

**Saksframlegg**

---

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVSTEINEKRA**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 04/34968

---

Saksbehandler: Kjell Ivar Kjølhamar

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Havsteinekra, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen  
Arkitekter senest datert 01.03.2005 med bestemmelser senest datert 29.04.05.

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



## **Trondheim kommune**

### **Saksutredning:**

#### **Sammendrag**

Forslaget til reguleringsplan anses å være i tråd med areal- og landskapsanalysen for Havstein (Havstein planprogram), som ble vedtatt av bygningsrådet 18.03.03 (sak FBR 0079/03). Dette planforslaget innebærer en utvidelse av eksisterende Havstein bo- og servicesenter, bygging av omsorgsboliger for døvblinde, samt regulering av en ny barnehage.

#### **Bakgrunn**

##### **Beskrivelse av Havstein – areal og landskapsanalyse**

Bakgrunnen for forslaget til planprogram var behovet for å fastlegge lokalisering og avgrensning av kirkegårdsutvidelse, samt avklare øvrig arealbruk. Havstein er et viktig landskapselement i byen, noe som utgjør en viktig premiss for alle tiltak i området.

Det båndlagte arealet på Havstein er et enhetlig og klart avgrenset åpent åkerlandskap med tilhørende gårdsbebyggelse. Jordbrukslandskapet er omgitt av lett småhusbebyggelse med mye og frodig hagevegetasjon. Havstein består samlet sett av flere landskapsrom der terrenget, vegetasjon og bygninger danner veggene. Et særtrekk ved Havstein er at mange av rommene mangler en vegg, og at de dermed er en del av det store byrommet.

I planprogrammet omtales den aktuelle delen av Havstein som Munkvollekra (orienteringsvedlegg 1). I planprogrammets vedlegg 2 beskrives landskapet Munkvollekra på følgende måte:

*”Rommet er stort, avlangt og orientert i retning øst-vest. Gulvet oppleves som flatt, men heller svakt mot sør. Denne helningen bidrar til å skille rommet fra arealet nordenfor. Nordveggen er svært åpen, og blikket kan gli langs åkerlandet mot det uendelige. Østveggen er vegetasjonen i tilknytning til bygningsmassen på Havsteingårdene og Havstein kirkegård. I dag ser vi fremdeles åsene på den andre siden av byen, en kvalitet som gradvis vil forsvinne når den nyplanta trevegetasjonen på kirkegården vokser til. I sør stopper rommet ved bebyggelsen og ”Munkvoll gård-haugen”. Mot vest avgrenses rommet av Storhaugen. Rommet er synlig fra nærområdet sør og vest for jordet, Byåsveien og fra gangvegen”.*

Planforslaget inneholder en regulering som er i tråd med planprogrammet. Samtidig innebærer planforslaget at den øvrige arealbruken for Havstein blir mer fastsatt. Ved å tilrettelegge for sykehjem, kommunale omsorgsboliger og barnehage i tråd med planprogrammet, vil det samtidig innebære at en fremtidig utvidelse av Havstein kirkegård mot Byåsveien ikke vil være aktuell. Det er i denne sammenheng viktig å påpeke at det ved arbeidet med planprogrammet forelå en interessenmotsetning i hvor Havstein kirkegård bør lokaliseres. Det har fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen og grunneier være antydnet i ulik grad at en utvidelse av kirkegården bør lokaliseres andre steder enn foreslått fra kommunen. Dette er et moment som er grundig belyst i planprogrammet. Bygningsrådet vedtok at kirkegårdsutvidelsen skulle plasseres mellom kirka og krigskirkegården, og dette var i tråd med rådmannens innstilling. Derfor finner ikke Rådmannen det nødvendig å gå nærmere inn på dette i denne saken.

Det har i etterkant av høringsperioden innkommet et alternativt planforslag. Dette kommenteres mer utfyllende på s.7 i saksframstillingen, i tillegg til en parallell sak (05/11157).

#### **Planprosess**

Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisa 26.02.04 og varslingsbrev ble sendt naboer og andre instanser samtidig (uttrykt orienteringsvedlegg 2). Varslingsbrev til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble også sendt i forbindelse med offentlig ettersyn. Planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn

## **Trondheim kommune**

fra 12.01.05-14.02.05.

### Innspill til planen før første gangs behandling

Det har i sakens anledning vært avholdt oppstartsmøte 09.02.04. Det har også vært avholdt samrådsmøte 11.10.04 med representanter fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og ulike kommunale enheter. Samrådsmøtet ble avholdt i Plan- og bygningsenhetens lokaler (utrykt orienteringsvedlegg 3).

I forbindelse med kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeidet innkom det merknader fra følgende:

1. Knut Petter Wanvik, Havstein gård.
2. Trondheim kommune, Havstein Bydelshus.
3. Kommunal- og beredskapsavdelingen, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
4. Fylkesagronomen, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

1. Knut Petter Wanvik krever stans av igangsatt reguleringsarbeid inntil helhetlig planlegging av Havsteinområdet er organisert og ivaretatt. Han mener at planprosessen splittes opp i mange små reguleringsplaner som fremmes til ulik tid, og fra forskjellige private og offentlige interesser.
2. Havstein Bydelshus signaliserer ønske om å trekkes inn i planarbeidet for å kunne komme med innspill. Havstein bydelshus er et aktivitetssenter og en arena for hele Byåsens befolkning.
3. Kommunal- og beredskapsavdelingen har en merknad angående landbruksinteressene: "Ved omdisponering av så verdifulle og sentrale jordbruksareal, er det viktig at det legges opp til en høy utnyttingsgrad."
4. Fylkesagronomen har samme kommentar som kommunal- og beredskapsavdelingen.

### Beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget

1. Innspill fra Knut Petter Wanvik ble besvart fra Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten 16.04.04 (utrykt orienteringsvedlegg 4). Det ble der argumentert med at Trondheim kommune har utarbeidet en areal- og landskapsanalyse for Havstein. Analysen ligger til grunn for Havstein planprogram hvor Trondheim kommune anbefaler prinsipper for arealbruk og utvikling av Havsteinområdet. Både areal- og landskapsanalysen og planprogrammet har vært ute på høring og offentlig ettersyn.

Forslagstiller har på bakgrunn av dette ikke stanset reguleringsarbeidet.

2. Forslagstiller har ikke hatt direkte kontakt med Havstein Bydelshus. Dette på grunn av at det ikke gjøres endringer i eksisterende bebyggelse på Havstein. Et samarbeid vil være interessant på prosjektnivå når nytt sykehjem/omsorgsboliger/barnehage planlegges.
3. og 4. Det er avholdt møte med Fylkesmannen 09.08.04. Signaler derfra er at utbygging av aktuelt område til offentlig formål kan være akseptabelt. Kommersiell utbygging til boligformål vil antagelig ikke bli godkjent. Det er fra Fylkesmannens side uttalt at det er viktig å opprettholde grøntdraget og at utbyggingen ivaretar miljøaspekt vedrørende støy. Etter rådmannens mening er disse punktene ivaretatt i planen.

### Første gangs behandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0011/05 i møte 04.01.05, utrykt orienteringsvedlegg.

## **Trondheim kommune**

### Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 5.

### Sammenfatning av merknader

Reguleringsplanen har vært ute på høring og det har totalt innkommet 10 merknader.

Merknadene er gjennomgått og kommentert nedenfor.

#### 1. Syklistenes Landsforening datert 10.02.05.

Merknaden beskriver dagens situasjon på gang- og sykkelvegen fra Stabells vei og til Havsteinbakken. Det er både gående og syklende på veien, noe som reduserer sikkerheten til de gående og farten til de syklende.

Det er kryssende biltrafikk til Havstein Bo- og servicesenter og til Havsteintunet omsorgsboliger.

Ved varelevering til Havstein Bydelshus sperrer lastebilene gang- og sykkelvegen.

Det forekommer ureglementert parkering når det er fullt på hovedparkeringsplass. Ulovlig kjøring på gang- og sykkelvegen forekommer også.

I dag er også adkomst til parkeringsplass på kirkegården via gang- og sykkelvegen.

Framtidig situasjon:

En utbygging i hht plan vil føre til økt kryssende trafikk over gang- og sykkelvegen. Dette gjelder både biler og myke trafikanter.

Trafikken på selve gang- og sykkelvegen økes.

Det etterlyses planlegging av god sykkelparkering for de ansatte.

Merknaden oppsummeres med at dagens situasjon er utilfredsstillende, og at en videre utbygging gjør gang- og sykkelvegen lite egnet for transportsykling og mer utsatt for påkjørsler ved kryssende trafikk. Dagens fortetningspolitikk tar i svært liten grad hensyn til transportsykling.

#### *Kommentar*

Gang- og sykkelvegen er ikke markert hverken som anbefalt sykkelrute eller sykkelrute av varierende standard i Sykkelkart Trondheim. Den markerte sykkelruta går langs Byåsvegen. Det er derfor ikke lagt til rette for transportsykling i planområdet. Sykling her må skje på gåendes premisser og med en fart tilpasset forholdene dersom ikke sykkelruta skal oppgraderes.

En utbygging som planen viser vil føre til økt kryssende trafikk over gang- og sykkelvegen. Dette gjelder biltrafikk til nye omsorgsboliger og nytt sykehjem, og gangtrafikk til ny barnehage.

I forhold til dagens situasjon bedres forholdene for myke trafikanter ved at:

- det anlegges g/s-veg og fortau langs Stabells veg.
- det anlegges fortau langs adkomstveg til området.
- kirkegårdsparkering får adkomstvei som gjør at det unngås kryssing med gang- og sykkelveg.

Planlegging for god sykkelparkering for ansatte i området er viktig. Reguleringsplanen krever at utomhusplanen redegjør for antall sykkelparkeringsplasser for utbygging av hver tomt. Dette må følges opp på prosjektnivå.

Forslagstiller har ikke endret plankart eller bestemmelser som følge av merknaden.

#### 2. Merknad fra Knut P. Wanvik, datert 18.01.05 og 14.02.05.

Trondheim kommune har tidligere forpliktet seg til å legge om privat vannledning for Havsteingårdene og den tyske krigskirkegården. Ledningen eies med 1/3 hver av grunneierne på Havstein, Havstein Vestre og

## **Trondheim kommune**

Kultur og kirkedepartementet (krigskirkegården). Ledningene går fra kum i adkomstvei Havstein Bo- og servicesenter og over Havstein kirkegård frem til Havsteingårdene. Ledningen skal legges om til vestsiden av Havsteinbakken (gang- og sykkelvegen).

Planlagt Steinerbarnehage kan få et formspråk som bryter med eksisterende bebyggelse i området. Det bes derfor om at det stilles krav til bebyggelsesplan for området og krav om en detaljert utomhusplan før planene legges fram for politisk sluttbehandling.

I likhet med reguleringsplanen for Byåsvegen/Gjørtlervegen, er denne planen med på å lage separate planprosesser som kan føre til at helheten i området ikke blir ivaretatt på beste måte eller at det blir stående igjen uregulerte restarealer. Det bes derfor om at hele det båndlagte området på Havstein blir gjort til gjenstand for en ny samlet politisk behandling.

### *Kommentar*

Det er skaffet kart som viser vannledningens trasé. Det etterlyses dokumentasjon på avtalen med Trondheim kommune. Arbeidet med omlegging må samordnes i utførelsesfasen.

Forslagstiller har ikke endret plankart eller bestemmelser som følge av merknaden.

Reguleringsplanen har cotesatt maksimal gesimshøyde for barnehagen. Tomta kan bebygges i to etasjer med en maks. %TU=25%, noe som gir tilstrekkelig areal til en 4-avdelings barnehage. Foreløpige tilbakemeldinger fra utbygger angir en bebyggelse hovedsaklig i en etasje, med en mindre del i 2. etasjer. Reguleringsplanen stiller krav til detaljert utomhusplan i M=1:200. Dersom det skal bygges ny Steinerbarnehage, bør det tillates at denne følger Steinerfilosofiens formspråk. Det er derfor ikke vurdert som ønskelig å binde formspråket opp mot eksisterende bebyggelse i området. Estetikken på denne eksplisitte tomte vil bli vurdert i forhold til skjønnhetsparagrafen (PBL § 74.2 ) av plan- og bygningsenheten. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å stille krav til bebyggelsesplan i et såpass avgrenset område som omfattes av en ny reguleringsplan. Planprogrammet for Havstein ble vedtatt 21.02.2003 etter en grundig analysefase og høringsrunde. Planprogrammet omfatter hele det området som er båndlagt i kommuneplanens arealdel, og gir klare føringer for den videre disponeringen av området. Reguleringsplanen for Havsteinekra er i tråd med planprogrammet.

Forslagstiller har ikke endret plankart eller bestemmelser som følge av merknaden.

### 3. Statens Vegvesen, datert 19.01.05.

Vegvesenet har ingen merknader til planen.

### 4. Kommentar fra Narud Stokke Wiig AS, datert 08.02.05.

Narud Stokke Wiig AS har på vegne av grunneier Knut Petter Wanvik under utarbeidelse en reguleringsplan for samme eiendom som de ber om blir politisk behandlet parallellt med kommunens reguleringsplanforslag. Forslaget vil bli oversendt til behandling om kort tid.

### *Kommentar*

Kommunens saksbehandler har orientert om at planen for Havsteinekra skal oversendes til politisk behandling før sommeren. Dette for å opprettholde målsetningen om byggestart i løpet av høsten inneværende år. Plan- og bygningsenheten anmoder følgelig om at et alternativt forslag til reguleringsplan innsendes snarest mulig.

For utdypende kommentarer vises til eget avsnitt senere i saksframstillingen, samt egen saksframstilling i saksnr.05/11157.

## **Trondheim kommune**

### 5. Fylkeslandbruksstyret i Sør Trøndelag, datert 14.02.05.

Fylkeslandbruksstyret har ingen merknader til reguleringsplan for Havsteinekra, Trondheim kommune.

### 6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 03.02.05.

Fylkeslandbruksstyret har ingen merknader til reguleringsplan for Havsteinekra, Trondheim kommune.

### 7. Norges Handicapforbund Trondheim, datert 14.02.05.

Når det gjelder omsorgsboliger, sykehjem og barnehage må alle disse tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Der det blir oppført bygg i 2 etasjer må det monteres heis.

Det må legges vekt på universell utforming både inne og ute.

Det er angitt i saksfremlegget at 8% av det totale antall parkeringsplasser er HC-plasser, men at antall HC-plasser vil kunne tilpasses det reelle behovet i området. Da HC-plasser tar større plass enn en vanlig parkeringsplass kan det være vanskelig å konvertere i etterkant.

#### *Kommentar*

Sykehjem og omsorgsboliger vil naturlig bli prosjektert med heis. Dette vil bli tatt på prosjektnivå. Arbeidstilsynet vil også få oversendt barnehageprosjektet, og avgjøre om det stilles krav til heis eller ikke. Reguleringsplanen sier at alle offentlig tilgjengelige arealer utendørs skal ha universell utforming. Veileder til teknisk forskrift angir at 5-10% av det totale antall parkeringsplasser skal tilpasses bevegelseshemmede, men minimum to reserverte plasser bør avsettes ved bygninger hvor det ventes hyppige besøk av funksjonshemmede. Reguleringsplanen setter krav til at utomhusplan for hver tomt redegjør for parkering for bevegelseshemmede.

Forslagstiller har ikke endret plankart eller bestemmelser som følge av merknaden.

### 8. Politiet, datert 12.02.05.

Det er viktig å planlegge for trygghet og sikkerhet mot kriminalitet ved et hvert boligområde. Havstein er det området som har høyest tetthet av kriminalitet på Byåsen. Dette gjelder spesielt vinningskriminalitet tilknyttet boliger og bilkriminalitet.

Flere små parkeringsplasser er bedre enn en stor. Parkeringskjeller er det gunstigste. Det er viktig med god lyssetting og oversikt.

Randsoner er ofte utsatt. Vegetasjon og beplantning i friområder må ikke hindre oversikt. Lyssetting av turvegen vil styrke den uformelle kontrollen i området.

#### *Kommentar*

Det planlegges parkeringskjeller under Havstein Sykehjem. Det betyr at bakkeparkering utenfor dette vil reduseres noe.

Lyssetting er viktig, og vurderes i planlegging av utomhusområdene.

Forslagstiller har ikke endret plankart eller bestemmelser som følge av merknaden.

### 9. Sør-Trøndelag Fylkeskommune, enhet for regional utvikling, datert 17.02.05.

Planforslaget har konsekvenser for den overordna grøntdragforbindelsen mellom marka i vest og Nidelvkorridoren i øst ved at deler av de åpne korridoren øst/vest bebygges. Så lenge det ikke er snakk om en kommersiell utbygging til boligformål, men kommunale omsorgsboliger, sykehjem og barnehage, oppfattes prinsippene i planforslaget som akseptable.

For at reguleringsplanen skal ivareta friluftinteressene på en best mulig måte, bør bredden på friområdet utvides til samme bredde (14m) gjennom hele området.

## **Trondheim kommune**

Som vilkår for egengodkjenning settes at området med parsellhager ikke vil være tilgjengelig og er ikke forenlig med reguleringsformålet offentlig friområde. prøvedrift med parsellhager må tas ut av friområdet.

### *Kommentar.*

Planen er bearbeidet slik at friområdet har en bredde på 14m gjennom hele området unntatt forbi boliger for døvblinde, der friområdet har en bredde på 11m. Dette er klarert med Tore Forbord på telefon 01.03.05.

Prøvedrift parsellhager tas ut av bestemmelsene.

Forslagstiller har justert plankart og bestemmelser slik at merknadene er etterkommet.

### 10. Miljø- og landbruksenheten, datert 22.02.05.

Den forutsatte støyskjermingen vil bare gi tilfredsstillende forhold foran fasaden i første etasje, og tiltak i fasaden blir nødvendige. Reguleringsbestemmelsene ivaretar ikke dette forhold. Vi ber om at reg.best. pkt. 6.1 startes med følgende: "Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175 klasse C." I tillegg ble det kommentert reguleringsformålet for de foreslåtte parsellhagene, og graden av offentlighet ved bruken av hagene.

### *Kommentar:*

Vedr. de støymessige forholdene er nevnte setning tilføyd reguleringsbestemmelsene, mens parsellhagene er tatt ut av reguleringsplanen.

## **Øvrig**

Narud-Stokke-Wiig har på vegne av grunneier Knut Petter Wanvik sendt inn reguleringsforslag for Havstein gård som han er eier av. Dette er et alternativt forslag til kommunens pågående regulering av kirkegårdsutvidelse. Det innsendte alternativet foreslår en flaterregulering som er utdypende kommentert i saksnr. 05/11157, og som behandles parallelt.

Det alternative planforslaget er kort fortalt i strid med med det vedtatte planprogrammet for Havstein. Det finnes derfor ikke grunn til å fremme forslaget til reguleringsplan slik det foreligger.

Det er grunn til å nevne at deler av argumentasjonen for det alternative planforslaget er at de arealene som foreslås regulert til offentlige bygninger og allmenntilgitt formål må forbli ubebygde. Dette for at arealene i stedet skal benyttes til kirkegårdsutvidelse. I tillegg nevnes at planprogrammets behandling ble gjort på mangelfullt grunnlag, siden det inkommer merknader fra antikvariske myndigheter, herunder Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Fylkeskommunen og Riksantikvaren.

Til dette er det ønskelig å bekrefte at det inkommer bemerkninger i høringsperioden, og at innholdet var problematisert og vedlagt i saksframstillingen til den politiske behandlingen av planprogrammet (orienteringsvedlegg 6). Videre er det grunn til å nevne at det ikke har innkommet innsigelser, med vilkår for egengodkjenning, i forbindelse med denne reguleringsplanen. Dette er med unntak av de foreslåtte parsellhagene, men dette reguleringsformålet er nå tatt ut av reguleringsplanen.

Til slutt er det grunn til å kommentere at det alternative planforslaget foreslår byggeområde for boliger i det området som planprogrammet har avsatt til kirkegårdsutvidelse. Dette arealet er meget eksponert mot byen sammenlignet med arealene opp mot Byåsvegen, og er viktigere å beholde ubebygde. Den foreslåtte kirkegårdsutvidelsen mot Byåsvegen anses også uheldig plassert i forhold til støyforholdene fra nevnte veg.



## **Trondheim kommune**

Til orientering er deler av det alternative planforslaget i tråd med planprogrammet, bl.a. gårdsanlegget med rester av det gamle hageanlegget. Planprogrammet åpner nemlig opp for å vurdere byggeområde i det gamle hageanlegget. For å vurdere en bebyggelse her, er det behov for en mer detaljert reguleringsplan. Det foreslås altså at det alternative planforslaget ikke fremmes for videre behandling, men bearbeides slik at det samsvarer med planprogrammet for området.

### **Beskrivelse av planforslag og planprosess**

#### Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 01.11.04 av Eggen Arkitekter som forslagstiller, på vegne av Trondheim kommune.

Formålet med planen er regulering av eksisterende jordbruksareal til offentlig og allmenntilgjengelig formål. Det reguleres tomt til offentlige omsorgsboliger og sykehjem, samt allmenntilgjengelig formål barnehage. Lokalisering er valgt ut fra sambruksfordelene med eksisterende Havstein bo- og servicesenter. Et friområde reguleres inn som buffer mellom ny bebyggelse og eksisterende turdrag. Turveg reguleres inn og sikres i planen.

#### Planstatus

- Gjeldende overordnet plan er kommuneplanens arealdel 2002-2012. Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som båndlagt område med krav om reguleringsplan, som skal fastsette lokalisering og avgrensning av kirkegård samt avklare øvrig arealbruk. Det skal søkes en samlet utnyttelse av området som er i samsvar med kulturlandskapsverdiene, samfunnsmessige behov og allmennhetens rekreasjonsbehov.

- Framtidig turveg fremgår som viktig del av kommunikasjonssystemet i kommuneplanens arealdel, turdrag 28, og er vist i eksisterende trasé langs åkerkanten nord for Havstein bo- og servicesenter.

- Planprogram Havstein, datert 21.02.2003, viser området som inngår i foreslått reguleringsplan. Planprogrammet er merket sykehjem/omsorgsbolig/barnehage, samt friområde som grenser til byggeområdet. Reguleringsplanens formål er i tråd med dette (orienteringsvedlegg 7). Planprogrammet ble vedtatt 18.03.03, og er å anse som en helhetlig arealplan for Havstein.

#### Gjeldende reguleringsplaner

- Plannr. 1202 fra 1974 "Havstein idrettsfelt".
- Plannr. 1202b fra 1987 "Reguleringsplan for Havstein kirkegård og skiløype/turveg fra Stabells veg til undergangen ved Byåsveien".
- Plannr. 1202c fra 1990 "Havstein bo- og servicesenter".

#### Tilgrensende reguleringsplaner:

- Plannr. 1202e "Stabells veg 6A, Gnr. 96, Bnr. 607, reguleringsendring og fradeling".
- Reguleringsplan for Byåsveien mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 med tilliggende områder. Sluttbehandles i samme Bygningsråd 04.01.05. Erstatte plannr. 0135g.
- Plannr. 0064 "Reguleringsplan for Hoemsaunet og deler av Havstein, vedtatt 09.01 1957.

### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

#### Avgrensning.

Planområdet ligger på Havstein, Byåsen i Trondheim. Bortsett fra regulert fortau/gang- og sykkelveg langs Stabells veg, grenser planområdet mot Havstein bo- og servicesenter og Havsteintunet omsorgsboliger mot sør. Mot øst grenser planområdet mot Havstein kirkegård, mot vest avgrenses området av Byåsveien. Mot nord benyttes jordbruksareal til "driving range" for Havstein golf. Planområdet er totalt på ca. 30,1 daa.

Planområdet er i dag ubebygd jordbruksland.

## **Trondheim kommune**

### Landskap.

Planområdet er en del av et enhetlig og klart avgrenset jordbrukslandskap som kalles "Munkvollekra". Landskapsrommet heller svakt mot sør-øst med en intern høydeforskjell i planområdet på ca. 3 m. Denne helningen bidrar til å skille arealet fra tilgrensende areal mot nord. Rommet er synlig fra nærområdet sør og vest for jordet, Byåsvegen og fra gangvegen. Da landskapet er uten vegetasjon unntatt i randsonene, er det gode solforhold i området over hele dagen. Området er derimot vindutsatt med dominerende vindretning fra sørvest, og det ligger åpent til for nordavind. I dokumentet "Havstein, areal- og landskapsanalyse" fra plan- og bygningsenheten (datert 2002), er området oppsummert i kategori "viktig landskap". Området er en del av et landskap med stor estetisk og kulturell verdi.

### Grunnforhold.

Datarapporten R.1151 "Havstein kirkegård utvidelse", er en grunnundersøkelse utført av teknisk seksjon, Trondheim kommune 10.12.2001 (uttrykt orienteringsvedlegg 8). Rapporten slår fast at området består av matjord eller torv over fast eller meget fast leire. Leira har lavt vanninnhold.

Planområdet er en del av et gammelt jordbruksområde, slik at det ikke er noe som tyder på at det er forurensning i grunnen. Det har ikke vært foretatt konkrete undersøkelser i forhold til dette.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, enhet for regional utvikling, har utarbeidet en arkeologisk undersøkelse datert 04.05.04. Undersøkelse ble rekvirert i forbindelse med planarbeidet og gjennomført med metoden maskinell søkesjaktning. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innen planområdet (uttrykt orienteringsvedlegg 9).

### Naturforhold.

I forhold til biologisk mangfold er området i grønn kommunedelplan vist som naturtype kategori C= Lokalt svært viktig. Området er ikke spesielt registrert på viltkartet.

### Rekreasjonsområder.

Havsteinområdet benyttes i stor grad til nærrekreasjonsområde til alle årstider. Havstein fungerer på sett og vis som en bydelspark for befolkningen fra boligområdene omkring. Gangveiene er mye benyttet hele året, og på vinteren går skiløypene over jordene med trasé videre opp til løypenettet i Bymarka.

Dagens bruk begrenser rekreasjonsmulighetene i området. Jordbruksarealet er ikke offentlig tilgjengelig i vekstsesongen. Det er etablert "driving range" for Havstein golf på gården Havstein Vestre. Dette arealet er forbeholdt golfere.

Barn og unge bruker både "driving range", turveier og skiløyper. Vårres barnehage ligger i Statsråd Kroghs veg, og vinterstid bruker de bakkene på jordene til aking og skigåing. I umiddelbar nærhet ligger også Havsteinbanen i nord og baneanlegget på Havstad i vest. Her etableres det også skøytebane på vinteren.

### Bebyggelsesstruktur.

Planområdet er i dag ubebygd. Omkringliggende områder har en sammensatt bebyggelsesstruktur. Rett sør for Stabells veg ligger lavblokker i tre etasje. Rett nord for Stabells veg ligger Havstein bo- og servicesenter, som er et teglanlegg i to etasjer. Tilknyttet bo- og servicesenteret ligger Havsteintunet, som er omsorgsboliger i tunanlegg med to etasjer. Vest for Byåsveien er det dagligvareforretning, bensinstasjon, lavblokker og eneboliger.

### Eksisterende bebyggelse, arbeidsplasser, parkering.

Planområdet er i dag ubebygd. Havstein bo- og servicesenter er nærmeste nabo, og en premiss for

## **Trondheim kommune**

lokaliseringen av planområdet. Det er totalt ca. 200 ansatte ved senteret, og det er ca. 35 personer på vakt samtidig. Det er 32 omsorgsleiligheter i anlegget, og av disse er det én bruker som har bil. Sykehjemmet har i dag 28 enkeltrom og ett dobbeltrom, totalt 29 sykehjemsplasser. I tillegg er det en del besøkende til servicesenteret.

Det er i dag er ca. 55 p-plasser til sammen langs atkomstvei og på hovedparkeringsplass nord-øst for bo- og servicesenteret. Disse p-plassene anvendes i dag av Havstein bo- og servicesenter og kirkegården. Interne parkeringsplasser for omsorgsboligene og senteret kommer i tillegg. Disse utgjør 10 p-plasser for senteret og 12 p-plasser for omsorgsboligene. Til sammen i området er det 77 p-plasser.

### Trafikkforhold.

Havstein bo- og servicesenter har atkomst fra Stabells veg, via Munkvollekra. Atkomstveien er en blindvei som i tillegg til bo- og servicesenteret kun har trafikk til parkering for Havstein kirkegård. Stabells veg er direkte knyttet opp mot Byåsveien via et T-kryss i dag.

Tidligere har det vært mulig å komme til planområdet gjennom boligbebyggelsen mot sørøst (fra Bøckmanns veg). Denne atkomstmuligheten er ikke lenger mulig som en konsekvens av Formannskapetets vedtak 07.09.2004 om stenging av Otto Skirstad veg og Henry Gleditsch veg.

I forbindelse med denne reguleringsplanen, og reguleringsplan for Gjørtlervegen/Byåsveien stilles det rekkefølgebestemmelser for bedre trafikkmessig avvikling i Byåsveien. Rekkefølgebestemmelsene dreier seg kort fortalt om to nye rundkjøringer og innsnevret kjøreareal. Dette arbeidet koordineres av Trondheim byteknikk og målsetningen er ferdigstillelse sommeren 2006.

Planforslaget er i etterkant av høringsperioden justert i forbindelse med atkomst til Havstein kirkegård. Dette er gjort for å gi en snumulighet hvis grav- og urnelunden er stengt. Det er fra kirkevergen muntlig ytret ønske om å få regulert et offentlig trafikkområde helt fram til eiendommen, men da dette innebærer vedlikeholdsansvar for Trondheim byteknikk, har det blitt konkludert med at det er korrekt å regulere atkomstveg som fellesareal for de respektive brukerne av området. I praksis innebærer ikke løsningen noen endret atkomstsituasjon til parkeringsarealet, unntatt at det er forbedret snumulighet. Det er også tatt med et mindre restareal mot nordøst, som foreslås regulert til grav- og urnelund.

### Trafikksikkerhet.

Det er i dag et smalt fortau langs Stabells veg og fram til Byåsveien. Langs atkomstvei fra Stabells veg er det ikke fortau.

### Kollektivtilbud.

Planområdet ligger direkte ved bussholdeplass på Byåsveien som trafikkeres av rute 9 og 5. Rute 5 har avganger hvert 10. minutt på dagtid hverdager. Rute 9 har avgang hvert 30. minutt på dagtid hverdager.

### Miljøforhold.

Byåsveien har en ÅDT på 8400 nord for Havstadvegen og 7700 sør for Havstadvegen. Multiconsult har utarbeidet en rapport (410789-1) som tar for seg beregning av utvendig trafikkstøy for reguleringsplanen (uttrykt orienteringsvedlegg 10).

Sammendrag fra rapporten: Det er beregnet støy fra Byåsveien i Trondheim på planlagte omsorgsboliger og sykehjem på Havstein. Støynivået overskrider anbefalte grenseverdier for utvendig støy. Det er beregnet for alternativ med støyvoll/skjerm eller kombinasjon av disse. En skjerm/voll som gir tilfredsstillende nivå på bakkenivå og foran 1. etasje er anbefalt. Videre er det lagt føringer for fasader som fortsatt er utsatt etter etablering av voll/skjerm.

## **Trondheim kommune**

Rapporten konkluderer med at det er behov for skjerm eller kombinasjon av skjerm/voll som er 2,2m over golvnivå i 1. etasje på bebyggelse langs Byåsveien plassert som vist på illustrasjonsplan. Nivå på golv 1. etasje i planlagte omsorgsboliger ligger lavere enn Byåsveien. Det er derfor mulig å redusere høyden på støyskjermingen ved å plassere skjerm/voll nærmest mulig gang- og sykkelveg langs Byåsveien og på nivå med denne. Skjerm kan da reduseres til h= ca. 1m.

Skolevegsrapport 2001 (vedlegg 1 til Trafikksikkerhetsplan for Trondheim 2002-2005) viser ingen problempunkt i eller i nærheten av planområdet.

Planen viser tomt for ny barnehage i inntil 4 - avdelinger. Dette vil bedre deknings situasjonen i området. Planen legger ikke opp til noen nye brukere av skole- eller barnehage tilbud, slik at ny barnehage vil bidra til et netto tilskudd av plasser i området.

Energiforsyning. Havsteinområdet er pr. i dag utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planforslaget

#### Reguleringsplanen har som overordnet målsetting å:

- Dra nytte av å knytte sammen arealbruk og personalressurser mellom nytt sykehjem og omsorgsboliger, og opp mot eksisterende Havstein bo- og servicesenter.
- Bedre barnehagetilbudet i bydelen ved etablering av ny Steinerbarnehage i inntil 4 avdelinger.
- Ivareta og bedre forholdene for myke trafikanter i området.
- Ivareta eksisterende turdrag.
- Ivareta Havstein-området i tråd med planprogrammet som foreligger for området.

#### Arealbruk

- Planområdet er på ca. 30,1 daa og reguleres til:
- Byggeområder - område for offentlige bygninger, område for allmenntilgjengelig barnehage.
- Offentlig trafikkområde – kjørevei, gang-/sykkelveg, parkeringsplass.
- Friområde – friområde, turveg.
- Spesialområder -grav- og urnelund.
- Fellesområder -adkomst/parkering.

Plankartet er vist som en flatereguleringsplan og viser ikke omriss av planlagt bebyggelse. Dette skyldes flere forhold:

- Romprogrammet for omsorgsboligene er fremdeles uavklart.
- Steinerbarnehagen starter prosjektering når reguleringsplanen er vedtatt, og ønsker mulighet for frihet i forhold til antroposofiske prinsipper for utforming.
- Reguleringsformål offentlig formål gir gode muligheter for styring i prosjekteringsfasen.

I forbindelse med de flateregulerte formålene, er det i kartet angitt byggegrenser i tillegg til at reguleringsbestemmelsene legger begrensninger for maks T-BRA og etasjetall. Det kreves i reguleringsbestemmelsene utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

Normalt vil en flateregulering stille krav om etterfølgende bebyggelsesplan. I dette tilfellet finner rådmannen at planforslaget innehar tilstrekkelig styring, gjennom de regulerte byggegrensene, maks tomteutnyttelse, maks etasjetall, tilpasning til eksisterende bebyggelse, og krav om utomhusplan.

### Bebyggelse

#### Omsorgsboliger.

På illustrasjonsplanen er det vist to nybygg med omsorgsboliger og et nybygg til sykehjem (orienteringsvedlegg 11). Nybyggene skal størrelsesmessig videreføre skalaen på eksisterende omsorgsboliger i området. Ved å plassere byggene i nord – sør retning er det tenkt å minimalisere mulig privatisering av friområdet. Det vil også være mulig og la det grønne fortsette inn mellom husene, noe som virker positivt på opplevelsen av bredden av turdraget. Nærmest Byåsveien, mot vest, rommer bygget 12 omsorgsboliger fordelt på to etasjer. Bygget nærmest sykehjemmet rommer som vist på illustrasjonsplanen 10 leiligheter for døvblinde. Til sammen har disse byggene en grunnflate på ca. 1130 m<sup>2</sup> over to etasjer. Skissert løsning på illustrasjonsplanen viser til sammen 2260 m<sup>2</sup>, i tillegg kommer bakkeparkering på 250m<sup>2</sup> = til sammen 2500 m<sup>2</sup>. Dette gir TU=51%. Planen tillater TU=60%.

Det er intensjonen å trekke veksler på eksisterende administrasjon ved Havstein bo- og servicesenter. Bebyggelsen skal bygges i to etasjer med en maks gesimshøyde på c= +149,5. Heis tillates med inntil 1m

## Trondheim kommune

over angitt gesimshøyde. Det pågår for tiden prosjektering av boligene, og vedlagt følger foreløpig fasadetegning og snitt (orienteringsvedlegg 12 og 13).

Det er i formålsavgrensningen mot friområdet en mindre strekning som er 11 meter i bredden, i motsetning til det resterende friområdet som har en bredde på 14 meter. Dette avviket på 11 meter skyldes at utomhusarealene for de døveblinde ble ferdig prosjektert på et tidligere stadium og har behov for 3 meter "ekstra" mot friområdet. Dette forholdet er avklart med Sør-Trøndelag Fylkeskommune 1/3-05, og anses som akseptabelt. Det tillegges i denne sammenheng vekt at bredden er utvidet med 3 meter fra det som var foreslått ved offentlig ettersyn.

### Sykehjem.

Det er planlagt et nytt sykehjem med 48 plasser. Sykehjemmet skal størrelsesmessig underdeles i volumer slik at det harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området. Skisse til nytt sykehjem har en grunnflate på ca. 1900 m<sup>2</sup>. I to etasjer blir dette 3800 m<sup>2</sup> + 450 m<sup>2</sup> bakkeparkering, noe som gir en TU=61%. Det tillates bygd inntil TU=70%.

Bebyggelsen skal bygges i to etasjer med en maks gesimshøyde på c= +148,5. Heis tillates med inntil 1,5 m over angitt gesimshøyde. Det er i detaljprosjekteringen av boliger for de døveblinde kommet fram til en takform som er sammensatte pulttak. Det er i reguleringsbestemmelsene satt en begrensning om at mønet kan være 4,5 meter høyere enn den regulerte gesimsen. Dette vil gi en god tilpasning til de allerede eksisterende høydene. Det er i forbindelse med detaljprosjekteringen også utarbeidet fasadetegninger og snitt (orienteringsvedlegg 14 og 15).

### Barnehage.

Det planlegges en Steinerbarnehage med inntil 4 avdelinger i planområdet. Formmessig vil denne stå fritt til å kunne følge antroposofiske prinsipper i bygningsutformingen. Barnehagen kan bygges i to etasjer med en maksimal gesimshøyde på c= +147,0. Dersom bygget løses med naturlig ventilasjon, vil bygningsmessige elementer for dette tillates over angitt gesimshøyde. Det kreves i tillegg innsendelse av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

### Utforming.

Det pågår for tiden detaljprosjektering av bebyggelsens utforming. Det legges vekt på å tilpasse seg utformingen av eksisterende Havstein bo- og servicesenter, som er bygget i to etasjer med saltak. Bygningenes plassering er også tenkt plassert i samsvar med øvrige bygningsmasse. Mot Byåsveien er tenkt en bygning som flukter med eksisterende bygning mot sør, og som vil skjerme planområdets uteareal mot støy fra Byåsveien. For øvrig vises det til vedlagte illustrasjonsplan og fotomontasje (orienteringsvedlegg 16 og 17).

### Parkeringsløsning

Parkeringsvedtekt for Trondheim beskriver ikke normtall for planens formål. Det er derfor vist en utregning under på hvordan parkeringsdekningen i området er vurdert.

På hovedparkeringsplass og langs atkomstvei er det på illustrasjonsplan vist 73 p-plasser. Disse plassene foreslås regulert til fellesområde for de aktuelle formålene i planen. Eksisterende p-plasser (10 stk.) for Havstein bo- og servicesenter foreslås fjernet på illustrasjonsplan (er ikke en del av planområdet). 12 p-plasser for Havsteintunet bevares uendret. I tillegg er det skissert 18 nye parkeringsplasser for nytt sykehjem og 10 plasser for nye omsorgsboliger. Til sammen vil området ihht. illustrasjonsplanen ha 113 p-plasser, hvorav 9 er vist som HC-plasser på illustrasjonsplanen. Dette utgjør 8 % av p-plassene. Antall HC plasser vil kunne tilpasses det reelle behovet i området.

## Trondheim kommune

Det er mulig å etablere parkeringskjeller for ansatte under planlagt sykehjem. Nedkjøringsrampe for dette er vist på illustrasjonsplan. Dette vil gi ca. 18 p-plasser. Disse plassene er ikke medregnet her.

Parkeringsdekningen i området er regnet ut fra følgende kriterier:

- 0,5 p-plass pr. omsorgsbolig	0,5x (32 eks + 22 nye)	= 27 p-plasser
- 10 p-plasser reservert hente- og bringe i barnehagen		= 10 p-plasser
- 0,7 p-plass pr. arbeidsplass	0,7x (30 eks + 25 nye + 10 bhg)	= 46 p-plasser
= for beboere og ansatte		<u>83 p-plasser</u>

Med 113 p-plasser totalt gir dette 30 p-plasser til besøksparkering for Havstein bo- og servicesenter og kirkegården.

Vurderingen som ligger til grunn for antall p-plasser til de ansatte, er skjønnsmessig vurdert i forhold til at det er relativt god kollektivdekning, samt at en del ansatte ventelig har gangavstand til jobb. Det er følgelig vurdert som tilfredsstillende med 0,7 p-plass pr. arbeidsplass (det antall arbeidstakere som er på jobb til enhver tid).

I tillegg er det for besøkende til kirkegården en egen p-plass nordøst/øst for planområdet.

## Rekreasjonsområder

### Turveg.

Turveg er vist som et eget reguleringsformål i tråd med kommuneplanens arealdel, viktige fremtidige ledd i kommunikasjonssystemet. Turvegen ligger i skillet mellom planområdet og "driving rangen" for Golfanlegget på Havstein Vestre. Turvegen og fortsetter under Byåsveien i kulvert og tilknyttes videre løypenettet i Bymarka. Mellom turveg og områder for bebyggelse reguleres det inn et friområde på 3,7 daa som ligger som en buffer mellom bebyggelse og turveg.

Turvegtraseen er vist på plankartet med en bredde på 10 m.

### Friområde.

Det var i høringsperioden foreslått å få til en prøvedrift med parsellhager i området mellom barnehagetomta og turvegen. Dette var tenkt organisert ved at parsellhager på ca. 50 m<sup>2</sup> skulle leies ut på åremål til interesserte, fortrinnsvis i nabolaget.

På bakgrunn av høringsuttalsene til Fylkesmannen og Sør- Trøndelag Fylkeskommune, har disse arealene blitt erstattet med kun friområde. Dette er en konsekvens av at området skal fremstå som mest mulig allment og tilgjengelig, og et parsellområde vil måtte framstå som noe mer avgrenset (mindre gjerde) enn et friområde.

## Infrastruktur

- Planområdet vil benytte samme kjøreatkomst som Havstein bo- og servicesenter. Dette er en ren atkomstvei og ender i en blindvei opp Havsteinekra. Atkomstveien har avkjørsel fra Stabells vei. Stabells veg vil knyttes direkte til Byåsveien via en ny rundkjøring. I tillegg til trafikk til planområdet og Havstein bo- og servicesenter betjener atkomstveien noe trafikk til egen parkering for Havstein kirkegård.

- Det er utarbeidet et temakart som viser trasèer for myke trafikanter i området (orienteringsvedlegg 18).

Det etableres nytt fortau / g-s-veg langs Stabells veg og atkomstvei slik at situasjonen for myke trafikanter i området bedres.

- Eksisterende kollektivtilbud kan benyttes.

- Plan for vann- og avløp samt avfallsplan knyttes til prosjekt.

## Trondheim kommune

Planen legger opp til bedret trafikksikkerhet for myke trafikanter. Planen viser ny gang- og sykkelveg fra planlagt ny rundkjøring mellom Byåsveien og Stabells veg og til g/s-veg gjennom planområdet i retning Havstein gård. Videre vises nytt fortau langs Stabells veg, langs atkomstvei og opp til atkomsten igjen treffer gang- og sykkelvegen. Atkomst til parkering for kirkegård er vist slik at den ikke krysser gang- og sykkelvegen. Med dette vil det bli sammenhengende nett for myke trafikanter i området.

### Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer at deler av den åpne korridoren øst/vest bebygges. Totalt sett utvides byggegrensen med ca. 35 meter nordover. Dette tilsvarer i underkant av 1/3 av det åpne landskapet i retning nord/sør (parallelt med Byåsveien). Dette vil innebære en reduksjon av det åpne landskapet mot Byåsveien, men rådmannen mener likevel at det åpne landskapet ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Planforslaget innebærer videre at det reguleres kommunale omsorgsboliger, sykehjem og barnehage, som alle er å anse som nødvendige tiltak i kommunen. Ved en lokalisering som foreslått, vil det kunne oppnås positive ringvirkninger som følge av allerede eksisterende bo- og servicesenter.

Planforslaget innebærer også en sambruk av parkeringsplasser for området. De offentlige p-plassene mot øst skal anvendes av de offentlige formålene i området. Barnehagens behov for henting- og bringing er spesifikt ivaretatt.

Turvegforbindelsen vil også ivaretas i dette planforslaget. Det reguleres en turveg på nord for planavgrensningen, på nordsiden av det arealet som foreslås regulert til friområde. Dette for å sikre at den offentlige forbindelsen mellom Nidelvkorridoren og marka sikres for fremtiden. Dette bidrar også til å sikre eksisterende arts mangfold i nevnte korridor.

Planforslaget innebærer at tidligere foreslått lokalisering av kirkegård (alternativ vest) ikke vil la seg realisere. Dette var et tema i forbindelse med behandlingen av planprogrammet for Havstein som konkluderte med at dette arealet som nå foreslås regulert, kan bebygges. Det er til informasjon igangsatt regulering for utvidelse av kirkegård, mellom Havstein kirke og den tyske krigskirkegården.

Barn og unges interesser anses å være tilfredsstillende ivaretatt på reguleringsmessig nivå. Det legges til rette for inntil en 4 avdelings barnehage, med tilhørende lekeareal. Nærheten til det åpne Havsteinområdet anses å være en kvalitet for barn og unge.

For å komme til eksisterende p-plass for kirkegården, nordøst for planområdet, må bilene krysse turvegforbindelsen. Dette er ingen ideell løsning, men graden av konflikt mellom turvegbrukerne og bilister anses å være liten. Alternativt vil en atkomst til p-plassen kunne sikres gjennom sambruk med eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveg, men dette anses å være en mindre heldig løsning enn alternativet som foreslås vedtatt. Atkomst til eksisterende kirkegårdeparkering reguleres som fellesområde, hvor driftsansvaret naturlig tilligger de respektive i området. Det er grunn til å anta at Trondheim Bydrift vil brøyte fellesarealene etter nærmere avtale.

### Planlagt gjennomføring

Det er fra utbyggers side signalisert at det er ønskelig å komme i gang med utbygging av de offentlige bygningene snarest mulig fra høsten 2005. Det er videre sagt fra Steinerbevegelsen at en detaljprosjektering vil påstartes så snart det foreligger en vedtatt reguleringsplan for området.



## Trondheim kommune

### Rådmannens vurdering

#### Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Forslaget til ny reguleringsplan for Havsteinekra anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel som sier at Havsteinområdet skal søke en samlet utnyttelse som er i samsvar med kulturlandskapsverdiene, samfunnsmessige behov og allmennhetens rekreasjonsverdi.

Den båndlagte arealbruken er behandlet i planprogrammet for Havstein, vedtatt av Bygningsrådet 18.03.03, og planforslaget anses å være i tråd med de overordnede planene.

#### Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Planprosessen har etter rådmannens vurdering vært tilfredsstillende. Det har innkommet bemerkninger fra en grunneier i området, som er motstridende av kommunens planprogram og dette reguleringsforslaget. Denne interessemotsetningen er etter rådmannens vurdering tilsvarende som i forbindelse med Planprogrammet som er vedtatt i Bygningsrådet. Dette planprogrammet ble utarbeidet for nettopp å gjøre en helhetlig vurdering av området, og helheten er i så måte ivaretatt både gjennom planprogrammet i seg selv og gjennom foreliggende planforslag.

Det har for øvrig innkommet et alternativt planforslag fra samme grunneier. Forslaget har en avgrensning og et innhold som innebærer at sykehjemmet, omsorgsboligene for døveblinde, og barnehagen heller skal anvendes til kirkegård. Denne saken behandles parallelt og foreslås avvist, da innholdet var problematisert i behandlingen av planprogrammet. Det vises for øvrig til den foregående saksframstillingen.

### Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Havsteinekra, del av gnr. 96/20 m.fl. sist endret 01.03.05 med bestemmelser sist datert 29.04.05 blir vedtatt.

Planforslagets anses å være i tråd med kommunens overordnede planer, og vil være et viktig bidrag til kommunens behov for ulike typer omsorgsboliger, sykehjem og barnehage.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.05

Inge Nordeide  
rådmann

Arnt Ove Okstad  
direktør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1:

Reguleringskart, senest endret 01.03.05.

Saksvedlegg 2:

Reguleringsbestemmelser, senest endret 29.04.05.

## Trondheim kommune

- Orienteringsvedlegg 1: Kart over planprogrammets ulike landskapsrom.
- Orienteringsvedlegg 2: Kunngjøring av igangsatt planarbeid (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 3: Referat fra samrådsmøte hos Plan- og bygningsenheten (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 4: Svarbrev vedr. Planprogrammets innhold og status (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 5: Private merknader innkommet i høringsperioden.
- Orienteringsvedlegg 6: Politisk behandling av Planprogrammet m/utdrag fra saksframstilling.
- Orienteringsvedlegg 7: Kart vedr. arealbruk i Planprogrammet.
- Orienteringsvedlegg 8: Rapport vedr. grunnforhold (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 9: Arkeologisk undersøkelse datert 04.05.04 (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 10: Utredning vedrørende utvendig trafikkstøy fra Byåsvegen (utrykt).
- Orienteringsvedlegg 11: Illustrasjonsplan datert 14.03.05.
- Orienteringsvedlegg 12: Fasadetegning av boliger for døvblinde, datert 26.01.04.
- Orienteringsvedlegg 13: Snittegning av boliger for døvblinde, datert datert 26.01.04.
- Orienteringsvedlegg 14: Fasadetegning av sykehjem, datert 30.03.05.
- Orienteringsvedlegg 15: Snittegning av sykehjem, datert 30.03.05.
- Orienteringsvedlegg 16: Fotoillustrasjon fra Statsråd Kroghs vei (fra nordøst/Havstein gård).
- Orienteringsvedlegg 17: Fotoillustrasjon fra Byåsvegen.
- Orienteringsvedlegg 18: Temakart myke trafikkanter i tilknytning planområdet.