

## Saksframlegg

---

**RYDNINGEN, DEL AV EIENDOMMENE NYGÅRD, GNR 101 BNR 36 OG GNR 104**

**BNR 6**

**ENDRET REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 03/03353

---

Saksbehandler: Siv Minna Aastorp

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar endret reguleringsplan med bestemmelser for del av eiendommene Nygård gnr. 101/36 og gnr. 104/6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Scandiaconsult senest datert 09.03.05 med bestemmelser senest datert 14.03.05.

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

## **Trondheim kommune**

### **Saksutredning:**

#### **Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av grunneier Arve og Elin Smaavik. Planforslaget ble første gang innsendt 03.02.2003 av Scandiaconsult. Tilstrekkelig materiale for behandling forelå 13.08.2003. Det innsendte planforslaget som nå fremmes er vist i saksvedlegg 1.

Eiendommen eies i dag av Arve og Elin Smaavik. Planområdets størrelse er på ca. 773 m<sup>2</sup>. Planområdet omfatter deler av eiendommene Nygård gnr. 101 og bnr. 36, samt gnr. 104 og bnr. 6. Sistnevnte eiendom eies av Trondheim kommune.

Formålet med ovennevnte regulering er å omregulere et friområde til boligformål for oppføring av en ny bolig på eiendommen.

#### **Planprosess**

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet i Adresseavisen i slutten av november 2003. Berørte private og offentlige instanser er varslet per brev.

#### Innspill til planen før første gangs behandling

Etter varsling om igangsatt regulering har Scandiaconsult mottatt uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune v/planavdelingen og telefoniske henvendelser fra Trondheim kommune v/Utbyggingskontoret og fra nabo. Merknadene går i hovedtrekk ut på skepsis til eksisterende oppfylling som er foretatt på tomten og til tap av lekeareal, om det er i bruk eller om arealet er egnet til lek og må erstattes. Det er tidligere stilt krav fra Trondheim kommune om en retting av forhold vedrørende oppfylling av skråningen, brev datert 03.03.99. Disse kravene må ivaretas når fradeling av tomte er behandlet og godkjent reguleringsplan foreligger. Nabo stiller seg positiv til at området ryddes opp og at arealet blir disponert til boligomt framfor dagens bruk.

#### Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 1381/03, brev datert 25.11.2003 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 5. Frist for å komme med uttalelser og merknader ble satt til 12.01.2004. I det følgende er innkomne merknader og høringsuttalelser referert og kommentert.

#### Høringsuttalelser og merknader

##### Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 06.01.2004

Sør-Trøndelag Fylkeskommune har ingen motforestillinger til en omdisponering av arealet om ikke arealet benyttes til lek i dag. Det anbefales at dette avklares endelig med barnas representant i det faste utvalg for plansaker. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidelse skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunens kulturavdeling.

#### *Kommentarer:*

Området som søkes omregulert fungerer som lagringsplass og det er opparbeidet en større lekeplass med adkomst ut i grøntdraget i enden av Rydningen. Saken er oversendt barnas representant i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Barnas representant har ikke svart, og en må gå ut i fra at dette tilsier at det ikke foreligger merknader til saken.

## **Trondheim kommune**

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 13.01.2004.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har ingen merknader vedrørende temaene; samfunnssikkerhet, barn- og unges interesser og landbruk. Ut i fra områdets beliggenhet nær jernbane og E6 påpeker Fylkesmannen at støyberegninger må foretas og evt. støytiltak som skal iverksettes skal følge reguleringsplanen og ikke kun byggesaken. Fylkesmannen har satt dette som vilkår for egengodkjenning.

#### *Kommentarer:*

Støyberegningene er foretatt og rapporten konkluderer med at støy fra jernbanen og E6 ikke overskrider grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. I brev av 10.02.2004 trekker Fylkesmannen sitt vilkår for egengodkjenning.

### Telenor, brev datert 05.01.2004

Telenor har ingen innvendinger til saken. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det går ensamfunnsviktig kabel innenfor reguleringsområdet. Kabel må påvises før bygging. Telenor må kontaktes før bygging dersom det blir konflikt mellom kabeltrase og byggegrop.

#### *Kommentarer:*

Det er lagt inn i bestemmelsene at Telenor skal kontaktes vedrørende konflikt med ovennevnte kabler.

### Endringer i planforslaget:

Geoteknisk vurdering fra Sweco Grøner betinger at boligtomten må sikres og nedplaneres. Dette innebærer stabiliseringsfylling utover det areal som er regulert til bolig og planområdet er utvidet ut i daldraget. Bestemmelsene er justert i forhold til dette. Det er videre lagt inn justeringer i bestemmelsene vedrørende vann- og avløp, støy, miljøtekniske undersøkelser og rekkefølgebestemmelser på opparbeiding av turveg utenfor planområdet.

## **Beskrivelse av av anbefalt planforslag**

### Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende grønnstruktur. Tomten inngår i et større grønnstrukturdrag som er registrert med naturverdi B, viktig regional verdi. Vegetasjonen i daldraget består hovedsakelig av løvskog, rogn, or, bjørk og lønn. I daldraget er det registrert en eksisterende turveg og lagt opp til en framtidig turveg over ballplassen i enden av Rydningen jfr. gjeldende kommuneplan.

Arealet som ønskes regulert til boligtomt inngår i reguleringsplan R 1161 i "Endret regulering for deler av eiendommen Rydningen og Nygård", datert 14.11.1972 og er i denne planen vist som friområde. Tilgrensende reguleringsplan er R 1161, "Regulerings- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Rydningen, Nygård, Skogly, Kystad nedre, Kystadheim, Selsbakk nordre og Selsbakk øvre m. fl.", datert 23.01.1970. Ravinedalen er vist som friområde.

### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er opprinnelig en bekkedal som opp gjennom årene er blitt fylt opp med gravemasser. I opprinnelig reguleringsplan (R 1161) er tomten angitt som tomter som vanskelig lar seg bebygge. I dag er situasjonen en annen. Den øverste delen mot vegen er fylt opp til et høyere nivå enn tomtene på sidene og skråningen ned mot dalbunnen er svært bratt. Arealet mot vegen er planert og blir benyttet til parkering. Det er noe vegetasjon i randsonene inn mot naboeiendommene, ellers er det lite vegetasjon på selve tomten. Slik situasjonen er i dag er området lite attraktivt og ligger som et brakkområde midt inne i et boligstrøk.

## **Trondheim kommune**

### *Infrastruktur/kollektivtilbud*

Rydningen er en boliggate som ender som en blindveg fra O.J.Almos veg. Rydningen har relativt lite trafikk. Seks boliger har sin adkomst fra Rydningen, lenger inn i veien (innenfor ovennevnte boligomt). Det er ikke opparbeidet fortau i Rydningen. Langs Selsbakkliå går det gang- og sykkelveg til Hallset skole. Adkomsten til området er offentlig fram til ovennevnte tomt. Innerste del av Rydningen er regulert til felles adkomstveg.

Kollektivtilbudet er relativt godt med opptil 5 avganger i timen størstedelen av dagen.

### *Fjernvarme*

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viser område regulert til boligformål med oppføring av enebolig. En utbygging av arealet til bolig vil være en naturlig fortetting i et eksisterende boligområde. Boligområdet i Rydningen har i dag en enhetlig karakter og reguleringsbestemmelsene til planforslaget bygger på bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan, men er supplert og oppdatert. Det tillates oppført bolighus i en etasje med sokkeletasje. Takform skal tilpasses de tiliggende boligene og utformes som saltak eller pulttak.

Det legges opp til parkering på egen tomt.

### *Geoteknikk*

Dagens terreng på tomten ligger høyere enn nabotomtene. På kvikkleirekart utarbeidet av geoteknisk faggruppe v/utbyggingskontoret er områdets faregrad klassifisert til lav, konsekvensene ved et eventuell ras er registrert som høy og risikoklassen er vurdert som 4 på en skala på 6 (1 lavest risiko).

Tomten var opprinnelig en bekkedal som gikk helt inntil veien. Veien ble opparbeidet først på 70-tallet. Trondheim bydrift og entreprenør Ramberg har senere fylt masser i dalen. Massetypene er ikke kjent i detalj, men det antas å være leire fra tomtegraving i området. Det er ikke påvist drenering i dalbunnen, hverken under fyllmassene eller i dalbunnen foran fronten. Det har senere blitt fylt hageavfall på tomten.

### *Utnyttelse/høyder*

Planområdet foreslås regulert til boligomt med en utnyttelsesgrad og utforming i tråd med områdets karakter. Det er foreslått en enebolig på tomten med BYA 25 % av netto tomt og med en maksimal gesimshøyde på 3 m mot veg.

### *Barn og unges interesser, skolekapasitet og barnhagedekning, lekeplass, skoleveg*

Hallset skole har god kapasitet og ovennevnte fortetting er ikke problematisk. Barnehagedekningen ansees som tilstrekkelig da det er oppført en ny barnehage på Hallset, Solvangen barnehage. Det er ikke registrert problempunkter langs skolevegen fra Rydningen til Hallset skole. Barna kan benytte nyetablert turveg fra leke/ballplassen opp til Selsbakkliå eller turveg i ravinedalen.

I enden av Rydningen er det etablert en lekeplass med en grusbane. Større ballplasser finnes på Buenget og Hallset skole, henholdsvis ca. 450 m og 700 m i luftlinje fra tomten.

### Konsekvenser

Arealet som ønskes innregulert til bolig er ikke i samsvar med gjeldende regulering og overordnede planer

## Trondheim kommune

og mål. Området ligger i kontakt med et større grøntdrag som strekker seg opp mot marka. Naturlig tilgang til friområde er fra enden av vegen knappe 100 m lenger nordvest. På selve tomten er det ikke mye vegetasjon grunnet tidligere oppfylling. Men det er noe vegetasjon i randsonene på tomten. En eventuell bygging på tomten vil ikke medføre tap av verdifull vegetasjon da området har vært benyttet som fyll- og lagringsplass. Her er det også opparbeidet en lekeplass og grusbane.

Forslagstiller påpeker at det derfor ikke synes påkrevet å skulle skaffe et erstatningsareal ved en omregulering, da området i dag ikke er i bruk til lek. Rambøll (før Scandiaconsult AS) oppfatter det slik at det ikke er framkommet momenter som går imot en omregulering. Det vises til at arealet ikke blir benyttet som friområde og en utbygging av eiendommen synes å være positiv for boligområdet for å få ryddet opp i dagens situasjon.

I den senere tid har en rekke mindre friområder blitt omregulert til andre formål, ofte med begrunnelse til at arealet ikke er i bruk og at det heller ikke er behov for arealet. Dette kan innebære at naturlige snarveier opphører. Rådmannen har skjerpet praksisen vedrørende omdisponeringer av slike områder som innebærer tap av arealer for barn og unge. I omdisponering av slike arealer er det viktig å vurdere avbøtende tiltak. Et slikt tiltak kan være å sikre regulerte turveger/stier som i dag fungerer som snarveger, slik at tilgjengeligheten til andre områder forbedres. I tilgrensende plan R 1161, sør for Rydningen og øst for gården Nygård, er det regulert en tursti. Turstien tar av fra gårdsvegen til gården Nygård og opp til Rydningen. Som kompensasjon for frigivelse av ovennevnte friområde har Rådmannen stilt rekkefølgebestemmelse på opparbeiding av regulert tursti på strekning fra gårdsvegen opp til Rydningen (reguleringsbestemmelsene pkt. 7).

Naboene ser det som en fordel at området fortettes, da dagens bruk som oppstillingsplass for lastebiler virker skjemmende.

I og med at boligen ligger nordvest for eksisterende bebyggelse i øst, vil nybygget ikke medføre vesentlige endringer i forhold til sol og skygge på nabotomten. En opprydning på tomten vil være positivt for bomiljøet i området.

### *Grunnforhold/geoteknikk*

Tomten er en bekkedal som er oppfylt i flere perioder der massetypene ikke er kjent i detalj. En forutsetning for utbygging av tomten er at geotekniske undersøkelser blir gjennomført og følger byggesaken når husstørrelse, plassering og kjellerplan er bestemt. Det er stilt krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Oppfylte masser må fjernes og ny terrengbearbeiding må sikre at utrasning ikke skjer. Endelig terreng må tilpasses naboeiendommene. Dette vil medføre terrengbearbeiding ut i bekkedalen grunnet nødvendige stabiliseringer på tomten og i dalsiden i forhold til en utbygging på tomten. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om revegetering av dalsiden.

### *Trafikk, støy og forurensing*

Støyvurderinger er foretatt og viser at støyen ligger innenfor grenseverdiene til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Støy fra jernbanen og E6 vil ikke få vesentlige konsekvenser for en bolig på tomten. Det er i reguleringsbestemmelsene krevd miljøtekniske undersøkelser i forhold til evt. forurensing i grunnen.

### *Barn og unges interesser, natur og miljø*

Barn og unges lekeområde berøres ikke av ovennevnte fortetting. Arealet som ønskes utbygd benyttes ikke av barn og unge i dag. Området vil fortsatt ha gode lekeområder selv om ovennevnte område fortettes, da det er opparbeidet en lekeplass ca. 100 m lenger inn, i enden av Rydningen. Da det er etablert

## Trondheim kommune

en turveg fra denne lekeplassen synes det unødvendig å legge opp til en turveg over ovennevnte parsell. Ut fra terrengforholdene er en turveg over tomten også lite aktuelt. Derimot er det viktig å sikre /opparbeide regulerte turveger (i fra vest ved gården Nygård), slik at det blir kontinuitet i turvegene mellom grøntdragene.

### Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Rydningen, del av eiendommene Nygård gnr./bnr. 101/36 og gnr./bnr. 104/6 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 30.03.2005

Inge Nordeide  
rådmann

Arnt Ove Okstad  
direktør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart datert 14.07.2003, sist endret 09.03.2005

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 14.03.2005

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Ortofoto

Orienteringsvedlegg 3: Geoteknisk vurdering Sweco Grøner, datert 03.04.04. og geoteknisk vurdering-utførelse utarbeidet av Rambøll, datert 16.09.2004

Orienteringsvedlegg 4: Kart som viser gjeldende regulering R 1161 i og tilgrensende regulering R1161, samt gjeldende kommuneplan

Utrykt orienteringsvedlegg 5: Kopi av delegasjonsvedtak DF 1381/03