

Saksframlegg

GRILSTADFJÆRA, GRILSTAD BÅTHAVN

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/15176-58 (132346/08)

Saksbehandler: Idar Støwer

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Grilstadfjæra, Grilstad båthavn, som vist på kart i målestokk 1:1200, merket Voll Arkitekter AS, datert 12.11.07, senest endret 30.03.09 med bestemmelser senest datert 30.03.09.

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

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 28-1-2.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for realisering av planene for en ny småbåthavn i Trondheim med 1000 båtplasser. For å få et økonomisk fundament for gjennomføring av planene legges til rette for boligbygging og økning i regulert næringsareal i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det forutsettes at videre utfylling i Grilstadfjæra skal skje ved bruk av tunnelmasser fra ny tunnel, E6-øst (Nyhavna - Strindheim).

Sammendrag

Jenssen & Co AS fremmer privat reguleringsforslag for videre utfylling og utbygging av Grilstadfjæra. Kommunen er involvert i planene som grunneier og utbygger av ny småbåthavn for 1000 båtplasser og for å sikre gjennomføring av Ladestien med tilhørende friområder. Grilstadfjæra vil utgjøre en ny bydel med sammensatte funksjoner. Hovedutfordringen er å kunne forene de ulike interessene og legge rammer som gir kvaliteter både for friluftsområder, ca. 130 000 m² næringsarealer og for ca. 650 boliger.

På bakgrunn av det vedtatte planprogrammet har forslagstiller gjennomført en konsekvensutredning som ble fremlagt ved første gangs behandling i bygningsrådet da planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Vedtaket forutsatte at visse punkter skulle bearbeides videre før sluttbehandling.

Det kom inn 7 høringsuttalelser og merknader til planen. Planen er justert og komplett etter gjennomgang av de enkelte punkter. Forslagstiller har gjennomført et forprosjekt som omfatter infrastrukturen (VVA), Ladestien, moloer og fyllinger/kaifront i tilknytning til småbåthavn og kanal. I den sammenheng ble også de geotekniske forhold avklart nærmere, spesielt med tanke på stabilitet av fyllinger og moloer.

Rådmannens kritiske kommentarer til den urbane formen og den store konsentrasjon av kontorarbeidsplasser utenfor "kollektivbuen", er vurdert nærmere og drøftet med forslagstiller. I denne sammenheng erkjenner rådmannen at området må ha en høy utnyttelse for å gi et økonomisk grunnlag for en ny småbåthavn. Forslagstiller presiserer at det ønskes en sterk styring med valg av bedrifter samtidig som krav til kvalitet vil kunne gi grunnlag for en ny attraktiv bydel med sjøkontakt. Rådmannen vil følge dette opp så langt mulig gjennom reguleringsbestemmelsene og i utbyggingsavtalen som skal utarbeides. Etter endring av reguleringsbestemmelsene har fylkesmannen trukket tilbake innsigelsen til planen som gjaldt håndtering av støy og forurensing i forbindelse med vedlikehold av båter.

Rådmannen erkjenner at naturmiljøet i Grilstadfjæra vil bli endret etter gjennomføring av planforlaget som nå fremmes. Dette er en utvikling som allerede er påbegynt i tråd med tidligere reguleringsvedtak og godkjent utfylling av området. Tiltaket er vurdert å ha middels negativ konsekvens for naturmiljøet sammenliknet med 0-alternativet. Dersom reguleringsplanen gjennomføres i samsvar med intensjonene, mener rådmannen likevel at effekten av planforlaget totalt sett vil ha en overveiende positiv effekt.

Planforlaget er justert for å bedre ivareta barn og unges interesser. Dette er gjort ved å utvide arealet for ballfelt/aktivitetsområder og ved at uteromsnormen for ytre områder skal gjelde i planområdet. På denne bakgrunn vil rådmannen anbefale at planforlaget vedtas.

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Grilstadfjæra fremmes av Voll Arkitekter AS på vegne av Jenssen & Co AS. Hjemmelshavere innen området er Jenssen & Co AS, Ranheimsveien 130 AS, samt Trondheim kommune. Hoveddelen av området eies av Jenssen & Co AS. Trondheim kommune eier det vestre hjørnet av dagens

Trondheim kommune

fyllingsområde og sjøarealet utenfor dette.

Reguleringsforespørsel ble behandlet av bygningsrådet 22.08.2006. Følgende vedtak ble fattet:

“Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at arbeid med ny reguleringsplan for småbåthavn og boliger i Grilstadjæra videreføres. Båthavna bør gi plass for omkring 1000 fritidsbåter. Det forutsettes at planarbeidet gjennomføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredning.

Antall boliger og plassering av disse vurderes i den videre planprosessen, slik at det avsettes tilstrekkelig areal til friområde og funksjoner tilknyttet småbåthavna. I det videre planarbeid må det sikres god tilgjengelighet til sjøen for allmennheten, bl.a. gjennom en videreføring av Ladestien.”

Planprogrammet ble fastsatt av bygningsrådet i møte 30.05.2007. Ved denne behandlingen ble det ikke tatt stilling til innspill og merknader til utformingen av området slik det var vist i illustrasjonsplanen som fulgte planprogrammet.

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning ble presentert for byplankontoret i et møte 14.01.2008. Saksmateriale ble mottatt 18.02.2008, og dette er i ettertid komplementert ytterligere.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel for 2007-2018, vedtatt 27.09.2007, er det innenfor planområdet vist byggeområde framtidig erverv, båndlagt område som skal reguleres etter PBL og grønnstruktur med framtidig turveg.

Gjeldende reguleringsplan for Grilstadjæra, R 135, vedtatt 18.12.1997, viser utfyllingsområdet regulert til næringsareal kontor og industri. Langs sjøen er det vist grønnstruktur i 45 meters bredde med trasé for framtidig turveg. Det er også vist framtidig turveg midt i området som forbindelse fra områdene sør for Ranheimsvegen og ut til sjøen.

For områdene sør for Ranheimsvegen er det de siste årene vedtatt følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for del av Grilstad gård (2005) som omregulerte areal tidligere avsatt til framtidig virksomhetsområde til byggeområde bolig.
- Reguleringsplan for Grilstad gård og Grilstad park, vedtatt 27.09.2007, som regulerer tidligere LNF-område til byggeområde bolig med fellesarealer, barnehage og friområder. Grilstad gård med tilliggende park er regulert til spesialområde bevaring av bebyggelse og vegetasjon.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter et utfyllingsområde og sjøområder nordvest for Grilstad Fabrikker. Arealet er ca. 520 daa, hvorav ca. 300 daa er areal i sjø. Det avgrenses av Ranheimsvegen i sør, og er i øst og vest en fortsettelse av friområdet langs fjorden. Friområdene grenser inn mot eksisterende boligområder. På sørsiden av Ranheimsvegen er det gjennomført utbygging med boliger de siste årene. Lenger øst ligger Grilstad fabrikk og ny bygning for Teeness ASA.

Området er oppfylt over flere år og er ikke opparbeidet til spesiell bruk med unntak av en veg med rundkjøring inn på området. Veggen er regulert i gjeldende reguleringsplan. Det er ubetydelig med vegetasjon på fyllingsområdet.

Trondheim kommune

Friområdene øst og vest for planområdet er en del av det regionale sjønære friluftsområdet hvor det er planlagt turveg fra Trolla i vest til Malvik i øst. Turvegen (Ladestien) er fullført på lengre strekninger. På dagens fyllingsområde er det ikke opparbeidet turveg. Sjøområdet utenfor fyllingen er meget langgrunt.

Sjøområdet ved Grilstadfjæra har i dag hovedsaklig funksjon som trekk-, myte- og overvintringsområde for vannfugl, og er registrert som et viltområde av stor verdi. Den største verdien er trolig om vinteren og noe utover våren. Det er totalt registrert mange arter i området, og også en rekke sjeldenheter. Totalt antall registrerte rødlistede fuglearter må forventes å ligge på noe over 30. Den gjennomførte utfyllingen har redusert arealet med mudderfjære og områdeverdien for arter knyttet til mudderbanker og gruntvannsområder er derfor allerede i dag sterkt forringet. For svømmende og dykkende vannfugl har utfyllingen trolig ikke påvirket situasjonen nevneverdig.

Landområdet som omfattes av reguleringsplanen består delvis av tidligere oppfylt areal og av nytt areal utfylt i sjø. Sjøbunnen består i all hovedsak av lite sensitiv leire, stort sett middels til fast med stedvis noe bløtere topplag. Jf. ROS-analyse.

Området gir kontakt med sjøen, men er ikke opparbeidet eller beplantet og blir i liten grad benyttet til aktiviteter eller rekreasjon. Arealet fremstår i dag som lite attraktivt og oppleves visuelt hovedsakelig som et anleggsområde.

Tilgjengeligheten til området er god. Det er opparbeidet gang-/sykkelveg på sørsiden av Ranheimsvegen og det er bussholdeplass ved dagens rundkjøring og lenger øst.

Det er i dag manglende skolekapasitet i området. Ny skole er under planlegging i Ranheimsfjæra. I dag sokner området til Charlottenlund skolekrets.

Ledningsnett for VA og El ligger i den offentlige vegen som er opparbeidet inn på fyllingsområdet.

Planprosess

Oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogrammet ble kunngjort 25.01.2007. I denne forbindelse ble det også arrangert et åpent orienteringsmøte på Ranheim. Forslaget ble sendt myndigheter, interesseorganisasjoner og berørte naboer med 6 ukers høringsfrist.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Åpent orienteringsmøte ble gjennomført 13.02.2008. Fra nærmiljøet, representert ved velforeninger/beboere, var det spørsmål om hvordan anleggsarbeidene ville påvirke badevannskvaliteten. Det ble videre kommentert at 1000 båtplasser i ny båthavn synes å være flere enn det behovet tilsier. Det ble uttalt at bearbeidingen av planforslaget etter høringsrunden av planforslaget var positivt.

Samrådsmøte ble avholdt 11.02.2008. I møtet deltok representanter for:

Fylkesmannens miljøavdeling

Statens vegvesen

Trondheim havn

Trondheimregionens friluftsråd

Naturvernforbundet

Sentrum politistasjon seksjon for trafikk

Charlottenlund vel av 1916

Trondheim kommune

Nordlihagen Velforening

Handelstandens eldreboliger Hasselbakken

Trondheim båtforening

Trondheim kommune: Stabsenhet for byutvikling, boligenheten, byplankontoret,
representant for barn- og unge

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Trondheimregionens friluftsråd tok opp konsekvenser for fugleliv og naturverdier. Fylkesmannen etterspurte spesielt en vurdering av miljøkonsekvenser av økt båttrafikk i et regionalt perspektiv i Trondheimsfjorden. Naturvernforbundet uttrykte skepsis til prosjektet i forhold til forurensning. Beboere i nærområdet uttrykte at prosjektet utviklet seg i riktig retning, men var bekymret for vannkvalitet og lukt i sjøområdet vest for fyllingen ved utløpet av Grilstadbekken. Det ble videre stilt spørsmål ved behovet for 1000 båtplasser. Fra kommunen ble geotekniske vurderinger, kapasitet på ledningsnett, avfallshåndtering, utforming og bruk av friområdet tatt opp. Politiet presiserte at hensynet til myke trafikanter må prioriteres i anleggsfasen og at all varetransport og avfallshåndtering må foregå fra offentlig veg.

I samrådsprosessen kom det inn 3 skriftlige uttalelser: Trondheim båtforening, fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Trondheim Energi Nett AS. Disse er gjengitt og kommentert i saksframlegget ved første gangs behandling av planforslaget.

Rådmannens kommentar til samrådsprosessen:

Forslagstiller har på en ryddig måte kommentert alle innkomne innspill og merknader og disse er videre drøftet i møter med byplankontoret. På noen områder var det uenighet mellom forsvarstiller og rådmannen i konklusjonene og de løsningene som framgår av plankart og illustrasjonsplan. Dette ble drøftet i saksframlegget i forbindelse med første gangsbehandling i bygningsrådet. I vedtaket ble det derfor satt vilkår om ytterligere nødvendig dokumentasjon for flere tema og endringer før planforslaget fremmes for sluttbehandling. Disse ble listet opp i rådmannens konklusjon ved første gangs behandling av saken. :

- Klimavurdering utarbeides.
- Barn og unges interesser i forhold til tilgang til nærlekeplasser, kvartalslekeplasser, idrettsanlegg et. beskrives for å se om dette er tilfredstillende løst eller utløser nye behov.
- Sikker kryssing av Ranheimsvegen som skoleveg innarbeides.
- Konkrete forslag til tiltak for trafikkavvikling i krysset Grilstadvegen/Gamle E6 utarbeides.
- Overordnet VA-plan for hele området utarbeides.
- Moloer flyttes i tråd med geotekniske stabilitetsvurderinger.
- Omriss av planlagt bebyggelse innenfor formål regulert til boliger tas ut av plankartet og erstattes med byggelinjer. Endelig utforming av bebyggelsen fastsettes i bebyggelsesplaner.
- Avfallsplan utarbeides. Det skal vurderes løsninger med søppelsug.
- Areal/løsninger for plassering av nettstasjoner.

Første gangs behandling

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fattet i sak 60/08, i møte 15.04.08, følgende vedtak:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Grilstadfjæra ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 12.11.2007, sist endret 26.03.2008 og i bestemmelser sist endret 19.03.2008.

Trondheim kommune

Det forutsettes at momenter i rådmannens saksframstilling ivaretas før sluttbehandling av planforslaget. Disse er listet opp under rådmannens konklusjon.

Slik forslaget til reguleringsplan for Grillstadjæra nå foreligger, vil det i framtiden innebære at Trondheim får en ny bydel. Planprosessen så langt viser at dette reiser en del problemstillinger som må avklares og bearbeides videre. Bygningsrådet i Trondheim ønsker en byutvikling som er bærekraftig og legger til rette for rekreasjon og nabolagskvalitet i de enkelte bydeler.

- De regionale planene for det sjønære friluftsområdet langs denne delen av Trondheimsfjorden må sikres. Turveiene gjennom Grillstadjæra bør ha samme kvalitetene som er blitt opparbeidet vest og øst for området.
- Konsekvensene for fugleliv og naturverdier i Grillstadjæra må ses i sammenheng med naturmiljøet i hele strekket Leangenbukta- Være. Det må derfor arbeides videre med støyproblematikk og eventuelle restriksjoner når det gjelder båttrafikk langs dette området. Før småbåthavnen realiseres bør man ha på plass en konsekvensvurdering av økt småbåttrafikk nær verneområder som fylkesmannen påpeker.
- Ved utbygging av Grillstadjæra vil behovet for å ta vare på det gjenværende naturmiljøet i området øke. Grillstadbekken med tilstøtende areal bør derfor opparbeides med tanke på mulighetene for fremtidig fiskebekk. Et gjenskapt bekkeløp vil sikre naturmangfoldet i området og stille krav til økt vannkvalitet. Samtidig vil det tilføre bydelens befolkning en rekreasjonsmulighet mer.
- Det forutsettes at det stilles krav til bærekraftige energiløsninger for hele utbyggingsområdet. Alt bør legges tilrette for framtidig passivhusteknologi og varmegjenvinning fra fjorden.
- Boligprogrammet bør legge til rette for at bydelen får en variert sosial- og alderssammensetning.”

Høringsuttalelser og merknader

Reguleringsforslaget var utlagt til offentlig den 15.04.08 og med høringsfrist for merknader var satt til 06.06.08. Det kom inn 7 høringsuttalelser og merknader til saken.

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Brev datert 05.06.2008

Fylkesmannen mener at barn og unges interesser nå er tilfredsstillende ivaretatt. Det forutsettes imidlertid at en redegjørelse om tilgang til sosial infrastruktur utarbeides før sluttbehandling.

Fylkesmannen vil sterkt anbefale at det planlegges for allmenn ferdsel langs sjøen foran all bebyggelse i området. det forslås at den vestlige del av fyllingsområdet, mellom forslått kanal og småbåthavna, holdes fri for boligbebyggelse og i sin helhet settes av til friluftsområde. Fylkesmannens miljøvernavdeling støtter for øvrig bygningsrådets vedtak ved første gangs behandling, støttes vedrørende sjønære friluftsområder, konsekvenser for fugleliv, naturverdier, Grillstadbekken og bærekraftige energiløsninger.

Vilkår for egengodkjenning er at

- Sikring av forurensing fra eventuell vedlikehold av båter innefor planområdet, må tas med i reguleringsbestemmelsene.
- Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold må tas med i reguleringsbestemmelsene.

Trondheim kommune

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller mener at en fjerning av boliger langs kanalen vil ødelegge den bærende ideen for planutformingen og fjerne vesentlige kvaliteter i planforslaget, kvaliteter som for eksempel kan finnes i nye prosjekt i Amsterdam. I tillegg representerer disse boligene et avgjørende

Trondheim kommune

økonomisk bidrag for å kunne realisere småbåthavna. Forslagstiller vil derfor holde fast ved den opprinnelige utformingen.

Rådmannens kommentar:

I samarbeid med fylkesmannenes miljøavdeling er det utformet nye reguleringsbestemmelser og innsigelsen til planen nå er trukket tilbake. Forslagstiller har fått utarbeidet et notat som redegjør for barn og unges interesser. På bakgrunn av møte med barn og unges representant i plansaker, er friområdene søkt forbedret og krav til lekeplasser og utforming er blitt presisert i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen har vurdert om den vestre delen av ny fylling med boliger (B1 og B2) burde ha vært "flyttet" inn mot den landfaste fyllingen slik at friområdene hadde blitt større og kontakten med fjorden bedre. Men ut fra en helhetlig vurdering der realiseringen av en ny småbåthavn vektlegges tungt, vil rådmannen likevel anbefale at opprinnelig planforslag med visse justeringer kan godkjennes. Øking av bredde på deler av friområdet (OF1) er gjennomført og det stilles krav om arkitektonisk kvalitet ved utforming av sjøfronten (plastring, moloer, kaier mm.) i reguleringsbestemmelsene.

2. Sør-Trøndelag fylkeskommune. Brev datert 16.06.2008

Fylkeskommunen har ingen merknader til at fyllingen utvides i forhold til det som er vist i kommuneplanens arealdel. Dette for å hindre inngrep i andre områder. Ingen kulturminner er registrert innen området.

Barn og unges interesser bør tillegges stor vekt sammen med hensynet til universell utforming.

Rådmannens kommentar:

Forslagstiller har utarbeid et tilleggsnotat om barn og unges interesser i området (vedlegg) og planen er bearbeidet slik at leke- og aktivitetstilbudet i området er blitt bedre. I tillegg er reguleringsbestemmelsene presisert når det gjelder universell utforming.

3. Statens vegvesen. Brev datert 16.05.08

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

4. Politiet. Brev datert 05.06.08

Politiet ønsker å komme med følgende innspill:

- Det bør vær klart definerte skoleveger i området, også sett i forhold til Ranheim skole.
- Sikker kryssing av større veger bør vurderes.
- Varetransport og søppeltømming skal ikke foregå på gang-/sykkelveg eller fortau.
- Grønnarealer bør utformes slik at en unngår uønsket trafikk med motorkjøretøy.
- Det bør settes av et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å unngå å belaste nærområde med uregulert parkering.

Forslagsstillers kommentar:

"Vedlagt notat til KU fra Asplan Viak belyser skoleveg både til Charlottenlund og Ranheim skoleveg anses som tilfredsstillende med forbedringsmuligheter på noen plasser bl.a. Prix butikken på Ranheim hvor rygging med bil forekommer. Notat peker på områder som det skal jobbe videre med i detalj.

Trondheim kommune

Vi mener at planen hensyntar politiets bekymring og at spesielt myke trafikanters sikkerhet er godt ivaretatt med gang og sykkelveger på begge sider av alle veger i området samt en god separering mellom biler og myke trafikanter. Varetransport og søppeltømming vil ikke foregå fra gang og sykkelveger.

Innspill fra politiet tas til etterretning og vil bli hensyntatt i det videre arbeide med planen i detalj.

Det er i området planlagt parkering i tilknytning til boliger og næring iht. Trondheim kommunes parkeringsvedtekter som antas å være dekkende. Ut over dette er det planlagt parkeringsplasser på øvrige næringsarealer vil være tilgjengelige i store deler av døgnet og parkeringsplass i tilknytning til båthavn med 340 offentlige P plasser samt 112 p plasser på privat areal tilgjengelig for offentligheten. Vi mener dette vil være nok plasser for parkering i tilknytning til båthavn og badeplass. Parkeringsplasser på øvrige næringsarealer vil være tilgjengelig i store deler av døgnet og i helger når næringslokaler har stengt.”

Rådmannens kommentar:

Etter justering av plankartet mener rådmannen at forholdene for myke trafikanter er ytterligere forbedret. Den østre rundkjøringen er tatt ut av planen og erstattet med en fotgjenger-/turveg-overgang over Ranheimsvegen med forbindelse til Grilstad gård, ”Eventyrbyen” og Jakobsli. I tillegg er gjennomkjøringsmuligheten mellom Veg4 og Veg5, brutt. Regulert gangveg på sørsiden av Ranheimsvegen, forutsettes opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

5. *Trondheim Båtforening. Brev datert 03.07.08*

Båtforeningen mener det er åpenbart at bygningsrådets vedtak av 22.08.06, ikke er tatt til følge da det ikke er avsatt tilstrekkelig areal til knyttet til havna på Grilstad. Med oppsigelsene på Nyhavna og i Ringvebukta vil det ikke finnes områder på land hvor det lar se gjøre å sette båter på land. Båtforeningen mener videre at forslaget om å benytte båthotell andre steder i fjorden ikke kan tilfredstille behovet for opplagsplass, både med hensyn til antall tilgjengelige plasser og det sosiale liv som båtpass og vedlikehold representerer. Henvisning til kommersielle aktører som utelukker båtfolk med moderate inntekter, synes å være i strid de politiske intensjoner.

Det påpekes at flere i fremtiden vil gå til anskaffelse av seilbåt. Denne båttypen er vesentlig bredere enn en motorbåt og vil ha behov for mer plass.

Når det gjelder mulig forurensing av vann forutsettes dette løst med vaskeplass med oppsamling av bunnstoff og lignende. Bruk av kobberholdig bunnstoff vil sannsynligvis bli vesentlig redusert i fremtiden. Når det gjelder støy har båtforeningen aldri erfart at dette har vært tema og klager har aldri forekommet.

Avslutningsvis ser båtforeningen fram til det som skal bli byens småbåthavn med muligheten til å bygge ei havn som er økonomisk tilgjengelig for folk flest og som inneholder de funksjoner som må være tilstede. Grilstad kan bli et område med et maritimt miljø som samler folk hvis det tilrettelegges for den sosiale aktiviteten som følger med.

Forslagstillers kommentar:

”Båtforeningens innspill refererer til vedtak i bygningsrådet 22.08.06 vedrørende forespørsel om regulering. Vedtak konkluderer bl.a. med at:

Trondheim kommune

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til friområde og funksjoner tilknyttet båthavn.

Dette er to år siden. Siden da er prosjektet utviklet og bearbeidet betydelig til det som nå har vært på høring. Et tema som har vært diskutert i hele prosessen har vært båtoplegg på land.

Vi har konkludert med at båtoplegg på land nødvendigvis ikke er en funksjon tilknyttet båthavnen. Båtoplegg er arealkrevende, areal er begrenset på Grilstad og grunnlagskostnadene betydelige. Båtoplegg kan ligge hvor som helst og trenger nødvendigvis ikke å ligge ved sjøen heller.

Vi mener det vil være estetisk uheldig med båtoplegg i småbåthavnen tett inn til boligområder og offentlig friområde.

Det er ikke riktig at det ikke lagt til rette for i land setting og vedlikehold av båter. Denne funksjon er tenkt lagt til N7 hvor det vil være mulig å ta opp båt for spyling og vedlikehold i tilrettelagte former enten i "gjør det selv regi" eller overlatt til kommersielle drivere.

Bredde på båt plasser vil være justerbar slik at eventuelt bredere båter i fremtiden ikke vil være et problem isolert sett, men bredere båter vil selvsagt redusere antall båt plasser totalt sett da utstrekning på båthavn er gitt ut fra geotekniske vurderinger. "

Rådmannens kommentar:

I tidligere vedtak i bygningsrådet vedrørende planforespørselen, ble det bl.a. vedtatt: at det må "... avsettes tilstrekkelig areal til friområde og funksjoner tilknyttet småbåthavna. ...". Rådmannens har forståelse for at dette har skapt forventninger om at det reserveres areal på land for opplag/landareal for småbåter. Alternativ med båthotell kan virke urealistisk for mange og også være en svært transportkrevende løsning. Likevel vil rådmannen ikke kreve at svært kostbar byggegrunn i Grilstadjæra omdisponeres og øremerkes til tradisjonelt båtoplegg på land. Reparasjon og vedlikehold av båter skal skje innfor næringsområdet, N7. Det forsettes at en slik løsning også vil ivareta kravene til utslipp- og avfallshåndtering slik fylkesmannen har bemerket (vilkår for godkjenning).

Trondhjems Seilforening. Brev datert 05.06.08

Seilforeningen (TSF) er positive til at det anlegges flere plasser for fritidsbåter i Trondheim. TSF mener det er viktig at utbyggingen ikke ekskluderer noen på grunn av kostnadene. Det er derfor viktig at det er arealer på land der båter kan settes opp for service og vedlikehold som utføres av båteier. Tilbudet for opplag rundt Trondheim er dessuten begrenset. Båthotell vurderes som utilfredstillende for seilbåter som ikke egner seg for stabling. Et areal for opplag som kan leies bør derfor tas med i planen for en småbåthavn av denne størrelse.

Forslagstillers kommentar:

"Det er satt av plass for service og vedlikehold i N7 hvor det skal legges til rette for gjør-det-selv-vedlikehold og kommersielt basert vedlikehold.

Dybde i båthavn vil variere fra 4 til 2 meter og kan således takle de fleste båt typer. Behovet for oppleggsplass på land er kommentert til merknaden ovenfor.

Rådmannens kommentar:

Det vises til kommentar til Trondheim båtforenings merknad (nr.5)

6. Sør-Trøndelag Pensjonistparti v/ fylkesleder Arne Waldemar Olsen. E-post datert 05.06.08

Det pekes på uenigheten / uklarheten om fyllingsarbeidene som er gjort, er lovlig utført. Ut fra at tillatelsene fra 1974 og 1987 vurderes som illegale, hevder Sør-Trøndelag Pensjonistparti at det ikke er legalt grunnlag for å igangsette en reguleringsplan med sikte på kommersiell utnyttelse.

Rådmannens kommentar:

Spørsmålet om lovligheten for en del en del av fyllingsarbeidene i Grilstadfjæra er reist i ulike sammenhenger. Det er avklart at de nødvendige godkjenninger for utfyllingen innenfor gjeldende reguleringsplan (1997) nå forligger.

7. Trondheim Pensjonistparti v/ Trond O. Svenskerud, Prinsens gt.46, 7011 T. Brev 05.06.08

Merknaden inneholder de samme momenter som merknad fra Sør-Trøndelag Pensjonistparti (nr.6). Rådmannen henviser sine kommentarer til denne.

8. Sameiet Grilstadfjæra IV v/ Ove Aursand, Anton Jenssens veg 84A. Brev datert 09.06.08

Det uttrykkes bekymring i forhold til støynivå i byggeperioden og trafiksikkerhet langs Ranheimsvegen.

Rådmannens kommentar:

Ved nærmere gjennomgang av støyutredningen er det klarlagt at det ved beregningen av anleggsstøy ikke ble tatt hensyn til eksisterende støyskjermer. Etter nærmere vurdering antas det at eksisterende støyskjermer for Anton Jenssens veg 70-90 vil fungere tilfredsstillende også i anleggsperioden. Det stilles ikke samme krav til skjerming av anleggsstøy som til skjerming av trafikkstøy. Det begrunnes med at anleggsstøy er midlertidig og at det knyttes bestemmelser opp mot arbeidstid. I de reviderte reguleringsbestemmelsene (§9.2) står det at Miljøvern-departementets retningslinjer, T-1442 kap.2 (støy fra bygg-og anleggsvirksomhet), skal overholdes.

Merknaden til trafiksikkerhet tar utgangspunkt i eksisterende forhold knyttet til utformingen av eksisterende rundkjøring og av gangvegnettet i det aktuelle boligfeltet. Forholdene kan bedres ved å legge inn fartsdempende humper/opphøyd fotgjengerfelt. Dette tiltaket er beskrevet som vilkår i forbindelse med gjennomføringen av planen (rekkefølgesbestemmelse). Reduksjon av hastigheten vil normalt også gi mindre støy.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planbeskrivelsen bygger i hovedsak på beskrivelse av planen ved første gangs behandling av planen.

Arealbruk

Planforslaget viser byggeområder for boliger, byggeområder for kombinerte formål forretning/kontor og kontor/industri, allmenntilgjengelig formål barnehage, offentlig friområde på land og i sjø, offentlig trafikkområder som omfatter kjøreveg, gang- og sykkelveg, samt småbåtanlegg på land.

Grad av utnyttning for de forskjellige områdene er angitt i BYA (bebygd areal) og BRA (maksimalt bruksareal) som sammen med maksimal gesimshøyde og etasjetall setter grenser for utnyttelsen. (For næringsbebyggelsen er gjennomsnittlig grad av utnyttelse regnet ut til å være ca. 140 % og for boligene ca. 100 %) Gulvflate (BRA) og høyde på bebyggelsen fremgår av plankartet.

Trondheim kommune

Den vesentligste endringen i arealbruk i forhold til gjeldende reguleringsplan for Grilstadjæra er utfylling videre utover i sjøen, økning av tillatt næringsareal, innpassing av boliger og en større småbåthavn. Ny utfylling vil danne en øy med en kanal mot landsiden. For skjerming av småbåthavna bygges det en molo mot vest og nord.

Planforslaget viser næringsområder og boliger på eksisterende fyllingsområde. Næringsarealet er redusert, men graden av utnyttelse er økt slik at tillatt bruksareal nå er ca. 20 000 m² høyere enn i opprinnelig plan. På ny utfylling foreslås det boliger i tillegg til småbåthavna og funksjoner tilknyttet denne. Friområde med et flytende badeanlegg er vist på østsiden av øya.

Bebyggelse

Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanforslaget viser en mulig utbygging. Hovedtyngden av bebyggelsen utgjøres av næringsområdene på den østre delen, mens boligbebyggelsen i vest har mindre dimensjoner. Det er ikke tatt nærmere stilling hvordan bebyggelsen i området skal bli, men grunneier har ambisjoner om at både området og bygninger skal ha høy kvalitet. Det forutsettes at det skal utarbeides bebyggelsesplaner for utbyggingsområdene og endelig utforming blir fastsatt i disse planene.

Næringsbygg

Hovedtyngden av bebyggelsen er næringsbygg. Næringsbebyggelsen er fordelt på 6 felt på den sørøstre delen av dagens fyllingsområde og 2 felt på nytt fyllingsareal i småbåthavna. Etter bearbeiding av forslaget, er samlet areal som kan bygges ut etter planen, totalt bli ca. 120.000 m² (parkeringsareal ikke medregnet). Illustrasjonsplanen som fulgte reguleringsplanen ved første gangs behandling viste ca. 130 000 m² næringsarealer, som er en økning på 40 000 m² i forhold til gjeldende plan. Ved småbåthavna foreslås det næringsområder som skal betjene båthavna og ha virksomhet som er relatert til denne. I næringsområdene foreslås det variert etasjetall på feltene/kvartalene, fra 2 til 3 etasjer på feltene foran eksisterende boligbebyggelse ved Grilstad gård og inntil 4 etasjer på feltene i øst. Det er utarbeidet volumstudier som viser mulig bygningsmasse. Bebyggelsens utforming og arkitektoniske uttrykk er ikke fastlagt, men vedlagte illustrasjonsplan gir et inntrykk av intensjonene.

Boliger

Illustrasjonsplanen viser at området kan omfatte ca. 620 boligenheter. Gjennomsnittlig boligstørrelse er på ca. 100 m² (BRA).

Den vestre delen av dagens utfyllingsområde foreslås regulert til et rent boligområde. Vegen som er opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan benyttes som en intern sentral gate i dette boligområdet. Det er videre tenkt boliger på et felt mot sjøen på den nord-østre delen av dagens fyllingsområde og 3 boligfelt på nye fyllinger lagt som en øy utenfor en kanal langs dagens sjøfront. På den vestre delen av øya tenkes frittliggende boliger i 2 etasjer, på det midtre området boligkompleks i 2-3 etasjer og på det østre området i 4 etasjer. Her er bygningene tenkt delvis bygd på peler ut i sjøen. Boligene kan få båt plasser under denne bebyggelsen.

Barnehage

Areal for barnehage er lagt inntil friområdet som vender mot kanalen i nordvest. Barnehagen ligger inntil boligområdet og har atkomst fra ny veg inn i området i fortsettelsen fra Ranheimsvegen ved rundkjøringen i sørvest.

Trondheim kommune

Småbåthavn

Småbåthavna er lokalisert til det nordvestre hjørnet av planområdet og utgjør ca. en fjerdedel av regulert areal. Havna blir skjermet av en molo i vest og en mot nord. Havnebassenget blir delt av en pir hvor det er tenkt parkering for båteiere. På moloen i nord planlegges det også parkering. Piren og moloen mot nord er knyttet til det interne vegnettet i området.

Serviceanlegg for småbåthavn er tenkt plassert på piren utenfor boligene i øst. Planen omfatter ikke båttopplag på land og forutsetter dette løst privat av hver enkelt båteier (for eksempel i båthotell). De fleste båtene forventes å ligge i sjøen hele året, med unntak av tid for vedlikehold på land.

Parkering

Parkering for småbåthavna er tenkt løst på pirene. For boliger og næringsbebyggelse vil det bli anlagt parkeringskjellere og bakkeparkering. Det skal utarbeides parkeringsplaner ved søknad om byggetiltak. Kommunens bestemmelser for ytre sone legges til grunn for beregning av antall plasser.

Rekreasjonsområder

I forslaget til ny reguleringsplan opprettholdes i hovedtrekk friområdebeltet som vist i gjeldende reguleringsplan (45 m), men bredden reduseres i østre del av området og varierer mellom 28 og 40 m. Det foreslås boligbebyggelse inn på denne nordøstre delen og dette reduserer friområdet med ca. 20 daa.

Planområdet er i dag ikke opparbeidet til rekreasjonsbruk og det er i liten grad benyttet. Reguleringsplanforslaget ivaretar målsettingen om en turveg (forlengelse av Ladestien) gjennom friområdet langs sjøen og det settes krav til parkmessig opparbeiding av friområdet med plener og vegetasjon. Gjennom arealene for næringsbebyggelse skal det sentralt i området opparbeides en grøntkorridor fra sjøkanten og sørover til Ranheimsvegen, med videre tilknytning til turveger gjennom boligområdene sør for jernbanen.

Vannkvaliteten i Grilstadfjæra er av varierende kvalitet da Grilstadbekken som munner ut på vestsiden av planområdet tilfører sjøen noe kloakk, spesielt ved store nedbørsmengder. Det foreslås derfor å anlegge et badeanlegg på østsiden av ny utfylling for å være sikret tilstrekkelig god kvalitet på badevannet.

Småbåthavna vurderes å kunne bli et viktig fritidstilbud og mål for utflukter og turer.

For boligbebyggelsen viser illustrasjonsplanen utearealer mellom og i tilknytning til bygningene. I reguleringsbestemmelsene er det beskrevet at boligenes uteområder/nærlek skal løses innenfor formåls grensen og på tilstøtende felles lekearealer. Det forutsettes at Trondheim kommunes krav til uterom, Ytre sone, legges til grunn for videre planlegging.

Infrastruktur

Området vil ha atkomst fra Ranheimsvegen. Det planlegges for et lineært internt gatenett knyttet til Ranheimsvegen ved eksisterende rundkjøring, ved ny rundkjøring for en hovedakse sentralt i området og et T-kryss i øst. Hovedaksen føres ut på ny fylling og vil betjene trafikken til småbåthavna. Illustrasjonsplanen viser en videre inndeling av området med interne gater.

Det går buss i Ranheimsvegen og det planlegges også holdeplasser inne i det nye området.

Trondheim kommune

Gang- og sykkelveger knyttes til det eksisterende nettet og det legges til rette for flere forbindelser gjennom området. Skolevegen vil følge eksisterende gang- og sykkelveger eller fortau utenfor planområdet, men det vil være flere kryssningspunkter som bør sikres. Skoleveger er beskrevet i et eget notat som følger saken.

Forslagsstillers kommentarer til merknader og innspill ved 1. gangs behandling

Voll Arkitekter AS har i brev datert 14.07.08 følgende kommentarer:

”Med bakgrunn i rådmannens konklusjon hvor det anbefales å belyse enkelte forhold nærmere frem til 2. gangs behandling kommenteres de enkelte punkter her:

Klimavurdering er utarbeidet av Asplan Viak og følger vedlagt.

Barn og unges interesser er belyst i eget notat fra Asplan Viak og følger vedlagt.

Sikker kryssing av Ranheimsveien som skolevei er belyst i eget notat (pkt. B) oversendt kommunen tidligere og følger vedlagt her.

Konkrete forslag til tiltak for trafikkavvikling i krysset Grilstadveien gamle E6 er oversendt kommunen tidligere (pkt. C9) og følger vedlagt her.

Overordnet VA plan for hele området er under utarbeidelse av Multiconsult og ettersendes når denne er ferdig ultimo august.

Moloer blir eventuelt flyttet iht. anbefalinger fra geoteknisk konsulent når konklusjon foreligger.

Omriss av planlagt bebyggelse er fjernet iht. ønske fra kommunen og erstattet med byggelinjer på revidert planforslag.

Avfallsplan utarbeides og det skal vurderes søppelsug:

I forbindelse med samrådsmøte med Trondheim kommune ønsket kommunen utarbeidet avfallsplan for området før 2. gangs behandling. I prosessen fra samrådsmøte og frem til 1. gangs behandling av reguleringsforslag er planen endret der det stilles krav til bebyggelsesplaner for alle boligområder i planen. Vi mener på denne bakgrunn at krav til avfallsplan naturlig knytter seg til bebyggelsesplaner og ikke til flatereguleringsplan.

Kommunal plan for avfall og avfallsreduksjon legger opp en hovedstrategi for avfall fra 2007 til 2016. Det skal utarbeides handlingsplaner ut fra denne strategi.

Grilstad marina omfatter 600 – 650 boliger langs en kanal fordelt på 4 områder med to på hver side av kanal.

Det vil være naturlig å vurdere en form for felles oppsamlingsplass som for eksempel nedgravde containere eller mobilt /sentralt søppelsug i samarbeide med Trondheim kommune når ovenstående handlingsplaner er utarbeidet. Avfallsløsning innarbeides i bebyggelsesplaner

Areal/løsninger for plassering av nettstasjoner vil bli utarbeidet i samarbeid med Trondheim energi og baserer seg på trafoplassering i kjeller på bygg iht behov.

Trondheim kommune

Strømningsforhold er vurdert av SINTEF og følger vedlagt.

Trondheim kommune

Med bakgrunn i bygningsrådets vedtak 15.04.08 hvor 5-6 punkt er listet opp kommenteres de enkelte punkter her (av forslagstiller):

”De regionale planene for det sjønære friluftsområdet langs denne delen av trondheimsfjorden må sikres. Turveiene gjennom Grilstadfjæra bør ha samme kvalitetene som er blitt opparbeidet vest og øst for området.”

Slik planen nå foreligger mener vi forholdene ligger godt til rette for å innfri ovenstående vedtak. Turstien gjennom området vil være et bærende element i planen og et positivt bidrag til hele området. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres opparbeidelse av stien i takt med utvikling av området for øvrig.

”Konsekvensene for fugleliv og naturverdier i Grilstadfjæra må ses i sammenheng med naturmiljøet i hele strekket Leangenbukta – Være. Det må derfor arbeides videre med Støyproblematikk og eventuelle restriksjoner når det gjelder båttrafikk langs dette området.”

Ved å legge innseiling til båthavn så langt ut i fjorden som mulig har vi minsket støy fra motorbåter i de strandnære områder. Molo rundt båthavn vil bidra til å dempe støy fra båthavn. Tiltak eller restriksjoner ut over dette er ikke vurdert men kan vurderes i fremtiden hvis støy og båttrafikk i strandnære områder viser seg å bli et problem.

”Før småbåthavn realiseres bør man ha på plass en konsekvensvurdering av økt småbåttrafikk nær verneområder slik fylkesmannen påpeker.”

Økt småbåttrafikk i Trondheimsfjorden og eventuelle konsekvenser for naturreservater langs fjorden ligger naturlig under fylkesmannens arbeidsområde og kommenteres ikke her.

”Ved utbygging av Grilstadbekken vil behov for å ta vare på det gjenværende naturmiljøet i området øke. Grilstadbekken med tilstøtende areal bør derfor opparbeides med tanke på mulighetene for fremtidig fiskebekk. Et gjenskapt bekkeløp vil sikre naturmangfoldet i området og stille krav til økt vannkvalitet. Samtidig vil det tilføre bydelens befolkning en rekreasjonsmulighet mer”

Området rundt Grilstadbekken vil bli opparbeidet i forbindelse med opparbeidelse av Ladestien. Trondheim kommune jobber kontinuerlig med bedring av vannkvaliteten i bekken.

Tiltak ut over dette er ikke vurdert. Bygging av terskler for å tilrettelegge for gyting vil uansett ikke være aktuelt før bekken er helt ren, da terskler vil fungere som oppsamlere av kloakk som fra tid til annen kommer med bekken.

”Det forutsettes at det stilles krav til bærekraftig energiløsninger for hele utbyggingsområdet. Alt bør legges til rette for fremtidig passivhusteknologi og varmegjenvinning fra fjorden.”

Grilstadfjæra ligger innen for fremtidig konsesjonsområde for fjernvarme hvor det er planlagt ny fjernvarmeledning langs Ranheimsveien. Energi og oppvarmning vil bli avklart med Trondheim Energi Nett.”

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

Rådmannen velger å vurdere innkomne uttalelser og merknader temavis sammen med rådmannens tidligere vilkår og bygningsrådets tilleggsvedtak (side 5 og 6) ved første gangs behandling av planen.

1. Regionale hensyn

Reguleringsplanen har som overordnet forutsetning bystyrets vedtak og fylkeskommunens uttalelser som sier det er ønskelig med en stor småbåthavn i Trondheimsregionen. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til at inngrepene som en stor småbåthavn krever, konsentreres i Grilstadfjæra, slik at inngrep kan unngås i andre områder.

Fylkesmannen påpeker i forbindelse med samrådet at økt ferdsel vil føre til økt press på viktige lokaliteter for fugl i Trondheimsfjorden, spesielt på øyene som er viktige hekkeområder. Dette forholdet er ikke ytterligere kommentert i høringsuttalelsen til det planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn, og det stilles heller ikke vilkår for egengodkjenning på dette punktet.

Slik planen er utformet, ser ikke rådmannen at støyen fra båttrafikken vil skape problem for de strandnære områdene. Eventuelle restriksjoner kan om nødvendig vurderes i fremtiden. Konsekvensene av økt småbåttrafikk i Trondheimsfjorden og eventuell innføring av restriksjoner på bruk av småbåter er ikke vurdert.

De regionale interessene knyttet til rekreasjonsområder og fugleinteresser står delvis i motstrid til hverandre. Tilrettelegging for økt bruk av strandsonene fra Lade til Være som attraktivt regionalt friluftsområde (Ladestien) kan som konsekvens ha negativ virkning for fuglelivet i strandsonen. Temaet vurderes som tilstrekkelig belyst i konsekvensutredningen og i kommentar fra Asplan Viak, datert 14.3.08.

2. Sjønære friområder, Ladestien

Bygningsrådets tilleggs punkt i vedtaket ved 1. gangs behandling i bygningsrådet, forsterker også kvalitetskravet til Ladestien langs og gjennom Grilstadfjæra. Åpenhet, plass, tilgjengelighet for offentligheten og utsyn / kontakt med fjorden, er sentrale hensyn i denne sammenheng. Når det gjelder rådmannens tidligere kritiske kommentarer den urbane utformingen langs kanalen, så ble denne også forsterket av merknaden fra fylkesmannen som anbefaler at den vestlige del av fyllingsområdet, mellom foreslått kanal og småbåthavn, holdes fri for boligbebyggelse og i sin helhet settes av til friluftsområde.”

På bakgrunn av hovedformålet med reguleringen som er å få etablert en stor småbåthavn i Trondheim, vil rådmannen likevel anbefale at løsningen som vist ved første gangs behandling, i hovedsak opprettholdes. Planforslaget er justert og som et avbøtende tiltak utvides friområdet på sørsiden, langs den vestre del av kanalen, til en bredde på ca. 70 m. En slik utvidelse av grøntarealet vil gi tilstrekkelig plass både til nødvendige aktivitetsområder og ballfelt samtidig som forholdene langs Ladestien kan bli tilfredsstillende. Planen viser alternative gangtraseer og oppholdsareal på ”utsiden” av kanalen som bidrar til å kompensere for ulempene som den ytterste bebyggelsen medfører i forhold til Ladestien.

Det forutsettes utarbeid en detaljert parkplan, godkjent av kommunen, før opparbeidelsen av friområdene.

3. Lokalt naturmiljø, Grilstadbekken

Når det gjelder spørsmålet om åpning av Grilstadbekken, slutter rådmannen seg til forslagstillers synspunkt. Eventuell åpning av bekken og fullstendig fjerning av gamle avløp vil være en urealistisk investering for

Trondheim kommune

kommunen. I forbindelse med utarbeidelse av ny avløpsplan er det lagt vekt på at forholdene ikke skal bli verre mht. eventuell lukt og forurensinger der overløpsvann fra fellesledning er et problem ved store nedbørmengder.

Tilleggsnotatet om strøm- og vann fra SINTEF, datert 24.06.08, viser at det fortsatt vil bli en bakevje lokalt i bukta nedenfor Hasselbakken og at dette kan øke hyppigheten av oppsamling av drivende materiale. Det er forholdsvis enkle tiltak som kan iverksettes for å bøte på opphopingen av tang, og annet drivende materiale. Ved å legge til rette for en best mulig gjennomstrømming i kanalen og eventuelle tiltak (ledeskjerm eller ev. bobleanlegg) kan dette i følge SINTEF unngås. Ansvar for anlegg og vedlikehold må avklares i utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen. Denne problemstillingen gjelder også bukta øst for fyllingen.

Arealet langs Grilstadbekken innenfor planområdet vil bli opparbeidet i forbindelse med opparbeidelsen av Ladestien.

4. Energiløsninger

Området ligger innenfor TE's konsesjonsområde som krever at bebyggelsen knytter seg til fjernvarmenettet som forutsetter vannbåren varme. Det ses imidlertid som interessant dersom deler av den sjønære bebyggelsen søker å utnytte alternative, fornybare energikilder, for eksempel varmpumpe. Dette kan ikke stilles som et krav rent juridisk, men kan være et innspill til framtidige utbyggere. Anleggskostnadene med bruk av varmpumpe er erfaringsmessig ca. 10 % dyrere enn å koble seg på fjernvarmenettet. På lengre sikt vil (ca. 15 år) vil varmpumpe være en lønnsom investering.

5. Variert boligbygging

Rådmannen legger til grunn at variert boligbygging blir ved utformingen av de enkelte boligfelt. Det er nå innarbeidet en reguleringsbestemmelse til planen som angir fordeling av leilighetsstørrelser/typer. Det legges opp til at hvert boligfelt skal bebygges med minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. I dette tilfelle vil rådmannen fraråde at det bygges 1-roms leiligheter i borettslag og boligsameier, men boligtypen kan være aktuelt for midlertidig bosetting som for eksempel studentboliger og rimelige utleieboliger. Når det gjelder sosial- og aldersmessig sammensetning kan dette vanskelig styres gjennom reguleringsplanen selv om leilighetsstørrelsene i området vil påvirke dette. Slike krav er det enklest å oppnå ved utleie av kommunale boliger.

6. Barn og unges interesser

Rådmannen har tidligere påpekt at barn og unges behov for kvartals- og nærlekeplasser med mer, måtte utredes nærmere. Dette er gjort i notat utarbeid av AsplanViak. Her sies det blant annet at planområdet mangler et større leke- og oppholdsareal tilbaketrasket fra vannet og at kvartalslekeplasser er planlagt i de områdene som er regulert til fellesareal.

Det fremgikk også av innspill og høringsuttalelser at lekearealene fortsatt ikke var tilfredsstillende. (Merknader fra barn og unges representant, ungdommens bystyre, fylkesmannen og fylkeskommunen). Det ble også pekt på på behovet for sosial infrastruktur, et aktivitetsområde og henvisning til at kravene i uteromsnormen, *ytre sone*, må gjelde her.

Forslagstiller har i utgangspunktet lagt kravene gitt i kommunens uteromsnorm for *sentrale områder*, til grunn for denne planen. Spørsmålet er drøftet med barn og unges representant i plansaker som sier at det er kravene i *Ytre sone* man må forholde seg til. Det vil si at minstekravet til samlet uterom er på 50 m² pr.

Trondheim kommune

100 m² BRA, boligformål - hvorav 25 m² skal avsettes til *felles bruk* med lekeplass. Rådmannen ser ikke at det foreligger spesielle grunner til å gjøre unntak fra bestemmelsene i kommuneplanen på dette punktet selv om planen viser større sammenhengende friområder langs Ladestien. Dette er arealer som er nødvendige for å dekke områdets behov for ballfelt, aktivitetsområder for større barn og som "bakland" for brukere av Ladestien.

Planforslaget er nå justert slik at kravene i uteromsnormen for Ytre sone gjelder og slik at behovet for småbarnslekeplasser og kvartalslekeplasser tilfredstilles innenfor områder regulert til boligformål og felles grøntareal. Den endelige utformingen fastlegges i bebyggelsesplan. De foreslåtte fellesområder F11 og F12 vurderes primært å ha verdi som siktakse. Disse arealene ligger tett opp mot trafikken og kan ikke tas med i arealregnskapet som lekeplass.

Rådmannen mener at et boligområde med over 600 boliger og med slik lokalisering, bør i tillegg til kvartalslekeplasser også innholde enkelte nærmiljøanlegg hvor idrettens mangfoldighet kan ivaretas. I tillegg til en ballbane (islagt om vinteren), min. 40x60 som beskrives i kommunens "Uteroms-norm", bør det også tilrettelegges for andre aktiviteter enn fotball, for eksempel basketball. Planforslaget er nå justert slik at en på deler av planområdet oppnår en samlet bredde på ca. 75 m mellom sjø og bygninger. Dette vurderes som tilstrekkelig for å plassere disse anleggene/banene i tillegg til arealene knyttet til Ladestien.

7. Urbanitet - høy utnyttelse og konsentrasjon av kontorarbeidsplasser

Rådmannen var ved første gangs behandling av planforslaget noe kritisk til den urbane formen planen hadde fått og spesielt gjaldt det boligfeltene langs kanalen på den vestre del av ny fylling.

Forslagstiller mener at en fjerning av boliger langs kanalen vil ødelegge den bærende ideen for planutformingen og fjerne vesentlige kvaliteter i planforslaget, kvaliteter som for eksempel kan finnes i nye prosjekt i Amsterdam. I tillegg representerer disse boligene et avgjørende økonomisk bidrag for å kunne realisere småbåthavna. Forslagstiller vil derfor holde fast ved den opprinnelige utformingen.

Etter nærmere gjennomgang av planen finner rådmannen også grunn til å påpeke andre uheldige konsekvenser som den høye utnyttelsen i planen kan gi. Dette gjelder spesielt den store konsentrasjonen av forretnings- og kontorarealer som planforslaget legger til rette for. Ved første gangs behandling viste planforslaget en økning av næringsarealet på ca. 60 % fra ca. 91 000 m² til 142 000 m² i forhold til gjeldende regulering (boligareal på 66.000 m² kommer i tillegg). Planforslaget tok ikke stilling til fordelingen mellom forretning, næring og kontor.

Diskusjonen om rett lokalisering av virksomheter har fått ny aktualitet etter at kommunens *Miljøpakke for transport*, vedtatt 24. april 2008, setter økt fokus på dette temaet for å få ned privat bilbruk. Miljøpakken har som målsetting at minst 60 % av nye kontorarbeidsplasser skal etableres i sentrum eller innenfor "kollektivbuen" – Sluppen – Strindheim.

Etter drøfting med forslagstiller og grunneier er forutsetningene for planforslaget ytterligere utdypet og planforslaget justert. Dette gjelder følgende forhold:

- Grunneier ønsker å tilrettelegge for virksomheter innen oljerelaterte og andre teknologisk rettede virksomheter som ikke krever intensiv produksjon og tung logistikk. Det er svært viktig for områdets kvalitet at bolig og næring ikke fortrenger, men heller utfyller hverandre.
- Uformingen av så vel bygninger som havneområdet tenkes utført med høy kvalitet for å reflektere ønsket om høy kvalitet på alle elementer. Grunneier ønsker gjennom medeierskap av

Trondheim kommune

næringseiendommene å medvirke til overstående.

- Den viste økningen av næringsareal er av forslagstiller delvis begrunnet med de signaler som ble gitt fra politisk hold, om at næringsarealet i Grilstadfjæra ikke måtte reduseres. I tillegg understrekes det av forslagstiller at det kreves en høy arealutnyttelse for å kunne fordele de store kostnadene ved utbygging av småbåthavna på flest mulig. (Det forutsettes at dette avklares gjennom utbyggingsavtalen mellom Trondheim kommune og Jenssen & Co som det arbeides med).
- Isolert sett i forhold til intensjonene i "Miljøpakken", ville en større andel boliger på bekostning av kontorareal, ha vært riktigere arealbruk i området. På grunn av framdriften med utfyllingen av tunnelmasser fra ny E6-øst, anbefales det likevel at dette spørsmålet tas opp ved utarbeidelse av bebyggelsesplan/detaljert reguleringsplan for arealene vest for Veg2 (felt N1 og N4).
- Etter justering av planen og fastlegging av fordeling mellom industri- og kontorareal, legges planen fram med en slik arealfordeling (areal for parkeringsplasser kommer i tillegg:

Forretninger:	ca. 10.000 m ² BRA
Kontor	ca. 55.000 " "
<u>Industri, lager</u>	<u>ca. 65.000 " "</u>
<u>Næringsareal</u>	<u>ca.120.000 m² BRA</u>

8. Forretningsareal

I kommuneplanens arealdel er ikke Grilstadfjæra definert som *bysenter / avlastningscenter*. Det er derfor ikke grunnlag for å etablere omfattende handels- og sevicevirksomhet her. Innføringen av *kjøpesenterstoppen* vil uansett begrense forretningsarealet til 3000 m² innenfor området. Dette vurderes som tilstrekkelig for å dekke behovet for nærservice for boligområdene innenfor gangavstand. I tillegg kommer forretningsareal knyttet til småbåthavna. N7 forutsettes brukt til verksteder og forretninger begrenset til arealkrevende handel knyttet til havna (båt, motor med mer) og vil kunne inneholde inntil 6000 m² til sistnevnte formål. Innen for N8 forutsettes også tillatt forretningsvirksomhet, bevertning med mer, totalt ca. 1000 m², knyttet til småbåthavna.

9. Industri, lager

Det er registrert et stort behov for store tomter for arealkrevende virksomhet (lager/ engros/ produksjon) som det er underskudd på i kommunen. Med et stort innslag av boliger innenfor planområdet og med ambisjoner om høy kvalitet på bebyggelsen, har ikke grunneier ønske om å bygge ut området med tradisjonell industrivirksomhet /lager-. I enkeltsaker kan det være vanskelig å skille mellom kontor og moderne industrivirksomhet. Planen legger opp til at forsknings- og teknologibedrifter (for eksempel oljerelaterte bedrifter) med tilhørende kontorer, kan inngå i industribegrepet.

10. Utforming - kvalitet

Den urbane formen og høye utnyttelsen vil stille store krav til arkitektonisk utforming og gjennomføring. Det er derfor en stor fordel at grunneier og tiltakshaver har høye ambisjoner om kvalitet på utførelsen med intensjon om at området kan bli et "skryteområde" for Trondheim. Illustrasjoner fra gjennomført forprosjekt og erfaringer fra andre saker, viser at det uansett er behov for å sikre kvalitet (bl.a. på utførelsen av sjøfronten , kaier, plastringer, promenader med mer) så langt som mulig i reguleringsbestemmelsene. I dette området vil kvalitetene til Ladestien også være sentrale.

Trondheim kommune

Endring av plankartet

Som følge av innkomne merknader og rådmannens vurdering endres planforslaget på følgende punkter:

- Friområdet OF1 utvides mot kanalen for å gi bedre plass til ballfelt og aktivitetsområder.
- OF2 justeres mot vest for å gi bedre sammenheng og større åpning mot Ranheimsvegen.
- Ladestien markeres. (Endelig plassering fastlegges i parkplan/opparbeidelsesplan).
- Avgrensning av byggeområdene langs Veg1 og Veg3 er justert med unntak av N1 og N2.
- Veg4 stenges for gjennomkjøring.
- Atkomst til næringsområdene N1 og N4 skal fra Veg4 og Veg2.
- Bredden på Pir1 og Pir 5 er justert.

Oppsummering/konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer. Planen er justert etter vurdering av innkomne merknader. Rådmannens kritiske kommentarer til den høye utnyttelsen og store konsentrasjon av kontorarbeidsplasser er drøftet med forslagstillere. Det legges til grunn at en sterk styring ved valg av bedrifter og krav til kvalitet ved utbyggingen, vil kunne gi grunnlag for en ny attraktiv bydel med sjøkontakt. Rådmannen vektlegger spesielt at planen gir grunnlag for et økonomisk fundament for realisering av en ny småbåthavn for Trondheim. På denne bakgrunn anbefales planforslaget vedtatt.

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

Rådmannen i Trondheim, 15.04.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 12.11.07, sist endret 30.03.09
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 30.03.09
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan, datert Voll Arkitekter 18.03.08
Orienteringsvedlegg 3: Perspektiv

Ikke trykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter