

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV NEDRE GRILSTADKLEIVA, GNR 17 BNR 113 M. FL.

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/23609-55

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Nedre Grilstadkleiva, gnr. 17. bnr. 113 m. fl.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS, datert 06.04.11, sist endret 22.08.11 og i bestemmelser sist endret 30.07.11.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksframstilling

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for åtte boenheter med tilhørende uteareal og parkeringskjeller på eiendommen.

Lokaliseringen er i strid med overordnede planer, da området er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, samt at det er regulert til spesialområde, sportsplass i gjeldende reguleringsplan. Området brukes i dag som tennisbane for Charlottenlund tennisklubb (CTK).

Før planprosessen ble startet opp, ble saken behandlet som prinsippsak i bygningsrådet. Bygningsrådet anbefalte at det ble satt i gang regulering på bakgrunn av det innsendte materialet. På grunn av motstrid med overordnede planer er det gjennomført konsekvensutredning av forslaget.

Rådmannen konkluderer med at forslaget kan vedtas.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for åtte boenheter med tilhørende uteareal og parkeringskjeller på eiendommen.

Komplett planforslag ble sendt inn 08.04.11. Planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Quartett eiendom AS.

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 17, bnr. 113, Bischoffs plass, eier: Charlottenlund vel,
- Gnr. 17, bnr. 697, Grilstadfjæra 6, eier: Trondheim kommune,
- Gnr. 17, bnr. 698, Grilstadfjæra 7, eier: Trondheim kommune,
- Gnr. 17, bnr. 729, Ranheimsv. (veigrunn), eier: Trondheim kommune,
- Del av gnr. 17 bnr. 647, veigrunn og grøntareal, eier: Nordlihagen vel

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnede rammer og plan

Planen kommer i konflikt med og berører overordnet plan og retningslinjer på følgende punkter:

- I kommuneplanens arealdel, stadfestet 27.09.07, er området avsatt til byggeområde grønnstruktur - nåværende. I bestemmelsene til arealdelen heter det:
”Byggetiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk kan tillates. Etablering eller oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter planmessig avklaring i forhold til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter”.
- Gjeldende reguleringsplan for området er r0391, vedtatt 18.12.97. Området er regulert til spesialområde privat sportsplass.

Nærmere begrunnelse for avvik fra overordnet plan og beskrivelse av avbøtende tiltak finnes i avsnittet om konsekvenser og i delutredningen ”Friluftsliv og grønnstruktur”.

Tidligere vedtak i saken

Politisk forespørsel

HUS Arkitekter AS ba den 01.02.08 om en forhåndsuttalelse fra bygningsrådet om muligheten for å

Trondheim kommune

regulere deler av eiendommen gnr. 17, bnr. 113 til boligformål. Et enstemmig bygningsråd fattet i sitt møte 01.04.08 følgende vedtak:

Trondheim kommune

”Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for del av Grilstadjæra, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Forutsetningen for anbefalingen er at det gjennomføres en god prosess med barn og unge, med kartlegging av barn- og unges interesser i området. Det må dokumenteres at de grønne interessene kan ivaretas. Man må også få en mer hensiktsmessig avgrensning og struktur på bebyggelsen enn vist i innsendt materiale av 01.02.08.”

Planprogram

Våren 2009 ble det utarbeidet forslag til planprogram, som ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn. Det kom inn 12 merknader til forslaget.

Beslutningsrelevante innspill ble tatt inn i planprogrammet som ble fastsatt, og utredet enten i konsekvensutredning, ROS-analyse eller planbeskrivelsen. Det vises til sakens journalpost 15 i ESA for oppsummering av innspill.

Mange av innspillene gikk på motstand mot omregulering og privatrettslige avtaler. Dette er tema som ikke er inkludert i planprogrammet. Motforestillinger og motstanden knyttet til omreguleringen er tatt med videre inn i planarbeidet, mens juridiske betraktninger vedrørende klausul til tomte er vurdert som et privatrettslig forhold. Når det gjelder feil i opplysninger knyttet til medlemsstall og bruk av tennisbanen, er dette oppdatert.

I møte 29.09.09 fastsatte et enstemmig bygningsråd planprogram for reguleringsplanen for Nedre Grilstadkleiva. Det vises til journalpost 17 i ESA, bygningsrådets vedtak om fastsettelse av planprogram.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Eiendommen som foreslås regulert er en del av Grilstadjæra og ligger på Nedre Charlottenlund, langs gamle Ranheimsveg. Planområdet er totalt 3,9 daa, og er avgrenset i sørvest av en del av veien Nedre Grilstadkleiva, som er felles atkomstvei. I nordvest grenser området til boliger, mens det i nord grenser til vegetasjonsbelte mot Ladestien. I sør grenser området til en offentlig del av veien Nedre Grilstadkleiva.

Lengre øst for planområdet ligger et utfyllt fjæreområde som skal bebygges med ca. 600 boenheter og marina. I sørvest ligger et boligområde med ca. 120 boenheter (reguleringsplan for Grilstad gård). I vest ligger det boliger som er oppført på 1990-tallet, samt en del eldre trehusvillaer med antikvarisk verdi.

Eiendommen ligger nært Trondheimsfjorden. Vurderinger knyttet til havnivåstigning er gjort som en del av ROS-analysen.

Bebyggelse

Bebyggelsen på tomte består av et lite klubbhus, tilhørende CTK. På eiendommen er det to gruslagte tennisbaner. Området er inngjerdet med adgangs kontroll (nøkkelkort).

Dagens bruk og leieforhold

Eiendommen eies av Charlottenlund vel, som leier den ut til CTK. Bruk av arealet betinger medlemskap i klubben. At området benyttes til tennis, styres av leiekontrakt mellom tennisklubben og den private grunneier. Grunneier har på grunn av beskjedne leieinntekter og behovet for å dekke andre utgifter sagt opp avtalen med tennisklubben og innstilt på salg av eiendommen. Oppsigelsen av leieavtalen bestrides av

Trondheim kommune

tennisklubben. Eiendommen ble gitt i gave til velforeningen i 1922, med en klausul som sier:

”Parcellen skal utlukkende benyttes sin sportsplads og kan alene bebygges med de for dette øiemed nødvendige huse”.

De rettslige forholdene knyttet til klausulen må løses privatrettslig, og er ikke vurdert i plansaken.

Grunnforhold

Området består av marin strandavsetning og begrensede grunnvannsressurser. Det er gjort grunnundersøkelser på tennisbanen, og grunnen består av 1- 2 meter fyllmasse over meget fast leire. Fyllmassene består av grus og sand.

Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har opplyst at det ikke er kjente kulturminner her.

Naturverdier

Rundt de to grusede tennisbanene er det gress og krattvegetasjon. Nordøst for banene er det utfylte jordmasser med ugras. Lenger mot Ladestien og mot sørøst er det åpen gressmark, med grupper av løvtrær.

Tomta grenser opp mot et strandområde klassifisert som lokalt viktig naturområde og et svært viktig viltområde, Hasselbakken – Være. Dette er ett av de viktigste områdene for vann- og vadefugl i Trondheim. Selv om selve planområdet ikke er et viktig viltområde, er området med tennisbaner og parkering markert som et område med viltinteresse på temakart til kommuneplanen.

Det er registrert småvilt, vadefugl og andefugl i fjæra. I NTNU rapporten ”Kunnskapsstatus for ”viktige” dyrearter i Trondheim kommune, vurdering av trusler og forslag til tiltak” fra 2007 står det at Grilstadfjæra er et av de viktigste våtmarksarealene i fjorden.

Rekreasjonsverdi

Området grenser til Ladestien, som går 25 meter nord for planområdet. Her er det også en gruset ballbane. Fjæreamrådet, som ligger like ved planområdet, er fint for utøvelse av fri lek.

Selve planområdet har begrenset rekreasjonsverdi, da man må være medlem av tennisklubben for å få adgang til banene, eventuelt at man benytter seg av klubbens ”åpne dager”.

Stedets karakter

Eiendommen er relativt flat, men den ligger på et lavere nivå enn tilstøtende bebyggelse og vei. I nord tas høydeforskjellen opp med en betongsteinsmur med gjerde, mot veien i vest er det grusskråning.

Solforhold

Området er åpent mot sør og har gode solforhold.

Trafikkforhold

Eiendommen har egen avkjørsel fra offentlig del av veien Nedre Grilstadkleiva. Langs store deler av Øvre og Nedre Grilstadkleiva er trafikken skilt med kjørebane og fortau. Fortauet stopper ved planområdet og fortsetter videre langs Ranheimsvegen mot Ranheim. I reguleringsplan for

Trondheim kommune

Grilstadfjæra er det regulert inn gang- og sykkelvei langs Ranheimsvegen fram til eiendomsgrensa til gnr. 17, bnr. 697. Denne er foreløpig ikke opparbeidet.

Kollektivtilbudet

Det er ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass. Rute nr. 6 går traseen Væretrøa-sentrum-Romolslia. Bussen har en kjøretid på 15 minutter fra Grilstadkleiva til sentrum og det er avgang hvert 15. minutt i rushtrafikken morgen og ettermiddag, og to per time utenom rush.

Til Rotvoll stasjon er det ca. 15 minutters gange. Her stopper lokaltog.

Trafikksikkerhet

Skolevei til Charlottenlund barne- og ungdomsskole går via Ranheimsvegen sørover, langs Grilstadvegen og over Skovgårds-krysset. I de senere år er det gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten på strekningen. Langs Ranheimsvegen og Grilstadvegen er det etablert gang- og sykkelvei.

I kommunens trafikksikkerhetsplan 2008-2011 er det ikke registrert problempunkter på denne strekningen. Det mangler fortau mellom planområdet og Ranheimsvegen. For å koble seg til eksisterende gangsystem må det etableres.

Skolekapasitet

Området sogner til Charlottenlund skolekrets med Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. Skolekretsen har anstrengt kapasitet.

Vann, avløp og infrastruktur

Eksisterende ledninger for vann og avløp ligger i Nedre Grilstadkleiva.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Fjernvarmerør er ikke lagt i området enda, men er under prosjektering.

Støy

Området er ikke spesielt støyutsatt, og trafikken i Nedre Grilstadkleiva er liten. Denne gata må sees på som en boliggate uten stor gjennomgangstrafikk.

Samråds- og medvirkningsprosess

Kunngjøring om igangsatt regulering

I tillegg til kunngjøring av oppstart av planarbeidet er det avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune, samt arrangert informasjonsmøte for naboer.

Merknader knyttet til planfaglige forhold er enten etterkommet eller utredet. Kommentarer knyttet til de privatrettslige forhold knyttet til klausulen av 1922 er ikke imøtekommet, da dette er vurdert å være av privatrettslig karakter.

Vi viser til saksframlegg for første gangs behandling for nærmere utdyping av prosessen.

Avklaringer i planprosessen

I løpet av planprosessen har det vært en rekke møter og avklaringer. Disse oppsummeres i det følgende. Selv om avklaringene har skjedd gjennom flere møter, brev eller e-post, samles de i avsnitt fordelt på tema.

Trondheim kommune

Erstatningsarealer

Rådmannens fagstab for idrett, barnas representant og byplankontoret hadde avklaringsmøte 21.10.09, angående erstatningsareal og behov for erstatningsareal, både i forhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og for tennis. Forslagsstiller ble anbefalt å ta opp forholdet til de rikspolitiske retningslinjene med Fylkesmannen. Registrering av barnetråkk og erstatningsareal for lekeareal ble ansett som unødvendig på grunn av dagens bruk av området. Det ble vurdert som urimelig at området skal erstattes både i form av nye tennisbaner og erstatningsareal for lek, all den tid det i dag er tennis som er hovedaktiviteten på området.

I møtet ble det opplyst at kommunen vil vurdere om det skal settes krav til erstatningsareal for nye tennisbaner. Fagstaben kom i brev av 08.02.10 med forslag til områder hvor det kunne være aktuelt med nye tennisbaner. Følgende områder ble foreslått:

- Kleiva 25/137,
- Utler 83/8,
- Dødens dal,
- Sjøvegen 14,
- Midlertidig plassering på Dragvoll,
- Ranheim idrettsanlegg.

Det siste området ble ansett som den beste løsningen. Rådmannen ser mange synergieffekter i at idrettsanlegget har flere aktiviteter.

Ut ifra forslag til erstatningsarealer har det fra kommunens administrasjon vært en intensjon om at det kan benyttes kommunalt areal for å finne en løsning. Det er satt i gang en reguleringsprosess av Ranheim idrettsanlegg og her er det plass til to tennisbaner. Dette er en aktuell og, fra kommunens side, ønsket plassering. Det må inngås leieavtale mellom kommunen og idrettsklubben, da området reguleres til idrettsformål og ikke spesifikt til tennis.

Avklaring med fylkesmannen angående rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

22.03.10 ble det avholdt møte med representanter fra Trondheim kommune, PLAN arkitekter og Fylkesmannen ved plan, økonomi og beredskapsenheten. Tema for møtet var rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og eventuelt behov for erstatningsareal i forhold til disse. Etter møtet fikk forslagsstiller oversendt følgende vurdering:

"Fylkesmannen har lagt til grunn at bestemmelser om krav til erstatningsareal ikke kommer til anvendelse i denne saken, da aktuelt areal ikke kan sies å ha de egenskaper retningslinjene er ment å sikre som fellesareal eller friområde".

Kommunelegen uttrykte i ettertid at han ikke var tilfreds med denne vurderingen, all den tid det ikke var en vurdering som kom fra juridisk avdeling, men fra en av fagavdelingene. For å bringe klarhet i vurderingen, ble fylkesmannen tilskrevet i brev 30.04.10, med spørsmål om kommunen som planmyndighet kunne kreve fullverdig erstatningsareal i henhold til de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i denne saken. Videre ble det stilt spørsmål om det er gitt at et slikt erstatningsareal skal være forbeholdt tennisklubben, og tennisaktivitet.

I sitt brev av 06.05.10 uttrykker fylkesmannen ved plan, økonomi og beredskapsenheten følgende:

"I denne saken kan ikke Fylkesmannen se at det arealet som søkes omregulert har de kvaliteter retningslinjene er ment å regulere. Det avgjørende er her at tennisbanen ikke er

Trondheim kommune

friområde for barn og unge der de selv skaper sitt lekemiljø. Området har klare restriksjoner på hva slags aktivitet arealet kan benyttes til, da det er dedikert en spesifikk type idrett. At bruk av arealet i tillegg betinger medlemskap i en forening bygger opp under den realitet at arealet ikke er et friområde slik det er definert i de rikspolitiske retningslinjene. Totalt sett er det vanskelig å finne dekning for at arealet er et friområde for lek og utfoldelse til alle årstider, og arealet innfrir derfor ikke de vilkår som ligger til grunn for krav om erstatningsareal. ”

Varsel om utvidelse av planområdet

Som følge av krav fra Trondheim kommune, knyttet til behovet for å få en god løsning av arealdisponeringer, atkomstforhold og trafikksikkerhet ble planområdet utvidet. Dette ble varslet i brev form, og alle eiere av gnr. 17, bnr. 647 (Nordlihagen vel) ble tilskrevet og varslet om utvidelse av planområdet 04.02.11.

Som svar på varslet kom følgende innspill fra Nordlihagen vel, datert 23.02.11:

Velforeningen stiller seg på nytt negativ til avhending av dette arealet og mener utbygger prøver, ved hjelp av kommunen, å regulere inn behov for mer areal på annen manns grunn. De mener at utbygger må forholde seg til egen tomt og løse atkomst innenfor eget areal, og vil ikke akseptere at utbygger prøver å ta seg til rette på deres eiendom. Velforeningen trenger selv det grønne fellesarealet til snøopplag og har investert tid og penger i å opparbeide dette arealet. De vil ikke ha mer ferdsel på sin felles vei, av hensyn til barnas sikkerhet og livskvaliteten i området. Gjesteparkeringen som velforeningen har, aksepteres ikke benyttet av de nye boenhetene. Videre ønsker de ikke at avfallsbeholdere plasseres mot sin vei, da dette kan bli skjemmende.

Første gangs behandling

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 03.05.11 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn samtidig som det ble sendt på høring. Planforslaget lå ute i perioden 09.05.11 til 23.06.11, og det kom inn sju merknader i tillegg til at ungdommens bystyre behandlet saken.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Statens vegvesen, brev av 21.06.11

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 17.06.11

Fylkesmannen understreker betydningen av å legge opp til en så effektiv arealbruk som mulig, og setter som vilkår for egengodkjenning at antall boenheter innarbeides som minimumskrav i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar: Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning tas til følge, og det er innarbeidet bestemmelser som sikrer utnyttelsen i området. Fylkesmannen har i e-post av 01.08.11 bekreftet at vilkåret anses som imøtekommet.

Charlottenlund tennisklubb (CKT), brev av 23.06.11

Tennisklubben uttrykker i sin merknad at de motsetter seg den foreslåtte omreguleringen. De ønsker heller å opprettholde og videreutvikle tennisaktiviteten for barn og unge på området, hvor klubben har hatt tilhørighet siden 1926. Sett i lys av den fortettingen som skjer i området mener de det også er meningsløst at området skal omreguleres til boligformål. Dette vil skape enda større behov for idrettslige tilbud.

Trondheim kommune

Angående tennissportens behov i Trondheim viser de også til et brev til Trondheim kommune om kapasiteten for tennis i Trondheim datert 24.05.11. Brevet er vedlagt klubbens merknad.

De informerer også om de negative endringene tennismiljøet i Trondheim har opplevd som følge av nedleggelse av Strindahallen.

Klubben har tidligere kommentert juridiske betraktninger knyttet til klausulering og leieforhold via sin advokat Børge Jørgensen-Dahl. Dette brevet, samt følgebrev til Trondheim kommune, følger som vedlegg til klubbens merknad.

CKT mener at erstatningsarealet på Ranheim idrettsanlegg er lite egnet for nye baner på grunn av:

- Anlegget er i hovedsak tiltenkt andre aktiviteter, så de stiller spørsmål ved realismen til at det kan opparbeides baner her,
- Et anlegg her blir liggende for tett opp til anlegg for blant annet fotball, og er ikke en ideell plassering av et anlegg for en konsentrasjonsidrett som tennis.

Avslutningsvis peker de på at det er meningsløs politikk å bruke ressurser på å rasere et flott tennisanlegg for deretter å sette dette opp et annet sted i byen. Dersom planen blir vedtatt mener de CKT vil opphøre i sin nåværende form med tradisjon og historie helt tilbake til 1926. De ber derfor politikerne til å avvise planforslaget og dermed sette viktige institusjoner som frivillighet og dugnad framfor rene kommersielle næringsinteresser.

Rådmannens kommentar: Privatrettslige forhold er som tidligere nevnt ikke tema i reguleringsplanen. Når det gjelder nedleggelse av tennishall andre steder i byen er dette klart uheldig, men det anses likevel ikke som relevant for denne saken, all den tid man ved denne saken sikrer erstatningsarealer i tråd med idrettsfaglige råd fra kommunen. Det kan synes lite rasjonelt å flytte aktivitet som er velfungerende på et område til et annet. Dette vil være tilfelle i mange sammenhenger for en kommune i vekst.

Ungdommens bystyre, møte 03.05.11

Ungdommens bystyre behandlet saken i sitt møte 03.05.11, og fattet følgende vedtak:

”Ungdommens bystyre støtter rådmannens forslag, men mener at punktene under bør bli tatt hensyn til:

Erstatningsbanen kan ikke legges på områder som er attraktiv i forhold til lekeplass for Ranheim skole.

Vi ønsker at CTK sitt tilbud til barn og unge blir ivaretatt på de nye tennisbanene på Ranheim. I tillegg må uformell aktivitet ivaretas, slik som på fotballbanene.

Ungdommens bystyre er bekymret over en situasjon der tiltakshaver/sportsklubben ikke kommer til enighet ift. nevnte klausul i saken. Siden erstatningsarealet, de nye tennisbanene, står som rekkefølgebestemmelse i plansaken kan man risikere at man verken får opparbeidet tennisbaner i tilknytning til Ranheim idrettsanlegg, eller bruke nåværende idrettsanlegg.”

Rådmannens kommentar: De nye tennisbanene legges ikke på areal som er attraktivt som lekeareal, men på et område som er regulert til idrettsformål. Dersom det ikke blir enighet i den privatrettslige delen av saken, kan man oppleve at det verken blir opparbeidet nye baner på Ranheim

Trondheim kommune

idrettsanlegg eller at CTK kan fortsette å benytte eksisterende anlegg. Dette er selvsagt beklagelig, men kan bli tilfellet uansett om planen vedtas eller ikke.

Idrettsrådet i Trondheim, brev av 23.06.11

Idrettsrådet er imot forslaget om å bygge boliger på bekostning av tennisbaner. Anlegget dekker et behov som tennismiljøet i Trondheim har, i tillegg til at det er et nærmiljøanlegg i Charlottenlundområdet. Økt utbygging vil gi økt press på slike arealer, og det er uheldig at de bygges ned.

Trondheim kommune

Dersom området likevel bygges ned er det viktig at rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av nye baner opprettholdes, samt at forslagstiller bidrar med et betydelig anleggsbidrag for erverv av areal og bygging av selve anlegget.

Idrettsrådet mener det ikke er tilfredsstillende at banene som bygges som erstatning for eksisterende anlegg legges innenfor eksisterende idrettsanlegg. Dette vil i realiteten ikke gi erstatning for tap av idrettsareal, da det legger beslag på areal som kunne vært benyttet til mange andre viktige anleggsbehov som idretten har.

Dersom planen blir vedtatt, oppfordrer Idrettsrådet kommunen å se på etablering av tennisbaner i sammenheng med de øvrige utfordringene tennisidretten har i Trondheim. Blant annet bør det ses i lys av at tennishallen på Strinda nå er revet.

Rådmannens kommentar: Rekkefølgekrav om erstatning videreføres i planforslaget. Når det gjelder et helhetlig tennistilbud i kommunen, er det et tema som bør ses i en større sammenheng. Det er ikke hensiktsmessig at det tas opp i enkeltplaner for begrensede områder.

Når det gjelder det faktum at det arealet på Ranheim idrettsanlegg, som nå planlegges benyttet til tennis, kunne vært brukt til et annet idrettsformål, så er dette et argument og en problemstilling som alltid vil dukke opp i forbindelse med forvaltning av arealer. Gjennom planleggingen må ulike hensyn vurderes og prioriteres, samtidig som andre formål må nedprioriteres. I denne konkrete saken ble det "plass til overs" på grunn av at en barnehage, som var tenkt plassert innenfor idrettsområdet, ble flyttet ut. Denne barnehagen vil sannsynligvis bli flyttet til et areal som i utgangspunktet var regulert til boligformål. Dette er både gjort ut fra en vurdering om at barnehagen vil få en bedre løsning og plassering inne i boligområdet, og for å gi større areal til idrettsformål på Ranheim idrettsanlegg.

Nordlihagen vel, brev mottatt 22.06.11 og e-post 23.06.11

Velforeningen er enstemmig imot forslaget om å omregulere tennisbanen til boliger og påfølgende ekspropriasjon av deler av foreningens tilliggende grøntområde for å kunne bygge størst mulige boliger på området. Velforeningen finner det uakseptabelt, all den tid forslagstiller flere ganger har uttrykt at de kan dekke sitt behov på egen tomt, og at det ikke er nødvendig å erverve areal fra Nordlihagen vel.

Beboerne i området ønsker å bevare tennisbanen som en frisk oase i lokalmiljøet. En rekke av velforeningens medlemmer er også medlemmer i tennisklubben, og spesielt er barnefamiliene aktive brukere av tennisklubben. Velforeningen synes det er uforståelig at området kan omreguleres med tanke på den klausulen som følger eiendommen.

Når det gjelder ekspropriasjon av Nordlihagen velforenings grøntområde, så er de i mot dette av følgende grunner:

- Store planlagte utbygginger i området gjør det viktig å bevare de få grønne oaser med aktivitetsmuligheter i nærområdet. Det er i denne sammenheng også uforståelig at en godt brukt tennisbane erstattes med enda flere hus.
- Det er ingen arealer for snøopplag i området i dag, og arealet brukes til dette formålet i dag.
- De ønsker ikke mer ferdsel enn strengt nødvendig, og mener åtte nye boenheter vil øke trafikken i området med 50 % i forhold til i dag.

Hvis det likevel skal bygges ut mener de tiltakshaver må holde seg innefor egen tomt. Velforeningen har

Trondheim kommune

ingen mulighet til å selge deler av fellesarealet med mindre alle medlemmene i velforeningen er enige i dette. Flere ganger har enkelte huseiere i området ønsket å kjøpe deler av fellesarealer, men har fått avslag på dette.

De har en felles gjesteparkering, og de mener denne vil bli benyttet av gjester og beboere til de nye boligene. Dette er ikke akseptabelt for velforeningen, som mener at prosjektet legger opp til for få parkeringsplasser og at de mangler gjesteparkering.

Planlagt plasseringen av avfallsdunker bør endres, slik at de blir mindre skjemmende for omgivelsene.

Rådmannens kommentar: Forslagsstiller har ikke hatt noe ønske om å utvide planområdet på velforeningens eiendom. Det er tidligere vist en løsning atkomst på egen tomt for å unngå konflikt i nabolaget. Innspillet har kommet fra kommunen og det vises til rådmannens vurdering for nærmere begrunnelse.

Når det gjelder den konkrete løsningen, så ligger det fortsatt igjen 75 m² med felles grøntareal i planen, som kan benyttes til snøopplag. Trafikksikkerhetsmessig vil løsningen bli bedre enn dagens situasjon, da det legges opp til etablering av fortau på strekningen. Det blir ikke økt trafikk av betydning på veien, fordi all kjøring til parkeringsanlegget skjer via avkjørselen lenger øst. Det blir kun gangatkomst og nød- og nyttetraffikk på fellesarealene. Parkeringsanlegget skal romme tilstrekkelig parkering, også for gjester.

Når det gjelder nye prosjekter i Ranheimsområdet for øvrig, sikres disse uteareal og rekreasjonsarealer innenfor egne planer.

Nordlihagen vel ber om at avfallsbeholderne flyttes, slik at de blir mindre skjemmende for omgivelsene. Plasseringen er anbefalt av Renholdsverket i tidligere avklaringsmøte, da andre forslag ikke var akseptable. Følgende plasseringer er vurdert:

- Ved nedkjøringen til parkeringskjeller - Renholdsverkets bil ville måtte stå parkert på gangvei når de tømmer, og det kan ikke Renholdsverket akseptere.
- Lengre sør på tomte – løsningen innebærer at beholderne må løftes over fortau, noe som heller ikke er akseptabelt.
- Mellom gang- og sykkelvei og kjørevei - beholderne må stå på egen tomt, så det er ikke aktuelt.
- Langs nedkjøringsvei til parkeringskjeller – her er det for bratt for Renholdsverkets biler. Lenger nord langs veien - det er vurdert at dette ikke vil bli mindre synlig for naboene.

Det er med bakgrunn i dette vurdert at det ikke finnes bedre alternativer til plassering av beholderne. Videre vurderes de som lite dominerende, da det dreier seg om tre bunntømte overflatecontainere på 1,5 m³ hver, og hver med en grunnflate på 1x1,2 meter.

Barnas representant, notat av 22.06.11

Barnas representant viser til tidligere uttalelser og gjentar at de finner planforslaget svært beklagelig. Dette på grunn av at planforslaget både er i strid med overordnede planer og med gjeldende reguleringsplan. I tillegg brukes området som tennisbane for Charlottenlund tennisklubb, og det er betydelig mangel på arealer for denne type aktivitet i Trondheim.

Barnas representant er også bekymret for at denne saken kan skape presedens, slik at barn og unges

Trondheim kommune

oppvekstvilkår kan forringes i tilsvarende saker.

For utforming av reguleringsplanen viser barnas representant til kommunens uteromsnorm. I tillegg understreker barnas representant at bestemmelsen om erstatningsarealer og etablering av nye tennisbaner er av vesentlig betydning i det videre planarbeidet.

Rådmannens kommentar: Planforslaget er i tråd med kommunens uteromsnorm og rekkefølgekravet videreføres for å sikre at det etableres nye baner på Ranheim idrettsanlegg.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 13.05.11

Ut over at de minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven har Sør-Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til planforslaget.

Øvrige kommentarer som har kommet inn under høringen:

- Plankartet må endres slik at gang- og sykkelvei må være gjennomgående over avkjørsel,
- Det bør etableres et tydelig skille mellom friområdet og byggetomt for eksempel i form av hekk eller gjerde,
- Balkonger og uteplasser bør ikke tillates inntil 2 meter ut over byggegrense på den siden av bebyggelsen som vender mot friområdet,
- Det må tas inn en bestemmelse om at VA- plan skal godkjennes av Trondheim kommune.

Endringer etter første gangs behandling

Plankart:

Gang- og sykkelvei er vist som gjennomgående over felles vei f_V.

Bestemmelser:

Det er tatt inn bestemmelser som sier at det mot offentlig friområde i øst ikke tillates balkonger eller annen bygging ut over byggegrenser og at det mot de tilliggende offentlige friområdene skal det etableres hekk eller gjerde i overgangen mellom friområdet og byggeområdet.

Det er presisert at det skal oppføres minimum åtte boenheter innenfor planområdet.

Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at tekniske planer for vei, vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet avsettes til følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Vei, felles
- Offentlig gang- og sykkelvei
- Fortau, felles
- Annen veigrunn, offentlig
- Friområde, felles og offentlig
- Frisiktsone

Hver boenhet skal ikke skilles ut som egen eiendom. Atkomst og lekeareal er derfor vist som en del av boligområdet og ikke skilt ut som fellesområder. Krav til uterom og parkering oppfylles innenfor område regulert til bolig.

Trondheim kommune

Eiendom gnr. 17, bnr. 698 foreslås regulert til offentlig friområde. Eiendommen er i dag regulert til privat sportsplass, men eies av kommunen. For å få løst atkomst til boligene, sikre frisiktsoner og for å hjemle ny sti mot Ladestien, omfatter planforslaget deler av eiendom gnr. 17, bnr. 697. Frisiktsonen som ligger utenfor det arealet som er nødvendig for atkomst, er foreslått til friområde.

Som tidligere nevnt, er en del av eiendommen gnr. 17, bnr. 647 tatt inn i planen for å få en god helhetlig løsning med hensyn på arealdisponering og trafikksikkerhet. Arealene reguleres til felles vei, felles fortau og felles grøntareal for å sikre gangatkomst og tilgang for nød- og nyttetraffikk.

Planlagte byggeområder

Utnyttelse og bebyggelsens plassering og utforming:

Det planlegges åtte boenheter fordelt på ca. 1435 m² BRA (180 m² i snitt per bolig). Tomtens naturlige helning utnyttes til å etablere parkeringskjeller. I randsonen mot det offentlige friområdet er det tilgang på dagslys i sokkel. Her er det planlagt boligareal.

Det planlegges åtte leiligheter, fordelt på fem boligtyper, med størrelser mellom 153 og 205 m² BRA. Totalt gir dette omtrent 1750 m² bruksareal og en utnyttelsesgrad på ca. 40 %.

Alle leilighetene får inngang fra "fellesrommet" mellom byggene. Her legges også fellesfunksjoner som leke- og oppholdsareal, heis og trapp, samt felles atkomst til friområdet i nord-øst.

I boligene som har to etasjer over bakken, legges oppholdsrommene i 2. etasje, da lys- og utsiktsforhold er best der. I boligene nærmest sjøen (lengst mot nordøst) legges hovedoppholdsarealet i 1. etasje med utsiktsstue og takterrasse på andre plan.

Bebyggelsen foreslås plassert med lengderetningen nærmest østvest. Dette følger i hovedsak retning på nabobebyggelsen i nord. Solvinkelen på jevndøgn har vært retningsgivende for plassering og utforming og for å unngå å kaste slagskygge på naboen i vest.

Universell utforming av bygg

Det etableres heis fra parkeringskjeller til første etasje. Noen av leilighetene får direkte atkomst fra parkeringskjeller gjennom sokkel i egen bolig.

Bestemmelsen sikrer at halvparten av boligene utformes slik at krav om brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede i tråd med TEK 10 overholdes. Fire av leilighetene kan utformes slik at alle hovedfasiliteter kommer på inngangsplanet (atkost, kjøkken, opphold, soverom, vaskerom og bad). Prosjektet hadde sin oppstart i 2006, og har således blitt gjenstand for krav i 3 ulike TEK. Så, selv om illustrasjonsmaterialet ikke viser en løsning som tilfredsstillt kravene i TEK10, vil planløsning tilpasses for å oppfylle kravene. Dette vil bli redegjort for dette i rammesøknad.

Uteareal

Planlagt bebyggelse organiseres rundt et felles tun. Det etableres egne uteplasser, både på atkomstsida og "stuesida" av boligen. I tillegg til balkonger og takterrasser gir dette gode arealer for privat uteopphold med sol både på dag- og kveldstid. Utearealene forøvrig skal være felles, med leke- og oppholdsplasser. Mellom byggene er det soner for opphold langs atkomstveien, samt at det er en større samlingsplass lengst i nordøst. Her faller terrenget ned til dages nivå, høydeforskjellen tas opp delvis gjennom mur og trapp. Det blir tilgang til Ladestien for beboerne via denne trappa.

Trondheim kommune

Atkomstveien inn i gårdsrommet planlegges med bredde 3,5 meter for å sikre at brannbil kommer inn. Samtidig er de ytre 1,5 meter planlagt med gressarmering, slik at rommet blir så grønt som mulig. Arealet ligger oppå parkeringskjeller, så her må vegetasjon settes i kasser. Sør for boligene blir det en felles uteplass med lekeanlegg og muligheter for samling av større grupper. Dette området ligger solfylt til, og er skjermet mot trafikk.

Trondheim kommune

Ingen av gangatkomstene er brattere enn 1:20, og det er heis fra parkeringskjeller til gårdsrommet. Dette gjør at det planlagte prosjektet er godt tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal etableres totalt 1 500 m² utesareal på bakkeplan. Balkonger og takterrasser er da ikke regnet med. Av dette kan ca. 900 m² anses som privat, mens ca. 600 m² er felles uteplasser og lekeområder. Uteromsnormen er dermed oppfylt.

Solforhold

Området har gode solforhold. Det er sendt inn sol- og skyggestudier for følgende tider:

- 21. mars/september kl. 9, 12, 15 og 17
- 21. juni kl. 9, 12, 15 og 18.

Solstudiene viser at området er solrikt til de fleste tider, både på felles lekeareal og på store deler av de private utearealene. I mars og september har felles utearealer gode solforhold fram til kl. 17, mens det den 21. juni fortsatt er gode solforhold på arealet kl. 18.

For den eksisterende nabobebyggelsen vil prosjektet ikke gi ulemper i form av skygge på sommersolterraser. Sol- og skyggediagrammene viser at det planlagte prosjektet vil kaste litt skygge på eiendommene i nord kl. 12 i mars og september. Dette berører ikke etablerte uteplasser på eiendommene.

Støytiltak

Området er ikke støyutsatt, og det er ikke nødvendig med støytiltak.

Atkomst

Kjøreatkomst forutsettes fra offentlig vei i sør, og herfra etableres atkomst til parkeringskjelleren. Tilgang til planområdet for nød- og nyttetransport, flyttebil, ambulanse og brannbil skal være fra felles atkomstvei i vest.

Gangatkomst blir via felles fortau langs felles vei i vest. Fortauet opparbeides med bredde 2,5 meter og legges inntil regulert atkomstvei. Dagens atkomstvei er ikke opparbeidet slik den er regulert, så det blir liggende en sone på ca. 2 meter mellom dagens vei og fortauet. Fortauet vil være felles for alle beboerne innenfor veisløyfa.

Parkering

Alle biloppstillingsplasser plasseres i felles parkeringskjeller. Antall plasser skal etableres etter kommunens parkeringsnorm. Én parkeringsplass (6 % av plassene) avsettes til HC-parkering. Det er mulig å etablere inntil 16 parkeringsplasser i kjeller, slik at tilstrekkelig gjesteparkering etableres også her. Ingen parkeringsplasser ligger på terreng.

Sykkelparkering plasseres i hovedsak ved hovedinngang, men sykler kan også plasseres i kjeller.

Infrastruktur

Boligene planlegges for tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Løsning for vannforsyning er vist på VA-plan og omtalt i VA-utredningen. Plan for spillvann og overvann er også utredet i samme rapport. Brannvannsdekning er innenfor tilstrekkelig avstand sør for utbyggingsområdet.

Trondheim kommune

På illustrasjonsplanen er det lagt inn areal for bunntømte avfallscontainere nordvest på tomta. Renovasjonsbilen kjører inn på felles vei for å hente avfallet.

Friområde

En del av planområdet eies av Trondheim kommune. Dette arealet reguleres til offentlig friområde, da det er ønskelig å unngå at en liten del blir liggende igjen regulert til privat sports plass i henhold til gjeldende plan. I forslag til bestemmelser er det angitt at det offentlige området skal inngå som en naturlig del av områdets grønnstruktur. I tillegg er det tatt med en del av eiendom gnr. 17, bnr. 697, for å hjemle en ny stiforbindelse til Ladestien.

Planlagte offentlige anlegg

I planforslaget er det lagt inn en forlengelse av gang- og sykkelvei langs offentlig vei i sør, slik at den kobler seg til regulert gang- og sykkelvei i reguleringsplan for Grilstadfjæra.

Gjennomføring og rekkefølgekrav

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det satt som rekkefølgekrav at uteareal og parkering innenfor byggeområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest. Det samme er gitt for offentlig gang- og sykkelvei og sti over offentlig friområde til Ladestien.

Det er også satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av nye tennisbaner innenfor Ranheim idrettsanlegg. Disse skal være ferdige før igangsettelsestillatelse kan gis. Tiltakshaver motsetter seg ikke dette rekkefølgekravet, men mener at det er en samfunnsoppgave å sørge for tilfredsstillende idrettstilbud til byens befolkning.

Forslagsstillers vurdering av konsekvenser og virkninger av planforslaget

Nullalternativ

Dersom området ikke blir utbygd med boliger, kan man se for seg følgende scenario:

1. Tennisbanen består som i dag og tennisklubben benytter arealene slik de er eller med noe opprusting.
2. Området stenges for tennis. Leieavtalen med tennisklubben er per dato oppsagt, men oppsigelsen bestrides av tennisklubben. Eier av eiendommen kan velge å la området ligge uten aktivitet eller tilrettelegge for ny sportslig aktivitet. Eksisterende reguleringsplan begrenser bruken av området uten omregulering, da plassen skal benyttes enten til sportslig aktivitet eller ingenting. Skal anlegget sikres som tennisanlegg, må eiendommen erverves, da grunneier ikke kan pålegges å leie ut til tennisformål.

Alternative områder for etablering av boliger

I planprogrammet er det stilt krav om en lokaliseringsevurdering med hensyn til hvorfor dette området bør benyttes til boliger i ett større perspektiv. Eiendommen i seg selv er svært godt egnet til boligbygging ved at den er omgitt av eksisterende boligbebyggelse eller vei på tre av fire sider. Dette reduserer behovet for terrenginngrep ved tilkobling til vei og infrastruktur som vann, avløp og strøm. En eventuell ny bebyggelse vil oppfattes som en naturlig forlengelse av dagens boligområde inn mot veien (Nedre Grilstadkleiva). Området har også svært god tilgjengelighet med offentlige transportmidler. Grunneier selger eiendommen for å finansiere kommunale pålegg om utbedringer av eksisterende badeanlegg lenger vest. Velforeningen har ikke andre eiendommer som de eventuelt kan selge for å løse situasjonen. For tiltakshaver finnes det derfor ikke alternativer til denne utbyggingen.

Trondheim kommune

Alternativ med utbygging av boliger som vist

Videre utredning av konsekvenser tar utgangspunkt i utbygging av tomte med boliger som vist i planforslaget.

Natur

Området Hasselbakken – Være beskrives som ett av de viktigste områdene for vann- og vadefugl i Trondheim. Dette området ligger nord for planlagte boliger og bebyggelsen berører ikke strandsonen, og de vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser for fuglenes biotoper.

Selve tennisbanene anses ikke å ha verdi for biologisk mangfold. Et boligprosjekt medfører menneskelig aktivitet som kan forstyrre fugl og vilt, noe tennisbanen også gjør i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil nok boligprosjektet medføre mer aktivitet i området.

Avbøtende tiltak: Etableringen av variert beplantning i planområdet kan gi en lokal berikelse. Opprydding i områder med aggressivt ugras kan redusere spredning av uønsket vegetasjon.

Friluftsliv og grønnstruktur

Konsekvenser for friluftsliv og grønnstruktur er drøftet i egen delutredning. Utredningen omtaler dagens kvalitet, områdets potensial og konsekvensene av utbyggingen. Tiltakshaver kan ikke se at området har stor verdi som del av grønnstrukturen i dag, men kan, dersom kommunen erverver området, få en slik kvalitet. Dagens atkomst til Ladestien berøres ikke, slik at hensynet til friluftslivet blir i liten grad berørt.

Avbøtende tiltak: Planforslaget inneholder noe areal som omreguleres fra privat sports plass til friområde. På dette arealet foreslås en ny kobling til turveinettet, slik at atkomsten til Ladestien bedres.

Uteopphold, lek og barn og unges interesser

I planprosessen har Trondheim kommune opplyst at det ikke er behov for å utføre barnetråkkregistreringer, fordi arealet er en inngjerdet sports plass som ikke benyttes til uorganisert lek.

I forhold til barn og unges oppvekstvilkår og eventuelle erstatningsareal for lekeareal henvises det til tidligere avsnitt angående prosessen og fylkesmannens uttalelse om at det ikke kan kreves erstatningsareal etter de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge. Planområdet inneholder rikelig med arealer for å dekke eget behov for barn og unge i tråd med kommunens krav til uteareal.

Det er utarbeidet et analysekart som viser leke- og aktivitetsområder for barn og unge i nærmiljøet. Kartet viser at nærmiljøet har god tilgang på leke- og aktivitetsarealer. Nordlihagen vel har tilgang på tre lekeplasser, én balløkke, samt god tilgang til friluftsområdene langs sjøen. Det henvises til "Delutredning om friluftsliv og grønnstruktur" for detaljert beskrivelse.

Når det gjelder skolevei, mangler det i dag fortau mellom planområdet og Ranheimsvegen. Denne forbindelsen planlegges opparbeidet som en del av dette planforslaget og gjennom planen for Grilstadfjæra.

Trondheim kommune

Idrett og helse

I følge Idrettsrådet i Trondheim har kommunen i dag tre aktive tennisklubber med følgende medlemstall (per 31.12.2009);

Charlottenlund tennisklubb (CTK): 215,

Trondheim tennisklubb (TTK): 367,

NTNUIs tennisklubb (forbeholdt studenter): 118.

I kommunen finnes det totalt åtte utendørs grusbaner. Fire ligger på Øya, to på Nedre Grilstadkleiva og to på Dalgård. Trondheim har svært lav dekning på tennisarenaer i forhold til byer av tilsvarende størrelse.

Regnet ut fra medlemstallene som er innrapportert til Idrettsrådet har CTK en andel av barn og unge (0-19 år) på gjennomsnittlig 37 % i perioden 2000-2009. I 2003 var det på det laveste med 21 % og 43 % som det høyeste i 2000. Det gjennomsnittlige medlemstallet, uavhengig av alder, var i perioden 2000-2009 på 97 medlemmer, med 215 i 2009 som det høyeste og 54 i 2004 som det laveste. De siste tre årene (2007-2009) har CTK hatt en prosentvis vekst i medlemstallet på 53 %.

Til sammenligning har TTK en andel av barn og unge (0-19 år) på gjennomsnittlig 36 % i perioden 2000-2009. I 2000 var medlemstallet lavest, med 19 % og 57 % som det høyeste i 2006. Det gjennomsnittlige medlemstallet uavhengig av alder har i perioden 2000-2009 vært på 279 medlemmer, med 381 i 2008 som det høyeste og 159 i 2005 som det laveste. De siste tre årene (2007-2009) har TTK hatt en prosentvis nedgang i medlemstallet på 2,6 %.

Det er ikke kjent hvor stor andel av CTK sine medlemmer som bor i området, men all den tid CTK er en av to åpne tennisklubber i Trondheim, er det nærliggende å tro at en del av klubbens medlemmer ikke bor i bydelen. CTK arrangerer åpne klubbkvelder i sommerhalvåret én gang i uka. På vinterstid har klubben benyttet Strindahallen til innendørs tennis. Denne hallen er revet og kommunen arbeider med å finne en erstatningstomt for denne.

Trøndelag tenniskrets (TT) har uttalt at kapasiteten på Øya er sprengt, mens banene på Dalgård er i svært dårlig forfatning. Her er det heller ikke organisert tennisaktivitet.

Det er uten tvil behov for flere tennisbaner i Trondheim. Gitt at de to tennisbanene på Nedre Grilstadkleiva er i bruk hver dag fra mai til oktober (30 dager per måned, totalt 180 dager) med fire spillere per bane inntil 12 timer i døgnet (fra 08-20) representerer banene potensielt ca. 17 000 spilletimer med tennis gitt full kapasitetsutnyttelse.

Dagens tennisbaner i Grilstadkleiva er i god stand, men lokaliseringen er ikke ideell. Banene ligger på et nivå lavere enn veien og har en relativt bratt og smal atkomstvei. Det er dårlige parkeringsmuligheter på tomte. Ca. 50 meter unna er det en privat parkeringsplass for boligene i Nedre Grilstadkleiva, men dette er gjesteparkering for disse boligene.

Det er ikke separat gangatkomst til banene. Det er fortau et stykke langs hovedvei fra vest, men ikke fra øst. Banene ligger seks meter fra nærmeste nabohus, og dette kan være en konflikt støymessig. Parkeringsforholdene kan forbedres på egen tomt, men ikke uten å gjøre inngrep i grønnstrukturen. Det er også mulig å etablere sikker gangforbindelse til området.

I dialogen med kommunen har det vært drøftet alternativer for lokalisering av nye tennisbaner. Dette er

Trondheim kommune

beskrevet tidligere i saksframlegget. Dette temaet er ytterligere aktualisert gjennom at

Trondheim kommune

Strindahallen er revet. I kommunens budsjettbehandling i år ble rådmannen bedt om å bistå med å finne erstatningsareal for tennisaktivitet i Østbyen.

Avbøtende tiltak: For å sikre tennistilbud i bydelen er det rekkefølgekrav i planen, for å sikre opparbeidelse av nye tennisbaner innenfor Ranheim idrettsanlegg før det gis igangsettingstillatelse til boligene.

Skolekapasitet

En rekkefølgebestemmelse sikrer at området ikke bygges ut før det er tilfredsstillende skolekapasitet.

Støy

Reguleringsplanen for Grilstadjæra viser at området ikke får økt støy på grunn av trafikk som følge av utbyggingen der.

Området blir i perioder utsatt for anleggsstøy under utbygging av Grilstad marina og Grilstadjæra. Utbyggingen består av flere byggetrinn, hvor det siste feltet skal være ferdigstilt i 2018. Gjennom bestemmelser til planen er det satt krav til skjerming mot anleggstøy, samt at gjeldende retningslinjer til støy i anleggsperioden skal følges.

Ros-analyse

Ut i fra temaplan for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra DSB er det i avsnittet under omtalt de momenter som tiltakshaver mener er relevante i denne planen.

Naturfarer

Skredfare

I forhold til skred og flom så viser faregradskartet for kvikkleire ingen kvikkleiresoner innenfor planområdet. Løsmassekartet viser at grunnen i planområdet består av marine strandavsetninger. Det kan ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire her i følge NVE.

Grunnundersøkelser innenfor den aktuelle tomte utført av Rambøll viser ingen forekomst av kvikkleire. Grunnen består av 1- 2 meter fyllmasse over meget fast leire. Fyllmassene består av grus og sand. Stabiliteten anses som forsvarlig for utbygging i området.

Flomfare

Arealbruksendringer som fører til flere tette flater som tak og asfalterte arealer endrer ofte avrenningen til vassdrag. Dette påvirker flomtoppene og erosjonsforholdene i vassdraget. Det foreligger ikke flomsonekart for området. Bekken som ligger litt sør for planområdet blir ikke berørt.

Havnivåstigning

Havnivåstigningen i Trondheim er beregnet til å være sju cm i år 2050 og 42 cm i år 2100. I Trondheim kommunes sanitærreglement, T05, står det;

”For å hindre inntrenging av sjøvann skal laveste avløpsåpning (vannlås eller lignende) ikke ligger lavere enn Trondheim kommunes kote +4,0 meter.”

Etter innspill fra Trondheim kommune er denne høyden flyttet til kote +4,5 meter. Høyde på parkeringskjeller er satt til kote +5,0 meter og dermed over nivået der det er fare for inntrenging av sjøvann. Dagens tennisbane ligger også på kote +5,0 meter.

Trondheim kommune

Forurensing i grunnen

Planområdet er ikke avmerket på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Rasfare

Det er foretatt grunnundersøkelser på tennisbanen. Beregningene for bæreevne er tatt med forutsetninger om at fyllmassene som benyttes ved en utbygging på tomte er sprengstein eller tilsvarende gode friksjonsmasser.

Heving av terrenget er ikke vurdert geoteknisk, men det anses i rapporten at utbygging kan utføres forsvarlig med moderate høyder og med gode friksjonsmasser. På grunn av meget fast leire og ingen unaturlige store laster, forventes lite setninger i de originale leirmassene.

Menneske- og virksomhetsbaserte farer

Brann – ulykker

Brannbil vil ha tilkomst til gårdsrommet mellom husene fra vest. Brannvannsdekning er innenfor tilstrekkelig avstand sør for utbyggingsområdet.

Trafikksikkerhet

Utbyggingen er begrenset i omfang med åtte boenheter. Transportproduksjon forventes derfor å bli liten. Forslag til avkjørsel til området er utarbeidet etter dialog med Trondheim kommune. I planforslaget er det lagt inn gang- og sykkelvei og fortau mot kjørevei på to sider. Det gjør at det på sikt blir sammenhengende gang- og sykkelvei langs Nedre Grilstadkleiva sin nordside, og det bedrer trafikksikkerheten i området.

Forslagsstillers avveining av virkninger

Tennis

Utbygging av området til boliger medfører at to tennisbaner forsvinner, og disse må erstattes. Ranheim idrettsanlegg ligger ca. 1,5 km fra dagens tennisbaner. Det er uansett en ulempe for tennismiljøet å basere sin aktivitet på baner som er private og som kan omdisponeres til annen sportslig aktivitet dersom grunneier finner det aktuelt. Banene har heller ingen optimal lokalisering med hensyn til atkomst og parkering. Tennismiljøet vil være tjent med å få etablert mer permanente baner med en bedre lokalisering. Når nye baner er etablert, kan området bygges ut med boliger uten store konsekvenser for nærmiljø eller grønnstruktur. Boligene blir en forlengelse av eksisterende bygningsstruktur og som en konsekvens bedres trafikksikkerheten og tilgjengeligheten til turveinettet.

Hensynet til Ladestien og områdets verdi som rekreasjonsområde

Ladestien er i dag noe amputert forbi området, men på sikt blir det en sammenhengende turvei langs sjøen helt fra Væreholmen til Trondheim sentrum. Grøntdraget forbi planområdet er delvis et smalt belte inn mot private hager i Hasselbakkfjæra, og dels større grønne arealer med relativt ny vegetasjon og preg av utfylling. Stien deler seg på dette større arealet og mellom stiene ligger en grusbane som i dag er gjengrodd og tilsynelatende lite brukt. Turveien er i god stand og benyttes mye av lokalbefolkningen. Med stor boligutbygging i Grilstadfjæra, vil denne delen av hovedturveien bli mer benyttet i framtiden og er således et viktig element i den grønne strukturen i Trondheim.

Dersom området blir utbygd med boliger, slik som planforslaget viser, vil grønnstrukturen øke noe ved at deler av den private sportsplassen omreguleres til friområde (ca. 280 m²). Etter ønske fra kommunen etableres det en ny tilkobling til turveinettet gjennom dette arealet. På den måten får man en kobling til grøntarealet langs sjøen på vestsida av bekken, og en raskere tilkomst for boligene nærmest friområdet.

Trondheim kommune

Dette vil både være den korteste og mest trafikksikre veien fra Nordlivegen og Øvre Grilstadkleiva. I dag må man gå på kjørevei uten fortau for å nå friområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig gang- og sykkelvei blir liggende på kommunal tomt, og må driftes av kommunen. Det er stilt rekkefølgekrav om etablering av tennisbaner på Ranheim. Dette er anlegg som bør eies og driftes av kommunen, eventuelt gjennom med avtale med CTK.

Planlagt gjennomføring

Prosjektet er tenkt gjennomført så snart det er mulig, men rekkefølgebestemmelse om nye tennisbaner på Ranheim idrettsanlegg er styrende for byggestart.

Rådmannens vurdering

Da saken startet opp i 2008 var det mye som tydet på at området var lite i bruk. I løpet av planprosessen synes det som at forutsetningene for omregulering av området kan ha endret seg, blant annet med at medlemstallene i tennisklubben har økt betydelig.

Med bakgrunn i den informasjonen som har kommet fram i prosessen, ble det i brev fra Trondheim kommune av 27.01.11 åpnet for dialog med grunneier, for å komme fram til en avtale om at kommunen kan erverve området. På denne måten kunne området forblitt idrettsanlegg, alternativt idrettsanlegg i kombinasjon med friområde. Tiltakshaver har valgt å fremme et annet alternativ som har vært drøftet i planprosessen; forslag til reguleringsplan som legger til rette for boligformål, med rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye tennisbaner.

Fylkesmannen har avklart at det ikke er behov for erstatningsarealer etter rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er likevel konkludert med at det må etableres erstatningsarealer i forhold til dagens aktivitet, men det ville vært urimelig med erstatningsarealer både for tennis og barn og unges uorganiserte lek. Rådmannen har foreslått flere alternative tomter, blant annet flere kommunale tomter.

De som bor nærmest vil få lengre avstand til banene, men de vil få et mer moderne anlegg. For de som trenger bil for å nå området, vil etablering på Ranheim gi bedre parkerings- og trafikkforhold. Løsningen gir også bedre sikkerhet fordi offentlige eierskap anses mer forutsigbart enn å være avhengig av en privat eier.

Opplysningen om at tennis er en aktivitet som ikke egner seg i nærhet av fotball og annen type idrett er et moment som ikke har vært tatt opp tidligere i prosessen eller i forbindelse med å finne erstatningsarealer. All den tid tennisbanene på Byåsen ligger like ved fotballbaner har ikke dette vært sett på som noe problem. Dette er et moment som bør tas inn i et eventuelt helhetlig arbeid med å finne areal for tennis. I denne aktuelle saken er det vurdert at Ranheim idrettsanlegg vil være en god erstatning, all den tid det her er snakk om å erstatte et rekruteringsanlegg for barn og unge.

For etterspørsel av og tilbud om boliger i området vil ikke de planlagte åtte boligene ha vesentlig betydning, da det er vedtatt store utbygginger i nærområdene.

Underveis i prosessen har det kommet innspill om at dette arealet ikke bør bebygges, på grunn av stor boligbygging i nærområdet. Det har kommet kommentarer om at de nye boligene som etableres i nærområdet, for eksempel i Grillstadfjæra, må sikres tilgang på oppholdsareal og at dette området er aktuelt for slikt formål. Områdene som nå er planlagt og under bygging er sikret utearealer på

Trondheim kommune

egne områder. Det er derfor kun forholdet til tennisbanen som anses som vesentlig angående uteoppholdsareal.

Som beskrevet i saken er det eksisterende tennisbane som anses som den største konflikten og har fått mest oppmerksomhet. En annen utfordring er at eierne av den ikke-offentlige delen av veien Nedre Grilstadkleiva motsetter seg at de nye boligene skal få atkomst via deres vei. Forslagsstillers ønske, og det som ble foreslått på samrådsmøtet, var at atkomst helt og holdent skulle dekkes på egen tomt. Dette var ikke en ønsket løsning for kommunen, og de ble bedt om å endre på dette. Rådmannen skal tilse at nye planer har en god faglig kvalitet og gir en planfaglig god løsning. Dersom nød- og nyttekjøring skulle skjedd på egen tomt, ville det blitt to parallelle kjøreveier, i tillegg til en dårlig og uoversiktlig løsning med inn- og utkjøringer til områdene. Nå blir det en ryddigere avkjørselsituasjon, samt at det etableres fortau og sikres gang- og sykkelvei det siste stykket opp til avkjøringen til den ikke-offentlige delen av Nedre Grilstadkleiva. Løsningen blir mer arealeffektiv og det blir en mer trafiksikker løsning. All parkering og atkomst, med unntak av nød- og nyttekjøring, samt renovasjon vil skje fra den offentlige delen av veien Nedre Grilstadkleiva.

Trondheim kommune

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. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 12.08.08.

En bygging av de foreslåtte boligene er kontroversielt, både på grunn av dagens bruk og planstatus for området. Det vil få konsekvenser for allmennheten ved at eksisterende tennisbaner bygges ned. På den annen side har planen rekkefølgekrav om at det som erstatning skal opparbeides nye tennisbaner ved Ranheim idrettsanlegg. Dette sikrer at dagens kapasitet for tennis beholdes, samtidig som det ut fra trafikk- og parkeringssynspunkt blir en gunstigere lokalisering enn dagens baner. Selv om privatrettslige forhold ikke er vurdert i plansaken, vil det også gi mer forutsigbarhet ut fra eieforholdene dersom nye baner etableres på kommunal eiendom.

Den foreslåtte utbyggingen vil ikke forringe Ladestien eller kvaliteten på dagens offentlige friområder ved sjøen. Gjennom at det etableres en ny sti fra Nedre Grilstadkleiva til Ladestien bedres atkomstsituasjonen i forhold til i dag. Forslaget vil også gi bedre trafiksikkerhet i området, ved at det etableres gang- og sykkelvei og fortau på en strekning som ikke har det i dag.

Det anbefales videre at forholdene knyttet til den dårlige kapasiteten for tennissporten i Trondheim gjennomgås i forbindelse med revisjon av plan for idrett, friluftsliv og friområder. Dette arbeidet skal settes i gang høsten 2011. I tillegg til lokalisering, må banenes plassering og forstyrrelser fra annen aktivitet vurderes. I arbeidet må det også gjøres en drøfting av behov og kapasitet både for innendørs og utendørs trening.

Planforslaget har en god planfaglig kvalitet og kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 06.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Plankart, datert 06.04.11, sist endret 22.08.11

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 30.07.11

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 06.04.11

Vedlegg 4: Oversiktskart

Vedlegg 5: Snitt, 3D-illustrasjoner og fasadetegninger

Vedlegg 6: Delutredning friluftsliv

Vedlegg 7: Kopi av merknader som kom inn under høring og offentlig ettersyn fra CTK, Idrettsrådet, Nordlihagen vel og barnas representant.

... Sett inn saksutredningen over denne linja