solforhold**

Det vil være størst skyggebelastning på arealet mellom bygningene rundt klokka fire om ettermiddagen, men uterommenes størrelse i forhold til byggehøyder gjør at ingen av leilighetene vil tape sol i sommerhalvåret. Fellesarealene vil få sol på formiddagen og sent på kvelden.

Det tillates generelt at balkonger og karnapper kan krage inntil 2,5 meter eller maks 15 % av arealet til bygningens grunnflate.

## Trondheim kommune

### Parkering

Parkeringsdekningen er 1,5 plasser pr. bolig og 0,75 plasser pr boenhet for sykehjemmet. Deler av parkeringen skal anlegges som parkeringskjeller. Dette gjelder ca 1 plass pr leilighet for område B4 og B7. Parkering og bodaareal under terreng regnes ikke med i bruksarealet.

### Rekreasjonsområder

Bebyggelsesplanen bygger på eksisterende reguleringsplan; R365b hvor det er opparbeidet en kvartalslekeplass. Kravet for de nye områdene er at de følger Trondheim kommunes krav til nærlekeplasser innad for hvert delområde.

Hovedkonseptet for opparbeidelse av utomhusarealene er at rommene mellom byggene knyttes opp til langsgående vegetasjonsbelter. Det stilles krav til en detaljert utomhusplan som skal innsendes sammen med søknad om byggetiltak, og det stilles krav til at denne er opparbeidet før det kan gies ferdigattest. Dette skal sikre at intensjonen i planen følges.

### Bebyggelse

Område A2 :Krav til bebyggelsesplan.

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Tomtestørrelse:     | 4145 kvm        |
| Tillatt bruksareal: | 5500 kvm        |
| Maksimal TU:        | 112 %           |
| Maksimum boenheter: | 30 stk          |
| Maks kotehøyde:     | +150.00         |
| Parkeringsdekning:  | 0,75 pr boenhet |

Plasseringen av et ev sykehjem er et av temaene som har blitt diskutert. Både felt A2 og B8 har vært aktuelle tomter. Etter å ha tatt kontakt med fagfolk på sykehjem og testet forskjellige plandiagrammer på de to tomtene har vi kommet fram til at A2 er det best egnede området. Kotehøyden på tomta gir bare mulighet for en etasjes bebyggelse mot nordøst, og en servicedel av sykehjemmet vil kunne anvende denne øvre delen av tomta godt. Illustrasjonsplanen foreslår tre fløyer bundet sammen av en etasjes langsgående bygning. Felles funksjoner og eventuelle bydels møtesteder foreslåes lagt i den langsgående bygningen. Adkomst for kjørende skal skje via Brit Grytbakkes vei.

Utnyttelsen på eksempelprosjektet viser et areal på ca. 3300 kvm T-BRA som gir en TU på ca. 80 %. Denne reguleringsplanen foreslår maks T-BRA 5500kvm. Før bygging i A2 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, da vil spørsmålet om tillatt T-BRA måtte vurderes på nytt.

### Område B4

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Tomtestørrelse:     | 4893 kvm     |
| Tillatt bruksareal: | 3500 kvm     |
| Maksimal TU:        | 70 %         |
| Maksimum boenheter: | 43 stk       |
| Maks kotehøyde:     | +151,00.     |
| Parkeringsdekning:  | 1,3 pr bolig |

Bebyggelsen deles opp i bygningsvolumer som ligger på tvers av den langstrakte tomta. Terrenget faller mot nordvest slik at bebyggelsen kan utnyttes i maks to etasjer mot friområdet og tre etasjer mot Brit Grytbakkesveg. Adkomst for kjørende skjer via Brit Grytbakkes veg. Adkomst til byggene og nærlekeplasser foreslåes lagt mellom byggene. Illustrasjonsplanen foreslår at leiligheter i første etasjer får

## **Trondheim kommune**

private utearealer. Det er avsatt parkering i kjeller under byggene og sørvest på området.

### Område B7

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Tomtestørrelse:     | 5200 kvm     |
| Tillatt bruksareal: | 5420 kvm     |
| Maksimal TU:        | 104 %        |
| Maksimum boenheter: | 44 stk       |
| Maks kotehøyde:     | +147,5.      |
| Parkeringsdekning:  | 1,5 pr bolig |

Byggene er organisert som to bygg som ligger på tvers av det fallende terrenget. Plasseringen er gjort får å oppnå best mulig sol og utsiktsforhold. De to blokkene er på tre etasjer pluss sokkel mot S1 og trappes ned til to etasjer mot de eksisterende rekkehusene. Terrenget faller slik at deler av byggene vil ha fire etasjer. Mellom byggene er det planlagt et uterom med plass til inngangssoner, private uteplasser og lekeareal. Under deler av gårdsrommet er det lagt parkeringskjeller. På parkeringsdekket skal det legges til rette for beplantning. Illustrasjonsplanen viser mulighet for parkering utomhus i tillegg til parkeringskjelleren.

### Område B8

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Tomtestørrelse:     | 4794 kvm         |
| Tillatt bruksareal: | 2060 kvm         |
| Maksimal TU:        | 43 %             |
| Maksimum boenheter: | 44 stk           |
| Maks kotehøyde:     | +141,5 og +138,5 |
| Parkeringsdekning:  | 1,5 pr bolig     |

Felt B8 har en rektangulær tomt som har gitt plass for tre rekkehusbygg. Byggene er lagt slik at de skal ta hensyn til utsikten for boligene i B6. Kjørbar adkomst til hver av husene skjer fra Ole Aasvedsvei. All parkering organiseres i gårdsrommene mellom byggene. Nærlekeplass forutsettes lagt til gårdsrommene. Terrenget på området er tilnærmet flatt slik at det ligger godt til rette for leiligheter med livsløpsstandard. I illustrasjonsplanene er det foreslått at ca. 60 % av leilighetene har livsløpsstandard.

## **KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **Planlagt gjennomføring:**

Kommunen står som eier av de gjenværende feltene i området. Feltene selges til ulike utbyggere med klausuler som settes av Trondheim kommune. Det taes sikte på at området er ferdig utbygd i løpet av en 5 årsperiode etter at planen er vedtatt.

### **Konsekvenser for natur og miljø**

#### Støy:

Støyberegningene viser at planområdet ikke er spesielt utsatt for høye støynivåer, men at en liten del av planområdet har støynivåer over anbefalte grenseverdier. Dette gjelder område B8 mot nordvest. Det anbefales tiltak i denne sonen samt at rapporten presiserer at dagens voll mot Jonsvannsveien må beholdes eller erstattes av andre tiltak. (Beregning av støy for reguleringsplan 09.10.2003, orienteringsvedlegg 1.)

#### Forurenset grunn:

Vi kjenner ikke til om det i noen av utbyggingsfeltene er jordforurensning. Det anbefales imidlertid følgende



## **Trondheim kommune**

i bestemmelsene: ”Før igangsettingstillatelse kan gies må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.”

### Fjernvarme:

Da området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme anbefales følgende bestemmelse: ”Bebyggelsen skal ha varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme.”

### Trafikksikkerhet:

Ved videreføring av utbyggingen av ny Jonsvannsvei vil regulerte gang- og sykkelveier bli bygget. Det regulerte veisystemet med gangveier på Moholt vil bli etablert.

### Kollektivtrafikk:

I reguleringsplan for eksisterende (gml) Jonsvannsvei er denne regulert som bussvei. Bussforbindelsen til området er god.

## **Samfunnsmessige konsekvenser**

### Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

### Skole / barnehage

Det finns tre barnehager i nærheten, hvorav en er utbygd i området Bergheim. Bergheimsområdet tilhører Åsvang barneskole hvor det er tilstrekkelig kapasitet. Området tilhører Hoeggen ungdomsskole hvor det er noe dårlig kapasitet. I bestemmelsene er det nedfelt følgende: *Det skal være tilstrekkelig skolekapasitet i området før brukstillatelse for tiltak innenfor området kan gies.*

### Konsekvenser i anleggsfasen:

For bygge- og anleggsfasen vil det være krav til støybegrensning, dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Videre må det i forbindelse med gjennomføringen av planen utarbeides plan for anleggstrafikk i og utenfor planområdet. Planen skal også redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende. Avbøtende tiltak skal beskrives.

## **RÅDMANNENS VURDERING**

### Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel 2001-2012 som viser at det aktuelle området er avsatt til ”Tettbebyggelse”, og gjeldende reguleringsplan hvor utbyggingsområdene er regulert til boligformål. Sykehjem var ikke tatt inn i som en del av gjeldende reguleringsplan, sykehjem er nå tatt inn i planen og erstatter et tidligere felt for bolig.

Det har vært diskutert om det skal stilles krav til barnehage innenfor planområdet. Lokalt er det overkapasitet for barnehager. Det er imidlertid en del usikkerhet framover i forhold til erstatning av den midlertidige barnehagen på Bekken. Kommunen vil derfor avvente salg av enten B7 eller B4 til evt. behov for barnehage er endelig avklart. Området har god tilgjengelighet til marka gjennom det offentlige friområdet, noe som gjør området attraktivt for barnehageetableringer.

### Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

En målsetting i planarbeidet har vært å se de ulike områdene i forhold til hverandre og å utarbeide

## Trondheim kommune

prinsipper for videre utvikling av området. Det har vært mange innspill fra naboene, med ønsker om at de resterende feltene bygges ut som rekkehus/ eneboliger eller blir lagt ut til friområde/ parkering. Det har også vært mange innspill med krav om at parkeringssituasjonen for allerede utbygde felt bedres gjennom denne planen.

Gjennom en situasjonsanalyse er adkomstforhold, forbindelser, terreng og solforhold blitt belyst gjennom snitt og kart. Støy har blitt belyst gjennom en egen rapport som gir noen føringer for bebyggelsen nærmest Jonsvannsveien. I forhold til et tidligere planforslag datert; 10.09.2003 og i forhold til planen som ble sendt ut på høring, er det med bakgrunn i innspill fra naboer og interne drøftinger blitt gjort endringer av planen som tidligere beskrevet. I forhold til den opprinnelige planen foreslås det for alle feltene en lavere utnyttelse enn i gjeldende reguleringsplan. Rådmannen mener at forslagstiller har tatt hensyn til mange av innspillene og at planen er endret betydelig.

### Vurdering av planforslaget, forslag til endringer

Rådmannens vurdering er at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan r365b. På bakgrunn av bystyrets vedtak i boligprogrammet, er kravet til antall boliger med universell utforming blitt skjerpet i forhold til første gangs behandling. Det er også satt krav til leilighetsfordeling i området.

### **Konklusjon**

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Nedre Bergheim datert 12.12.2005 med bestemmelser sist datert 12.12.2005 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.03.2006

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg:**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Saksvedlegg 1:         | Reguleringskart, sist endret 12.12.2005         |
| Saksvedlegg 2:         | Reguleringsbestemmelser, sist endret 12.12.2005 |
| Orienteringsvedlegg 1: | Oversiktskart, målestokk 1:10 000               |
| Orienteringsvedlegg 2: | Illustrasjonsplan                               |
| Orienteringsvedlegg 3: | Soldiagram                                      |
| Orienteringsvedlegg 4: | Snitt- tegninger                                |
| Orienteringsvedlegg 5: | Felt A2 perspektiv                              |
| Orienteringsvedlegg 6: | Felt B4 perspektiv                              |
| Orienteringsvedlegg 7: | Felt B7 perspektiv                              |

## **Trondheim kommune**

Orienteringsvedlegg 8: Felt B8 perspektiv

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Støyrapport stemplet 09.12.2003

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Program for områdeutvikling stemplet 09.12.2003

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Kopi av saksdokumenter, annonse, brev/ innspill og møtereferat

Utrykt orienteringsvedlegg 4: Situasjonsanalyse, 29.11.05