

DETALJREGULERING AV TESLIÅSEN

1. GANGS BEHANDLING

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 10/26976-25 (159070/11)

Saksbehandler: Jenny L. H. Skjellnes

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Tesliåsen ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Det er avklart at det skal etableres avfallssug som skal betjene planområdet. Avfallsløsning skal beskrives nærmere og inntegnes i plankartet der dette er nødvendig før sluttbehandling.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket panark as, datert 20.01.2011, sist endret 05.09.2011 og i bestemmelser sist endret 13.09.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ca 170 nye boliger.

Reguleringsplan for Tesliåsen er utarbeidet for å ivareta økt behov og etterspørsel etter utbyggingsområder for boliger med nær tilknytning til markaområdene. Det har vært en målsetting å minimere fjernvirkningen av tiltakene og bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon slik at området også i fremtiden skal fremstå som en naturlig avslutning av byen mot marka.

Tilgjengeligheten til markaområdene skal ikke reduseres, men bedres med tilrettelegging av gangforbindelsen til markaområdene og bedre tilrettelegging av parkering for brukerne av marka.

Hovedtrekkene i landskapet skal bevares også etter endt utbygging

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til fremtidig tettbebyggelse, men deler av adkomstvegen til planområdet, samt planlagt utfartsparkering berører område vist som LNF og går såvidt utover markagrensa.

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 12.08.2011.

Planforslaget er utarbeidet av panark as som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Fortuna Utbyggingssselskap AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr 39/1	eier	Øystein H. Gomo og Anne_Berit H.G. Aanestad	
Gnr 39/12	eier	Agnar Valstad	
Gnr 39/14	eier	Carl Johan Svanholm og Knut Ivar Svanholm	
Gnr. 39/18	Sæterbakken 2	eier	Norges Teknisk-Naturvitenskaplige
Gnr. 41/1	Teslimyr	eier	Turid Haugen
Gnr. 41/3	Tesliåsen,	eier	Fortuna Utbyggingssselskap AS
Gnr. 41/8, -12		eier	Tor Sommervold
Gnr 41/11		eier	Anneli Hansen
Gnr 41/22		eier	Trondheim kommune
Gnr 42/9		eier	Ida M.S. Boye m.fl.
Gnr 42/12		eier	Øivinn Lande
Gnr. 42/ 264		eier	Bård Gjervan

Området består hovedsakelig av eiendommene Tesliåsen og Teslimyr samt eiendommene 41/8, 41/12 og del av 39/18.

Planområdet var tidligere en del av reguleringsplan R0266N for Sæterbakken og Tjønlien, vedtatt 27.08.09, men planområdet ble delt i to før sluttbehandling. Før planen ble delt var hele planområdet, også området Tesliåsen, vist med adkomst fra Sæterbakken.

Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

I forbindelse med sluttbehandlingen av plan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder, ble det i vedtak fra bystyret den 04.12.2008 fattet følgende vedtak som har innvirkning på dette planarbeidet:

Det gjøres slike endringer/tilføyelser i planen:

1. *Paragraf 6.2.1 i bestemmelsene: Turveier skal dreneres, gruses og lyssettes, og opparbeides med bredde som gjør det mulig å komme fram med barnevogn og lignende.*
2. *Byggefelt B5a: Kjørevei O5 samt gangvei O6 flyttes mot vest. Det lages et grøntdrag mot Fortunalia i felt B5a. Dette for å verne dagens bomiljø med tanke på solforhold og innsyn fra det nye byggefeltet.*
3. *Endring av reguleringsbestemmelsene om tomteutnyttelse: 3.1.13: I felt B5a: Maks 35%*

Adkomst til området:

- *Adkomst til Tesliåsen skjer fra Fortunalia, langs viste gangvei O6. Det lages ny felles adkomst fra Jonsvannsveien til Fortunalia og Tesliåsen, vest for dagens adkomst til Fortunalia som anses som trafikkfarlig.*

Planområdet ble etter vedtaket i bystyret besluttet delt i to hvor den ene delen (Sæterbakken, Tjønlien) ble videreført i reguleringsplan R0266N, mens resterende del er det som nå ønskes regulert, men nå med adkomst fra nord.

En vurdering av forhold i tilknytning til drikkevannskilden til Trondheim, vanntunellen fra Jonsvatnet, gjorde det klart at det kunne være mulighet for forurensning med innsig fra Rønningsbekken til nedre del av vanntunellen ved arbeider med utbyggingen av planområdet Sæterbakken/ Tjønlien. Formannskapet vedtok derfor i møte 12.10.2010 at utbyggingen av planområdet Sæterbakken/ Tjønlien ikke kunne gjennomføres før "sikker vannforsyning" er etablert. Dette vil i praksis si en utsettelse av utbygging av regulert planområde på 4-5 år.

Forholdet til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet er vist som fremtidig tettbebyggelse og LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Markagrensa går gjennom planområdet, men følger i all hovedsak planlagt bebyggelse. Deler av adkomstvegen til planområdet går like utenfor markagrensa, som i dag er lagt inn til eksisterende veg til gården Tesliåsen.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av deler av adkomstvegen som ligger inne i et område vist som LNF i kommuneplanen. Adkomstvegen er lagt slik på grunn av vanskelig topografi.

Aktuelle tilgrensende planer:

I sør grenser planområdet til reguleringsplanen R0266N "Sæterbakken og Tjønlien", vedtatt 27.08.2009, og i øst mot reguleringsplan R0266E; boligfeltet Fortunalia. Nord for planområdet, ligger det en ny barnehage og boliger utbygd etter reguleringsplanene R0266J og R0266M. Reguleringsplanene R0266D og R0266O grenser til planområdet i nord.

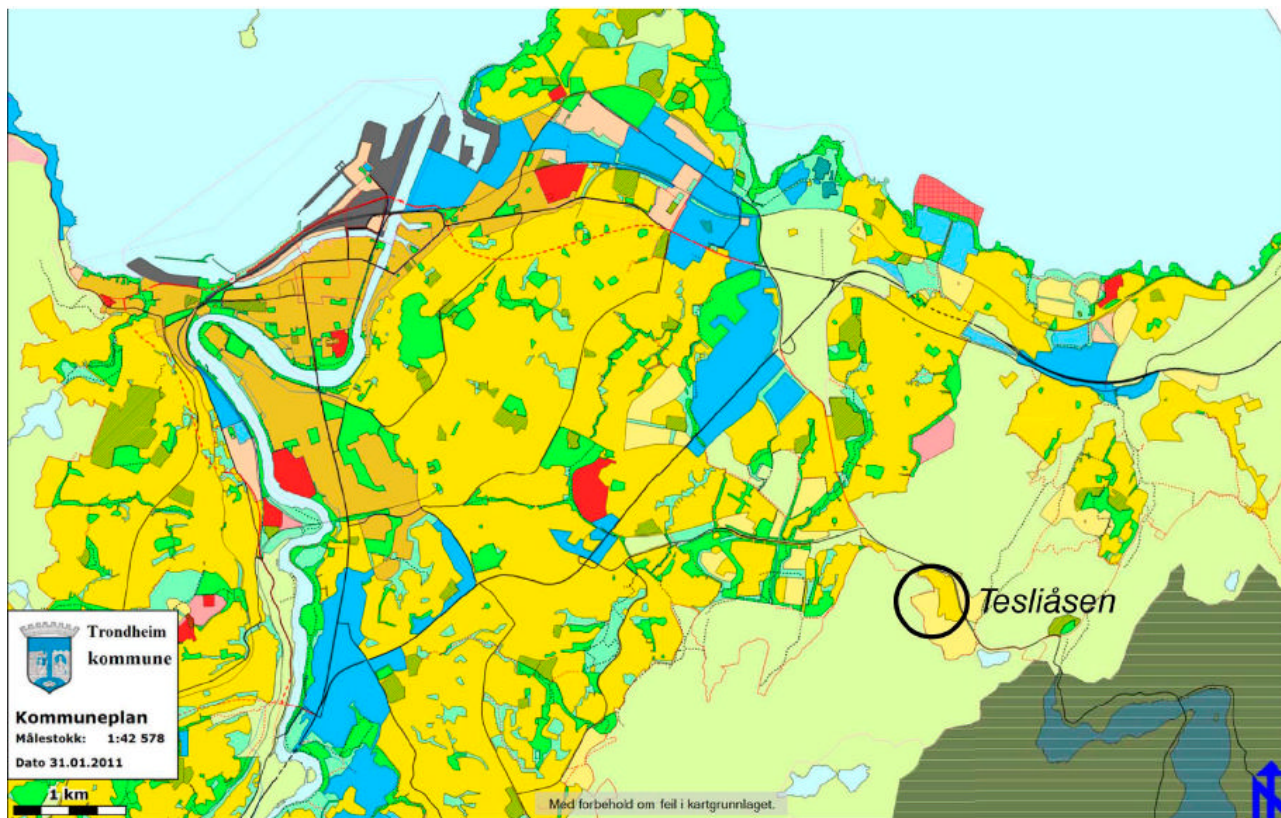
Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Aktuelle tema som er blitt

Trondheim kommune

belyst er natur og miljøforhold, trafikkisikkerhet, forurensing, fallulykker og geoteknikk. Resultatene av risiko- og sårbarhetsanalysen vil ligge til grunn for deler av temaene under "Virkninger av planforslaget".

Planområdet, eksisterende forhold



Figur 1: Oversiktskart Trondheim øst

Beliggenhet

Planområdet ligger ca 7 km sør-øst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet, og er ca 92 daa.

I øst og nord grenser planområdet mot eksisterende boligfelt i Fortunalia, nord-vest grenser planområdet mot jordbruksarealet til gården Teslimyr, og i vest mot Strindamarka. Mot sør grenser planområdet mot et område regulert til boligbygging i godkjent plan for Sæterbakken/ Tjønlien. Dette området er ikke bygd ut.

Innenfor planområdet ligger to bolighus, hvorav ett er bebodd.

Rundt eksisterende bebyggelse på bruket Tesliåsen bærer landskapet preg av å være et delvis gjengrodd kulturlandskap. Øvrige deler av planområdet består av bar- og løvskog med åpne areal og stier. Nord i planområdet ligger et nedlagt steinbrudd tilhørende gården Teslimyr. Steinbruddet står slik det gjorde da driften tok slutt.

Grunnforhold

I den øvre delen av planområdet består grunnen av 0 til 4 meter løsmasser over fjell. Nedre del av planområdet er under den marine grense. Under ca kote +180 er det middels fast til fast leire. Det er ikke tidligere registrert sensitiv eller kvikk leire i nærheten av planområdet.

Trondheim kommune

Sør Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering innenfor planområdet og tilliggende planområdet for Sæterbakken. Det ble ikke gjort funn av verdi innenfor planområdet, mens det i tilliggende planområdet er gjort en del funn som er tatt inn i reguleringsplan R0266N.



Figur 2: Flyfoto av planområdet

Naturverdier

Områdene rundt bruket Tesliåsen er et kupert landskap med variert vegetasjon og et naturlig mangfold av fugle- og dyreliv.

Tesliåsen var tidligere et aktivt gårdsbruk og det har blant annet vært drevet revefarm på eiendommen. De senere tiår har eiendommen kun vært benyttet som fritidsbolig og området rundt bygningene har etter hvert grodd igjen. Området ved gården har variert vegetasjon med islag av åpne sletter. Området ses i silhuett fra de nedenforliggende boligområdene, Teslimyr og øvre Jakobsli. I dag danner området avslutningen av

Trondheim kommune

Strindamarka mot bebyggelsen ved Teslimyr og Fortunalia.

Naturforholdene er vurdert tidligere i reguleringsprosessen og i kommuneplansammenheng da området ble lagt ut som fremtidig tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet berører en viktig trekkroute for vilt mellom Strindamarka og områdene i skråningen mot Vikåsen ved eksisterende adkomst til Fortunalia. I følge Vitenskapsmuseet, NTNU, er det ikke registrert rødliste arter i dette området.

Det er ikke dyrkamark innenfor planområdet.

Rekreasjonsverdi

Området ligger inntil eksisterende bebyggelse og er en naturlig del av det lokale rekreasjonsområdet. Det er en viktig innfallsport til Strindamarka, også for byens befolkning forøvrig. Det har noen flate partier og flere punkter med utsikt over Trondheimsfjorden. Rundt eksisterende hovedbygning er et stort, åpent, relativt flatt parti som karakteriserer Tesliåsen som sted.

Eksisterende veg opp til Tesliåsen benyttes i dag som gangadkomst til de nære naturområdene og som innfallsport til stiene inne i Strindamarka.

Det er blitt gjennomført barnetråkk i forbindelse med arbeidet med planen for Sæterbakken, Teslimyr og Tesliåsen. Det ble ikke gjort registreringer som tydet på at barn og unge brukt området. I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det vurdert at disse undersøkelsene kunne legges til grunn for dette planarbeidet selv om det ligger noen år tilbake i tid da det ikke har vært noe vesentlig endring i området.

Stedets karakter

Tesliåsen danner en viktig del av rammen rundt de flate områdene Teslimyr/Jakobsli. De skogklede skråningene er godt synlig fra Jonsvannsveien og de nedenforliggende områdene.

Området er i hovedsak orientert mot nord-øst. Dette innebærer god morgen- og formiddagssol, mens deler av området har begrenset med ettermiddags- og kveldssol. Arealene på plataet midt i området har gode sol- og utsiktsforhold.

Tilgrensende boligbebyggelse består av tett småhusbebyggelse med et islett av leilighetsbygg i nord- øst.

Det er ikke registret bebyggelse av antikvarisk verdi innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Dagens adkomst til området Tesliåsen er fra Jonsvannsveien ved Teslimyr via adkomst til Fortunalia og videre til en smal og bratt veg som ikke er egnet for motorisert trafikk.

Det er bygget gang- og sykkelveg langs Jonsvannsveiens høyre side fra Dragvoll til Sæterbakken og på venstre side fra Sæterbakken til Solbakken skole og videre mot Vikåsen.

Nærmeste buss går i Jonsvannsveien og stopper ved holdeplassen "Karlsheim" i nord og "Sæterbakken" i øst ca én buss i timen. Det er ca. 600 meters avstand og 55 meters stigning fra busstoppet til hoveddelen av planområdet. Det er dårlig utbygd kollektivtilbud i dette området.

Annen infrastruktur

Området sogner til Solbakken Barneskole, og Markaplassen skole for ungdomstrinnet.

Trondheim kommune

Her er det noe ledig kapasitet.

Vann- og avløpsledninger ligger i veien Fortunalia nord- øst for planområdet. I forbindelse med opparbeiding av Jonsvannsveien ble det lagt vann og avløpsledninger langs denne frem til gården Sæterbakken.

Nærmeste dagligvare finnes på Vikåsen og ved Dragvoll, mens nærmeste offentlige service tilbud er lokalisert på Jakobsli og Brundalen.

Annen risiko eller sårbarhet

Det nedlagte steinbruddet på Teslimyr er blitt stående med høye skrenter som kan representere en fare for turgåere og barn i lek.

Innspill til planforslaget

Adv. Bondahl, Kuvås og Refseth AS på vegne av Turid Haugen, grunneier av Teslimyr, gnr 41, bnr 1, brev datert 14.10.10 og 15.11.10.

Planlagt adkomstveg går over Turid Haugens eiendom. I brevet blir det presisert at det ikke gis samtykke til vegen, eller til øvrig veg over Haugens eiendom. Det vises til at vegløsningen i sin tid var undergitt en grundig overordnet behandling og den fikk sin avklaring ved bygningsrådets behandling 02.10.2007. I merknaden vises det til at vedtaket som ble gjort i bystyret 27.08.09 kun er et retningsgivende innspill for videre planlegging.

Forslaget er ikke i tråd med intensjonen om å gi rom for "boligbygging i nær kontakt med naturen samtidig som karakteristiske landskapstrekk bevares". Det vises her til det store inngrepet i landskapet som veiføringen vil innebære. Det påpekes at vegen er lagt innefor markagrensa, og at vegen vil forsterke barrieren for vilttrekket.

Kommentar:

Det har vært diskutert flere løsninger til adkomstveg til Tesliåsen. Forslagstiller oppfattet vedtaket i Bystyret 27.08.09 som en klar og endelig melding som skulle danne grunnlag for videre planutarbeiding. Veiløsningen som vedtaket skisserer, medfører at dyrkamark disponeres til veg og at adkomst til planområdet og eksisterende bebyggelse i Fortunalia legges utenom eiendommene Fortunalia 1, 3 og 5.

Merknaden tas delvis til etterretning. Planforlaget er omarbeidet og viser nå at eksisterende avkjørsel fra Jonsvannsveien beholdes slik at planen i minst mulig grad berører dyrka mark og at vilttrekket ikke berøres mer enn i dagens situasjon.

Fortuna Grendelag v/ Lars Henrik Gjertsen datert 30.11.2010

Fortuna Grendelag uttrykker glede over at det er avsatt grønnsoner mot eksisterende boliger i området Fortunalia, og ønsker at denne utvides fra 3 til 10m. Videre bes det om at boligfeltet langs adkomstvegen gis en tomteutnytting tilsvarende 35% TU og at bebyggelsen plasseres lavest mulig i terrenget.

Kommentar:

Boligfeltet langs adkomstvegen til området er på grunn av terrengets form smalt og gir begrensninger i utnyttningen, noe som byr på en ekstra utfordring etter beslutningen om adkomst fra Teslimyr. Det er derfor ikke rom for ytterligere utvidelse av grøntdraget. Grøntdraget ivaretas ved at regulert byggegrense for felt BK1 og BK2 er noe bredere mot Fortunalia. Grunnen til at man ikke regulerer inn et felt for grønt drag, er for å sikre skjøtsel av området.

Trondheim kommune

Feltet er delt i to. Den delen som er eksponert mot Fortunalia Grendelag får en utnyttning på 33 % BYA, mens den nedre del som vender vestover mot Teslimyr får 35% BYA.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag, datert 15.12.2010 Det påpekes ønske om høy tetthet i nye boligområder. Videre bes det om at adkomstveg vurderes for mulighet uten bruk av dyrkamark. Det bes om at støyforhold i anleggsperioden ivaretas, og at krav til universell utforming ivaretas i bestemmelsene.

Kommentar:

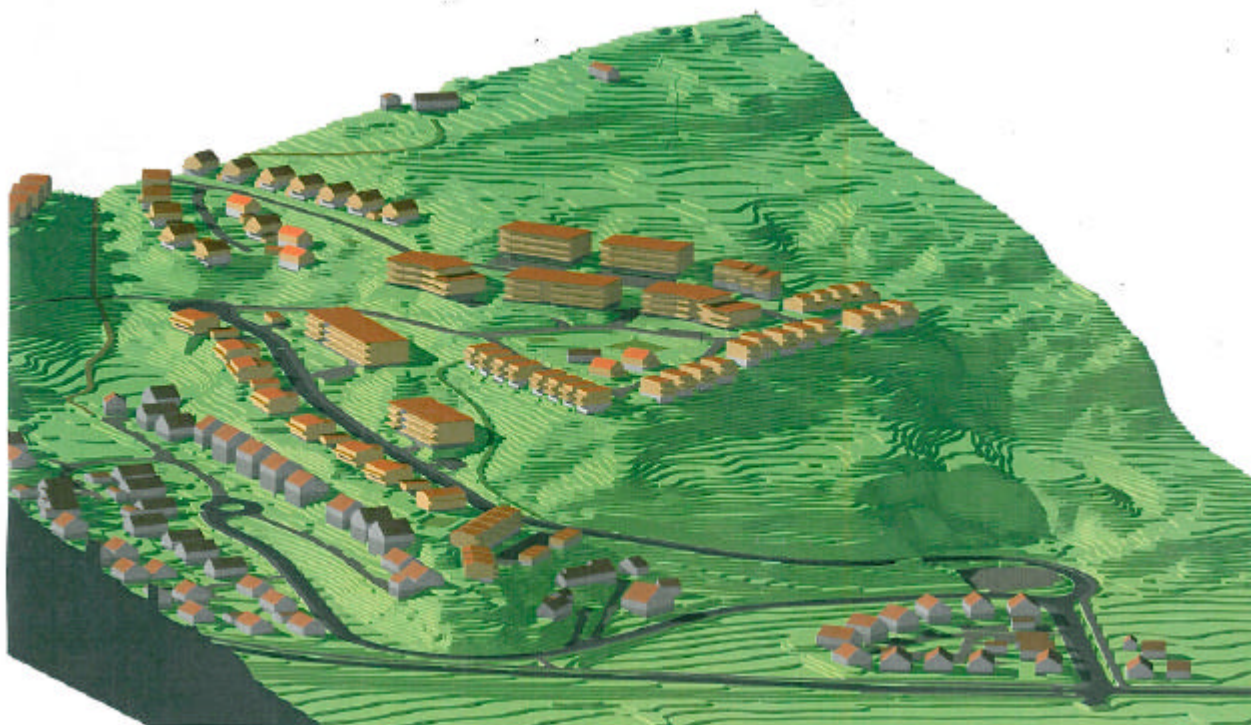
Merknaden er i hovedsak tatt til følge. Tettheten i arealutnyttningen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Støyforhold i anleggsperioden ivaretas gjennom krav i reguleringsbestemmelsene. Det samme gjelder krav til universell utforming.

Adkomstvegen har vært vurdert i flere omganger i forbindelse med tidligere utredninger. Krav til stigningsforhold gjør at vegen vil berøre område satt av til LNF i kommuneplanens arealdel samt at den vil måtte legges noe innenfor markagrensa. Planforslaget er justert slik at adkomsten nå er lagt til eksisterende adkomst fra Jonsvannsveien og utfartsparkering er vist til et område som er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel, men som er vurdert til å ha mindre verdi som jordbruksareal enn det arealet som var satt av til utfartsparkering i tidligere forslag.

Sør Trøndelag fylkeskommune, Enhet for regional utvikling

Det er ikke påvist verneverdige fornminner i området, og det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 3: Modell over planområdet

Trondheim kommune

Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (38,6 daa), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (14,6 daa), grønnstruktur (3,8 daa) og LNF-område (35,6 daa).

Utnyttelsen av området vil bli ca 3,5 boliger per daa. Området vil bli sikret en utnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel gjennom reguleringsbestemmelsene.

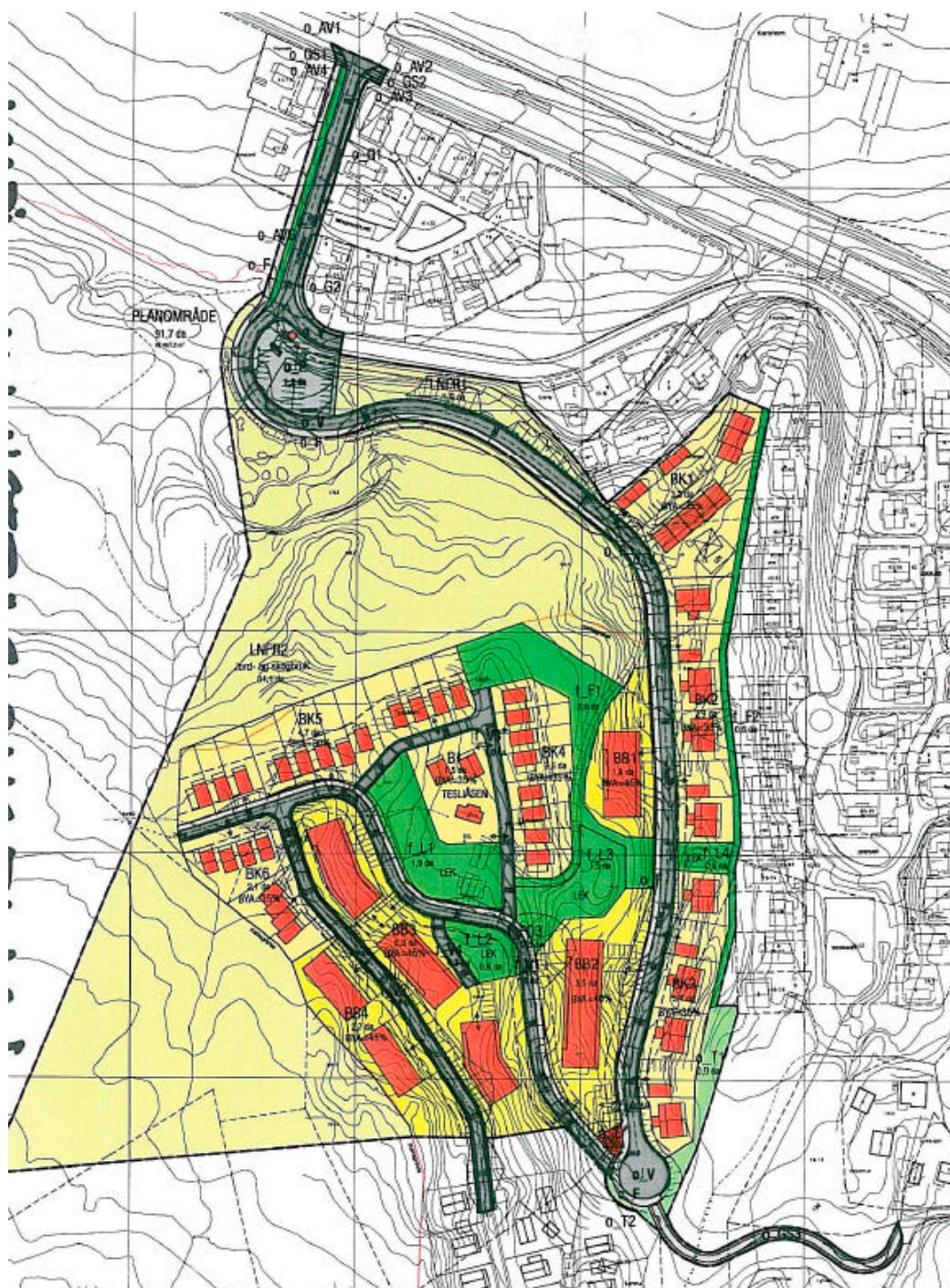
Planlagte byggeområder

Boligområdene er inndelt i grupper med ulik bebyggelse og tomteutnytting. Bebyggelsen og felles uteareal er konsentrert i områder med gode utsiktsforhold og brukbare solforhold, mens mer skyggefulle områder er bevart som landskapselement. Eksisterende bolighus på Tesliåsen inngår i planen (B1).

Bebyggelsens plassering og utforming

Det legges opp til fire felt med blokk/leilighetsbebyggelse (BB1-4) og seks felt med konsentrert småhusbebyggelse (BK1-6). Leilighetsbyggene er lagt til områder med stort terrengfall der det ligger godt til rette for parkering i underetasje/sokkel.

Tilgjengelighetskrav angitt i plan og bygningsloven skal tilfredsstilles. Det vil gi en høy andel av tilgjengelige boenheter innenfor planområdet.



Figur 4 Illustrasjonsplan

Boligfelt B1 inneholder opprinnelig våningshus på Tesliåsen. Det er åpnet for en fremtidig videre utbygging innenfor feltet.

Boligfeltene BB1 og BB2, langs adkomstvegen, er satt av til leilighetsbygg i tre etasjer med parkeringskjeller og maksimal BYA på henholdsvis 45 % og 40 %. Disse byggene vil ligge inntil en skråning som er høyere enn byggene. Leilighetene vil få noe dårligere solforhold enn planområdet forøvrig, men gode utsiktsforhold mot fjorden. Boligene innenfor feltene vil få god tilgang til felles lekeplass på platået mellom byggene som har gode solforhold.

Boligfelt BB3 er satt av til leilighetsbygg i 2-3 etasjer med parkeringskjeller. Feltet har egen lekeplass og utgang til ovenforliggende gatetun mot felt BB4.

Trondheim kommune

Boligfelt BB4 øverst i området er regulert til leilighetsbygg i tre etasjer med parkering i underetasje og maksimal tomteutnytting på 45 % BYA. Dette feltet ligger med adkomst gjennom "gatetun", noe som stiller krav til utformingen av fellesadkomst til feltet.

Boligfeltene BK1, BK2 og BK3 er regulert med arealutnytting på 35 %, 33 % og 35 % BYA. Her er utfordringen å bygge på smale tomter langs en veg som får gjennomgangstrafikk og en viss stigning. Det er satt av plass til et godt fortau og antallet avkjørsler er begrenset. I illustrasjonsprosjektet er det vist felles innkjøring til to og to vertikaldelte tomannsboliger. Feltet får felles lekeplass med kontakt til friområder.

Boligfeltene BK4 og BK5 får en maksimal BYA på 35 % og 30 %. Boligene langs kanten av platået får den mest eksponerte beliggenheten i planområdet. Inngangssiden av boligene vender inn mot platået. Det er vektlagt i reguleringsbestemmelsene at utforming og fargebruk skal være med å dempe eventuell fjernvirkning.

Illustrasjonen viser to-etasjes boliger i kjede med mulighet for sokkel. Mellom husene kan legges garasje og bod med terrasse over. Dette, for å gi en front som ikke blir for bastant sett fra utenforliggende områder.

Boligfeltene BK6 gis en tomteutnytting på 35 % BYA. Illustrasjonen viser 2-etasjes rekkehus med parkering i sokkel og 2-etasjes kjedehus med parkering mellom husene.

Boligmiljø

I planområdet er det lagt til rette for varierte boliger. I områdene BK1 -6 ligger det til rette for større familieboliger, mens det i områdene BB1-4 gis plass for både familieboliger og mindre leiligheter. Leilighetene innefor felt BB1-4 vil bli tilgjengelige, og det vil bli lagt til rette for at småhusene i felt BK4 og 5 skal være tilgjengelige med alle hovedfunksjonene på inngangsplanet.

Som det framgår av vedlagt flyfoto (figur 2) er planområdet dekket av trær og busker. Det er lagt vekt på at landskapsbildet også etter utbyggingen skal framstå med et grønt preg. Grøntarealer vil danne skille mellom de enkelte boliggrupper og gi rom for stier og arealer for utendørs lek og opphold. Attraktive utsiktspunkt og karakteristiske steder i planområdet vil være felles for alle boligene innenfor planområdet. Tilliggende turområder vil være lett tilgjengelig fra og gjennom planområdet.

Det er planlagt et større areal for lek og utendørs opphold i tilknytning til eksisterende våningshus på platået, ved tyngdepunktet for bebyggelsen. De fleste boligene vil få visuell kontakt med dette området og mindre enn 100 m gangavstand. I tillegg kommer mindre lekeplasser, samt at det legges til rette for områder for frilek i felles grøntarealer og lokale sandlekeplasser i direkte tilknytning til boligene. Sol-/skyggediagrammene viser at områder regulert til felles uterom og lek vil ha gode solforhold og de beste solforholdene innenfor planområdet. Felles uterom og lek utgjør ca 87% av utearealene. I tillegg vil det være gode solforhold på privat uteareal mot vest for de fleste boligene.

Mulige utbyggingsarealer i planområdet ligger med god avstand til Jonsvannsveien, og det er ikke registret trafikkstøy i området.

Områder som i planen er regulert til landbruks- og friområder forutsettes å bevare sin nåværende karakter og å være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Alle boligene innenfor planområdet vil få god tilgang til turområdene i Strindamarka via turvegen ved BK3. Etablering av fortau og gang- og sykkelveger gjennom planområdet gjør området mer tilgjengelig med tilrettelegging for forsering av ellers vanskelig terreng.

Trondheim kommune

Utbyggingen gjør også området mer tilgjengelig for brukere som ellers ville hatt problemer med å ta seg inn i området, f.eks brukere med barnevogn.

Privat/felles trafikkløsning

Eksisterende avkjørsel fra Jonsvannsveien beholdes og forbedres blant annet ved bedring av siktforholdene i krysset. Hovedvegen inn i området er satt av til offentlig kjøreveg med 3 m fortau fram til snuplassen. Videre inn i feltet er kjøreveger og fortau regulert som privat fellesadkomst, med 2.5 m bredt fortau. Offentlig gang-/sykkelveg fra snuplassen og til regulert veg med fortau innen Sæterbakkenplanen (R0266N) sikrer en trygg skoleveg for beboere innen planområdet.

Parkering

Parkeringen for småhusbebyggelsen er en blanding av fellesparkering (BK1-3 og BK6) og parkering ved den enkelte bolig (BK4-5). Langs hovedadkomsten forutsettes parkeringene samlet i fellesavkjørsler med ca 60 meters avstand. Lenger inne i feltet går det gradvis over til direkte avkjørsler ettersom trafikken trappes ned. For felt med høyere arealutnyttning (felt BB1-4), vil parkering bli løst med samlet parkering og en høy andel av parkering i sokkel eller kjeller.

Planen inneholder et offentlig parkeringsanlegg, utfartsparkering, for ca. 40 biler mellom adkomstvegen til planområdet og adkomstvegen til Fortunalia. Dette har blitt tatt med i planen da det er et ønske om å etablere flere parkeringsplasser for brukere av marka i dette området. Området rundt utfartsparkeringsplassen skal beplantes.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Vann- og avløpsledninger:

Rambøll har foretatt en grov dimensjonering og kapasitetsvurdering i vedlagte notat (datert 20.12.10). Alt spillvann ledes ut av feltet med selvføll i en ledning som tilknyttes eksisterende kommunal ledning i Jonsvannsveien ved Teslimyr. Overvann følger i hovedtrekk samme traseer. Punktene for tilknytning av overvannsledninger er under avklaring med kommunen. Det er avsatt plass for fordrøyningsanlegg i området regulert til offentlig parkeringsplass og teknisk anlegg.

Planlagt utbygging forutsetter trykkøkning av vannforsyningen i deler av området. Dette vil i framtida skje fra Vikåsen høydebasseng i sammenheng med utbygging av Sæterbakken/Tjønlien. På grunn av utsatt oppstart for utbygging ved Sæterbakken, kan det være aktuelt med midlertidig trykkøking fra kommunal ledning i Jonsvannsveien ved Teslimyr. Det er avsatt plass for trykkøkingsstasjon i område regulert til parkeringsplass.

Offentlig kommunikasjon:

Gangavstand fra senter planområde til holdeplass "Karlsheim" ved Teslimyr blir ca 600 meter langs nye gangveger.

Skolekapasitet

Solbakken skole har i dag ledig kapasitet for ca 20 nye elever pr. år. Det er tilfredsstillende kapasitet for ungdomsskoleelever ved Markaplassen skole. Den trinnvise utbyggingen av området forutsettes samordnet med skolekapasiteten også når det gjelder valg av boligtyper og størrelsen på de årlige utbyggingsetapper. Det er lagt inn rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet før utbygging.

Barnehagedekning

Det er bygget ny barnehage ved Teslimyr, og i reguleringsplan for Sæterbakken/Tjønlien er det satt av tomt

Trondheim kommune

for barnehage.

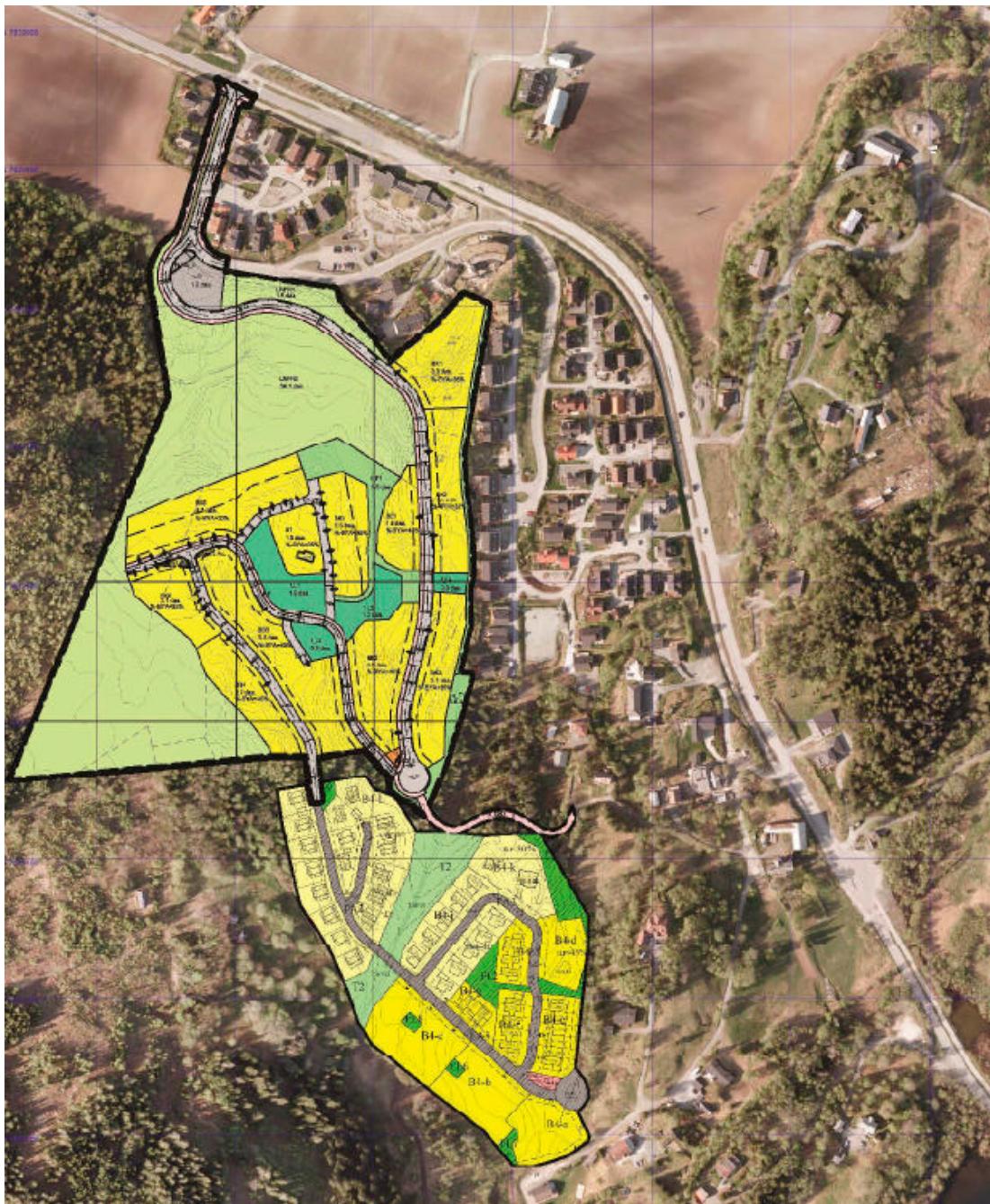
Midlertidig adkomstveg for boligfelt i Sæterbakken/ Tjønlien

I forbindelse med igangsetting av arbeid med tekniske anlegg for området Sæterbakken/ Tjønlien ble det nedlagt byggeforbud for tiltak som kunne berøre vannforsyningen fra Jonsvannet inntil forholdene var sikret, gjennom etablering av ny vannføringstunell, noe som kunne ta opptil 4-5 år.

Det ble i den forbindelse lansert en løsning med midlertidig adkomst fra Tesliåsen for den del av Sæterbakken som ikke har avrenning til det aktuelle fareområdet.

Adkomst til øvre deler av Sæterbakken kan løses ved at adkomsten legges via Tesliåsen, veg f_V5 og gang-/ og sykkelveg f_GS - en veg som senere stenges for gjennomkjøring med bil, for så å fungere som permanent gang/sykkelveg mellom de tilliggende planområdene.

Veganlegget i planområdet dimensjoneres derfor for å kunne ta trafikk til Sæterbakken/Tjønlien i anleggsperioden og i den påfølgende tid til vannforsyningen er sikret. Vegen inn mot Sæterbakken (f_V2) er regulert med 7,0 m bredde, noe som gir anledning til bygging av 2,0 m midlertidig fortau langs kjørebanelen. Vegen føres da videre inn i planområdet Sæterbakken og fram til snuplassen.



Figur 5: Planområdet med tilknytning til utbyggingsfelt i Sæterbakken

Det aktuelle området i Sæterbakken inneholder ca 75 boliger. Gang-/sykkeladkomst til området vil selvfølgelig være gjennom bruk av eksisterende veger i Sæterbakkenområdet.

Planlagte offentlige anlegg

I planområdet inngår offentlig veg med tilhørende fortau til snuplassen sør i området.

Her inngår også føring av vann- og avløpsledninger samt brannvannsforsyning. Videre fra rundkjøringen er det vist offentlig gang-/sykkelveg sørover til vegsystemet i Sæterbakken og til offentlig turveg til turområdene i Strindamarka.

Ved foten av bakken er det regulert et areal til parkeringsplass og tekniske anlegg. Foruten parkering til turbrukere, skal dette også romme fordrøyningsbasseng for overvann og midlertidig pumpestasjon for vannforsyning.

Trondheim kommune

Området som planlegges tatt i bruk til offentlig veg og utfartsparkering er delvis innenfor område regulert til LNF i kommuneplanens arealdel, samt tangerer markagrensa. Dette området er et område mellom adkomstvegen til eksisterende boligområde i Fortunalia og dagens adkomst til Tesliåsen. Området bærer preg av å være et randområde mellom vegen og et veldig bratt område, og er delvis igjengrodd.

I planen inngår en liten del av et offentlig friområde/turdrag regulert i plan for Sæterbakken Tjønlien. Øvrige grøntområder i planen er felles eller private.

Energianlegg, trafo, bygges ved snuplassen.

Planlagt gjennomføring - rekkefølge

Utbyggingen av planområdet vurderes i et tidsperspektiv på 5 - 6 år, og med anleggsstart i 2012. Området sokner til Solbakken skole der det er ledig kapasitet for ca 20 elever. Dagens skole tåler anslagsvis en utbyggingstakt på ca 40 boliger pr år de første årene.

Ved at utbyggingen også vil omfatte deler av godkjent boligfelt ved Sæterbakken, blir også dette området knyttet til utbyggingen. Begge planområdene planlegges utbygd med de øvre feltene først. Det legges opp til å bygge ca 40 boliger pr. år de første årene i tråd med anslaget om skolekapasitet.

Planen representerer en utfordring når det gjelder etappevis fremdrift. Dette fordi det trengs store investeringer i tekniske anlegg, som for eksempel veg, før selve boligbyggingen kan starte. Det er ønskelig at fremdriften kan tilpasses på en måte som sikrer alle parter interesser.

Utbygging av regulert adkomstveg til planområdet Sæterbakken, Tjønlien, kan tidligst påregnes oppstartet 4-5 år frem i tid.

Virkninger av planforslaget

Natur og miljø

Planen tar utgangspunkt i at utbyggingsområdene i størst mulig grad skal tilpasses eksisterende natur og miljø. Den viktige trekktruten for vilt ligger innenfor den delen av området som er regulert til adkomst til Fortunalia og som i all hovedsak er eksisterende situasjon.

Trondheim kommune



Figur 6: Viktig villtrekk

Synlighet

Av modellbildet figur 7 ser vi at ny adkomstveg sammen med det nedlagte steinbruddet vil være to markerte inngrep i naturen. Av bildet framgår det også at bebyggelsen langs plataet ovenfor steinbruddet følger brinken og danner en markert avgrensning av utbyggingsområdet på Tesliåsen.



Figur 7: Fotomontasje med ny bebyggelse – synlighet fra nord

Synlighet adkomstveg

Adkomstvegen fra Jonsvannsveien vil skjære seg inn i åssiden med vertikal fjellskjæring opp til ca 4 m. høyde. Veganlegg med skjæringer og fyllinger går nederst over i det nedlagte steinbruddet som har skjæringsvegger langt høyere enn vegskjæringen. Anlegget vil være synlig fra nærområdet, og med en viss fjernvirkning over dyrket mark fra Jonsvannsveien og vegen mot Overvik. For øvrig vil eksisterende bebyggelse i Fortunalia hindre vesentlig fjernvirkning fra Jonsvannsveien. Vegen videre inn i planområdet ligger naturlig på terreng og vil ikke markere seg utenfra.

Trondheim kommune

For å minimalisere inngrepet gjøres veganlegget så smalt som mulig. Skjæring i fjell og fylling delvis som mur begrenser omfanget av inngrepet arealmessig. Etterbehandling av anlegget med beplantning og tilsåing vil redusere synligheten av inngrepet og etter hvert gi området et mer naturlig preg. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

Synlighet bebyggelse, estetikk

Deler av bebyggelsen i planen vil være synlig fra nærområdene og fra Jakobsli. Mest eksponert blir rekken langs nord og østsiden av plataet, samt bebyggelsen langs adkomstvegen. Den sentrale delen, med høy arealutnyttning, får en mer diskret plassering. (se figur 7)

Sett fra øst vil bebyggelsen langs adkomstvegen være synlig som en rekke som følger landskapet. Den bakenforliggende tettere bebyggelsen vil her også være synlig, men ligger omkranset av vegetasjon bak og mellom byggene. (se figur 8)



Figur 8: Fotomontasje med ny bebyggelse – synlighet fra øst

Vesentlige landskapstrekk (skråninger og formasjoner med vegetasjon) bevares som grøntareal tilknyttet lek og utendørs opphold. Bebyggelsen langs nordre kant av Tesliåsenplataet legges bevisst som en avgrensning mot nedenforliggende skråninger og understreker landskapsformen. Hensikten er å få et område der bebyggelsen ”beskriver” landskapet. Reguleringsbestemmelsene skal sikre at fjernvirkning av ny bebyggelse i størst mulig grad skal dempes gjennom materialvalg og fargebruk.

Intensjonen er å bevare mest mulig av vegetasjonen i skråningen og inn mot veganlegg og bebyggelse. Der vegetasjon på grunn av terrengbearbeiding må fjernes, vil den etter opparbeiding bli erstattet med nyplanting slik at anleggene etter hvert vil få det naturlige preget vi tilstreber. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Offentlig tjenestetilbud forøvrig

Sammen med utbyggingen på Sæterbakken/ Tjønlien vil utbyggingen gi grunnlag for en forbedring av dagens kollektivtilbud slik at hyppigheten kan økes.

Rekreasjonsinteresser

Plangjennomføringen vil bidra til at Strindamarka kommer lengre unna eksisterende boligfelt, men den vil bli lettere tilgjengelig for flere ved at det legges til rette med utfartsparkering og ved at veganlegget til planområdet letter forseringen av det bratte terrenget opp til de flatere områdene av marka og etablerte

Trondheim kommune

turstier.

Trafikk og infrastruktur

En utbygging vil medføre en økning i forhold til dagens trafikk. Når det gjelder hovedvegnettet, Jonsvannsveien, er denne utbygd for å ta en slik økning. Det samme gjelder også hovedgangveg langs Jonsvannsveien. Eksisterende adkomst til Fortunalia ved Teslimyr er vurdert til å kunne ta den økte trafikkmengden med mindre justeringer.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i tilknytning til bruk av eksisterende adkomst ved Teslimyr vurderes som ivaretatt ved at krysset opprustes i forbindelse med utbyggingen av området. Krysset skal opprustes med sikring av frisiktlinjer og tiltrekkelig bredde. Det vil også bli vurdert om det er behov for bedre skilting og merking av fotgjengerovergang. Det er satt som rekkefølgekrav at vegene til området skal være ferdigstilt før boligene innenfor planområdet kan få ferdigattest.

Skoleveg i retning Solbakken er en utfordring før utbyggingen av veganlegg i forbindelse med Sæterbakkenplanen (R0266N) er gjennomført. Figur 9 viser mulige ruter for å komme ned på gang/sykkelveg langs Jonsvannsveien. For den øvre del av bebyggelsen vil det være naturlig å gå gjennom byggeområde ved Sæterbakken og videre langs lokale veger. For den sentrale og nederste del av bebyggelsen vil den naturlige rute være langs ny gang-/sykkelveg fra rundkjøringen og videre nedover langs lokal veg i Sæterbakken til Jonsvannsveien. Sør for Sæterbakken vil det i forbindelse med senere utbygging av planen for Sæterbakken/ Tjønlien bli etablert planskilt kryssing av Jonsvannsveien. Som midlertidig ordning løses dette med lysregulert fotgjengerovergang. Det er satt rekkefølgekrav om at boliger ikke kan tas i bruk før sikker skoleveg er på plass.



Figur 9: Skoleveger

Energibruk

Området ligger utenfor konsensjonsområdet for fjernvarme. I utbyggingen legges det til rette for miljøvennlige løsninger.

Trondheim kommune

Virkninger i anleggsfasen i form av støy/trafikkbelastning for omgivelsene

Nytt veganlegg vil gå i trasé utenom eksisterende bebyggelse. Krav til anleggsfasen er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Gjennomføring av et nytt hovedanlegg for vann og avløp i området vil naturlig nok berøre eksisterende bebyggelse, men hovedledningen vil også her gå i trasé som i liten grad berører eksisterende boliger.

Området er i dag lite tilgjengelig, har dårlig tilgang til service/butikk og til idrettsanlegg og har dårlig kollektivdekning. For å tilrettelegge for boligutbygging her vil det forutsette mye vegutbygging per bolig. Det har derfor vært en forutsetning at planforslaget skal være i tråd med kommuneplanens arealdels krav til tetthet.

Det er noe reduserte solforhold på private areal, men de beste arealene innenfor planområdet med tanke på solforhold er satt av til lekeplassene og felles uteareal for øvrig. Boligene innefor planområdet vil få en fantastisk utsikt. Boligene vil ligge optimalt plassert med tanke på tilgang til Strindamarka og tilgang til gode friområder gjennom et godt nettverk av gangvegforbindelser.

Det vil bli lagt til rette for en høy andel tilgjengelige boliger, noe som er en mangel i dette området. Det skal etableres avfallssug for håndtering av renovasjon til planområdet. Dette vil bli beskrevet mer ved sluttbehandling av planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen står som utbygger for parkeringsanlegg til turbruk.

Ut over dette vil utbyggingen av området ikke belaste kommunens investeringsbudsjett.

Avveiing av konsekvenser

Adkomsten til planområdet samt utfartsparkering vil berøre område satt av til LNF i kommuneplanens arealdel, samt også gå litt utenfor markagrensa som i dette området er lagt langs eksisterende veg til Tesliåsen. Dette for at vegen til planområdet skal få en forsvarlig stigning og brukbarhet. Området som blir berørt av adkomstvegen vurderes til ikke å være av stor verdi for verken landbruks- eller skogbruksformål og er mer å anse som restareal mellom adkomstvegen inn til eksisterende bebyggelse på Fortunalia og steinbruddet.

Valgte adkomstløsning til Jonsvannsveien strider mot Bystyrets vedtak av 04.12.2008 der det ble vedtatt at vegen skulle legges utenfor eiendommene Fortunalia 1, 3 og 5 blant annet av trafikksikkerhetsmessige grunner. En adkomstløsning slik Bystyret vedtok i 04.12.2008 vil ta en god del dyrka mark for å kunne etableres, noe som både eier av arealet samt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er kritiske til.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering

Rådmannen mener at man har kommet frem til en løsning hvor områdets kvaliteter som boligområde er godt ivaretatt uten at dette går på bekostning av allmennhetens tilgang til Strindamarka.

Etter en faglig vurdering av videre bruk av eksisterende kryss sammenliknet med en ny kryssløsning ca 40 meter lengre mot nord, ser man ikke at dette skal gi en tryggere løsning enn eksisterende kryssløsning. Eksisterende kryssløsning vurderes også som trafikksikker med noe justering for å sikre bedre siktforhold.

Trondheim kommune

Eksisterende adkomst til Jonsvannsveien vurderes som godt egnet til adkomst til planområdet ut fra trafiksikkerhet og jordvern.

Konklusjon

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

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1	Reguleringskart
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3	Illustrasjoner
Vedlegg 4	Sol-/skyggediagram
Vedlegg 5	ROS-analyse
Vedlegg 6	Kart som viser standpunkt for fotomontasje fjernvirkning

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