

Saksframlegg

GRILSTAD GÅRD OG PARK, GNR 17 BNR 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/37028

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Grilstad gård og park, gnr.17, bnr.1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Vøll arkitekter AS, datert 25.10.2005, sist endret 04.06.2007. Bestemmelsene er sist endret 04.06.2007.

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

Trondheim kommune

SAMMENDRAG

Området omfatter Grilstad Gård med parkanlegget og jordbruksarealene mot øst. Planprosessen ble igangsatt med oppstartsmøte i desember 2004. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutbygging på dagens landbruksarealer og å bevare park- og gårdsanlegget med eksisterende bygninger. Det planlegges også noe eneboligbebyggelse innenfor dagens parkområde. Det legges opp til at detaljutforming i hovedsak skal fastsettes i bebyggelsesplaner. Det planlegges variert boligstruktur og -sammensetning.

Illustrasjonsplanen viser en utbygging med ca. 330 boenheter. Bebyggelsen varierer med blokker i 3-5 etasjer mot jernbanesporet i nord, rekkehus og lavblokker i 2-3 etasjer midt i området og eneboliger i 2 etasjer mot den eksisterende bebyggelsen i sør. Ved gårdsanlegget planlegges det 8 eneboliger og mot Eventyrvegen i sør 4 nye eneboligtomter. Det reguleres en barnehagetomt mellom ny bebyggelse og parken.

Avgrensningen mellom parkanlegget rundt Grilstad gård og ny boligbebyggelse har vært diskutert i planprosessen og er slik den nå foreslås funnet akseptabel. Et turvegdrag med tilliggende grøntarealer danner en sone mellom parken og boligområdene. Ny boligbebyggelse innenfor parkområdet er fra antikvariske betraktninger anbefalt tatt ut av planforslaget av hensyn til miljø- og landskapskvalitetene rundt gårdsanlegget. Boligfeltene opprettholdes likevel i planforslaget begrunnet med at disse arealene er vist til byggeformål i kommuneplanens arealdel. Det eksisterende gårdsanlegget reguleres til bevaring. Restaurering og ombygging skal skje i samråd med byantikvaren.

Hovedatkomst vil bli fra Ranheimsvegen via Anders Søyseths veg. Det foreslås envegskjørt atkomst inn i området fra Askeladdvegen via Huldervegen. 18 boliger vil få adkomst via en forlengelse av Bukken Bruses veg. Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet, som anbefaler at det gjennomføres tiltak som hindrer gjennomkjøring på boligvegene og som leder trafikken i størst mulig grad ned til Ranheimsvegen. Hovedvegnettet i området har kapasitet til å ta i mot trafikkøkningen. For å lette trafikkaviklingen inne i området, foreslås envegregulert innkjøring fra Huldervegen. Beboere i nærområdene er bekymret for trafikkøkning i bolig gatene, som er i tildels dårlig forfatning. Trafikkøkningen i området vil ikke medføre at grenseverdier for støy og forurensning vil bli overskredet. De mindre boligfeltene innen parkområdet rundt Grilstad gård vil bli knyttet til de eksisterende vegene/ atkomstene.

Ved offentlig ettersyn gjentas mye av skepsisen til trafikkløsning og størrelsen på utbyggingen. Barnehagen ble anbefalt flyttet lenger inn i feltet enn den gjorde ved offentlig ettersyn. Anbefalingen ble tatt til følge. Det er ellers gjort få endringer som følge av innkomne merknader. Jernbaneverket stiller vilkår for egengodkjenning av planen, i forhold til sikring mot jernbanen. Vilkåret anses etterkommet ved følgende krav i bestemmelsene: ” §13.1.9 Sikring mot jernbanen. Det skal oppføres flettverksgjerde i høyde 1, 8 meter langs jernbanen i hele planens bredde, før det kan gis tillatelse til innflytting i området. Støyskjerm/ voll, som regulert langs område B1 og B7, kan erstatte kravet om flettverksgjerde på de strekningene.”

Trondheim kommune

Med de endringer som er gjort etter offentlig ettersyn og høring, anses reguleringsforslaget å ha fått en tilfredstillende utforming, med en blanding av blokkleiligheter, rekkehus og eneboliger. Det kan bidra til at det blir et godt boområde med sammensatte befolknings- og aldersgrupper. Det anbefales at forslag til plan og bestemmelser vedtas som framlagt.

BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet høsten 2005-våren 2006 av Voll Arkitekter AS, på vegne av oppdragsgiver Jenssen & Co AS. Våren 2006 overtok Heimdal Utbyggingsselskap AS rollen som oppdragsgiver.

Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 17/ bnr. 1, Grilstad Gård/Grilstad Park, som eies av Jenssen & Co AS og Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging på dagens landbruksarealer og å bevare gårdsbebyggelsen og parkanlegget.

PLANPROSESS

Samråd- og medvirkning

Reguleringsarbeidet er kunngjort og varslet henholdsvis 27.06.2005 og 20.12.2005. Samrådsmøte ble gjennomført 15.11.2005. Orienteringsmøte for beboere i nærområdet ble avholdt 26.01.2006.

Innspill til planen før førstegangs behandling

Sør-Trøndelag fylkeskommune ba om undersøkelser i forhold til ev. automatisk fredede kulturminner. De anbefalte Grilstad gård og parkanlegget regulert til spesialområde bevaring. Felt B7 ble frarådet. Jernbaneverket viste til at det planlegges dobbeltspor forbi planområdet og at det krever minimum 25 meters byggegrense mot jernbanen. De forutsatte at retningslinjer for utendørs støy legges til grunn for den videre planleggingen. De ba om at det etableres sikkerhetsinstallasjoner ved planlagt gangbru og at kryssingspunktene av jernbanesporet ble krevd ferdigstilt før innflytting. Naboer og nærmiljøet hadde betenkeligheter mot planlagt tetthet og boligantall, bebyggelsens høyder, bevaring av utsyn mot fjorden, økt trafikkbelastning på boligvegene, boligvegernes standard og plassering av barnehagetomt.

Kommentar:

I brev datert 23.05.2006 orienterer fylkeskommunen om at den varslede kulturminneundersøkelsen er foretatt, og at arealet i dette området er frigitt ut fra få funn og lite kunnskapspotensiale. Grilstad gård og parkanlegget ble regulert til spesialområde bevaring. Boligfeltet B7 ble opprettholdt, da området er vist som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel. Det ble foreslått krav i bestemmelsene om at bebyggelsen i B7 skal tilpasses gårdsanlegget. Merknadene fra Jernbaneverket ble tatt til følge. Det ble vist til at utbyggingen av området er i tråd med kommuneplanens arealdel og intensjonene om et variert boligtilbud i alle bydeler og at det er utgangspunktet for foreslått tetthet. Det ble satt krav til gesimshøyder og åpenhet mellom bebyggelsen og innarbeidet fortau langs Bukken Brusens veg og

Trondheim kommune

Huldervegen. Det ble forutsatt envegskjøring i Huldervegen, fra øst mot vest. I bestemmelsene ble det innarbeidet krav om oppgradering av eksisterende veier.

Førstegangsbehandling

Saken ble behandlet i bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers møte 13.02.2007, som sak 24/07. Reguleringsforslaget ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Bygningsrådet/det faste utvalg ba samtidig om at det vises byggegrenser innen felt B1 og B2 for å sikre åpenhet mellom bebyggelsen, at tillatt bebygd areal for felt B2 skulle reduseres til 40 %, at en gangveg nord for jernbanen skulle tas ut og at et område nord for jernbanen skulle tas inn i planområdet. Tidspunkt for opprustning av Prinsessevegen og Nerviksvegen ble satt til før brukstillatelse for første byggetrinn. Følgende protokolltilførsel følger saken: "Barnas representant registrerer at felles innspill fra undertegnede og Sør- Trøndelag fylkeskommune ikke er tatt med i saksfremstillingen".

Offentlig ettersyn/ høring

Saken ble kunngjort utlagt til offentlig ettersyn i Adresseavisen 22.02.2007. Ved brev av 22.02.2007 ble grunneiere/ berørte parter og kommunale samrådspartnere varslet om offentlig ettersyn. Frist for å komme med merknader var satt til 22.03.2007. På grunn av en feil ved utsendelsen ble saken ikke sendt på høring samtidig, den ble først sendt 04.05.2007 med merknadsfrist 18.05.2007.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 18.05.2007

Fylkesmannen mener planforslaget er tilfredstillende med tanke på barn og unge. Det anses positivt at det legges opp til to kvartalslekeplasser og flere mindre sandlekeplasser fordelt i området. At det legges vekt på universell utforming anses også positivt. Område B5-2 anbefales tatt ut av planen, fordi det berører grønnstruktur, vil tette forbindelse mot sør og bidra til oppdeling av grøntområdene. Det stilles ingen vilkår for eengodkjenning.

Kommentar

Det er bare deler av område B5-2 som er vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Parken skal ikke være offentlig tilgjengelig, så atkomst anses ikke nødvendig å opprettholde fysisk. Det anses imidlertid viktig å opprettholde en visuell åpning. Byggegrensen i B5- 2 er derfor endret, omtrent tilsvarende avgrensning av grønnstrukturen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 07.05.2007

Fylkeskommunen støtter de forslagene til endringer som barnas representant foreslår i notat av 07.03.2007. For øvrig har de ikke merknader til planforslaget.

Jernbaneverket, brev av 16.03.2007

Deres merknader av 17.11.2005 anses i all hovedsak å være innarbeidet i reguleringsforslaget. Da slike utbygginger nesten uten unntak skaper problemer, ber de om at deres viktigste krav nedfelles i form av rekkefølgebestemmelser. De anser at støyskjerming mot jernbanen vil fungere som ferdselshinder. På strekninger hvor det ikke er støyskjerm, bes det om flettverksgjerde, dvs. mellom gangbrua og område B7-4, før innflytting. Høyden på flettverksgjerde bes økt fra 1.5 m til 1.8 m. De ber om at deres drengssystem i B7-2 og B7-3 blir ivaretatt både under og etter gjennomføringen. De anbefaler at

Trondheim kommune

kommunen innkaller til samrådsmøte med tiltakshaver, arkitekt og dem, dersom planen egengodkjennes. Jernbaneverket stiller følgende vilkår for egengodkjenning- innsigelse: "Sikring mot jernbanen må være satt opp før de første beboerne flytter inn. Det gjelder også området mellom innregulert overgangsbrosse og området B7-4."

Kommentar

§ 13.1.3 sikrer bare at det blir støyskjerming langs jernbanen når B1 og B7 blir utbygd. Jernbaneverkets vilkår er sikring mot jernbanen før de første beboerne flytter inn. Rådmannen er enig i at det må sikres mot jernbanen før folk flytter inn i området. Det er derfor medtatt følgende rekkefølgebestemmelse med overskrift sikring mot jernbanen, § 13.1.9: "Det skal oppføres flettverksgjerde i høyde 1, 8 meter langs jernbanen i hele planens bredde, før det kan gis tillatelse til innflytting i området. Støyskjerm/ voll, som regulert langs område B1 og B7, kan erstatte kravet om flettverksgjerde på de strekningene." Dette betyr at dersom noen av de andre områdene blir bygget ut før B1 og B7 og støyskjermer/ voll ikke er bygget, må det etableres flettverksgjerde. Jernbaneverkets vilkår for egengodkjenning anses dermed å være etterkommet. Når det gjelder drencsystem og tiltaksgjennomføring så anses det å være forhold som må avklares mellom utbygger og jernbaneverket. Parallelt med at saken sendes til politisk behandling vil det bli avklart om vilkåret er frafalt.

Fortidsminneforeningen, den trønderske avdeling, datert 31.03.2007

De er positive til at gårdsanlegget og parken reguleres til spesialområde for bevaring, men negative til at det reguleres bebyggelse i B7, så nær gårdsanlegget. De ber om at rammebetingelsene for utbygging i B7 må konkretiseres, dersom feltet beholdes. De mener uttrykkene "enhetlig karakter" og "arkitektonisk kvalitet" ikke er tilstrekkelig. De stiller seg også kritisk til foreslått parkering i gårdstunet, og at den bryter forbindelsen mellom stabburet og resten av anlegget. De anser helheten mellom gårdsanlegget og landskap som viktig.

Kommentar

Område B7 er i kommuneplanens arealdel vist som byggeområde, fremtidig tettbebyggelse. Det anbefales ikke å endre på disse forutsetningene nå. I bestemmelsene for B7, § 7.6, tas med følgende et krav: "Bebyggelsen skal gis form og fasadeuttrykk som tilpasses bebyggelsen i spesialområde for bevaring, BEV1." Parkering i område BEV1 detaljreguleres ikke nå, men det fremgår av illustrasjonsplanen hvordan parkering er tenkt. Illustrasjonsplanen endres ved fjerning av innkjøring mellom gårdsbygning og stabbur og de tilhørende 4 parkeringsplasser.

Barnas representant, notat av 21.03.2007

Barnehage øst i planområdet anses å være en dårlig løsning, fordi tomte er langstrakt i skrånende terreng, har dårlig tilknytning til friareal og blir sterkt berørt av anleggstrafikken. Også fordi parkeringa er uheldig plassert. Barnehagen foreslås lagt lenger inn i området, i B2-1, samtidig som det foreslås endringer i vegsystemet. Flytting av barnehagen anses som en bedre løsning for barna da tomte vil få bedre utforming og terrengforhold, direkte tilgang til friareal og tursti, god tilknytning til boligområdet i Anton Jenssens veg, bedre parkerings-, hente- og bringesituasjon og mindre belastning fra anleggstrafikk. Størrelsen på felles grøntareal langs den offentlige gangvegen OGA3 ønskes ikke vesentlig redusert. Ulempene med flytting av barnehagen er at hente- og bringetrafikken dras lenger inn i

Trondheim kommune

boligområdet. Imidlertid så antas det at området vil bli et populært område for barnefamilier og at en del av brukerne dermed ikke vil benytte seg av biltransport. Da deler av FRI1 er svært smalt, oppfordres det til opparbeidelse som ikke gir inntrykk av at det er restareal. FL2 foreslås flyttet inn til FL1, slik at man får et større friområde i tilknytning til tursti og barnehage og som vil være avskjermet fra trafikk. Det bes om at størrrelse på friområder/ lekeareal kommer klart fram. Det anbefales at det legges klare føringer på utbyggingsrytme, som sikrer forsvarlig drift av barnehage god tilknytning til tursti og friområder. Samarbeid med barn og unge bes opprettet i forbindelse med møblering av leke- og aktivitetsarealer.

Kommentar

Barnehagen er flyttet i tråd med anbefalinger fra barnas representant og fylkeskommunen. Det er lagt vekt på at antall boenheter ikke skal bli redusert som følge av flyttinga. Grøntarealet inn mot turvegen må derfor reduseres. Det bør imidlertid opprettholdes en 5 meters grønnstripe som buffer mellom turvegen og gjerde på barnehagen. Da arealet ikke lenger blir et lekeareal, så forelås det regulert til offentlig friområde. FL1 og FL2 bør opprettholdes, slik at feltene B1- 3 og B2-2 får litt nærhet til kvartalslekeplass. Krav om at barn- og unge får anledning til å medvirke, er innarbeidet i bestemmelsene. Det sikres i bestemmelsene at utbygging tilpasses skolekapasiteten. Skisser for flytting av barnehagen er sendt til direkte berørte naboer, med merkna dsfrist 25.05.2007. Ev. merknader vil bli ettersendt med kommentarer.

Internt ellers

Friområdet FRI3 anbefales utvidet og ikke brukt til atkomst. Det forutsettes et fullstendig separat system for føring av overvann til Trondheimsfjorden. Da området er stort og omfatter mange boliger, må det utarbeides særskilt vann- og avløpsplan og plan for avfallhåndtering herunder løsning med søppelsug. Det er utarbeidet et notat om skolekapasitet, 01.06.2007, som tilsier at foreslått utbyggingstakt, med 168 leiligheter i 2009, 100 i 2010 og 50 i 2011, er for høy. Det er umulig å godkjenne en så konsentrert utbygging med et stort antall første år på nåværende tidspunkt. I områder der skolekapasiteten er presset avgjøres dette i forbindelse med byggesaken. I rekkefølgebestemmelsene må derfor inngå et krav om at skolekapasiteten må avklares. Det er barneskolekapasiteten som er vanskelig. Det arbeides nå med tiltak som vil, hvis de blir vedtatt, bedre skolekapasiteten i området. Disse vil være klare for politisk behandling i høsthalvåret 2007. Det arbeides med forslag om ny skole, alternativ utnyttelse av andre anlegg og justering av grensene mot områder som har ledig kapasitet. Parkeringslommer langs vegen er frarådet.

Kommentar

Muligheten for atkomst til B5- 1 og 2 langs FRI3 tas ut av bestemmelsene. Plankart og bestemmelser er bragt i samsvar. Vann- og avløpsplan inngår normalt i et komplett planmateriale, men det gjør det ikke her. Det er i stedet innarbeidet krav i bestemmelsene om at slike planer skal foreligge og være godkjent av kommunen før utbygging. Krav om søppelsug er ikke innarbeidet i bestemmelsen. Utbyggerne oppfordres imidlertid til å vurdere løsninger med søppelsug, i hvertfall for område B1. Bestemmelsenes § 13.1.2 sikrer at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Da det er så mye som skjer på skolesida i Grilstad/ Ranheimsområdet anbefales det ikke å konkretisere utbyggingsperioden nærmere. Parkeringslommene langs OA2 er tatt ut av planen.

Trondheim kommune

Trondheim kommune

Advokatene Jan E. Strand, pva. Grilstad Velforening, datert 22.03.2007

De argumenterer sterkt for at gangveg OT2 bør tas ut. Selv om OT3 beholdes, anses det uansett viktig for dem at det settes vilkår for utbyggers opparbeidelse av OT3 at denne i minst mulig grad berører tomten til velforeningen.

Kommentar

Allerede ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at OT2 skal tas ut. OT3 er en offentlig turveg, og den vil bli bygget i henhold til en utbyggingsavtale og i samsvar med reguleringplanen. Det anses ikke nødvendig å stille særskilte vilkår i bestemmelsene.

Jarle Høydal, Huldervegen 16, datert 21.03.2007

Han mener det ikke er lagt opp til aktiv medvirkning som forutsatt i plan- og bygningsloven. Konsekvensanalyse for planlagt trafikkavvikling og alternativ trafikkavvikling bes utarbeidet. Trafikkavvikling i hele "eventyrbyen" og alternativ stengning/ envegskjøring av Presthusvegen ved etablering av ny Ranheim skole bes lagt inn i konsekvensanalysen. Maks ÅDT i Huldervegen bes regulert. Det konkluderes ellers med at trafikkavvikling ikke ligger "marginalt" opp mot grenseverdier for støy og forurensing, på tross av dette er i "byen", at ny veg under jernbanen blir opparbeidet før utbygging begynner og at Huldervegen ikke kan benyttes som anleggsveg. Det vedlegges bilder som viser beitende vilt i området.

Kommentar

Det vurderes å ha vært en akseptabel planprosess, selv om ikke alle har kommet like lett til ordet. Trafikken anses tilstrekkelig utredet, ved trafikkanalysen utarbeidet av Asplan Viak. Trafikken i Huldervegen vurderes å bli akseptabel, da Huldervegen reguleres envegskjørt. Trafikk som følge av ny Ranheim skole vil bli utredet i reguleringssaken for skolen. Det inngår en bestemmelse for anleggstrafikk. Å detaljvurere anleggstrafikken uten at det foreligger en samlet plan, anbefales ikke. Det kan bl.a. medføre skjevfordeling av anleggstrafikk.

Dalsminde Velforening v/ Anne- Mette Wigdahl Østeraas, datert 21.03.2007

Det påpekes at krysset Askeladdvegen/ gamle E6 er problematisk om vinteren, og at trafikken i stedet går Huldervegen og Østmovengen fram til Presthusvegen. Det antas at trafikken vil øke i Prinsessevegen og Nerviksvegen, selv om Huldervegen blir envegskjørt. De er fornøyd med at det stilles krav til opprusting av Prinsessevegen, Nerviksvegen og deler av Huldervegen, men de ønsker også at resten av Huldervegen og Østmovengen utbedres. De forventer at sikringen mot jernbanen blir optimal og dokumentert. De forutsetter at det ikke startes bygging før jernbaneundergang og veg mot Grilstad fabrikk er ferdig, og at Huldervegen, Prinsessevegen og Nerviksvegen ikke blir berørt av anleggstrafikken.

Kommentar

Hovedtrafikken fra området kanaliseres i hovedsak via Ranheimsvegen til Grilstadvegen, som har kapasitet og standard til å ta økt trafikk. Det vurderes å ikke være nødvendig med opprusting av flere veger enn de som ligger vest for Askeladdvegen. Krav om sikring mot jernbanen er satt i henhold til jernbaneverkets krav, og det vurderes å være tilstrekkelig. Det bør være en helhetlig anleggsplan som

Trondheim kommune

ligger til grunn for å fastsette tiltak, men en kommer ikke utenom at omgivelser blir særlig berørt i anleggsperioden, i slike store utbyggingssaker som dette. Det er imidlertid innarbeidet krav i bestemmelsene om at innfartsåre til utbyggingsområdet fra Ranheimsvegen med kulvert under jernbanen fra Ranheimsvegen, opparbeides før utbygging av feltene B1- B3 tillates; § 13.2.1.

Jørn Stefanussen, Anton Jensens veg 8, datert 20.03.2007

Det stilles spørsmål om hvorfor trasevalg OT3 er lagt gjennom kulturminnelandskapet isteden for i en trase lenger mot Grilstad fabrikk. Det anbefales å flytte overgangen nærmere Grilstad fabrikk.

Kommentar

Det er høydemessige årsaker til at overgangen er plassert såpass lang inn i kulturminneområdet. OT3 er plassert slik at inngrep i eksisterende terreng skal være mest mulig skånsomme.

Katja og Kjell Inge Reitan, pva. av flere eiere i Tyrihansvegen, datert 19.03.2007 og 20.03.2007

De er meget betenkt over at det legges opp til en tetthet som er 3 ganger så høy som området for øvrig. En sterkere urbanisering av området er ikke ønskelig. 5 etasjer oppleves dramatisk og de ønsker ikke slik bebyggelse her. De er bekymret for en lang anleggsperiode, og det foreslås å bygge ut alt over 2 år. De forventer å opprettholde deres utsikt mot fjorden og de krever en maks byggehøyde som sikrer det. De er positive til planlagt friarealer mot Tyrihansvegen, og til barnehagen. De forutsetter at området får hovedatkomst fra Ranheimsvegen, og at denne gjøres så bred og god at all trafikk kanaliseres bort fra Askeladdvegen.

Kommentar

Tettheten er på ca. 4 boliger pr. dekar. Det vurderes riktig å ikke ta med arealet for parken i denne beregningen. Tettheten ligger dermed innenfor retningslinjene til kommuneplanens arealdel. En blanding av blokkleiligheter, rekkehus og eneboliger vurderes som en god miks i forhold til å kunne få et område for forskjellige befolkningsgrupper og aldersgrupper og dermed bli et godt boområde. Det vil ikke være mulig å bygge ut over kun 2 år, da skolekapasiteten ikke tåler en så rask utbyggingstakt. Med gjeldende tetthetskrav er det vanskelig å unngå at noens utsikt blir berørt. Det sikres imidlertid i planen at det blir åpenhet mellom ny bebyggelse. Det legges opp til en tilnærmedesvis lik bebyggelsesform nærmest Tyrihansvegen.

Beboerne i Bukken Bruses veg v/ Hilde Klungsøyr, datert 18.03.2007

De ønsker ikke gjennomkjøring fra det gamle byggefeltet fra 1960- årene. De mener all trafikk må gå til Ranheimsvegen. Det påpekes at Bukken Bruses veg er i dårlig forfatning. De finner seg ikke i foreslått løsning, og krever en annen løsning. Ny bebyggelse godtas hvis de får nye atkomster.

Kommentar

Det legges opp til eneboliger i rekke, kun på den ene siden av Bukken Bruses veg. Det legges opp til opprusting av vegen med fortau og asfalt. I reguleringsplanen fra 1960 lå det allerede en antydning om at vegen skal fortsette inn i angjeldende område. Ulempene for eksisterende beboere vurderes å være akseptable.

Trondheim kommune

Forslagstillerne

Forslagstiller ønsker å ta ut kravet i bestemmelsene om at Prinsessevegen og Nerviksvegen skal rustes opp, da de mener det vil være snakk om vedlikehold som det ikke er vanlig å stille krav om i bestemmelsene. De har også frambrakt et ønske fra eier av Tyrihansvegen 2b, gnr. 17, bnr. 336, om å få regulert sin eiendom i to tomter. Forslagstillerne har uttrykt at de tenker å legge opp til en utstrakt andel kansteinsparkering for B2. De argumenterer også for å få beholde kansteinsparkeringa langs OA2.

Kommentar

Bygningsrådet vedtok i møte 13.02.2007 et tillegg til bestemmelsene om at opprusting skal skje før brukstillatelse for første byggetrinn. Det anses derfor avklart at vegene skal opprustes og at det skal skje tidlig i byggeprosessen. Bestemmelsen beholdes. Det er ikke snakk om vedlikehold. Det er opprusting med for eksempel nytt dekke, tiltak for å bedre forholdene for myke trafikanter det er snakk om. Av tidsmessige årsaker fastsettes ikke konkrete tiltak nå. Ev. tiltak må derfor fremkomme gjennom en utbyggingsavtaleprosess. Det anbefales ikke innregulert en ny tomt på eiendommen Tyrihansvegen 2b nå. Eiendommen blir imidlertid regulert til bolig. Den synes stor nok for to boliger, men det må dokumenteres mer høydemessig om en ny bolig kan innpasses på en akseptabel måte. Detaljregulering av B2 skal skje gjennom bebyggelsesplanprosesser. Det kan ikke påregnes at kansteinsparkering vil bli anbefalt godkjent, ut fra et trafikkikkerhetsaspekt.

Dokumentasjonen som er fremlagt for kansteinsparkering viser til hvordan parkering kan utformes i gater, men godtgjør ikke at det er en trafikkikkerhetsmessig god løsning. Trafikkikkerhetshåndboka bør legges til grunn her, og den viser at gateparkering medfører økte antall ulykker.

Forutsetninger fra første gangsbehandling

Det er innarbeidet byggegrenser i B1 og B2. Tillatt BYA for felt B2 er redusert til 40 %. Gangveg OT2 er tatt ut av planen. Arealet øst for OT3 er tatt inn i planområdet som F1. Tidspunkt for opprusting av Prinsessevegen og og Nerviksvegen er satt til før brukstillatelse for første byggetrinn. Bestemmelsen § 13.1.1 om utbyggingsrytme er strammet inn.

BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2001- 2012 er området vist som byggeområde, fremtidig tettbebyggelse for bolig og grøntstruktur. Grilstad Gård og de nærmeste områdene rundt er vist som institusjonsområde.

Planområdet er i dag uregulert, med unntak av deler av NSBs jernbanespor, deler av Anders Søyseths vei og motorveien E6 som er lagt i kulvert under området.

Boligprogrammet for 2005- 2008 forutsetter 260 boliger for Grilstad, fordelt på 50 boliger i perioden fram til 2008 og 210 boliger fra 2009.

Trondheim kommune

Eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 7 km øst for Trondheim sentrum på sørsiden av Grilstad fabrikk, og er avgrenset av Grilstadvegen i vest, jernbanesporet i nord, eksisterende boligbebyggelse langs Tyrihansvegen i sør og i øst mot bebyggelsen med adkomst fra Askeladdvegen. Planområdets totale areal omfatter ca. 200 dekar, hvorav ca. halvparten i dag er i bruk som jordbruksareal, resten er parkarealer, gårdsbygninger og bolighus i parken.

Arealbruk

Området består av selve Grilstad Gård med våningshus med leiligheter, uthus og stabbur. Gården setter arkitektonisk særpreg på omgivelsene. Den har vært i familien Jenssens eie siden 1877. I 1883 laget arkitekt A. M. Petterson en plan for restaurering og utvidelse av hageanlegget. Siden den gang har det skjedd til dels betydelige forandringer, ikke minst på grunn av uvær. Parken består av en del som er opparbeidet som hage med store plener, mange arter edellauvtrær, frukttrær og et unikt damanlegg. Den andre delen av parken består av hestehager og skog delvis beplantet med store edellauvtrær. Det er grunneiers intensjon å holde hele parken i vedlikeholdsmessig god hevd, med ytterligere beplantninger av trær og busker. Gården er under sterkt forfall og trenger restaurering. Området omkranses stort sett av boligbebyggelse, i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Nord for området ligger Grilstad fabrikk med ca. 115 arbeidsplasser. Meråkerbanen går langs nordsiden av planområdet. NSB arbeider med planer om å anlegge dobbeltspor på strekningen Leangen - Ranheim. Utvidelsen er så langt foreslått lagt på sørsiden av eksisterende spor, inn i planområdet. Byggegrense langs jernbane er 30 meter fra senter eksisterende spor. Grilstadvegen grenser inn til planområdet i vest. Motorveien ligger i kulvert under planområdet.

Landskap/naturforhold

Planområdet er dels dyrket areal for grasproduksjon og dels skogvokst, gammel beiteskog. Jordet i øst skrånar mot nord fra ca. cote +34 på nedsiden av eksisterende boligtomter i Tyrihansvegen ned til ca. cote +17 ved Trønderbanen med en plan slette omkring cote +23/+ 24. Planarealet deles i to av en skogbevokst skrent som løper gjennom området i retning nord/ sør. Vestre del av planområdet dannes av kupert terreng med skogbevokste knauser som ligger opp til Grilstadgården.

Klima

Reguleringsområdet er solrikt. Lokalklimaet er preget av nærhet til Trondheimsfjorden og vegetasjonen i området.

Grunnforhold

De geotekniske forhold i området antas å være gode, men det bør utføres grunnundersøkelser før detaljplanlegging.

Kulturminne

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen på sørsiden av jernbanelinjen. Det er gjennomført undersøkelser i form av maskinell sjaking og området er frigitt for utbygging.

Trondheim kommune

Rekreasjonsområder/ barn og unges interesser

Planområdet ligger i en bydel med ulike tilbud når det gjelder lek og rekreasjon. Eksisterende lekeplass i Huldervegen er til offentlig bruk, med sandkasse og utstyr tilpasset barn i førskole- og småskolealder. Ranheim idrettsområde ligger 600- 700 meter sørøst for planområdet, med fotballbaner og friidrettsanlegg. Noe lenger øst ligger Hansbakkfjæra med båtøstrekke for småbåter, badebrygger og stupetårn. Sør for området finnes Charlottenlund Vels tennisbane. Parkarealene ved Grilstad gård er ikke tilgjengelig for offentligheten. Visuelt bidrar parken allikevel til området rekreasjons- og opplevelsesverdi. Jordbruksarealene er produksjonsarealer til dyrking av gress. Når jorden er frosset, er det mulig å ferdes fritt til omkringliggende boligarealer. Det åpne jordbrukslandskapet med utsikt mot fjorden bidrar også til området rekreasjonsverdi. Boliggatene i Eventyrbyen blir brukt til turformål og lek. Kommuneplanens arealdel viser framtidig turveg langs sjøen på utsiden av oppfyllingsarealet i Grilstadfjæra.

Skole/ barnehage

Boligene vil sokne til Charlottenlund skolekrets som har ca 600 elever. Det er kapasitetsproblemer på barneskoletrinnet. Den nye Charlottenlund ungdomsskole har ca 350 elever. Kapasiteten er tilfredstillende. Det er vedtatt bygging av ny skole på Ranheim. Området ligger gunstig til i forhold til å kunne sokne til Ranheim. Det finnes kommunal barnehage i Ranheimshøgda på Ranheim, i Rotvoll øst (Rotvoll barnehage), og i Kongleveien (Charlottenlund barnehage).

Infrastruktur

Dagens kjøreadkomst er fra gamle E6 i nord via tunnel i Presthusvegen/ Nerviksvegen og fra Ranheimsvegen i syd via Askeladdvegen. Gang- og sykkelveg/ skolevegforbindelse til Charlottenlund skole går via Askeladdvegen, Tyrihansvegen, Trollsvingen, Eventyrvegen opp til lyskrysset ved Skovgård, og videre nordover langs Jakobslivegen til Charlottenlund skole. Området har bussdekning i nord og sør. Linje 6 har holdeplass i Grilstadkleiva ved Grilstadvegen. Linje 7 og Linje 36 passerer på sørsiden ved Skovgård der det passerer buss 10 ganger i timen til sentrum med reisetid på ca. 14 minutter.

Miljøforhold

Det passerer tog ofte og dette gir støybelastning i deler av området. Trafikkstøy fra den nye E6 belaster ikke de planlagte utbyggingsområdene. Luftkvaliteten er god.

Service

Servicedekning forøvrig foregår i hovedsak ved Skovgård, der det befinner seg bensinstasjon og butikk litt lengre opp i Jakobsliveien Ca. 500 m fra utbyggingsområdet mot Ranheim finnes det også en kolonialbutikk.

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Trondheim kommune

BESKRIVELSE AV REGULERINGFORSLAGET

Arealbruk

Området reguleres til byggeområder for boliger, barnehage, offentlige trafikkområder (jernbanetrasé, kjørevege, parkering, fortau, gang- og sykkelveg), fellesområder (avkjørsel og parkering, lekeareal, grøntareal og gangareal), friområder (aktivitetsområde og turveg), og spesialområde for bevaring (Grilstad Gård og park).

Planforslaget viser ca. 80 dekar til byggeområder for boliger og barnehage med tilhørende lek- og friarealer, kjøreveger og gangveger. Ca. 100 dekar reguleres til spesialområde (bevaringsområde park) og ca. 8 dekar som spesialområde (bevaringsområde bolig). Planarealet omfatter også trasé for Trønderbanen med areal for planlagt undergang i forlengelsen av Anders Søyseths veg og planlagt overgang i forlengelsen av turstien, ca. 12 dekar.

Bebyggelse

Området planlegges for variert bebyggelse med felt for eneboliger i kjede, rekkehus, lavblokker og 5 etasjes blokker. Det planlegges ca. 340 boliger til sammen. En viktig intensjon med planforslaget er å legge til rette for et variert tilbud av boliger for ulike brukergrupper med forskjellig behov. Det er lagt vekt på å opprettholde en åpen bebyggelsesstruktur med etablering av mange grøntarealer. Planlagt bebyggelse er plassert ut fra hensyn til tomtas fall og utsyn mot fjorden, hovedsaklig som lameller i retningen nordsør.

Området er tenkt utbygd med ca. 4 boliger pr. dekar for byggefeltene/bolig, park og jernbane er ikke tatt med i beregninger. Reguleringsbestemmelsene beskriver spesifikk tillatt grad av utnytting BYA for de forskjellige områder.

Felt B1 (B1-1, B1-2, B1-3) omfatter ca. 18,5 daa. Feltene er planlagt for blokkbebyggelse med parkeringskjeller, 6 blokker med fellesarealer mellom blokkene og felles gjesteparkering for to og to blokker. Mellom hver gruppe vil det bli opparbeidet felles uteoppholdsarealer. Størrelsen på leilighetene kan variere mellom ca. 40 og 120 m². Etasjetallet foreslås fra 3 til 5 etasjer. Kun 30 % prosent av blokkenes grunnflate tillates bygd i 5 etasjer.

Felt B2 (B2-1, B2-2) omfatter ca. 14 daa og planlegges for rekkehus med kjeller/sokkel. Bebyggelsesmønsteret er vist tilsvarende blokkene med husrekker nordsør som gir åpenhet mot fjorden. Boareal kan være på ca. 110 m². Etasjetallet vil variere mellom 2 og 3 etasjer.

Felt B3 (B3-1, B3-2, B3-3) omfatter ca. 7,2 daa. Det planlegges oppført leilighetsbygg med parkeringskjeller. Illustrasjonsplanen viser 3 grupper, hver med felles tun. Størrelsen på leilighetene kan variere mellom ca. 40 og 120 m². Etasjetall foreslås å kunne variere mellom 2 og 3 etasjer.

Felt B4 (B4-1, B4-2, B4-3) grenser inn mot det eksisterende boligområdet i sør og er planlagt for

Trondheim kommune

eneboligbebyggelse i kjede. Området omfatter ca. 5,4 daa. Boarealet pr. enhet kan være ca. 165 m² fordelt på 2 etasjer m/sokkel.

Mot den eksisterende boligbebyggelsen i Eventyrvegen viser planforslaget 4 eneboligtomter. Tomten B6-1 og B6-2 har adkomst fra Eventyrvegen og er planlagt bebygd med eneboliger i to etasjer pluss kjeller/ sokkel. Tomtene B5-1 og B5-2 har adkomst fra Tyrihansvegen og er planlagt bebygd med eneboliger i to etasjer pluss kjeller/ sokkel. For alle tomtene kan planlagt boareal pr. enhet være på ca. 250 m². Samlet T-BRA for feltet skal være på maksimalt 1000 m², kjeller/ sokkel og utvendig parkering inngår. Tomt B5-3 er bebygd med ett bolighus i dag. Eier ønsker fradelt en tomt, men det er ikke vist i planforslaget.

Boligfeltet ved Grilstad gård, felt B7, som omfatter ca. 4,2 dekar, er planlagt for 8 eneboliger/ eneboliger i rekke. Bebyggelse tillates i to etasjer pluss kjeller/sokkel. Planlagt boareal pr. enhet kan være på ca. 150 m². Samlet T-BRA for feltet skal være på maksimalt 2000 m², kjeller/ sokkel og utvendig parkering inngår.

Grilstad Gård er klassifisert som et anlegg av antikvarisk verdi. Parkanlegget med fiskedam, beplantning og topografi er også unik i Trondheim og ønskes bevart. Tiltak angående bygningene skal gjennomføres i nært samarbeid med Trondheim kommune ved byantikvar.

Tomt til en fireavdelings barnehage er avsatt innerst i området, mot turvegen og grøntdraget langs parken. Området omfatter ca. 3,5 dekar.

Parkering

Parkering skal anordnes etter parkeringsnormer for Trondheim kommune, ytre bydeler; 2 plasser for eneboligbebyggelse, 1,5 plasser pr. boenhet som er større enn 40 m² og 0,6 plasser for enheter som er mindre enn 40 m² i fellesanlegg. Kravet for oppstillingsplasser med ekstra bredde for bevegelses- og orienteringshemmede skal etterkommes.

For områdene med lavblokker skal parkering for boligene legges i parkeringskjeller og gjesteparkering opparbeides på bakkenivå.

Parkering for rekkehusene foreslås løst i fellesparking på bakkenivå eller i parkeringskjeller. Det skal være mulighet for å oppføre carporter.

Eneboligbebyggelsen skal ha parkering på egen tomt, hvorav en plass i car-port/ garasje.

For barnehagen foreslås lomme i atkomstvegen for hente- og bringetraffikk. Ansatteparkering blir nord på tomte.

Rekreasjonsområder

Det verdifulle kulturlandskapet med det unike parkdraget skal bevares, men hoveddelen ønsker grunneier å gjerde inn. Inngjerdingen skal utføres med flettverksgjerder slik byantikvaren har foreslått.

Trondheim kommune

Det sørøstre hjørnet av dagens parkområder er regulert til offentlig friområde. Gjennom parkdraget mellom boligbebyggelsen og parkanlegget er det regulert inn turveg, fra Tyrihansvegen gjennom parkdraget og med bro over jernbansporet til Ranheimsvegen. Med turvegen sikres forbindelsen fra det eksisterende boligområdet i sør til Grilstadfjæra i nord. Turvegen vil kunne fungere som skole- og gangveg til Charlottenlund.

Områdets grønne preg skal søkes bevart gjennom å gi bebyggelsen en "fingerplanstruktur" med en nord/sørgående utbyggingsstruktur som ivaretar siktlinjer og åpenhet mot sjøen. Store grønne rom mellom husene skal være framtrepende. I de framtidige boligområdene skal det plantes trær langs vegene og mer fritt langs gangveger og mellom husene. Det skal plantes treslag av ulik størrelse og form. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning skal tegnes inn på utomhusplanen.

Uteoppholdsarealer

Det er regulert to fellesområder hvor det skal opparbeides kvartalslekeplasser. For hver boliggruppe er det felles uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene.

I forbindelse med bebyggelsesplaner skal det lages utomhusplaner som viser detaljert bruk av utendørsarealene. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon som skal fjernes eller bevares, beplantning og eventuelle forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Området er utsatt fra støy fra jernbanen. Det er utarbeidet støyrapport (Multiconsult, desember 2005) som dokumenterer situasjonen og beskriver nødvendige skjermingstiltak. Støyskjerm/voll mot jernbanesporet er vist på plankartet og krav til utforming og gjennomføring er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Planområdet ellers ligger inn mot grøntområder og boligater og er ikke støybelastet fra biltrafikk.

Offentlige friområder

Det reguleres et sammenhengende grøntdrag med turveg mot parkanlegget i vest og et større friområde med ballplass og aktivitetsområde for barn og unge i sørøst mot Tyrihansvegen. Grøntdraget danner videre en overgangssone mellom det nye eneboligfeltet innen planområdet og de eksisterende boligene som ligger til Tyrihansvegen.

Lekeplasser

Lekearealer skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende lekeplassnormer for Trondheim.

Antall boenheter innen området utløser krav om to kvartalslekeplasser på til sammen 3 dekar. Det skal i tillegg anlegges et aktivitetsområde for barn og unge. Aktivitetsområdet er plassert på en solrik tomt. Området er ikke utsatt for støy eller biltrafikk.

Generelt er plassering av lekearealer valgt etter følgende kriterier: God plassering i forhold til sol og åpenhet, god og trygg atkomst i forhold til biltrafikk, og samlokalisering med andre grønne områder som parken og nabohager.

Trondheim kommune

Langs parken og mot naboene i syd skal det etableres et sammenhengende grøntbelte med lek og opphold. I nord ved lavblokkene skal uterommene mellom blokkene tilrettelegges for lek og opphold. Sonen mellom blokkene og støyskjermen mot jernbanen skal beplantes og tilrettelegges til rekreasjon og aktiviteter.

Det skal etableres sandlekeplasser, fordelt i området. Disse lekeplasser skal også fungere som attraktive oppholdssoner som skal være lett tilgjengelig, solrik og skjermet for biltrafikk.

Endelig plassering og spesifisering av samtlige lekearealer skal vises i utomhusplan utformet av landskapsarkitekt.

Infrastruktur

Trafikkanalyse er utarbeidet av Asplan Viak og denne legges til grunn for trafikktiltak innen området. Ny hovedkjøreadkomst til planområdet er planlagt fra nord i forlengelsen av Anders Søyseths veg. Adkomsten er lagt i undergang/ kulvert under jernbanetraséen. Undergangen skal dimensjoneres med fri høyde på 4,6 meter for gjennomkjøring av brannbiler og lignende.

Det planlegges også kjøreadkomster i forlengelsen av eksisterende boligater, Huldervegen og Bukken Bruses veg. Gjennomkjøring gjennom området er mulig fra forlengelsen av Huldervegen og videre ned Anders Søyseths veg til Ranheimsvegen. Vegene planlegges envegskjørt. Muligheten til gjennomkjøring vurderes å være positiv i forhold til trafikkflyt rundt barnehagen. Snuoperasjoner og for mye trafikkbelastning i enkelte områder skal unngås. I enden av adkomstvegene innen området anlegges det vendehammere for nødvendig drift som renovasjon m.m.

To mindre utbyggingsfelt sør i området vil få adkomst fra henholdsvis Eventyrvegen og Tyrihansvegen.

Utbyggingsfeltet ved gården, i nordvestre hjørne av området, skal ha atkomst via eksisterende avkjørsel fra Ranheimsvegen. Vegene forutsettes tilrettelagt for økt trafikk, dvs. den skal flyttes noen meter østover, bort fra gårdsbygningen.

Gang- og sykkelatkomster

Gang- og sykkeladkomster planlegges lagt i forbindelse med kjøreadkomster. Dessuten vil området kunne ankommes via planlagt gangbro over jernbanen i nord og gangveien ned fra Tyrihansvegen i syd.

Vann- og avløp

Vann- og avløp skal knyttet til kommunalt offentlig anlegg. Vann- og avløpsplan skal utarbeides før utbygging starter. Det skal legges opp til fullstendig separat system for føring av overvann til Trondheimsfjorden.

Avfallsplan

Avfallhåndtering for området skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk fra Trondheim kommune. Utomhusplanen skal redegjøre for søppelløsninger og plassering av søppelanlegg.

Trondheim kommune

Kollektivtilbud

Grunnlaget av kollektivtilbud i form av bussforbindelser vurderes som tilstrekkelig også etter at utbyggingen er foretatt.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Utbygging planlegges igangsatt så snart plangrunnlaget er godkjent. Utbyggingstakt må skje over et lengre tidsrom enn planlagt, av hensyn til skolekapasiteten.

Konsekvenser for natur og miljø

Ut fra landskaps- og omgivelsesmessige forhold vurderes det som et godt grep å utnytte jordbruksarealet til utbygging og bevare mest mulig av den eksisterende parken med verdifull økologi. I og med at det er jordsbruksletta som hovedsaklig utnyttes, går ikke mye naturlig vegetasjon tapt.

Landskapet i dag er preget av åpenhet, utsikt mot fjorden og gode lys- og solforhold. Utbyggingsmønsteret skal forsøke å ta vare på disse kvalitetene på best mulig måte. Foreslått avtrapping i takt med terrenget, og lamellformet bebyggelsesmønster i nordsør retning er grep for å forsøke å ivareta områdetets kvaliteter.

Samfunnsmessige konsekvenser

Barneskolekapasiteten er dårlig. Det er derfor innarbeidet bestemmelse om at boliger ikke kan godkjennes oppført før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Ungdomsskolekapasiteten vurderes som tilstrekkelig.

Det er behov for en barnehagetomt på minimum 3,5 dekar på Grilstad. Barnehagetomt er satt av i planområdet.

Etablering av boligene vil medføre økt trafikk i hele planområdet også i deler av det eksisterende boligområdet Eventyrbyen. Med etablering av ny hovedadkomst under jernbanen vil derimot en del av trafikkantene benytte seg av denne og dermed avlaste Eventyrbyen. Trafikkrapporten som er utarbeidet legges til grunn for følgende trafikkontrollerende tiltak: Gjennomkjøringsvegen gjøres enveiskjørt fra Huldervegen 16. Det skal opprettes gjennomkjøring forbudt i retning østover til Eventyrbyen. Veggen snevres inn til ett kjørefelt der enveiskjøringen starter. For hele utbyggingsområdet foreslås fartsbegrensende tiltak som 30 km/t- sone.

Barn- og unges interesser

Området som skal bygges ut er i dag ikke benyttet til aktivitet for barn og unge. Barn- og unges interesser skal ivaretas gjennom gode utendørs oppholds- og lekearealer. Landskapsarkitekt skal sammen med planlegger utarbeide utomhusplan som sikrer disse interessene. Representant for barn og unge skal involveres i planprosessen.

Universell utforming

Det er tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at minimum 50 % av boligene skal ha universell

Trondheim kommune

utforming. Leke- og oppholdsarealer skal ha universell utforming med apparater og anlegg som skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Trafikksikkerhet

Vegene skal utformes etter Trondheim kommunes retningslinjer. Det skal settes av nok plass til snøopplegg, det skal lages trygge overganger, brede fortau langs vegene og moderate stigningsforhold (se snittskisse).

Energibruk

Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, og planlagt bebyggelse skal ha vannbåren varme som varmekilde. Alternativt vil det kunne tas i bruk andre godkjente alternative måter til oppvarming som for eksempel jordvarme.

Konsekvenser i anleggsfasen

Anleggsarbeid vil medføre økt trafikk, støy og luftforurensning. Krav om en plan som viser transportruter for anleggstrafikk er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune og utbygger for å ivareta rekkefølgekravene som er formulert i reguleringsbestemmelsene.

Økonomisk ansvar for kommunen kan oppstå rundt følgende punkter:

- Vedlikehold og brøyting av offentlige veger, gangveger, fortau og turveg.
- Etablering og vedlikehold av offentlige friområder (ev. islegging av balløkka om vinteren).
- Etablering, drift og vedlikehold av barnehage hvis kommunalt eid.
- Eventuelt oppgradering av eksisterende veinett i Eventyrbyen utenom det som er inkludert i planforslaget.

Trondheim kommune

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har godtatt de fleste forslag til endringer. De er ikke enig i at kantsteinsparkeringa langs OA2 tas ut av planen. Forslag til endrede bestemmelser har de også vært forelagt, og de har akseptert bestemmelsene.

Rådmannen mener området kan bli et godt boområde.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Grilstad gård og park, gnr. 17, bnr. 1 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 12.06.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 25.10.2005, sist endret 04.06.2007
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 04.06.2007

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan

Utrykt orienteringsvedlegg: Alt saksmateriale