

Saksframlegg

SKYTTERHUSHAUGEN, STEINAN

REGULERING AV FRIOMRÅDE

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/6549

Saksbehandler: Ingunn M. Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Skytterhusaugen ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 28.07.09, sist endret 20.10.09 med bestemmelser datert 20.10.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å sikre et bynært friområde for byens befolkning, samt å legge til rette for allmennhetens bruk av området. Bruken vil være knyttet til ulike aktiviteter:

- tursti fra tiliggende boligområder, gjennom området og inn i marka
- nærturområde og akebakke

Utfordringene i planarbeidet har vært å få til en gjennomgående sti, på grunn av områdets topografi.

Rådmannen konkluderer med at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til friområde, for å legge til rette allmennhetens tilgang og offentlig erverv av området. Planen skal også legge til rette for etablering av en tursti gjennom området, både for nærturbruk, men også for å lage et alternativ til deler av dagens atkomst mellom boligområder og marka. Dagens atkomst går langs kjørevei, delvis på fortau og delvis på gang- og sykkelvei.

Bakgrunn

Planområdet ligger på en høyde på Steinan, grovt beskrevet mellom Steinanveien i vest, Estenstadmarka i øst, Loholt alle i nord og Steintrøveien i sør. Fra områdets høyeste parti har man god utsikt ut i alle retninger.



Tilretteleggingen inngår i et helhetlig arbeid med å etablere gode atkomster mellom boligområder og marka, samt å sikre et bolignært friområde med stor betydning for byens befolkning.

Gjeldende reguleringsplaner for området er over ti år. Disse gir derfor ikke hjemmel for tvangserverv.

Trondheim kommune

Planstatus

Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

r0005A, Reguleringsplan for Nordre Steinan, gnr. 80/3, stadfestet 06.04.1976. Området er regulert til felles lekeområde og annet fellesareal (herunder skibakke, akebakke, ballfelt og skøytebane).

Bestemmelsene oppgir ikke hvem fellesarealet er felles for, men det antas at dette er for boligene innenfor planens avgrensning.

§ 7 i bestemmelsene sier:

”I fellesarealene skal all eksisterende vegetasjon søkes bevart. Sandlekeplasser og andre innretninger for lek og kroppsaktivitet kan anlegges i fellesarealet som bør gis parkmessig behandling.

Hus kan ikke tillates oppført på dette arealet. Med fellesareal forstås grunn som på reguleringsplanen er farget grønn.”

Haugen i øst omfattes av plan r1092, reguleringsplan for del av Steinan nedre, stadfestet 31.05.68.

Området er regulert til friareal. Det er ikke bestemmelser til friarealet. Inn mot planområdet i sør er det regulert inn atkomststraseer. Disse er regulert til areal for gangtrafikk. Det er ikke knyttet bestemmelser til dette arealet.

Området i nordøst omfattes av reguleringsplan r0428, Steinan panorama, gnr. 80/35. Denne er vedtatt 29.08.02. Det aktuelle området er i denne planen regulert til fellesområde, felles lekeareal.

Bestemmelsen § 8 fellesområder, sier følgende:

”Felles avkjørsel/parkering

Felles avkjørsel og fotgjengeradkomst skal opparbeides iht. plankart med de stigningsforhold og den geometri som er vist på planen, før utbygging i området startes opp. Felles adkomstveg er felles for eiendommene gnr./bnr. 47/9, 47/11, 47/15, 47/130, 47/133, 80/15, 80/35, 80/37, 80/42, 80/118 og 80/119.

Felles lekeareal

Området er felles for den viste nye bebyggelsen i planen. Områdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene. Området skal opparbeides med oppholdsplasser og lekeareal. Mot toppen av Warøhaugen skal det plantes inn bartrevegetasjon for å styrke Warøhaugens siluett. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.”

Et lite område i nordvest omfattes av reguleringsplan r1074G, vedtatt 16.06.81. Området er regulert til bolig. Det utgjør likevel ikke en egen boligtomt, og det er flere naboer som sammen er eier av denne lille fliken pluss veiareal.

I kommuneplanens arealdel er arealet i hovedsak vist som eksisterende grønnstruktur. Området lengst mot nordvest er vist som framtidig grønnstruktur.

Eksisterende forhold og dagens bruk

Området består av to hauger, en større i vest og en liten i øst, i tillegg til noe omland. Det er ikke opparbeidet sti gjennom planområdet, men det er tydelig tråkk i søkket mellom disse to haugene.

Området bærer tydelig bruk til lufting av hunder. På det flate området sør for planområdet er det etablert en balløkke. Fra balløkka mot nord er det satt opp lyskastere, og området brukes som ski- og akebakke.

Trondheim kommune

Det er store høydeforskjeller innad i området. Fra vest i planområdet til vestligste haug er det over 30 meter forskjell. Videre består området av en bratt skrent i nord, som er 10-12 meter høy. Mot sør er terrenget mer skrånende, men også her er det relativt bratte bakker.

Biologisk mangfold

Området består i hovedsak av eng og løvblandingskog. Det er gitt lokal verdi i kommunens registrering av biologisk mangfold.

Landskap

Området ligger på en høyde, omkranset av boliger. Området er delvis bevokst med orekratt, løvblandingsskog og delvis gresslette.

Grunnforhold

Området er ikke avmerket på kommunens kart over fareområder, kvikkleire. I nord er det fjell i dagen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planprosess

Oppstart og varsling

Inngangsatt regulering ble annonsert i Adresseavisa 26.02.09. I brev av 25.02.09 ble sektormyndigheter og berørte parter varslet om planarbeidet. Orienteringsvedlegg 4 viser planområdet som ble kunngjort.

Samråd og medvirkningsprosess

På bakgrunn av varsel om oppstart kom det inn 13 merknader.

Oppsummering av innkomne merknader

Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende. Merknadene følger saken i uttrykt orienteringsvedlegg.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 06.03.09

I sitt brev opplyser Sør-Trøndelag fylkeskommune at de ikke kan gi uttalelse i saken før det er gjennomført en påvisningsundersøkelse innen planområdet, med henblikk på automatisk fredede kulturminner. Området er ikke undersøkt tidligere, og fylkeskommunen ser det som sannsynlig at området kan inneholde kullgroper fra middelalderen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune uttaler i brev av 14.05.09 at de ved befarings av området ikke har observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. De minner likevel om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

Eva Bjørhovde, e-post av 20.03.09

Bjørhovde mener det i planarbeidet bør tas hensyn til følgende punkter:

- Atkomst til friområdet fra Ole Nordgaards vei 86-92 er bratt og vanskelig. Parkeringsmulighetene er også svært begrenset.
- Er plaget med gjennomgangstrafikk til friområdet på grunn av at folk velger korteste vei.
- Veien Ole Nordgaards vei 76 til 92 er privat, og de har i 30 år bekostet all brøyting og strøing. Når kommunen skal legge tilrette for offentlig bruk av Skytterhusaugen forutsettes at veien gjøres offentlig, med refusjon til eierne.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser ikke for seg at folk kommer i bil for å benytte området, og det er derfor ikke lagt opp til at veien blir kommunal. Planforslaget planlegges med tursti, som et gjennomgangsområde

Trondheim kommune

for folk på vei til Estenstadmarka som ønsker annen trasee enn langs vei. Vinterstid vil området benyttes som ski- og akeområde for beboere i større områder enn de som er med i felleseiet i dag.

Med tydeligere stier og gangtraseer vil ferdsel kanaliseres til disse traseene og ferdsel gjennom hagen vil sannsynligvis reduseres.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM-ST), brev av 26.03.09

Fylkesmannen er positiv til at området sikres som offentlig friområde for allmennheten. De ber om at det på best mulig måte legges til rette for barn og unge, for ulike aldersgrupper og aktiviteter til ulike årstider. Området bør også legges til rette felles aktiviteter for barn og unge.

Fylkesmannen opplyser at de vil komme tilbake med endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Ole Gullichsen, brev av 25.03.09

Gullichsen representerer eierne av Steinhaugen 6, en eiendom som grenser til planområdet i nordøst. Eiendommen Steinanhaugen 6 er stor, og de ønsker å fortette på eiendommen. For å få til dette er det nødvendig med et mindre areal til atkomstvei fra Theodor Petersens veg. Arealet er østvendt og langt under toppen, og nødvendig areal er kun veibredde for å komme forbi eksisterende garasje på eiendommen 80/61.

Rådmannens kommentar:

Det er ikke ønskelig med veiføring inn her, da det vil redusere bredden på friområdet. Ved en eventuell fortetting må de sikre atkomst via egen tomt eller komme til enighet med andre som har areal som er vist som byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Trondheimsregionens friluftsråd, brev av 01.04.09

Trondheimsregionens friluftsråd er positive til at områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel blir regulert til friområder for allmennheten og at de sikres gjennom offentlig erverv.

Friluftsrådet understreker betydningen området har som innfallsport til Estenstadmarka, og at det ivaretas i planområdet gjennom å sikre atkomst gjennom området fra boligområdene og ut i marka.

Rådmannens kommentar:

Dette er hovedhensikten med planarbeidet, og ivaretas i planforslaget.

Trude Ness Egeland og Olav Egeland, e-post av 16.04.09

Ness Egeland og Egeland er naboer til planområdet i nordvest. De kan forholde seg til at området blir regulert til friområde, men ber om at områdets grense markeres med et gjerde.

I tillegg påpeker Egeland feil i kart som fulgte med kunngjøring.

Rådmannens kommentar:

Det tas inn i bestemmelsene at det kan settes opp gjerde i grenselinjen mellom friområdet og private eiendommer.

Når det gjelder feil på kartet, så skyldes nok det et navn som er plassert noe feil på kartgrunnlaget.

Trondheim kommune

I tillegg kom det inn flere merknader angående områder som senere er tatt ut av planforslaget. Disse områdene er vist med skravur på kart som følger som orienteringsvedlegg 4. Følgende kom med innspill knyttet til arealene som er tatt ut:

- Rolf Jensås, Ole Norgaards vei, brev av 10.03.09
- Tore Syversen, e-post av 11.03.09
- Karen Romslo og Jan Bondkall, Ole Nordgaardsv. 11c, brev av 21.03.09
- Nordre Steinan Huseierlag v/ Tor Lystad, brev av 30.03.09
- Atle W. Heskestad, Ole Nordgaards vei 69, brev av 31.03.09
- Steinan panorama v/ Geir Nordskag, e-post av 14.04.09
- Advokat Carl Fredrik Hestbek på vegne av Tormod Maske, Steinanvegen 48, brev av 17.04.09

Samråd

Det ble arrangert samråd med naboer og grunneiere 29.09.09. 20 grunneiere og naboer var representert på møtet. Referat fra samrådsmøtet følger som orienteringsvedlegg 5.

Oppsummering av innkomne merknader etter samråd

I ettertid kom det inn to skriftlige merknader. Disse er oppsummert i det følgende, men følger i sin helhet som uttrykt orienteringsvedlegg.

Bengt Molander og May Thorseth, Theodor Petersens veg 18b, e-post av 12.10.09

Molander og Torseth er svært positive til det igangsatte planarbeidet, men er bekymret for den planlagte gangstien fra friområdet til Theodor Petersens veg, mellom nummer 16 og 18 a og b.

Selv om gangstien også er regulert i tidligere planer, så har ikke kommunen tatt i bruk området eller opparbeidet stien. En etablering vil gi store inngrep i området.

Molander ber om at de nærmeste naboene får delta i planarbeidet som gjelder gangstien.

Bengt Molander og May Thorseth, Theodor Petersens veg 18b, e-post av 21.10.09

Molander tar igjen opp forholdet til den planlagte gangveien mellom eiendommene Theodor Petersens vei 16 og 18 a og b. I følge Molander ble denne gangstien omregulert på 1970-tallet, og flyttet slik at den skulle etableres mellom nr. 18 og 20. Han har ikke noe skriftlig dokumentasjon på dette, men gangstien mellom nr. 18 og 20 er fortsatt i bruk og kan sikre den ønskede forbindelsen.

Rådmannens kommentar:

Vi er ikke kjent med omregulering og har ikke funnet dokumentasjon på dette i våre arkiver. Når det gjelder opparbeidelse av stien, vil naboene bli involvert når dette arbeidet blir aktuelt.

Arealbruk

Planområdet er til sammen på omtrent 34,5 daa. Følgende eiendommer omfattes:

Del av gnr. 80, bnr. 35,
Gnr. 80, bnr. 49,
Del av gnr. 80, bnr. 3,
Gnr. 80, bnr. 109,

Veiareal på gnr. 80, bnr. 321,
Del av gnr. 80, bnr. 3,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 37
Gnr. 80, bnr. 62

Trondheim kommune

*Gnr. 80, bnr. 117
Gnr. 80, bnr. 63
Gnr. 80, bnr. 113
Gnr. 80, bnr. 114
Gnr. 80, bnr. 64
Gnr. 80, bnr. 112
Gnr. 80, bnr. 66
Del av gnr. 80, bnr. 307,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 76,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 78,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 107,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 127,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 59,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 60,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 40,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 49,
Veiareal på gnr. 80, bnr. 61.*

Kursiv tekst viser eiendommer som er berørt av planen, men hvor forslag til regulering er i tråd med gjeldende plan. Områdene er tatt med for å få sammenheng i planområdet. Veiarealene omfatter kommunal vei, men kommunen eier ikke grunnen. Boligeier eier til midt ute i gata. Planen innebærer derfor ikke endringer i gjeldende regulering. Unntaket er eiendom 80/307, hvor planen innebærer at bruken av veien utvides, for å sikre allmennhetens rett til å ferdes til fots på veien.

Planlagt friområde

Området planlegges ikke opparbeidet, med unntak av sti gjennom området, samt trapp for å sikre forbindelse inn til området i nordvest. Området i sør tillates også opparbeidet som fotball-løkke. Det er likevel en forutsetning at området ikke tilrettelegges på en slik måte at det blir til hinder for vinteraktiviteter som aking og islegging for skøytebane.

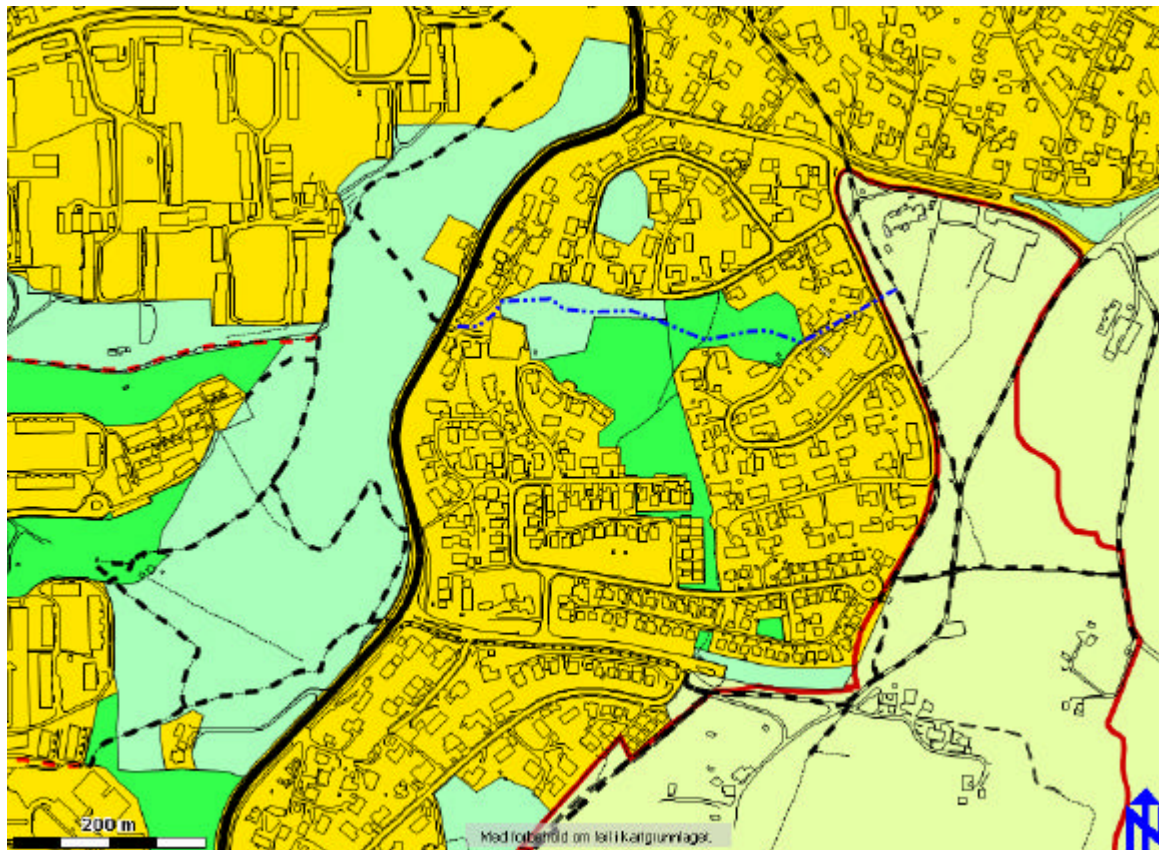
Rådmannen har vurdert hvorvidt det flate området i sør bør beholdes som fellesområde for beboerne i området eller om det bør innlemmes i friområdet. Sommerstid er det nok i hovedsak et nærområde, mens det vinterstid har stor betydning i sammenheng med ski- og akebakken ovenfor. Dette ble også klart på samrådsmøte med naboer, da det kom innspill på at det var lite hensiktsmessig å avslutte friområdet i foten av bakken. Areal for å "ake ut farten" måtte også følge med.

Det er avgjørende at området ikke tilrettelegges for sommeraktiviteter på en slik måte at det blir til hinder for ski- og akeaktiviteter på vinteren. Deler av området kan godt islegges på vinteren uten at det blir til hinder for aking. Beboerforening ønsker å erverve arealet for å beholde det som nærområde. Rådmannen har vurdert at det har så stor betydning vinters tid, at det bør erverves. Det vil likevel inngås en avtale mellom Trondheim kommune og beboerne, slik at de kan tilrettelegge området på sommers tid.

Flere steder i planområdet er det ikke samsvar mellom eiendomsgrenser og byggetiltak. Gjennom planen legges det opp til mindre grensejusteringer på private eiendommer, slik at atkomstvei til eiendommen 80/64, Theodor Petersens veg 24, og deler av bebyggelsen innlemmes i dennes eiendom. Det samme gjelder for eiendommen 80/61, hvor dagens eiendomsgrense går gjennom eksisterende garasje.

Sammenhengen med eksisterende turtraseer

Planområdet kan i øst knyttes til Estenstadmarka, ved at en kort del av traseen følger Theodor Petersens veg (kommunal vei). Denne går etter hvert over i regulert til areal for gangtrafikk fram til Johan F. Brodahls veg. Etter å ha krysset denne er man inne på etablert stisystem i Estenstadmarka.



Svart, jevn stiplede linje viser eksisterende turvei. Linje med strek og prikker viser ny trase gjennom planlagt friområde. Dagens sammenhengende tursti går på fortau gjennom boligområdet.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser for natur og miljø

Området er i ferd med å gro igjen. Det må skjøtes for å hindre gjengroing. For øvrig vurderes det at forslaget ikke får konsekvenser for natur og miljø.

Friluftsliv

Reguleringen vil ikke gi store endringer i forhold til dagens bruk, men området vil sikres bedre.

Området vil sannsynligvis ikke bli utfartsmål for de som bor langt unna, så det legges ikke opp til parkeringsplasser for området. Det vil kunne benyttes som en del av en tur til eller fra Estenstadmarka eller utsiktsskveldestur. Barnehager i nærheten kan benytte området som nærturområde, selv om de er nære marka i utgangspunktet. Det er utfartsparkering ved inngangen til Estenstadmarka, omtrent 200 meter i luftlinje fra planområdet.

For å synliggjøre hva som er friområde og hva som er privat areal tillates det gjerde mot eiendommen til

Trondheim kommune

Steinan panorama i vest, samt eiendommene i nord. Dette skal være lave gjerder, som viser at friområdet tar slutt, og området innenfor er privat hage. Dagens høye gjerde mot Steinan panorama må erstattes med et som er i tråd med planforslaget.

Selv om det skal søkes å tilrettelegge alle områder for alle, er det vurdert at sti gjennom området ikke vil bli tilrettelagt for rullestol på grunn av stigningsforholdene. I nord blir det nødvendig med trapp, og ramper for rullestolbrukere vil bli et for omfattende tiltak. Siden hele planområdet består av to bratte hauger, er det vurdert som lite hensiktsmessig å tilrettelegge turstien for alle. Heller ikke eksisterende turvei fra vest (Othilienborg) er tilrettelagt etter prinsippene om universell utforming.

Landskapsbildet

Bortsett fra sti, vil planen ikke medføre endringer i landskapsbildet. Sti i nordvest vil ikke få visuelle fjernvirkninger. Området viser i dag en tendens til gjengroing. Det åpne preget på området må sikres gjennom skjøtsel.

Grunnforhold

Grunnforhold er delvis fjell. Det er kun i dette området det er aktuelt med tilrettelegging i form av trapp. For øvrig planlegges ikke tiltak som vil påvirke grunnforholdene i området.

Samfunnsmessige konsekvenser

Det er positivt for byens befolkning at området sikres og at det etableres tursti gjennom området. Også en sikring av området for aking og vinterlek er viktig for byens befolkning.

Bebyggelse

Noe bebyggelse står i dag utenfor gjeldende eiendomsgrenser. Grenser bør justeres, slik at bebyggelse (deler av hus, garasjer, boder) kommer innenfor bolieiendommene. Opprydding i eiendomsgrenser må også sikre at private atkomstveier kommer inn på private tomter.

Kostnader og forpliktelser for kommunen

Det vil bli kostnader og forpliktelser for kommunen knyttet til følgende:

- Erverv av areal (dekkes delvis av Direktoratet for naturforvaltning)
- Opparbeidelse av tursti

Planlagt gjennomføring og avbøtende tiltak

Første trinn for å gjennomføre planen er erverv av området. Det er ønskelig å komme i gang med arbeidet så raskt som mulig etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Etablering av stien skal gjøres så skånsomt som mulig – i hovedsak følge dagens tråkk – men i nordvest er det nødvendig med trapp.

Fotballøkka i sør benyttes i dag som nærlekområde for beboerne i området. Planforslaget forutsetter at dette videreføres, slik at naboer eller beboerforening fortsatt kan sette i stand og drifte fotballøkke eller tilsvarende på det flate arealet i sør. Det er en forutsetning at opparbeidelse ikke blir til hinder for vinteraktiviteter.

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG FORSLAG TIL VEDTAK

Sikring av området vil være et positivt tiltak for byens befolkning og sikrer sammenhengende tursti inn til marka, samt tilgang til utsiktspunkt.

Trondheim kommune

Stien gjennom området lar seg vanskelig tilrettelegge for rullestol. Dette er ikke i tråd med prinsipper om tilrettelegging for alle, men på grunn av at områdets topografi har påvirkning på landskap, terrenginngrep, behov for større inngrep på private eiendommer samt bygningstekniske utfordringer har rådmannen vurdert at området ikke bør utformes etter prinsippene om universell utforming.

Trondheim kommune

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Skytterhusaugen, datert 28.07.09, sist endret 20.10.09, med bestemmelser datert 20.10.09 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 10.11.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1: Plankart datert 28.07.09, sist endret 20.10.09

Juridisk vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 20.10.09

Vedlegg 3: Oversiktskart

Vedlegg 4: Illustrasjon som viser planområdet som ble kunngjort ved oppstart

Vedlegg 5: Referat fra samrådsmøte med naboer og grunneiere

Utrykt vedlegg 6: Kopi av merknader fra naboer og grunneiere etter varsel om oppstart

Utrykt vedlegg 7: Kopi av merknader fra naboer og grunneiere etter samrådsmøte