

## Saksframlegg

---

ENGSTRØMBAKKEN 16, DEL AV HUMLEHAUGEN, GNR 25, BNR 2 OG 155

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/29279-53 (185300/08)

---

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Engstrømbakken 16, del av Humlehaugen.

Plan er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem:Hartmann AS, sist endret 04.02.2009.

Bestemmelser er sist endret 25.02.2009.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Forslag til reguleringsplan for Engstrømbakken 16, del av Humlehaugvegen gnr. 25 og bnr. 2 og 155, har til hensikt å regulere planområdet til seks nye eneboliger, i tillegg til felles lekeområde og spesialområde friluftsområde.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært knyttet til atkomstløsningene og utnyttelsesgraden av tomta. I tillegg har det vært viktig at ikke selve høydedraget på Humlehaugen blir båndlagt av ny bebyggelse, da området i dag benyttes av barn og unge til fri lek. I løpet av planprosessen har man redusert utbyggingen fra 28 terrasseleiligheter til 10 eneboliger og nå til 6 eneboliger av hensyn til total trafikkbelastning på eksisterende vegnett. Atkomst til planområdet er tenkt via eksisterende atkomst i Engstrømbakken.

Det i alt kommet inn 12 merknader, 5 fra det offentlige og 7 private. De private merknadene kjennetegnes ved sitt omfang og engasjement og har bl.a. fokus på tap av felles grønne lunger, redusert trafikkikkerhet, utfordrende anleggstrafikk, vanskelige adkomstforhold og tilgjengelighet til felles grøntareal, uklare gesims- og mønehøydeangivelser.

Under offentlig ettersyn var antall planlagte boliger totalt 7 boliger. Etter offentlig ettersyn ble tomt lengst sør på plankartet tatt bort, og planforslaget viser nå 6 boliger. Dette har bakgrunn i at man ønsker bebyggelsen plassert innenfor areal avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I tillegg er atkomsten inn mot fellesområdet tatt bort og regulert som en offentlig atkomstvei inn til friluftsområdet. Som et tiltak for trafikkikkerheten har man valgt å legge inn en bestemmelse om asfaltering av deler av vegnettet.

Eksisterende bebyggelse på tomta er i løpet av planprosessen blitt registrert som bebyggelse av antikvarisk verdi. Rådmannen vurderer det dit hen at det ikke er et sterkt nok grunnlag til å kreve regulering til vern av Humlehaugen 16.

Rådmannen anser planforslaget som godt tilpasset området og forslag til atkomstløsninger som tilfredstillende. Forslag til reguleringsplan er etter rådmannens skjønn tilstrekkelig belyst og anbefales vedtatt.

#### Bakgrunn

Komplett planforslag ble mottatt 18.06.08. Planforslaget er utarbeidet av Solem:Hartmann som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Tore Bjørnstad. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 22.08.06. Planen omfatter eiendommene gnr. 25 – bnr. 2 og 155.

Med planforslaget følger bl.a. ”Atkomst- og trafikkvurdering” utført av Rambøll AS.

#### Planområdet, eksisterende forhold

##### Planstatus

Deler av omsøkt område er avsatt til eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel, mens områdene som i planforslaget er satt av til lekeområde og friluftsområde, i tillegg til ca. 40 m<sup>2</sup> av snuhammeren, er vist som eksisterende LNF-område.

Atkomstvei Humlehaugvegen (nå Engstrømbakken) er regulert til offentlig trafikkområde kjøreveg i

## **Trondheim kommune**

reguleringsplan r 1142 Humlehaugen, vedtatt 22.05.3003 (se orienteringsvedlegg 10). Området er ellers uregulert.

## **Trondheim kommune**

### Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 8-9 km øst for Trondheim sentrum, på nedre Ranheim. Området er del av et bevokst høydedrag sør for eksisterende Ranheim skole.

### Arealbruk og eksisterende bebyggelse

Området omfatter i dag to eiendommer. Den ene parsellen omfatter gnr. 25/2 og er ubebygd og omfatter veggrunn, Engstrømbakken, ned til Ranheimsvegen. Den andre parsellen utgjør gnr. 25/ 155 og er bebygd med to bygninger. Bygningen er den senere tid registrert som bebyggelse av antikvarisk verdi.

Eksisterende bygninger på Humlehaugen 16 er typisk for den villabebyggelsen som årene før og like etter forrige århundreskifte ble bygget i det som den gang var landlige omgivelser. Hovedhuset har beholdt noe av sin opprinnelige karakter, men er ellers preget av tilbygg og ombygginger. Dette gjelder både fasade og interiør. Det lille uthuset har sin opprinnelige karakter i behold.

Disse bygningene forutsettes fjernet i planforslaget.

### Omkringliggende bebyggelse

Omkringliggende områder består delvis av eldre bebyggelse med eneboliger, mens bebyggelsen i vest og sørvest er av nyere dato, regulert i 2003, og består av eneboliger med mer moderne uttrykk.

### Trafikkforhold/ trafiksikkerhet

Eiendommen har atkomst fra Engstrømbakken, som er en privat vei og som tilhører omsøkt eiendom. Veggen er regulert til offentlig trafikkområde med bredde 5 meter, inkludert skulder og er i tillegg bratt og er gruset.

### Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

### Naturforhold

Planområdet består av et høydedrag bevokst med en blanding av barskog og løvskog inne i mellom dyrka mark og småhusbebyggelse. Området er et viktig landskapsrom som ligger på en godt synlig høyde. Området som i planforslaget er satt av til spesialområde friluftsområde er registrert som område av viktig naturverdi. Dette innebærer biologisk mangfold som ikke er sjelden eller verdifull, men som er viktig i den totale grønstrukturen.

Det er ikke registrert rødlistearter i området.

### Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart viser grunnlendt mark med berg i dagen. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. På jordbruksarealet sørøst for planområdet er det registrert kvikkleire med middels faregrad.

### Fjernvarme

Planområdet ligger ca. 175 meter øst for grensen til konsesjonsområde for fjernvarme.

### Barn og unge

Selve høydedraget på Humlehaugen er mye brukt av barn og unge som uteområde for elever ved Ranheim skole.

## **Trondheim kommune**

### **Planprosess**

Det ble avholdt oppstartsmøte den 22.08.06. Planforslaget inneholdt da terrasserte enheter, totalt 28 leiligheter. Byplankontorets råd og tilbakemeldinger var da bl.a. at Engstrømbakken er meget bratt og lite egnet til atkomst for 28 boenheter og atkomstløsninger og eventuelle alternativer til Engstrømbakken måtte derfor vurderes nøye. I tillegg ble det gitt tilbakemeldinger om at området brukes av barn og unge til fri lek.

Igang satt reguleringsplanarbeid ble kunngjort den 17.09.2007 i Adresseavisen. Berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet med eget brev. Aktuelle sektormyndigheter, kommunale etater og barnerepresentanten ble også varslet.

Det ble avholdt samrådsmøte den 07.02.08. I forkant av møtet var det utarbeidet en atkomst- og trafikkvurdering av Rambøll AS, orienteringsvedlegg 5. Planområdet og atkomstalternativene ble befart den 04.03.2008 med forslagstiller, leder av velforening, grunneiere i området og to representanter fra byplankontoret til stede. Referat fra befaringen, se orienteringsvedlegg 7.

I etterkant av samrådsmøte og befarings ble det gitt tilbakemelding om at utbygger måtte redusere utbyggingen ytterligere hvis man ønsket å benytte eksisterende atkomstløsninger med bruk av Engstrømbakken. I tillegg var det skissert en utbygging som omfatter noe av LNF-området.

I tillegg til utfordringer knyttet til atkomstforhold og trafiksikkerhet, omhandlet innspillene plassering av bebyggelsen både med tanke på Humlehaugens bruk av barn og unge, behovet for grøntareal, solforhold for naboer og utnyttelsen av tomta generelt.

### Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR BU2 2456/08 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 1.

### Høringsuttalelser og merknader.

Planen var til offentlig ettersyn i perioden 25.08.08 til 29.09.08. Det har innkommet 12 merknader innen tidsfristen.

#### 1. NVE, 29.09.08

NVE varslet om innsigelse. Det ble bedt om dokumentasjon på at planlagt utbyggingsområde har tilfredsstillende sikkerhet mot skred. Eventuelt at det tas inn en bestemmelse om at slik dokumentasjon skal foreligge før anleggsarbeidet starter opp. Dersom det skulle vise seg at det er kvikkleire innenfor planområdet, må det foretas en helhetlig faresonevurdering og faresonen for kvikkleireskred må dokumenteres.

Vurderingene må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet.

#### *Kommentar:*

Innsigelsen er tatt til følge. Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet mot skred før anleggsarbeidet starter opp.

#### 2. Sør-Trøndelag fylkeskommune, 11.09.08

## Trondheim kommune

Fylkeskommunen har tidligere befart området. Det ble under befaring ikke observert automatisk fredete kulturminner. Tidligere merknader vedrørende fotodokumentasjon av eksisterende bygninger som skal rives, er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

### 3. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 02.10.08

Har ingen merknader til planforslaget.

### 4. Politiet, 09.09.08

Med hensyn til trafiksikkerhetstiltak merker de seg at det kan bli vurdert trafikkregulerende tiltak, blant annet envegsreguleringer for kjøring til og fra området. Politiet mener at fortau og trygge kryssinger av vegen bør få prioritet for å sikre skolevegen for skolebarn. De ber om at politiet som skiltmyndighet blir tatt med på et tidlig tidspunkt i planleggingen, slik at misforståelser kan unngås.

#### *Kommentarer:*

Se rådmannens vurderinger under trafikkforhold og trafikkvurderinger.

### 5. Barnas representant, 19.09.08

Det etterlyses en løsning i forhold til gangsti / -vei på Humlehaugen.

#### *Kommentar:*

Saken løses ved at det blir opparbeidet en sti gjennom det offentlige friområdet.

### 6. Ingulf Stensås, beboer i Engstrømbakken 6, 29.09.08

Som beboer i Engstrømbakken i 24 år har han opplevd problematikken med veistrukturen/ kvaliteten på vegen under alle forhold. Humlehaugvegen er en privat vei som har vært vedlikeholdt av den enkelte bruker og tilliggende beboere. I de senere år har vedlikeholdet skjedd på dugnadsbasis av Ranheimslia Veilag. På grunn av fast dekke og bedre kjørekvalitet er den blitt en hovedfartsåre gjennom Ranheimslia. Det kjøres opp fra Ranheimsvegen og til høyre og venstre i Ranheimslivegen og samme veien tilbake.

Det ble for noen år siden laget en innkjøring til øvre del av skoleområdet fra Engstrømbakken, noe som har ført til mange farlige situasjoner. På vinteren er vegen glatt, og vegen blir smalere pga brøytekanter. Deres og naboens gårdsplass blir delvis brukt som snuplass av de som ikke kommer seg opp Engstrømbakken. Under utbygging av Søndre Humlehaugen hadde de en del anleggstrafikk opp Engstrømbakken, til tross for gjennomkjøring forbudt til Humlehaugvegen. Beboerne frykter anleggstrafikken når Humlehaugen skal bygges ut. Et hus med sokkel gir tre ekstra biler per bolig.

Etter utbygging av Humlehaugen vil det også bli et større antall skolebarn som skal bruke Engstrømbakken. Han at trafikken bør føres ut østover og sydover langs jordet.

#### *Kommentar:*

Se generell kommentarer til nabomerknader under og rådmannens vurdering av atkomstforhold. Alternativ atkomstvei i øst vil medføre regulering på annen matts eiendom. Grunneieren på Ranheim østre er ikke villig til å avgi grunn.

### 7. Beboere i Ranheimslia-merknad 1, 30.09.08

Beboere i Ranheimslia og brukere av veier i området Ranheimslivegen/ Engstrømbakken kan ikke akseptere den foreslåtte vegløsningen for en utbygging av Engstrømbakken 16. Dette begrunnes med bl.a. at vegnettet i området hovedsakelig er privat og vedlikeholdes av oppsitterne gjennom et felles veilag med

## Trondheim kommune

årlige innbetalinger. Brøyting og strøying på vinterstid utføres etter oppsitternes initiativ og regning. Under byggeperioden for Humlehaugen de siste årene har Ranheimslivegen i stor grad også blitt benyttet til tungtransport. Ingen av disse brukerne har bidratt til å istandsette vegen etterpå. Det samme vil skje i en utbyggingssituasjon i for Engstrømbakken 16.

Engstrømbakken som nå er asfaltert er fortsatt bare 3,5 meter bred. Faktisk kjøreveg vil bli Ranheimslivegen. Ranheimslivegen er svært smal og uoversiktlig. Her har det allerede vært mange utkjørsler.

De mener at foreslåtte tiltak som enveiskjøring ikke endrer på hovedproblemene. Total vegbelastning vil øke vesentlig fordi flere beboere vil måtte kjøre lengre strekninger i området. Envegskjøring endrer heller ikke på det faktum at Engstrømbakken er smal og glatt på vinterstid og uansett ikke egnet for større samtrafikk sammen med barn. De viser til rapporten fra Rambøll som konkluderer med at Engstrømbakken er uegnet og reagerer på at dette ikke er tatt hensyn til ved utlegging til offentlig ettersyn.

### *Kommentar:*

Utredningen fra Rambøll AS tar utgangspunkt i utbygging av totalt 10 boliger. Antallet er nå redusert til 6 med bakgrunn i kommuneplanens arealdel og atkomstforholdene til området. Se rådmannens vurdering av atkomstforhold.

### 8. Elin Tørlen Lønvik og Lars Lønvik, Jan Moum Liv Schou, Knut Even Bergstad og Lill Jacobsen, beboere i Ranheimslivegen, 29.09.08

Merknaden gjelder reguleringsbestemmelse § 4.2 vedrørende gesims og mønehøyde. Det er angitt at gesimshøyden ikke skal overstige 7 meter og mønehøyde ikke skal overstige 10 meter. De mener angivelse er upresis og kan utnyttes slik at byggene vil fremstå som høyere enn det de angitte høydene skulle tilsi. Skrå tomt gjør at gesims/ møne målt mot gjennomsnittlig planert terreng blir liggende høyere enn det terrengnivå mot nedenforliggende bygg skulle tilsi. Gesimshøyde mot nedenforliggende bygg vil dermed fort bli over 8 meter. Oppfylning av tomt medfører at gjennomsnittlig terrengnivå blir høyere enn det opprinnelige terreng tilsier og dermed øker også byggets høyde i forhold til eksisterende bebyggelse.

De mener at angivelse av gesims og mønehøyde bør/ må som følge av tomtens beskaffenhet og den eksisterende bebyggelsen beliggenhet være knyttet til maks høyde av vegg som vender mot nedenforliggende bygg. Høyde må også være knyttet til eksisterende terrengs kotehøyde slik at ikke oppfylning av terreng benyttes for å ”jukse” til angitt maksimale gesims/ mønehøyde. Det må også presiseres at angitte møne- og gesimshøyder ikke kan økes gjennom dispensasjonssøknader.

### *Kommentar:*

Cotehøyder for maks gesimshøyde og mønehøyde er påført plankartet. Ved søknad om tiltak skal bygningsmyndighetene foreta en skjønnsmessig vurdering av tiltaket og sikre at hensynet til omgivelsene er tilstrekkelig ivaretatt. Det skal søkes god tilpassing i terrenget.

Når det gjelder sol- /skyggevirksomheter viser vedlagte solstudier at ny bebyggelse ikke vil kaste skygge på omkringliggende boliger ved sommersolverv, mens det ved vår- og høstjevndøgn vil komme en del skygge på den eksisterende bebyggelsen fra den nye. Det er ikke mer enn det som kan aksepteres. Byggegrensen er i tillegg trukket litt lenger vekk fra veien slik at den nye bebyggelsen får litt større avstand til den eksisterende i nord.

### 9. Beboere i Ranheimslia-merknad 2, 30.09.08

## **Trondheim kommune**

Fortetting i og rundt Humlehaugen har foregått gjennom mange år. Tur- og lekeareal for beboere, skole og barnehage er gått tapt. Et direkte nærliggende område, Ranheim vestre med 200 boliger er også under planlegging. Det blir lite grønt igjen. Lekearealet, et lite skogholt, som blir igjen i den aktuelle planen er ikke tilstrekkelig. Det er avskåret fra andre beboere i Ranheimslia og inviterer lite

## Trondheim kommune

til bruk av andre enn de som sogner direkte til området. Å bare stikke innom blir mye vanskeligere enn før.

Et grøntareal som er eid av kommunen, satt igjen etter en tidligere regulering er alt for ”gjennomsiktig” og for nært boliger og bilvei til at det blir benyttet til tur og oppholdsareale. Tendensen har vært at flere og flere barn i området har benyttet det aktuelle utbyggingsarealet slik det nå er før utbygging. Det er observert rådyr, rev, pinnsvin og en mengde fuglearter i skogområdet. Framstilling av området i 3D er vist uten eksisterende og framtidig bebyggelse mot sørvest og gir et mangelfullt bilde av den helhetlige situasjonen.

### *Kommentar:*

Det er lagt vekt på å få en myk og harmonisk overgang mellom eksisterende bebyggelse og kulturlandskapet ved å legge planlagt bebyggelse inntil den eksisterende. Ny bebyggelse utgjør randsonen mot eksisterende bebyggelse og tunet på Engstrømbakken 16. Inngripen i skogen vil være minimal. Området har verdi og bruk som grønn lunge, noe som er vektlagt i planen. En tomt som lå i randsonen er tatt ut. Målestokken på ny bebyggelse er tilpasset strøket. Fremlagt reguleringsplan har et bevist plangrep i den hensikt å skape sammenheng i kulturlandskapet og opprettholde gammelskogen på Humlehaugen som grønn lunge.

### 10. Brit og Peder Lesund, Humlehaugvegen 30,01.10.08

Bildene som er tilsendt viser ikke de nye boligene (nr. 26-34) på Humlehaugen). Dette gir en feilaktig fremstilling av prosjektet og de krever at bilder og tegninger oppdateres og legges frem. Det er kritikkverdig dersom saken blir behandlet og besluttet uten at riktig dokumentasjon foreligger.

I merknaden presiseres det at Engstrømbakken fremdeles fungerer som skolevei for barna på Humlehaugen. Det nye planforslaget gjør at friområdet blir utilgjengelig for andre beboere i feltet, da det blir vanskelig å komme seg frem til skogen uten å gå gjennom/ forbi private boliger. I merknaden sies det at prosjektet ser pent ut på tegningen, men friområdet begrenses til det minimale og vil kun bli tilgjengelig for de nye boligene. Feltet brukes i dag av barn fra hele Humlehaugen til aktiv lek.

Bak hus nr 30 i Humlehaugvegen ligger en stor ask som må få stå i fred. Treet brukes i dag til stor lekeaktivitet. Akebakken ved asken blir også ødelagt/ redusert av øverste hustomt. Dette er områdets eneste ake- og snowboardmulighet for de minste pr i dag og som brukes både aktivt både sommer og vinter. Ønsker å vite om gbnr. 25/ 155 er verneverdig.

### *Kommentar:*

Nye og korrigerte illustrasjoner er lagt ved saksdokumentasjonen som nå også viser den nye bebyggelsen i Humlehaugen 26 – 34.

Se kommentarer under eksisterende forhold og rådmannens vurderinger av trafikkforhold.

### 11. Kjetil Smistad, Engstrømbakken 7B, 29.09.08

Det er i dag 12 boenheter foruten nr 16 som har adresse i Engstrømbakken. Med sju nye boenheter øverst i vegen vil Engstrømbakken få en betydelig trafikkøkning. Vegen mangler fortau. Ranheimslivegens vestlige del benyttes både av beboerne i Ranheimslivegen og Engstrømbakken. Vegen er smal og til tider i dårlig forfatning. Uten fortau, uoversiktlig med store hekker og gjerder kloss inntil vegen og med høy hastighet er vegen meget farlig for både store og små og ikke i nærheten av hva man forventer av en veg som benyttes som skoleveg.

## Trondheim kommune

På vinteren må beboerne øverst i Engstrømbakken benytte Ranheimslivegen fordi Engstrømbakken ikke er fremkommelig oppover. I og med at Engstrømbakken ikke gir mulighet for en viss startfart pga. krapp sving, er det stort sett umulig å komme seg opp Engstrømbakken på vinters tid.

Hva må kommunen gjøre for å godta utbygging i området? Utbygger og kommunen bør på nytt utrede atkomstalternativer og da spesielt alternativ øst i rapporten fra Rambøll. Han mener at vedrørende foreslåtte atkomst bør følgende utredes: Engstrømbakken må opparbeides med fortau, Ranheimslivegen må oppgraderes med full bredde, fortau og asfalt, i tillegg til fartsdempende tiltak. En eventuell kompensasjon for manglende vegbredde kan være at Ranheimslivegen blir envegskjørt i retning øst-vest. For å klare å utføre en slik forbedring av vegnettet må kommunen ta over drift og veldikeholdsansvar for Engstrømbakken og Ranheimslivegen.

### *Kommentar:*

Se kommentarer under eksisterende forhold og rådmannens vurderinger av trafikkforhold.

### 12. Lill Jackobsen og Knut-Even Bergstad, Ranheimslivegen 27 B, 30.09.08

De er sterkt i mot utbygging og etterspør solmåling i forhold til eventuelt nærliggende hus og ber om at dette dokumenteres. De mener gbnr. 25/136 vil miste mye sol i løpet av dagen og ettermiddagen da topografien her er meget bratt.

De mener at huset deres vil få bebyggelsen svært nære og ber om at den siste tomten innerst på veien på nordsiden flyttes/ fjernes ved en eventuell utbygging. Dette vil også føre til økt tilgjengelighet for flere til friluftsområde.

De lurer også på hvordan folk skal få tilgang til friområdet når ny bebyggelse omringer området. Hvordan skal skoleveien sikres for barn som må krysse Engstrømbakken på vei til ny skole ved idrettsplassen. Hvorfor ikke la dette flotte høydepunktet i topografien på Ranheim forbli en flott grønn lunge til glede for nåværende og kommende generasjoner?

### *Kommentar:*

Det er regulert offentlig atkomst til friluftsområdet sørvest i området. Bebyggelsen på eiendommen Ranheimslivegen 27 b er plassert 4 meter fra tomtegrensa. For å gi bedre rom mellom bebyggelsen i Ranheimslivegen 27 b og planlagt bebyggelse, er byggegrensa trukket 8 meter fra eiendomsgrensa. Dette gir større rom mellom bebyggelsen og bedre solforhold. Den nevnte tomt foreslås ikke fjernes.

Fremlagt plan er i tråd med kommuneplanens arealdel og med en planlagt utbygging som er tilpasset omgivelsene. 4,5 daa avsettes til spesialområde friluftsområde.

Se for øvrig vedlagt framstilling av sol-/skyggestudierforhold.

### Generell kommentar til nabomerknadene

#### *Fortetting og grønstruktur*

Prosjektet er redusert til 6 boenheter etter offentlig ettersyn.

Trondheim kommune vil fortette byen i eksisterende bebygde områder. Gjennom kommunens fortettingsstrategi er ikke byens grønne lunger bygd ned. Snarere tvert imot; en sammenligning av

## **Trondheim kommune**

arealdelens plankart fra 2003 og 2007 viser at angitt grønstruktur har økt betydelig. Innenfor den økningen ligger det både naturområder og rekreasjonsområder og andre områder som også tidligere har hatt en viss tilgjengelighet for lek, men som nå er sikret i plan.

Området som i dag er privat eid, er uregulert. Gjennom reguleringsplanen ønsker man å tilrettelegge for boligutbygging. I tillegg har man regulert inn spesialområde for friluftsliv. Det må ikke opparbeides og skal ikke erverves eller opparbeides av kommunen. Rådmannen mener det er positivt for området at dette sikres gjennom plan. Området er fortsatt privat eid og bruk av andre enn de som direkte grenser til området er avhengig av tomteeiers velvilje.

### *Atkomst*

Når det gjelder vurderinger rundt atkomstforhold, se rådmannens vurderinger og konklusjon.

## **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

### Planlagt arealbruk

Området reguleres til byggeområde for boliger, felles lekeområde og grøntanlegg, offentlig trafikkområde, felles avkjørsel og spesialområde for friluftsområde. Det skal tilrettelegges for seks nye boligtomter. Totalt avsettes 3,26 daa til boligformål.

### Planlagt bebyggelse

Planlagt utbygging vil omfatte frittliggende småhusbebyggelse med forslag til tomtestørrelser fra 470m<sup>2</sup> til 620 m<sup>2</sup>. Total BYA er 30 %. Foreslåtte tomtestørrelser ligger på samme nivå som tilstøtende tomter som ble klargjort i reguleringsplan for Humlehaugen i 2003 (r1142).

Maks mønehøyde og maks gesimshøyde er påført plankartet. Boligene skal ha best mulig tilpassing til terrenget.

Takvinkelen skal ikke overstige 38° og bebyggelsen skal oppføres med saltak eller pulttak. Valg av materialbruk og farger skal harmonere med omkringliggende terreng og vegetasjon i den hensikt å dempe uheldige fjernvirkninger. Svært lyse eller sterke farger er ikke tillatt.

### Uterom

Det avsettes 1,11 daa til felles lek. Sørøst for eksisterende bebyggelse stiger terrenget mot en bevokst kulle. Skrenten er grensa mellom friluftsområdet og byggeområdet, noe som virker naturlig bl.a. ut i fra ønsket om å avsette kollen som friluftsområde og hindre uheldige silhuettvirkninger.

Det er stilt krav om en utomhusplan for hver tomt som skal bebygges i den hensikt å ivareta gode uterom. Tilgjengeligheten til lekeområdene skjer direkte fra eiendommene. Generelt skal det avsettes gode arealer for lek- og opphold. Lekeområdet er bevokst, noe som gir variasjoner i leketilbudet, bl.a. klatring i trær. Ved opparbeidelse av felles lek- og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse skal det legges vekt på universell utforming.

### Spesialområde friluftsområde

4,56 daa avsettes til spesialområde: friluftsområde. Området skal ikke opparbeides annet enn tilrettelegging for enkelt friluftsliv. Det er stilt krav om i reguleringsbestemmelsene om at fjerning av trær og skjøtsel av området skal skje i henhold til godkjent plan av kommunen.

## **Trondheim kommune**

### Parkering

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per boenhet i henhold til kommunens parkeringskrav til ytre sone. Det skal anlegges en plass i garasje på hver eiendom. I tillegg er det avsatt 3 parkeringsplasser til gjesteparkering, som er felles for samtlige, ved inngang til området.

### Atkomstforhold

Atkomst skjer fra Engstrømbakken, regulert FA. Avkjørslene reguleres med total bredde på 5 meter og avsluttes med snuplass, dimensjonert for servicetrafikk. Vegen er regulert til offentlig kjøreveg, men har en kommunalteknisk standard som ikke tilfredsstillende kommunens krav til overtakelse for kommunal drift og vedlikehold.

Etter offentlig ettersyn er atkomsten til friluftsområdet regulert til offentlig vei. Det er avsatt plass til snuhammer i enden av privat veg. Den er tilpasset lastebil, dvs. 12 meter fra senterlinje.

### Skoleveg

Engstrømbakken benyttes i dag som skoleveg til Ranheim skole av barn i området. Denne vegen kan også benyttes etter bygging av ny skole på Ranheim, alternativt Ranheimslivegen. Langs Ranheimsvegen er det opparbeidet gang- og sykkelveg til det øvrige tjenestetilbudet, bl.a. idrettsanlegg, for barn og unge på Ranheim.

### Kollektivtilbud

Kollektivdekningen i området er relativt god. Team Trafikks buss nr. 6 kjører strekningen Romolslia-Sentrum-Væretrøa. Nærmeste holdeplass på denne strekningen er Ranheim skole som ligger ca. 100 meter nord for planområdet. Det er avganger tre til fire ganger i rushtrafikk og to ganger i timen utenom rushtida. Buss nr. 7 kjører Vikåsen/ Reppe-Sentrum- Flatåsen. Her er det avganger to ganger i rushtida og en gang i timen fra kl 18.00.

### Støy og miljøforhold

Det eksisterer ikke støykilder i nærheten av området. E6 øst ligger ca. 340 meter sørvest for planområdet. Det er på bakgrunn av dette ikke utarbeidet en støyrapport. Det foreligger ingen kjente forhold som kan være uheldig med tanke på forurensning.

### Avfall

Det skal tilrettelegges for individuell avfallshenting på egen tomt.

### VA-plan

Tilkoblinger for vann- og avløp skjer via eksisterende VA-nett.

### Fjernvarme

Utbygger er oppfordret til å tilknytte seg eksisterende fjernvarmeanlegg siden området ligger utenfor konsesjonsområde. Grensen går ca. 175 meter unna.

### Skole- og barnehagekapasitet

Nye Ranheim skole i Ranheimsfjæra skal være ferdig bygd våren 2010. Ungdomsskole er Charlottenlund og kapasiteten er tilfredsstillende.

### Barn og unges interesser

## **Trondheim kommune**

Humlehaugen benyttes i dag av skolebarn ved Ranheim skole og barnehager i nærheten. Området er godt egnet for rekreasjon og naturlig lek.

Planområdet ligger ca. 7-800 meter fra idrettsområdet på Ranheim/ Ranheimsfjæra. I tillegg ligger planområdet ca. 500 meter unna Hansbakkfjæra som er et område tilrettelagt for sol og bading

### Universell utforming

Området tilrettelegges for frittliggende eneboliger. Tilgjengelighet og valg av løsninger vil avklares i søknad om tiltak av ny bebyggelse. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje etter prinsippene om universell utforming.

### Sol og skygge

Vedlagte sol-/skyggestudier av planlagt bebyggelse viser at ved sommersolhverv vil ikke ny bebyggelse kaste skygge på bebyggelsen i nord, mens ved vår- og høstjevndøgn vil den gjøre det i varierende grad, men ikke mer enn at det er akseptabelt.

## **Rådmannens vurderinger av konsekvenser av planforslaget**

### Naturforhold

Planområdet ligger i et viktig landskapsrom. Haugen vil gå fra å være ubebygde til å bli bebygde. Gjennom planbestemmelsene og stram plassering av bygningene på plankartet, skal boligene og tilhørende anlegg utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen plasseres slik at silhuettvirkninger unngås og på en slik måte at man oppnår mest mulig sammenheng i grøntdraget.

Reguleringsbestemmelsene gir føringer for både materialbruk og fargebruk for å sikre at utbyggingen ikke gir uheldige fjernvirkninger.

### Barn og unges interesser

Høydedraget øst i planområdet, dvs den ubebygde parsellen, er blitt benyttet til leke- og turbruk av barn og unge. I planforslaget reguleres hele kollen, dvs. til sammen 4,5 daa til friluftsområde. Dette området kan fremdeles benyttes av nærmiljøet. I tillegg er det avsatt areal til felles lek for ny bebyggelse. Lekeområdet går delvis inn på kollen i øst, noe som gir terrengvariasjoner og muligheten for varierte lekemuligheter som aking. Dette sørger for gode uteareal for barn.

Det gamle tunet hvor bebyggelsen skal rives skal opparbeides som leke- og møteplass tilrettelagt for ny bebyggelse, mens resten av lekeområdet og friluftsområdet holdes urørt. Totalt avsettes over 5 daa til lek og grønt.

Med dette plangrepet opprettholdes dagens områder som benyttes av nærmiljøet og likeledes kommuneplanens ønske om LNF. Videre hjemler planen nå at privat tomtegrunn stilles til disposisjon for nærmiljøet. Etter rådmannens vurdering vil ikke utbyggingen legge beslag på eksisterende bruk av området da utbyggingen begrenser seg til å omkranse haugen og ikke kommer oppå haugen.

### Antikvarisk verdi

Nytt planforslag innebærer at eksisterende bebyggelse rives. Det lille uthuset i øst er vurdert å ha det meste av sin opprinnelige karakter i behold. Det foreligger ikke sterkt nok grunnlag til å kreve regulering til vern av eiendommen.

Planforslaget for øvrig legger opp til en moderat utnyttelse, noe som kan videreføre småhuskarakteren som finnes i området for øvrig.

## Trondheim kommune

### Atkomst og trafikksikkerhet

Atkomstforholdene til planområdet er utfordrende. Det ble tidlig i planprosessen klart at eksisterende tilførselsveger ikke tilfredstilte atkomstløsninger til utbyggingen som først var skissert med 28 boenheter. Det er store høydeforskjeller innenfor den delen av Humlehaugen som har eldre bebyggelse, og atkomsten opp fra Ranheimsvegen er bratt. Det ble i 2003 vedtatt reguleringsplan for Humlehaugen, sørvestre del. Dette resulterte i en forlengelse av Humlehaugvegen til rundkjøring mellom FV 950 og Reppevegen. I tillegg ble det regulert inn et ca 15 meter langt friområde, O3, som ligger mellom Humlehaugvegen og Engstrømbakken. Se orienteringsvedlegg 8 for gjeldende reguleringsplan for Humlehaugen. Det eksisterer i dag en bom i dette friområdet. Humlehaugen og Engstrømbakken er med andre ord to separate vegsystemer. Begge vegene er blindveger og har ingen trafikal forbindelse seg i mellom, følgelig brukes vegene kun av lokaltrafikk.

Når det gjelder Humlehaugvegen, deles denne ved innkjøring til planområdet (i gjeldende plan) i sør. Den østlige delen er regulert til felles avkjørsel, mens den vestre delen er regulert til offentlig kjøreveg. Veggen eies av Ranheim Eiendomsutvikling. Engstrømbakken er som tidligere nevnt privat veg som eies av omtalt eiendom som skal reguleres. Veggen er i gjeldende reguleringsplan regulert til offentlig veg med vegbredde 5 meter, inkludert skulder.

Når det gjelder Ranheimslivegen som går fra Ranheimsvegen og østover mot Humlehaugen, er denne regulert til felles avkjørsel i gjeldende reguleringsplan. Veggen eies av kommunen.

Det er utarbeidet en trafikkutredning som vurderer tre alternativ til adkomstveg; de to førstnevnte overfor i tillegg til en atkomst fra øst, som tar av fra Ranheimsvegen ved Ranheimslivegen, passerer Losjevegen (se oversiktskart orienteringsvedlegg 1) og krysser alléen til Ranheim østre og går opp langs jordet mot østsida av Humlehaugen. For nærmere redegjørelse av vurderingene, se orienteringsvedlegg 5 for rapporten. Rapporten tok utgangspunkt i utbygging av 10 nye boliger.

Rapporten konkluderer med at atkomst fra Humlehaugen er best egnet. Dette vil imidlertid innebære en omregulering av offentlig friområde. Engstrømbakken ble funnet for bratt som adkomstveg og krysset mellom Engstrømbakken og Ranheimslivegen ble også vurdert som vanskelig pga stigningsforholdene og dårlig sikt.

Rådmannen har vektlagt flere momenter ved valget av Engstrømbakken som adkomstveg for de seks nye boligene ved Humlehaugen, og begrunner valget ut fra flere momenter. Som tidligere nevnt er veggen kun en lokalveg uten gjennomgangstrafikk. Dette gir begrenset trafikk til boligene i området. Ettersom Humlehaugen og Engstrømbakken er atskilt av friområdet mellom dem, slik at det ikke vil være muligheter for motorisert ferdsel mellom vegsystemene, vil trafikken i Engstrømbakken genereres av de som bor i tilknytning til veggen. I tillegg er begge vegsystemene i dag skiltet som blindveger, og fremmedtrafikk vil i all hovedsak være knyttet til renovasjon, vegvedlikehold, postombringing, besøkende og eventuelt annen "tjenestetrafikk" (varelevering etc.).

Engstrømbakken er å betrakte som en atkomstveg med atkomstfunksjon til 30 boliger og er i tillegg, som tidligere nevnt, en blindvei. Vegnormalen, Håndbok 017, anbefaler 30 km/t som fartsgrense på denne typen atkomstveger. Videre beskrives ovennevnte atkomstveger ved at avkjørslene fungerer som møteplasser og at veggen har blandet trafikk uten krav til fortau eller separat gang- og sykkelveg.

Det er ikke registrert ulykker med personskaide i perioden 1996-2006 i Engstrømbakken,

## Trondheim kommune

Ranheimslivegen eller Humlehaugen. Ranheim skole har, i forbindelse med utarbeidelse av skolevegsrapport 2007 som vedlegg til Trafikksikkerhetsplan for Trondheim 2008-2011, ikke meldt inn ovennevnte vegområder som problemstrekninger eller problempunkt i forhold til elevenes skoleveg. Dette kan muligens tolkes som at beboerne i området tar hensyn til forholdene.

For å bedre forholdene i Engstrømbakken er det stilt krav om at deler av strekningen skal asfalteres. Utbyggingen vil medføre minimal økning av trafikkmengden på eksisterende vegnett, følgelig vil den økte belastningen på vegnettet ikke utløse tiltak i form av utbedring/forsterkning av vegen. Det bør likevel settes begrensninger på bruk av vegen i tilknytning til en eventuell utbygging med hensyn til hvor lenge utbyggingen skal pågå og hvilken tid på året den fortrinnsvis skal gjennomføres. Den totale økningen i trafikkmengden ved slutføring av utbyggingen er likevel funnet akseptabel.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### Konklusjon

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

Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Planforslaget kan vedtas.

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

Rådmannen i Trondheim, 03.03.2009

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart sist endret 04.02.2009, merket Solem:Hartmann  
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 25.02.2009

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss 1:4000  
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan 1:500  
Orienteringsvedlegg 3: Terrengsnitt og sol-/ skyggeforhold  
Orienteringsvedlegg 4: Flyfoto og perspektivtegninger med fjernvirkninger  
Orienteringsvedlegg 5: Trafikkvurdering av atkomstløsninger, utført av Rambøll AS  
Orienteringsvedlegg 6: Referat fra samrådsmøte den 06.02.08  
Orienteringsvedlegg 7: Referat fra befarings den 04.03.08  
Orienteringsvedlegg 8: Reguleringsplan r 1142, Humlehaugen

## **Trondheim kommune**

Utrykte orienteringsvedlegg 1: Sakens øvrige dokumenter