

Saksframlegg

VÆRE ØSTRE, GNR 27 BNR 2

UTVIDELSE AV VÆRETRØA BOLIGOMRÅDE, FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED
BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/20994

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Være Østre, gnr. 27, bnr. 2, utvidelse av Væretrøa boligområde.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket HARTMANN Arkitektur og prosjektledelse, datert 01.03.04, sist endret 08.05.07 og i bestemmelser sist endret 08.05.07. Bebyggelsen skal i prinsipp plasseres som vist på illustrert plankart datert 17.04.07.

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

Sammendrag

Væretrøa boligområde ble bygd ut med eneboliger tidlig på 1980-tallet. Hensikten med foreliggende planforslag er å legge rammer for utbygging av det tilliggende området, vist som utbyggingsområde for bolig i kommuneplanens arealdel. Arealene er ikke produktive landbruksarealer og er tidligere frigitt fra regulering til LNF-område. Området foreslås nå bygd ut med 3 blokker og 9 punkthus, til sammen 81 boenheter.

Hovedutfordringene ved planleggingen av området har vært adkomstløsning, ivaretagelse av grøntområder, tilpasning av bebyggelsen til terrenget og hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Utbyggingsplanene har vakt reaksjoner i det eksisterende bomiljøet på Væretrøa. Nabolaget representert ved Væretrøa Grendelag går ikke generelt mot utbygging, men de er sterkt i mot at det bygges blokker i 5-6 etasjer innenfor området. De er også uenig i at tomt innenfor deres område reguleres til barnehage på det nåværende tidspunkt, og det var stor motstand mot at grendelagets fellesarealer ble foreslått regulert som felles utearealer også for det nye utbyggingsområdet.

Ved høring av planforslaget opprettholder Væretrøa Grendelag sin kritikk mot planprosessen og reguleringsforslagets innhold. Det fremkommer ingen nye argumenter i grendelagets uttalelse. Motstanden fra beboerne i området kommer forsterket til uttrykk gjennom uttalelser fra de fleste eierne av boligtomtene rett inntil planområdet. Fra offentlige høringsinstanser er det ingen prinsipielle innvendinger mot planforslaget.

Utforming av bebyggelsen er blitt bearbeidet flere ganger i løpet av planprosessen og spesielt har høyde, volum og plassering av bebyggelsen blitt diskutert. En boligblokk som var foreslått ved gravhaugen lengst nordøst i området ble tatt ut før planen ble fremmet til førstegangsbehandling, og blokken som var foreslått ved innkjøringen til området ble erstattet med et punkthus. Etter høringsrunden er et punkthus i den nederste husrekken tatt ut. Dette gir større avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Blokkbebyggelsen og etasjetall opprettholdes. Feltet med blokkbebyggelse ligger helt i bakkant av området inn mot terrenget og vil derfor kunne betraktes som et eget felt med et eget formmessig uttrykk.

Fellesområdet til Væretrøa grendelag ble tatt ut av planforslaget for å imøtekomme grendelaget og redusere konfliktnivået, selv om rådmannen sterkt anbefalte å se områdene i sammenheng. Kun et mindre areal av grendelagets fellesareal ligger innenfor planområdet. Dette er tatt med for å gi en bedre arrondering av den foreslåtte kvartalslekeplassen og gi god tilgjengelighet til lekeplassen for alle beboerne i Væretrøa. Det forutsettes at kvartalslekeplassen skal kunne benyttes av barn og unge fra hele området. Grøntstrukturen innen planområdet er ivaretatt ved regulering til felles leke- og grøntarealer. Grøntkorridoren vist i kommuneplanens arealdel inngår i det felles grøntområdet.

Regulering av areal til offentlig formål, barnehage, opprettholdes for å sikre muligheten til å bygge barnehage innen området.

Adkomstforholdene er vanskelige i dagens situasjon og dette er løst ved omlegging av Bostadvegen (kommuneveg 8648) forbi planrådet. Omlegging og utbedring av Bostadvegen skjer for grunneiers kostnad, og gir en kvalitativ forbedring for området gjennom økt trafikksikkerhet. Det etableres gang-sykkelvegforbindelse til/fra Malvik og marka.

Rådmannen mener det planforslaget som nå fremmes er bearbeidet på en akseptabel måte, spesielt ved at to blokker og et punkthus er tatt ut. Etasjetallet for blokkbebyggelsen i bakkant er beholdt. Det vises til rådmannes vurdering i saksframlegget.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 05.04.2006 av Hartmann AS som forslagsstiller, på vegne av grunneier / utbygger Kjetil Wæhre.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging, bygging av barnehage og utretting av Bostadvegen. Spørsmålet om regulering av området ble først fremmet i 1988. Prosjektet ble på grunn av konjunkturnedgang lagt på is til 1995. Med grunnlag i manglende samsvar med overordnet plan har planbehandlingen ikke hatt vanlig fremdrift. Etter at området ble tatt inn som byggeområde i kommuneplanens arealdel, ble reguleringsarbeidet gjenopptatt høsten 2003. Det er tidligere innsendt planforslag 23.03.2004 og 08.11.2004. Rådmannen anbefalte den gangen at planforslaget ikke ble lagt ut til offentlig ettersyn og saken ble trukket fra behandling av forslagsstiller. Forslaget er justert og ble i april 2006 sendt inn for ny vurdering og behandling.

Spørsmålet om omlegging av Bostadvegen har tidligere vært diskutert flere ganger og er blitt anbefalt, men det har ikke foreligget offentlige midler til omlegging.

Saken har en lang forhistorie. Oversikten nedenfor gjengir de viktigste vedtak/behandlinger:

- 13.09.1988 Bygningsrådet anbefaler igangsetting av planarbeid på visse vilkår.
- 21.05.1996 Bygningsrådet vedtar med bakgrunn i kommuneplanens arealdel og boligmelding 95 ikke å fremme reguleringsplanforslaget datert 18.09.1995.
- 15.04.1997 Bygningsrådet vedtar å oversende reguleringsspørsmålet til miljø- og byutviklingskomiteen med anbefaling om å legge saken fram for bystyret til behandling, og med anbefaling om å gi tilrådning til igangsetting av regulering av området.
- 13.05.1997 Miljø- og byutviklingskomiteen vedtar å sende saken tilbake til administrasjonen for bearbeiding i tråd med bygningsrådets vedtak i møte 15.04.1997.
- 30.12.1997 Delegasjonsvedtak om å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn og høringsutsendelse. Med bakgrunn i offentlig ettersyn/høring ble det bedt om at reguleringsforslaget ble endret.
- 08.03.2001 Enighet om å avvente behandling av reguleringsplanen til ny arealdel til kommuneplanen forelå.
- 27.03.2003 Bystyret vedtar Kommuneplanens arealdel 2002-2012. Væretrøa er tatt inn som fremtidig tettbebyggelse og fremtidig grønnstruktur.

Gjenopptaking av reguleringsarbeidet ble anbefalt ved forhåndskonferanse 09.10.2003. I møtet ble det gitt råd for utforming og utredning.

Igangsatt nytt reguleringsarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 18.02.2004. Naboer og berørte parter ble ikke varslet direkte med unntak av eier av eiendommen gnr. 27, bnr. 1. Styret i Væretrøa Grendelag er orientert underveis i prosessen.

Innspill til planen før første gangs behandling

Samrådsmøte ble avholdt 26.08.2004. I samrådsmøtet møtte representanter for fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Trondheim kommune (byplankontoret, bolig og byfornyelseskontoret og miljøenheten), Væretrøa grendelag og beboerne. Merknader som kom fram i samrådsmøtet ble vurdert og kommentert ved førstegangsbehandling, jf. sak 140/06. Kommentarene fra fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen er ivarettatt og det er ikke kommet merknader fra disse under høringen.

Trondheim kommune

Væretrøa grendelag og beboere har gjennom hele planprosessen uttrykt stor motstand mot planforslaget og disse opprettholdes i uttalelsene i høringsrunden. Det vises til avsnittet om innspill og merknader.

Førstegangsbehandling

Forslaget til reguleringsplan for Være Østre ble fremmet til førstegangsbehandling i bygningsrådet 24.10.2006. Forslaget ble enstemmig lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Frist for innsending av merknader var 04.12.2006.

Innspill og merknader

Det kommet inn 17 merknader til planforslaget, hovedsakelig fra naboer og beboere i området.

Offentlige instanser (fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen) har ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning av planforslaget.

FFO Trondheim forutsetter at gjeldende lover og forskrifter til universell utforming blir etterfulgt i den videre prosessen, slik at medlemmenes behov for tilgjengelighet blir best mulig ivaretatt.

Kommentar: I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav til universell utforming som skal garantere at dette blir ivaretatt.

Merknader fra Væretrøa Grendelag, naboer og beboere i området

Merknader er sendt inn av:

Væretrøa Grendelag, brev datert 01.12.2006

Bjørn Magne Smedsrud, brev datert 20.11.2006

May-Brit og Edvard Moser, brev datert 24.11.2006

Grete Lingås og Christian Eirik Johnsen, brev datert 26.11.2006

Kari og Svein Lyngstad, brev datert 28.11.2006

Liv Inger Lamøy og Jørn Engberg, datert 03.12.2006

Hildegunn og Sverre Smalø, brev datert 03.12.2006

Jens Walldén, brev datert 03.12.2006

Vivi og Steinar Nilssen, brev datert 03.12.2006

Klara og Steinar Rokkones, brev datert 04.12.2006

Kristin og Jan Hansen, brev datert 04.12.2006

Tor Rune Skoglund og Randi Irene Hønsvik, brev datert 04.12.2006

Merknadene fra grendelaget og beboere uttrykker en massiv motstand mot utbyggingen i den form den foreslås. I hovedsak er det tetthet og etasjetall som naboene er kritisk til, og de mener en utbygging slik planforslaget legger opp til vil ødelegge området og bomiljøet. Utbyggingen vil bryte med områdets byggeskikk og de intensjonene som ble lagt til grunn for utbyggingen på 1980-tallet. Solforholdene vår og høst vil bli forverret og livskvaliteten for dagens beboere vil bli redusert. Det nye området vil ikke bli innlemmet i Væretrøa grendelag og det legges dermed opp til konflikter mellom nye og gamle beboere vedr. bruk av uteområder og lekeplasser. Trafikkøkning og problemer med trafikkavviklingen i krysset med Gamle E6 blir også framhevet i flere av merknadene. Naboskapet kan akseptere en utbygging som er mer tilpasset den eksisterende boligbebyggelsen og med en maksimumshøyde på 3 etasjer.

Grendelagets viktigste innvendinger mot planforslaget er: manglende avtale med grendelaget om integrering av nye beboere, manglende avtale med grendelaget vedrørende barnehage, administrasjonens saksbehandling, bebyggelsen er for høy, manglende friareal for barn og unge, mangelfull medvirkning,

Trondheim kommune

mangelfull utredning av geotekniske forhold og mangelfull utredning av effekten på biologisk mangfold.

Rådmannens kommentarer:

Intensjonene med utbyggingen av Væretøa tidlig på 1980-tallet er referert i flere av merknadene. Rådmannen har forståelse for at det er motstand mot endringer i nærmiljøet, men vil vise til at på 25 år har behovet for boliger medført en nødvendig fortetting av allerede eksisterende boligområder i alle deler av kommunen. Denne fortettingsstrategien er nedfelt i kommuneplanens arealdel og er gitt politisk tilslutning. Det er satt krav til 3-5 boenheter pr. daa og det er en målsetting at det skal være et variert boligtilbud i alle bydeler. Denne målsettingen innebærer at ny bebyggelse vil representere en annen byggeskikk med oppføring av leilighetshus og blokker. For Væretøas vedkommende vil utbyggingen med en annen type bebyggelse ligge i utkanten av det eksisterende boligområdet. Avstand til eiendommen Væretøa 87 er økt ved at et punkthus er tatt ut. I merknadene fra naboene er utbyggingen visualisert på en måte som virker svært dramatisk i forhold til den eksisterende bebyggelsen. Forslagsstiller har utarbeidet en fotodokumentasjon og modellfoto som viser at avstanden mellom ny og gammel bebyggelse gir et annet visuelt inntrykk. Det er utarbeidet sol-/skygge studier som viser skyggevirkninger vår, sommer og høst. Slik det framgår av denne dokumentasjonen vil sol og utsiktsforhold ikke bli vesentlig berørt.

Grendelagets fellesarealer ble tatt ut av planområdet før saken ble fremmet til førstegangsbehandling etter grendelagets eget ønske fordi de er uenig i den foreslåtte utbyggingen. Rådmannen finner dette beklagelig, men avtaler om fellesarealer er privatsrettslige avtaler, og det kan ikke settes krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Barnehagetomt opprettholdes regulert til offentlig formål da det er vurdert å være behov for en barnehagetomt i området. Dokumentasjon av grunnforholdene er vurdert av kommunens fagansvarlige for geoteknikk. De geotekniske forholdene er funnet godt belyst, men dokumentasjonen må oppsummeres. Dette er utført av geoteknisk konsulent og reguleringsbestemmelsene er supplert med krav til geoteknisk saksbehandling.

Trafikk til de nye boligfeltene vil ikke belaste det eksisterende boligområdet, og trafikkforholdene langs Bostadvegen vil bli forbedret. Trafikkavviklingen i krysset Bostadvegen/Gamle E6 er fra faglige instanser i høringsrunden ikke kommentert som problematiske og trafiksikkerheten langs Bostadvegen blir forbedret ved omlegging av vegen og ved opparbeiding av gang- og sykkelveg forbi planområdet.

Flere av grendelagets uttalelser ble også kommentert ved førstegangsbehandling. Det vises videre til rådmannens vurdering av planforslaget senere i dette saksframlegget.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde, fremtidig tettbebyggelse for boliger, samt grønnstruktur med fremtidig turveg.

I gjeldende reguleringsplan for området, R 117c, mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Væretøa, vedtatt 22.09.1990, er området regulert til landbruksområde, jordbruk.

Boligprogrammet for 2005-2008 har i sin oversikt tatt med 50 boliger for Være Østre - 10 boliger i 2005-2008 og 40 boliger fra 2009.

Det pågår reguleringsarbeid for et annet område i det nordøstre hjørnet av eiendommen Være Østre, Bergstua. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefalte ved behandling av saken i møte 19.09.2006 en utbygging med 9 boenheter med adkomst fra eksisterende boligveg eller at saken fremmes

Trondheim kommune

på nytt med ny adkomstveg. Saken vil bli lagt ut til ny høring før sommeren med forslag om ny adkomstveg og 21 boenheter.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca. 37 daa. Området ligger på Være, ca. 9 km øst for Trondheim sentrum, helt på grensen til Malvik kommune. I nord og øst grenser området mot eksisterende Væretrøa boligområde og i sør og vest er det avgrenset av Bostadvegen. Væretrøa boligområde er i dag i hovedsak bebyggt med store enboliger i 2 etasjer pluss sokkel. Husene ligger tett med gavlfasaden mot adkomstvegene. Det er noen rekkehus i området.

Planområdet skråner mot vest/nordvest og er i hovedsak bevokst med krattskog. Området er kun sporadisk brukt til rekreasjon eller lek/opphold for barn og unge. Solforholdene er gode, spesielt på ettermiddag og kveld, og det er fin utsikt over Trondheimsfjorden.

På temakart for grønt- og viltinteresser til kommuneplanen er området registrert i laveste kategori. Dette betyr at det er vilt- og grøntinteresser i området, men det er ingen spesielle forhold/verdier som må sikres. Det viktige er at grønnstrukturen som kommuneplanen viser ivaretas på en forsvarlig måte. Mot nordøst grenser planområdet mot en kolle med en tidligere registrert og fredet gravhaug. Utbyggingen som foreslås vil ikke komme i konflikt med gravhaugen.

Bostadvegen forbi planområdet har i dag en stigning på ca. 10 % med til dels uoversiktlig geometri og vegen vurderes til å ha delvis dårlig standard etter dagens krav. Det er ikke fortau eller gang-/sykkelveg langs vegen på denne strekningen.

Grunnforholdene er vurdert av geoteknisk rådgiver Kåre Sand hos Sweco Grøner AS. Grunnen er anslått til å bestå av siltig leire, med unntak av de nordligste delene hvor det er påvist fjell i dagen. Det er ingen forhold som tilsier at området ikke kan bygges ut, men det settes krav om videre geotekniske undersøkelser for å avklare eventuell sikring av byggegropene for den tyngste bebyggelsen.

Kollektivtilbudet i området vurderes som godt. Team Trafikks rute 6 betjener området med 2-4 avganger pr. time.

Området ligger til Ranheim skolekrets og det er i dag liten skolekapasitet ved Ranheim skole.

Arealbruk

Området foreslås regulert til områder for boligformål, offentlig formål barnehage, offentlige trafikkområder, og fellesområder.

Bebyggelse

Området foreslås bygget ut med tre rekker med punkthus og et felt med blokkbebyggelse, tilsammen 81 boenheter. Grad av utnyttning og tillatte maks. gesimshøyder er påført plankartet. Illustrasjonsplanen viser utforming av området med bebyggelsen plassert langsetter kotene på samme måte som eksisterende bebyggelse i Væretrøa. Punkthusene har reeltvis liten grunnflate grunnflate og er med sin plassering i terrenget tilpasset området. Blokkbebyggelsen har en annen dimensjon og ligger i bakkant av området. Det skrånende terrenget er utnyttet til sokkeletasjer i punkthusene og parkeringskjellere for blokkbebyggelsen.

Illustrasjonssnittet og modellfotoene som vedlegges saken viser størrelsesforholdet mellom ny og eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil få et lettere uttrykk enn det modellbildene viser.

Trondheim kommune

Fasadene vil bli oppdelt med balkonger og glassflater, og det er forutsatt kvalitet i materialbruk og detaljering.

Felt **B1** planlegges med 5 punkthus. 4 av husene har 4 etasjer, to sokkeletasjer og to etasjer mot adkomstvegen. Det siste huset inn mot grøntarealet er i 3 etasjer, med en sokkeletasje. Til sammen vil denne husrekken innholde 19 leiligheter. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak eller alternativt svakt skrånende pulttak. Forslag til planløsninger viser sprang i fasadene og store inntrukne balkonger.

Punkthusene i felt **B2** nærmest Bostadvegen planlegges med 4 hus med til sammen 14 leiligheter. Bebyggelsen blir i 3 etasjer på vestsiden av den felles adkomstvegen og i 4 etasjer på østsiden. Tilpassing til terrenget gir en sokkeletasje for bebyggelsen i 3 etasjer og to sokkeletasjer for bebyggelsen i 4 etasjer. Alle punkthusene er tenkt med samme utforming for å gi området et rolig og helhetlig preg. Fargebruk skal tilpasses de naturgitte omgivelsene.

Felt **B3** i bakkant av området omfatter 3 blokker som legges langsetter kotene inn mot det skrånende terrenget. To av blokkene foreslås i 4 etasjer pluss inntrukken 5. etasje og den siste i 5 etasjer pluss inntrukken 6. etasje. Leilighetene vil få balkonger mot vest, og fasadene vil bli brutt opp av glass. Det planlegges for til sammen 48 leiligheter med leilighetstørrelser på mellom 55 og 80 m².

Parkeringsløsning

Parkering for blokkbebyggelsen legges i parkeringskjellere. For punkthusene planlegges det carporter mellom husene. Gjesteparkering er vist som bakkeparkering i tilknytning til boligene. Trondheim kommunes parkeringsvedtekter skal legges til grunn for parkeringsdekningen.

Barnehage

Barnehagetomta som foreslås regulert ligger i en sydvendt skråning. Tomtearealet er ca. 3,2 daa og barnehagen vil kunne ha en kapasitet på ca. 50 barn. Parkering for ansatte og hente- bringeparkering skal løses innenfor areal regulert til barnehage. Trafo må sannsynligvis flyttes.

Rekreasjonsområder

Grønstrukturen som er regulert i kommuneplanens arealdel er i reguleringsplanforslaget innlemmet i et større felles lekeområde. Sentralt i dette området foreslås det opparbeidet en kvartalslekeplass med ballløkke. For å kunne opparbeide lekeplassen må terrenget arronderes og eksisterende vegetasjon ryddes. I arbeidet med reguleringsplanen har det vært foreslått ovenfor Væretroa grendelag å innlemme fellesarealer/grønstrukturen innenfor det eksisterende boligområdet i planforslaget. Hensikten var å se grøntarealene i sammenheng for en bedre disponering og tilrettelegging for bruk, men grendelaget har ikke gitt sin tilslutning til dette.

Det øvrige fellesområdet innen planområdet skal bevares som naturområde og kan benyttes til rekreasjon, fri lek, akebakker etc.

Det planlegges sandlekeplasser sentralt plassert i forhold til boligene. Lekeplassene tenkes opparbeidet med kvalitetsmessig høy standard.

Infrastruktur

Adkomst til de nye boligfeltene er vist fra Bostadvegen (kommuneveg 8648). Det reguleres ny utbedret vegtrasé forbi planområdet. Dagens trafikkfarlige kurve rettes ut og det reguleres adskilt gang-sykkelveg. Regulert vegbredde er 6,5 m med nødvendig breddeutvideles i kurver. Veggen foreslås bygd etter vegklasse Sa2 – Samleveg i middels tett bebyggelse – med fartsgrense 50 km/t.

Trondheim kommune

For å redusere trafikkmengden inne i boligfeltene er det foreslått to avkjøringer fra Bostadvegen. De trafikale forholdene med to avkjøringer er vurdert av Reinertsen AS. Bostadvegen vil etter omleggingen ha noe for stor stigning i forhold til Statens vegvesens reviderte håndbok 017, men nyvegen vil få separat gang- og sykkelveg og langt bedre horisontalgeometri slik at trafikkbildet blir vesentlig mindre problematisk enn tidligere, både høydemessig og trafiksikkerhetsmessig. Det forutsettes at de nye avkjørslene utformes iht. revidert håndbok 017.

Vann og avløp

Det planlegges etablering av nytt V/A-anlegg for prosjektet. Traséen legges langs Bostadvegen og forbi eksisterende boligtomter i Væretrøa ned til eksisterende septiktank som eies av grendelaget. Sambruk av septiktank krever tillatelse fra grendelaget. Om slik tillatelse ikke gis vil grunneier opparbeide septiktank på egen grunn.

Renovasjon

Løsninger for avfallshåndtering er foreslått ut fra en vurdering av hensiktsmessighet innen hvert boligfelt og med tilfredsstillende adkomst og nærhet for renovasjonsbiler. For punkthusene er det foreslått to avfallsstasjoner for bunnthømte avfallscontainere og i blokkene er det rom for avfallsbeholdere. Løsningene er dimensjonert etter Trondheim kommunes veileder og i samråd med avfallsavdelingen.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

En eventuell utbygging ønskes påbegynt i 2007. Utbyggingstakt må vurderes i forhold til skolekapasitet.

Konsekvenser for natur og miljø

Utbygging av området vil ha landskapsmessige konsekvenser i forbindelse med vegomlegging og terrengplanering, men er vurdert å ikke bli større enn det som er påkrevet ved utbygging i bratt terreng. Arealer vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel inngår i planområdet som felles areal og reguleres ikke til offentlig friområde. Området til felles lek/grønt er vesentlig større enn den grønnstrukturen kommuneplanen angir. Det nordøstre arealet ved gravhaugen er tatt ut av boligområdet og deler av det øvrige arealet til boligformål beholdt som grøntområde. Det er ikke registrert spesielle grønt- eller viltinteresser i området.

I planprosessen har det vært vurdert innregulering av turveg i grønnstrukturen slik det er vist i kommuneplanens arealdel. Dette viser seg imidlertid å gi svært store terrenginngrep med store fyllinger og skjæringer samt stedvis behov for støttemurer. Opparbeidelse av turveg med så store terrenginngrep vil danne en betydelig barriere med tanke på området som et naturlig lekeareal med blant annet akebakker. Drifting og vedlikehold på turvegen vil bli problematisk på grunn av stor sannsynlighet for framtidige skader ved nedbør etc. Den nye gang- og sykkelvegen langs Bostadvegen synes å gi en bedre og tryggere forbindelse til marka øst for Væretrøa enn det en bratt turveg vil gi.

Konsekvenser for barn og unge

Området som skal bygges ut er i dag ikke opparbeidet til aktiviteter for barn og unge, men kan benyttes til lek i skogen, hyttebygging etc. Ved utbygging vil det fortsatt være store områder tilgjengelig for disse aktivitetene, og i tillegg vil den nye kvartalslekeplassen gi tilbud om lek i lekeapparater, ballspill og sykling.

Universell utforming

Det er tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene at 50 % av boligene skal ha universell utforming. Leke- og oppholdsarealer skal ha universell utforming med apparater og anlegg som skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Trondheim kommune

Samfunnsmessige konsekvenser

Skolekapasiteten er ikke utredet, men det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse for utbygging kan gis.

Trondheim kommune nådde i 2006 målsettingen om full barnehagedekning. En del av dagens barnehagebygg har fått en midlertidig lokalisering. Det er derfor foreslått areal regulert til offentlig formål som skal kunne benyttes til barnehage hvis dette er nødvendig for å dekke behovet i Væreområdet.

Vegnettet har kapasitet til den trafikkøkningen boligutbyggingen vil medføre. Den foreslåtte omleggingen av Bostadvegen vil forbedre trafikkforholdene i området. Ny vegtrasé og bygging av gang-/sykkelveg vil gi økt trafiksikkerhet. Standarden på vegen forutsetter en hastighet på 50 km/t. Trafiksikkerheten på vegnettet for øvrig er vurdert i reguleringsplan for Bergstua, et annet område på Væretrøa. Det er ikke angitt at tiltak utover utretting av Bostadvegen er nødvendig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Regulering av barnehagetomt til offentlig formål medfører innløsning av dette arealet.

Fjernvarme

Området ligger utenfor området med krav om tilknytning til fjernvarme.

Rådmannens vurdering

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde, framtidig tettbebyggelse boliger og grønnstruktur med framtidig turveg. Retningslinjer § 11.1 til kommuneplanen setter krav til en utnyttingsgrad på 3-5 boenheter pr. daa i områder med tettbebyggelse. Utbyggingen som foreslås er i tråd med dette og med målsettingen om gi et mer variert boligtilbud innen området. Utformingen av punkthusene er tilpasset områdets eksisterende bebyggelsesmønster med frittliggende hus med sokkeletasjer, mens blokkbebyggelsen vil bringe inn en ny type bebyggelse og et annet boligtilbud. Leilighetshusene er ikke prosjektert og utforming, materialbruk og planløsninger må diskuteres ved søknad om tiltak. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Det er videre satt krav om at bebyggelsen skal gis et helhetlig og harmonisk uttrykk og at fargebruken skal være avdempet og harmonere med naturlige og bygde omgivelser.

Store deler av den grønnstrukturen som er angitt i kommuneplanens arealdel er i dag en del av Væretrøa boligområde og krysses av interne adkomstveger eller er opparbeidet til ballplass og lekeareal. Da det av denne grunn ikke vil være mulig å få en sammenhengende offentlig grøntkorridor gjennom hele Væretrøaområdet, foreslås også kommuneplanens grønnstruktur innenfor planforslaget for Være Østre innlemmet i arealene som er regulert til felles lek/grøntområde. Det er blitt vurdert å regulere en offentlig grøntkorridor for å sikre allmennheten adgang til mål innen området, som gravhaug, utsiktspunkter m.m., men rådmannen finner at det er bruksverdien av området for nærmiljøet som er den viktigste kvaliteten ved grønnstrukturen, i tillegg til fjernvikningen av grønne åssider. En eventuell turveg gjennom området vil kreve store terrenginngrep. Dette er kommentert tidligere i saksframlegget. Gang- og sykkelvegen langs Bostadvegen vil erstatte en turveg med hensyn til å gi en god og trygg adkomstmulighet fra boligområdene videre ut til markaområdene.

Størrelsen på arealene som foreslås til felles lek/grønt mener rådmannen sikrer grøntverdiene i tilstrekkelig grad selv om kvartalslekeplassen for det nye boligområdet opparbeides innenfor grønnstrukturen. Det stilles krav til godkjenning av utomhusplan og om kvalitet i opparbeidelsen av lekeplassen, slik at den

Trondheim kommune

endelige utformingen kan drøftes videre.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Planarbeidet er varslet og gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven og det er avholdt samråd. Væretrøa grendelag er orientert underveis i prosessen og det er avholdt møter mellom grendelaget og forslagsstiller, og med kommunen. Innspill som er kommet i løpet av planprosessen er gjengitt og kommentert tidligere i saksframlegget. Rådmannen vil her kommentere nærmere grendelagets uttalelse om at de er forsøkt presset i denne saken. Grendelaget uttaler at de er betenkt over både administrasjonens og politikernes involvering gjennom befaring i området og råd til forslagsstiller om planens innhold og omfang. De stiller seg videre undrende til det de oppfatter som rådgivning fra kommunen med hensyn til bearbeiding av planforslaget på en måte som de mener har til hensikt å komme forbi naboer som rammes i betydelig grad. De håper denne praksisen tåler offentlighetens lys.

Rådmannen vil bemerke at i saksbehandlingen gjøres det helhetlige vurderinger ut fra overordnede planer og målsettinger, og det gis faglige tilbakemeldinger om forhold som må ivaretas og endringer som må gjøres i et planforslag. Dette er ikke en forhåndsgodkjenning, men en del av saksprosessen for å komme fram til et planforslag som kan anbefales for videre behandling.

I saksbehandlingen for Være Østre har det fra kommunens side spesielt blitt stilt krav om en reduksjon av bebyggelsens totale dimensjoner og omfang. Det har videre vært et ønske om å se grønt- og lekeområdene i sammenheng og det er blitt anmodet om å regulere tomt for barnehage, da dette er av samfunnsmessig interesse. Disse tilbakemeldingene har forslagsstiller tatt til etterretning og utformet planforslaget etter. Etter førstegangsbehandling er foreslått utbygging redusert med ett punkthus for å øke avstanden til den nærmeste eksisterende boligen og tillatt gesimshøyde for bebyggelsen er redusert med fra 0,5 til 2,5 m.

Bebyggelsen

Tilbakemeldinger fra kommunen til forslagsstiller har medført at blokkbebyggelsen innen området er redusert fra 5 til 3 blokker. Dette betyr at inngrep i grønnstrukturen ved den fredete gravhaugen er eliminert og at dimensjonene på bebyggelsen inntil det eksisterende boligområdet er mer i tråd med strøkets karakter. Antall boenheter er redusert fra 98 til 81 og det er tatt inn en reguleringsbestemmelse om maksimalt tillatt antall boenheter innen hvert felt. Bebyggelsens volum og høyder i forhold til eksisterende bebyggelse er illustrert ved illustrasjonssnitt og modellfoto.

Rådmannen vurderer de endringene som nærområdet påføres til ikke å være urimelig belastende eller å forringe bokvalitetene i området vesentlig. Utbyggingen vil ikke ta sol og utsikt fra dagens bebyggelse. Fjernvirkningen er vurdert som akseptabel da bebyggelsen ikke bryter landskapsiluetten og det er satt krav til fargebruk tilpasset de naturgitte omgivelsene. Trafikk til og fra de nye boligfeltene vil gå på det kommunale vegnettet og vil ikke øke trafikken inne i de etablerte boligområdene. Trafikksikkerheten på det overordnede vegnettet er vurdert som forsvarlig. Det skal inngås utbyggingsavtale med utbygger vedrørende omlegging av Bostadvegen (kommuneveg 8648).

Fellesområder

Regulering av et større sammenhengende fellesareal er vurdert både ut fra planfaglige og praktiske bruksmessige hensyn å være en god løsning, men det vil være et privatrettslig anliggende å bli enig om drift og vedlikehold av fellesarealene. På grunn av grendelagets motstand mot å innlemme deres fellesarealer i planforslaget foreslås ikke dette, men rådmannen vil anbefale at det fortsatt jobbes for å oppnå avtaler om felles bruk. Det foreslås en mindre justering av avgrensningen mellom de felles leke/grøntområdene for å gi kvartalslekeklassen en bedre utforming og samtidig gjøre tilgjengeligheten lettere også for grendelagets beboere.

Trondheim kommune

Kvartalslekeplassen vil gjøre inngrep i grønnstrukturen, men vil bli et område med aktivitetstilbud til alle årstider, tilgjengelig for hele naboskapet. Lekeplassen vil være en opprusting av et området som i dag er lite benyttet på grunn av dårlig framkommelighet og vurderes til å kunne bli et positivt tilskudd til nærmiljøet. Det vil være store gjenværende grøntområder innen planområdet hvor det ikke skal gjøres inngrep, og rådmannen finner derfor å kunne anbefale en opparbeiding av kvartalslekeplassen slik det foreslås. Bruksverdien av området for almenheten synes å øke ved å tillate en lekeplass innenfor grønnstrukturen.

Biologisk mangfold innen området er vurdert i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det ble funnet å kunne frigi områder til boligbygging, men å bevare et grøntbelte for en framtidig turveg. Turvegen anbefales nå ikke og naturområdene skånes for inngrep der turvegen skulle gått. Dette reduserer virkningene for vegetasjon og dyreliv i store deler av grønnstrukturen.

Barnehage

Underveis i planprosessen er det blitt foreslått for grendelaget å innlemme noe av deres i dag ubenyttede fellesareal til offentlig formål barnehage. Arealet omfatter både tomtegrunn eiet av Væretørå grendelag og deler av det arealet som er vist til boligformål i kommuneplanens arealdel og som naturlig inngår i planområdet. Som tidligere omtalt er ikke grendelaget interessert i denne reguleringen foreløpig. Rådmannen ønsker allikevel å sikre tomt til barnehage.

Geotekniske forhold

Grendelaget peker på at planforslaget tidligere ikke ble anbefalt og at flere av de punktene som da ble trukket fram som mangelfulle ikke er ivaretatt eller videre utredet, blant annet geotekniske forhold. Innvendingen mot manglende utredning av grunnforholdene er ivaretatt gjennom en oppsummering av eksisterende grunnundersøkelser og ved krav i reguleringsbestemmelsene til geoteknisk saksbehandling.

Trafikk

Adkomst til de nye boligfeltene er oversiktlig og lett lesbar. Det er imidlertid foreslått en stor del bakkeparkering langs vegen nedenfor blokkbebyggelsen. Dette gir uheldig trafikkavvikling med blanding av kjørende og gående og rygging ut i adkomstvegen. Ved utforming av utomhusplanen må det legges vekt på å et oversiktlig og trygt adkomstområde.

Vurdering av planforslaget, forslag til endringer

Rådmannen har lagt overordnede målsettinger i kommuneplanens arealdel til grunn for vurderingen av planforslaget. Antall boenheter og variert bebyggelse er i tråd med disse og de endringene dette medfører for det etablerte bomiljøet er en konsekvens av den arealbruken som er godkjent i kommuneplanen.

Utbyggingen vil ikke generere trafikk inne i det eksisterende boligområdet. Trafikksikkerheten i nærområdet vil bli vesentlig forbedret ved omlegging av Bostadvegen. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelsen av den nye vegtraséen med gang- og sykkelveg.

I det videre arbeidet med detaljprosjektering av bebyggelse og utforming av uteområdene må det legges spesielt vekt på tilpassing til terreng og naturgitte omgivelser, derunder fargebruk.

Trondheim kommune

Konklusjon

På bakgrunn av beskrivelser og begrunnelse gitt i saksframlegget anbefales det at reguleringsplan for Være Østre, gnr. 27, bnr. 2, utvidelse av Væretøa boligområde, godkjennes. Forslagsstiller er gjort kjent med de endringer som er gjort med plankart og bestemmelser.

Rådmannen i Trondheim, 15.05.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, senest endret 08.05.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 08.05.07
Saksvedlegg 3:	Illustrert plankart, datert 17.04.07
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2-a,b,c:	Illustrasjonsskisser/- foto
Orienteringsvedlegg 3-a,b,c:	Modellfoto – sol/skyggestudier
Orienteringsvedlegg 4:	Illustrasjonsskisse lekeplasser, datert 25.09.06
Orienteringsvedlegg 5 a-l:	Innkomne private merknader
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg:	Utredninger m.m.