

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV NEDRE GRILSTADKLEIVA, GNR 17 BNR 113 M. FL.

#### OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/23609-34 (74418/11)

---

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

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

#### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nedre Grilstadkleiva, gnr. 17, bnr. 113, med flere ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS, datert 06.04.11, og i bestemmelser sist endret 12.04.11.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

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

## Trondheim kommune

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

### Saksframstilling

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for åtte boenheter med tilhørende uteareal og parkeringskjeller på eiendommen.

Lokaliseringen er i strid med overordnede planer, da området er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, samt at det er regulert til spesialområde, sports plass i gjeldende reguleringsplan. Området brukes i dag som tennisbane for Charlottenlund tennisklubb (CTK).

Før planprosessen ble startet opp, ble saken behandlet som prinsipp sak i bygningsrådet. Bygningsrådet anbefalte at det ble satt i gang regulering på bakgrunn av det innsendte materialet. På grunn av motstrid med overordnede planer er det gjennomført konsekvensutredning av forslaget.

Rådmannen konkluderer med at forslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

### Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for åtte boenheter med tilhørende uteareal og parkeringskjeller på eiendommen.

Komplett planforslag ble sendt inn 08.04.11. Planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Quartett eiendom AS.

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 17, bnr. 113, Bischoffs plass, eier: Charlottenlund vel,
- Gnr. 17, bnr. 697, Grilstadfjæra 6, eier: Trondheim kommune,
- Gnr. 17, bnr. 698, Grilstadfjæra 7, eier: Trondheim kommune,
- Gnr. 17, bnr. 729, Ranheimsv. (veigrunn), eier: Trondheim kommune,
- Del av gnr. 17 bnr. 647, veigrunn og grøntareal, eier: Nordlihagen vel

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Forholdet til overordnede rammer og plan

Planen kommer i konflikt med og berører overordnet plan og retningslinjer på følgende punkter:

I kommuneplanens arealdel, stadfestet 27.09.07, er området avsatt til byggeområde grønnstruktur - nåværende. I bestemmelsene til arealdelen heter det:

*”Byggetiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk kan tillates. Etablering eller oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter planmessig avklaring i forhold til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter”.*

Gjeldende reguleringsplan for området er r0391, vedtatt 18.12.97. Området er regulert til spesialområde privat sports plass.

Nærmere begrunnelse for avvik fra overordnet plan og beskrivelse av avbøtende tiltak finnes i avsnittet om konsekvenser og i delutredningen ”Friluftsliv og grønnstruktur”.



## **Trondheim kommune**

### Tidligere vedtak i saken

#### *Politisk forespørsel*

HUS Arkitekter AS ba den 01.02.08 om en forhåndsuttalelse fra bygningsrådet om muligheten for å regulere deler av eiendommen gnr. 17, bnr. 113 til boligformål. Et enstemmig bygningsråd fattet i sitt møte 01.04.08 følgende vedtak:

*”Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for del av Grilstadjæra, med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse. Forutsetningen for anbefalingen er at det gjennomføres en god prosess med barn og unge, med kartlegging av barn- og unges interesser i området. Det må dokumenteres at de grønne interessene kan ivaretas. Man må også få en mer hensiktsmessig avgrensning og struktur på bebyggelsen enn vist i innsendt materiale av 01.02.08.”*

#### *Planprogram*

Våren 2009 ble det utarbeidet forslag til planprogram, som ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn. Det kom inn 12 merknader til forslaget.

Når det gjelder beslutningsrelevante innspill, så er de tatt inn i fastsatt planprogram, og utredet enten i konsekvensutredning, ROS-analyse eller saksframlegg. Det vises til sakens journalpost 15 i ESA for oppsummering av innspill.

Mange av innspillene gikk på motstand mot omregulering og privatrettslige avtaler. Dette er tema som ikke er inkludert i planprogrammet. Motforestillinger og motstanden knyttet til omreguleringen er tatt med videre inn i planarbeidet, mens juridiske betraktninger vedrørende klausul til tomte er vurdert som et privatrettslig forhold. Når det gjelder feil i opplysninger knyttet til medlemsstall og bruk av tennisbanen, er dette oppdatert.

I møte 29.09.09 fastsatte bygningsrådet planprogram for reguleringsplanen for Nedre Grilstadkleiva. Det vises til journalpost 17 i ESA, bygningsrådets vedtak om fastsettelse av planprogram.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Beliggenhet

Eiendommen som foreslås regulert er en del av Grilstadjæra og ligger på Nedre Charlottenlund, langs gamle Ranheimsveg. Planområdet er totalt 3,9 daa, og er avgrenset i sørvest av en del av veien Nedre Grilstadkleiva, som er felles atkomstvei. I nordvest grenser området til boliger mens det i nord grenser til vegetasjonsbelte mot Ladestien. I sør grenser området til en offentlig del av veien Nedre Grilstadkleiva.

Lengre øst for planområdet ligger et utfyllt fjæreområde som skal bebygges med ca. 600 boenheter og marina. I sørvest ligger et boligområde med ca. 120 boenheter (reguleringsplan for Grilstad gård). I vest ligger det boliger som er oppført på 1990-tallet, samt en del eldre trehusvillaer med antikvarisk verdi.

Eiendommen ligger nært Trondheimsfjorden og det er gjort vurderinger knyttet til havnivåstigning som en del av ROS-analysen.

#### Bebyggelse

Bebyggelsen på tomte består av et lite klubbhus, tilhørende CTK. På eiendommen er det to gruslagte tennisbaner. Området er inngjerdet med adgangskontroll (nøkkelkort).

## **Trondheim kommune**

### Dagens bruk og leieforhold

Eiendommen eies av Charlottenlund vel, som leier den ut til CTK. Bruk av arealet betinger medlemskap i klubben. At området benyttes til tennis, styres av leiekontrakten mellom tennisklubben og den private grunneier. Grunneier har på grunn av beskjedne leieinntekter og behovet for å dekke andre utgifter sagt opp avtalen med tennisklubben og innstilt på salg av eiendommen. Oppsigelsen av leieavtalen bestrides av tennisklubben. Det bemerkes i den sammenheng at eiendommen ble gitt i gave til velforeningen i 1922, med en klausul som sier:

*”Parcellen skal utlukkende benyttes sin sportsplads og kan alene bebygges med de for dette øiemed nødvendige huse”.*

De rettslige forholdene knyttet til klausulen må løses privatrettslig, og er ikke vurdert i planfremstillingen eller i konsekvensutredningen.

### Grunnforhold

Området består av marin strandavsetning og begrenset grunnvannsressurser. Det er gjennomført grunnundersøkelser på tennisbanen, og grunnen består av 1- 2 meter fyllmasse over meget fast leire. Fyllmassene består av grus og sand.

### Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har opplyst i en uttalelse at det ikke er kjente kulturminner her.

### Naturverdier

Rundt de to grusede tennisbanene er det gress og krattvegetasjon. Nordøst for banene er det utfylte jordmasser med kraftig ugrasvekst. Lenger mot Ladestien og mot sørøst er det åpen gressmark med grupper av løvtrær.

Tomta grenser opp mot et strandområde klassifisert som lokalt viktig naturområde og et svært viktig viltområde, Hasselbakken – Være. Dette er ett av de viktigste områdene for vann- og vadefugl i Trondheim. Selv om selve planområdet ikke er et viktig viltområde, er området med tennisbaner og parkering markert som et område med viltinteresse på temakart til kommuneplanen.

Det er registrert småvilt, vadefugl og andefugl i fjæra. I NTNU rapporten ”Kunnskapsstatus for ”viktige” dyrearter i Trondheim kommune, vurdering av trusler og forslag til tiltak” fra 2007 står det at Grilstadfjæra er et av de viktigste våtmarksarealene i fjorden.

### Rekreasjonsverdi

Området grenser til Ladestien, som går 25 meter nord for planområdet. Her er det også en gruset ballbane. Fjæreområdet, som ligger like ved planområdet, er fint for utøvelse av fri lek.

Selve planområdet har begrenset rekreasjonsverdi, da man må være medlem av tennisklubben for å få adgang til banene, eventuelt at man benytter seg av klubbens ”åpne dager”.

### Stedets karakter

Eiendommen er relativt flat, men den ligger på et lavere nivå enn tilstøtende bebyggelse og vei. I nord tas høydeforskjellen opp med en betongsteinsmur med gjerde, mot veien i vest er det grusskråning.

### Solforhold

Området er åpent mot sør og har gode solforhold.

## **Trondheim kommune**

### Trafikkforhold

Eiendommen har egen avkjørsel fra offentlig del av veien Nedre Grilstadkleiva.

Langs store deler av Øvre og Nedre Grilstadkleiva er trafikken skilt med kjørebane og fortau. Fortauet stopper ved planområdet og fortsetter videre langs Ranheimsvegen mot Ranheim. I reguleringsplan for Grilstadværa er det regulert inn gang- og sykkelvei langs Ranheimsvegen fram til eiendomsgrensa til gnr. 17, bnr. 697. Denne er foreløpig ikke opparbeidet.

### Kollektivtilbudet

Det er ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass. Rute nr. 6 går traseen Væretrøa-sentrum-Romolslia. Bussen har en kjøretid på 15 minutter fra Grilstadkleiva til sentrum og det er avgang hvert 15. minutt i rushtrafikken morgen og ettermiddag, og to per time utenom rush.

Til Rotvoll togstasjon er det ca. 15 minutters gange. Her stopper lokaltog.

### Trafikksikkerhet

Skolevei til Charlottenlund barne- og ungdomsskole går via Ranheimsvegen sørover, langs Grilstadvegen og over Skovgårdskrysset. I de senere år er det gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten på strekningen. Langs Ranheimsvegen og Grilstadvegen er det etablert gang- og sykkelvei.

I kommunens trafikksikkerhetsplan 2008-2011 er det ikke registrert problempunkter på denne strekningen. For å koble seg til eksisterende gangsystem mangler fortau mellom planområdet og Ranheimsvegen.

### Skolekapasitet

Området sogner i dag til Charlottenlund skolekrets med Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. Bygningsrådet har vedtatt at Grilstad i framtiden skal tilhøre Ranheim skolekrets. Begge disse skolekretsene har anstrengt kapasitet på sikt.

### Vann, avløp og infrastruktur

Eksisterende ledninger for vann og avløp ligger i Nedre Grilstadkleiva.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Fjernvarmerør er ikke lagt i området enda, men er under prosjektering.

### Støy

Området er ikke spesielt støyutsatt, og trafikken i Nedre Grilstadkleiva er liten. Denne gata må sees på som en boliggate uten stor gjennomgangstrafikk.

## **Samråds- og medvirkningsprosess**

### Kunngjøring om igangsatt regulering

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 12.08.08.

Forslagsstiller avholdt 10.12.08 møte med representanter fra Nordlihaven velforening, for å informere om prosjektet. Atkomst og bruk av felles lekeareal ble drøftet. Ytterligere informasjon om tiltaket ble sendt velforeningen 09.03.09. Nordlihaven vel har uttalt at de ikke ønsker at grøntområdet og tennisbanene bygges ned.

Kunngjøring om igangsetting av planarbeidet ble gjort 04.05.09 med brev til berørte parter, grunneiere,

## Trondheim kommune

naboer, offentlige myndigheter, lag og foreninger. Forslag til planprogram ble samtidig sendt ut på høring til de samme partene. Naboer fikk også tilbud om ytterligere informasjon om planprogrammet.

### Avklaringer i planprosessen

I løpet av planprosessen har det vært en rekke møter og avklaringer. Disse oppsummeres i det følgende. Selv om avklaringene har skjedd gjennom flere møter og brev eller e-post, samles de i avsnitt fordelt på tema.

#### Erstatningsarealer

Rådmannens fagstab for idrett, barnas representant og byplankontoret hadde 21.10.09 avklaringsmøte angående erstatningsareal og behov for erstatningsareal, både i forhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og for tennis. Forslagsstiller ble anbefalt å ta opp forholdet til de rikspolitiske retningslinjene med fylkesmannen. Registrering av barnetråkk og erstatningsareal for lekeareal ble ansett som unødvendig på grunn av dagens bruk av området. Det ble vurdert som urimelig at området skal erstattes både i form av tennisbaner og erstatningsareal for lek, all den til det i dag er tennis som er hovedaktiviteten på området.

I møtet ble det opplyst at kommunen vil vurdere om det skal settes krav til erstatningsareal for nye tennisbaner. Fagstaben kom i brev av 08.02.10 med forslag til områder hvor det kunne være aktuelt med nye tennisbaner. Følgende områder ble foreslått:

- Kleiva 25/137,
- Utlar 83/8,
- Dødens dal,
- Sjøvegen 14,
- Midlertidig plassering på Dragvoll,
- Ranheim idrettsanlegg.

Det siste området ble ansett som den beste løsningen, jf. brevet fra rådmannens fagstab:

*”Fra vår side er nok høyest prioritert Ranheim idrettsanlegg. Vi ser mange synergieffekter at idrettsanlegget har flere aktiviteter.”*

Ut ifra forslag til erstatningsarealer har det fra kommunens administrasjon vært en intensjon om at det kan benyttes kommunalt areal for å finne en løsning. Det er satt i gang en reguleringsprosess av Ranheim idrettsanlegg og her er det plass til to tennisbaner. Dette er en aktuell og, fra kommunens side, ønsket plassering. Det må inngås leieavtale mellom kommunen og idrettsklubben, da området reguleres til idrettsformål og ikke spesifikt til tennis.

#### Avklaring med fylkesmannen angående rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

22.03.10 ble det avholdt møte med representanter fra Trondheim kommune, PLAN arkitekter og fylkesmannen ved plan, økonomi og beredskapsenheten. Tema for møtet var rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og eventuelt behov for erstatningsareal i forhold til disse. Det ble redegjort for prosjektet og intensjonene i planen, og fylkesmannen ønsket å diskutere saken internt før de ga råd. Etter møtet fikk forslagsstiller oversendt følgende vurdering:

*”Fylkesmannen har lagt til grunn at bestemmelser om krav til erstatningsareal ikke kommer til anvendelse i denne saken, da aktuelt areal ikke kan sies å ha de egenskaper retningslinjene er ment å sikre som fellesareal eller friområde”.*

Kommunelegen uttrykte i ettertid at han ikke var tilfreds med denne vurderingen, all den tid det ikke var en vurdering som kom fra juridisk avdeling, men fra en av fagavdelingene. For å bringe klarhet i vurderingen,

## Trondheim kommune

ble fylkesmannen tilskrevet i brev 30.04.10, med spørsmål om kommunen som planmyndighet kunne kreve fullverdig erstatningsareal i henhold til de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i denne saken. Videre ble det stilt spørsmål om det er gitt at et slikt erstatningsareal skal være forbeholdt tennisklubben, og tennisaktivitet.

I sitt brev av 06.05.10 uttrykker fylkemannen ved plan, økonomi og beredskapsenheten følgende:

*”I denne saken kan ikke Fylkesmannen se at det arealet som søkes omregulert har de kvaliteter retningslinjene er ment å regulere. Det avgjørende er her at tennisbanen ikke er friområde for barn og unge der de selv skaper sitt lekemiljø. Området har klare restriksjoner på hva slags aktivitet arealet kan benyttes til, da det er dedikert en spesifikk type idrett. At bruk av arealet i tillegg betinger medlemskap i en forening bygger opp under den realitet at arealet ikke er et friområde slik det er definert i de rikspolitiske retningslinjene. Totalt sett er det vanskelig å finne dekning for at arealet er et friområde for lek og utfoldelse til alle årstider, og arealet innfrir derfor ikke de vilkår som ligger til grunn for krav om erstatningsareal.”*

### Samråd

*Samrådsmøte 05.01.11.*

Det ble avholdt samrådsmøte med Trondheim kommune og Tennisregion Tennisklubb, CTK, Idrettsrådet, og tiltakshaverne. På møtet ble temaer som atkomst, renovasjon, universell utforming og løsninger for vann og avløp tatt opp.

Klausulen knyttet til eiendommen ble også diskutert. Den er et privatrettslig anliggende og må, som tidligere nevnt, løses uavhengig av planprosessen. Tiltakshaver er klar over at dette er en usikkerhet i forhold til gjennomføring av planen. Tennisklubben mener området er tilgjengelig for allmennheten, til tross for inngjerdingen og adgangskontrollen. De redegjorde for aktiviteten på området, som blant annet omfattet åpne kvelder for alle som vil prøve å spille tennis. Det ble også diskutert hvorvidt det burde tillates å sette i gang regulering av området på grunn av klausulen.

Andre tema som ble tatt opp var behovet for tennisbaner i kommunen, alternativ lokalisering av slike baner og mulige rekkefølgekrav til planen. Det ble også uttrykt bekymring for at saken kan skape presedens, slik at andre velforeninger selger grøntarealer og lekeplasser for å skaffe kapital.

### Innkomne innspill

I etterkant av samrådsprosessen kom det inn fire merknader. Oppsummering og kommentarer til disse følger:

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (20.01.11)*

Planen er ikke i tråd med kommuneplanen. Forholdet til grønnstrukturen og nærheten til Ladestien bemerkes. Fylkesmannen minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas.

*Forslagsstillers kommentar:* Grønnstruktur blir omtalt i egen delutredning om friluftsliv og grønnstruktur.

Universell utforming utredes i beskrivelse av planen og det vises til dette.

*Idrettsrådet i Trondheim (12.01.11)*

Idrettsrådet etterlyser en konsekvensutredning. Planen kan skape presedens i andre saker og kan forringe barn og unges oppvekstvilkår. Det er et stort behov for tennisbaner i Trondheim og en nedbygging av dette er uheldig med tanke på miljø, transport og folkehelse. Anlegget er allment tilgjengelig og erstatningsareal må foreligge som rekkefølgekrav. Videre kreves en uavhengig takst slik at tennisklubben



## Trondheim kommune

får kompensasjon ved en eventuell utbygging.

*Forslagsstillers kommentar:* Konsekvensutredning foreligger og erstatningsareal for tennis er tatt inn som rekkefølgekrav.

### *Sør-Trøndelag fylkeskommune (11.01.11)*

Det er ingen registrerte kulturminner i området, men de minner på om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

### *Tennisregion Trøndelag og Norges tennisforbund (12.01.11)*

Tennisforbundet melder at det i 2009 var 765 aktive medlemskap i seks klubber hvorav Charlottenlund TK sto for 30 %. Charlottenlund viser til en vekst på 40 % det siste året, noe som tyder på stor interesse for tennis i området. Tennisforbundet mener det vil være svært ødeleggende for klubben om tennisbanene nå forsvinner. På bakgrunn av dette ber Tennisforbundet om at kommunen ser nøye på denne saken og at Tennisregion Trøndelag får nødvendig støtte til vedlikehold og nye anlegg for tennis.

*Forslagsstillers kommentar:* Dagens situasjon knyttet til tennis er beskrevet i saksframlegget og det vises til aktuelle avsnitt.

### Kommunale innspill etter samråd

Etter samråd, som en del av planprosessen, har det kommet flere krav og innspill fra Trondheim kommune:

- Gang- og sykkelvei må fortsette helt fram til og avsluttes i krysset mot avkjøring til den ikke kommunale delen av Nedre Grilstadkleiva.
- Atkomsten via kjørbare gangveier, parallelt med eksisterende vei, er ikke ønskelig. Foreslått intern kjørbare gangveier må erstattes med smal gangvei til lekeplass. Øvrig gangtrafikk skjer via fortau i forbindelse med eventuell utbygging. Avkjøring til planområdet er rotete og det blir et uoversiktlig areal ved avkjøring til planområdet. Atkomst bør legges til den ikke offentlige delen av Nedre Grilstadkleiva. Siden denne ikke er offentlig, vil det forutsette erverv av veirett.
- Det må legges inn rekkefølgekrav om at det skal opparbeides nye tennisbaner innenfor Ranheim idrettsanlegg før igangsettingstillatelse kan gis til bygging av eventuelle boliger på dagens tennisbane.
- Det etterspørres en markering av overgangen mellom privat og offentlig areal i illustrasjonsplanen. Sitteplassen i grensen mot friområdet bes fjernet.
- Det bør stilles rekkefølgekrav angående opparbeidelse av friområder, atkomst til friområdet og til Ladestien fra gang- og sykkelvei.

Omarbeiding av atkomstløsning innebærer en utvidelse av planområdet som bør varsles. Det anbefales at det gjennomføres en begrenset varsling til eiere av den aktuelle parsellen med høringsfrist på tre uker.

*Forslagsstillers kommentar:* Angående utvidelse av planområdet ønsker forslagsstiller i utgangspunktet ikke dette. Siden det kommer som vilkår fra kommunen tas det likevel inn. Når det gjelder utredninger som etterlyses, så var de ikke klare til samråd, men følger i saksframlegg, konsekvensutredning og ROS-analyse. Dette gjelder dog ikke problematisering av privatrettslige avtaler.

### Varsel om utvidelse av planområdet

Som følge av krav fra Trondheim kommune, knyttet til behovet for å få en god planfaglig løsning av arealdisponeringer, atkomstforhold og trafikksikkerhet ble planområdet utvidet. Dette ble varslet i brevform, og alle eiere av gnr. 17, bnr. 647 (Nordlihagen vel) ble tilskrevet og varslet om utvidelse av planområdet 04.02.11.

Som svar på varslet kom følgende innspill fra Nordlihagen vel, datert 23.02.11:

## Trondheim kommune

Velforeningen stiller seg på nytt negativ til avhending av dette arealet og mener utbygger prøver, ved hjelp av kommunen, å regulere inn behov for mer areal på annen manns grunn. De mener at utbygger må forholde seg til egen tomt og løse atkomst innenfor eget areal, og vil ikke akseptere at utbygger prøver å ta seg til rette på deres eiendom. Velforeningen trenger selv det grønne fellesarealet til snøopplag og har investert tid og penger i å opparbeide dette arealet. De vil ikke ha mer ferdsel på sin felles vei, av hensyn til barnas sikkerhet og livskvaliteten i området.

Gjesteparkeringen som velforeningen har, aksepteres ikke benyttet av de nye boenhetene. Videre ønsker de ikke at avfallsbeholdere plasseres mot sin vei, da dette kan bli skjemmende.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller har som tidligere beskrevet, ikke noe ønske om å utvide planområdet på velforeningens eiendom. Det er tidligere vist en løsning til atkomst fullt og helt på egen tomt. Dette har vært en ønsket løsning for å unngå unødig konflikt i nabolaget. Innspillet har kommet fra kommunen og det vises til rådmannens diskusjon for nærmere begrunnelse av kommunens krav.

Når det gjelder den konkrete løsningen, så ligger det fortsatt igjen 75 m<sup>2</sup> med felles grøntareal i planen, som kan benyttes til snøopplag. Trafikksikkerhetsmessig vil løsningen bli bedre enn dagens situasjon, da det legges opp til etablering av fortau på strekningen. Det blir ikke økt trafikk av betydning på veien, fordi all kjøring til parkeringsanlegget skjer via avkjørselen lenger øst. Det blir kun gangatkomst og nød- og nyttetraffikk på fellesarealene. Parkeringsanlegget skal romme tilstrekkelig parkering, også for gjester. Det blir derfor ikke økt belastning på velforeningens gjesteplasser. Avfallsbeholderne er plassert langs veien etter krav fra Renholdsverket.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Plandata

Arealbruksformål i planen	Bolig	Sum alle byggeformål	Friområde	Trafikkformål
Sum grunnareal	2 883 m <sup>2</sup>	2 883 m <sup>2</sup>	Offentlig: 327 m <sup>2</sup> Felles:76 m <sup>2</sup>	Offentlig gang- og sykkelvei: 103 m <sup>2</sup> Felles vei: 294 m <sup>2</sup> Felles fortau: 122 m <sup>2</sup> Annen veigrunn: 97 m <sup>2</sup>
Utnytting planlagt bebyggelse	1 750 m <sup>2</sup> BRA	1 750 m <sup>2</sup> BRA		
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	1 000 m <sup>2</sup> BRA	1 000 m <sup>2</sup> BRA		
Areal på eksisterende bebyggelse - over terreng - under terreng		Eksisterende klubbhus (65 m <sup>2</sup> ) rives		
Boliger	8 stk			
Arbeidsplasser	0			

#### Planlagt arealbruk

Planområdet avsettes til følgende formål:

## Trondheim kommune

- Boligbebyggelse
- Vei, felles
- Offentlig gang- og sykkelvei
- Fortau, felles
- Annen veigrunn, offentlig
- Friområde, felles og offentlig
- Frisiktsone

Hver boenhet skal ikke skilles ut som egen eiendom, derfor er atkomst og lekeareal vist som en del av boligområdet og ikke skilt ut som fellesområder. Krav til uterom og parkering oppfylles innenfor område regulert til bolig.

Eiendom gnr. 17, bnr. 698 foreslås regulert til offentlig friområde. Eiendommen er i dag regulert til privat sportsplass, men eies av kommunen. For å få løst atkomst til boligene, sikre frisiktsoner og for å hjemle ny sti mot Ladestien, omfatter planforslaget deler av eiendom gnr. 17, bnr. 697. Frisiktsonen som ligger utenfor det arealet som er nødvendig for atkomst, er foreslått til friområde.

Som tidligere nevnt, er en del av eiendommen gnr. 17, bnr. 647 tatt inn i planen for å få en god helhetlig løsning med hensyn på arealdisponering og trafikksikkerhet. Arealene reguleres til felles vei, felles fortau og felles grøntareal for å sikre gangatkomst og tilgang for nød- og nyttetraffikk.

### Planlagte byggeområder

#### Utnyttelse og bebyggelsens plassering og utforming:

Det planlegges åtte boenheter fordelt på ca. 1435 m<sup>2</sup> BRA (180 m<sup>2</sup> i snitt per bolig). Tomtens naturlige helning utnyttes til å etablere parkeringskjeller. I randsonen mot det offentlige friområdet er det tilgang på dagslys i sokkel. Her er det planlagt boligareal.

Det planlegges åtte leiligheter, fordelt på fem boligtyper.:

- Type 1: 2 etasjer, ca. 153 m<sup>2</sup> BRA (tre leiligheter)
- Type 2: 3 etasjer, ca. 205 m<sup>2</sup> BRA (to leiligheter)
- Type 3: 3 etasjer, ca. 185 m<sup>2</sup> BRA (en leilighet)
- Type 4: 3 etasjer, ca. 188 m<sup>2</sup> BRA (en leilighet)
- Type 5: 3 etasjer, ca. 190 m<sup>2</sup> BRA (en leilighet)

Totalt gir dette omtrent 1750 m<sup>2</sup> bruksareal, en utnyttelsesgrad på ca. 40 %.

Alle leilighetene får inngang fra "fellesrommet" mellom byggene. Her legges også fellesfunksjoner som leke- og oppholdsareal, heis og trapp, samt felles atkomst til friområdet i nord-øst.

I boligene som har to etasjer over bakken, legges oppholdsrommene i 2. etasje, da lys- og utsiktsforhold er best der. I boligene nærmest sjøen (lengst mot nordøst) legges hovedoppholdsarealet i 1. etasje med utsiktsstue og takterrasse på andre plan.

Bebyggelsen foreslås plassert med lengeretningen nærmest østvest. Dette følger i hovedsak retning på nabobebyggelsen i nord. Solvinkelen på jevndøgn har vært retningsgivende for plassering og utforming og for å unngå å kaste slagskygge på naboen i vest.

#### Universell utforming av bygg

Det etableres heis fra parkeringskjeller til første etasje. Noen av leilighetene får direkte atkomst fra

## Trondheim kommune

parkeringskjeller gjennom sokkel i egen bolig.

Fire av leilighetene kan utformes slik at alle hovedfasiliteter kommer på inngangsplanet (atkomst, kjøkken, opphold, soverom, vaskerom og bad). Bestemmelsen sikrer at denne halvparten av boligene utformes slik at krav om brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede i tråd med TEK 10 overholdes.

### Uteareal

Planlagt bebyggelse organiseres rundt et felles tun. Det etableres egne uteplasser, både på atkomstsida og "stuesida" av boligen. I tillegg til balkonger og takterrasser gir dette gode arealer for privat uteopphold med sol både på dag- og kveldstid. Utearealene forøvrig skal være felles, med leke- og oppholdsplasser. Mellom byggene er det soner for opphold langs atkomstveien, samt at det er en større samlingsplass nederst mot sjøen. Her faller terrenget ned til dages nivå, høydeforskjellen tas opp delvis gjennom mur og trapp. Det blir tilgang til Ladestien for beboerne via denne trappa.

Atkomstveien inn i gårdsrommet planlegges med bredde 3,5 meter for at brannbil kommer inn. Samtidig er de ytre 1,5 meter planlagt med gressarmering, slik at rommet blir så grønt som mulig. Arealet ligger oppå parkeringskjeller, så her må vegetasjon settes i kasser.

Sør for boligene blir det en felles uteplass med lekeanlegg og muligheter for samling av større grupper. Dette området ligger solfylt til, og er skjermet mot trafikk.

Ingen av gangatkomstene er brattere enn 1:20, og det er heis fra parkeringskjeller til gårdsrommet. Dette gjør at det planlagte prosjektet er godt tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal etableres totalt 1 500 m<sup>2</sup> utesareal på bakkeplan. Balkonger og takterrasser er da ikke regnet med. Av dette kan ca. 900 m<sup>2</sup> anses som privat, mens ca. 600 m<sup>2</sup> er felles uteplasser og lekeområder. Uteromsnormen er dermed oppfylt.

### Solforhold

Området har gode solforhold. Det er sendt inn sol- og skyggestudier for følgende tider:

- 21. mars/september kl. 9, 12, 15 og 17
- 21. juni kl. 9, 12, 15 og 18.

Solstudiene viser at området er solrikt til de fleste tider, både på felles lekeareal og på store deler av de private utearealene. I mars/september har felles utearealer gode solforhold fram til kl. 17, mens det den 21. juni fortsatt er gode solforhold på arealet kl. 18.

### Støytiltak

Området er ikke støyutsatt, og et er ikke nødvendig med støytiltak.

### Atkomst

Kjøreatkomst forutsettes fra offentlig vei i sør, og herfra etableres atkomst til parkeringskjelleren. Tilgang til planområdet for nød- og nyttetransport, flyttebil, ambulanse og brannbil skal være fra felles atkomstvei i vest.

Gangatkomst blir via felles fortau langs felles vei i vest. Fortauet opparbeides med bredde 2,5 meter og legges inntil regulert atkomstvei. Dagens atkomstvei er ikke opparbeidet slik den er regulert, så det blir liggende en sone på ca. 2 meter mellom dagens vei og fortauet. Fortauet vil være felles for alle beboerne

## **Trondheim kommune**

innenfor veisløyfa.

### Parkering

Alle biloppstillingsplasser plasseres i felles parkeringskjeller. Antall plasser skal etableres etter kommunens parkeringnorm. Én parkeringsplass (6 % av plassene) avsattes til HC-parkering. Det er mulig å etablere inntil 16 parkeringsplasser i kjeller, slik at tilstrekkelig gjesteparkering etableres også her. Ingen parkeringsplasser ligger på terreng.

Sykkelparkering plasseres i hovedsak ved hovedinngang, men sykler kan også plasseres i kjeller.

### Infrastruktur

Boligene planlegges for tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Løsning for vannforsyning er vist på vedlagte VA-plan og omtalt i den vedlagte VA-utredningen.

Brannvannsdekning er innenfor tilstrekkelig avstand sør for utbyggingsområdet. Plan for spillvann og overvann er også utredet i samme rapport.

På illustrasjonsplanen er det lagt inn areal for bunntømte avfallscontainere nordvest på tomta.

Renovasjonsbilen kjører inn på felles vei for å hente avfallet.

### Friområde

En del av planområdet eies av Trondheim kommune. Dette arealet reguleres til offentlig friområde, da det er ønskelig å unngå at en liten del blir liggende igjen regulert til privat sportsplass i henhold til gjeldende plan. I forslag til bestemmelser er det angitt at det offentlige området skal inngå som en naturlig del av områdets grønnstruktur. I tillegg er det tatt med en del av eiendom gnr. 17, bnr. 697, for å hjemle en ny stiforbindelse til Ladestien.

### Planlagte offentlige anlegg

I planforslaget er det lagt inn en forlengelse av gang- og sykkelvei langs offentlig vei i sør, til den kobler seg til regulert gang- og sykkelvei i reguleringsplan for Grilstadfjæra.

### **Gjennomføring og rekkefølgekrav**

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det satt som rekkefølgekrav at uteareal og parkering innenfor byggeområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest. Det samme er gitt for offentlig gang- og sykkelvei og sti over offentlig friområde til Ladestien.

Det er også satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av nye tennisbaner innenfor Ranheim idrettsanlegg. Disse skal være ferdige før igangsettelsestillatelse kan gis. Tiltakshaver motsetter seg ikke dette rekkefølgekravet, men mener at det er en samfunnsoppgave å sørge for tilfredsstillende idrettstilbud til byens befolkning.

### **Forslagsstillers vurdering av konsekvenser og virkninger av planforslaget**

#### Nullalternativ

Dersom området ikke blir utbygget med boliger, kan man se for seg følgende scenario:

1. Tennisbanen består som i dag og tennisklubben benytter arealene slik de er eller med noe opprusting.
2. Området stenges for tennis. Leieavtalen med tennisklubben er per dato oppsagt, men oppsigelsen bestrides av tennisklubben. Eier av eiendommen kan velge å la området ligge uten aktivitet eller tilrettelegge for ny sportslig aktivitet. Eksisterende reguleringsplan begrenser bruken av området uten omregulering, da plassen skal benyttes enten til sportslig aktivitet eller ingenting. Skal anlegget

## Trondheim kommune

sikres som tennisanlegg, må eiendommen erverves, da grunneier ikke kan pålegges å leie ut til tennisformål.

### Alternative områder for etablering av boliger

I planprogrammet er det stilt krav om en lokaliseringsevurdering med hensyn til hvorfor dette området bør benyttes til boliger i ett større perspektiv. Eiendommen i seg selv er svært godt egnet til boligbygging ved at den er omgitt av eksisterende boligbebyggelse eller vei på tre av fire sider. Dette reduserer behovet for terrenginngrep ved tilkobling til vei og infrastruktur som vann, avløp og strøm. En eventuell ny bebyggelse vil oppfattes som en naturlig forlengelse av dagens boligområde inn mot veien (Nedre Grilstadkleiva). Området har også svært god tilgjengelighet med offentlige transportmidler. Grunneier selger eiendommen for å finansiere kommunale pålegg om utbedringer av eksisterende badeanlegg lenger vest. Velforeningen har ikke andre eiendommer som de eventuelt kan selge for å løse situasjonen. For tiltakshaver finnes det derfor ikke alternativer til denne utbyggingen.

### Alternativ med utbygging av boliger som vist

Videre utredning av konsekvenser tar utgangspunkt i utbygging av tomte med boliger som vist i planforslaget.

### *Natur*

Området Hasselbakken – Være beskrives som ett av de viktigste områdene for vann- og vadefugl i Trondheim. Dette området ligger nord for planlagte boliger og bebyggelsen berører ikke strandsonen, og de vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser for fuglenes biotoper.

Selve tennisbanene anses ikke å ha verdi for biologisk mangfold. Et boligprosjekt medfører menneskelig aktivitet som kan forstyrre fugl og vilt, noe tennisbanen også gjør i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil nok boligprosjektet medføre mer aktivitet i området.

Avbøtende tiltak: Etableringen av variert beplantning i planområdet kan gi en lokal berikelse. Opprydding i områder med aggressivt ugras kan redusere spredning av uønsket vegetasjon.

### *Friluftsliv og grønnstruktur*

Konsekvenser for friluftsliv og grønnstruktur er drøftet i egen delutredning. Utredningen omtaler dagens kvalitet, områdets potensial og konsekvensene av utbyggingen. Tiltakshaver kan ikke se at området har stor verdi som del av grønnstrukturen i dag, men kan, dersom kommunen erverver området, få en slik kvalitet. Dagens atkomst til Ladestien berøres ikke, slik at hensynet til friluftslivet blir i liten grad berørt.

Avbøtende tiltak: Planforslaget inneholder noe areal som omreguleres fra privat sports plass til friområde.

På dette arealet foreslås en ny kobling til turveinettet, slik at atkomsten til Ladestien bedres.

### *Uteopphold, lek og barn og unges interesser*

I planprosessen har Trondheim kommune opplyst at det ikke er behov for å utføre barnetråkkregistreringer, fordi arealet er en inngjerdet sports plass som ikke benyttes til uorganisert lek.

I forhold til barn og unges oppvekstvilkår og eventuelle erstatningsareal for lekeareal henvises det til tidligere avsnitt angående prosessen og fylkesmannens uttalelse om at det ikke kan kreves erstatningsareal etter de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge. Planområdet inneholder rikelig med arealer for å dekke eget behov for barn og unge i tråd med kommunens krav til uteareal.

Det er utarbeidet et analysekart som viser leke- og aktivitetsområder for barn og unge i nærmiljøet. Kartet viser at nærmiljøet har god tilgang på leke- og aktivitetsarealer. Nordlihagen vel har tilgang på tre lekeplasser, én balløkke, samt god tilgang til friluftsområdene langs sjøen. Det henvises til "Delutredning om

## Trondheim kommune

friluftsliv og grønnstruktur” for detaljert beskrivelse.

Når det gjelder skolevei, mangler det i dag fortau mellom planområdet og Ranheimsvegen. Denne forbindelsen planlegges opparbeidet som en del av dette planforslaget og gjennom planen for Grilstadfjæra.

### *Idrett og helse*

I følge Idrettsrådet i Trondheim har kommunen i dag tre aktive tennisklubber med følgende medlemstall (pr. 31.12.2009);

Charlottenlund tennisklubb (CTK): 215,

Trondheim tennisklubb (TTK): 367,

NTNUIs tennisklubb (forbeholdt studenter): 118.

I kommunen finnes det totalt åtte utendørs grusbaner. Fire ligger på Øya, to på Nedre Grilstadkleiva og to på Dalgård. Trondheim har svært lav dekning på tennisarenaer i forhold til byer av tilsvarende størrelse.

Regnet ut fra medlemstallene som er innrapportert til Idrettsrådet har CTK en andel av barn og unge (0-19 år) på gjennomsnittlig 37 % i perioden 2000-2009. I 2003 var det på det laveste med 21 % og 43 % som det høyeste i 2000. Det gjennomsnittlige medlemstallet uavhengig av alder var i perioden 2000-2009 på 97 medlemmer, med 215 i 2009 som det høyeste og 54 i 2004 som det laveste. De siste tre årene (2007-2009) har CTK hatt en prosentvis vekst i medlemstallet på 53 %.

Til sammenligning har TTK en andel av barn og unge (0-19 år) på gjennomsnittlig 36 % i perioden 2000-2009. I 2000 var medlemstallet lavest, med 19 % og 57 % som det høyeste i 2006. Det gjennomsnittlige medlemstallet uavhengig av alder har i perioden 2000-2009 vært på 279 medlemmer, med 381 i 2008 som det høyeste og 159 i 2005 som det laveste. De siste tre årene (2007-2009) har TTK hatt en prosentvis nedgang i medlemstallet på 2,6 %.

Det er ikke kjent hvor stor andel av CTK sine medlemmer som bor i området, men all den tid CTK er en av to åpne tennisklubber i Trondheim, er det nærliggende å tro at en del av klubbens medlemmer ikke bor i bydelen. CTK arrangerer åpne klubbkvelder i sommerhalvåret én gang i uka. På vinterstid benytter klubben Strindahallen til innendørs tennis. Denne hallen skal rives og kommunen arbeider med å finne en erstatningstomt for denne.

Trøndelag tenniskrets (TT) har uttalt at kapasiteten på Øya er sprengt, mens banene på Dalgård er i svært dårlig forfatning. Her er det heller ikke organisert tennisaktivitet.

Det er uten tvil behov for flere tennisbaner i Trondheim. Gitt at de to tennisbanene på Nedre Grilstadkleiva er i bruk hver dag fra mai til oktober (30 dager per måned, totalt 180 dager) med fire spillere per bane inntil 12 timer i døgnet (fra 08-20) representerer banene potensielt ca. 17 000 spilletimer med tennis gitt full kapasitetsutnyttelse.

Dagens tennisbaner i Grilstadkleiva er i god stand, men lokaliseringen er ikke ideell. Banene ligger på et nivå lavere enn veien og har en relativt bratt og smal atkomstvei. Det er dårlige parkeringsmuligheter på tomte. Ca. 50 meter unna er det en privat parkeringsplass for boligene i Nedre Grilstadkleiva og som er gjesteparkering for disse.

Det er ikke separat gangatkomst til banene. Det er fortau et stykke langs hovedvei fra vest, men ikke fra øst. Banene ligger seks meter fra nærmeste nabohus, og dette kan være en konflikt støymessig.

## **Trondheim kommune**

Parkeringsforholdene kan forbedres på egen tomt, men ikke uten å gjøre inngrep i grønnstrukturen. Det er også mulig å etablere sikker gangforbindelse til området.

I dialogen med kommunen har det vært drøftet alternativer for lokalisering av nye tennisbaner. Dette er beskrevet tidligere i saksframlegget. Dette temaet er ytterligere aktualisert gjennom Strindahallen sin usikre fremtid. I kommunens budsjettbehandling i år ble rådmannen bedt om å bistå med å finne erstatningsareal for tennisaktivitet i Østbyen.

Avbøtende tiltak: For å sikre tennistilbud i bydelen er det lagt inn rekkefølgekrav i planen om opparbeidelse av nye tennisbaner innenfor Ranheim idrettsanlegg før det gis igangsettingstillatelse til boligene.



## Trondheim kommune

### Skolekapasitet

I en sak angående befolkningsvekst og skolekapasitet på Ranheim og Charlottenlund (sak 09/45408-03) var konklusjonen til rådmannen følgende:

*“Forutsatt at gamle Ranheim skole benyttes til skoleformål etter at nye Ranheim skole er fylt opp og at Charlottenlund skole utvides for å tilpasses dagens elevtall, vil det være tilstrekkelig skolekapasitet på Ranheim og Charlottenlund til å takle utbygging av de feltene som ligger inne i kommuneplanens arealdel 2007-18. Rekkefølgebestemmelser om skolekapasitet tas inn i alle reguleringsplaner og rådmannen vil følge utviklingen i bydelen nøye.”*

Med disse forutsetningene er det sikret at området ikke bygges ut med mindre skolekapasiteten er på plass.

### Støy

Reguleringsplanen for Grilstadfjæra viser at området ikke får økt støy på grunn av trafikk som følge av utbyggingen der.

Området blir i perioder utsatt for anleggstøy under utbygging av Grilstad marina og Grilstadfjæra. Utbyggingen består av flere byggetrinn, hvor det siste feltet skal være ferdigstilt i 2018. Gjennom bestemmelser til planen er det satt krav til skjerming mot anleggstøy, samt at gjeldende retningslinjer til støy i anleggsperioden skal følges.

### ROS-analyse

Ut i fra temaplan for samfunnssikkerhet i arealplanlegging fra DSB er det i avsnittet under omtalt de momenter som tiltakshaver mener er relevante i denne planen.

### Naturfarer

#### Skredfare

I forhold til skred og flom så viser faregradskartet for kvikkleire ingen kvikkleiresoner innenfor planområdet. Løsmassekartet viser at grunnen i planområdet består av marine strandavsetninger. Det kan ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire her i følge NVE.

Grunnundersøkelser innenfor den aktuelle tomte utført av Rambøll viser ingen forekomster av kvikkleiere. Grunnen består av 1- 2 meter fyllmasse over meget fast leire. Fyllmassene består av grus og sand. Stabiliteten anses da som forsvarlig for utbygging i området.

#### Flomfare

Arealbruksendringer som fører til flere tette flater som tak og asfalterte arealer, endrer ofte avrenningen til vassdrag. Dette vil igjen påvirke flomtoppene og erosjonsforholdene i vassdraget. Det foreligger ikke flomsonekart for området. Bekken som ligger litt sør for planområdet blir ikke berørt.

#### Havnivåstigning

Havnivåstigningen i Trondheim er beregnet til å være sju cm i år 2050 og 42 cm i år 2100. I Trondheim kommunes sanitærreglement, T05, står det;

*”For å hindre inntrenging av sjøvann skal laveste avløpsåpning (vannlås eller lignende) ikke ligger lavere enn Trondheim kommunes kote +4,0 meter.”*

Etter innspill fra Trondheim kommune er denne høyden flyttet til kote +4,5 meter. Høyde på

## **Trondheim kommune**

parkeringskjeller er satt til kote +5,0 meter og dermed over nivået der det er fare for inntrenging av sjøvann. Dagens tennisbane ligger også på kote +5,0 meter.

### *Forurensing i grunnen*

Planområdet er ikke avmerket på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

### *Rasfare*

Det er foretatt grunnundersøkelser på tennisbanen. Beregningene for bæreevne er tatt med forutsetninger om at fyllmassene som benyttes ved en utbygging på tomte er sprengstein eller tilsvarende gode friksjonsmasser.

Heving av terrenget er ikke vurdert geoteknisk, men det anses i rapporten at utbygging kan forsvarlig utføres med moderate høyder og med gode friksjonsmasser. På grunn av meget fast leire og ingen unaturlige store laster, forventes lite setninger i de originale leirmassene.

### Menneske- og virksomhetsbaserte farer

#### *Brann – ulykker*

Brannbil vil ha tilkomst til gårdsrommet mellom husene fra vest. Brannvannsdekning er innenfor tilstrekkelig avstand sør for utbyggingsområdet.

#### *Trafikksikkerhet*

Utbyggingen er begrenset i omfang med åtte boenheter. Transportproduksjon forventes derfor å bli liten. Forslag til avkjørsel til området er utarbeidet etter dialog med Trondheim kommune. Det er i planforslaget lagt inn gang- og sykkelvei og fortau mot kjørevei på to sider. Det gjør at det på sikt blir sammenhengende gang- og sykkelvei langs Nedre Grilstadkleiva sin nordside, og det bedrer trafikksikkerheten i området.

## **Forslagsstillers avveining av virkninger**

### Tennis

Utbygging av området til boliger medfører at to tennisbaner forsvinner, og disse må erstattes. Ranheim Idrettsanlegg ligger ca. 1,5 km fra dagens tennisbaner. Det er uansett en ulempe for tennismiljøet å basere sin aktivitet på baner som er private og som kan omdisponeres til annen sportslig aktivitet dersom grunneier finner det aktuelt. Banene har heller ingen optimal lokalisering med hensyn til atkomst og parkering. Tennismiljøet vil være tjent med å få etablert mer permanente baner med en bedre lokalisering. Når nye baner er etablert, kan området bygges ut med boliger uten store konsekvenser for nærmiljø eller grønnstruktur. Boligene blir en forlengelse av eksisterende bygningsstruktur og som en konsekvens bedres trafikksikkerheten og tilgjengeligheten til turveinettet.

### Hensynet til Ladestien og områdets verdi som rekreasjonsområde

Ladestien er i dag noe amputert forbi området, men på sikt blir det en sammenhengende turvei langs sjøen helt fra Væreholmen til Trondheim sentrum. Grønndraget forbi planområdet er delvis et smalt belte inn mot private hager i Hasselbakkfjæra, og dels større grønne arealer med relativt ny vegetasjon og preg av utfylling. Stien deler seg på dette større arealet og mellom stiene ligger en grusbane som i dag er gjengrodd og tilsynelatende lite brukt. Turveien er i god stand og benyttes mye av lokalbefolkningen. Med stor boligutbygging i Grilstadfjæra, vil denne delen av hovedturveien bli mer benyttet i framtiden og er således et viktig element i den grønne strukturen i Trondheim.

Dersom området blir utbygget med boliger, slik som planforslaget viser, vil grønnstrukturen øke noe ved at deler av den private sportsplassen omreguleres til friområde (ca. 280 m<sup>2</sup>). Etter ønske fra kommunen etableres det en ny tilkobling til turveinettet gjennom dette arealet. På den måten får man en kobling til

## Trondheim kommune

grøntarealet langs sjøen på vestsida av bekken, og en raskere tilkomst for boligene nærmest friområdet. Dette vil både være den korteste og mest trafikksikre veien fra Nordlivegen og Øvre Grilstadkleiva. I dag må man gå på kjørevei uten fortau for å nå friområdet.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig gang- og sykkelvei blir liggende på kommunal tomt, og må driftes av kommunen. Det er stilt rekkefølgekrav om etablering av tennisbaner på Ranheim. Dette er anlegg som bør eies og driftes av kommunen, eventuelt gjennom med avtale med CTK.

### **Planlagt gjennomføring**

Prosjektet er tenkt gjennomført så snart det er mulig, men rekkefølgebestemmelse om nye tennisbaner på Ranheim idrettsanlegg er styrende for byggestart.

### **Rådmannens vurdering og avveiing av konsekvenser**

Da saken startet opp i 2008 var det mye som tydet på at området var lite i bruk. I løpet av planprosessen synes det som at forutsetningene for omregulering av området kan ha endret seg, blant annet med at medlemstallene i tennisklubben har økt betydelig.

Med bakgrunn i den informasjonen som har kommet fram i prosessen, ble det i brev fra Trondheim kommune av 27.01.11 åpnet for å få i stand en dialog med grunneier, med den hensikt å komme fram til en avtale om at kommunen kan erverve området. På denne måten kunne området forblitt idrettsanlegg, alternativt idrettsanlegg i kombinasjon med friområde. Tiltakshaver har valgt å fremme et annet alternativ som har vært drøftet i planprosessen; forslag til reguleringsplan som legger til rette for boligformål, med rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye tennisbaner.

Fylkesmannen har avklart at det ikke er behov for erstatningsarealer etter rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er likevel konkludert med at det må etableres erstatningsarealer i forhold til dagens aktivitet, men det ville vært urimelig med erstatningsarealer både for tennis og barn og unges uorganiserte lek. Rådmannen har foreslått flere alternative tomter, blant annet flere kommunale tomter. Det har dermed vært en underliggende vurdering om at dette kan skje på kommunal grunn.

På grunn av lengre avstand til banene, vil etablering av nye tennisbaner på Ranheim ikke være positivt for de som bor nærmest dagens baner. Likevel vil de få et mer moderne anlegg. For de som trenger bil for å nå området, vil etablering på Ranheim gi bedre parkerings- og trafikkforhold. Løsningen gir også bedre sikkerhet fordi offentlige eierskap anses mer forutsigbart enn å være avhengig av en privat eier.

For etterspørsel av og tilbud om boliger i området vil ikke de planlagte åtte boligene ha vesentlig betydning, da det er vedtatt store utbygginger i nærområdene.

Underveis i prosessen har det kommet innspill om at dette arealet ikke bør bebygges, på grunn av stor boligbygging i nærområdet. Det har kommet kommentarer om at de nye boligene som etableres i nærområdet, for eksempel i Grillsatdfjæra, må sikres tilgang på oppholdsareal og at dette området er aktuelt for slikt formål. Områdene som nå er planlagt og under utbygging er sikret utearealer på egne områder. Det er derfor kun forholdet til tennisbanen som anses som vesentlig angående uteoppholdsareal.

Som beskrevet i saken er det eksisterende tennisbane som anses som den største konflikten og har fått mest oppmerksomhet. En annen utfordring er at eierne av den ikke-offentlige delen av veien Nedre Grilstadkleiva motsetter seg at de nye boligene skal få atkomst via deres vei. Forslagsstillers ønske, og det

## Trondheim kommune

som ble foreslått på samrådsmøtet, var at atkomst helt og holdent skulle dekkes på egen tomt. Dette var ikke en ønsket løsning for kommunen, og de ble bedt om å endre på dette. Rådmannen skal tilse at nye planer har en god faglig kvalitet og gir en planfaglig god løsning. Dersom nød- og nyttekjøring skulle skjedd på egen tomt, ville det blitt to parallelle kjøreveier, i tillegg til en dårlig og uoversiktlig løsning med inn og utkjøringer til områdene. Nå blir det en ryddigere avkjørselsituasjon, samt at det etableres fortau og sikres gang- og sykkelvei det siste stykket opp til avkjøringen til den ikke offentlige delen av Nedre Grilstadkleiva. Løsningen blir mer arealeffektiv og det blir en mer trafikksikker løsning. Nå er dette kun snakk om nød- og nyttekjøring, samt renovasjon. For øvrig skal all atkomst og parkering skje fra den offentlige delen av veien Nedre Grilstadkleiva.

### Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 12.08.08.

En bygging av de foreslåtte boligene er kontroversielt både på grunn av dagens bruk og planstatus for området. Det vil få konsekvenser for allmennheten ved at eksisterende tennisbaner bygges ned. På den annen side har planen rekkefølgekrav om at det som erstatning skal opparbeides nye tennisbaner ved Ranheim idrettsanlegg. Dette vil sikre at kapasiteten for tennis beholdes, samtidig som det ut fra trafikk og parkeringssynspunkt blir en gunstigere lokalisering enn dagens baner.

Den foreslåtte utbyggingen vil ikke forringe Ladestien eller kvaliteten på dagens offentlige friområder ved sjøen. Gjennom at det etableres en ny sti fra Nedre Grilstadkleiva til Ladestien bedres atkomstsituasjonen i forhold til i dag. Forslaget vil også gi bedre trafikksikkerhet i området, ved at det etableres gang- og sykkelvei og fortau på en strekning som ikke har det i dag.

Planforslaget har en god planfaglig kvalitet og kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 13.04.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan

Vedlegg 4: Oversiktskart

Vedlegg 5: Sol- skyggeanalyse

Vedlegg 6: Snitt, 3D-illustrasjoner og fasadetegninger

Vedlegg 7: Delutredning friluftsliv

Vedlegg 8: Ledningskart og VA-plan

Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering og datarapport fra grunnundersøkelse

Vedlegg 10: Merknader og innspill til samråd og varsel om utvidelse av planområdet

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