

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV BYNESVEIEN 90

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/12892-61

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet avviser reguleringsplan med bestemmelser for Bynesvegen 90.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS, datert 08.03.11, sist endret 05.09.11 og i bestemmelser sist endret 25.08.11.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i Trolla. I dag er hovedtyngden av boliger i området eneboliger i bratt terreng. Gjennom det foreslåtte prosjektet, skal det legges til rette for boliger tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Her vil også utearealene være tilpasset prinsippene om universell utforming.

Lokaliseringen er i strid med overordnede planer, blant annet gjennom at det er vist som LNF-område i kommuneplanens arealdel, samt at det i dag er et kommunalt opparbeidet friområde på den aktuelle tomte.

Før planprosessen startet opp, ble saken behandlet som prinsippsak i bygningsrådet. Rådmannens innstilling var negativ, men bygningsrådet anbefalte at det ble satt i gang regulering på bakgrunn av det innsendte materialet. På grunn av motstrid med overordnede planer er det gjennomført konsekvensutredning av forslaget, hvor også alternative lokaliseringer i Trollaområdet er vurdert. Saken er klargjort for sluttbehandling slik at planen kan vedtas, men rådmannen anbefaler at planforslaget avvises.

Bakgrunn

Komplett planforslag ble innsendt 10.03.11 og komplettert 24.03.11. Plankartet ble teknisk godkjent 21.03.11. Planforslaget er utarbeidet PLAN arkitekter AS i samarbeid Svein Skibnes Arkitektkontor AS, på vegne av tiltakshaver Brukergruppen Trolla seniorboliger.

Prosjektet Trolla seniorboliger har sin bakgrunn i at en gruppe beboere i Trolla har tatt initiativ til å utvikle og etablere seniorboliger i nærmiljøet. Gruppen ønsker boliger i det etablerte nettverket i Trolla, slik at de kan bo lengst mulig.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 419, bnr. 2, gnr. 419, bnr. 3 og del av gnr. 419, bnr. 4. Eier på alle tre eiendommene er Trondheim kommune. En del av RV 715 inngår også i planområde. Eier her er Statens vegvesen.

Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende planer

Mesteparten av området er uregulert. En liten del av eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Bynesvegen Trolla – Fagervika gang- og sykkelvei og massedeponi, r1193, vedtatt 19.06.03. Denne planen regulerer deler av eiendommen til landskapsvernområde og gang- og sykkelvei.

En annen mindre del av eiendommen omfattes av reguleringsplan for Munkaunet, r0383, vedtatt 12.12.96. Det arealet som omfattes av denne planen, er regulert til parkbelte industri, området skal benyttes som grøntdrag og naturlig overgang til det tilgrensende landskapsvernområdet.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte langs sjø. Deler av området er også avsatt som naturvernområde med vern etter plan- og bygningsloven som evighetsskog. Det vil si at det blant annet ikke skal drives ordinær skogsdrift innenfor området.

I strandsonenplanen for Trondheimsregionen, som er en del av fylkesdelplanen for arealbruk og transport – Ny giv i Trondheimsregionen 2002-2011 (2030), er området angitt som et viktig regionalt friluftsområde.

Trondheim kommune

Nærmere begrunnelse på avvik fra overordnet plan og aktuelle avbøtende tiltak er beskrevet i delutredningene "Friluftsliv – Texacotomta" og "Naturtyper – Texacotomta".

Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel fattet bystyret følgende vedtak i sitt møte 25.09.08:

"C: Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002): Bystyrets endringsvedtak 27.09.08 gis rettsvirkning".

Bynesvegen 90 ligger dermed utenfor markagrensa etter denne endringen.

Med utgangspunkt i et sterkt lokalt initiativ for seniorboliger, ble det også fremmet en politisk forespørsel til bygningsrådet angående oppstart av reguleringsplanarbeidet. I vedtak av 06.01.09 fattet bygningsrådet følgende vedtak:

"Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for eiendommen Bynesvegen 90, gnr. 419, bnr. 2 med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Forespørselen ble fremmet av Svein Skibnes Arkitektkontor, datert 19.03.07. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 30".

Det kom også følgende flertallsmerknad – Ap, FrP, og H:

"Merknadstillerne mener det planlagte seniorboligprosjektet vil forbedre allmennhetens tilgang til strandområdet ved at det opparbeides utsiktsplasser med bord og benker, gang- og sykkelvei, ny gangsti til strand og fiskeplass, som også legges til rette for rullestolbrukere. Det vil også bli anlagt ny skotthyllbane."

Planprogram

I møte 19.08.09¹ fastsatte et enstemmig bygningsråd planprogrammet for reguleringsplanen for Bynesvegen 90.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Eiendommen med gnr. 419, bnr. 2 er på ca. 18 dekar og ligger noen hundre meter øst for tettbebyggelsen i Trolla. Tomta ligger mellom RV 715 og sjøen, vest for Munkaunet gård.

Dagens status

Tomta er kjent som Texacotomta etter oljetankanlegget som ble etablert etter krigen. Tankene ble demontert i 2002 og området ryddet. Området bærer preg av å ha vært brukt til oljevirkosomhet, med betongrester og grusdekte areal. Resten av eiendommen er dekket av vegetasjon, både mindre skogområder og buskvegetasjon.

I 2007 ble det etablert skotthyllbaner, turstier og utsiktsplasser på tomtas øvre del. I dag brukes skotthyllbanen av Klefstadhaugen skotthyllklubb som har sine hjemmebaner på Byneset. Videre ble det også opparbeidet en ny sti som forbinder den øvre og nedre delen av eiendommen. Tiltakene ble

¹ Sak 07/12892, journalpost 24

Trondheim kommune

gjennomført av kommunen med støtte av spillemidler. Den nedre delen langs med sjøen er en asfaltert vei som fører ned til et gammelt kaianlegg. Dette er en offentlig fiskeplass tilrettelagt for funksjonshemmede.

Gang- og sykkelveien sørøst for eiendommen går i en undergang under Bynesvegen, og fungerer som atkomst til Munkaunet gård. En bratt sti tar av fra gang- og sykkelveien og krysser eiendommen i sør. Stien fører ned til Trollestranda i vest.

Grunnforhold

Eiendommen består for det meste av fjell i dagen og tynne jordlag over fjell. Trondheims kommune sitt aktsomhetskart for forurensing i grunn viser at Texacotomta ligger innenfor et område avmerket som "Miljøtekniske undersøkelser". Dette indikerer at det kan være forurenset grunn etter tidligere virksomhet, og må undersøkes nærmere.

Andre geologiske forhold

NGUs aktsomhetskart for steinsprang viser potensielle fareområder både øst og vest for planområdet. NGUs kart over skredfare viser ett tilfelle av isnedfall ca. 400 meter fra Texacotomta, sørøst langs Bynesvegen i 2008. Steinsprang og skredfare er nærmere omtalt i ROS-analysen.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor området. Det skal være spor etter tysk aktivitet fra andre verdenskrig i og på området.

Naturverdier

I temakart tilhørende kommuneplanens arealdel 2007-2018, biologisk mangfold og naturtyper, er området delvis registrert som svært viktig lokalt. Det ble gjennomført registreringer i 1990. I forbindelse med Skjøtselsplan for kulturmark i Bymarka ble en del av Munkaunet botanisk undersøkt. Miljøenheten opplyser at det ikke er gjennomført registreringer av naturtyper på Bynesvegen 90, utover grenseområdet mot Munkaunet gård.

Planområdet er ikke markert med viltinteresse eller som trekkvei på kommunens viltkart. For detaljert beskrivelse henvises det til vedlegg "Naturtyper".

Friluftsliv

Fra det etablerte friområdet på Texacotomten, har man umiddelbar nærhet til sjøen i grønne og idylliske omgivelser, samtidig som man har en unik utsikt tvers over fjorden og mot Fosenhalvøya. Tomten og dens nærliggende område har et spennende og variert terreng bestående av små fjellknauser, stier og krattskog.

Munkaunområdet har et stort potensial for et godt og variert friluftsområde for alle aldersgrupper. I tillegg til det tilrettelagte friområdet, ligger Trollestranda og Brønnebukta i nærheten. Her er det muligheter for bading og soling. Det er også etablert en utfartsparkeringsplass oppe ved Bynesvegen, ved det gamle steinbruddet.

Fra tomtas øvre del går det en bratt gruslagt sti som møter veien til kaianlegget (fiskeplassen), videre til Trollestranda og til Trolla brug. På en trafiksikker og enkel måte er det mulig å bevege seg både til Bymarka, Brønnebukta, Trollestranda, fiskeplassen og Trolla tettsted via gang- og sykkelveinettet.

For detaljert beskrivelse henvises det til vedlegg "Friluftsliv".

Trondheim kommune

Topografi

Eiendommen ligger nordvendt (nordvest) ut mot Trondheimsfjorden. Den er todelt, med nedre del på ca. kote +4 som er relativt flat og en øvre del som er kupert med en beliggenhet på ca. kote +20 - 27. Totalt er det en høydeforskjell på over 30 meter fra sjøsiden til Bynesvegen. Den korte avstanden til fjorden gjør at området til tider kan være noe værutsatt.

Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Eiendommen ligger som en grønn og skogvokst kolle langs Trollafjæra. Kollen er lite dominerende sett fra Bynesvegen fordi den ligger lavere enn veien. Sett fra sjøen og fra Trollestranda dominerer fjellsidene. Terrengformasjonen danner en variasjon og en kontrast til landskapet for øvrig som er ensidig bratt på strekningen. Skogen i øst er et markert grønt element i landskapet.

Solforhold

Solforholdene er generelt gode, selv om tomta er nordvestvendt.

Bebyggelse

Området har ingen bebyggelse i dag med unntak av tre små buer/leskur for skotthyllbanen, samt en trafostasjon. Nærmeste bebyggelse er Munkaunet gård i øst.

Trafikkforhold

Atkomst til eiendommen i dag er via avkjørsel fra Bynesvegen med videre kjøring på gang- og sykkelveien, som også er atkomsten til Munkaunet gård. Gang- og sykkelveien fra Trolla tettsted som går i retning Ila gir området god tilgjengelighet for myke trafikanter.

Ved kaianlegget på tomtas nedre del er det anlagt HC-parkeringsplasser.

Selv med en relativt god tilrettelegging av parkeringstilbudet foregår det uorganisert parkering langs gang- og sykkelveien (mot Munkaunet), og på snuplassen på den nedre delen av området. Parkeringen er i stor grad tilknyttet bruken av Brønnebukta, Trollestranda og fiskeplassen.

Det er tenkt sammenhengende gang- og sykkelvei mellom Trolla og inn til sentrum. I dag mangler en strekning på ca. 1,2 km mellom Høvringen og Fagervika.

Det er registrert en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5420 langs Bynesvegen før avkjøringen opp til Trollahaugen. Etter avkjøringen er det registrert en ÅDT på 2900 videre ut mot Byneset.

Det er registrert sju trafikkulykker i tidsrommet 2000 – 2007 mellom Munkaunet og Trolla Brug, hvorav seks lettere skadd og én hardt skadd. Ingen av dem er langs den felles kjøre-, gang- og sykkelveien til Munkaunet gård.

Langs Bynesvegen, forbi planområdet, er fartsgrensen i dag 60 km/t.

Kollektivtilbudet for Trolla

Mellom Trolla og sentrum kan man ta buss nummer 11 og nummer 75 (+ buss nummer 76 som har 5 - 6 avganger om dagen). Fra Trolla og inn til sentrum på morgenen går det åtte avganger mellom kl. 05:58 og 08:45. Det er mellom 20 til 40 minutter mellom disse avgangene. På formiddag og ettermiddag, mellom kl. 09:35 til kl. 14:30, går det sporadiske avganger med 50 til - 80 minutters mellomrom. I tidsrommet 14:30

Trondheim kommune

og til 16:25 er det hyppigere med avganger igjen, ca. 20 - 30 minutter mellom hver avgang.

Fra sentrum til Trolla går det buss ca. hver halvtime fra og med 06:25 til 08:30, deretter omtrent en avgang i timen frem til 13:30. I tidsrommet 13:30 til 17:15 går det i snitt nesten tre avganger i timen. På kvelden er det et meget begrenset kollektivtilbud hvor det i snitt er mindre enn en avgang i timen hver vei.

Den nærmeste bussholdeplassen til Bynesvegen 90 er Munkaunet. Avstanden til bussholdeplassen mot Byneset fra sentrum er ca. 90 meter. Avstanden til bussholdeplassen mot sentrum fra Byneset er ca. 200 meter.

Støy fra trafikk

Statens vegvesen har gjennomført målinger av støyverdier i området til 60 dB. Vedlagte støyvurdering viser at området aktuelt for bebyggelse har en beregnet støyverdi på 55-60 dB.

Trafikksikkerhet

I dag er kjøreatkomsten med bil til Munkaunet gård på gang- og sykkelveien som går langs Bynesvegen. Denne løsningen medfører en del farlige situasjoner for myke trafikanter da sikten er dårlig, spesielt i undergangen under Bynesvegen.

Skolekrets

Trolla sogner til Ila skolekrets. Trondheim kommune sine prognoser viser at det er kapasitet framover.

Energiforsyning

Trondheim energinett opplyser at de kan forsyne boligene med strøm fra nettstasjon som ligger ved innkjøringen til feltet.

Vann og avløp

Ledningskart viser en 125 mm spillvannsledning og en 180 mm vannledning forbi tomta, bygget i 2002. Spillvannsledningen går videre til renseanlegget i Trollafjæra.

PLANPROSESS

Samråds- og medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av forslag til planprogram for Bynesvegen 90 ble sendt ut 04.05.09 og samtidig annonsert i Adresseavisen.

Forslag til planprogram ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker i perioden april til juni 2009. Det kom inn 13 merknader, og det vises til fastsettelse av planprogram for oppsummering av innspillene og hvordan de er ivaretatt. I all vesentlighet er merknadene tatt til følge. Dette gjelder ikke innspill fra Syklistenes landsforening, som etterlyser planer om gang- og sykkelvei langs Bynesvegen mellom Fagervika og Høvringen. Det er ikke tatt inn i planen siden det ligger utenfor planområdet, og må vurderes av Statens vegvesen.

Det ble videre avholdt flere samrådsmøter og et åpent møte underveis i prosessen. Det vises til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av disse.

Første gangs behandling

Trondheim kommune

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.04.11 til 26.05.11. Det kom inn seks merknader til forslaget, i tillegg til at saken ble behandlet i ungdommens bystyre. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Ungdommens bystyre, møte 03.05.11

Ungdommens bystyre behandlet saken i sitt møte 03.05.11, og fattet følgende vedtak:

”Ungdommens bystyre stiller seg positiv til rådmannens forslag, men stiller krav til erstatningsområder tilrettelagt med aktivitet for ungdom som f.eks. ballbinger, sandvolleyballbane o.l. Det er viktig at dette legges til et område som brukes, og vil bli aktivt brukt av barn og unge, slik som ved Trolla barnehage.

Plansaken viser til ulike lekeplasser i saksframstillingen. Ungdommens bystyre ønsker å påpeke at flere av disse lekeplassene “ikke eksisterer”, da de ikke er opparbeidet.”

Rådmannens kommentar: Det forholdet at regulerte lekeplasser utenfor planområdet ikke er opparbeidet anses som et anliggende som ikke er vesentlig for dette planområdet. Når det gjelder kravet til erstatningsarealer mener rådmannen dette ikke er relevant i denne saken, da arealene er langt unna Trolla, der ungdommene bor. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge vil ikke gi krav til erstatningsarealer i form av ballbinger eller andre typer aktivitetsareal 2-3 km unna planområdet. Vi viser i den forbindelse til RPR for barn og unge, §5, punkt d, hvor det heter:

”Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning”.

Planen legger opp til erstatning av de aktiviteter som foregår på friområdet i dag, men kvaliteten på noen av områdene anses som mer privatisert enn det som er tilfelle med dagens situasjon.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 26.04.11

Fylkeskommunen viser til fylkesutvalgets vedtak av 24.08.10. Ut fra dette kan fylkeskommunen akseptere en utbygging på tomte, forutsatt avbøtende tiltak som bevarer de viktigste friluftskvalitetene. I uttalelsen kommenterer de at dette i hovedsak er oppfylt, men planforslaget viser at erstatningene ikke alltid vil bli like bra som dagens situasjon.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innefor området, men det minnes om den generelle aktsomhetsplikten.

Statens vegvesen, brev av 05.05.11

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget, ut over at den delen av prosjektet som berører fylkesveien må skje etter avtale med Statens Vegvesen. Alle kostnader forbundet med utbyggingen vil være veieier uvedkommende.

Naboer Jo Halvard Halleraker og Agnes Leth-Olsen, merknad av 26.05.11

Halleraker og Leth-Olsen foreslår at bestemmelsene § 4.2 endres. Av hensyn til barna som bor i områder på Munkaunet og deres skolevei bør bestemmelsene knyttet til felles vei endres, slik at atkomstveien er ferdigstilt før oppstart av byggearbeidene på tomte.

Trondheim kommune

Det har oppstått flere svært stygge nestenulykker ved innkjøringen til Bynesvegen. Dette er en yndet forbikjøringsstrekning med høy fart og farlige trafikksituasjoner. Trafikktiltak som skilting eller lysregulering bør derfor vurderes.

Alternativsvurderingene er i følge Halleraker og Leth-Olsen preget av at partene ikke virker åpne for andre lokaliseringalternativer, og konklusjonene bærer preg av dette. Det kunne vært gjort et grundigere arbeid og bedre detaljutforming av de to alternative lokaliseringene. Ved å belyse alternativene bedre, kunne man avbøte flere av de negative konsekvensene ved de to alternative men høyst realistiske alternativene. Hadde dette arbeidet vært grundigere, kunne det gitt mulighet for seniorboliger i Trolla uten at det går på bekostning av allmennheten eller regionalt viktige friområder. De mener det i for liten grad er lagt vekt på konsekvenser for allmennheten og naturverdier som blir berørt ved de ulike alternativene. De etterlyser også en grundigere vurdering av om det faktisk er behov for 30 leiligheter, og spør om 20 leiligheter kunne vært nok.

Halleraker og Leth-Olsen legger også med sine merknader til forslag til planprogram, da de mener at flere av disse merknadene fortsatt står ved lag.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene knyttet til gang- og sykkelvei endres i tråd med Halleraker og Leth-Olsens forslag. Reguleringsplanen kan ikke omfatte trafikkregulerende tiltak, som lysregulering av avkjørselen, redusert fartsgrense eller tilsvarende. Slike problemer må tas opp med veieier, som her er Statens vegvesen.

Nabo Lars Juberg, brev av 24.05.11

Juberg stiller spørsmål til om Trondheim kommune skal og kan tillate bygging av boliger i et område som gjennom kommuneplan og regional strandsonen skal være sikret mot utbygging. Det er også et område som det er benyttet tippemidler for å ruste opp, og anlegget har status som regionalt friområde.

I strandsonen er det aktuelle området et av sju områder som er vurdert som et av de viktigste regionale friområdene for videre sikring, i likhet med blant annet Storsand i Malvik. Juberg viser til Miljøverndepartementets behandling av Malvik kommunes forslag om å bygge ut dette området. Da planen ble påklaget, fattet Miljøverndepartementet vedtak, hvor de ikke stadfestet planen. Juberg mener Trolla er sammenlignbart med Storsand og mener reguleringsplanen for Bynesvegen 90 må avvises med samme argumentasjon som Miljøverndepartementet benyttet på Storsand.

Når det gjelder tiltakshavers ønske om at en gruppe beboere skal få bo i nærheten av hverandre for å opprettholde det gamle naboskapet, opplyser han at det kun 3,5 km fra Trolla nå bygges 140 nye leiligheter. I følge beskrivelsen er dette leiligheter som er spesielt tilrettelagt for den samme målgruppen som nå søker om å få etablere seg i Trolla.

Sammen med merknaden legger Juberg med kopi av Miljøverndepartementets behandling av reguleringsplan for Storsand i Malvik, samt kopier av Trolla velforening sine uttalelser i forbindelse med arbeidet med "regional strandsonen" i 2000 og til "grønnplan for Trondheim kommune, temaplan for strandsonen langs sjø" i 2001.

Rådmannens kommentar: Når det gjelder spørsmålet om kommunen skal og kan tillate bygging av boliger på den aktuelle tomten, er det å bemerke at bygningsrådet i sitt møte av 06.01.09 har fattet

Trondheim kommune

vedtak hvor de anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid for eiendommen. For øvrig vises det til rådmannens drøfting og vurdering av saken. I denne saken har vi ikke fått varsel om innsigelse fra sektormyndigheter.

Tippemidlene forutsettes tilbakebetalt, i tråd med gjeldende regelverk, i tillegg til at utbygger må bekoste opparbeidelse av erstatningsarealer.

Naboer Målfrid Todal og Nils Røv, brev av 24.05.11

Todal og Røvs kommenterer i hovedsak at det er vanskelig å forstå at et friområde som kan brukes av alle skal ofres til fordel for 15-30 boliger for godt bemidlede. En utbygging vil medføre at utsiktspunktene ikke blir brukervennlige for andre enn de som kommer til å bo i blokkene.

Videre peker de på at dagens område er unikt på strekningen fra Ila til Flakk, hvor det både er utsikt og tilgang til et så fritt område fra sjøen og opp i marka.

Merknadstillerne mener det ikke er tillagt tilstrekkelig vekt at framtidige beboere må kjøre bil for å komme til sitt gamle miljø. At mange mister adgangen til å kjøre bil på grunn av høy alder er ikke tatt med i saken. Videre peker de også på at det har foregått en sterk fortetting i området Ilsvika til Fagervika. Det er her bygd boliger som er godt tilrettelagt for alle, herunder også eldre og funksjonshemmede. Også utearealene er godt tilpasset alle og de ligger i nærheten til sykehjem og hjemmetjenesten.

Rådmannens kommentar: Erstatningsarealet som opparbeides som følge av planen er av rådmannen vurdert til å ikke ha de samme kvalitetene for allmennheten som dagens opparbeidede området, ut fra at det i stor grad vil oppfattes som privatisert. Todal og Røv har også et viktig poeng i forhold til at beboerne i området blir avhengige av bil både for å komme til sitt gamle miljø og for å komme seg til butikk, post mv.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 24.05.11

Fylkesmannen mener at hensynet til små barn ikke er tilstrekkelig sikret i planen, og at planbeskrivelsen er utydelig på dette punktet. Selv om rekkefølgebestemmelsene sier at oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet, er det uklart hvordan små barns interesser blir tatt vare på. Uklarheten forsterkes av at det ikke er noen bestemmelser knyttet til størrelse og kvalitet på området. Videre understreker fylkesmannen viktigheten av rekkefølgebestemmelser når det gjelder lekeareal.

For øvrig kommenterer fylkesmannen at det er positivt at planforslaget sikrer en god utnyttelse av området med hensyn på antall boliger, samt at det legges opp til parkeringskjeller. Planforslaget gir en grundig beskrivelse av blant annet natur- og friluftsverdiene i området, noe som gir fylkesmannen et godt vurderingsgrunnlag.

Området ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, men er preget av tidligere inngrep både med vei og kaianlegg nede ved sjøen og inngrep etter gamle tankanlegg. På bakgrunn av inngrepsstatus og at det i planen er lagt vekt på å ivareta naturverdier og allmennhetens atkomst til sjøen har fylkesmannen ingen merknader til foreslått arealbruk.

Fylkesmannen mener det er positivt at det er tatt inn bestemmelser om bevaring av vegetasjonen i deler av området, men ber om at det i det videre planarbeidet legges vekt på å ivareta natur- og friluftsverdier og at ny bebyggelse gis en utforming og plassering som ikke medfører en privatisering av områdene ned mot

Trondheim kommune

sjøen.

Vilkår for egengodkjenning:

Planen må synliggjøre at kommunen i tilstrekkelig grad sikrer

- Tilstrekkelig areal og kvalitet på barns leke- og oppholdsmiljø
- Opparbeidelse av lekearealer gjennom rekkefølgebestemmelser

Rådmannens kommentar: Lekeområder er vist på illustrasjonsplan og beskrivelsen er endret, slik at det redegjøres for areal til lek og opphold. Videre er bestemmelsene endret, både mht. rekkefølgekrav og for å sikre at tilstrekkelig areal i tråd med kommunens uteromsnorm opparbeides slik at det er egnet for barns lek. Endringene i bestemmelsene er forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, og de har bekreftet i e-post av 22.08.11 at vilkår for egengodkjenning er oppfylt.

I tillegg har det internt kommet merknader på følgende punkter:

- Det må vises at det er tilstrekkelig manøvreringsareal for renholdsverkets biler inne på området som skal benyttes til henting av avfall. I tillegg må det vises hvor avfallscontainere kan plasseres på hentedag.

Rådmannens vurdering: Når det gjelder manøvreringsareal og plassering av avfallscontainere er dette vist i en supplerende illustrasjon. Illustrasjonen bekrefter at det er tilstrekkelig areal for manøvrering og avfallscontainere kan plasseres i ytterkant av atkomstplassen.

Vurderinger før andre gangs behandling

I forbindelse med første gangs behandling og på bakgrunn av innkomne merknader ble forslagsstiller bedt om å vurdere følgende før sluttbehandling:

- Støyforhold på nytt område avsatt til skotthyllbane og rasteplass må beskrives grundigere. Det må videre vurderes støytiltak, slik at støyforholdene der bedres. På offentlige friområder bør det tilstrebes lydnivå for stille sone, dvs. ned mot 50 dBA.
- Selv om området reguleres til ordinære boliger, er det i prosessen lagt stor vekt på at dette planlegges for eldre beboere. Kommunens parkeringsnorm skal gjelde i prosjektet, noe som innebærer 45 parkeringsplasser ved full utbygging. I bestemmelsene er det satt krav om at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for HC-parkering, noe som innebærer 2-3 plasser. Før sluttbehandling bør det vurderes om dette antallet bør økes.

I tillegg er innkomne merknader oversendt forslagsstiller for kommentarer.

Forslagsstillers kommentar:

Lek

Prosjektet har planlagt en opparbeidelse av lekeareal på egen tomt som er tilpasset småbarn, og det vises til planbeskrivelsen. Det er planlagt opparbeidelse av lekeareal på tomte, fordi dette vil være attraktivt for barnebarn, og alle seniorer vil jo gjerne ha ofte besøk av sine barnebarn. Området er godt egnet for å trekke naturelement inn som lekeutstyr og om vinteren vil det være mulighet for aking i skråningen ned mot bebyggelsen. I tillegg til de 750 m² som er beskrevet i beskrivelsen av prosjektet, er det mindre områder som egner seg for oppholdsplasser eller utsiktsplasser (bl.a. samlingsplassen ved veien og området mellom byggene). Opparbeidelse av lekearealene sikres gjennom bestemmelsene, og bestemmelsene endres slik at dette ivaretas.

Trondheim kommune

Avfall

Avfallet skal plasseres i kjeller og trekkes fram av vaktmester på tømmedagene, plassering på tømmedagen er vist på vedlagt temakart. Vendehammer er tilpasset søppelbil (LL), og løsningen er drøftet og akseptert av Renholdsverket. Prosjektet vil ha egen vaktmester, dette ligger som en del av konseptet.

Støy

Skotthyllbanen ligger innenfor det gule området på støysonekartet, det gjør den også i dag, dvs. dBA på 50-60. For å få ned støynivået på den nye skotthyllbanen/rasteplassen må skjermen langs veien økes til 140 cm. Vedlagte støysonekart viser situasjon uskjermet, med 80 cm høy skjerm og med 140 cm høy skjerm. Dagens skotthyllbane og den nye banen/rasteplassen er markert på kartene. Som kartene viser vil en skjerm på 140 cm medføre at hele rasteplassen vil ligge utenfor den gule sonen. På plankartet er skjermen tegnet inn, høyden er regulert i bestemmelsene.

HC-parkering

Parkeringskjeller rommer 45 bilplasser, det er mulig å gjøre 10% av disse HC-tilpasset, altså fem plasser.

Endringer etter første gangs behandling

Plankart

- I tråd med gjeldende plan er det tatt inn siktretkant mot nordvest mot Bynesvegen. Siktretkantene er utvidet i tråd med dagens krav.
- Linjeføring for gang- og sykkelvei er justert noe, for å få en bedre kurvatur på veien.
- Det er tatt inn en avkjørselspil i sør for å illustrere avkjørsel til utfartsparkering utenfor planområdet.

Bestemmelser

- I § 3.1.6 er det tatt inn presiseringer for å sikre opparbeidelse av felles lekeareal.
- Det er tatt inn en supplering i § 3.1.7 som sikrer at minimum 10% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.
- § 4.3 er endret, slik at gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt før oppstart av byggearbeidene på tomte.
- Det er tatt inn en bestemmelse angående vinduer for bygningen mot utsiktsplassen i vest, for å redusere at området oppfattes som privat.
- I utgangspunktet var det forslag om en 150 meter lang og 80 cm høy støyskjerm langs Bynesvegen, for å få gode støyforhold innenfor planområdet. Etter første gangs behandling er høyden på støyskjermen økt til 140 cm, for å få gode forhold på den nye skotthyllbanen. Høyden på støyskjerm mot Bynesvegen er i § 4.4 økt fra 80 til 140 cm.
- Krav til minimum antall leiligheter i prosjektet er redusert fra 29 til 26, for å gi større fleksibilitet.
- § 7.3 er supplert med følgende tekst: ”Lydnivået innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
- Benevnelsen B1 og B2 er slått sammen til B, for å harmonisere plankartet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagte byggeområder

Prosjektet med seniorboliger på denne tomten har sitt utgangspunkt i at mange eldre i Trolla finner det lite

Trondheim kommune

hensiktsmessig å bli boende i sine eneboliger fra 60-tallet. Samtidig ønsker de å opprettholde naboskapet som har vart i 30-40 år. Ved å flytte sammen i et prosjekt med tilrettelagte boliger, ser de for seg at de kan bli boende lenger i sine hjem, og unngå å bli spredt omkring i andre bydeler.

De har vurdert alternative tomter i området, men har konkludert med at denne tomten er best egnet med hensyn til tilgjengelighet, uteareal og solforhold.

Utnyttelse er satt til maksimal BRA lik 3 800 m², fordelt på 2 000 m² i byggetrinn 1 og 1 800 m² i byggetrinn 2. Areal under terreng blir utnyttet til boder og parkering og skal ikke inngå i grad av utnytting.

Bebyggelsen plasseres på nedsprenge platå hvor det tidligere var oljetanker. Første boligetasje blir liggende på antatt opprinnelig terreng, mens underetasje med boder og parkering blir tildekket med sprengstein fra tomta. Det planlegges tre etasjes bebyggelse, fordelt på to byggetrinn, der den østligste blokka er tenkt utbygd først. Maks gesimshøyde er satt til c+32,3.

Det er lagt vekt på en utforming som tar hensyn til brukergruppen eldre, med hensyn til tilgjengelighet, parkering, leilighetsutforming og sosialt samvær.

Bebyggelsens struktur er i prinsippet som to hestesko som åpner seg mot sør med et tun i hvert byggetrinn. Her er det atkomstgallerier med trapp og heis som også går ned til parkeringskjeller og boder.

Volumoppbyggingen er tenkt å gi et småskala inntrykk, samtidig som leilighetene får lune uteplasser eller balkonger og gode dagslys- og utsynsforhold. Det vektlegges dempet materialbruk, med bruk av naturstein, mørk kledning og glass. Balkonger skal også utformes med et oppdelt preg.

Det er i utgangspunktet lagt opp til 14 leiligheter i første byggetrinn pluss felleshybel og fellesstue. I andre byggetrinn er det 15 leiligheter. Bestemmelsene sier likevel at det minimum skal etableres 26 leiligheter. Selv om antall leiligheter da er lavere enn planlagt, er dette gjort for å gi en viss fleksibilitet i prosjektet. Prosjektet vil likevel oppfylle kommuneplanens arealdels krav til tetthet, da 26 leiligheter tilsvarer 5,9 boliger per daa.

Alle leilighetene blir planlagt i henhold til TEK 10 sine krav om brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Uteareal

Mellom byggene og i hvert av gårdsrommene skal det opparbeides felles uteoppholdsareal og areal for lek. Det legges vekt på å danne uterom som er egnet som sosiale møteplasser. I tillegg ligger det inne lekeanlegg, selv om prosjektet i utgangspunktet er tenkt for eldre beboere. Utearealene skal opparbeides etter prinsippene i illustrasjonsplanen, og med en lekeplass for småbarn for hvert av de to byggetrinnene. Planen omfatter i tillegg store arealer som skal opparbeides variert, slik at de blir attraktive for alle aldersgrupper.

Gårdsrommene er sørvendte og danner solrike uteplasser godt skjermet mot vind. Mellom byggene etableres en utsiktsplass.

Prosjektet er planlagt med 1160 m² felles leke- og uteoppholdsareal. Areal til atkomstveier, areal til sykkelparkering eller areal brattere enn 1:3 er ikke medregnet. I tillegg er det ca. 360 m² med private

Trondheim kommune

balkonger og uteplasser. Totalt gir dette 50,5 m² privat og felles uteareal per boenhet, og oppfyller kommunens krav til uterom.

Ved atkomstveien ligger en sentral samlingsplass. Fra denne går det et trappeanlegg og slyngede atkomstveier ned til et nedre samlingsområde. Den øvre plassen er såpass stor at den kan fungere som felles samlingsplasser for begge byggene.

Atkomstveien ned til boligene har fall på 1:12. Dette er slakere enn det atkomstveien er på motsatt side av Bynesvegen (1:10). Det er tenkt at personer med bevegelseshemming enten ankommer via parkeringskjeller og heis eller blir kjørt ned i gårdsrommet. Begge gårdsrom planlegges å være tilgjengelig med personbil. Fra boligene planlegges det at alt uteoppholdsareal på nedre plan (begge gårdsrommene og utsiktsplassen mellom byggene) skal være tilgjengelig for rullestol.

Tomtas vegetasjon og marksjikt skal i størst mulig grad bevares og på utsiden av bebyggelsen skal naturen få krype tilbake til veggene. Spesielt i øst skal mest mulig vegetasjon bevares og sikres i anleggsperioden. Gårdsrommene (innsida) blir opparbeidet med ny vegetasjon.

Solforhold

Det er innsendt solstudier for følgende tider:

- 21. mars/september kl. 8, 12, 16 og 20
- 21. juni kl. 8, 12, 16 og 20

Solstudiene viser at planområdet ligger i skygge både morgen og kveld, både vår, sommer og høst. Midt på dagen og på ettermiddag er det derimot gode solforhold på felles utearealer helt fra vår- til høstjevndøgn. Det er samme forhold med hensyn til sol- og skygge for de foreslåtte, nye friområdene som for de private utearealene til prosjektet.

Støytiltak

Vedlagte støyutredning viser at det er nødvendig med støytiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå innvendig i gårdsrom. Utredningen foreslår en 150 meter lang støyskjerm eller tett rekkverk langs RV 715 med høyde 140 cm. Dette tiltaket er lagt inn på plankartet. I tillegg er det nødvendig med noen enkle fasadetiltak på gavlveggene nærmest veien.

Parkering

Parkering skal foregå i parkeringskjeller på egen tomt. Det blir felles kjeller under de to byggene med en nedkjøring i øst. Kjeller skal romme all parkering, også besøksparkering. Det skal være 1,5 plasser per boenhet. 10% av parkeringsplassene tilrettelegges for hc-parkering. Sykkelparkering med to plasser per boenhet er tenkt på terreng i gårdsrommene.

Atkomst

Prosjektet har kjøreatkomst fra Bynesvegen via felles atkomstvei. Atkomstveien skal være felles for de nye boenhetene og Munkaunet gård. Veien avsluttes med en snuplass tilpasset liten lastebil inne på området regulert til boligbebyggelse. Fra snuplassen går det både kjøreatkomst ned til parkeringskjeller og kjørbare atkomst til gårdsrom og innganger.

Langs nedkjøring til parkeringskjeller, der det blir mest trafikk, er det atskilt gangbane og kjørebane. Ned til gårdsrom og inngang skal det bare være kjøring med tilbringertjeneste, nyttetraffic og drosjetraffic. Her

Trondheim kommune

blir trafikkmengden så liten at det er tenkt blandet trafikk. Det er ikke tenkt parkering i gårdsrommene, men det legges opp til snumulighet for personbil.

Gangatkomst er via offentlig gangvei. Hovedgangatkomst er via fortau og kjørbare gangvei med stigning 1:12. Snarvei ned til byggetrinn to er via sti med stigning 1:8, samt trapp.

Infrastruktur

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Offentlig ledningsnett ligger i gangveien og turstien ned til sjøen. Dette er forholdsvis nylagte ledninger (2002) og det er kort vei til tilknytning. Vannforsyningen i Trollaområdet er for tiden anstrengt. Dette skyldes blant annet store uttak til Høvringen renseanlegg. Kommunen jobber med å forbedre dette.

Avløp fra området må ledes til Høvringen renseanlegg, og sannsynligvis via Trolla pumpestasjon. Denne stasjonen har i dag høy overløpsdrift. Tiltak for å bedre dette må utredes og iverksettes før økt tilknytning kan skje.

Tiltak for økt kapasitet på vann- og avløp må utredes i samråd med Trondheim kommune i detaljprosjekteringsfasen.

På grunn av at undergangen har frihøyde 4,0 meter kommer ikke Renholdsverket gjennom med sine store biler. Avfallsløsningen må derfor basere seg på plastdunker som plasseres i kjeller og trekkes frem av vaktmester på hentedager og plasseres oppe ved innkjøringen til boligområdet. Som tidligere nevnt er denne løsningen drøftet og godkjent av renholdsverket.

Planlagte offentlige områder

Vei

Boligene får atkomst gjennom kulvert under Bynesvegen. Det etableres en ny vei parallelt med den eksisterende gang- og sykkelveien. Den gamle veien blir en felles kjørevei, mens ny vei blir gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien forblir offentlig og forbeholdes gående og syklende, mens kjøreveien blir privat for beboerne på Munkaunet gård og de nye boligene. Overgangen mellom gang- og sykkelvei og kjørevei skal utformes slik at det er tydelig hvor veien går over fra å være gang- og sykkelvei til kjørevei og omvendt. Dette sikres gjennom at veien avsluttes mot gang- og sykkelvei med en oppramping lik et opphøyd gangfelt. Gang- og sykkelveien skal videre gis en god kurvatur, slik at det framgår naturlig hvor den fortsetter.

Selve avkjørselen fra Bynesvegen er også regulert offentlig for å sikre allmennheten tilgang til utfartsparkeringen.

Offentlige grøntområder

Planområdet inneholder til sammen 14,6 daa offentlig grønnstruktur rundt boligene. Det meste av dette arealet ligger uten noen form for opparbeiding, men det er tenkt opparbeidet en rasteplass og skotthyllbane i sørøst, som erstatning for den som planlegges bygd ned. Eksisterende stisystem og utsiktsplass i vest, beholdes som i dag. Rasteplassen er tenkt som en gruset oval plass omkranset av en lav sittemur. Grusflata kan brukes til skotthyll den ene veien og bocca eller lignende på tvers. Sittemuren danner muligheter for opphold og resting, samtidig som den tar opp nødvendig høydeforskjell til terrenget rundt.

Trondheim kommune

På nedre nivå av planområdet er det etablert vei ut til fiskeplassen og eksisterende stier. Disse er en del av grønnstrukturen og ikke egne formål i planen. Planforslaget omfatter disse områdene etter avtale med kommunen, for å sikre disse områdene gjennom regulering. Veien nede ved sjøen er en turvei som er kjørbær fram til hc-parkering for personer med spesiell tillatelse, og er ikke en vinteråpen kjørevei. I sørøst ligger et mindre område som naturvernområde. Planlagt bruk av dette er i tråd med gjeldende regulering².

Gjennomføring, miljøoppfølging

I planen er det lagt inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av ny kjøreatkomst med ny undergang, samt opparbeidelse av ny rasteplass og skotthyllbane. Det er også satt krav om tiltak for å sikre tilfredsstillende støyverdier på offentlige friområder, uteoppholdsarealer for de nye boligene og innendørs. Det er videre krav om miljøtekniske undersøkelser av grunnen før igangsetting og sikring mot steinsprang og utglidning av berg.

Forslagsstillers vurdering av konsekvenser og virkninger av planforslaget

Nullalternativ

Dersom området ikke bygges ut vil det bli liggende som et grønt friområde. De tiltak som er gjort i området må vedlikeholdes for at området skal opprettholde sin kvalitet og det bør utføres skjøtselstiltak som bremses pågående gjengroing.

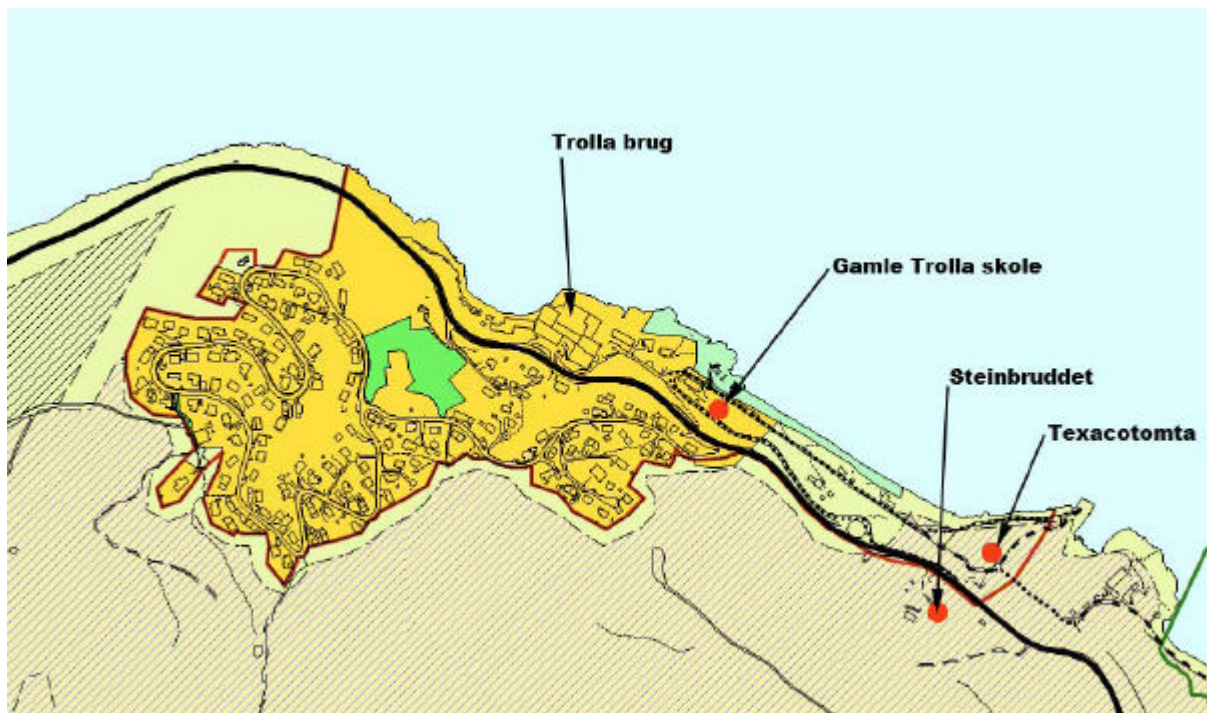
Alternative områder for etablering av boliger

Underveis i arbeidet har to andre tomter blitt vurdert. Kjent bakgrunnskunnskap og befaringer i Trolla danner grunnlaget for alternativsvurderingen. De tre alternativene som ble vurdert var "Den gamle skoletomta", gnr. 420, bnr.1 teig nr. 6, "Texacotomta", gnr. 419, bnr. 2 og "Steinbruddet", gnr. 419, bnr. 4.

Vurdering av de ulike tomtene som utbyggingsområder oppsummeres her. En nærmere beskrivelse av områdenes egnethet, samt mulig utbyggingsmulighetene på to av tomtene, beskrives ikke her, men det vises til en utfyllende beskrivelse i vedlegget "Alternative plasseringer av seniorboliger i Trolla".

² reguleringsplan for Bynesvegen Trolla – Fagervika gang- og sykkelvei og massedeponi, r1193

Trondheim kommune



Figur som viser de ulike tomtealternativene

Konklusjonen av alternativvurderingen:

Steinbruddet ansees ikke som et egnet utbyggingsområde for seniorboliger særlig med hensyn til plassering av bebyggelse, stigningsforhold for atkomst (spesielt til uteareal på sørsiden og boligene i øst), muligheten for å skape gode uterom, solforhold, trafikkstøy og fjernvirkning.

Den gamle skoletomta ansees som egnet til utbyggingsområde for ett mindre seniorboligprosjekt, opp til 20 boenheter. Boligene blir en naturlig del av Trollas tettbebyggelse. Plassering av bebyggelsen på tomten, og antall boenheter, vil være førende for å kunne skape gode og store nok uteareal.

Texacotomta er godt egnet som utbyggingsområde for seniorboliger med hensyn til utbyggingspotensial (30 boenheter) og tilstrekkelige uteareal av god kvalitet. En utbygging kan være problematisk opp mot friluftsinnteresser, selv om tomten nedre del beholdes uberørt. Funksjonen som friluftsområde i øvre nivå av planområdet blir endret ved en eventuell utbygging. Samtidig vurderer forslagstiller at det er mulig å tilrettelegge for både friluftaktivitet (utsikts- og rasteplasser) og boliger på den øvre delen. For et boligprosjekt for seniorer, med størrelse på 30 boenheter, anses Texacotomta som det eneste alternativet i Trolle.

Alternativ med utbygging av boliger som vist

Videre utredning av konsekvenser under tar utgangspunkt i utbygging på Texacotomta med boliger som vist i planforslaget.

Biologisk mangfold og verdifull vegetasjon.

Det er utarbeidet en egen delutredning "Naturtyper" som omtaler temaet biologisk mangfold og verdifull vegetasjon.

Utredningen omtaler eksisterende situasjon og peker ut randsonene til tomten som areal med høyest verdi og størst biologisk mangfold. De sentrale områdene av tomten er preget av tidligere aktivitet på tomten. Det

Trondheim kommune

er disse områdene som først og fremst blir berørt av en utbygging, mens den verdifulle randvegetasjonen i stor grad får stå urørt.

Som avbøtende tiltak foreslås det å sikre disse verdifulle randsonene med anleggsgjerde og beskyttelsestiltak i anleggsperioden, og sikre at all form for riggvirksomhet og lagring av masser skjer utenfor disse områdene. Den høye skogen mot Munkaunet gård kan bli berørt av tiltaket og her blir det viktig å sikre enkelttrær i anleggsperioden. Inne på berørt område vil det etableres nye uteoppholdsplasser, gårdsrom og rasteplasser som reetableres med vegetasjon og grøntareal. Det må satses på en variert vegetasjon som fremmer biologisk mangfold, men uten bruk av aggressive arter som kan spre seg til omkringliggende naturområder.

Friluftsliv, offentlige friområder og forholdet til 100-metersbeltet langs sjø.

Det er utarbeidet en egen delutredning "Friluftsliv" som omtaler temaene friluftsliv, friområder og forhold til 100-metersbeltet.

Hele byggeområdet ligger innenfor 100-metersbeltet, med nærmeste avstand til sjøen på 22 meter. Likevel vil bebyggelsen i liten grad påvirke strandsonen, fordi bebyggelsen ligger så høyt over vannet. Laveste balkong eller boligvindu ligger 23 meter over havoverflaten og 19 meter over gangveien langs sjøen. Tiltaket vil derfor ha liten konsekvens for opplevelsen av strandsona og i liten grad berøre eller virke privatiserende for den aktiviteten som foregår langs vannet. Allmennheten vil på samme måte som før ha tilgang til sjøen og fiskeplassen.

Utredningen omtaler dagens friluftskvaliteter og utreder hvilke konsekvenser utbyggingen kan få for friluftslivet. Noen av dagens kvaliteter og aktiviteter blir direkte berørt, disse er søkt erstattet i planen. Dette gjelder skotthyllbane, rasteplass og utsiktsplass. Videre er det foreslått en ny kobling til strandsonen i øst, som gjør dette strandarealet tilgjengelig.

Barn og unges interesser

Utredning av temaet bygger på opplysninger fra lokalmiljøet og på foreliggende kartmateriale. Rådmannen har ikke funnet det nødvendig å utføre barnetråkk for denne plansaken, ettersom områdets funksjoner og bruk er godt kjent.

Oversikt over barn og unges aktivitet i Trolla, med tilhørende gangveisystem er vist på vedlagt kart. Kartet viser at Texacotomta ligger noe usentralt i forhold til broparten av befolkningen i Trolla. Ellers viser kartet at aktivitets- og badeareal for barn og unge ligger i kort avstand både øst og vest for tomta, med gode og sikre gangkoblinger. Mer opparbeidede lekeareal og aktivitetsarealene ved Idrettshuset ligger 700-1000 meter mot vest. Disse områdene er tilgjengelige via et gangveisystem som går under og parallelt med RV 715. Det ligger også en gammel og lite brukt ballbane ikke langt fra Idrettshuset. Atkomst til marka er fra Trolla tettsted, tilgjengelig via gang- og sykkelveinettet og boligater. Avstanden ut til marka er ca. 1,3 km. For øvrig er tilgjengeligheten til arealer egnet for fri lek god, og spennende arealer ligger helt inntil tomta i øst og vest. Disse er tilgjengelige uten å krysse trafikkert vei.

De tilgrensende områdene til byggeområdet har et spennende og variert terreng som oppfordrer barn og unge til kreativ lek og uteaktiviteter. Tomta har i dag likevel ingen tiltak spesielt tilrettelagt for barn. Tiltakshaver mener også at området ikke er spesielt egnet for små barn, da den bratte skråningen kan være farlig. Men for større barn er området spennende. Planområdet legger ikke beslag på arealer hvor det er registrert organisert eller uorganisert lek. Skogholtet som grenser til planen i øst er i dag brukt som

Trondheim kommune

lekeareal av barna på Munkaunet gård. Dette området er også regulert som naturvernområde, evighetsskog, etter plan- og bygningsloven. Dette området blir ikke berørt av planen.

Ferdsl på gang- og sykkelveien og på stien ned til strandområdet blir heller ikke berørt. Gangveien brukes i dag som skolevei til bussholdeplassen. Opparbeidelse av atskilt kjøre- og gangareal vil bedre trafiksikkerheten på skoleveien. I tillegg er det foreslått en utbedring av dagens bratte atkomst opp til bussholdeplassen. Det er ikke terrengmessig mulig å gjøre denne atkomsten veldig slak, men det kan gjøres tiltak for å bedre sikkerhet og fremkommelighet.

Prosjektet legger opp til å erstatte dagens skotthyllbane og rasteplass gjennom etablering av en ny flerbruksplass litt lenger sørøst på tomta. Dagens utsiktsplass i vest beholdes, det samme gjør stiforbindelser, turvei og fiskeplass langs sjøen. Tiltakshaver kan ikke se at området inneholder andre tilbud for barn og unge som skulle tilsi krav om erstatningsareal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det har heller ikke kommet signaler i høringsrundene fra overordnet fagmyndighet om dette.

En gjennomføring av prosjektet vil dekke lekeareal på egen tomt i tråd med kommunens vedtekter. I tillegg vil den foreslåtte skotthyllbanen og rasteplassen danne tilbud for hele familien.

Det har vært et lokalt initiativ opp mot Trolla Idrettslag (Trolla IL) i forhold til ballbinge på tomta. Trolla IL har behandlet saken og kommet til at den mest hensiktsmessige plasseringen av ballbingen er på Trollahaugen. Idrettslaget disponerer her arealer som er egnede til formålet, samt at det passer inn i forhold til den øvrige bruken av anlegget. Trolla IL viser til at Texacotomta er uhensiktsmessig for en ballbinge, fordi den ligger usentralt i forhold til dagens bebyggelse og at det kan medføre større risiko for barn på vei til og fra langs RV 715.

Virkning på landskap, inkludert fjernvirkning

Den nye bebyggelsen vil bli godt synlig fra sjøen og fra Trollestranda. Bebyggelsen ligger på en markert og bratt kulle, og stikker 5,5 meter opp over toppen av denne kollen. Sett nedenifra er de bratte fjellveggene dominerende i dag. Planlagt bebyggelse vil bygge videre på dette fjellveggbildet, og den nedre delen av veggene planlegges kledd med naturstein. Slik skal det se ut som om byggene gror opp av fjellet.

Skalaen på byggene er forholdsvis beskjeden, og det er tenkt oppbrutte flater og en bearbeiding av fasaden som gjør at prosjektet skal oppfattes som forsiktig. Vedlagte illustrasjoner viser dette. Utearealer og ikke bebygd areal som berøres skal revegeteres, det skal tilstrebes at skogen kan komme krypende tilbake til fasadene mot nord, øst og vest på sikt. Dette skal dempe bebyggelsen sett fra nord og nordvest ytterligere. Fra øst vil bebyggelsen være lite synlig på grunn av den høye furuskogen øst for tomta. Denne skogen ligger i stor grad på nabotomta.

Boligene vil ligge med topp tak på kote 32.3. Dette er 70 cm lavere enn det Bynesvegen er ved undergangen. Inntrykket av bebyggelsen fra veien blir dermed meget beskjedent, og vegetasjonen i veiskråningen vil i stor grad skjule byggene.

Arealbruk og transport knyttet til service- og aktivitetstilbud

Tiltakshaver mener forholdet trollabeboerne har til Trolla er særegent med tanke på tilknytning og tilhørighet. Prosjektet ble startet opp med det formål å etablere seniorboliger for egen generasjon, og med den hensikten å beholde seniorenene nærmere familien og sitt nettverk. Dette vil minske behovet for omsorgs- og besøksreiser med bil til andre deler av Trondheim.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune har henvist til at området ligger dårlig til i forhold til ulike typer service, og er lite ideelt når det gjelder arealbruk og transport. Dette er en riktig vurdering, da Trolla hverken har butikk, lege, post eller egen skole. Bussdekningen er også noe sporadisk fra tre til én buss i timen. Slik er situasjonen for alle innbyggerne i Trolla i dag. Om senioren velger å bo i dagens bolig eller å flytte til mer tilrettelagte seniorboliger i Trolla, vil ikke situasjonen med hensyn til servicetilbud endre seg. En etablering av seniorboliger vil i forhold til servicetilbud og transport først og fremst ha den konsekvensen at befolkningstallet i Trolla vil øke ved at nye familier vil ta over de boligene som senioren flytter fra. Trolla har i dag ca. 180 boliger med 500 mennesker. Ved etablering av seniorboliger kan det bli en økning til ca. 200 boliger, med påfølgende økning i befolkningstallet. Det er tvilsomt at denne økningen gir grunnlag for etablering av servicetilbud og offentlige institusjoner i Trolla. Det kan tenkes at det kan ha en positiv påvirkning på bussfrekvensen og rutetilbudet, uten at dette er drøftet med AtB.

Skolekapasitet

Utbyggingen til seniorboliger medfører sannsynligvis ikke at barn flytter inn i prosjektet. Ofte kan utbygging av slike boliger likevel medføre økt andel barn i bydelen, fordi det frigjøres større boliger som er egnet for barnefamilier når senioren flytter ut. Tiltakshaver mener likevel at dette prosjektet konkret vil medføre lite økt press på skolekapasiteten. De fleste av beboerne som føler behov for å flytte til seniorboliger ville flyttet uansett, til en enklere leilighet eller seniorbolig et annet sted i byen. Antallet barnefamilier i Trolla vil derfor trolig øke uavhengig av om dette prosjektet bygges eller ikke.

Vilt

Området har ingen spesiell viltverdi i dag, det er ikke forventet at tiltaket får spesielle konsekvenser for viltet i Trondheim.

ROS-ANALYSE

Ut i fra temaplan for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra DSB er det i avsnittet under omtalt de momenter som tiltakshaver mener er relevante i denne planen.

Naturfarer

Flomfare, herunder risiko ved havstigning

Bebyggelsen ligger med kjeller på kote 20 og er ikke utsatt for flom eller havnivåstigning.

Skred og erosjon

All bebyggelse i planområdet vil ligge på fjell. Området er ikke avmerket på kommunen sitt aktsomhetskart for kvikkleire.

NGUs aktsomhetskart for steinsprang viser potensielle fareområder både øst og vest for planområdet, men planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetskart for verken snøras eller steinras. Vedlagte utredning om dette temaet viser at det er tilfredsstillende sikkerhet mot byggverk både med tanke på snø- og steinras i henhold til TEK 10 §7-3 fra ovenforliggende terreng. Utredningen påpeker at før bygging må forhold omkring utglidning av berg og fare for nedfall av stein på vei under sprengning utredes nærmere. Dette er det stilt krav om i bestemmelsene.

NGUs kart over skredfare viser ett tilfelle av isnedfall ca. 400 meter fra Texacotomta, sørøst langs Bynesvegen. Det er registrert snøskred lenger nord og sør langs E6, men ikke innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Eventuelle snøskred kan få konsekvenser for trafikken på RV 715, men en eventuell bygging av de planlagte boligene vil ikke påvirke dette forholdet, da det både er utenfor planområdet og influensområdet.

Sterk vind

Tomta er utsatt for vind og boligens plassering på toppen av kollen gjør dem ekstra vindutsatt. Utearealene i gårdsrommene vil derimot være godt skjermet mot vind. Ekstremvind kan medføre at løse gjenstander flytter på seg, men selve bygget må dimensjoneres til å tåle gjeldende vindpress. Flyvende gjenstander (f.eks. fra balkonger) utgjør liten risiko, da balkonger ligger lavere enn Bynesvegen og gangveien forbi planområdet er relativt lite brukt.

Radon

De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. Gjennom flere undersøkelser av radon i bygninger i Trondheim kommune, er det påvist lave konsentrasjoner med gjennomsnittlige nivåer over året på ca. 30 Bequerel per kubikkmeter luft (Bq/m³). TEK stiller likevel krav til radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses, dersom det er fare for at grenseverdiene overskrides. Forholdene må avklares før bygging.

Menneske- og virksomhetsbaserte farer

Brann - ulykker

Undergang under Bynesvegen har tilstrekkelig høyde og bredde for fremkommelighet for brannbil, slik at boligene blir tilgjengelig med brannbil. Dersom én av undergangene blir sperret i forbindelse med brann eller ulykke, har redningsbil tilgang gjennom det andre løpet.

Trafikksikkerhet

Gjennom planen er det foreslått tiltak for å bedre trafikksikkerheten i området ved å bygge egen undergang for kjørende og separat kjørevei frem til tomta. På den måten blir trafikksikkerheten bedre enn i dag. Kryssing av kjøreveien for å nå turveien ned til sjøen eller snarveien opp til bussen skjer på oversiktlige deler av strekningen, og på en strekning hvor trafikken er relativt liten. De som skal parkere på utfartsparkeringen må krysse gangveien for å nå parkeringsplassen. Sikkerheten her må ivaretas ved å føre kantsteinslinjer langs gangveien, slik at kryssingen blir tydelig for bilister. Avkjørsel til tomta er ikke ny, og denne oppfattes som sikker og oversiktlig i dag. Siktsoner er regulert inn på gjeldende plan mot vest og på denne planen mot øst.

Forurensning i grunnen - miljøbelastninger

Trondheims kommune sitt aktsomhetskart for forurensning i grunn viser at Texacotomta ligger innenfor et område avmerket som "Miljøtekniske undersøkelser". Dette indikerer mulig forurenset grunn etter den tidligere oljevirkosomheten til Texacoanlegget. Tankanlegget ble fjernet i 2002 og området ryddet.

Dersom det blir funnet forurenset masse på tomta, må denne massen håndteres på forsvarlig måte i tråd med gjeldende regelverk. Dette er det satt krav om i bestemmelsene. Det må spesielt legges vekt på å hindre avrenning fra forurenset masse under håndtering. Planen inneholder ingen andre tiltak som skal medføre økte utslipp eller miljøbelastninger.

Forventet trafikkøkning er så liten at det ikke i nevneverdig grad påvirker støy- eller forurensningssituasjonen fra biler i området.

Stråling

Trondheim kommune

Nettstasjonen som ligger inne i planene er lagt inn med fareområde høyspent. Trafoen ligger 25 meter fra bebyggelsen og 15 meter fra planlagt rasteplass og skotthyllbane.

Fallulykker

Tomten deles i en øvre og en nedre del med et bratt stup på ca. 15 meter. Det kan være fare for fall i anleggsgfase og i normal bruk av området etter ferdigstillelse. Sikring i anleggsgfasen må ivaretas i henhold til gjeldende lover og forskrifter. For den allmenne ferdsel er det foreslått å sette opp rekkverk mot utsiktsplassen i vest, samt ved boligenes felles utsiktsplass. Disse tiltakene vil gi en bedre sikring av skrenten enn i dag.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen inneholder offentlig grønnstruktur og offentlig gang- og sykkelvei, samt offentlig avkjørsel. Alle disse arealene eies og driftes av kommunen i dag. Kjøreveien er foreslått felles, det unntar kommunen fra vedlikeholdsplikt på denne. Områdene som reguleres til boligareal må erverves fra kommunen.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Første byggetrinn vil bli satt i gang ved endelig planvedtak. Antatt byggstart er omtrent seks måneder etter vedtatt plan, og antatt byggetid vil være ca. 12 måneder. Byggstart for trinn to er enda ikke planlagt.

RÅDMANNENS VURDERING OG AVVEIING AV KONSEKVENSER

Reguleringsformål

Prosjektet har sterk fokus på at det planlegges som seniorboliger og for folk som allerede bor i Trolla. Dette er et svært positivt initiativ. En utbygging i tråd med planforslaget vil gi boliger som dekker en boligtype som ikke finnes i området fra før, noe som er positivt i forhold til å bidra til at Trollaområdet får en mer variert boligsammensetning. I følge plan- og bygningsloven kan man ikke styre hvilken tilknytning framtidige beboere må ha til området eller alderen på beboere, og området må reguleres til ordinære boliger, og det innebærer usikkerhet om hvorvidt prosjektets intensjoner vil la seg gjennomføre. Planens intensjon på dette punktet må derfor søkes ivaretatt i en eventuell salgsavtale med Trondheim kommune.

Trafikksikkerhet

I forbindelse med prosjektet planlegges det ny gang- og sykkelvei ned til området. I dag er det liten trafikk til området på nedsiden av Bynesvegen, og da stort sett bare trafikk til Munkaunet gård. Det planlagte prosjektet vil bidra til noe økning i trafikkmengden, men totalt sett forventes det å gi en forbedring av trafikkforholdene, gjennom at myke og harde trafikanter skilles.

Landskap

Prosjektet vil bli synlig fra sjøsiden, men det er mye bebyggelse langs sjøen fra før i Trolla-området. Dette punktet anses derfor ikke å være så kontroversielt. Langs Bynesvegen vil støyskjermen som er en forutsetning for gjennomføring av prosjektet bli både lang og høy. Selv om det legges stor vekt på utforming av støyskjermen vil den virke dominerende og massiv.

Friluftsområdets funksjon

Flere av de innkomne merknadene, samt flere kommunale enheter har vært skeptiske til måten erstatningsarealene er søkt løst på i planforslaget. Rådmannen mener også at friområdet vil få en vesentlig

Trondheim kommune

reduksjon i verdien for allmennheten. Dette skyldes både erstatningsarealenes egnethet, og at det synes som det planlagte prosjektet vil virke privatiserende på områder som foreslås som offentlige. Den nye skotthyllbanens nærhet til et så stort boligområde kan også gjøre at området oppfattes som mer privat enn dagens område. Erstatningsarealer på øvre nivå vil heller ikke få samme flotte utsikt som dagens område, da boligene vil stenge for mye av utsikten. Videre er det nye friområdet plassert i et område som får en del trafikk, da det blir atkomstveier på flere sider.

Dagens skotthyllbane og friområde er i dag noe støyutsatt. Etablering av støyskjerm mot Bynesvegen som en del av boligprosjektet vil gi bedre forhold for den nye, planlagte skotthyllbanen enn hva som er tilfelle på eksisterende område.

Også utsiktspunktet i vest vil etter rådmannens vurdering oppfattes som privat. Med så kort avstand fra boligene vil det sannsynligvis ikke være så attraktivt for andre folk å raste der.

Trondheim kommune har en praksis som tilsier at det skal være fire meter mellom byggegrense og offentlig friareal. I dette tilfellet har rådmannen akseptert en kortere avstand, for å få en offentlig utsiktsplass som blir universell uformet. Gjennom bestemmelsene sikres det at bygget utformes på en slik måte at det skal minimalisere privatiseringen mot utsiktsplassen. Det er blant annet satt begrensninger i vinduers plassering og krav om at arealet på utsiden av bygget ikke skal opparbeides hagemessig, men etableres med naturlig vegetasjon.

Alternative tomter

Konklusjonen angående lokalisering bærer preg av at man på forhånd har ønsket Texacotomta til formålet. Både ut fra eksisterende bruk og den tilretteleggingen som har skjedd på området de siste årene, er dette den tomten som har størst verdi for allmennheten og er således mest uheldig i forhold til omdisponering.

Den gamle skoletomta ligger inne som byggeformål i kommuneplanens arealdel. I bygningsrådets møte 08.03.11 ble det videre gitt klarsignal for å starte regulering av dette området, med den hensikt å regulere boliger her. Denne tomten anses ikke problematisk i forhold til behovet for friområder i Trolla. Tomten ville gitt gode boliger, selv om det ville blitt noen færre enn prosjektet som fremmes i forslag til plan.

Flere av innkomne kommentarer går på at det ville være mulig å få til en bedre løsning enn det som er skissert med boliger i steinbruddet. Dette blant annet gjennom å planlegge bedre utearealer i sør. Forslagstiller har ikke gått videre med dette. Selv om også tomtealternativet i det gamle steinbruddet ligger innenfor LNF-område og innenfor marka, er dette ikke så kontroversielt da det ikke er i bruk til friluftsmål i dag og at det allerede er et eksisterende sår i naturen.

Areal- og transportplanlegging

En etablering av boliger her vil ikke være i tråd med prinsipper om areal- og transportplanlegging, all den tid man i svært stor grad vil være avhengige av bil – både for å komme til sitt gamle miljø, butikk, lejetjenester mv. Boligene planlegges etablert i et område som er langt fra dagens etablerte baser i forhold til kommunens tjenester med hjemmebasert omsorg. Som flere av merknadene fra høringen har tatt opp, er det ikke gitt at beboerne beholder muligheten til å kjøre bil etter hvert som de blir gamle. De vil da enten bli svært avhengig av andre, alternativt bli isolert i forhold til sitt gamle miljø i Trolla.

Kjøp og salg av kommunale eiendommer

Salg av kommunal eiendom skal i utgangspunktet skje på det åpne markedet. Denne saken leder inn i et

Trondheim kommune

direkte salg, og det er da en forutsetning at det skjer etter takst. Det finnes ikke noe tjenlig verktøy for å kontrollere videresalg, og rådmannen vil presisere at det er omregulering til boligformål en tar stilling til gjennom reguleringsaken, og at eiendomsforhold og hvilken gruppe som skal bo i boligene ikke reguleres av planen.

Opparbeiding av friområdet med skotthyllbane og utsiktsplass er finansiert ved hjelp av tippemidler. Det må påregnes at disse midlene må betales tilbake. Dette gjelder selv om anlegget blir erstattet.

Avveining av konsekvenser og konklusjon

Rådmannen frarådet i sak 07/12892-9 å omregulere området, men bygningsrådet anbefalte oppstart av regulering for området. Gjennom en flertallsmerknad la bygningsrådet vekt på at prosjektet vil forbedre allmennhetens tilgang til strandområdet gjennom ulike tilretteleggingstiltak.

Som det kommer fram i vurderingen, er den største konflikten i forhold til boligbygging dagens bruk og planstatus for området. Det vil få konsekvenser for allmennheten ved at de mister opparbeidede friområder, erstatningsarealene synes mindre attraktive og kan lett oppfattes som private. Rådmannen kan ikke se at prosjektet vil gi noen fordeler for allmennheten når det gjelder tilgang til strandsonen. Videre ble området i 2007 opparbeidet med blant annen skotthyllbane og utsiktsplass. Rådmannen kan derfor ikke se at det foreslåtte prosjektet vil forbedre allmennhetens tilgang til strandområdet jf. flertallsmerknaden som kom i bygningsrådets behandling av saken 06.01.09.

Rådmannen mener det er positivt at beboere tar fatt i egen situasjon og planlegger boliger for alderdommen. Lokaliseringen ansees imidlertid som uheldig, både ut i fra areal- og transportmessige vurderinger, og ut fra de ulempene prosjektet vil gi for allmennheten. Videre er rådmannen bekymret for at dette prosjektet kan gi presedens i forhold til å ta i bruk offentlige friområder til byggeområder for de mange gode formålene som er nødvendige for en by i vekst. Det er også grunn til å peke på at kommunen ikke kan styre videresalg av boliger, og at det i alle fall på sikt er sannsynlig at dette vil bli et vanlig boligområde.

Trondheim kommune

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert og planleggingen er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Rådmannen har behandlet saken og klargjort den slik at den kan vedtas, men vil likevel anbefale at planen avvises. Det vises til begrunnelse i teksten over.

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Plankart datert 08.03.11, sist endret 05.09.11
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 25.08.11
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 03.03.11, sist endret 25.08.11
- Vedlegg 4: Oversiktskart
- Vedlegg 5: Terrengsnitt
- Vedlegg 6: Perspektivskisse
- Vedlegg 7: Delutredning friluftsliv
- Vedlegg 8: Delutredning naturtyper
- Vedlegg 9: Alternativsvurderinger
- Vedlegg 10: Merknader fra naboer som kom inn til offentlig ettersyn

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