

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV ELVHEIM, RYE GNR 259 BNR 17 M.FL.

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/27890-57

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med planbestemmelser for Elvheim.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PRO-team AS, datert 02.09.09, sist endret 18.10.10 og i bestemmelser sist endret 10.10.10.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg, i alt 24 boliger. Planforslaget omfatter en blanding av eneboliger, kjedehus og tomannsboliger, i tillegg til at planforslaget omfatter noe fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Videre hensikt med planen er å etablere turvei og grøntområde i retning sjøen, langs dagens bekk.

Gjennom sluttbehandling av kommuneplanens arealdel ble det vedtatt at området potensial som næringsområde skulle vurderes. Tiltakshaver signaliserte tidlig i prosessen at de ikke ønsket å fremme et reguleringsplanforslag for å legge til rette for næringsutbygging i området, men har drøftet områdets egnethet i et notat.

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært utforming av turdraget, antall boliger og vurderinger av områdets egnethet som næringsareal.

Rådmannen konkluderer med at planforslaget kan vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av PRO-team AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Rye utviklingselskap AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging, og med en høyere tetthet enn hva gjeldende reguleringsplan fra 1993 legger opp til.

Gjeldende planer og avvik fra denne

Området omfattes av reguleringsplan r0361, Reguleringsplan for eiendommen, gnr. 259/17, Elvheim m.fl., vedtatt 26.08.1993. Denne planen innebærer 12 nye boliger innenfor det området det nå fremmes et nytt planforslag for.

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel høsten 2007 ble mesteparten av området foreslått endret fra boligformål til næring. I sluttbehandlingen av planen 25.09.08 ble følgende vedtak fattet for området:

*”F: Del av areal for tettbebyggelse nord for Rye skole og vest for Rv 707 endres til ervervsformål:
Areal nord for Rye skole og vest for Rv 707 vises som båndlagt område for fremtidig regulering, med sikte på nærmere avklaring av arealbruk og grunnforhold. Endringen gis rettsvirkning.”*

Planbeskrivelsen med vedlegg drøfter mulighetene for næringsvirksomhet i området. Redegjørelsen fra forslagstiller konkluderer med at arealet er for lite, i tillegg til at det er lite egnet av andre grunner. Tiltakshaver signaliserte tidlig i prosessen at de ikke ønsket å fremme et reguleringsplanforslag som legger til rette for næringsutbygging i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Følgende forhold er vurdert som relevante og inngår som en del av planforslaget:

Trondheim kommune

- Grunnforhold (Notat fra Rambøll datert 26.03.09 og 19.01.2010)

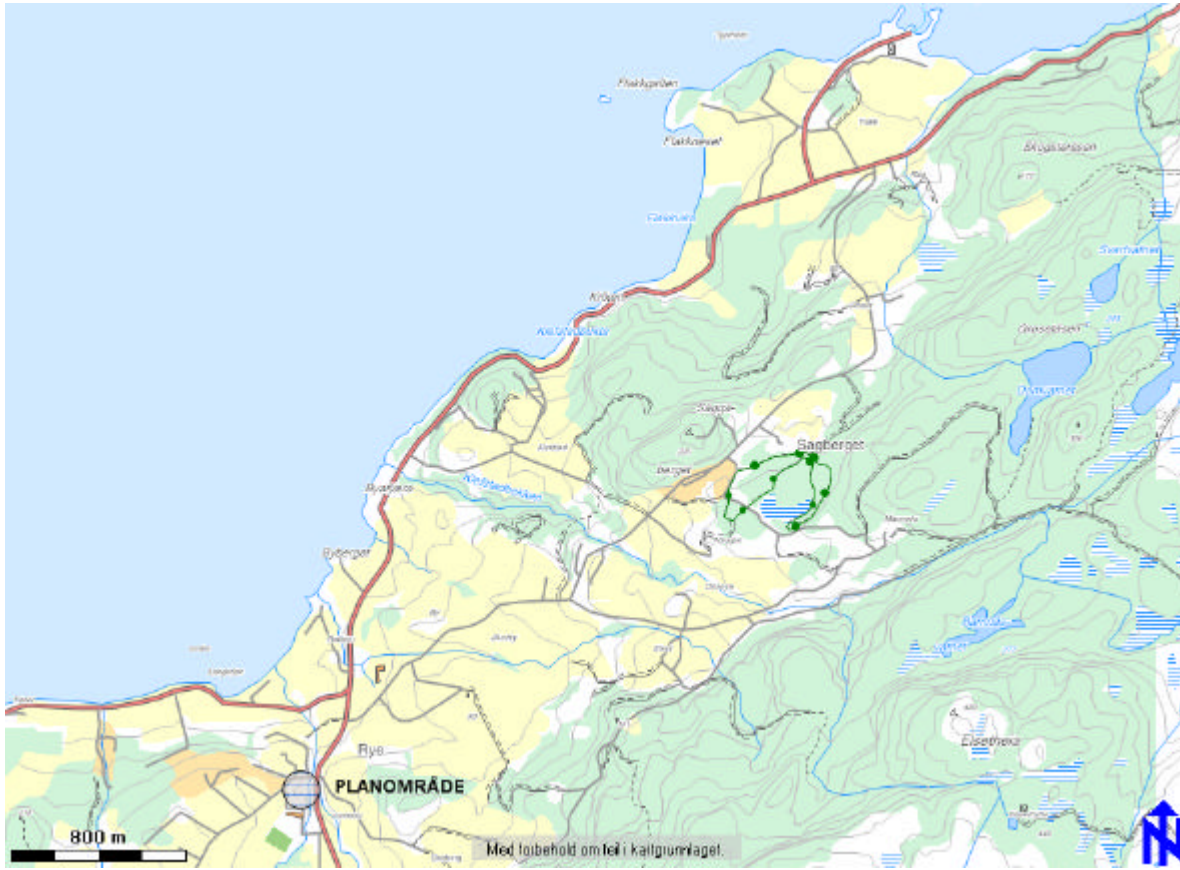
- Støyforhold fra RV 707 (Notat fra Rambøll 24.06.09)

I tillegg er flomforhold vurdert, og det er gjennomført vurderinger knyttet til overvannshåndtering.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Rye, Byneset rett nord for Rye skole. Planområdet grenser i øst til RV 707, i sør til Rye skole, i vest og nord til kommunal vei.



Planområdet er totalt 18 023 m² og omfatter følgende eiendommer og eiere:

259/133	Nina Bäcklund og Øystein Størkersen
259/17	Rye utviklingsselskap AS
259/106	Terje Almås og Inger K. Sundet
259/35	Ola Høstad
273/5	Kamilla Engen
273/7	Anne C. Holten og Deric Heglund
273/20	Trondheim kommune
273/21	Statens vegvesen

Trondheim kommune



Dagens situasjon

I vest består området av tidligere dyrket mark, som nå er overgrodd og ute av produksjon. I øst er det en bratt og delvis tilgrodd bekkedal. Området bærer ikke preg av å være benyttet til lek eller rekreasjon.

Planområdet grenser opp til skole og barnehage. I forbindelse med behandlingen av gjeldende reguleringsplan, vedtatt 26.08.93, ble det vurdert som uheldig med en åpen bekk nært Rye skole. I reguleringsbestemmelsene ble det derfor satt som krav at bekken skulle legges i rør. Denne planen er ikke gjennomført, slik at bekken ligger i dag åpen i bunnen av en bratt og dyp dal. Området er derfor lite egnet til rekreasjon.

I 2005 ble det gjennomført en mulighetsstudie for Rye. Her kom det innspill om at Ryebekken bør beholdes åpen og at det bør opparbeides tursti langs bekken fra skolen og ned til fjorden. Dette ønsket er søkt innarbeidet i planforslaget som nå fremmes.

Innenfor planområdet, vest for bekkedalen, ligger tre eksisterende bolighus av ulik alder og utseende. Videre ligger det to bebygde eiendommer mellom bekkedalen og RV 707. Disse eiendommene inngår i planen og arealet er foreslått som boligformål, jf. tidligere reguleringsplan.

Grunnforhold

Grunnen i utbyggingsområdet består hovedsakelig av leire, middels fast og lite sensitiv. Det er imidlertid registrert noe mer sensitiv leire i selve bekkedalen. Under leirlaget ligger meget faste morenemasser.

Trondheim kommune

Flomforhold

Bekkesystemet er ikke flomutsatt i dag. NVE anbefaler at bekken ikke legges i rør, da dette kan forverre en eventuell flomsituasjon. Dersom det likevel gjøres på deler av strekningen, må kulvert være tilstrekkelig dimensjonert for å ta unna flomtopper.

Når det gjelder overflatevann etter utbygging, må dette avbøte den endrede situasjonen. Bekken fører i dag også overvann fra skole, barnehage og andre tilstøtende utbyggingsarealer. Det er kommet innspill fra Trondheim kommune om at bekkeløpet må utformes slik at det demper en eventuell flomsituasjon fra nedslagsfeltet.

Naturverdier og rekreasjon

Bekkedalen er tidligere vurdert som en del av et sammenhengende grøntdrag, jf. Grøntplan for Trondheim kommune. Selv om vegetasjonstypene i bekkedalen ikke er spesielt verdifulle (vanlig blandet lauvskog), tar det tid å bygge opp igjen tilsvarende vegetasjonsgrunnlag. Det er derfor ønskelig at deler av eksisterende vegetasjonsbelte beholdes.

Stedets karakter

Området består egentlig av tre ulike deler, den lille ryggen mot RV 707 med de eksisterende bygningene, den markerte bekkedalen, samt plataet ved den eksisterende bebyggelsen.

Med unntak av selve bekkedalen, så ligger arealene nordvestvendt, med gode solforhold og utsikt over Trondheimsfjorden. De eksisterende bygningene innenfor planområdet har så ulik karakter at de ikke anses som viktige i forhold til å legge føringer for plassering og utforming av ny bebyggelse.

Trafikkforhold

RV 707 er hovedferdselsåre forbi planområdet. Det går gang- og sykkelvei langs RV 707. Lokal kjøreatkomst til området vil være fra kommunal hovedvei. Beliggenhet i forhold til skole og barnehage gir trafikkikker gangatkomst fra det nye utbyggingsområdet til nødvendige servicefunksjoner.

Det er bussholdeplass langs RV 707 ved Rye skole og nord for kryss mellom RV 707 og den kommunale hovedveien. Området har dårlig kollektivtrafikkdekning, men betjenes av buss-selskapet AtBs rute 75/76. Området har ti avganger fra/til Trondheim sentrum per døgn.

Det er gjennomført støyvurderinger på tre punkter innenfor planområdet. Alle disse tre punktene ligger ut mot bekkedalen. Støyvurderingene viser at planområdets nordligste del er utsatt for støy fra RV 707. Uten skjerming er det beregnet utendørs ekvivalent støynivå på 57,4 dBA. De to øvrige punktene ligger på hhv. 53,0 og 53,4 dBA.

Annen infrastruktur

Området tilhører Rye skolekrets, og det er i utgangspunktet ingen kapasitetsproblemer. Barnehagedekningen i området er tilfredsstillende.

Det er offentlig ledningsnett for spillvann og vann nær krysset med riksveien.

Service og annen næring

På Rye er det Coop-butikk, samt en landbruksteknisk verkstedsbedrift.

VURDERING AV OMRÅDETS EGNETHET SOM ERVERVSAREAL

Som tidligere nevnt ligger det i kommuneplanen at en ny reguleringsplan skal avklare muligheten for ervervsområde innenfor planområdet. Det er utarbeidet et eget notat som drøfter denne problemstillingen. Dette følger som vedlegg 5. I denne vurderingen er både areal ved eksisterende veikryss vurdert, samt et areal sentralt i området. Mulighetene for atkomst til området er også vurdert.

Hensynet til turdraget gjennom bekkedalen, og ikke minst hensynet til ustabile grunnforhold i området, taler mot å nytte arealet til ervervsformål. Avkjøringsforholdene er heller ikke gunstige mht. næringsvirksomhet. Det har vært vurdert å etablere et nytt kryss sør for eksisterende kryss, men Statens vegvesen ønsker ikke å etablere et nytt kryss her. Dette skyldes plassering nær utgangen av en sving der veien samtidig er relativt sterkt hellende og med kort avstand til avkjørsel til skole og barnehage. En veifylling over bekkedalen vil avskjære det sammenhengende turdraget mellom skolen og sjøen, samt gi tilleggsbelastninger på grunnen i bekkedalen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planprosess

Samråd og medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble annonsert i Adresseavisa 29.06.07. I brev av 26.06.07 ble sektormyndigheter og berørte parter varslet om planarbeidet. Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 12.12.08. På grunn av at det hadde gått lang tid fra varsel om oppstart ble kunngjort til saken ble aktuell for offentlig ettersyn, ble naboer og sektormyndigheter igjen varslet i brev av 23.11.09.

Innspill og merknader til planforslaget

Etter nytt varsel om oppstart kom det inn sju merknader til planforslaget. Merknader knyttet til følgende tema ble ivaretatt i planforslaget som ble sendt på høring:

- flomsikring,
- grunnforhold,
- bevaring av eksisterende vegetasjon,
- renovasjon,
- tetthet i tråd med kommuneplanens arealdel,
- krav om undersøkelser av kulturminner i grunnen,

Innspill knyttet til flytting av lekeplass fL2 ble ikke tatt til følge. Rådmannen viser til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av kommentarene.

Første gangs behandling

I forbindelse med bygningsrådets behandling 08.06.2010 ble det stilt spørsmål til avkjørselsforholdene fra RV 707 og at det ikke er avsatt areal til ny vei. Saken ble derfor utsatt til neste møte, og rådmannen beskrev i notat av 03.06.2010 forholdene knyttet til avkjørselsforhold og andre veiløsninger. Før saken ble tatt opp i bygningsrådets møte ble det også stilt spørsmål til rådmannen angående finansiering av ny veiløsning. Dette ble besvart i notat av 16.06.2010. Begge notatene følger saken som vedlegg 8. Saken ble behandlet i bygningsrådets møte 22.06.2010, hvor et enstemmig bygningsråd vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn og sende den på høring.

Trondheim kommune

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.06.10 – 12.08.10. Det kom inn 10 merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 05.07.2010

Fylkeskommunen opplyser om at det er stort potensial for funn av automatisk fredede kulturminner i området. Forholdet til disse må derfor avklares før planen kan egengodkjennes. Det er gjort avtale med grunneier om undersøkelser, men det er ikke sikkert disse kan gjennomføres før høringsfristen går ut.

Når det gjelder øvrige forhold har fylkeskommunen ingen merknader til planforslaget.

I nytt brev av 08.09.2010 opplyser Sør-Trøndelag fylkeskommune at de har befart området og det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner planen vil komme i konflikt med. Fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 14.07.2010

De geotekniske vurderingene som følger planforslaget tilsier at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet mot at det utløses kvikkleireskred i selve planområdet og mot at det rammes av skredmasser ovenfra. NVE presiserer at det er viktig at tiltak og anbefalinger i det geotekniske notatet følges og utføres før bygging starter opp.

Både i forhold til miljø og sikkerhet mener NVE det er uheldig at bekken lukkes, og de anbefaler at det i samarbeid med geoteknikker finnes en løsning hvor bekken holdes åpen. De foreslår ulike løsninger for å gjennomføre dette, samtidig som de finner det positivt at det er planlagt et åpent vannspeil. NVE ønsker å få tilsendt detaljerte planer på hvordan bekken er i dag og hvordan den er planlagt ved ferdigstillelse.

I brevet peker de på at det er viktig at bebyggelsen trekkes langt nok bort fra vassdraget. I følge NVEs retningslinjer 1/2008, planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst like høyden på elveskråningen og minimum 20 meter.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Rådmannens kommentar: Planen er endret etter offentlig ettersyn, slik at bekken også beholdes åpen fra plangrensen i sør og fram til dam. Dette gir også et noe breiere turdrag i sør. Det er også tatt inn i bestemmelsene at NVE skal ha detaljplan for etablering av grøntdrag og bekk til godkjenning før igangsettingstillatelse gis. Videre er det tatt inn en bestemmelse om at utbyggingen ikke kan øke belastningen på vassdraget nord for planområdet.

Nabo Terje Almås, Elvheim 2, 7070 Bosberg

Almås viser til innspill tidligere i planprosessen, og ber på nytt om at boligen BF2b og lekeplassen fL2 bytter plass. Almås mener dette verken vil ha praktisk eller økonomisk betydning for planen eller utbyggingen. For hans del, og hans eksisterende bolig, vil det derimot bedre sol- og innsynsforholdene betydelig, ettersom denne ligger i en svakt hellende skråning. Almås mener det er vesentlig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende boliger best mulig. Ved en utbygging som planlagt vil de miste sol på terrasse, særlig på for- og ettersommeren.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: I forhold til sol vil ny bebyggelse kaste skygge på Almås' terrasse i tiden rundt vår- og høstjevndøgn på formiddagen. Ut fra sol- og skyggediagrammene vil det derimot ikke være noe problem på ettermiddagene. Dersom bebyggelsen bytter plass med lekeplassen og flyttes mot vest, vil bebyggelsen kaste skygge på ettermiddagen.

Av trafikkmessige hensyn er det bedre å ha lekeplass innerst. Ved å bytte plass på boligområdet BF2b og lekeplassen fL2 vil lekeplassen få trafikk på to sider, mens den med foreslåtte plassering blir helt skjernet for trafikk. Vanlig trafikk til- og fra boliger utgjør omtrent 40 bilturer per døgn, i tillegg til renovasjonsbil. Denne forutsettes å rygge for å snu innerst i veien, og dette vurderes som ugunstig rett ved lekeplass. Ved å beholde foreslåtte plassering får lekeplassen også bedre beliggenhet og lett tilgang uten kryssing av vei fra tre eiendommer.

Trønderenergi (TE), brev av 21.07.2010

Før byggeplan utarbeides må det gjennomføres et forprosjekt for det elektriske forsyningsanlegget innenfor planområdet. Dette for å avdekke konflikter mellom nye anlegg og eksisterende elektriske forsyningsanlegg.

Trønderenergi ser en mulig konflikt med høyspentlinje som forsyner ytre deler av Byneset. Byggeforsbudslinje for denne linja er minimum seks meter fra ytterste faseledning.

Det må videre innreguleres en nettstasjon for forsyning av elektrisk energi i området. Bestemmelsene beskriver en trafo innenfor området Ff, men dette er ikke vist på plankartet.

Rådmannens kommentar: Det digitale kartet viser at sikkerhetssonen ligger 35 cm innenfor vist byggegrense. Byggegrensen er endret, slik at den ikke lengre kommer i konflikt med byggeforsbudslinjen. Trafo er videre tatt inn vest på området fP, felles parkering. Denne falt nok ut fra kartet da den skulle flyttes fra område AU1 til fP. Videre er det tatt inn en bestemmelse om at det skal utarbeides et forprosjekt for det elektriske forsyningsanlegget før det gis tillatelse til byggetiltak.

Nabo Lars Hoem, brev av 21.07.2010

Hoem peker på at det er tre ulike boligfelt under planlegging på Rye, med opp til 110 boliger. Samtidig har det vært søkt om byggetillatelse til flere boliger i området, men disse har fått avslag fra Statens vegvesen. Begrunnelsen for dette har i følge Hoem vært at det er for dårlig generell veistandard i området, og heller ikke er tilfredsstillende trafikksikkerhet knyttet til avkjørsel på RV 707.

Hoem mener det er lite konsekvent dersom det nå legges opp til omfattende boligbygging uten at veistandard og sikkerhet bedres vesentlig. Det er særlig viktig å få utbedringer på plass, særlig før Elvheim og Nordlia bygges ut. Elever og barnehagebarn som bor på Nordlia må nå krysse en forholdsvis trafikkert kommunal vei for å komme fram til skole og barnehage.

Avslutningsvis mener Hoem det er avgjørende at vei og veitraseer planlegges og gjennomføres på en slik måte at det blir gode løsninger for fremtiden.

Rådmannens kommentar: Rådmannen er ikke kjent med konkrete byggesøknader i området, så vi kan ikke kommentere dette konkret. Trafikksikkerheten bedres gjennom at det etableres fortau langs

Trondheim kommune

kommunal vei gjennom denne planen. Ny utbygging på Nordli skal også se på strekningen helt til RV 707 og behov for eventuelle ytterligere utbedringer gjøres i denne planen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 04.08.2010

Fylkesmannens landbruksavdeling bemerker at planforslaget synes å oppfylle kommuneplanens arealdel mht. til tetthet, men fylkesmannen mener at angivelsen av maksimal tomteutnyttelse ikke i seg selv sikrer at man oppnår så høy utnyttelse som ønsket. Dette synes ikke å være sikret gjennom reguleringsbestemmelsene, og fylkesmannen har derfor innsigelse inntil dette er innarbeidet.

De øvrige fagavdelingene har ingen merknader.

Vilkår for egengodkjenning: Det må innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at utnyttingen og de nye områdene er i samsvar med kommuneplanens minimumskrav til antall boliger per dekar.

Rådmannens kommentar: Det ble avholdt møte mellom byplankontoret og landbruksavdelingen til Fylkesmannen 22.09.2010, hvor det ble drøftet hvordan tettheten best mulig kunne sikres gjennom bestemmelsene. Kommunens forslag var å endre bestemmelsene, og derigjennom presisere at det skal oppføres en bolig per regulerte tomt for område BF1-3 og BK1.

For området BK2 var det en feil i bestemmelsene som ble sendt på høring, gjennom at det sto at det her skal bygges leilighetsbygg. Planen legger opp til én tomannsbolig i BK2a og én tomannsbolig i BK2b. Bestemmelsen er derfor foreslått endret til at det i området BK2a og BK2B skal oppføres tomannsboliger innenfor viste byggegrenser.

Tilbakemelding fra Fylkesmannen, brev av 08.10.2010

Fylkesmannen bekrefter at de vurderer at vilkår for egengodkjenning knyttet til bestemmelser om utnyttingsgrad og boligtetthet er imøtekommet.

Nabo Nina Bäcklund og Øystein Størkersen, e-post av 12.08.2010

De er positive til at innkjøring til eiendommen i nord flyttes mot vest som tegnet inn på planforslaget. De opplyser dog at deres hovedvannledning med utvendig stoppekran ligger i området hvor ny atkomstvei er tegnet inn.

Bäcklund og Størkersen forutsetter at all endring av atkomst, omlegging av vann og kloakk må løses vederlagsfritt for deres eiendom.

Rådmannens kommentar: Det har nok oppstått en misforståelse når det gjelder avkjørsel til eiendommen, da det ble beskrevet i første gangs behandling er det en forutsetning at atkomst til eiendommen fra nord tas bort, og at eiendommen får atkomst fra sør. Avkjørsel til BF1b mot offentlig vei må tas ut, og eiendommen må sikres avkjørsel fra felles vei i planområdet. Dette skyldes både at den er uheldig plassert, utbygging i området vil generere mer trafikk, samt at det gjennom kommuneplanens arealdel er lagt til rette for ytterligere utbygging i nærområdet. Det er derfor tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer fortau langs kommunal vei før området kan bygges ut. Videre må avkjørsel til eiendommen BF1b opparbeides samtidig med fortauet. I forbindelse med opparbeidelse av fortau må utbygger sanere eksisterende avkjørsel, men også etablere ny. Siden krav om endring av innkjørsel og omlegging av avløp er rekkefølgekrav knyttet til planen, er det

Trondheim kommune

nødvendigvis tiltakshaver som må bekoste de endringer som må skje for å få gjennomført planen.

Statens vegvesen, brev av 06.08.2010

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

Reidar Korsnes, Bosberg, e-post av 17.08.2010

Korsnes peker på at inn- og utkjøring til det nye boligområde blir liggende nært bakketopp og sving. I tillegg til at det kommer inn en vei omtrent 40 meter øst for innkjøringen til Elvheim, pågår det planarbeid for området Nordlia i nord. Disse vil få inn- og utkjøring like øst for denne veien igjen. Korsnes mener dette medfører lite trafiksikre løsninger, og det er viktig å tenke på barna som blir boende i Nordliområdet, som må krysse veien til Langørgen for å komme til skole og barnehage.

Det er flere ganger søkt om byggetillatelse i område, men disse har blitt avslått med bakgrunn i dårlig infrastruktur i området. Dette gjelder både ved Langørgen og RV 707 som heller ikke har en trafiksikker nok utforming.

Korsnes er ikke i mot utbygging i området, men peker på at det må tas planmessige grep som sikrer trafiksikre løsninger både på kort og lang sikt. Han mener bygging av veier må skje før utbygging av boliger.

Rådmannens kommentar: Det vises til rådmannens kommentar til Hoems merknad tidligere i saksframlegget.

Bjørn Vikan, e-post av 08.08.2010

Vikan spør i sin e-post om veien mot Langørgen blir utbedret. Grunnen til dette er at de er plaget med at veien ned mot Heggsnipvegen blir ødelagt når det regner og garasjen til Vikan blir da full av vann. Dette igjen medfører at det legger seg mye vann foran Vikens postkasse, med det resultat at posten blir ødelagt. På grunn av dette håper Vikan at veien blir utbedret før bygging starter.

Rådmannens kommentar: Utbedring av veien inngår ikke i utbygging av Elvheim. Denne utbyggingen innebærer kun etablering av fortau. Pågående planarbeid for Nordli skal se på strekningen helt fra RV707 og videre både kommunal vei og avkjørsler på nordsiden.

Vurderinger før andre gangs behandling

I forbindelse med første gangs behandling ble forslagsstiller bedt om å vurdere følgende før sluttbehandling:

- Det må vurderes om hele området bør ha felles renovasjonsløsning.
- Det må vurderes om andelen boliger med universell utforming kan økes.
- Bredde på bekkedraget må vurderes, samtidig som det drøftes om området kan få økt kvalitet gjennom å redusere antall boliger.

Renovasjonsløsning: Forslagstiller mener det er unødvendig å etablere fellestiltak i et område som er basert på selveierleiligheter. I deler av området er også gangavstanden så stor at en felles avfallsløsning sentralt i feltet vil være lite praktisk. Avfallsløsningen er drøftet med Renholdsverket tidlig i prosessen og forslagstiller har fått aksept for denne løsningen. Veisystemet er dimensjonert for renholdsverkets biler.

Økning av andelen boliger med universell utforming: Kjedehusene i område BK1 og BK2 planlegges over to plan. Dersom disse boligene skal bygges etter prinsippene om universell utforming må det etableres

Trondheim kommune

trappeheis eller løfteplattform. Boligene vil prosjekteres slik at det er mulig å sette inn slike anordninger, men det anses som tilstrekkelig at slike løsninger kan etableres i ettertid og ved behov.

Vurdering av bredde på bekkedraget samtidig som det drøftes om området kan få økt kvalitet gjennom å redusere antall boliger: NVE har i sin merknad forutsatt at bredden på turdraget må økes litt i søndre del samt at bekken beholdes åpen på denne strekningen. Dette innebærer at bredden på turdraget må økes 1,5 meter mot vest, noe som vil gå på bekostning av boligens uteareal. Samtidig har Fylkesmannen i sin merknad gitt uttrykk for antall boliger vist i planen må sikres gjennom presiseringer i planbestemmelsene. Forslagsstiller mener det derfor er lite aktuelt å redusere antall boliger.

Rådmannens vurdering: Både når det gjelder renovasjonsløsning og universell utforming mener rådmannen det nå er tilfredsstillende løst i planen. Når det gjelder åpning av bekken og bredden på grøntdraget, mener rådmannen at dette må ivaretas i tråd med NVEs krav.

Endringer etter første gangs behandling:

Plankart:

- Avkjørsel i nord fra eiendommen 259/33 er tatt ut.
- Byggegrensen på den nordøstligste tomten i felt BF1c er justert med 35 cm, slik at ny bebyggelse ikke skal komme i konflikt med sikkerhetssone til eksisterende høyspent.
- Sikkerhetssone for eksisterende høyspent er vist på plankartet som hensynssone.
- Det er satt av et område på fP, felles parkering, på plankartet til energianlegg.
- Bekken er åpnet i sør, og bredden på grønnstrukturen sør for dammen er økt med 1,5 meter.

Bestemmelser:

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at:

- NVE skal ha utbyggingsplan for grøntdraget og vassdraget til uttalelse før det gis tillatelse til tiltaket,
- området bygges ut med planlagt tetthet, jf. varsel om innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling,
- om at lekeplassen fL1 skal utformes som en skogslekeplass for å bevare eksisterende vegetasjon. Kravet om universell utforming til denne lekeplassen tatt ut,
- lekeplassen fL1 ikke kan benyttes som riggområde under utbygging av området,
- avrenning til bekken før og etter utbygging må beregnes, og at det er ikke tillatt å øke vannmengden nedover bekken uten å vurdere kapasiteten,
- det utarbeides et forprosjekt for det elektriske forsyningsanlegget før byggetillatelse i området gis. Prosjektet skal godkjennes av Trønderenergi Nett AS,
- bebyggelse som ikke i utgangspunktet er tilpasset prinsippene om universell utforming på grunn av at de går over flere plan, skal bygges slik at det i ettertid er mulighet for å installere trappeheis.

Videre er bestemmelse 3.3 endret, fra at det skal bygges leilighetsbygg til tomannsbolig. Bestemmelsene er også endret, slik at begge lekeplassene er felles for alle boliger i hele feltet.

BESKRIVELSE AV PLANEN

Det innsendte planforslaget fremmes utelukkende med boligutbygging. Det er ikke utarbeidet et alternativ som viser næringsutbygging. I stedet for er det utarbeidet et notat som redegjør for områdets potensial som næringsareal.

Trondheim kommune

Arealbruk

Området er delt inn i følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12 – 5:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Lekeplasser
- Annet uteoppholdsareal

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Vei
- Fortau
- Annen veigrunn
- Parkering

Grøntstruktur:

- Turdrag
- Turvei

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag

Plandata

<i>Reguleringsformål</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Sum areal m²</i>	<i>Utnytting planlagt bebyggelse (BYA) m²</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Boligbebyggelse</i>	<i>11853</i>	<i>2305</i>	<i>19 nye og 5 eksisterende</i>
	<i>Parkering</i>	<i>411</i>		
	<i>Sum E og renovasjon</i>	<i>97</i>		
	<i>Sum lekeareal</i>	<i>580</i>		
	<i>Felles vei</i>	<i>1558,5</i>		
	<i>Sum annet fellesareal</i>	<i>211</i>		
<i>Offentlig infrastruktur</i>	<i>Offentlig veiareal</i>	<i>1922</i>		
<i>Grønnstruktur</i>	<i>Offentlig grønnstruktur</i>	<i>1389</i>		

I henholdt til kommuneplanens arealdel skal det være 1,5 boliger per dekar på Rye. Planforslaget legger opp til totalt 24 boliger på 18 daa. Dette innebærer en tetthet på ca. 1,33 boliger per dekar. Dersom offentlige arealer som offentlig fortau og offentlig grønnstruktur trekkes ut av beregningen tilsier dette et areal på 14,7 daa, og en utnyttelse på 1,65 boliger per dekar, noe som oppfyller kravene i kommuneplanens arealdel.

Planlagte byggeområder

De overordnede intensjonene med planforslaget er å utvikle et nytt boligområde på Rye, med en høyere tetthet enn det gjeldende plan tilsier. Videre skal det tilrettelegges for å opparbeide et turdrag med sti i bekkedalen. Eksisterende bebyggelse i området har ingen enhetlig karakter, slik at denne ikke anses som

Trondheim kommune

retningsgivende eller førende for ny bebyggelse.

Boligene er foreløpig ikke prosjektert, men det legges opp til en viss fleksibilitet ved utbyggingen. Byggegrenser er derfor noe mer romslige enn hva grad av utnyttning innebærer. Felles for all ny bebyggelse er at den skal utformes med saltak. Maksimal mønehøyde er vist på plankartet.

BF1

I området ligger det i dag en enebolig, og det legges til rette for seks nye eneboliger i området. I tillegg er det mulighet for at tomt med eksisterende enebolig kan deles, og at det kan oppføres en ekstra bolig på en fradelt tomt.

For å få en best mulig terrengtilpasning utformes de nye boligene i BF1 med kjeller.

BF2a og BF3

Området er i dag bebygd med to boliger, men planforslaget gir mulighet for utvidelse på tomter med eksisterende bebyggelse.

BF2b

Her er det avsatt plass for en ny enebolig. Detaljplanlegging bør ta stilling til hvorvidt det bygges med kjeller.

BK1 a og b

Kjedehusene planlegges med sokkel på grunn av terrengtilpasning. Bebyggelsens høyde skal avtrappes fra sør til nord, med den høyeste bebyggelse i sør, med maksimal gesimshøyde på kote 72.

BK2 a og b

Området her er avsatt til tomannsboliger, som kan bygges med kjeller. Det er ikke lagt opp til parkering på egen tomt, men i felles garasjeanlegg, GB1, mellom BK1a og BK2b.

Boligmiljø

Planen legger til rette for sju frittliggende eneboliger, sju eneboliger i kjede og to tomannsboliger. Ulik størrelse på de planlagte boligene gir et variert botilbud i området.

Planområdets uteoppholdsarealer

Trondheim kommunes veileder for uterom er lagt til grunn for planlegging av felles og private uteoppholdsarealer. Samlet uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 50 m² per boenhet. Av dette skal minimum 25 m² være felles areal. Uterommene skal være godt tilrettelagt for alle aldersgrupper. De skal videre være mest mulig sammenhengende, med vekt på universell utforming, gode solforhold og skjerming mot trafikkfare og forurensing. Dokumentasjon på solforhold for området følger som vedlegg 7.

Felles uteoppholdsareal

Innenfor planområdet avsettes det to kvartalslekeplasser, på hhv. 373 m² og 207 m². Disse skal være felles for planområdet. Dette innebærer 24 m² per boenhet. FL1 grenser ned mot det planlagte offentlige friområdet som strekker seg gjennom planområdet fra nord til sør.

Lekeplassene skal møbleres av utbygger, i samråd med framtidige eiere. Det er også satt av areal for to

Trondheim kommune

snarveier, AU2 og AU3. Disse skal fungere som snarvei til henholdsvis bekkedal og skole og barnehage, og skal opparbeides samtidig som området bygges ut.

Private uteoppholdsareal

Alle boligene får egne private utearealer med gode solforhold. De minste tomtene har minimum 50 m² med gode utearealer, mens de største tomtene har rundt 200 m² gode utearealer. I tillegg kommer uteareal som ikke har tilfredsstillende solforhold på de tidspunkter som er lagt til grunn i kommunens uteromsnorm. Boligene kan bygges med terrasser eller balkonger innenfor de gitte byggegrensene, i tillegg til areal på bakkenivå.

Grønnstruktur

Innenfor planområdet er eksisterende vegetasjon samlet i og rundt bekkedalen. Ved at turdraget utvides til å omfatte deler av de private eiendommene, beholdes eksisterende terreng på østsiden av bekkedalen, og dermed en viktig del av vegetasjonsbeltet. De private arealene til turdrag er delt ca. 50/50 mellom de private tomtene øst for bekken og eiendommen 259/17. Denne fordelingen skyldes også at grensene følger bekken, og den ligger i hovedsak midt i turdraget.

Turdraget i bekkedalen forutsettes opparbeidet av utbygger samtidig som boligene i BK1 bygges. Anlegget omfatter gruset turvei, steinsatt bekkeløp, etablering av terskeldam samt kulverter med tilhørende inntaks-/utløpsarrangement.

For å hindre privatisering av friområdet settes det krav til gjerde eller hekk ned mot friområdet, både i område BK1 og østligste bolig i BF1. For disse eiendommene er det heller ikke tillatt å etablere boder, terrasser eller annen bebyggelse utenfor byggegrensene.

Bekkedalens vestre side er relativt bratt og gir ved utbygging store høydeforskjeller ned mot selve bekken. Den nordre del av den nye bebyggelsen vil da ikke få tilfredsstillende atkomst og liten mulighet for utearealer med god kvalitet. Geoteknisk konsulent har beskrevet at det er gunstig for stabiliteten i området med en begrenset oppfylling av bekkedalen. Dette gir mulighet for gode utearealer på tomtene mot bekken.

Selve bekken gjør en liten sving innenfor turdraget, noe som beskjærer den nordre del av tomtearealene innenfor BK1a. Ved en lukking av bekken på denne strekningen, dvs. at bekken legges i kulvert under turstien, kan utearealene øst for husene beholdes, samtidig med vegetasjonen på østsiden av bekkedalen. Denne kulverten kobler seg på eksisterende kulvert ved den kommunale veien, og eksisterende bekkeløp nord for planområdet vil derfor bli beholdt.

I sør beholdes bekken åpen fra eksisterende kulvert fra fyllingen på skoleområdet og bekkedalen fylles noe opp, slik at terrenget harmonerer med ønsket tomteareal på søndre del av BK1b.

Universell utforming

Krav til universell utforming ivaretas utvendig ved utforming av uteoppholdsareal og i utformingen av ny bebyggelse. Terrengforholdene og utformingen av veinettet innenfor planområdet vanskeliggjør at alle boliger får vei-atkomst tilpasset prinsippene om universell utforming. Det er likevel satt krav om at all bebyggelse skal ha trinnfri forbindelse mellom parkering og inngang til bolig. Videre stilles det krav til universell utforming til et av to felles lekeareal. For det andre lekearealet har hensynet til eksisterende vegetasjon veid tyngst, slik at denne skal utformes som en skogslekeplass. Her vil prinsippene om universell utforming være vanskelig å oppfylle, selv om det bør tilstrebes i så stor grad som mulig.

Trondheim kommune

Alle nye boliger innenfor BF1 og BF2b skal utformes slik at selve boligen tilfredsstillers prinsippene om universell utforming. Til sammen utgjør dette 8 av 19 nye boenheter.

Både kjedehusene og de vertikaldelte boligene er kompakte huskropper, som planlegges over to plan, hvor det er vanskelig å få alle basisrom på et plan. Alle boliger kan imidlertid få universell tilpasning, ved at det er satt krav til utforming av trapperom for å gi plass til trappeheis.

Parkering

Hver eiendom skal ha to parkeringsplasser på egen eiendom. Dette gjelder ikke for felt BK2, hvor det planlegges felles parkeringsareal, GB1. I tillegg er det ved hovedatkomst avsatt et felles areal for gjesteparkering. Her legges det opp til seks plasser, som er felles for hele feltet.

Trafikk og atkomst

Planområdet har en felles avkjørsel fra kommunal hovedvei. Sentralt i området splittes veisystemet i to atkomstveier. Mesteparten av BF1 samt BK1a har atkomst fra nordre veiarm. Delfeltene BF2b, BK1b og BK2 har atkomst fra søndre veiarm. Hele veisystemet skal imidlertid eies og driftes av alle beboerne i denne del av planområdet.

Felt BF3 beholder direkte kjøreatkomst fra RV 707.

Renovasjon

I hovedsak legges det opp til at avfall hentes ved hver enkelt bolig. På grunn av stigningsforhold på veier og muligheter for å snu i de nordre delene av området, må renovasjon for en del boliger løses i form av felles henteplass. For feltene BF1c etableres en felles miljøstasjon ved gjesteparkeringsplassen.

Støyforhold

Planområdet er utsatt for støy fra riksvei 707. Ny bebyggelse i nordøst, samt lekeplass FL1 må skjermes for å tilfredsstillere støykrav. Dette gjøres ved å etablere støyskjerm og/eller støyvoll mot utbyggingsområdet i nordre del. Denne skal ha en høyde til kote 58. Eksisterende bebyggelse innenfor BF3 skal ved søknad om tiltak sikres mot veistøy.

Geoteknikk

Det registreres interessekonflikter mellom utbygging, stabilitet av terreng og overvannsføringer. Dette er søkt løst gjennom å begrense oppfyllingen av bekkedalen og å holde deler av bekkeløpet åpent. Videre legger planen til rette for at boligene langs bekkedalen bygges med sokkeletasje. Dette minsker trykket fra jordmassene i dalsiden, samtidig som en sammenhengende bebyggelse fungerer som "støttemur".

Som tidligere nevnt er det også drøftet om området kan utvikles til næringsareal. Ved utbygging til næringsareal med full oppfylling og anlegging av store flater til parkering og lagring/transport vil jordtrykket på nordenden av bekkedalen øke svært mye og gi fare for utrasing. En sammenhengende kulvert gjennom bekkedalen vil også gi økt vannhastighet ved flom, samt gi en tilsvarende fare for utgraving av arealene nedstrøms utbyggingsområdet.

Vann og avløp

Planområdet kobler seg på eksisterende ledningsanlegg. Plassering av ny bebyggelse forutsetter at deler av

Trondheim kommune

eksisterende ledningsanlegg i nordre del av delfelt BF1 legges om og at nytt internt anlegg for vann og spillvann føres gjennom området fram til kommunal hovedvei ved kryss med RV 707.

Takvann føres til terreng og overvann fra de interne veiene føres til kulvert i bekkedalen. Bekken vil gå åpen gjennom den sentrale delen av turdraget med et åpent vannspeil øst for BK1b. De kombinerte løsningene vil føre til både forsinkelser og fordrøyning ved stor nedbør. Økt overvannsmengde fra planområdet til bekken vil derfor ha minimal virkning.

I planforslaget er det vist åpen bekk med vannspeil bak terskeldam. Vannspeilet ligger på kote 60 og skal forsinke vannstrømmen. Dammen kan ha en dybde i forhold til naturlig terreng på inntil to meter. Maksimalt volum ved en skålformet dam vil utgjøre 150 m³.

Offentlige veier

Offentlige veier er i hovedsak eksisterende fortau langs riksvei 707 og del av kommunal vei nordvest i planområdet. I tillegg skal det etableres fortau langs den kommunale hovedveien. Etter opparbeidelse skal dette eies og driftes av Trondheim kommune.

Planlagt gjennomføring

Området er planlagt med en trinnvis utbygging, med et første byggetrinn bestående av ny bebyggelse i BF1 samt BK1. Det er flere boligområder under planlegging i Ryeområdet, men dette aktuelle området har kommet lengst i planprosessen. Det er svært viktig å styre utbyggingstakten, slik at en unngår for sterk befolkningsvekst i området i årene framover.

Gjennom komuneplanmeldingen "Langsiktig byvekst og jordvern" fra 2005 heter det at "*dagens bygdесentra på Bratsberg, Leinstrand og Byneset kan utvides under forutsetning av at boligutbygging dimensjoneres for å opprettholde bosetningsstruktur og tjenestetilbud.*"

På Rye er det ikke skolekapasitet som begrenser veksten, men både kommuneplanens arealdel og reisekonsekvensvurderinger i IKAP-samarbeidet legger til grunn at Rye ikke skal ha stor vekst i inneværende kommuneplanperiode. Statistikken viser at folketallet i Rye skolekrets har vært tilnærmet stabilt i perioder med mellom 5 og 10 nybygde boliger per år. Dette gjelder også barnetallet 6-12 år, selv om det har variert noe. Siste befolkningsprognose (MH2009F0) antyder at 3 boliger per år er tilstrekkelig for å opprettholde både samlet befolkningstall og antall i barneskolealder på dagens nivå de neste 20 årene. Avviket kan skyldes at det i prognosene kan være lagt til grunn for liten boligavgang (0,1% pr år) og at 3 boliger per år dermed er et for lavt anslag. Basert på statistikken vil mellom 5 og 10 boliger per år være nok til å bidra til stabilt folketall de kommende årene. Barnetallet vil imidlertid kunne øke noe i en periode med en slik utbyggingstakt. På lengre sikt vil 5-10 boliger per år trolig føre til befolkningsvekst, fordi aldring i befolkningen etter hvert vil føre til fristilling av flere boliger. Det vil da være behov for færre nye boliger per år for å opprettholde stabilt befolkningstall.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Utbygging etter planforslaget antas å ikke føre til negative konsekvenser for miljø og samfunn. Slik planen er utformet tar en vare på de miljømessige kvalitetene i området og forebygger overvannsproblemer og risiko for ras knyttet til eksisterende situasjon. En heving av terrenget i bekkedalen, samt å legge deler av bekken i rør, vil forbedre stabiliteten av området sett i forhold til dagens situasjon. Gjennom å heve terrenget i bekkedalen vil området bli mindre bratt, og bedre egnet som turdrag. Ved utbygging må det ikke tilføres masser nær toppen av skråningen på vestsiden av bekkedalen.

Trondheim kommune

Samfunnssikkerhet

I planbeskrivelsen er det drøftet løsninger for ras, flom og støy som ivaretar uønskede virkninger av en utbygging eller den terrengmessige tilpasning av prosjektet. Geoteknisk vurdering tilsier at det ikke foreligger rasfare i eller nær planområdet. En utbygging gir ingen forurensning til grunnen. Det er bare eksisterende boliger langs riksveien (BF3) og areal i nordvestre del av bekkedalen som har et støynivå over det som er tillatt etter Miljøverndepartementets retningslinjer. Nødvendige tiltak for å ivareta hensynet til støy er beskrevet i forbindelse med planen.

For å hindre framtidige flomsituasjoner i vassdraget er det satt vilkår om at det ikke tillates økt belastning på vassdraget uten at det foreligger beregninger som viser at det er kapasitet til dette.

Barn og unges interesser og nye rekreasjonsarealer

Planområdet er ikke registrert som område for lek, og forslaget vil ikke få negative konsekvenser for barn og unge. Gjennom det planlagte turdraget tilfører dessuten utbyggingen området nye kvaliteter, i form av rekreasjonsarealer og tilrettelagt turområde og atkomst mot sjøen.

Hensynet til EUs vanddirektiv

Av hensyn til geotekniske forhold er det ikke ønskelig å holde bekken åpen gjennom hele planområdet. I så fall må en del av bebyggelsen i nordlige del av planområdet tas ut, noe som fører til en for lav utbygging i området, både i forhold til krav fra landbruksmyndighetene og økonomi. Gjennom å lukke bekken i den nordligste delen av planområdet vil grunnen stabiliseres.

Selv om lukking av deler av bekken strider mot EUs vanddirektiv, er det vurdert at de samfunnsnyttige fordelene ved dette overgår ulempene med lukkingen. Naturtilstanden for vassdraget er utgangspunktet for vanddirektivet. Bekken antas å være et marginalt funksjonsområde, all den tid den er flombekk og i perioder fører lite vann. En utbygging av området vil gi boliger i et av de sentrale områdene på Rye. Planen sikrer også en utbygging med en tetthet som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget gir også en høyere tetthet enn hva eksisterende plan innebærer. Gjeldende plan forutsetter videre en lukking av bekken, da den ble utarbeidet og vedtatt i en tid det var vanlig. Utbyggingen vil også bidra positivt til allmennheten, gjennom at en i dag bratt og utilgjengelig bekkedal opparbeides med tursti og grønnstruktur.

Veier

I høringsprosessen har det kommet merknader om at eksisterende kommunal vei ikke er tilfredsstillende. Det er vurdert om utbyggingen av Elvheim-området også bør oppjustere den kommunale veien. Utbygging av området forutsetter opparbeidelse av fortau og etablering av grønnstruktur. Rådmannen har derfor vurdert at endringer i veien må skje i forbindelse med planlegging og utbygging av området Nordli, nord for det aktuelle planområdet. Utbygging her vil gi en betydelig økning av trafikken i området, med mellom 40 og 60 nye boenheter. For denne planen vil det være naturlig å se på eksisterende avkjørsler og kanskje gjennomføre endringer. Planprosessen for Nordliområdet har ikke kommet så langt enda, så det er derfor ikke naturlig å se disse to planene under ett.

Tilgjengelighet for alle

For bydelen medfører utbyggingen økt tilbud av boliger med universell utforming.

Avveining av virkninger

Planområdet er planlagt i samsvar med kommuneplanens arealdel. I forhold til gjeldende reguleringsplan for

Trondheim kommune

området legger planforslaget både til rette for en høyere utnyttelse i tråd med dagens bestemmelser, samt at det vil bidra positivt til området i form av opparbeidelse av grønnstruktur fra skolen og nordover i retning sjøen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygging av boligområdet utløser ingen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune når det gjelder anleggskostnader. Etter opparbeidelse vil Trondheim kommune stå for drift og vedlikehold av turdrag, med tilhørende tursti, overvannsanlegg og vegetasjon. Det samme er tilfelle for drift og vedlikehold av fortau langs kommunal vei.

RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON

Planforslaget er delvis lagt ut som båndlagt område for fremtidig regulering i kommuneplanens arealdel. Planforslaget har drøftet områdets egnethet som næringsareal, og rådmannen har vurdert at dette er tilstrekkelig. Rådmannen har på bakgrunn av vurderingen av egnethet som næringsareal ikke funnet det hensiktsmessig å utarbeide et alternativt planforslag.

Planforslaget oppfyller ikke kommunes målsetning om at 50 % av nye boliger skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Selv om terreng og stigningsforhold på veier i området tilsier at området som sådan ikke kan oppfylle krav om universell utforming, er det satt krav til at boligene skal utformes slik at det kan etableres trappeheis eller tilsvarende løsninger for å øke tilgjengeligheten i boligene. Planforslaget legger ikke opp til særlig variasjon i boligsammensetning.

Kommunen anbefaler generelt minimum 20 meter brede turdrag. Når det her legges opp til å akseptere et betydelig smalere areal, er det ut fra at det alt i alt vil gi en bedre situasjon enn en utbygging i henhold til gjeldende plan. Videre vil den planlagte utbyggingen medføre at det planlagte grøntområdet og turstien blir gjennomført. Økt bredde på deler av grønnstrukturen samt at en større del av bekken beholdes åpen, etter høring, gir bedre kvalitet på området.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, i all hovedsak er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget kan vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 26.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Reguleringskart datert 02.09.09, sist endret 18.10.10

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 10.10.10

Trondheim kommune

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 08.10.10

Vedlegg 4: Oversiktskart

Vedlegg 5: Vurdering av områdets egnethet til næringsareal

Vedlegg 6: Snitt som viser bekkedal med eksisterende og nytt terreng

Vedlegg 7: 3-D illustrasjoner og sol- skyggeforhold

Vedlegg 8: Notater angående veiløsninger knyttet til første gangs behandling i bygningsrådet