

Saksframlegg

HÅRSTADMARKA FELT D

BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER FOR DEL AV EIENDOMMEN HÅRSTAD, GNR 325 BNR 1

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/7502

Saksbehandler: Silje Wendelborg Fremo

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker, vedtar bebyggelsesplan for Hårstadmarka, felt D, bebyggelsesplan med bestemmelser for del av eiendommen Hårstad, gnr. 325 og bnr. 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkplan, senest datert 30.05.06, med bestemmelser senest datert 30.05.06.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

SAMMENDRAG

Formålet med bebyggelsesplanen er planlegging av boligtomter for 30 boenheter på et område som er regulert til boligformål, småhusbebyggelse. Området er flaterregulert i reguleringsplan R208 "Reguleringsplan for del av eiendommen Hårstad 325/1, og Tillerringen med frittliggende bebyggelse fra nr. 43 til 86", stadfestet 25.10.01. Planforslaget viser 10 eneboliger og 10 vertikaldelte tomannsboliger. 7 enheter skal legges til rette for bevegelses- og orienteringshemmede. Det er foreslått en lekeplass innenfor planforslaget, som forøvrig er omkranset av felles og offentlig grøntareal og landbruksområde. Det inngår ikke noe offentlig areal i bebyggelsesplanen.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært geoteknikk. Både fylkesmannen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde innsigelser til planen på bakgrunn av geotekniske forhold. Det er kvikkleire i området, og det er stilt rekkefølgebestemmelser om sikringstiltak. Etter å ha lagt fram dokumentasjon som også er kvalitetssikret av eksternt part, er begge innsigelsene trukket. Behandling av innsigelsene hos fylkesmannen og NVE er bakgrunnen for lang saksbehandlingstid.

Med gjennomføringen av planforslaget, vil Hårstadmarka bli ferdig utbygd i tråd med overordnede planer og gjeldende reguleringsplan R208.

BAKGRUNN

Planforslaget ble innsendt 24.02.05 av Arkplan som forslagsstiller, på vegne av grunneiere/ utbyggere Aasen bygg AS. Det innsendte planforslaget er vist i uttrykt orienteringsvedlegg 9. Planen omfatter del av eiendommen Hårstad gnr. 325 bnr. 1. Planområdet størrelse er på ca. 16,5 dekar.

Formålet med bebyggelsesplanen er planlegging av boligtomter for 30 boenheter på et område som er regulert til boligformål, småhusbebyggelse.

PLANPROSESS

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen januar 2005. Naboer ble varslet ved brev datert 31.01.05.

Innspill til planen før førstegangsbehandling

Det kom inn 13 innspill til planen før første gangs behandling. Innspill av betydning som ble innarbeidet i planmaterialet før høring, gjalt geotekniske forhold, tilgjengelighet for funksjonshemmede og utbedring av enkelte detaljer på plankart. For utdypning vises det til delegasjonsvedtak DF 1373/05, uttrykt orienteringsvedlegg 9.

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 1373/05 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- rekkefølgebestemmelse om trafikksikker skoleveg og nytt fortau må oppfylles
- rekkefølgebestemmelse vedrørende geoteknikk må oppfylles
- enkelte byggegrenser bør vurderes endret

Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 8.

Trondheim kommune

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 24.08.05, 16.03.06 og 10.05.06

Har merknader til geotekniske forhold, og framstilling av faren for kvikkleireskred og konsekvensen av et eventuelt slikt skred. Vilkår for egengodkjenning: "Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser faren for og konsekvensen av kvikkleireskred både for bebyggelsesplanens utstrekning og de tilgrensende areal. Analysen må være framstilt slik at den er forståelig for folk også utenfor det geotekniske fagmiljøet." I brev datert 10.05.06 har fylkesmannen trukket sin innsigelse, men forutsetter "at bygningsrådet blir gjort tydelig oppmerksom på den usikkerhet som fremdeles synes å være tilstede når det gjelder risiko rundt grunnforholdene".

Kommentar: Geoteknisk konsulent har utarbeidet rapport som er kvalitetssikret ved ekstern kontroll. Geoteknisk dokumentasjon er samlet og oppsummert i eget notat fra geoteknisk fagansvarlig ved Trondheim byteknikk (orienteringsvedlegg 5). På bakgrunn av dette har fylkesmannen trukket sin innsigelse, men forutsetter at bygningsrådet blir gjort tydelig oppmerksom på risiko rundt grunnforholdene i Hårstadmarka.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 29.07.05

Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Anbefaler videre at det legges en felles sandlekeplass sentralt i området, som en møteplass for barn og voksne.

Kommentar: Det er regulert inn en sandlekeplass i nord, i tillegg til at det i reguleringsplan R208 er regulert inn en sandlekeplass og en ballbane vest for felt D. Disse er iht. reguleringsplan også tilgjengelige for felt D. Rådmannen anser dette som tilstrekkelig lekeareal.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 06.09.05, 22.12.05 og 20.03.06

NVE viser til sikringsarbeidene i Kvetabekken med sidebekker, som igangsettes første halvår 2006, og som er ment å skulle stoppe pågående erosjon. Videre vises det til råd og krav til planarbeid som tar utgangspunkt i deres "faregradskart". De mener å se av planmaterialet at Trondheim kommune har betydelige kunnskaper om grunnforholdene i det aktuelle området. NVE har innsigelse til planen, dersom det ikke fåretas en stabilitetsanalyse, og sikringstiltak som ivaretar kravet om lav faregrad for kvikkleiresonen før byggearbeidene settes i gang. Etter å ha fått utført ekstern kontroll av geoteknisk materiale, har NVE trukket sin innsigelse. NVE mener at saken er tilstrekkelig dokumentert, men forutsetter at kommunen forsikrer seg om at de nødvendige sikringsarbeidene i vassdraget er gjennomført før boligene ferdigstilles.

Kommentar: Viser til kommentar over, til fylkesmannens brev.

Boligenheten, e-post datert 13.07.05

Ber om at tilgjengelighet for funksjonshemmede, for en del av boligene, blir nedfelt som krav i bestemmelsene, for å sikre gjennomføring.

Kommentar: Krav om tilgjengelighet er ivaretatt i bestemmelsene.

Politiet, brev datert 18.08.05

Har ingen ytterligere merknader i fht brev av 31.03.05.

Barnas representant, brev datert 25.08.05

Ber om at det blir stilt rekkefølgekrav i fht. ferdigstilling av ballplassen.

Kommentar: Slikt rekkefølgekrav er stilt i reguleringsplan R208, og ballplassen er allerede ferdig opparbeidet.

Trondheim og omegn fotgjenger- og syklistforening, e-post datert 30.08.05

Vurderer at planen gir godt tilbud for gående.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planstatus

I Kommuneplanens arealdel er området vist som framtidig tettbebyggelse og det er vist en framtidig turveg øst for området. Markagrensa ligger like sør for Tillerbruvegen og området.

Området inngår i reguleringsplan R208 "*Reguleringsplan for del av eiendommen Hårstad 325/1, og Tillerringen med frittliggende bebyggelse fra nr. 43 til 86*", stadfestet 25.10.01 (orienteringsvedlegg 2). Området (felt D) er regulert til boligformål med krav om bebyggelsesplan (flaterregulering pga. vanskelige grunnforhold og behov for supplerende grunnundersøkelser). I bestemmelsene står det at området skal bebygges med småhusbebyggelse.

I boligprogrammet 2005-2008 ligger Hårstadmarka inne med 82 boliger totalt, hvorav 52 boliger er igangsatt og i bruk. Resterende 30 boliger ligger inne i bebyggelsesplanen, felt D.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet grenser i vest mot Hårstadmarka felt C og i sør mot Tillerbruvegen. Resten av området grenser mot eiendommen Hårstad gnr./bnr. 325/113. Området grenser til boligbebyggelse, landbruksområder (jord- og skogbruksområde) og mot Tillerbruvegen. Planområdet er på ca. 16.5 dekar.

Arealbruk

Det er ikke registrert bebyggelse innenfor planområdet.

Naturforhold, lek

Landskapet er kupert og heller mot øst. Området var skogbevokst, men er nå ryddet for trær. Beliggenheten gjør at området får gode solforhold.

I nordvest har Hårstadmarka et felles friområde med blant annet et ballfelt. Nordøst for området er det regulert friområde med et bearbeidet og sikret bekkeløp. Det er regulert inn en tursti fra skoleområdet til markaområdet nord for felt D.

Eksisterende Grunnforhold

Grunnen i felt D består av 1-2 meter fast tørrskorpeleire over middels fast leire. Fra 5 meter under terreng er leira bløt og fra 10 meter under terreng er leira kvikk. På ryggen mot nordvest er tørrskorpelaget minst 2 meter.

Det er registrert kvikkleire i de fleste grunnundersøkelser både i og rundt utbyggingsområdet samt østover mot Kvetabekken og Nidelva. Områdestabilitet er derfor en viktig problemstilling. På NGI's kart er kvikkleiresonen Tillerrønningen, klassifisert i faregradsklasse "høy".

Adkomst/ skoleveg

Hårstadmarka, felt D har adkomst i sør, fra Tillerbruvegen. Det er ikke opparbeidet tilfredstillende skoleveg langs Tillerbruvegen, da det mangler fortau på en kort strekning.

Skole og barnehage

Skolekapasiteten i området er tilfredstillende da barnetrinnet ved Rosten Skole kan gjenåpnes dersom det blir nødvendig. Det vises til bystyrets vedtak om at utbyggingen på Hårstad ikke skal forsinkes grunnet skolekapasiteten. Heimdal bydel har allerede full dekning for barn i alderen 3-5 år, men mangler

Trondheim kommune

småbarnsplasser. Det vurderes å bygge en ny barnehage med småbarnsplasser i tilknytning til Hårstad skole i løpet av 2008.

Beskrivelse av planforslag

Bebyggelsesstruktur/arealbruk

Det er lagt opp til noe variasjon i bebyggelsen med både tomannsboliger og eneboliger. Planforslaget fremmes med 30 boenheter i felt D. Dette gir en gjennomsnittlig tomteutnyttelse på ca. TU= 24 %. Bebyggelsen har boliger med bebygd areal på ca. 90 - 100 m². Boligene 4-10 har bebygd areal på ca. 100 m². Dette er tomannsboliger med sokkeletasje, som skal utformes slik at de er egnet for orienterings- og bevegelseshemmede. Uteareal mot sør blir tilgjengelig for bevegelseshemmede. På resterende tomter er det lagt opp til både en- og tomannsboliger med oppholdsrom som stue og kjøkken i 2. etasje. Tomannsboligene er vertikaldelte. Rådmannen mener at intensjonen i reguleringsplan for Hårstadmarka vedrørende bebyggelsen er fulgt, og at tomteutnyttelsen anses til å være i tråd med overordnede planer.

Geoteknikk

Geotekniske vurderinger av området har gitt føringer for planering/oppfylling og plassering av hus og adkomstveier i plan og høyde. Den nordre delen av bebyggelsen ligger langs FA8 på en rygg i terrenget som er anbefalt senket opptil 1 m. Resten av bebyggelsen ligger langs FA15 i forsenkingen på den sørøstlige del av området. For å oppnå en lokal stabilitetsforbedring er det anbefalt at veien heves 1 m og at overskuddsmassene planeres ut i forsenkingen mellom de to veiene. Høydeplassering for hvert enkelt hus på feltet er gitt og mulighet for å bygge med kjeller er vurdert. Det anbefales å bygges hus uten kjeller/sokkel på største delen av området.

Faren for kvikkleireskred, både lokalt for feltet og for hele kvikkleiresonen, er vurdert av utbyggers geotekniske konsulent. Rapportene er kvalitetssikret av uavhengig geoteknisk konsulent. Arbeidene på byggefeltet vil ikke utløse kvikkleireskred fordi kvikkleira ligger for dypt under terreng. En "worst case"-analyse har imidlertid vist at erosjon i Kvetabekken kanskje kan utløse et ras som brer seg bakover i terrenget til boligfeltet. Av den grunn kan ikke innflytting i felt D skje før Kvetabekken er erosjonssikret. Punktet om erosjonssikring av Kvetabekken er lagt inn som rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene pkt. 6.1.1.

Fylkesmannen viser til "usikkerhet som fremdeles synes å være til stede når det gjelder risiko rundt grunnforholdene i Hårstadmarka". Usikkerheten synes å være basert på at de geotekniske rapportene ikke følger malen i et *arbeidsutkast* til veiledning for bruk av kvikkleirekarta. Det er ikke kjent når veiledningen blir ferdig.

Infrastruktur/trafikk

Adkomst til området skjer fra Østre Rosten, via Tillerringen søndre del og med avkjøring direkte fra Tillerbruvegen. Bredden på felles avkjørsel (FA8 og FA15) er regulert til 6 m.

Tilkobling til vann og avløp er vist på oversiktskart over VA-anlegg for området utarbeidet av Asplan Viak, orienteringsvedlegg 3. Gravedybder for ledningsnettet utarbeides i samsvar med de geotekniske anbefalingene utarbeidet av geoteknisk sakkyndig.

Kollektivtilbudet vurderes utvidet ved at trafikken økes fra 15 til 10 min. frekvens.

Støy

Støyforholdene ble vurdert i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen R208 "Reguleringsplan for

Trondheim kommune

del av eiendommen Hårstad 325/1, og Tillerringen med frittliggende bebyggelse fra nr. 43 til 86”, stadfestet 25.10.01. Det ble da konkludert med at støyforurensningen ligger innenfor lovlige grenseverder. Støyforholdene har ikke endret seg vesentlig siden da og videre undersøkelser er ikke funnet nødvendig.

Vegetasjon

Det meste av trevegetasjonen er allerede fjernet, og resterende vegetasjon vil bli fjernet på grunn av behovet for større terrengbearbeidelser og masseforflytning.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

I planforslaget er det lagt opp til boliger med flere etasjer som i utgangspunktet ikke er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. For 7 boliger (4-10) langs FA15 er det stilt krav om at det skal oppføres boliger som tilfredstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede både innomhus og utomhus. Dette løses ved at kjøkken, stue, bad og soverom legges i 1. etg.

Barn og unges interesser: lekeplass, skoleveg

Det er regulert inn ett felles lekeområde for små barn nordøst i området. Mellom tomt 3 og 4 er det regulert inn felles gangareal som gir en forbindelse til ballfeltet som inngår i reguleringsplan for Hårstadmarka, R208. Alle felles- og grøntområder vist i gjeldende reguleringsplan er felles for hele Hårstadmarka.

På sørsiden langs Tillerbruvegen, er det regulert fortau fra avkjørselen til Tømmerlunna, men det mangler et kort stykke fra Tømmerlunna til avkjøringen til felt C og D. Tiltakshaver har inngått privat avtale med Trondheim kommune om å etablere manglende fortau langs Tillerbruvegen (orienteringsvedlegg 6). I skolevegrapporten 2001 ”Vedlegg til trafiksikkerhetsplan for Trondheim 2002-05” er det registrert et problem punkt vest for Tillerringen. Barn som bor ved Tillerringen går gjennom boligområdet pga. omveg på eksisterende gangnett. Dette problem punktet kan forsterkes ved en utbygging på Hårstadmarka, felt D. Det er i bebyggelsesplan for felt D ikke stilt krav om å utbedre dette problem punktet. Når fortauet langs Tillerbruvegen ferdigstilles og gangfelt skiltes og etableres, anses skolevegen å være tilstrekkelig sikret, både langs Tillerbruvegen/Tillerringen og på stier og turveger gjennom Hårstadmarka.

Fjernvarme

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Spørsmålet om fjernvarme ble utredet i reguleringsplanen for Hårstadmarka og konklusjonen den gang var at området ikke skulle tilknyttes.

Samtidig ferdigsstilling av tiltak

I reguleringsplan R208 er det stilt flere rekkefølgebestemmelser. Det er sikret i behandlingen av dette planforslaget at rekkefølgebestemmelser stilt i reguleringsplan er eller vil bli gjennomført før boligene i felt D får ferdigattest. I planforslaget stilles det krav om at Kvetabekken og sidebekker skal være erosjonssikret før innflytting i boliger kan tillates.

Konsekvenser av planforslaget

Med gjennomføringen av planforslaget, vil Hårstadmarka bli ferdig utbygd i tråd med overordnede planer og gjeldende reguleringsplan.

Bebyggelsesstruktur/arealbruk

Bolig vist som nummer 30 på plankartet og snuhammer nordøst for denne, ligger nærmere plangrensa enn 4 meter. Grunneier på tilgrensende eiendom har i erklæring samtykket til at både bygg og infrastruktur

Trondheim kommune

kommer nærmere nabogrense enn 4 meter, og har også samtykket i at det kan foretas noe utplanering på hans eiendom (orienteringsvedlegg 7).

Skolekapasitet, skoleveg og barnehage

I forhold til sikker skoleveg vil det bli etablert fortau og tilfredstillende krysning over Tillerbruvegen ved adkomsten inn til Hårstadmarka. Utbygger har inngått privatrettslig avtale om opparbeidelse av fortauet (orienteringsvedlegg 6). Barnehagekapasiteten anses som tilfredstillende i bydelen, med full dekning for barn fra 3-5 år.

Grøntområder og lek

Turdrag gjennom Hårstadmarka, mellom skog- og jordbruksområdene i øst og skole- og friområde i vest, vist i reguleringsplanen, er i hovedsak ferdigstilt, og er tatt i bruk som rekreasjonsområde. Resterende turvegforbindelse fra Tillerringen og vestover til skolen planlegges ferdigstilt 2007. Tiltaket vil gi en bedret tilgjengelighet til skole- og friområde og tryggere skoleveg.

Universell utforming

Det vil bli oppført 7 boliger med universell utforming.

Geoteknikk

Bebyggelsesplanen er utarbeidet i tråd med råd fra geoteknisk konsulent. Den planlagte utbyggingen påvirker ikke områdestabiliteten generelt, men nedplanering og oppfylling bedrer stabilitet lokalt. Sikkerhet mot kvikkleireskred ivaretas ved at feltet ikke tillates innflyttet før Kvetabekken er ferdig erosjonssikret.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for Hårstadmarka, felt D, bebyggelsesplan med bestemmelser for del av eiendommen Hårstad, gnr. 325 og bnr. 1 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 13.06.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, senest datert 30.05.06

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest datert 30.05.06

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2: Kopi av gjeldende regulering, R208

Orienteringsvedlegg 3: Utomhusplan, datert 22.05.06

Orienteringsvedlegg 4: 3D-modellbilde, "grendeoversikt"

Orienteringsvedlegg 5: Geoteknisk notat, datert 24.04.06, fra Trondheim byteknikk

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 6: Erklæring om opparbeidelse av fortau

Orienteringsvedlegg 7: Naboerklæring

Orienteringsvedlegg 8: Kopi av private merknader

Utrykt orienteringsvedlegg 9:Kopi av saksmateriale sak FBR DF 1373/05