

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV NORDLI GNR 260 BNR 3 BOSBERG

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/36191-69

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar detaljert reguleringsplan med bestemmelser for Nordli, Bosberg.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo arkitekter, datert 11.02.11, sist endret 05.09.11 og i bestemmelser sist endret 05.09.11

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging med tilhørende anlegg, lekeplasser og naturformål på Rye. Området har en sentral beliggenhet i forhold til offentlig og privat tjenestetilbud på Rye.

I all hovedsak er planforslaget i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til framtidig tettbebyggelse. Planen medfører imidlertid omdisponering av noe produktiv landbruksjord ut over det som er vist i arealdelen. Omdisponeringen forsvares med at landbruksarealene som ville blitt igjen etter en utbygging i tråd med overordnet plan er små, og de ligger ikke i tilknytting til andre drivverdige arealer.

Som tilpassing til omkringliggende bebyggelse foreslås hoveddelen av bebyggelsen som småhus, i form av tomannsboliger og eneboliger, i alt inntil 70 boliger. For å imøtekomme arealdelens krav til variert leilighets sammensetting og TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse, foreslås det også to leilighetshus i planområdet.

Tettheten i området blir mellom 1,87 og 2,3 boliger per dekar, avhengig av hvor mange boliger som etableres. Dette oppfyller kommunens krav til tetthet på Rye.

Rådmannen konkluderer med at forslaget kan vedtas.

PLANBESKRIVELSE

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 07.03.11, og plankartet ble teknisk godkjent 18.03.11. Planforslaget er utarbeidet av Rojo arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Rye boligbygg AS.

Planområdet omfatter del av eiendommen gnr. 260, bnr. 3. Eier er Per Arne Megård.

Gjeldende reguleringsplan for området er r0221, Rye, vedtatt 23.07.1985. Der er området i hovedsak regulert til landbruksareal.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Arealene som omfattes av planområdet ble endret fra LNF-område til område for framtidig tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel for perioden 2007- 2018. Forslaget avviker fra kommuneplanen ved at noe LNF-areal foreslås regulert til boligformål og lekeareal.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Følgende tema er utredet og drøftet i saksframlegget:

- Natur; verdifull vegetasjon
- Samfunnsikkerhet; rasfare og trafikksikkerhet
- Kulturminner; kulturminner i grunnen
- Energi; høyspentanlegg

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og størrelse

Planområdet er 37,6 daa og ligger nær Rye sentrum. Det avgrenses mot eksisterende boliger langs Stubbvegen i sør og Heggsnipvegen i øst, og mot LNF-område i nord og vest.

Arealbruk

Ca. 27 daa av planområdet brukes i dag til dyrking av korn. Med unntak av et gårdstun er området ubebygget.

Landskap og bebyggelse

Området ligger i hellende terreng nord for og nedenfor et eksisterende boligfelt. Terrengefallet er ca. 30 høydemeter fra høyeste til laveste punkt. Landskapet er i hovedsak åpen dyrka mark, slik at området har bra solforhold og flott utsikt over Trondheimsfjorden.

Gårdstunet på Nordli (ca. tre daa) ligger som en øy midt i utbyggingsområdet. Bygningsmassen består av kombinert driftsbygning og våningshus, en enebolig og to garasjer. Kun kårhuset er i dag i bruk som bolig. Gårdsanlegget er i dårlig forfatning og har nå kun en historiefortellende kvalitet. Byantikvaren har uttalt at han ikke har avgjørende innvendinger til riving av bebyggelsen.

I den vestligste delen av planområdet er terrenget brattere og dekt med tett løvskog.

Grunnforhold, rasfare

Rambøll har utført grunnundersøkelser og en geoteknisk vurdering av området. Undersøkelsene viser at grunnen stort sett består av faste masser; 1-2 meter med fyllmasse og tørrskorpleire over siltig leire. Leira betegnes som middels fast til fast og lite sensitiv. Videre nedover grunnen består løsmassene av siltig, sandig, grusig leire (antatt morene) ned til antatt fjell. Denne massen er meget fast.

Rambøll konkluderer i sin vurdering med at utgraving og bygging trolig ikke vil gi stabilitetsmessige problemer.

NGIs faregradskart, aktsomhetskart kvikkleire, viser tre kvikkleiresoner henholdsvis vest, sør og sørøst for planområdet. Disses innvirkning på planområdet er utredet av Rambøll. De konkluderer med at eventuelle skredmasser fra sonene i sør og sørøst ikke vil ramme planområdet. Skredmasser herfra vil følge hovedveien og videre bekkedalen ut mot sjøen. Terrenkotene viser at det er 10 – 15 meter opp fra veien til det planlagte boligområdet, og det skulle være nok til ikke å bli truffet av masser som kommer langs veien.

Kvikkleiresonen i vest er også vurdert slik, at om det går ras i de bratteste skråningene, vil rasmassene gli nedover mot Rye skole og videre samme vei som for de to andre områdene. En liten del av sonen kommer imidlertid inn mot en skråning som går ned mot planområdet. Dette betyr at det er mulighet for at området kan bli truffet av et kvikkleireskred fra denne sonen. Denne kvikkleiresonen er klassifisert med lav faregrad, og avgrensning er basert på sonering utført av NGI for flere år siden. For å avdekke omfanget av kvikkleira og vurdere stabilitetsforholdene ned mot det nye boligfeltet har Rambøll foretatt supplerende grunnundersøkelser i utløpssonen av kvikkleiresonen. Det er gjort tre totalsoneringer og to prøveserier med tilhørende laboratorieundersøkelser. Grunnundersøkelsene viser løsmasser av leire med innhold av en del silt- og sandlag, og det ble ikke avdekket sensitiv eller kvikk leire.

Trondheim kommune

Det er også utført 3.parts kontroll av vurderinger knyttet til skredsikkerhet og friskmelding av kvikkleiresoner.

Forurensing i grunnen

Området er i dag dyrka mark, og det kan finnes rester av plantevernmidler og tungmetaller her.

Støy

Området er ikke støyutsatt.

Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjort en arkeologisk påvisningsundersøkelse og påviste flere automatisk fredede kulturminner. Til sammen fant de tre kokegroper samt et eldre dyrkingslag. Kulturminnene er fredet etter kulturminneloven, og fylkeskommunen har søkt Riksantikvaren om dispensasjon fra loven, med vilkår om arkeologisk utgraving.

Landbruksverdi og jordressurser

Området har verdi som landbruksareal. I følge markslagskart er jorda vist som overflatedyrka jord. Jorda på selve gårdstunet er ikke klassifisert. Matjorda er en ressurs som bør brukes i andre områder.

Naturverdier

Vestlige del av planområdet er vist som et lokalt viktig område i kommunens kart over biologisk mangfold.

Rekreasjonsverdi

Området er ikke et typisk turområde, men Heggsnipvegen, og sti mellom Stubbvegen og Heggsnipvegen vest i området er noe brukt av turgåere. Løvsbogen vest i planområdet kan være et spennende sted for lek. Barnas representant har i forbindelse med planforslaget vært i kontakt med representanter for Rye skole. De opplyste at planområdet ikke benyttes til lek.

Trafikkforhold

I tillegg til gårdstunet Nordli har to boliger og én fritidsbolig i dag atkomst gjennom området.

Kommunal vei mellom fylkesvei 707 og planområdet har lav standard og det er ikke fortau. Avstand fra planområdet til fylkesveien er ca. 95 meter. Langs fylkesveien er det gang- og sykkelvei. Statens vegvesen anser forholdene i krysset, mellom den kommunale veien og riksvei 707, som tilfredsstillende.

Langs fylkesveien er det bussholdeplass, men busstilbudet er dårlig. På hverdager har rute 75 én avgang ca. kl. 06 og en ca. kl. 08. I perioden 12-17 har den omtrent én avgang i timen, mens den på kvelden kun har et par avganger. Rute 76 har fem avganger hver dag på hverdager, sjeldnere i helgene.

Skolekapasitet

Området ligger i Rye skolekrets. Skolen har god kapasitet.

Annen infrastruktur

Området har kommunal vannforsyning. Trykkforhold for vann er utfordrende og detaljprosjekteringen må finne en tilfredsstillende måte å løse vannforsyningen på.

Trondheim kommune

Spillvann går i dag via en spillvannsledning og ut i fjorden. Det er foreløpig ikke gjennomført kapasitetsvurdering av denne, men både kapasitetsvurdering og eventuell utvidet utslippstillatelse vil følge av vann- og avløpsplan som skal følge søknad om tiltak. Ut fra en vurdering om at vann- og avløpsplan både skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak og tiltakene skal utføres i samråd med kommunen, er det i dette tilfellet gitt aksept for at vann- og avløpsplan kommer da, og ikke i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Planprosess

Samråds- og medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisa 24.07.09. Varsel om igrangsatt regulering ble sendt ut til naboer og aktuelle offentlige og private interesseparter 06.06.09.

Det ble avholdt oppstartsmøte med byplankontoret 07.01.09. Kunngjøring om igrangsatt regulering ble annonsert i Adresseavisa 24.07.09. Varsel om igrangsatt regulering ble sendt naboer og berørte parter 06.06.09.

Varsel av oppstart

Etter varsling kom det inn 11 innspill og merknader. Merknadene kom både fra sektorinteresser og naboer, og gikk i all hovedsak på følgende tema:

- Barn og unges interesser, inkludert deres trafikksikkerhet, må ivaretas i planarbeidet.
- Grunnforhold må undersøkes.
- Området må undersøkes med hensyn til kulturminner.
- Mange uttrykker motstand mot at dyrka mark tas i bruk til boligbygging.
- Boligområder tett inn på eksisterende fritidsboliger og boliger vil redusere deres verdi.
- Eksisterende kommunal vei sør for planområdet er ikke av god nok standard i dag, og forholdene må utbedres.
- Utkast til plan tilpasser seg ikke omgivelsene i stor nok grad, og er ikke i tråd med intensjonene i mulighetsstudien "Nye Rye".
- Atkomst til eksisterende bebyggelse er enten for bratt eller ikke løst.

Når det gjelder krav til undersøkelser av området og andre kommentarer knyttet til utforming av planen er dette ivaretatt i planforslaget. Mer prinsipielle merknader knyttet til bygging på dyrkamark mv. er ikke tatt til følge.

Samråd

Under samrådsprosessen kom det inn tre innspill, og disse er ivaretatt i planforslaget.

Første gangs behandling

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.04.11 til 09.06.11. Det kom inn 14 merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Anne Rye og Bjørn Vikan, Heggsnipvegen 3, merknad av 09.06.11

Rye og Vikan uttrykker bekymring for økt trafikk i området. Allerede nå er det mange farlige situasjoner både i krysset ved riksvei 707 og i krysset der Heggsnipvegen møter veien til Langørgeren. Med økt utbygging og økt trafikk i området vil flere ulykker oppstå. I brevet beskriver de flere farlige situasjoner.

Trondheim kommune

De mener at det ikke blir noe bedre forhold ved bygging av fortau og utvidelse av veien. Videre stiller de spørsmål til at vei og fortau skal bygges ut etter en reguleringsplan fra 1983. Her er det vist at bekken forbi eiendommen deres er åpen, men i virkeligheten er denne lagt i rør. Samtidig ble det benyttete feil masser i dette arbeidet. Resultatet er at de får vann fra den kommunale veien inn på eiendommen sin, og dette har gravd ut store deler av plena.

De stiller også spørsmål om det blir etablert støyskjerming mot eiendommen deres.

Rådmannens kommentar: Veien skal utbedres og opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Dette medfører blant annet at veien heves, og stigningsforholdene bedres.

Når det gjelder håndtering av overvann og detaljutforming av veien vises det til bestemmelsene som sikrer at vei-, vann og avløpsplan skal godkjennes av Trondheim kommune.

Når det gjelder spørsmålet om støyskjerming, så vil trafikkøkningen sannsynligvis være såpass lav at det ikke vil utløse behov for støyskjerming. Men, kommunen er i gang med en strategisk støykartlegging. Denne skal være gjennomført i løpet av første halvår 2012, og i dette arbeidet kartlegges områder som har behov for støyskjerming.

Svein Fivestad og Anita Lian, Heggsnipvegen 8, brev av 09.06.11

Fivestad og Lian opplyser innledningsvis at den vestligste tomte i BF3a i gjeldende plan er regulert til lekeareal for eksisterende bebyggelse i Heggsnipvegen. Ut fra planforslaget er det ikke vist fullverdig erstatningsareal i nrområdet, noe som er i strid med lovverk og rikspolitiske retningslinjer.

Deres forslag til løsning er å opprettholde friområdet. Dette vil også bevare sol, lys og utsiktsforholdene for en rekke eiendommer.

Planlagt bebyggelse i felt BF1 og BF3a-b vil frata deres eiendom både utsikt og sol. De foreslår derfor at, i tillegg til å opprettholde lekeplasser som nevnt over, at bolig BF3a senkes i terrenget, BF1 trekkes nordover og at BF3b justeres, slik at det ikke forringer deres eiendom. De mener også at det må utarbeides snitt som viser eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse.

For å begrense trafikk, støy og støvplager foreslår Fivestad og Lian at det tas inn en bestemmelse som sikrer at all trafikk til og fra anleggsområdet skal følge kommunal vei og planlagt innkjøring til feltet. Videre må all anleggstrafikk internt i området skje inne i området.

Merknadsskriverne opplyser også om andre utbygginger i området, og mener det ikke bør tillates utbygd så mange som fem boliger per år. De mener 3 boliger, eventuelt 6 boenheter, er tilstrekkelig.

Avslutningsvis anmoder Fivestad og Lian om at oppgradering av vei og opparbeidelse av fortau skjer i samarbeid med kommunale instanser og at regler og krav om utforming og utførelse blir fulgt.

Rådmannens kommentar: Dagens regulerte lekeplass ble vedtatt i reguleringsplan r221i, som ble vedtatt i 1989. Denne er fortsatt verken ervervet eller opparbeidet. Rådmannen har vurdert at det vil bli en forbedret situasjon for de eksisterende boligene i Heggsnipvegen, ved at de får tilgang til de nye lekearealene, som sikres opparbeidelse gjennom rekkefølgebestemmelsene. Det vises til avsnittet ”*virksomheter av planforslaget og avveining av konsekvenser*” for nærmere diskusjon.

Trondheim kommune

Av hensyn til tilgjengelighet (universell utforming av atkomst) er det ikke ønskelig å trekke disse husene i BF1 lengre nordover slik Lian og Fivelstad foreslår. Ved å forutsette en slakere takvinkel kan imidlertid maksimal mønehøyde settes 90 cm lavere enn først foreslått.

For å redusere den negative konsekvensen av den nye bebyggelsen i BF3b er det foretatt noen endringer i plasseringen i forhold til opprinnelig forslag. Bebyggelsen er lagt noe lenger vest på tre av tomtene, og alle husene forutsettes lagt en halv meter lengre ned i terrenget slik at maksimal mønehøyde blir lik korresponderende bebyggelse i Heggsnipvegen. Bebyggelsen er også justert i nord/sør- retning for bedre å ivareta solforholdene på uteplassene. Videre er maksimal mønehøyde for feltet BF3a redusert med henholdsvis 70 og 40 cm.

Planbestemmelsene sikrer at det utarbeides en plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. En slik plan skal følge søknad om tiltak. Heggsnipvegen tenkes ikke brukt som anleggsvei. Hvis det likevel skulle bli aktuelt, så kan det ikke skje uten tillatelse fra eierne av veien.

Bestemmelsene knyttet til utbyggingstakt, fastslår at området skal bygges ut trinnvis og at utbyggingstakten skal være i tråd med kommunens utbyggingstrategi. Bestemmelsene sikrer også at utbygging forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet.

Planer for utbygging av fortau og oppgradering av vei skal skje etter godkjenning fra Trondheim kommune samt i samarbeid med tiltakshaver for utbygging av Elvheimområdet, som skal bygge fortau på sørsiden av den kommunale veien.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev av 14.06.11

NVE har ingen merknader til reguleringsplanforslaget.

Jan Sturla Megård, Heggsnipvegen 20, brev av 07.06.11

Megård har i dag atkomst til sin eiendom via Heggsnipvegen, som er et privat veilag. Planforslaget legger opp til at atkomsten til Megårds eiendom endres, slik at han får atkomst via ny, felles vei gjennom planområdet. Avkjørsel fra kommunal vei vil skje på en bakketopp, i et uoversiktlig område, og han anser denne avkjørselen som langt mer trafikkfarlig enn avkjørselen til Heggsnipvegen.

Før planforslaget kan godkjennes fremmer Megård krav om følgende:

- Skriftlig avtale om veirett og vedlikehold mellom Megård og utbygger.
- Felles vei må opparbeides og vedlikeholdes på utbyggers regning. Med vedlikehold mener Megård å opprettholde tilfredsstillende veistandard, samt brøyting og strøing på vinteren.
- Nye husstander får pliktig medlemskap i ny veiforening som ivaretar fordeling av ansvar og kostnader etter at utbygging er ferdigstilt.

Megårds eiendom ligger utenfor planområdet, og hans barn må gå gjennom der for å komme til skolen. Det er planlagt fortau på deler av strekningen, men ikke helt fram til hans eiendom. Han mener derfor at skoleveien ikke blir like trygg som i dag. Det at utbyggingen skal skje over mange år, tilsier også at sikkerheten for barn og voksne må ivaretas

Avslutningsvis opplyser Megård at det ikke er aktuelt å koble den nye bebyggelsen på nærmeste spillvannsledning. Dette er en privat ledning for Megårds eiendom samt to eiendommer til.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: På den siste strekningen, fra fortauet avsluttes og til Megårds eiendom, forventes lite trafikk. Ut fra trafikkfaglige vurderinger er det konkludert med at det ikke er behov for fortau. Dette er også i tråd med Vegvesenets anbefalinger. De anbefaler at det opparbeides fortau der vei trafikkeres av biler til og fra 30 boliger eller flere. Etter utbygging vil veistrekning uten fortau betjene mellom 23 og 37 boliger, alt etter hvor mange eneboligeiere som velger å leie ut en leilighet. Skolebarna har i tillegg mulighet til å ta seg gjennom området til fotgjengerovergang via opparbeidet sti som går på tvers av planområdet – mellom f_L1 og f_L3.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden ivaretas gjennom bestemmelsene.

Bestemmelsene sikrer også Megård rett til atkomst via f_V. Utbygger vil stå for utbygging av veien, men fremtidig vedlikehold av veien vil være et privatrettslig anliggende mellom eierne av eiendommene og de som benytter den.

Det vil bli lagt ny avløpsledning fra slamavskiller til offentlig ledning mot fjorden.

H. Haugrønning, Heggsnipvegen 11, brev mottatt 07.06.11

Haugrønning mener at planlagt bebyggelse på den regulerte lekeplassen må utgå. Denne bebyggelsen vil bli til hinder for kjøreforholdene for eiendommene Heggsnipvegen 11, 9 og 9b, i tillegg til kommunens rett til vei til renseanlegg.

Haugrønning mener at det må gjøres vanskelig å gå fra det nye boligfeltet og ned på Heggsnipvegen, da det på vinteren kan være veldig glatt der, og det er uforsvarlig med mer gangtrafikk enn i dag. Avslutningsvis mener Haugrønning det ikke bør etableres et kloakkrenseanlegg for hvert hus. Et felles anlegg vil gi større miljøgevinst.

Rådmannens kommentar: I veiavtalen Trondheim kommune har knyttet veiretten til den 6 meter brede traseen fastlagt i stadfestet reguleringsplan. Planavgrensingen for nytt planforslag for Nordli er lagt i grensen for vei (Heggsnipvegen) slik den er regulert i planene r0221 og r0221 aa. Avstanden fra byggegrense på den nærmeste tomte til Heggsnipvegen er 5 meter. Inne på eiendommene 260/62, 260/5 (Heggsnipvegen 7 og 9) og 260/3 (Nordli) er veien imidlertid ikke opparbeidet helt i henhold til reguleringsplanene. Avstand fra planlagt byggegrense til eksisterende veikant er derfor nede i ca. 4,3 meter. Ny bebyggelse vil uansett ikke være til hinder for trafikk til og fra nevnte eiendommer lengst nord i Heggsnipvegen.

Det er i planen avsatt et område, f_G1, mellom Heggsnipvegen og f_A. Dette for å sikre adgang fra Heggsnipvegen til lekeplassene i planområdet og friområdene vest for planområdet, og adgang til friområdene i nord fra Nordli. Beboere er ikke avhengige av å bruke f_G1 og Heggsnipvegen for å komme inn og ut av området. Naturlig skolevei fra Nordli vil være langs egen atkomstvei, f_A.

Når det gjelder kloakkrenseanlegg så er det ikke planlagt et anlegg per husstand. Det vises til saksframlegget for mer detaljert beskrivelse av hvordan dette skal løses.

Reidar Korsnes, Bosberg, brev av 06.06.11

I forbindelse med de to planlagte utbyggingene på Rye blir det tre kryss på en kort strekning. Korsnes mener dette er uheldig, særlig ettersom det kommer på en bakketopp og i en sving. Atkomsten til Nordli

Trondheim kommune

boligfelt bør i det minste være felles med Stubbvegen, slik at antall veikryss reduseres. Korsnes mener videre at den kommunale veien bør bygges så brei at store kjøretøyer (som melketankbiler, kraftfôr-biler og lignende) kan møtes på en brukbar måte.

Ingen av de planlagte utbyggingene bør settes i gang før det foreligger en skikkelig utforming av veikryssene. Videre bør veien bli bredere og det bør etableres gangfelt. Den foreliggende reguleringen synes lite gjennomtenkt i forhold til nødvendig kryssing av veien for barn og unge på vei til skolen.

Selv om Statens vegvesen mener siktforholdene ved fylkesveien er gode nok, mener Korsnes at det bør foretas en forbedring her. Episoder med personer på rulleski eller skateboard og stor hastighet har skapt farlige situasjoner i krysset her.

Rådmannens kommentar: Gangfelt knytter Nordli til nytt fortau på sørsiden av kommunal vei. Videre etableres fortau på strekningen fra avkjøring til Nordli og til fylkesveien. Fotgjengere anses dermed som godt ivaretatt med fortau til fylkesveien på begge sider av kommunal vei. Videre skal kommunal vei utbedres og utformes i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dette gir både større bredde og slakere stigning.

Når det gjelder avkjøring til Nordli er denne vurdert lagt via Stubbvegen, men løsningen ble vurdert som uheldig grunnet terrengforholdene og behov for store terrenginngrep.

Forholdene langs fylkesvei er Statens vegvesen sitt anliggende, og eventuelle problemer her må tas opp med de.

Mette S. H. Øvrewall og Trond V. Sæther, eiere av hytte innerst i Heggsnipvegen, brev av 09.06.11
Øvrewall og Sæther har innsigelse til planen på grunn av at veien til deres hytteeiendom blir fjernet. Det berører også to naboeiendommer. Denne veien er privat og anlagt og vedlikeholdt av eierne av de tre eiendommene.

Siden deres vei fjernes forutsetter de at de får vedrelagsfri atkomst og benytte den nye veien uten kostnader. De forutsetter også at de ikke blir belastet med vedlikeholdsutgifter som asfaltering, brøyting mv, men at dette ene og alene dekkes av det nye sameiet, hvor de ikke vil inngå.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene sikrer atkomst fra offentlig vei via f_V. Utbygger vil stå for utbygging av veien. Fremtidig drifting av veien vil være et privatrettslig anliggende mellom eierne av eiendommene og de som benytter den.

Linda Merete Svanholm og Tor Inge Hegvold, Heggsnipevegen 6, merknad av 09.06.11
Svanholm og Hegvold åpner brevet med å gjenta sin kommentar til nabovarsel av 16.06.09, om at de mener det er galt å omdisponere dyrka mark på Byneset til boligformål. Det aktuelle området benyttes i dag i landbrukssammenheng, og det bør fortsette slik.

Til det konkrete prosjektet mener de at planlagt bebyggelse i felt BF3b vil påvirke deres og naboers eiendommer negativt, da det både vil ta sol og utsikt. Særlig vil det mest brukte utearealet på deres tomt miste solen fra 14-15-tiden og ut over kvelden. De krever derfor at den planlagte bebyggelsen i felt BF3b bearbeides, slik at det ikke får negative konsekvenser for solforholdene på deres eiendom.

Trondheim kommune

På grunn av ny bebyggelse vil Svanholm og Hegvold også få redusert utsiktsforholdene mot vest og nordvest. For at virkningene på deres eiendom skal komme tydelig fram, krever de at det blir utarbeidet illustrasjoner som tar utgangspunkt i deres eiendom, da kotehøydene som er oppgitt på plankartet virker høyt i forhold til deres eiendom. Likevel foreslår de at BF3a og BF3b tas ut av planområdet og opprettholdes som jordbruksformål. Dette vil gi flere positive effekter.

I forhold til vann og avløpsforhold krever Svanholm og Hegvold at boligprosjektet både bærer kostnader til å etterkomme krav til tilfredsstillende kvalitet på dette.

Merknadstillerne savner detaljplanlegging av vei og fortau mellom fylkesveien og boligfeltet, og de ønsker mer informasjon både i form av beskrivelser og kart. De gjør oppmerksom på at det kan bli utfordringer knyttet til at fortau skal krysse utkjøringen til Heggsnipvegen, og lufter forslaget med at fortau heller bør legges på den andre siden av veien, selv om dette bare vil gi problemer andre steder. Oppgradering av vei og opparbeidelse av fortau må utarbeides i tett dialog med Heggsnipvegen veilag.

Rådmannens kommentar: Hegvold og Svanholms mest brukte uteplass på vestsiden av huset ligger lunt til, en meter lavere i terrenget enn korresponderende terreng i BF3b. En bebyggelse her vil få noen konsekvenser for solforholdene og for utsikt mot vest. Foreslått bebyggelse er etter offentlig ettersyn justert for bedre å ivareta solforholdene for Heggsnipevegen 6 og 8. Det vises til vedlagte illustrasjoner og kommentar til merknad fra Lian og Fivelstad. Verken av hensyn til utbyggingskostnader eller tidligere politiske vedtak er det aktuelt å regulere feltene BF3a og b til landbruksareal.

Det vises til bestemmelsene som sikrer at det med søknad om tiltak skal følge godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp. Vann- og avløpsplan skal vise avløpssystemet helt til Trondheimsfjorden. Kapasitet både for overvanns- og spillvannsløsninger skal dokumenteres. Både renseanlegg (slamavskiller) og utslippstillatelse til Trondheimsfjorden skal inngå i planene. Arbeidet skal utføres i samråd med Trondheim kommune, som også skal godkjenne planen.

Reguleringsplanen tar stilling til arealformålene, mens detaljene knyttet til bygging av fortau og utbedring av kommunal vei kommer i senere og mer detaljerte planer. Dette ivaretas gjennom bestemmelsene.

Roger og Monica W. Gustafson, Stubbvegen 4, merknad av 09.06.11

De fleste boligene i Stubbvegen ligger høyt over veien, mens Gustavsons bolig ligger bare 1,5 meter over veien. Dette medfører at de, med den planlagte utbyggingen, vil miste all utsikt fra stuevindue. Øvre del av deres stuevindu blir liggende 90 cm lavere enn mønehøyden på bebyggelsen i BF7.

De stiller spørsmål til hvorfor Stubbvegen 8 er valgt av forslagstiller for å utarbeide terrengnitt som viser ny og eksisterende bebyggelse.

Videre peker Gustavsons på at ny bebyggelse vil bryte med eksisterende bebyggelse, da det ikke eksisterer flermannsboliger i Stubbvegen. Ved at de får en "vegg" av boliger mot sin eiendom vil området miste den luftige karakteren som forslagsstiller beskriver skal ivaretas gjennom utbyggingen.

Eierne av Stubbvegen 4 er i utgangspunktet positive til at området bygges ut, men krever at eksisterende bebyggelse og utsikten deres blir ivaretatt. Dette kan enten gjøres ved at det kun tillates frittliggende

Trondheim kommune

eneboliger i felt BF7 eller ved at plassering av de planlagte tomannsboligene justeres, slik at de beholder dagens utsikt. De krever også at terrenget beholdes som i dag, og ikke fylles opp, for å gi mulighet til sokkeletasjer mot nord.

Rådmannens kommentar: Tomtene i BF7 har et terrengfall på mellom 3 og 5 meter (terrengfallet øker på mot vest). Valg av sokkelhus anses derfor naturlig. Innenfor byggegrensene er terrengfallet i eksisterende terreng ca. 2 meter. Det planlegges derfor å fylle opp terrenget mot Stubbvegen med ca. 0,5 meter. Det vises for øvrig til snitt vedlagt saken der eksisterende og nytt terreng, planlagt og eksisterende bebyggelse fremgår.

I planforslaget som var ute til høring var maksimal mønehøyde for feltet BF7 satt fra c+68,9 for de fire østligste tomannsboligene og c+69,4 for den vestligste. Forslagsstiller har etter at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn gått i gang med prosjektering av boligene i BF7, og har da sett at kvalitetene for de nye boligene kan realiseres selv om husene legges noe lengre ned i terrenget enn opprinnelig planlagt. Ved å redusere bredden på huskroppen fra 9 til 7,5 meter kan mønehøyden senkes ytterligere. For å imøtekomme Gustavsons ønske om luft og utsyn foreslås nå maksimal mønehøyde for BF7 satt til c+68,3 for den østligste tomannsboligen, c+67,6 for de to tomannsboligene foran Subbvegen 4 og 6, c+68,3 for tomannsboligen foran Stubbvegen 8 og c+68,8 for tomannsboligen lengst vest. Ny situasjon kommer frem i revidert snitt A-A og supplerende snitt B-B.

Plassering av terrengsnitt i tidligere utsendt materiale ble valg ut for å belyse situasjonen som innebærer størst terrenginngrep internt for området.

Kommunen har målsettinger om høy tetthet og variert leilighetssammensetting. Planområdet kan derfor ikke kun inneholde eneboliger selv om, eller nettopp fordi, flerbolighus er utypisk for området.

Når det gjelder Gustavsons forslag om å flytte ett av lekeområdene til området foran Stubbvegen 4, så er dette vurdert. For å ivareta krav om utnyttelse av området har forslagsstiller gått bort fra dette, da løsningen ville medført bortfall av to boenheter.

AtB, merknad av 01.06.11

AtB opplyser om at den planlagte utbyggingen ikke vil generere økt behov for flere avganger eller nye holdeplasser i området.

De peker likevel på at bussholdeplassene må utbedres for å imøtekomme planforslaget og for å bli universell utformet. Strekningen mellom holdeplass og boligområdet må også legges til rette for at funksjonshemmede kan reise kollektivt.

Rådmannens kommentar: Området tilrettelegges ved at det etableres fortau. Ved bearbeiding av kommunal vei vil også adgang til eksisterende bussholdeplasser bedres. Men stigningsforholdene i området innebærer at det ikke er mulig å gjøre veiene internt i planområdet og bort til bussholdeplassen egnet for at alle kan ferdes der uten hjelp.

Når det gjelder ombygging av AtBs eksisterende holdeplasser anses det som en oppgave for selskapet, all den tid holdeplassene ikke ligger innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 30.05.11

Fylkesmannen mener det er positivt at kommuneplanens krav til boligtetthet blir videreført, og har ellers ingen merknader. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Statens vegvesen, brev av 31.05.11

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

Heggsnipvegen veilag v/Ole Samstad, brev mottatt 31.05.11

Samstad er bekymret for trafikkavviklingen i området når det etableres gangfelt på toppen av Heggsnipvegen. Han lurer på hvordan de som kommer fra Heggsnipvegen skal greie å stoppe både for et gangfelt og for mye trafikk som kommer ned bakken. På vegne av veilaget mener Samstad dette ser meget vrient ut.

Rådmannens kommentar: Det vises til tidligere kommentarer og saksframlegget angående utbedring av den kommunale veien. Dette vil gi større bredde og bedre stigningsforhold.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 04.05.11

Sør-Trøndelag fylkeskommune opplyser om at vilkår fra Riksantikvaren må tas inn i planbestemmelsene før vedtak og før utgraving kan gjennomføres.

Rådmannens kommentar: Dette er ivaretatt ved at Riksantikvarens vilkår er tatt inn i bestemmelsene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har bekreftet i e-post av 08.08.11 at vilkår for egengodkjenning er oppfylt.

Endringer etter første gangs behandling:

Plankart

Det er presisert at fortau langs kommunal vei er offentlig fortau.

For felt BF3b er bebyggelsen trukket én meter lengre mot vest, noe lengre mot sør samt at mønehøyde er redusert med 0,5 m. Dette er gjort for å redusere ulemper for eksisterende boliger i øst. Mønehøyde for BF3a er redusert med henholdsvis 0,7 og 0,4 meter av samme grunn.

Mønehøyde på BF7 er senket med 0,5 meter for å redusere ulempene for bakenforliggende bebyggelse.

Bestemmelser

Det er presisert i bestemmelsene at lekeplasser i planområdet også er felles for boligene i Heggsnipvegen. Bestemmelsene § 8.7 er omformulert, slik at det ikke er tvil om bestemmelsens innhold.

§ 8.9 er endret og ordlyden er i tråd Riksantikvarens vilkår for egengodkjenning.

Beskrivelse av planen

Planlagte byggeområder

Av hensyn til topografi og omkringliggende bebyggelse egner området seg best til småhus. På grunn av ønske om variert leilighetssammensetting og boliger utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle, er det ønskelig at planen skal inneholde leiligheter. Derfor foreslås gårdsanlegget regulert til boligformål, der dagens driftsbygning erstattes av et leilighetshus med omtrent samme volum. Eksisterende våningshus beholdes som det er. Gårdstunet ivaretas dermed visuelt, men med annet innhold.

Området består av åtte delområder med ulik utforming. Grad av utnyttelse varierer mellom 25% og 40%.

Trondheim kommune

Bebyggelsen utføres med saltak med ikkereflekerende taktekking, der regulert møneretning i hovedsak flukter med terrenget.

Boligfelt BF1: I utgangspunktet legger planen opp til at det i dette feltet skal bygges eneboliger over en etasje pluss kjeller, og med sekundærleilighet. Utformingen kan løses på en annen måte, så lenge det er i tråd med bestemmelser om høyde og tomteutnyttelse, samt at bebyggelsen inneholder to boenheter. I dette området skal minimum én av boenhetenes hovedfunksjoner plasseres slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Boligfelt BF2, BF3 og BF4: I utgangspunktet legger planen opp til at det i dette feltet skal bygges eneboliger over en etasje pluss kjeller. Boligene kan oppføres med to boenheter dersom det er uterom og biloppstillingsplasser for det.

Boligfelt BF5: Innenfor feltet skal det bygges leilighetsbygg over to etasjer, i tillegg til loft og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal inneholde minimum sju boenheter. I dette området skal boenhetene utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Boligfelt BF6 og BF7: For dette feltet legger planen opp til at det bygges én del av en tomannsbolig på hver tomt. Boligene bygges over en etasje pluss kjeller. Plankartet åpner likevel for at andre løsninger kan velges, for eksempel hvor flere boliger bygges sammen.

Boligfelt BF8: Innenfor feltet skal det bygges leilighetsbygg over to etasjer i tillegg til loft og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal inneholde minimum fire boenheter. Minimum 50% av boligene skal utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Boligfelt BF9: Feltet består av eksisterende enebolig. Ved gjenoppbygging kan ny bebyggelse plasseres og utformes som eksisterende. Samtidig åpner planen for noe utvidelse av bygningsmassen, tilpasset utnyttelsen på omliggende felt.

Bebyggelsens plassering og utforming

For eneboliger og tomannsboliger vil gjennomsnittlig gesimshøyde ikke overstige seks meter. Høydene er i tråd med gjeldende regulering for boligene rundt. For å ivareta området luftige karakter og sjøutsikten for bebyggelsen ovenfor planområdet, skal ny bebyggelse ha takvinkel mellom 21 og 35 grader.

De nye boligene er dimensjonert for å passe inn med eksisterende bebyggelse, som består av småhus. Leilighetsbygget, som erstatter driftsbygningen, planlegges med BYA på ca. 385 m². For eksisterende bygg er BYA 356 m².

Trondheim kommune har et mål om at minst 50 % av alle nye boliger skal tilfredsstill prinsippene om tilgjengelighet for alle. Topografien i området og småhusbebyggelse gjør det vanskelig å oppfylle dette kravet. Krav er innarbeidet for 16 boenheter (28%). Bestemmelsene sikrer at felles uteareal tilpasses prinsippene om universell utforming.

Boligmiljø

Planen gir minimum 57 boenheter, fordelt på ulike boligtyper. I utgangspunktet er det tenkt følgende

Trondheim kommune

fordeling: 21 enheter i enebolig, 18 enheter i tomannsbolig, 11 enheter i leilighetsbygg samt minimum 7 enheter i form av bileiligheter i eneboliger. For 13 av eneboligene kan det etableres bileiligheter. Ved maksimal utbygging gir planen 70 boenheter.

Planforslaget legger opp til relativt store tomter, som gir muligheter for gode private utearealer. Uterom avsatt til felles bruk er dimensjonert i forhold til maksimal utbygging, minimum 1750 m². Felles uterom etableres som to typer; lekeplass og grønnstruktur. Det foreslås fem lekeplasser på mellom 290 og 1128 m², til sammen 2693 m². Lekeplassene er spredt ut over hele planområdet og er delvis sammenbundet av grønnstruktur, og her skal det blant annet opparbeides sandlekeplasser. Det største lekearealet er tilnærmet flatt, og kan brukes til ballspill. For de større barna er ballspillarealene ved Rye skole et godt alternativ.

Et større område, 6665 m², reguleres til naturformål med turvei. Dette området er viktig lokalt for biologisk mangfold. Her er det i dag en traktorvei som slynger seg fra nord til sør, og som i framtiden kan benyttes som turvei. Det er ikke planer om tiltak i dette området, men planforslaget ivaretar eksisterende situasjon.

Solforhold

Sol- og skyggestudier er sendt inn for følgende tider:

- 21. mars/september kl. 09, 12, 15,
- 21. juni kl. 09, 12, 15, 18 og 21.

Solstudiene viser at området er solrikt, både på felles lekeareal og på store deler av de private utearealene. Et unntak er 21. juni kl. 21, da sola står for langt vest til at den gir sol til området.

Solstudiene viser at ny, planlagt bebyggelse vil påvirke eksisterende bebyggelse i øst, ved at de nye boligene vil kaste noe skygge på utearealene for eiendommene Heggsnipevegen 6 og 8 både kl. 15 jevndøgn og kl. 18 sommersolverv. For øvrig vil planlagt bebyggelse ikke gi negative skyggevirksomheter på eksisterende boliger i området.

Privat og felles trafikkløsning

Felles atkomstvei, f-V, er felles for alle boliger i planområdet, i tillegg til noen eksisterende eiendommer nordvest for planområdet. Gjennom bestemmelsene sikres disse atkomst. Veien utformes som atkomstvei med regulert bredde 5,0 meter. Det skal opparbeides fortau langs hovedatkomsten, fra innkjøring til området og nordover til område BF1. Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter. På grunn av lite trafikk er innkjøring til BF5 regulert 4,0 meter bred.

Nøyaktig stigningsforhold på de interne veiene forutsettes utformet etter atkomstvei A1 i håndbok 017. Maksimal stigning blir ca. 10,5 %. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates på grunn av terrengforhold.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal skje på egen tomt. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsbestemmelser.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Atkomst fra kommunal vei skjer sørøst i planområdet.

Eksisterende høyspentledning gjennom byggeområdet skal legges i bakken, og det er satt av to områder for energianlegg.

Trondheim kommune

Avfallshåndtering skal være i form av nedgravde containere.

Vann og avløp

Området har kommunal vannforsyning og bebyggelsen skal knyttes til det kommunale nettet. Rambøll har gjort vurderinger av vann- og avløpsløsning. Vurderingen ble gjort i 2009, og 50 boenheter ble lagt til grunn. Planen gir nå minimum 57 boenheter, så anslått midlere døgnforbruk må justeres opp tilsvarende; fra 20 m³ til 22,8 m³ og maksimalt forbruk vil antas å komme opp i 11,4 m³/h. Vanntrykket er utfordrende, og detaljprosjekteringen skal vurdere flere påkoblingspunkter.

Spillvann planlegges lagt via en trekamret slamavskiller plassert nederst i området. Der kobles den til eksisterende 200 mm spillvannsledning, før den løper ut i fjorden. Det er foreløpig ikke gjennomført kapasitetsvurdering av denne ledningen, men dersom den har manglende kapasitet, skal det bygges separat utslippsledning. Slamavskilleren vil være ca. 75 m³. Den graves ned i området f-AV. Bestemmelsene forutsetter at det med søknad om tiltak følger godkjente tekniske planer for vann og avløp. Utbyggingen vil sannsynligvis kreve utvidet utslippstillatelse, som må være på plass før det gis tillatelse til tiltak.

Overvann samles og ledes til lokal disponering i nærliggende bekk. Det skal gjennomføres en vurdering av erosjonsfaren i bekken før dette skjer.

Gjennomføring

Miljøoppfølging

Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av kulturminnene. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Felles uteoppholdsareal og grønnstruktur skal opparbeides og ferdigstilles i tråd med rekkefølgekrav i bestemmelsene og før brukstillatelse gis. Naturområder skal ikke benyttes som riggplass under utbygging av området. Dette er sikret i bestemmelsene.

Området skal bygges ut over lang tid. For å beskytte naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal det utarbeides en plan for å ivareta naboomgivelsene. Denne skal følge søknad om tiltak.

Trafikksikker atkomst til skole skal være ferdig før brukstillatelse gis. Dette innebærer at kommunal vei skal være oppgradert til kommunal standard på strekningen fra fylkesveien og fram til eiendom 259/93 (grendehuset). Dette for å få trafikksikker veiføring gjennom svingen i øst, samt at høyder på eksisterende vei og oppgradert vei skal kunne føyes sammen. Det skal også opparbeides fortau langs nordsiden av kommunal vei, fra fylkesveien og til avkjøringen til planområdet. Det skal også opparbeides to opphøyde gangfelt. Det ene skal etableres som en forbindelse av gang- og sykkelveien langs fylkesveien, mens den andre skal etableres like øst for avkjøring til planområdet.

Før det gis tillatelse til tiltak i form av boliger i området, skal høyspentledning være nedgravd jf. bestemmelsene.

Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord på arealet. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til landbruksformål.

Utbyggingstakt

Trondheim kommune

Det er viktig å styre utbyggingstakten, for å unngå for sterk befolkningsvekst på Rye i årene framover. Det er derfor tatt inn en bestemmelse som styrer utbyggingstakten. Gjennom komuneplanmeldingen "Langsiktig byvekst og jordvern" fra 2005 heter det:

"dagens bygdesentra på Bratsberg, Leinstrand og Byneset kan utvides under forutsetning av at boligutbygging dimensjoneres for å opprettholde bosetningsstruktur og tjenestetilbud."

På Rye er det ikke skolekapasitet som begrenser veksten. Både kommuneplanens arealdel og reisekonsekvensvurderinger i IKAP-samarbeidet legger til grunn at Rye ikke skal ha stor vekst i inneværende kommuneplanperiode. Statistikken viser at folketallet i Rye skolekrets har vært tilnærmet stabilt i perioder, med mellom 5 og 10 nybygde boliger per år. Dette gjelder også barnetallet 6-12 år, selv om det har variert noe. Siste befolkningsprognose (MH2009F0) antyder at 3 boliger per år er tilstrekkelig for å opprettholde både samlet befolkningstall og antall i barneskolealder på dagens nivå de neste 20 årene. Avviket kan skyldes at det i prognosene kan være lagt til grunn for liten boligavgang (0,1% pr år) og at 3 boliger per år dermed er et for lavt anslag. Basert på statistikken vil mellom 5 og 10 boliger per år være nok til å bidra til stabilt folketall de kommende årene. Barnetallet vil imidlertid kunne øke noe i en periode med en slik utbyggingstakt. På lengre sikt vil 5-10 boliger per år trolig føre til befolkningsvekst, fordi aldring i befolkningen etter hvert vil føre til fristilling av flere boliger. Det vil da være behov for færre nye boliger per år for å opprettholde stabilt befolkningstall.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET OG AVVEINING AV KONSEKVENSER

Planen legger opp til en høyere arealutnyttelse enn i omkringliggende boligområder, for å imøtekomme gjeldende krav til tetthet. Det legges imidlertid opp til en utbyggingsform som, i hovedsak, ivaretar områdets karakter.

Utbyggingen innebærer omdisponering av dyrka mark. Dette er avklart i kommuneplanens arealdel. Det er ikke kjent hvorfor LNF-formålet i planens sørøstlige hjørne er videreført i arealdelen. Arealet er lite og grenser ikke opp mot andre landbruksareal. Dette er det eneste tilnærmet flate arealet av noe størrelse i området. Det er egnet til ballspill og foreslås derfor regulert til lekeareal. Normalt kunne en tenkt seg en omfordeling av de innklemte landbruksarealene; at disse erstattes med areal for boligformål og at arealer med tilsvarende størrelse i utkanten av utbyggingsområdet reguleres til landbruksformål. Tilstøtende landbruksarealer her er bratte og ikke drivbare, slik at et slikt bytte har ikke vært aktuelt.

Det nye utbyggingsområdet gir utbedring av eksisterende vei og bedre trafikkforhold for eksisterende boliger gjennom fortau og opphøyde gangfelt langs kommunal vei.

Den planlagte utbyggingen får noe negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Boligene i Heggsnipevegen 6 og 8 får redusert utsikt, i tillegg til at de planlagte husene vil kaste skygge på deler av tomte på kvelden sommers tid. Etter første gangs behandling er høyder og plassering av bebyggelsen i felt BF3b endret noe, slik at konsekvensene for eksisterende bebyggelse reduseres. Planlagt bebyggelse er trukket én meter lengre fra eiendomsgrensen, og er nå 7,7 meter fra grensen. Eksisterende bolig i Heggsnipevegen 8 er plassert svært nært opp til eiendomsgrensen, slik at det blir omtrent 9,3 m mellom eksisterende og nytt hus. For Heggsnipevegen 6 vil avstanden til ny bebyggelse bli omtrent den samme. Også Stubbvegen 4 får redusert utsikt, men her vil ikke ny bebyggelse gi konsekvenser for solforholdene. At sol og utsiktsforholdene påvirkes er noe fortetting ofte medfører. Her er det gjort tilpasninger for å minimalisere ulempene med solforhold uten at det går på bekostning av nye boligens uteareal. Eksisterende boliger er bygd tett mot eiendomsgrensen og har store tomter. Det er derfor vurdert at det, uten for store

Trondheim kommune

problemer, kan opparbeides nye uteplasser. I tillegg til at de har flere uteplasser blir ikke alle berørt til samme tid.

Naturmangfoldet ivaretas ved at areal, vist som viktig lokalt i kommunens kart over biologisk mangfold, reguleres til naturformål.

Tiltak etter planen vil ikke medføre rasfare. Eventuelle kvikkleireskred fra omkringliggende kvikkleiresoner har liten sannsynlighet for å ramme planområdet. Det er ingen flomfare her.

Gjennomføring av planen skal ikke medføre fare for forurensing av grunnen. Bestemmelsene sikrer at eventuelle forurensinger i grunnen behandles i tråd med forurensingsloven før det gis igangsettingstillatelse.

Barns og unges oppvekstvilkår synes godt ivaretatt med god tilgang til varierte lekearealer; både sandlekeplasser, område for ballspill og god tilgang til skogen i vest med tursti. Det er også flere turveier ned mot sjøen og regulert badeplass. Avstand til Rye skole med lekearealer for større barn er ca. 200 meter. Planen sikrer trafikksikker skolevei.

Det er vurdert at også barn og unge i eksisterende boliger i Heggsnipevegen vil få bedre forhold gjennom at de sikres bruk av de nye lekeplassene og ballplasser. Dagens regulerte lekeplass i Heggsnipevegen ble vedtatt i 1989. Denne er fortsatt verken ervervet eller opparbeidet. Rådmannen har, i samarbeid med barnas representant, vurdert at de eksisterende boligene i Heggsnipevegen gjennom den foreslåtte reguleringen, vil få en vesentlig forbedret situasjon, når de får tilgang til fem store lekeplasser i det nye feltet. Det er sikret gjennom bestemmelsene at lekeplassene innenfor det nye planområdet også skal være felles for boligene i Heggsnipevegen. Rådmannen har således vurdert at dette ikke er i strid med de rikspolitiske retningslinjene, all den tid det stilles likeverdig eller bedre areal til disposisjon.

I planprosessen har det kommet merknader om fare for konflikt mellom landbruksareal og etablering av "snarveier" fra planområdet til regulert friområde med badeplass i nord. I luftlinje er det omtrent 150 meter mellom områdene, og her er det landbruksarealer. Av landbruksmessige hensyn er det ikke ønskelig at det etableres "snarveier" over dyrka mark. Det er naturlig å tro at beboerne vil ta seg ned til friområdet via snarveier og at tråkk som brukes i dag vil utvikle seg til stier. Disse kommer i liten grad i konflikt med landbruksinteressene, og snarveiene ivaretar hensynet til landbruksarealet.

Som tidligere nevnt, vil området bygges ut over lang tid. Dette gir utfordringer med utbygging av infrastrukturen. Det medfører også at de som flytter inn først, kan oppleve å bo i et byggeområde i mange år.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Utbyggingen medfører økte driftskostnader av nytt fortau. I tillegg er det omtrent 100 m² grunn utenfor området som må erverves av kommunen. I gjeldende plan er dette regulert til snøopplag og offentlig trafikkområde, men er verken opparbeidet eller ervervet.

På grunn av at det er flere utbyggingsområder og utbyggere i Rye-området, skal det inngås utbyggingsavtaler om bygging av fortau, oppgradering av eksisterende kommunal vei mv.

Trondheim kommune

VURDERING OG KONKLUSJON

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

En utbygging i tråd med planforslaget gir boliger med gode solforhold og fin utsikt. Området er ikke støyutsatt. Planen legger opp til rikelig med fellesareal, i tillegg til gode muligheter for private utearealer. Planen legger også opp til variert boligsammensetning, og ulike boligtyper tilpasset TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Trondheim kommune

For eksisterende bebyggelse i området er de negative konsekvensene vurdert å være akseptable. Samtidig vil den planlagte utbyggingen gi en rekke positive gevinster for dagens beboere i området, i form av forbedret trafikksikkerhet og trafikkforhold.

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart, datert 11.02.11, sist endret 05.09.11

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 05.09.11

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 11.02.11, sist endret 14.07.11

Vedlegg 4: Oversiktskart

Vedlegg 5: Sol- skyggestudier

Vedlegg 6: Terrensnitt

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