

Saksframlegg

NEDRE BAKKLANDET 83/85 OG INNHERREDSVEIEN 1 OG 3

**FORNYET SLUTTBEHANDLING AV REGULERINGSPLAN MED RISIKOANALYSE OG
BESTEMMELSE TILKNYTTET GRUNNFORHOLD**

Arkivsaksnr.: 98/12710

Saksbehandler: Jon Ole Grøtte

Forslag til vedtak :

Bystyret har fått seg forelagt sak om reguleringsplan for Nedre Bakklandet 83/85 og Innherredsveien 1-3, herunder områdestabilitet for del av Nedre Bakklandet kvikkleiresone, samt forslag til særskilt bestemmelse om grunnforhold.

Bystyret vedtar reguleringsplan som vist på kart sist revidert 12.10.04 og bestemmelser senest datert 01.11.04 – med risikoanalyse og bestemmelse om grunnforhold.

Særskilt bestemmelse om grunnforhold som beskrevet i saksfremlegg, tas inn i det sett med reguleringsbestemmelser som foreligger.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Behandling av risikoanalyse til reguleringsplan for Nedre Bakklandet 83-85 og Innherredsveien 1 og 3, etter varsel om innsigelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samt behandling av forslag til reguleringsbestemmelse.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Nedre Bakklandet 83 og 85, samt Innherredsveien 1 og 3, ble vedtatt i Bystyret den 27.01.05. Ved en inkurie var ikke varsel om innsigelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag avklart før bystyrebehandlingen. I en uttalelse til planen avga fylkesmannen en merknad i brev av 16.08.04, hvorefter det blant annet ble stilt vilkår for egengodkjenning som følger :

- Det må lages en risikoanalyse, jf. merknadene under ”samfunnssikkerhet.”

Bakgrunnen for vilkåret var ifølge uttalelsen at det ikke var gjort noen samlet risikovurdering av grunnforhold i utbyggingsområdene.

I anledning innkomne klager på reguleringsvedtaket rettet rådmannen en henvendelse til fylkesmannen med spørsmål om vilkåret for egengodkjenning av planen var tilfredsstillt. Det ble blant annet vist til at sakkyndige uttalelser om grunnforhold forelå både fra kommunens egne folk, samt vist til grunnundersøkelse utarbeidet av foretaket Multiconsult.

I tilbakemelding fra fylkesmannen ble det konkludert med at kommunens undersøkelser ikke tilfredsstilte sektororganets vilkår om risikoanalyse.

Etter dette ble foretaket Rambøll AS engasjert av Trondheim kommune til å forestå analyse av områdestabilitet, herunder vurderinger av sannsynlighet for skred i aktuelle kvikkleiresone på Nedre Bakklandet. Analysen forelå i rapport datert 10.05.07. Analysen ble utarbeidet i henhold til forskrevne retningslinjer fra NGI og NVE.

Etter en intern gjennomgang av rådmannen ble det på nytt rettet en forespørsel til fylkesmannen om aktuelle vilkår kunne anses tilfredsstillt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har på denne bakgrunn gjennomgått analysen og funnet at rapporten tilfredstiller vilkåret om risikoanalyse. Den varslede innsigelsen er dermed å betrakte som imøtekommet. I tilbakemeldingen fra fylkesmannen ble det dessuten – på spørsmål fra rådmannen – fremholdt at risikoanalysen må fremlegges til politisk behandling.

Dette er bakgrunn for saken og fornyet behandling i Bystyret.

Vurdering

Risikoanalysen og dens betydning for innholdet i reguleringsplanen

I rapporten som er utarbeidet er konklusjonene i korte trekk at områdestabiliteten er tilfredsstillende, men at det i byggesaken bør stilles nærmere angitte krav i forbindelse med geoteknisk prosjektering. I tillegg gir Rambøll AS anbefaling om tilstandskartlegging av elveforebygninger/bolverk generelt og i Nedre Bakklandet kvikkleiresone spesielt.

For å imøtekomme analysen og fylkesmannens krav foreslår rådmannen å utforme en egen

Trondheim kommune

reguleringsbestemmelsene knyttet til grunnforhold. Bestemmelsen som forelås i pkt. 3.1.8 er som følger :

”Deler av reguleringsområde ligger i kvikkleiresone. Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring.

Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Prosjektering skal følge NVE retningslinje 1-2007.”

Forslaget til bestemmelse ble sendt ut til berørte parter for eventuell uttalelse den 16.05.08. Det ble samtidig opplyst at risikoanalysen fra Rambøll AS var lagt ut for gjennomsyn i kommunens lokaler.

Kommentarer til saken kom inn den 03.06.08 fra Frost Holding AS og den 13.06.08 fra advokatfirmaet Erbe & Co pva. O. Ofstad & Co AS. Førstnevnte uttalelse omhandler avklaring knyttet til nærmere angitt reguleringsbestemmelse og kommentar gjeldende innløsningskrav.

I brevet fra Erbe & Co er det gjort gjeldende at rapporten, utarbeidet av Rambøll AS, ikke gir tilstrekkelig svar på grunnforhold og risiko for skade på naboeiendom.

Det vises for øvrig til kommentarene, vedlagt som saksvedlegg 4 og 5. Det er ikke innkommet andre merknader til analysen og forslaget til reguleringsbestemmelse.

Når det gjelder merknaden fra Frost Holding AS om atkomst og parkering i reguleringsbestemmelsene, vil rådmannen bemerke at dette er omtalt i saksfremlegget til planforslaget. Det følger av dette at inn- og utkjøring til parkeringskjeller fra Innherredsveien ikke tillates ut fra dagens trafikksituasjon, men at rekkefølgebestemmelsen åpner for at dette kan tillates etter gjennomføring av Nordre avlastningsveg. De parter som ønsker å gjennomføre planforslagets innhold, må redegjøre for den trafikkvurdering som er krevd i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til aktuelle avkjøring. Vegmyndighet for omtalte vegstrekning er Statens vegvesen.

Rådmannen ser det for øvrig slik at gjennomførte risikoanalyse med tillegg av forslag til endring i bestemmelsene til planen, er forsvarlig behandlet og gir et tilstrekkelig bilde av sikkerhet i tilknytning til gjennomføring av planens innhold.

Det følger blant annet av risikoanalysen at sikkerheten mot områdemessig skred synes å være tilstrekkelig. Som sådan vil ikke den aktuelle reguleringsplanen kreve iverksatt spesielle stabiliseringstiltak. Rådmannen viser for øvrig til enkelthetene i analysen. Når det gjelder tilstandskontroll av bolverk og elveforbygning generelt, har rådmannen tatt kontakt med NVE med tanke på et fellesprosjekt om tilstandskartlegging av elveforbygninger i Nidelva.

Bestemmelsen knyttet til grunnforholdene – vil etter rådmannens oppfatning ivareta sikkerhet i forhold til konkrete byggetiltak som ønskes gjennomført. Det vises til teksten i bestemmelsen som omhandler grunnarbeider. I denne fasen, altså byggestadiet, vil forholdet til naboer og sikring mot eventuelle skader på annen eiendom bli et nærmere tema. Det er utbygger av aktuelle tomtearealer som må dokumentere at byggearbeidene, eventuelt med sikringstiltak, innebærer tilstrekkelig vern mot skade eller ulempe. Det vises ellers til plan- og bygningsloven § 100 første ledd, hvor det blant annet heter at : ”Ingen må utføre bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging, eller fylling uten at de nødvendige tiltak på forhånd er truffet for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, (.....).”

Trondheim kommune

Rådmannen legger for øvrig til grunn at saken og spørsmål i forbindelse med grunnforhold med dette nå skal være tilstrekkelig utredet. Det vises i denne sammenheng også til tidligere undersøkelser om samme forhold.

Forså vidt gjelder tema og behandling av denne saken i politiske organer, vil rådmannen bemerke at planens øvrig tema er behandlet tidligere. I forhold til disse temaene vises det til tidligere saksfremlegg med underliggende dokumenter som følger saken som saksvedlegg 1. Det er følgelig kun vedlagte analyse og bestemmelse tilknyttet grunnforhold som i denne sammenheng er nytt.

Når det gjelder forholdet til innkomne klager på bystyrets tidligere reguleringsvedtak, som fortsatt anses som aktuelle, kan rådmannen opplyse at disse blir behandlet av rådmannen samtidig med behandlingen av denne politiske saken. Dette på vanlig måte og i henhold til delegert myndighet, jf. kommunens delegeringsreglement.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at aktuelle reguleringsplan med analyse av områdestabilitet og sannsynlighet for skred, vedtas av Bystyret med bestemmelse om grunnforhold, jf. saksvedlegg 1-5.

Rådmannen i Trondheim, 05.08.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1 : Saksfremlegg datert 02.11.04 med underliggende dokumenter
- Saksvedlegg 2 : Risikoanalyse med vedlegg, utarbeidet av Rambøll AS, datert 10.05.07
- Saksvedlegg 3 : Uttalelse til analysen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 24.08.07
- Saksvedlegg 4 : Merknader fra Frost Holding AS, datert 30.05.08
- Saksvedlegg 5 : Merknader fra advokatfirmaet Erbe & Co, datert 09.06.08