

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV HAVSTEIN GÅRD

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/30422-78

---

Saksbehandler: Ingrid Risan

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

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

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Havstein gård som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS senest datert 4.4.2011 med bestemmelser senest datert 4.4.2011.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å utvikle et bærekraftig boligmiljø på Havstein og samtidig opprettholde gårdstunet og spor av det gamle hageanlegget.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealedel når det gjelder arealformål og utnyttelse. Hovedutfordringer har vært å finne riktig nivå for utnyttelse, samt riktig utbyggingsform som ivaretar hensynet til det viktige kulturlandskapet, gårdsbebyggelsen, restene av det gamle hageanlegget, Havstein kirke og kirkegård på en god måte.

Sør-Trøndelag fylkeskommune stilte som vilkår for egengodkjenning av planen at bebyggelsen i vestre del av B2 måtte flyttes mot sør, slik at en eventuell reetablering av lindealléen kunne gjøres mulig. Planforslaget ble bearbeidet iht. dette, og innsigelsen ble deretter trukket.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ba om at det ble angitt minimum utnyttingsgrad for å sikre en så høy arealutnyttelse som intensjonen i planen er. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.

Politiet anbefalte at det ble utarbeidet en egen trafikkvurdering av de overordnede trafikkforholdene i hele området før sluttbehandling. Dette er gjort. Rådmannen har vurdert at utbyggingen utløser behov for etablering av fortau i Statsråd Kroghs veg for å bedre trafikksikkerheten. Dette må kunne vedlikeholdes på vinterstid, og bygges på sørsida av vegen på strekningen mellom Havsteinflata og Byåsveien. Dette er en vegstrekning som allerede før utbygging er vanskelig. Tiltakshaver har gitt et bindende tilbud til Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling og det inngås avtale som sikrer at tiltakshaver bidrar økonomisk til regulering og opparbeidelse av fortausutvidelsen.

Rådmannen finner at det framlagte planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar intensjonen om en forsiktig utbygging i tilknytning til Havstein gård. Planforslaget viser en god avveining mellom allmennhetens, kirkevirkosomhetens interesser og private utbyggingsinteresser, samtidig som landskaphensyn blir akseptabelt ivaretatt.

Rådmannen anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

#### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Havstein gård AS.

Planforslaget ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 28.8.2006, da med Narud-Stokke-Wiig Sivilarkitekter AS som forslagstiller. Berørte parter ble varslet i brev av 25.8.2006.

Formålet med planen er:

- Utvikle et bærekraftig boligmiljø på Havstein og bevare bygningene på gårdstunet.
- Ivareta hageanlegget og lørkealléen og åpne for bedre tilgjengelighet på Havstein ved etablering av offentlig grønnstruktur.
- Utvikle eiendommens sørøstre del til grav- og urnelundsformål.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- gnr./bnr. 96/3 - eier Knut Petter Wanvik

## Trondheim kommune

-gnr./bnr. 96/655 - eier Knut Petter Wanvik

-gnr./bnr. 96/657 - seksjonseiere Knut Petter Wanvik, Åse og Erik Guttorm Voldset, Hanne Tunbrumo og Birger Øyvind Gabrielsen, Inger K. Lund og Håkon Brage Høyem, Svanhild Synnøve og Lars Joar Floan, Catharina Invest AS, Petter Gullhav Wanvik, Marit Johanna og Ole Bernt Schjetne, Rita og Petter Magne Bakken, Marit og Morten Korsnes, Inger K. Reitan og Gunnar Heggland, Marit Reitan)

-mindre del av gnr./bnr. 96/20, vegareal - eier Ola Wanvik

-mindre del av gnr./bnr. 96/237, areal parkeringsplass - eier Trondheim kommune

-mindre del av gnr./bnr. 96/438, vegareal - eier Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

*Offentlig ettersyn:*

4.5.2010: Bygningsrådet vedtok å legge planforslag for Havstein gård ut på offentlig ettersyn og samtidig sende det på høring.

*Tidligere vedtak:*

18.9.2007: Bygningsrådet vedtok å sende planforslag for Havstein gård, framlagt for første gangs behandling, i retur til administrasjonen, da boligbygging sør for gårdstunet ble vurdert å være i strid med viktige samfunnsmessige interesser. Rådmannen ble bedt om å innlede forhandlinger med grunneier om omregulering/ombygging av driftsbygning med tanke på utvikling av eksisterende bygningsmasse til annet formål, herunder bolig.

25.9.2008: Bystyret vedtok å legge aktuelt planområde på Havstein gård inn i kommuneplanens arealdel som byggeområde framtidig tettbebyggelse, grønnstruktur og grav- og urnelund.

26.5.2009: Bygningsrådet vedtok å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og tillot riving av driftsbygning og oppføring av nytt boligbygg på Havstein gård.

### Planstatus

Eiendommen Havstein gård er i kommuneplanens arealdel 2007-2018 vist som framtidig tettbebyggelse, framtidig grav- og urnelund og framtidig grønnstruktur. Det fremlagte planforslaget er i samsvar med arealdelen.

I gjeldende reguleringsplan, R346, "Reguleringsplan for Havstein kirke, Havsteingårdene og Statsråd Kroghs veg", stadfestet 30.05.1991, er Havstein gård vist som landbruksområde. I bestemmelsene gis det adgang til å nytte eksisterende driftsbygninger til kontorvirksomhet på gitte premisser. Havsteinbakkens øvre del er vist som atkomst- og driftsveg for Havsteingårdene og gang- og sykkelveg.

*Tilstøtende reguleringsplaner:*

-R346a, "Havstein gård, reguleringsplan for kirkegårdsutvidelse og bevaring av kulturlandskap", vedtatt 23.2.2006, vedtak i kraft 21.11.2006.

-R346b, "Reguleringsplan for Havstein vestre, golfanlegg", vedtatt 4.12.2008.

-R1202b, "Reguleringsplan for Havstein kirkegård og skiløype/turveg fra Stabells veg til undergang ved Byåsveien", vedtatt 29.10.1987.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for geotekniske forhold, trafikkikkerhet, støy, luftforurensning og for eksisterende grøfter rundt området. Utbyggingen er vurdert ikke å medføre økt

## Trondheim kommune

risiko. Det vises til ”Beskrivelse av planforslaget” under de forskjellige tema, samt til avsnittet ”Virkninger av planforslaget”.

### Planområdet, eksisterende forhold

#### *Beliggenhet*

Havstein gård ligger på Byåsen, ca. 4 km sør for Trondheim sentrum. Planen omfatter gårdstunet på Havstein gård med jordet i sørvest, den tidligere lerkelunden i sørøst og øvre del av Havsteinbakken (lerkealléen) i nordvest. Planen avgrenses mot Statsråd Kroghs veg i nord og nordøst, Havstein vestre med golfanlegg i nordvest og grav- og urnelund, kirke og parkeringsplass mot sørvest og sørøst. Planområdet er på 23,2 dekar.

Havstein ligger på et høydedrag med god utsikt utover byen. De to gårdstunene og kirka, sammen med det åpne kulturlandskapet rundt, understreker Havstein som sted, og konturen av gårdstunene avtegner seg tydelig i kulturlandskapet. Området har høy estetisk og kulturell verdi.

#### *Grunnforhold*

Grunnforholdene på Havstein er stabile og gode. Havstein ligger ikke innenfor områder med klassifisert faregrad for sensitiv leire. Planområdet ligger på et høydedrag med sammenhengende fjell på dybde 3-4 meter under terreng. Det er ikke forurensing i grunnen.

#### *Arkeologi*

Etter varsel om igangsatt planarbeid så Sør-Trøndelag fylkeskommune det som nødvendig med en arkeologisk påvisningsundersøkelse. Høsten 2006 ble det foretatt maskinell flateavdekking på jordet. Det ble ikke funnet kulturminner som krever ytterligere undersøkelser, og området er fristilt for videre planlegging.

#### *Naturverdier*

Selve gårdstunet ligger på et høydedrag, der jordet på sørsida faller svakt mot sør med 3-4 meter. Det er gode solforhold i planområdet. Jordet på sørsida har vært åker avgrenset av dreneringsgrøfter på tre sider.

Havstein gård har opparbeidet en særegen trevegetasjon med innslag av varmekjære treslag; eik, bøk, lind, blodlønn og lerk. Lerkelunden i sørøst fikk hard medfart i en høststorm og ble av sikkerhetsmessige grunner felt høsten 2005. Lerkelunden bestod av vel 200 år gamle trær.

Like sør for gårdstunet er en karakteristisk lindekvadratur (lindeallé) og et stort bøketre. Mellom Nerstu (hus B1-D) og kirka var det tidligere en prydhage, hvor det i dag er plen.

Langs Havsteinekra, som går i grensa mellom Havstein gård og Havstein vestre, står en lerkeallé som er et karakteristisk kjennetegn i landskapet. Tilstandsvurdering av alléen er vist i vedlegg 4.

Temakart over biologisk mangfold viser den tidligere lerkelunden samt lerkealléen registrert som viktig regionalt. Vurderinger knytter seg først og fremst til trærne, og det er derfor rimelig å anta at lerkelunden ikke lenger har den samme regionale verdi etter at lerketrærne ble fjernet.

Registreringene ble oppdatert i 2007/2008, og viser nå ingen registreringer i den tidligere lerkelunden eller på jordet. Gårdstunene på begge Havsteingårdene er klassifisert pga. store løv- og bartrær registrert som lokalt viktig klasse D, mens lerkealléen er registrert som lokalt svært viktig, klasse C.

## Trondheim kommune

Det er ikke registrert viltinteresser innenfor planområdet på Trondheim kommunes viltkart.

### *Rekreasjonsverdi*

Havsteinområdet brukes aktivt som tur- og rekreasjonsområde hele året. For barnehagene, sykehjemmet og trygdeboligene i nærheten er området spesielt viktig som nærområde. Golfanlegget og gravlundene på Havstein vil bidra til å holde landskapsrommet åpent, når det tradisjonelle landbruket er lagt ned.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn et grøntbelte (framtidig grønnstruktur) gjennom planområdet.

Havstein gård har ikke tidligere vært tilgjengelig for barn og unge som rekreasjonsområde.

For å gjøre Havsteinområdet bedre tilgjengelig er det i tilliggende reguleringsplaner for golfanlegg og gravlunder lagt opp til et nettverk av stier og turveger. Vinterstid går det skiløyper over jordene som leder videre opp til Bymarka. Sammen med eksisterende veger utgjør de et nettverk for rekreasjon (se vedlegg 6 som viser oversikt over offentlige friområder og grøntdrag).

### *Stedets karakter - eksisterende bebyggelse*

Havstein gård har historie tilbake til 1500-tallet. Gården ble bygd ut som lystgård på 1700-tallet. Havstein vestre ble skilt ut fra Havstein gård i 1920. Fram til 1933 hadde Havstein gård et driftstun som strakk seg lenger vestover enn i dag, med flere driftsbygg som dannet et eget tun.

I 1933 ble gården rammet av en stor brann der både driftsbygningen, det nærmeste våningshuset

(hovedhuset) og størhuset brant ned til grunnen. Nerstu og stabburet ble reddet i brannen. Nerstu har

fortsatt den opprinnelige tømmerkassen og fasadedekorasjon ved inngangen fra 1700-tallet. Innvendig er bygningen endret og modernisert. Tak, vinduer og fasadekledning er skiftet i nyere tid.

Hovedhuset og størhuset ble bygd opp igjen på grunnmurene av de gamle husene, mens den nye driftsbygningen fikk endret utforming.



*Maleri av Havstein før brannen i 1933*

Våningshus, Nerstu og størhuset benyttes i dag til boligformål, med til sammen sju leiligheter.

Stabburet benyttes til kontorer.

Bygningene har samlet sett antikvarisk og estetisk verdi som gårdstun, og danner sammen med nabogården

## Trondheim kommune

Havstein vestre og Havstein kirke en landskapsprofil og kontur som har verdi for kulturlandskapet.

Det ble 15.6.2009 gitt rammetillatelse til riving av driftsbygningen fra 1933 og oppføring av nytt boliganlegg med 23 leiligheter på gårdstunet. Det nye boliganlegget har samme takform og høyder som driftsbygningen, og bidrar til å ivareta Havsteins helhetlige karakter og silhuett.

### *Trafikkforhold*

Planområdet har i dag regulert inn avkjøringer både fra Statsråd Kroghs veg og langs lerkealléen vest og sør for driftsbygningen.

Gang- og sykkelveger fører til Havstein fra Munkvoll i sørvest og fra Johnny Peviks veg forbi Havstein kirke i sørøst. Statsråd Kroghs veg har opparbeidet to meter bredt fortau på sørvestsida mellom Havsteinbakken og Harevegen. Mellom Harevegen og Byåsveien er det et smalere fortau på begge sider av veien. Øst for Havsteinbakken er det regulert, men ikke opparbeidet, fortau fram til kirka. Strekningen fra Byåsveien til og med barnehagen i Statsråd Kroghs veg 9 har fartshumper og fartsgrense 30 km/t.

Kollektivt transporttilbud er godt utbygd, med nærmeste tilknytning til bussholdeplasser langs Byåsveien ved Havstadsenteret og Havsteinekra ca. 0,6 km unna (frekvens hvert 10. minutt på dagtid). Det er også mulig å ta trikk fra Rognheim eller Breidablik holdeplass vel 0,7 km unna (frekvens hvert kvarter på dagtid).

Til Byåsen skole går skolevegen på gang- og sykkelveg fram til Stabells veg og videre på fortau til skolen. Til Åsveien skole følges Statsråd Kroghs veg på fortau fram til Byåsveien med lysregulert kryssing av John Skaarvolds veg. Fortauet er imidlertid smalt og dermed ikke vintervedlikeholdt på den siste strekningen fram mot Byåsveien. Videre følges gang- og sykkelveg fram til lysregulert kryssing av Breidablikveien ved skolen. Trafikksikkerheten i Breidablikveien er ikke tilfredsstillende per i dag.

### *Annen infrastruktur*

Skolekapasitet:

Planområdet tilhører Byåsen barneskolekrets med Selsbakk som aktuell ungdomsskole. Begge skolene har kapasitet til den planlagte utbyggingen. Området ligger videre inntil grensa til Åsveien barneskolekrets med Sverresborg som aktuell ungdomsskole, der det også er kapasitet. Planområdet er således fleksibelt i forhold til framtidig skolekapasitet.

Barnehagedekning:

Planområdet grenser til opptaksområdene Ila/Åsveien/Nyborg og Byåsen/Hallset/Stavset/Dalgård.

Nordre Byåsen har noe overdekning, ca. 110 %. Søndre Byåsen (dvs. Byåsen, Dalgård, Stavset og Hallset skolekrets) er det området i Trondheim som har lavest barnehagedekning. Her er det mellom 75 % og 80 % dekning, mens dekningen i kommunen sett under ett er på 93 %.

Det er nylig regulert to nye barnehagetomter i området (søndre Byåsen), på Myra og på Kystad gård. Dette vil bedre dekningen med opptil 10 %. Med dette anses barnehagesituasjonen grei i forhold til oppføring av nye boliger.

Energiforsyning:

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nærmeste tilknytningspunkt er forgreining ved

## Trondheim kommune

Havstein bo- og servicesenter.

Kapasitet vann- og avløp:

Eksisterende vannledning er tilknyttet hovedledning ved Havstein bo- og servicesenter. Avløpsledninger er tilknyttet ledningsnettet i krysset Havsteinbakken og Harevegen.

Nye avløpsledninger langs Havsteinbakken er under omlegging som offentlige ledninger.



GÅRDSTUNET



HAGE MELLOM NERSTU OG STABBLØET



INNKJØRSEL TIL GÅRDSTUNET FRA KIRKEBAKKEN



FREM TIDIG GRØNSTRUKTUR SETT FRA VEST



LINDESKVADRETUREN



TOMT FOR HAVSTEIN SØNDRE SETT FRA SØR



LERKEALLEEN

FOTO AV EKSISTERENDE SITUASJON  
EGGEN arkitekter as

### Innspill til planforslaget for første gangs behandling

Etter varsling av igangsetting av planarbeidet i august 2006 ble samrådsmøte avholdt 25.10.2006. I tillegg til aktuelle enheter fra Trondheim kommune deltok antikvariske myndigheter og kirkemyndigheter. Forhold som ble påpekt i samrådsmøtet var bl.a. at gårdstunet måtte reguleres som bevaringsområde, at saltaksformen var ønskelig på ny bebyggelse, at alléen mot vest måtte opprettholdes, at lerkelunden ikke måtte bebygges og at rester av hageanlegget, trær og grøfteanlegg måtte bevares.

Hovedinnhold i innkomne skriftlige innspill til det opprinnelig innsendte planforslaget:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ba om en varsom utbygging på grunn av gårdsbebyggelsens betydning som landskapselement.
- Sør-Trøndelag fylkeskommune uttrykte allerede ved utarbeiding av planprogram i 2002 skepsis til utbygging av Havstein, men vil ikke motsette seg dette dersom det tas tilbørlig hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturlandskap.
- Barnas representant påpekte krav til utforming av lekearealet, med ønske om medvirkning i utformingen. Videre ble betydning av sikring av gang- og skoleveg påpekt.
- Den norske kirke, Kirkelig fellestråd i Trondheim, påpekte behov for å regulere deler av eiendommen til kirkegårdsformål.
- Trondheim Energiverk nett AS påpekte aktualitet av fjernvarmetilknytning, samt ønske om innregulering av nettstasjon i området.



## Trondheim kommune

-Ola Wanvik, Havstein vestre, er skeptisk til utbygging og medførende økt biltrafikk som splitter de to tunene. Atkomst foreslås fra øst.

-Byåsen historielag, borettslaget Øvre Havstad og Bjørg Getz Overland, Solbakkestien 3, er alle mot at området utbygges av hensyn til nasjonale verdier i kulturlandskapet.

Kommentarer som kom i samrådsmøtet og i skriftlige innspill i ettertid er i all hovedsak ivaretatt og innarbeidet i planforslaget, da nødvendigvis med unntak om ønsket om ingen utbygging. Det har ikke vært gjennomført full ny samrådsprosess i forbindelse med utarbeidelse av nytt planforslag, men det har vært gjennomført flere arbeidsmøter med byplankontoret, stabsenhet for byutvikling, byantikvaren og Kirkelig fellelsråd om saken.

### Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 18.6.2010

Fylkesmannen påpeker at utnyttingsgraden må ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturminner, men henstiller om at det likevel angis minimum utnyttingsgrad, i tillegg til maksimal. Ingen vilkår for egengodkjenning.

#### *Kommentar:*

Det er lagt inn minimum utnyttingsgrad i reguleringsbestemmelsene tilsvarende vel tre boenheter per dekar i B1 og fem boenheter per dekar i B2, totalt vel fire boenheter per dekar i hele byggeområdet.

#### Sør Trøndelag fylkeskommune, datert 26.8.2010

De enestående kvalitetene som ligger i kulturlandskapet på Havstein understrekes. Jordene, gårdsanleggene, kirka med tilliggende kirkegård og krigskirkegården utgjør til sammen et unikt landskapsområde og kulturmiljø i Trondheim. Det har en unik landskapsmessig eksponering, med nasjonal og dels høy regional verdi. Fylkeskommunen mener at planforslaget har utviklet seg positivt siden starten av planarbeidet, men at små justeringer vil ha stor betydning for muligheten til å ivareta de kulturhistoriske verdiene:

-Bebyggelsen i B2-A kommer i konflikt med lindealléen i hagen. Bebyggelsen må derfor flyttes mot sør for å kunne gjøre en reetablering av hagen mulig.

-Ny bebyggelse i den gamle lerkelunden (o\_GU) bør unngås, da publikumsbygget med sine dimensjoner og plassering nærmere kirka enn 60 m vil komme i konflikt med kirka. Bygget anbefales flyttet lengre sør i området for ikke å påvirke landskapsilnetten fra nordøst.

-Ny bebyggelse bør underordne seg eksisterende bebyggelse på Havstein gård, og det må mht. høyder tas utgangspunkt i våningshuset og ikke den tidligere låven.

#### Vilkår for egengodkjenning:

Bebyggelsen ved lindealléen må flyttes mot sør slik at en reetablering av lindealléen kan gjøres mulig.

#### *Kommentar:*

Bebyggelsen i B2 er i foreliggende reviderte planforslag omarbeidet, slik at en eventuell reetablering av lindealléen kan være mulig.

Nybygget i o\_GU skal inneholde publikumsrettet kirkegårds kontor, og det er viktig at dette ligger nær kirkas og kirkegårdens parkeringsplass av hensyn til best mulig publikumstilgjengelighet. I dag ligger det et gammelt uthus noe nærmere kirka. Dette forutsettes revet ved oppføring av nytt bygg. Publikumsbygget blir



## Trondheim kommune

noe større enn dette, men med samme takform. Bygget er etter offentlig ettersyn redusert fra maksimalt 200 til 115 m<sup>2</sup>, men ikke flyttet lengre unna kirka. Reduksjonen i størrelse gjør at det ikke kommer i konflikt med kirka eller med landskapssilhuett fra nordøst. (se snitt i vedlegg 8).

Nye boliger i B2 underordner seg bebyggelsen i gårdstunet (B1). Det vises til ”*Beskrivelse av planforslaget. Planlagte byggeområder. Boligbebyggelse. Felt B1 og Felt B2*”.

Fylkeskommunen har hatt de nye planene til vurdering, og har i brev av 1.3.2011 trukket innsigelsen.

### Den norske kirke, Nidaros bispedømmeråd, datert 21.6.2010

Bispedømmerådet poengterer at også bispedømmerådet (iht. gravferdsloven) skal forelegges nybygg på kirkegård. Bispedømmerådet ønsker at de planlagte bolighusene mot kirkegården trekkes noe tilbake, slik at besøkende på kirkegården skal kunne oppleve å være i fred. Det er også ønskelig for å sikre nok avstand til boligbebyggelse ved gravferdsseremonier på kirkegården. Bispedømmerådet ønsker videre at lekeområder ikke blir nærmeste nabo til kirkegården.

#### *Kommentar:*

Det forutsettes at Kirkelig fellestråd sørger for å legge fram byggeplaner for nybygget for bispedømmerådet. Rådmannen er av den oppfatning at buffersoner mellom boligbebyggelse og gravplass er tilstrekkelig ivaretatt. Det vises til avsnittet ”*Beskrivelse av planforslaget. Planlagte byggeområder. Andre forhold. Buffersone*”.

### Politiet, datert 28.6.2010

Politiet mener at trafikkløsningen innenfor planområdet virker grei, men savner en vurdering av hvilke konsekvenser utbyggingen får for trafikken på tilførselsvegene og trafikksikkerheten på disse. Politiet har oppfattet at virksomhetene på Havstein har generert mer trafikk enn det tilførselsvegene opprinnelig var ment å takle, og det er registrert klager med hensyn på fart, støv og dårlig kjøreatferd. Fartsdempende tiltak har ikke bedret forholdene. Politiet anbefaler derfor at det utarbeides en egen trafikkvurdering av de overordnede trafikkforholdene i hele området.

#### *Kommentar:*

Forslagstiller har, etter offentlig ettersyn, utarbeidet et trafikknotat (se vedlegg 11). I notatet beskriver forslagstiller Statsråd Kroghs veg som en veg med god standard, som anses trygg for fotgjengere og syklist. Havsteinbakken benyttes vesentlig mindre og er ikke viktig som atkomstveg til Havstein. I følge forslagstiller representerer en utbygging av området til boliger en reduksjon i biltrafikk i forhold til hva dagens reguleringsformål hjemler (mulighet for kontorer i driftsbygninger). Beregnet trafikkmengde for de nye boligene er ca. 250 biler/døgn. Trafikk knyttet til kontorvirksomhet på nabogården Havstein vestre er beregnet til 300-350 biler/døgn. I følge forslagstiller kan det ved en eventuell etablering av tilsvarende kontorvirksomhet på Havstein gård forventes samme trafikkmengde også her. I notatet foreslås en fartsbegrensning langs Statsråd Kroghs veg øst for barnehagen (Statsråds Kroghs veg 9) og øvre del av Havsteinbakken til 30 km/t som eventuelt trafikkikringstiltak.

På den bebygde strekningen nærmest Byåsveien er Statsråds Kroghs veg trang. Fortauene er smale og blir ikke vedlikeholdt om vinteren. I regulerings sak for golfanlegg på Havstein vestre uttalte rådmannen i 2008 at det ideelt sett hadde vært ønskelig med utvidelse av eksisterende fortau langs Statsråd Kroghs veg og etablering av nytt fortau på strekningen mellom John Skaarvolds veg og Harevegen. Rådmannen vurderte at trafikkmengden golfbanen utløste, ikke var stor nok til at rekkefølgekrav om dette ble stilt. Det ble

## Trondheim kommune

imidlertid sagt at behov for fortau vurderes på nytt ved eventuell videre utbygging i området.

Rådmannen er enig med politiet i at gjennomførte trafikkikkerhetstiltak ikke har hatt nødvendig effekt. Med inntil 78 nye boliger, som i hovedsak vil benytte Statsråd Kroghs veg som atkomst, ser rådmannen det som nødvendig å utbedre trafikkikkerheten ytterligere ved å etablere fortau som kan vedlikeholdes om vinteren på den aktuelle strekningen. Selv om skolevegen fra det nye boligområdet sannsynligvis ikke vil gå her, er dette skoleveg for eksisterende boliger i området, i tillegg til at det er mye gangtrafikk ellers. Tiltak med fartsbegrensning i Statsråd Kroghs veg videre øst for barnehagen som foreslått av tiltakshaver, vil etter rådmannens oppfatning ikke ha nødvendig effekt.

Det har vært vurdert å utvide fortau på sørsida av vegen innafor eksisterende gatetverrsnitt ved å innsnevre kjørebredden. Rådmannen har kommet til at det ikke er tilstrekkelig vegbredde til dette. Hoveddelen av fortausstrekningen (fra Harevegen til Byåsveien) er regulert i r1006ka, "Fradeling og bebyggelse av 3 tomter av Havstad østre, gnr 96/12", vedtatt 1.6.1971, men er ikke opparbeidet som regulert. Gjennomføring av denne reguleringsplanen medfører noe inngrep i etablerte hager. Dersom det ikke kan inngås frivillige avtaler om erverv må fortauet reguleres på nytt, da reguleringsplanen er for gammel til å ekspropriere etter. Det mangler videre en kort strekning mellom Harevegen og Havsteinflata som ikke er regulert i nødvendig bredde.

Det forutsettes at utvidelse av fortau skal gjennomføres som et trafikkikkerhetstiltak knyttet til planforslaget (se rådmannens vurdering).

### Ola Wanvik, nabo i Havstein Vestre, datert 18.6.2010

Wanvik er kritisk til at man utvikler gårdstunet til boliger, og ønsker en grundigere vurdering fra kommunens side. Wanvik mener utbygging i landbrukseiendommenes randsoner burde foretrekkes, heller enn utbygging i selve tunområdet. Wanvik mener videre at politikere og saksbehandlere avviser utbygging i andre saker på grunn av hensyn til landskap, historie, tradisjon og miljø. Ved en godkjenning av utbygging på Havstein gård vil man miste respekten for slike argumenter.

### *Kommentar:*

Vedtaket om bruk av gårdstunet på Havstein gård til utbygging ble gjort da planområdet ble lagt inn som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel i 2008, og kommenteres derfor ikke nærmere her. Det vises videre til helhetlig vurdering gjort i planprogrammet for Havstein forut for dette vedtaket (planprogrammet ble vedtatt av bygningsrådet i 2003). Rådmannen er av den oppfatning at hensyn til kulturlandskap, historie, tradisjon og miljø er godt ivaretatt i det framlagte planforslaget.

### Begrenset høring etter offentlig ettersyn:

Rådmannen vurderte etter offentlig ettersyn å stille følgende rekkefølgekrav til planforslaget:

#### *”§ 7.10 Trafikkikkerhetstiltak*

*Trafikkikkerhetstiltak skal gjennomføres i Statsråd Kroghs veg før første brukstillatelse kan gis i felt B2. Herunder skal det opparbeides vintervedlikeholdbart fortau på sørsida av vegen på strekningen Byåsveien - Havsteinflata. Planer for disse tiltakene skal godkjennes av Trondheim kommune.”*

Endringsforslaget ble i brev av 7.4.2011 sendt på en begrenset høring til berørte parter med frist for uttalelse 1.5.2011.

## Trondheim kommune

Innen fristen er følgende kommentarer mottatt (se vedlegg 12):

Bård Andreas Larsen, Statsråd Kroghs veg 5 (udatert)

Larsen er enig i at trafikken i gata er alt for stor. Det blir imidlertid ikke godtatt at en vakker trerekke langs hele den aktuelle strekningen raseres, samt at oppstillingsplasser foran garasjer blir altfor korte. Det påpekes at så å si all gangtrafikk går på motsatt side av gata. Det gjøres oppmerksom på verdireduksjon av eiendommer, og at dette gir grunnlag for erstatning. Det foreslås at det i stedet etableres en avlastningsveg over jordene og rett inn i rundkjøringa i Byåsveien.

Tore Bergmann og Kari Widerøe Bergmann, Statsråd Kroghs veg 4, datert 28.4.2011

Det påpekes at utviklingen på Havstein har foregått uten at det er tatt hensyn til en forsvarlig avvikling av økt trafikkmengde. Det er på tide at det bygges en ny tilførselsveg. Flere forslag er vist i vedlegg til merknad (se vedlegg 12.3). Det foreslås rekkefølgebestemmelse om utredning og bygging av dette før første brukstillatelse gis, og at Statsråd Kroghs veg stenges/reduseres for biltrafikk mellom Harevegen og Byåsveien.

*Kommentarer til to ovennevnte merknader:*

Å etablere en ny atkomstveg over jordene (alt. 1 i Bergmanns forslag) anses som uaktuelt, dette med bakgrunn både i kostnader, arealforbruk og konflikter med regulert turveg og golfanlegg. Det er videre uaktuelt å åpne opp for gjennomgående biltrafikk på viktig gang- og sykkelveg (alt. 2). Havsteinbakken er bratt og spesielt vanskelig vinterstid, og det er ikke ønskelig med mer trafikk på denne.

Vurdering av erstatning for arealer som avgis til fortau vil bli en del av regulerings- og gjennomføringsprosessen.

Steinar Kulvik, Statsråd Kroghs veg 3B, datert 30.4.2011

Kulvik stiller seg positiv til utvidelse av fortau i Statsråd Kroghs veg, men påpeker at ved en utvidelse på hans eiendom blir det ikke plass til å parkere bil foran garasjen, og bilen tvinges ut i gata. Det foreslås at fortauet flyttes til motsatt side av veg.

*Kommentar:*

Grunnen til at fortauet tenkes plassert på sørsida av Statsråd Kroghs veg er at dette gir sammenheng videre østover der fortau er regulert og opparbeidet på denne sida, at bebyggelsen på motsatt side av vegen ligger enda tettere på vegen og vanskeliggjør i større grad en utvidelse, og at det allerede er regulert fortau på nesten hele strekningen på den sida av vegen (reguleringsplan fra 1971).

Som beskrevet under rådmannens vurdering blir dette likevel ikke tatt inn som et rekkefølgekrav.

Tiltakshaver har gitt Trondheim kommune et bindende tilbud, og avtale vil bli inngått, som sikrer tiltakshavers bidrag i en plan- og opparbeidelsesprosess for etablering av fortauet. Planarbeidet vil bli igangsatt snarest.

### Beskrivelse av planforslaget

*Plandata og planlagt arealbruk*

Planområdet foreslås regulert til følgende reguleringsformål:

<b>Reguleringsform</b> <i>ål</i>	<b>Felt</b>	<b>Arealbruk</b>	<b>Areal</b> <i>daa</i>	<b>Sum i</b> <i>%</i>	<b>Kommentar</b>
<i>Bebyggelse og anlegg</i>	<i>B1</i>	<i>Boligbebyggelse</i>	6,97	30,0	<i>33 boenheter (Hensynssone</i>

## Trondheim kommune

					<i>bevaring av bygninger og anlegg)</i>
	<i>B2</i>	<i>Boligbebyggelse</i>	<i>7,29</i>	<i>31,3</i>	<i>52 boenheter</i>
	<i>f-GF</i>	<i>Garasjeanlegg for bolig og fritidsbebyggelse</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>Under terreng</i>
	<i>o-E</i>	<i>Energianlegg: nettstasjon</i>			
	<i>f-RA</i>	<i>Renovasjonsanlegg</i>	<i>0,03</i>		<i>Søppelsug/ nedgravd anlegg</i>
	<i>f-UA1/2</i>	<i>Uteoppholdsareal</i>	<i>3,19</i>	<i>13,8</i>	
	<i>o-GU</i>	<i>Grav- og urnelund</i>	<i>2,35</i>	<i>10,2</i>	
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>f-V1/2 o-V3</i>	<i>Kjøreveg</i>	<i>0,83</i>	<i>3,6</i>	
	<i>o-GS</i>	<i>Gang- og sykkelveg</i>	<i>0,26</i>	<i>1,1</i>	
<i>Grønnstruktur</i>	<i>o-G</i>	<i>Grønnstruktur</i>	<i>2,33</i>	<i>10,0</i>	
<b><i>Sum</i></b>			<b><i>23,25</i></b>	<b><i>100%</i></b>	

Iht. kommuneplanen skal det være minimum tre til fem boenheter per dekar i områder for framtidig tettbebyggelse ved regulering av større arealer enn seks dekar. Innenfor planområdet er det planlagt til sammen 85 boliger på 23,2 dekar. Dette utgjør samlet 3,7 boenheter per dekar. Her er imidlertid alt areal medregnet, inklusive grav- og urnelund, grønnstruktur og offentlig vegareal. Hvis dette trekkes ut av beregningsgrunnlaget, vil det være ca. 4,8 boenheter per dekar. Landbruksmyndighetene anbefaler generelt en utbygging på minimum seks boenheter per dekar der man bygger på dyrka mark. Ut fra en samlet vurdering av Havstein der hensyn til kulturverdiene veier tungt, har rådmannen funnet at foreslåtte byggetetthet balanserer overordnede hensyn på en god måte.



OVERSIKTPERSPEKTIV FRA SØRØST 08.02.2011 EGGEN arkitekter as

*Oversiktsperspektiv: hageanlegg, grønnstruktur og ny bebyggelse på Havstein*

### Planlagte byggeområder

Den karakteristiske silhuettvirkningen på Havstein skal bevares. Planen legger opp til to byggeområder for boliger. Mellom byggeområdene etableres et sammenhengende 20 meter bredt parkbelte som knytter seg til lercealléen i vest og kirkebakken i øst. Planområdet sørøstre del reguleres til grav- og urnelund, mens bakken ned fra gårdstunet til Statsråd Kroghs veg og et område sør for lindekvadraturen reguleres til felles uteoppholdsareal for hele bebyggelsen. Viktige enkelttrær og grupper av trær bevaringsreguleres både i byggeområdene, i uteoppholdsarealene og i grønnstrukturen (parkbeltet).

De to byggeområdene grupperes begge som tun etter mønster fra gårdstunene på Havstein. Den nye bebyggelsen gis form og dimensjon som bygger opp under karakteren i området, og får en detaljering og materialbruk som gjør det leselig hva som er nytt og hva som er gammelt.

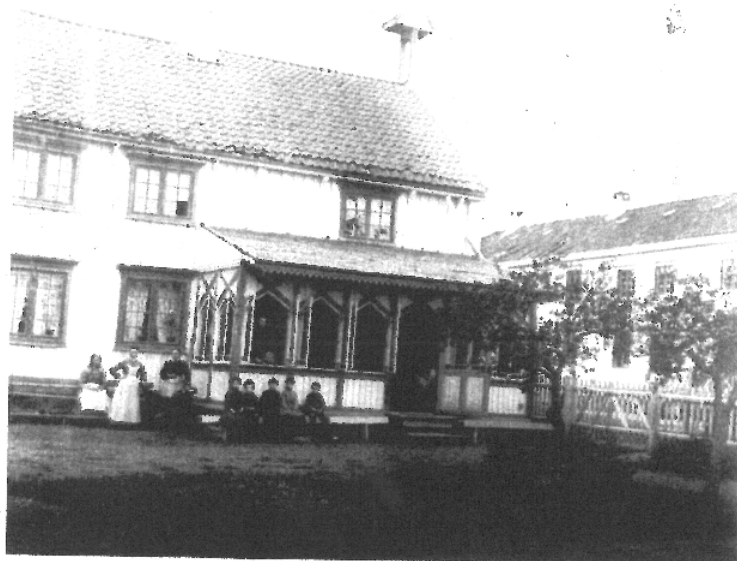
### *-Boligbebyggelse*

#### *Felt B1 - Boligtun med eksisterende og ny gårdsbebyggelse:*

Byggeområde B1 reguleres i sin helhet som hensynssone: *Bevaring av bygninger og anlegg.*

Alle bygningsmessige endringer som er søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Det kan over tid bli aktuelt å dele våningshusene inn i flere boenheter enn i dag, uten at byggets eksteriør endres.

I eksisterende bebyggelse kan det vurderes mindre tilbygg. Nerstu har tidligere hatt en enetasjes hagestue i sveitserstil (se foto under).



Nerstu før 1920 .

### Gårdstunet i B1:

Det legges vekt på å styrke den grønne akse Havstein - Munkvoll som strekker seg videre gjennom grønnstrukturen og byggeområde B2. Dette gjøres ved opparbeidelse av siktakse og hageanlegg langs akse.

### Ny bebyggelse i felt B1:

Driftsbygningen erstattes i sin helhet av et nytt boliganlegg. Nybygget "låven" beholder samme takform, mønehøyde og takvinkel som eksisterende driftsbygning. Nybygget gis u-formet fotavtrykk (slektskap med de gamle driftsbygningene) og erstatter den t-formede driftsbygningen.

Nybygget med 23 leiligheter er godkjent av bygningsrådet og nylig ferdigstilt. Materialbruken i nybygget er tradisjonell, med gjenbruk av skifer på tak og teglvegger i første etasje i kombinasjon med trekledning i alle fasader.

Samlet består B1 av maksimalt 33 boenheter, med to etasjer i gammel bebyggelse og tre etasjer (inkl. loftsleiligheter) i nybygg. Utnyttelsen er maksimalt 29,2 % BYA (inklusive parkering på bakken).

### *Felt B2 - Nytt boligtun på Havstein søndre:*

Bebyggelsen er utformet som et firkanttun rundt et hageanlegg. Det er lagt vekt på å opprettholde og forsterke den grønne akse som går fra Havstein til Munkvoll, ved at ingen bebyggelse krysser siktaksen og at hageanlegget legges sentralt i området.

Det er regulert fire hus i tunet, avgrenset med byggegrenser. Balkonger skal ligge innenfor byggegrensene.

Illustrasjonsnitt gjennom B2 (se vedlegg 9.1) viser hvordan mønehøydene på nybygg forholder seg til eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen skal ha saltak. Mønet på hus A og B skal ikke ligge høyere enn mønet på "låven" (B1-E) i B1. Mønet på hus C og D skal ikke ligge høyere enn mønet på Nerstu (B1-D). Takvinkelen er mellom 27

## Trondheim kommune

og 30 grader.

Bygningenes sørøstre avgrensning mot kirka i hus C og D er trukket lenger tilbake enn stabburet og størhuset i felt B1.

Utnyttelsen for B2 er maksimalt 5400 m<sup>2</sup> BRA inklusive parkeringsplasser på terreng (20 m<sup>2</sup> per p-plass) og uthus som vist på illustrasjonsplan (se vedlegg 3). Planen gir rom for maksimalt 52 boenheter.

*B1 og B2:*

Minimum 50 % av boenhetene i begge byggeområder skal være tre-roms eller større. Ett-roms boenheter tillates ikke.

### HAVSTEIN GÅRD AREALOPPGAVE

#### B1: arealoppgave BYA

B1		leiligheter	BYA	BRA-sokkel	BRA 1.etg	BRA 2.etg	BRA 3. Etg	tilleggsareal	SUM BRA
B1-A	Våningshus	4	201,5		181,5	181,5			363,0
B1-B	Størhus	1	258,0	146,5	155,2	0,0		47,5	607,2
B1-C	Stabbur	1	45,1		37,4	37,4			74,8
B1-D	Nerstu		222,5		155,5	155,5		50,0	361,0
B1-E	Nye boliger	23	1133,0		1021,5	1022,5	820,9		2864,9
Sum B1	Bygninger	29	<b>1860,1</b>	146,5	1551,1	1396,9	820,9		<b>4270,9</b>
Parkering, 10 plasser a 18 m2			180,0						
Sum BYA bygning og parkering			2040,1						
<b>B1: SUM BYA %:</b>			<b>29,2%</b>						

#### B2: arealoppgave BRA

B2	ny benevn B2	leiligheter		BRA-sokkel	BRA 1.etg	BRA 2.etg	BRA 3. Etg		SUM BRA
B2-A	B2-A	14			450	450	450		1350
B2-B									0
B2-C	B2-B	12			450	450	450		1350
B2-D	B2-C	12			370	370	370		1110
B2-E	B2-D	14			450	450	450		1350
Sum B2		52			1720	1720	1720		5160
BRA parkering: 7 plasser x 18 m2									162
Redspkapsbod:									20
Buffer/avrunding									58
<b>B1: Sum BRA m2</b>									<b>5400</b>



## Trondheim kommune

### *Planområdets uteoppholdsarealer:*

Trondheim kommunes veileder for uterom er lagt til grunn for planlegging av felles og private uteoppholdsarealer. Areal for lekeplasser er vist på illustrasjonsplan og oversikt uterom (se vedlegg 3 og 7), og er i henhold til krav til uterom i kommuneplanen og utformet iht. kommunens uteromsveileder.

Boligenes felles utendørsanlegg gir rom for varierte møteplasser, der den verdifulle eksisterende vegetasjonen på Havstein inngår i et særpreget kulturmiljø. Det er et overordnet mål at disse kulturkvalitetene opprettholdes i den nye planen.

### Felles uteareal:

F-UA 1 er et stort uteareal som vender mot byen. Dette er viktig for konturlinjen av Havstein sett fra byen. Arealet beholdes grønt og åpent med eksisterende allé (gammel forlengelse av alléen i Havsteinbakken). Et stort enkelttre ved størhuset er karakteristisk element.

F-UA2 er planlagt som kvartalslekeplass for hele planområdet. Også dette området holdes som en åpen og grønn flate, med det store bøketreet som sentralt element på enden av plassen. Arealet er viktig for den sammenhengende grønnstrukturen. Eksisterende allé og bevaringsverdige enkelttrær er innregulert på plankartet og skal bevares iht. skjøtselsplan.

Rundt og mellom bygningene opparbeides tunene og hagene til felles uteareal.

B1 har følgende sentrale felles uteareal:

- Felles gårdstun mellom nytt boliganlegg (B1-E) og våningshus (B1-A)/Nerstu (B1-D).
- Felles uterom ved Nerstu, som blir tilrettelagt som nærlekeplass for B1.
- Hagen mellom Nerstu og stabburet, som er en gammel prydhage, med en flott blodbøk.
- Parkmessig opparbeidelse langs lerkealléen.

B2 har følgende sentrale felles uteareal:

- Et felles uterom som tilrettelegges for småbarnslek inntil kvartalslekeplass.
- Felles uterom ved lerkealléen.
- Parkmessig opparbeidelse langs lerkealléen.
- Et felles uterom ved vannspeilet i sørvest.
- Felles uterom mot kirka i øst.

Private uteareal:

Alle leiligheter får egne private uteareal. Leiligheter i andre og tredje etasje planlegges med balkonger/takterrasser. Leilighetene i første etasje får en sone på inntil fire meter ut fra bygningen til privatisert uteplass/terrasse.

Felt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Planareal	BYA	Boligens BRA (2)	Uteboder	Parkering på terreng (B1+B2)	Sum BRA	Felles uteoppholdsareal	Privat uteoppholdsareal på terreng	Privat uteoppholdsareal på terrasser	Sum attraktivt uteoppholdsareal sun post 7-9	Parkmessig mot lerkalleen	sykkelpoppstilling/inn ganger	Interne kjørbare gangveger	Sum uteareal
<b>B1/f-UA1</b>	6970	1860	4279	0	180	4459	2620	650	187		600	550	510	
<b>B2/fUA2</b>	7520	2141	5218	20	162	5400	3790	1896	306		400	610	-1479	
<b>Sum B</b>	16820	4001	9497	20	342	9859	<b>6410</b>	<b>2546</b>	<b>493</b>	<b>9449</b>	<b>1000</b>	<b>1160</b>	<b>-969</b>	<b>10982</b>
Plankrav uteopphold 50% av boligens BRA										<b>4930</b>				
<b>o-G</b>	<b>0</b>													

(1) Grav- og urnelund samt veger/gangsti er ikke regnet inn i arealregnskapet for uteoppholdsareal

(2) I boligens BRA er alle fellesarealer over terreng inkludert

## Universell utforming:

Krav til universell utforming ivaretas utvendig ved utforming av veger, stier og uteoppholdsarealer.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Iht. nye tekniske forskrifter (TEK10) per 1.7.2010 skal bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet ha heis, og videre sies det at boenhet i bygning med krav til heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Dette betyr at det er krav i TEK10 om at alle boliger i nybygg i planområdet (som oppføres i tre etasjer) skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Da overgangsordninger for bruk av TEK97 fortsatt gjelder fram til 1.7.2011, har rådmannen likevel valgt å ta med bestemmelse om at minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming.

## Parkering:

Parkering og sykkelparkering skal etableres i henhold til kommunens gjeldende parkeringsnorm. Bilparkering løses ved at det bygges parkeringskjellere som dekker størstedelen av parkeringsbehovet for begge byggeområdene. Innkjøringen er fra Statsråd Kroghs veg, med gjennomkjøring i parkeringskjelleren under felt B1 til parkeringskjeller for felt B2. Maksimal utstrekning på parkeringskjeller er vist på plankartet (vedlegg 1b). Parkeringskjellere skal ikke løftes over tilliggende terreng i form av forhøyninger.

Samlet planlegges det 50 parkeringsplasser for B1, med maksimalt 10 plasser på terreng (derav to plasser for bevegelseshemmede) og minimum 40 i parkeringskjeller. For B2 planlegges det 78 parkeringsplasser, med maksimalt ni på terreng (derav to plasser for bevegelseshemmede). Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkeringsanlegg, boder og øvrige birom under terreng medregnes ikke i BRA.

Sykkelpoppstillingsplasser plasseres foran hvert hus, og tillates med overdekning.

## Andre forhold:

### Vegetasjon

Alle trær i planområdet er registrert, se vedlegg 4. De viktigste trærne med god kvalitet er markert på plankartet med bevaringsformål. Markerte enkeltrær, alléen langs gang- og sykkelvegen, vinkelformet lindeallé og alléen nord for våningshus skal vedlikeholdes og bevares iht. skjøtselplan.

Alléen i nordvestre del av planområdet har trær av forskjellig type, alder og tilstand. På plankartet er det

## Trondheim kommune

markert tre enkeltrær som skal fungere som basis for fornyelsesprosess for rehabilitering av alléen. I tillegg er det markert et stort eiketre som skal fungere som solitærtre. Lerketrærne langs vegen er ca. 200 år gamle og av samme type som i den tidligere lerkelunden ved Havstein kirke. Det er håp om at enkelte av disse trærne kan bli stående i ennå noen år, men mange må fjernes av sikkerhetsmessige årsaker. Plan for rehabilitering av allé skal utarbeides sammen med utomhusplan.

### Grøfter

Utbyggingsområdet i felt B er avgrenset av dreneringsgrøfter på tre sider. Grøftene er i dag opptil 1,8 meter dype, med bratt grøfteskråning, og representerer en viss risiko for at folk kan skades. Ved plassering av nye bygninger har grøfteplasseringene vært styrende, slik at grøftene blir et spor i terrenget. De eksisterende grøftene er vist på illustrasjonsplanen med 1,2 meter bredde.

Traséene skal bevares i form av renner som håndterer overflatevann fra tilliggende nedslagsfelt. Både funksjon og trasé for grøftene blir på denne måten bevart, tilpasset moderne krav til avrenning og til god funksjonalitet i et grønt rekreasjonsområde. Rennene må dimensjoneres til formålet og utformes på en slik måte at beboere langs traséen finner vedlikehold og opprettholdelse som en naturlig del av det å ta vare på utomhusarealene. Videre er det viktig at de ikke utgjør noen fare for barn i boligområdet. Rennene er foreslått med en dybde på 30 cm. Normalt vil rennene stå tørre, men i regnperioder vil de fylles. Rennene vil også fungere som styrte flomtraséer.

### Buffersone

Ved plassering av nye bygninger er det tatt hensyn til kirkegården, ved å legge opp en tilstrekkelig avstand mellom gravfelt på eksisterende kirkegård og byggegrense for boligbebyggelsen. Mot sørvest er det ca. 20 meter fra første gravsted til nærmeste bolig. Kirkegården blir omrammet med et gjerde og visuell skjerming i form av vegetasjon og hekker. Det er ingen direkte atkomst fra boligene til kirkegården. Det er lagt opp til buffersone både på boligsiden og kirkegårdssiden. Det er ca. 22 meter fra første gravsted til nærmeste bolig.

### Vann og avløp:

#### Offentlige ledninger

Plan for offentlige ledninger er utarbeidet i samarbeid med stabsenhet for byutvikling. Nye overvanns-, spillvanns- og vannledninger legges på østsiden av Havsteinbakken med tilknytning i krysset ved Harevegen. Tilknytningspunkt for ledninger til planområdet legges til krysset Havsteinbakken- Statsråd Kroghs veg.

#### Ledninger i planområdet

Ledningsplan for private ledninger i området er utarbeidet i samråd med stabsenhet for byutvikling.

Det etableres fordrøyningsbasseng i området for felt B1 og B2 for å håndtere overvann. For felt B2 benyttes grøftene som omkranser bebyggelsen. For B1 etableres fordrøyning ved innkjøring til parkeringskjeller.

### Energiforsyning:

Området skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det blir etablert ny nettstasjon (trafo) for planområdet med tilkomst fra lercealléen.

### Renovasjonsanlegg:

Planområdet skal ha felles renovasjonsanlegg, regulert som f\_RA, med tømmepunkt ved avkjørsel f\_V1

## Trondheim kommune

ved Statsråd Kroghs veg. Det etableres mobilt søppelsug for restavfall. Oppsamling fordeles på to nedgravde beholdere, en for hvert boligområde og med felles oppsug langs veg f\_V1. Papp og papir blir etablert som nedgravd container i f\_RA. Plastavfall vil bli samlet i container på terreng i f\_RA inntil det etableres optisk sortering for søppelsug.

### *Trafikk og atkomst:*

Alle boliger i planområdet har atkomst til parkeringskjeller via veg f\_V1 fra Statsråd Kroghs veg. Avkjørselen har gode siktforhold. Bebyggelsen i B1 har atkomst til gjesteparkering etc. via f\_V2 til gårdstun fra Statsråd Kroghs veg lengst øst i planområdet. Bebyggelsen i B2 har atkomst til gjesteparkering etc. på bakkeplan via o\_V3/lerkealléen i Havsteinbakken.

Atkomstveger reguleres med 5 meter regulert bredde og 4 meter dekkebredde, fartsgrense maksimalt 30 km/t. Atkomstveg o\_V3 får blandet trafikk med harde og myke trafikkanter. Stigningen på o\_V3 i nord mot Statsråd Kroghs veg flates ut slik at den ivaretar krav til universell tilgjengelighet. Sikkerheten ivaretas gjennom skilting, redusert fart, oversiktighet og utforming.

Søndre del av lerkealléen reguleres til gang- og sykkelveg, med regulert bredde 5 meter, og dekkebredde 3 meter. Overgangen mellom atkomstveg og gang- og sykkelveg skiltes slik at trafikksikkerheten ivaretas.

### *Grav- og urnelund (o\_GU)*

Grav- og urnelunden utgjør den del av planområdet som tidligere var benevnt lerkelunden. Området skal opparbeides parkmessig. Innenfor området kan det oppføres servicebygg for personale og besøkende til kirke og kirkegård. Bebyggelsen kan oppføres i én etasje med maksimalt BRA 115 m<sup>2</sup>. Utformingen av ny bebyggelse bør være avdempet opp mot kirka, både ved material- og fargebruk. Bebyggelse som ligger innenfor en radius på 60 meter fra Havstein kirke, krever tillatelse fra antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis. Avfallshåndtering inngår i eksisterende løsning for Havstein kirke og kirkegård.

### Offentlige veger

Veg o\_V3 er planlagt som offentlig kjøreveg. Den er en del av den viktige gang- og sykkelvegen over Havsteinjordet, men fungerer i dag samtidig som del av atkomst til Havstein vestre samt til eksisterende parkeringsplasser på Havstein gård. I planforslaget opprettholdes eksisterende atkomst til Havstein vestre fra o\_V3, samtidig som det reguleres atkomst til ni gjesteparkeringsplasser på B2. Vegen er i dag regulert til gang- og sykkelveg på hele strekningen, men formålet er ikke forenlig med at den samtidig brukes som atkomstveg. Reguleringsformålet offentlig kjøreveg er derfor foreslått fra Statsråd Kroghs veg fram til innkjøring til B2 der den går over i offentlig gang- og sykkelveg. Vegen vil ikke ha gjennomkjøringsfunksjon, og dermed begrenset biltrafikk.

Standard på veg o\_V3 må innordnes dens verdi som del av kulturlandskapet på Havstein, og den vil ikke få kommunal standard.

### Offentlig grønnstruktur

Den sammenhengende grønnstrukturen (o\_G) som går øst-vest i planområdet skal være et offentlig parkbelte som forbinder lerkealléen med kirka oppe på Havsteinplataet, med lindekvadraturen som et sentralt kulturhistorisk element.

Parkbeltet planlegges med gjennomgående stier og trebroer som spenner over grøftene som omkranser

## Trondheim kommune

planområdet. Åpenheten og stiene skal bidra til å understreke offentligheten og fremheve den særegne vegetasjonen på Havstein. Området blir et tilskudd til utearealene for boligområdet i tillegg til at det er åpent for allmennheten.

### Planlagt gjennomføring

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av offentlige og private vegger, grønnstruktur og utomhusområder før ferdigstilling av boliger. Videre må det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet før oppstart.

Det er ikke behov for tiltak mot støyskjerming av uteoppholdsareal, men tiltak i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.

Reguleringsplanen forventes vedtatt våren 2011. Byggetiltak i B1-E ("låven") er allerede godkjent og ferdigstilt. Byggestart i B2 tilpasses vedtak av reguleringsplan og marked.



*Perspektiv fra nord med ny og gammel bebyggelse på Havstein, og golfbanen i forgrunnen*

### Virkninger av planforslaget

#### *Kulturlandskap og biologisk mangfold*

For fjernvirkning av kulturlandskapet vil utbyggingen ikke ha konsekvenser. Et åpent jorde blir utbygd, noe som endrer naturopplevelsen lokalt. Ved å bygge ut arealet som rommet det gamle hageanlegget, går muligheten tapt til å gjenskape dette i sin helhet.

Det er positivt at verdifull vegetasjon blir vernet. Biologisk mangfold er i stor grad knyttet til trærne, og vil

## **Trondheim kommune**

ikke bli vesentlig endret da trærne blir bevart.

### *Samfunnsikkerhet*

Geoteknisk vurdering tilsier at det ikke foreligger rasfare i eller nær planområdet.

### *Støy og luftforurensing*

Utbygging av nye boliger vil medføre noe økt trafikkstøy i området. Byggetiltak skal utføres slik at tilliggende boliger og arbeidsplasser i minst mulig grad utsettes for sjenerende støy og støvforurensing i byggeperioden. Anleggsvirksomheten må ta hensyn til seremonier og annet på kirkegården.

### *Jordressurser*

All vekstjord i planområdet vil bli benyttet til opparbeidelse av parkmessige uteoppholdsareal.

### *Trafikksikkerhet*

Planområdet får bedret trafikksikkerhet ved at atkomstveg f\_V1 rettes ut, næringstrafikk og trafikk fra jordbruksmaskiner i planområdet opphører, samt at avkjøring fra planområdet til lerkealléen reduseres til én avkjøring.

Fortau som kan vedlikeholdes om vinteren skal etableres i Statsråd Kroghs veg mellom Havsteinflata og Byåsveien. Det er gitt et bindende tilbud til Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling, og avtale vil bli inngått, som sikrer at tiltakshaver bidrar økonomisk til regulering og opparbeidelse av fortausutvidelsen.

### *Barn og unges interesse og nye rekreasjonsarealer*

Planområdet er ikke registrert som område for lek, og forslaget vil ikke ha negative konsekvenser for barn og unge.

Planforslaget tilfører området nye rekreasjonsarealer ved innlagt grønnstruktur, der det tidligere var privat hage og jorde. Planen bidrar til økt opplevelse og tilgjengelighet for allmennheten på Havstein, som følge av opparbeidelse av grønnstruktur med gangsti. Grønnstrukturen vil samtidig fungere som snarveg mellom lindealléen og Havstein kirke.

### *Tilgjengelighet for alle*

For bydelen medfører utbyggingen økt tilbud av boliger med tilgjengelighet for alle.

### Avveining av konsekvenser

Området er planlagt i samsvar med kommuneplanens arealdel. Områdets fordeler er vurdert til å være større enn ulempene i en utbyggingssammenheng.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget medfører erverv og opparbeidning av tomt for grav- og urnelund, samt erverv av offentlig grønnstruktur. Det er en intensjon å få til en driftsavtale med utbygger mht. grønnstrukturen og veg o\_V3.

Etablering av fortau i Statsråd Kroghs veg medfører et samarbeid der også kommunen, i tillegg til eventuelle andre aktuelle utbyggere i området, bidrar ved regulering, erverv og opparbeidelse.

## **Trondheim kommune**

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

#### Vurdering

Tetthet ligger innenfor kommuneplanens føringer i framtidig tettbebyggelse. Da det tas i bruk landbruksjord til byggeformål, kunne en noe høyere utnytting vært ønskelig isolert sett. Det er imidlertid foretatt en nøye avveining mellom utnytting og forhold knyttet til betydelige kultur- og landskapsverninteresser på Havsteinområdet.

Rådmannen finner det mulig å bevare det mest vesentlige kulturlandskapet på Havstein innenfor foreliggende planforslag. Den bestående gårdsbebyggelsen vernereguleres, og den foreslåtte nye bebyggelsen underordner seg denne. Det tas vare på verdifulle landskapselementer som enkelttrær og alléer. Planforslaget viser en god avveining mellom allmennhetens, kirkevirksomhetens interesser og private utbyggingsinteresser, samtidig som landskaps hensyn blir ivaretatt på en akseptabel måte.

Innsigelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune forutsatte flytting av bebyggelsen i B2 for å kunne ivareta en etablering/eventuell gjenskaping av en symmetrisk lindekvadratur. Denne endringen er gjennomført, og innsigelsen er trukket i brev av 1.3.2011. Endringen medførte også at påpekt bekymring for skyggelegging av lindekvadraturen og mulig privatisering av grønnstrukturen falt bort.

Planforslaget legger opp til at minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Det planlegges heis i alle nybygg opp fra parkeringskjeller, og ved utbygging etter TEK10 er det krav om at alle boliger skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

En nærmere gjennomgang av trafikksituasjonen i området etter offentlig ettersyn gjorde det klart at det er behov for å forbedre trafikksikkerheten i Statsråd Kroghs veg. Politiet kommenterte i sin uttalelse at virksomhetene på Havstein har generert mer trafikk enn det tilførselsvegene opprinnelig var ment å takle, og at fartsdempende tiltak ikke har bedret forholdene. Rådmannen har vurdert det som et nødvendig tiltak å etablere fortau som kan vedlikeholdes om vinteren på sørsida av strekningen Havsteinflata - Byåsveien. Reguleringsplan vedtatt i 1971 viser slikt fortau på nesten hele denne strekningen (Harevegen - Byåsveien). Dersom det ikke kan inngås frivillige avtaler om erverv må fortauet reguleres på nytt, da reguleringsplanen er for gammel til å ekspropriere etter.

Rådmannen mener at fortausetableringen er en nødvendig følge av den planlagte utbyggingen, og har vurdert å stille rekkefølgekrav om dette før brukstillatelse for boliger i felt B2 kan gis. Tiltakshaver er uenig i et slikt rekkefølgekrav, da det er bekymring for at dette vil forsinke utbyggingsprosjektet sterkt. Verken nylig vedtatte reguleringsplaner for golfbanen på Havstein vestre eller for utvidelse av kirkegård på Havstein har fått tilsvarende krav, selv om begge disse tiltakene er medvirkende til trafikkøkning i området. Forslagstiller hevder videre i sitt trafikknotat (se vedlegg 11) at foreliggende boligutbygging representerer en reduksjon i biltrafikken i forhold til hva gjeldende reguleringsplan for eiendommen hjemler, da denne gir rom for kontorvirksomhet i driftsbygninger. Tiltakshaver har imidlertid akseptert å være med på å bidra økonomisk til at et slikt tiltak kan gjennomføres. Rådmannen er enig i at en kostnadsdeling mellom aktuelle utbyggere og kommunen er rimelig for å få gjennomført tiltaket. Tiltakshaver har på denne bakgrunn gitt et bindende tilbud til Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling som sikrer at tiltakshaver bidrar økonomisk til regulering og opparbeidelse av fortausutvidelsen. Avtale vil bli inngått. Rådmannen finner at dette gir tilstrekkelig sikkerhet for at tiltaket kan gjennomføres innen rimelig tid.

#### Anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med



## Trondheim kommune

gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

Vedlegg 1a og b:	Reguleringskart datert 11.12.2009, sist endret 4.4.2011
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 4.4.2011
Vedlegg 3:	Vedlegg til bestemmelse, illustrasjonsplan LS.001, datert 7.2.2011
Vedlegg 4:	Vedlegg til bestemmelse, Registrering av trær datert 16.10.2006
Vedlegg 5:	Oversiktskart
Vedlegg 6:	Offentlige friområder og grøntanlegg
Vedlegg 7:	Oversikt uterom
Vedlegg 8:	Illustrasjonssnitt
Vedlegg 9:	Illustrasjonssnitt og -fasader
Vedlegg 10:	Sol- og skyggestudier
Vedlegg 11:	Trafikknotat
Vedlegg 12:	Merknader ekstra høring

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