

Saksframlegg

UTLEIR ØSTRE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/31412

Saksbehandler: Håkon Haugan

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Utleir Østre som vist på kart i målestokk 1:1000, datert 17.11.03, merket Trondheim kommune, utarbeidet av Pir II Arkitektkontor AS på vegne av Heimdal Utbyggingsselskap AS, og senest endret 04.10.04 med bestemmelser senest datert 04.10.04.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Forslag til reguleringsplan omfatter arealet mellom Utleirvegen/Ada Arnfinsens veg/Blaklivegen og bekkeløpet Steindalsbekken. Gårdsbebyggelsen på Utleir Østre inngår i planforslaget.

Planforslaget er utarbeidet av Pir II Arkitektkontor AS på vegne av utbygger; Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Hensikten med planen er å regulere tidligere LNF-område til boligformål, barnehage og park. Eksisterende gårdsanlegg på Utleir Østre reguleres til kombinert formål; bolig, forretning og kontor. Planen skal legge til rette for boligbygging innenfor planområdet i samsvar med kommuneplanens arealdel, hvor det aktuelle området er forbeholdt boliger. Planen gir også tilgjengelighet til eventuelt utbygging på naboeiendommen, Tomset.

I planen legges det opp til tre ulike bygningsprinsipper:

- Boliger i skrånende terreng – kuber, som gjelder feltene B1 og B2, og bygges i 3-4 etasjer.
- Boliger i svakt hellende terreng- ”teppebebyggelse”, gjelder feltene B4 og B5. Bebyggelsen her vil bli i 2 til 3 etasjer, og tilrettelegges for familieboliger med størrelse 75-136 kvm.
- Vinkelformet blokkbebyggelse, gjelder felt B3. Feltet planlegges for høyere bebyggelse, 7-8 etasjer. Bygningene er avhengig av heis og leilighetene vil ha 100% tilgjengelighet for bevegelser- og orienteringshemmede.

I planprosessen har det blitt gjennomført en omfattende møtevirksomhet med en rekke kommunale- fylkeskommunale- og statlige organ og private og offentlige selskap/organisasjoner.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker behandlet saken 1. gang i sak 0100/04 i møte 20.04.04 med innstilling om å legge saken ut til offentlig ettersyn. Med bakgrunn i innkomne merknader er planforslaget m/bestemmelser justert/endret. Disse justeringer/endringer er datert 04.10.04 og fremgår av avsnittet ”Oppsummering/anbefalte endringer”, jfr. side 27 i saksfremstillingen.

Den viktigste justeringen/endringen som er gjort i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn er kabling av 66kV høyspentledning. Dette er gjort med bakgrunn i en aksomhetsstrategi mht. strålefare som kommunen nå vil innføre i nye utbyggingsområder inntil nye sentrale retningslinjer blir innført.

En annen viktig endring er utvidelse av den sentrale kvartalslekeplassen som nå også vil inneholde ballplass.

Utleir Østre og Heimdal Utbyggingsselskap AS er med i en sammenslutning som har etablert et prosjekt for å være med i EU sitt energieffektiviseringsprogram ”Concerto”. Prosjektperioden er definert til 01.01.05-01.01.10, og målsettingen for Utleir er å få en reduksjon i energiforbruket på 40 % i forhold til referanseforbruket satt i forskriften 1997. Det vil si en nedgang fra 135 kWh/kvm til 81 kWh/kvm.

I forbindelse med detaljutformingen av utearelene er det etablert en kontakt til Utleira skole, hvor det er oppnevnt en gruppe elever som skal være et rådgivende panel for de prosjekterende. Elevene vil i det videre arbeidet få anledning til å gi innspill på de elementer som legges inn i fellesarealene, friområdene, samt private utearealer. Denne prosessen pågår fortsatt.

I fylkeslandbrukstyreets vedtak av 08.05.02, ved behandlingen av kommuneplanens arealdel, fastsettes det som vilkår for å trekke innsigelse på Utleir at utbygging i dette området ikke kan starte før

Trondheim kommune

fylkeslandbruksstyret har godkjent ”grønn strek”. Forslag til grønn strek foreligger i kommuneplanmelding som forutsettes lagt ut til høring av formannskapet/det faste utvalg for plansaker i møte 02.11.04. Det vil da bli oversendt fylkeslandbruksstyret til behandling.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 24. november 2003 av Pir II Arkitektkontor AS som forslagsstiller, på vegne av utbygger Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Planområdet ligger mellom Utleirvegen, Ada Arnfinsens veg, Blaklivegen og bekkeløp Steindalsbekken. Gårdsbebyggelsen på Utleir Østre inngår i planforslaget.

Hensikten med planen er å regulere tidligere LNF-område til boligformål og park. I tillegg reguleres eksisterende gårdsanlegg til kombinert formål; bolig, forretning og kontor. Planen skal legge til rette for boligbebyggelse innenfor reguleringsområdet, samt gi tilgjengelighet til eventuelt utbyggingsareal på naboeiendom, Tomset.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort i Adresseavisen 11.04.03 samtidig som berørte parter ble varslet med brev.

Innspill til planen før første gangs behandling

I løpet av perioden som planarbeidet har pågått er det gjennomført en omfattende møtevirksomhet med en rekke forskjellige offentlige instanser, private og offentlige selskaper så som politiet, Statens vegvesen, Team Trafikk AS, Trønder Energi og TEV, samt fylkeskommune, fylkesmannen i Sør-Trøndelag og en rekke avdelinger i Trondheim kommune.

I forbindelse med med planforslaget innsendt 24.11.03 inviterte plan- og bygningsenheten til samråds- og orienteringsmøte for kommunale instanser, fylkeskommunen og fylkesmannen. De inviterte fikk anledning til å komme med skriftlig innspill med frist 22.12.03.

Første gangs behandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0100/04 i møte 20.04.04, uttrykt orienteringsvedlegg 4.

I nevnte bygningsrådssak er innspillene ved igangsatt regulering /samrådsmøtet referert og nærmere kommentert.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det ble sendt på høring.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 30 dager med merknadsfrist 28.05.04. Varsel om offentlig ettersyn ble sendt ved brev av 27.04.04.

Høringsuttalelser og merknader

Etter at merknadsfristen var omme har det kommet inn merknader/kommentarer fra:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 11.06.04.

Statens Vegvesen, brev av 27.05.04

Statsnett, brev av 25.05.04.

Sør-Trøndelag politidistrikt, brev av 11.05.04

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 06.05.04

Trondheim kommune

Telenor Networks AS, elektronisk melding av 19.05.04.

Fellesmerknad fra Utleira Idrettslag, Ristunet Allaktiviteshus, Utleira Musikkorps, Stubban Vel, FUA Utleira skole, Risvollan Borettslag, brev av 20.04.04.

Idettsrådet i Trondheim, brev av 28.05.04.

Risvollan Borettslag, brev av 28.05.04.

Bjørn Ådland, elektronisk melding av 28.05.04.

Per og Gunnar Killingberg, brev av 27.05.04.

Advokatene Hovstad & Kvernød på vegne av Per og Ludvik Killingberg, brev av 20.08.04.

Interne innspill/kommentarer fra:

Trondheim Bydrift, brev av 02.06.04

Miljø-og landbruksenheten, brev av 17.09.04.

Komm.direktøren for oppvekst og utdanning, elektronisk melding av 03.05.04.

Elektronisk melding fra Barnas representant.

Sammendrag av innkomne kommentarer/merknader med kommentarer:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Har ingen merknader og det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Statens Vegvesen:

Har ingen merknader og det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Sør-Trøndelag politidistrikt:

Politiet er kritisk til planutformingen og boligsammensetningen.

Kommentarer:

Utbygger har hatt møte med representant fra politiet, hvor planens detaljer er blitt presentert. Politiet er nå meget fornøyd med prosjektet, og viser spesielt til at området får en variert boligsammensetning med god sosial kontroll. (Referat fra møtet foreligger).

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Har ingen kommentarer og det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Statsnett:

Reguleringsforslaget viser ikke en løsning som kan aksepteres av Statsnett, da det umuliggjør utskifting av transformator ved Strinda Transformatorstasjon.

Kommentar:

Utbygger har avholdt møte med P.H. Langseth ved Statsnett og reguleringsplanen er nå endret slik at transport til transformatorstasjonen kan komme inn fra syd. Trase er vist på plankartet. Merknaden er således tatt til følge. (Referat fra møte foreligger).

Telnor Networks AS:

Firmaet anfører synspunkter på utbygging av telefoni- og bredbåndstjenester i området.

Kommentarer:

Trondheim kommune

Utbygger har ikke tatt stilling til hvordan temaet skal løses i planområdet. Utbygger drøfter denne type spørsmål med ulike aktører i markedet.

Fellesmerknad fra Utleira Idrettslag, Utleira Musikkorps, Stubban Vel, FAU utleira skole, Risvollan Borettslag, Ristunet Allaktivitetshus:

Et hovedargument i merknaden er ønsket om idrettspark med flerbrukshall og idrettshall, og at utbygger og kommunen må finansiere dette. Utleira idrettslag viser til mangel på anlegg og at transportutgifter og treningsavgifter gjør at barn og unge slutter i den organiserte idretten. Ristunet Allaktivitetshus mener mangel på egnede lokaler begrenser det kulturelle tilbudet til bydelen. Utleira musikkorps savner lokaler med scene, samt øvingslokaler. Stubban Vel er også opptatt av flerbrukshall. FAU ved Utleira skole er kritisk til utbygger fordi de ikke inkluderer idrettsanleggene i første byggetrinn, og mener at Utleir Vestre-prosjektene kommer for seint.

Risvollan Borettslag vil gjerne ha et bydelshus inn i det foreliggende planområdet, og viser til at de på sikt vil miste dagens forsamlingslokaler.

Kommentarer:

Spørsmålet om flerbruksplan og idrettspark er knyttet til grøntdraget fra Utleir skole til marka. Dette draget ligger utenfor både det foreliggende planen, og det aktuelle området ligger ikke inne i kommuneplanens arealdel som utbyggingsareal. Spørsmålet om idrettshall/park i forlengelsen av Utleir skole må derfor avklares ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder finansiering av idrettsanlegg/park er ikke det tema i foreliggende plan.

Idrettsrådet i Trondheim:

Rådet støtter opp under forslag til flerbrukshall med tilliggende anlegg på Utleir Vestre.

Kommentar:

Det vises til kommentar under fellesmerknad. Problemstillingen ligger utenfor planområdet.

Risvollan Borettslag:

Laget kommenterer misforhold mellom regulert høyde og antall etasjer. Laget ønsker at det settes en maksimal kotehøyde på +134,0, og at randbebyggelsen mot Ada Arnfinnsens veg skal fastsettes en bestemmelse som tillater maksimum to etasjer over terreng i dette området. Øvrig bebyggelse kan etter merknadsstiller sitt syn beholde sine høyder.

Når det gjelder utforming av parkeringsanlegget ved Ada Arnfinnsens veg ønsker de at det også her gis anledning for beplantning, noe som må presiseres i bestemmelsene.

Borettslaget ønsker at regulert areal for offentlig formål skal presiseres til barnehage, men med mulighet for flerbruk, og at bestemmelse om alternativ bruk tas ut. Laget understreker også behovet for økt barnehagekapasitet og vil at det skal etableres en rekkefølgebestemmelse som sikrer dette. Ellers støtter uttalelsen opp om idrettsanlegg og bydelshusuttalelsene som tidligere er fremkommet. Det fremkommer også detaljerte synspunkter på prosjektering av lekeplasser.

Borettslaget ønsker at det skal settes krav til at alle boliger med inngang fra bakkeplan skal ha livsløpsstandard. Det er gjennomgående et ønske fra borettslaget at det vektlegges større boliger i området.

Borettslaget ønsker at det etableres flere bussruter som følge av utbyggingen, og når det gjelder trafikken

Trondheim kommune

ønskes det størst mulig sikkerhet for skolebarna. Primært ønskes det kryssing av kjørevege i over-eller undergang. Sekundært må gangfelt i plan lysreguleres.

Kommentar:

Når det gjelder høyder er merknaden delvis imøtekommet ved at husrekken mot Ada Arnfinnsens veg får en maksimal høyde på cote +135.0, dvs en reduksjon ned fra cote +144.0. I område B1 er maksimal gesimshøyde på de forskjellige bygningene påført på plankartet. Gesimshøyden varierer mellom cote +134.5 og +128,0, en reduksjon ned fra cote +139.0 i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn.

Når det gjelder område for høyhus, område B3, er det ikke noe som indikerer at høyhus skal plasseres andre steder i området. Med bakgrunn i merknad fra eierne av Tomset er gesimshøyder i dette området endret, se kommentarer nedenfor.

Det er enighet om at det etableres vegetasjon mellom Ada Arnfinnsens veg og parkeringsanlegg slik som vist på illustrasjon. I §8.2 under "Utforming" er det gjort tillegg som ivaretar dette forholdet.

Barnehageområdet er endret arealbruk til "Byggeområde offentlig formål (Barnehage)". Bestemmelsen 3.1.3 beholdes som tidligere, men §10.5 "Skifte av formål" sløyfes, slik som foreslått av borettslaget. Utbyggingen av barnehagen vil bli initiert av kommunen når behovet er til stede slik at rekkefølgebestemmelse på dette punkt ikke er aktuelt. Med hensyn til behovet for barnehage i området vises det til uttalelse fra "Interne uttalelser" nedenfor.

Når det gjelder idrettsområde/idrettspark vises det til kommentarer under fellesmerknad Utleir idrettslag mfl. Det vil være naturlig å innpasse bydelshus i event. idrettsparkområde.

Synspunktene vedrørende utforming av lekeplasser med skisse legges ved saken, som kan være et positivt innspill ved prosjekteringen av slike plasser.

Rådmannen er enig i at § 3.8 vedrørende tilgjengelighet må omarbeides. Det må i bestemmelsene fremgå et %-vis anslag leiligheter med livløpsstandard. Dette er gjort ved omarbeidelse av bestemmelsen §3.8, som nå lyder som følger:

"Følgende tilgjengelighetskrav gjelder for de enkleste felt:

I utearealer skal feltene B4/B5 ha full tilgjengelighet for bevegelses, orienterings- og miljøhemmede.

For feltene B1 og B2 skal minimum 50 % av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene.

I felt B3 skal 100% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene."

Når det gjelder leilighetsfordelingen, jfr. bestemmelse § 3.7 er denne omarbeidet og fått ordlyden::

"Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Krav til leilighets sammensetning;

Feltene B4/B5 skal ha familieleiligheter, 3- roms leiligheter eller større.

Feltene B1, B2 og B3 skal minimum ha 50% 3-roms leiligheter eller større og minimum 20% 2-roms leiligheter."

Med hensyn til kollektivtrafikken til Risvollan-området er det avholdt møte med Team Trafikk som er innstilt på å legge til rette for å endre ruteopplegget allerede når deler av det nye boligområdet er utbygd.

Det vises i denne sammenheng til ny bestemmelse §10.3 under "Kjørevege/kollektivtrace":

"Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstraceen (hovedvegen gjennom området) med bussholdeplasser være klargjort for busstrafikk".

Trondheim kommune

Terengmessig ligger det ikke til rette for over-eller undergang for gående i kryssområdet Blaklivegen/ny offentlig veg gjennom det nye boligområdet. I forbindelse med at det anlegges busslommer like øst for krysset Blaklivegen/hovedveg gjennom det nye boligfeltet vil det bli markert plankryssing av Blaklivegen. Det bør vurderes om at det i kryssområdet skal foretas hastighetsreduksjon i Blaklivegen. Disse forhold vil bedre situasjonen for skolebarna som kommer fra områdene ved Marie Sørdahls veg som krysser Blaklivegen for å ta korteste veg til skolen via Ada Arnfinsens veg.

Bjørn Ådland:

Ådland understreker i sin merknad at det er stort behov for barnehageplasser i området og ber om at kommunen i sterkest mulig grad prøver å legge til rette for at barnehagen kan bygges ut samtidig med eller før siste byggetrinn utbygging på Utleir Østre. Videre forsterkes synet på at bestemmelser som gir mulighet til å benytte barnehagetomten til andre formål vil vanskeliggjøre eller utsette bygging av barnehage.

Kommentarer:

Merknaden tas til følge ved at "alternativbestemmelsen", tas ut, dvs. at bestemmelsen 10.5 sløyfes. Tidspunkt for bygging av barnehagen vil bli styrt av kommunen når behovet melder seg.

Per og Gunnar Killingberg, samt brev fra advokat Hovstad (på vegne av Per og Ludvik Killingberg):

Grunnereiere på naboeiendommen Tomset påpeker at de tekniske anlegg må dimensjoneres også for å fange opp utbygging på deres eiendom.

Det påpekes at planforslaget i en viss utstrekning berører også eiendommen Tomset, gnr. 186 bnr.1 som eies av Killingbergs. Grensa for denne eiendommen mot Utleir Østre følger bekken, som anslagsvis 2/3-deler av den aktuelle strekningen er lagt i rør. Planforslaget strekker seg imidlertid noe øst for bekken, dvs. inn på eiendommen Tomset og arealet her er forelått regulert til friområde. Da eierne av Tomset er interessert i at mest mulig av eiendommen lar seg bygge ut, ønsker de ikke å akseptere planforslaget slik det foreliggende plan legger opp til. Det hevdes at det blir Tomset som må holde friarealer for den foreslåtte utbyggingen på Utleir Østre. Eierne av Tomset vil kreve at planforslaget ikke omfatter noe av Tomset som kan gjøre det vanskeligere, i betydningen å få innpasset både bebyggelse og friområde, for Tomsetområdet ved en seinere anledning.

Det bemerkes videre at den bebyggelsen som planlegges i område B3 ikke må tillates å være så store at det ødelegger for utsikt og solforhold for fremtidig bebyggelse på Tomset. En gesimshøyde på 32 m er etter det eierne av Tomset kan forstå alt for høyt i område B3.

Eierne av Tomset er tilfreds med at planforslaget til en viss grad tar hensyn til at strukturen skal legge til rette for adkomst til Tomset med tanke på fremtidig utbygging her.

På grunn av fremtidig utbygging på Tomset må det også for denne eiendommen legges til rette for fjernvarme.

Eierne av Tomset påtar seg ikke noe ansvar knyttet til mulig skadevirkninger av gjenåpning av den tidligere gjenlagte bekken.

Dersom kravene for bygging av boliger i nærheten av kraftlinjer for fremtiden skulle bli skjerpet samt at det blir gitt klarsignal til å bygge ut på Tomset stiller Killingbergs seg positivt til et samarbeid for evt. å legge gjenstående ledning i bakken.

Trondheim kommune

Kommentarer:

Det er Trondheim kommune som fastlegger dimensjonene på offentlig infrastruktur og det tas høyde for at dimensjonen for VA-forsyningen ivaretar også en eventuell utbygging på Tomset.

Det er fra kommunens side ønskelig å åpne/frilegge bekken i dalbunnen. For å utføre dette må terrenget formes, i tillegg til at det anlegges sti langs bekken. Friområdet skal benyttes av almenheten og de ny beboerne i områdene som tenkes utbygd. Friområdet som er tatt med på Tomset-siden vil være dimensjonert som friområde for det arealet som bygges ut nå. Ved regulering av Tomset-området kan det altså ikke ses bort fra at det på partier blir regulert ytterligere areal til friområde. Det skal opplyses at i forhold til planforslag lagt ut til offentlig ettersyn er plangrensen inn på Tomset- eiendommen noe justert og flyttet noe vestover.

Med hensyn til høydene på bebyggelsen i felt B3 ble det antatt en maksimal høyde på 32 m med en romhøyde på 4 meter. Dette er ikke lenger aktuelt. I de justerte bestemmelsenes §3.1.2 – Bebyggelsens høyder- inntas at inntil 50 % av hver bygning kan gå opp i 8 etasjer med gesimshøyde på 28 meter, ellers vil bygningene oppføres i 7 etasjer med maksimal gesimshøyde 26 m over ferdig planert terreng. Blokkene vil således bli fra 4- 6 meter lavere enn tidligere foreslått. De nye foreslåtte høyder vil ikke ha vesentlige konsekvenser med hensyn til utsikt- og solforhold fra fremtidig bebyggelse på Tomset-området.

Adkomsten til Tomset- området er utformet i henhold til vegnormalene.

Når det gjelder fjernvarme til området skal det opplyses at det aktuelle utbyggingsområdet ligger for tiden utenfor konsesjonsområdet for ledningsnett for fjernvarme.

Interne kommunale uttalerer:

Det uttales at utbygger ikke kan forutsette at parkering fra planlagt boligområde skal skje i offentlig gate.

Det stilles spørsmåltegn ved strålefare ved nærhet til kraftledning, (66kV høyspentledning). Det vises til en rekke artikler og utredninger og det bes om målinger og beregninger.

Det blir understreket at barnehageutbyggingen er mer aktualisert enn tidligere drøftet. Det regnes med at det vil komme en barnehage i området selv om bydelen har god barnehagedekning fra før.

Barnehagetomta må derfor opprettholdes.

Det uttales at skolekapasiteten høyst sannsynlig vil være tilstrekkelig under forutsetning av at utbygging skjer over minst fire år. Det etterlyses beskrivelse av skoleveg til ungdomsskolen, Hoeggen skole.

Det har i perioder vært avholdt møte med barnas representant som har hatt syn på detaljeringen av fellesområdene samt rekkefølgebestemmelsene.

Det er spesieltpekt på at kvartallekeplass bør opparbeides før siste byggetrinn står ferdig. Han foreslår at kvartalslekeplassen står ferdig etter at det er gjennomført to byggetrinn.

Det er ved elektronisk melding av 15.09.04 foreslått fra Barnas representant følgende tatt inn i rekkefølgebestemmelsene:

”Kvartalslekeplassen (ballplassen) i felt 3 må være ferdigstilt før det gis ferdigattest til utbygging av feltene B4/B5”.

Kommentarer

Parkering langs offentlig veg gjennom området:

Trondheim kommune

Etter nærmere drøftinger er kravet om ikke å anlegge langsgående parkering langs hovedvegen gjennom området imøtekommet.

Parkering ellers i området:

Vedtektsfestet parkeringsnorm for ytre bydeler i Trondheim skal følges:

Boliger generelt: 1,5 plasser pr bolig, og for boliger under 40kvm er kravet 0,6 plasser pr. bolig.

Det er satt av større felles parkeringsplasser nedenfor Ada Arnfinsensveg, et område nord for felt B3 og et område langs Utleirvegen. Øvrige parkeringsplasser er ikke vist i reguleringsplanen, da det for hvert felt forutsettes utarbeidet bebyggelsesplan/utomhusplan som også skal vise parkeringsløsninger.

Ut fra et foreløpig anslag vil det for felt B1 komme 62 leiligheter som krever 75 parkeringsplasser. For felt B2 antas å komme 68 leiligheter som krever 82 plasser. For felt B3 90 leiligheter som krever 108 parkeringsplasser, og for feltene B4/B5 110 leiligheter som krever 165 plasser.

Strålefare:

Når det gjelder spørsmålet om strålefare fra høyspentlinje i området har det blitt bedt om at det må utføres målinger og beregninger som viser hvilke verdier man kan påregne for magnetiske felt, både i det planlagte barnehageområdet og parkområdet med kvartalslekeplass. Sintef har utført målinger/beregninger som er lagt fram ved arbeidsnotat av 27.08.04. Arbeidsnotatet er oversendt til Statens Strålevern til uttalelse. Fra svarbrevet fra Statens strålevern av 31.08.04 refereres:

”Spørsmålet om i hvilken grad elektriske og magnetiske felt fra elektroniske installasjoner har innvirkning på helsen har enda ikke fått noe entydig svar. En god oversikt over våre kunnskaper på dette området er gitt i NOU 1995:20:”Elektromagnetiske felt og helse. Forslag til forvaltningsstrategi.”

Videre uttaler Statens strålevern:

”International Agency for Research on Cancer (IARC) har klassifisert magnetfelt som mulig kreftfremkallende basert på statistiske assosiasjoner mellom slike felt og leukemi hos barn. Når det gjelder andre kreftformer hos barn og kreft hos voksne finnes det intet konsistent holdepunkt for at bolig- og yrkeseksponering for magnetfelt er kreftfremkallende.

Epidemiologiske data tyder på at risikoen for leukemi hos barn er ca. doblet ved eksponering for magnetfelt over 0,4 mikrottesla, men med dagens kunnskapsnivå er det ikke mulig å foreta en sikker risikovurdering når det gjelder helserisiko med basis i de målte feltverdiene ved Utleir Østre.”

Det uttales i samme brevet fra Statens strålevern at utbygger bør påse at eksponering for magnetfelt bør holdes så lavt som praktisk mulig, og at det bør etterstrebes nivåer som man finner i et normalt bomiljø. En bolig som ikke ligger ved en elektrisk installasjon (trafo, høyspentledning etc.) vil normalt ha et magnetfelt på 0,1-0,2 mikrottesla.

Det gjøres oppmerksom på i brevet at Statens strålevern ikke kan gi noe pålegg i denne saken.

Miljø- og landbruksenheten (MLE) har imidlertid innhentet retningslinjer fra noen andre kommuner. Bergen kommune:

I krav til skoler og barnhager: *Bygning/uteareal skal plasseres i en slik avstand fra kraftlinjer at magnetisk flukstetthet er <0,3 mikrottesla.*

Bærum kommune:

Trondheim kommune

Bærum kommune har innført foreløpig byggeforbudssone på 60m fra senterleder i en 300kV-ledning i forbindelse med et boligfelt, og begrunner dette med en mulig helsefare.

Med bakgrunn i ovennevnte har Plan- og bygningsenheten innhentet uttalelse fra Miljø- og landbruksenheten (MLE) som uttaler bl.a. følgende:

”Ut fra en varsomhetsstrategi vil MLE i nye utbyggingssaker be om at det dokumenteres magnetfelt- nivåer ned mot det man vanligvis finner i norske boliger, altså 0.1-0.2 mikrotelsla ved normallast på den aktuelle kraftledningen. Nivået skal ikke være høyere enn 0.3 mikrotelsla (ved makslast). **Disse kravene bør gjelde for boliger, skoler, barnehager og alle utearealer tenkt for lek og lengre opphold.** Dvs. at transportarealer, parkering, etc kan legges i områder med høyere nivåer.

Ut fra de vurderinger gjort i denne konkrete saken vil MLE anbefale at krav stilles til alle nye arealer for boligbygging og utendørs oppholdsareal. Dette er i samsvar med praksis i andre kommuner og er en riktig varsomhetsstrategi inntil sentrale myndigheter har utarbeidet nasjonale retningslinjer. Statens stålevern har også anydet at varsomhetsstrategien ikke er blitt mindre relevant de siste årene.”

Ut fra dette anbefaler rådmannen en avstand fra senterlinje kraftledning på ca. 60 meter, og dette er drøftet med utbygger i møte.

I melding av 28.09.04 fra utbyggers rådgiver heter det at ”Heimdal Utbyggingsselskap AS nå har bestemt seg for å legge ned begge kraftlinjene som berører reguleringsområdet på Utleir Østre. Dette betyr at reguleringsplanen vil hensynta de anbefalinger som er gitt av miljøavdelingen”.

Det opplyses også i meldingen at det har vært kontakt med Trønder Energi som opplyser at det ikke er behov for vesentlige sikkerhetsavstander til nedgravde linjer. I planen som nå fremmes er det i imidlertid i bestemmelsene satt en avstand på til sammen 8 meter.

Barnehage:

Barnehage vil bli regulert i området som offentlig areal og den vil bli bygget ut initiert av kommunen når behovet er tilstede.

Skoleveg:

Når det gjelder skoleveg til Hoeggen Ungdomsskole er det i planen regulert gangvegforbindelse fra boligfeltet til Marie Sjørdals veg til forbindelse med gangsti videre nordover i dalen gjennom Risvollan-området eller via gangvegen gjennom Risvollan-området til ungdomsskolen, ved Steindalsvegen. Det er videre mulighet for å nytte gangvegen langs Blaklivegen til undergang for denne til forbindelse med gangsti mellom Blakli og Steinaunet og videre til de nevnte skoleanlegg.

Kvartalslekeplass:

Barnas representant har i e-melding av 15.09.04 foreslått, med bakgrunn i at kvartalslekeplasser i prinsippet bør være i funksjon fra første innflytting, at det tas inn i bestemmelsene følgende:

”Kvartalslekeplassen (ballplassen) i felt 3 må være ferdigstilt før det gis ferdigattest til utbyggingen av feltet B4/B5”.

Med bakgrunn i høring og drøftinger er utbygger innstilt på at den indre kvartalslekeplassen ved B2/B4/B5 blir kraftig utvidet, slik at det er naturlig at også denne innehar en ballplass. Denne endringen er også en av årsakene til at ballfeltet som er lagt inntil B3, bør opparbeides i sammenheng med dette feltet. Utbygger foreslår derfor at rekkefølgebestemmelsen vedrørende opparbeidelse av ballfelt formuleres ut fra en

Trondheim kommune

behovssituasjon eller antall boliger fremfor å knyttes til ett eller to felt. Utbygger foreslår at 100 boliger settes som grense for etablering av ballplass. Utbygger uttaler at tallet absolutt ikke bør knyttes til ett bestemt felt med ett unntak; etableres det en midlertidig skole i B6, bør ballfeltet ved B3 opparbeides umiddelbart.

Rådmannen er enig at rekkefølgebestemmelsen knyttes til et visst antall boliger. Bestemmelsenes §10.2 får således følgende tillegg :”Kvartalslekeklassen mellom B4 og B5 skal opparbeides senest når bolig nr. 100 ferdigstilles.”

Nærmere vurdering ved 2. gangsbehandling av planen.

Trafikkforholdene ved Nardosenteret:

Det ble ved 1.gangs behandling av planen bedt om nærmere vurdering av trafikkforholdene ved Nardosenteret. Denne vurderingen vil med fordel kunne utsettes til det aktuelle området er bygd ut for bedre å kunne ta stilling til om det vil være aktuelt å foreta endringer i trafikkregulerendeforhold;

- anlegge rundkjøring i krysset Utleirvegen/Othilienborgvegen,
- foreta endringer vedrørende forkjørsreguleringen eller
- anlegge lysregulering av krysset.

Langsgående parkering langs hovedvegen østside:

Dette er nå etter høringen og etter nærmere drøftinger tatt ut av planen.

Leilighetssammensetning/tilpasning til bevegelses-og orienteringshemmede:

I forhold til forslag til bestemmelser knyttet til plan lagt ut til offentlig ettersyn er bestemmelsenes §3.7 endret, se kommentarer ovenfor.

Bestemmelsenes § 3.8 Tilpasning til bevegelses-og orienteringshemmede, er også endret, se kommentarer ovenfor.

Høydefastsetting av bebyggelsen:

Bestemmelenes 3.1.1 under ”Bebyggelsens høyde” endres til:

”Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimscote som angitt på plankartet.

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer. Inntil 30% av grunnflaten for hvert hus kan utgjøre en 4. etasje.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Boligens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering og boligens tilleggsdel i sokkel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse. Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.”

Bestemmelsenes §3.1.2 – ”Bebyggelsens høyder” endres i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn således:

”Bebyggelse i område B2 kan oppføres i 3 etasjer. Inntil 30 % av grunnflaten for hver boligblokk kan utgjøre en 4. etasje. Maksimal cotehøyde gesims er satt til +135.0.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Bolighens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering- og boligens tilleggsdel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse.

Trondheim kommune

Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.

Bebyggelsen i området B3 kan oppføres i 7 etasjer med maksimal gesimshøyde 26 meter over ferdig planert terreng. Inntil 50% av hver bygning kan gå opp i 8 etasjer med gesimshøyde maksimalt 28 meter over ferdig planert terreng. Det forutsettes flate tak.

I områdene B4 og B5 tillates bygninger i 3 etasjer. 60% av bygningsmassens grunnflate skal ha pulttak med øvre gesimshøyde 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

40% av boligmassen skal ha flatt tak med gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 50% av takflaten kan det oppføres bygning i transparent materiale med maksimal mønehøyde på 3 meter regnet fra takflaten”.

Kollektivbetjening av området:

I planprosessen har man vært svært opptatt av at planområdet skulle få god kollektivbetjening. På denne bakgrunn har det vært drøftinger med utbygger og Team Trafikk for å imøtekomme dette ønsket. Det blir derfor foreslått å regulere busslomme i Blaklivegen like øst for krysset mellom Blaklivegen og hovedveg gjennom området. I tillegg blir det foreslått følgende rekkefølgebestemmesle, som tillegg til § 10.2, og som lyder:

”Når 50 % av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstraceen (hovedvegen gjennom området) med bussholdeplasser være klargjort for busstrafikk”.

Rekkefølgebestemmelse vedrørende gang-og sykkelveg sydover til Bratsbergvegen:

I kommunenes ”Trafikksikkerhetsplan for Trondheim 2002-2005” er strekningen Utleivegen – Brasbergvegen registrert for behov for tiltak på skoleveg på fylkesveg. Gang-og sykkelvegtiltak er prioritert av sykkelgruppa i Trondheimsapakken. Endelig planprogram vil bli utarbeidet årlig basert på kommunens vedtatte budsjett for trafikksikkerhetstiltak og oppnådde tilskudd.

Gang-og sykkelveg langs Brasbergvegen fra Stubbanvegen til avkjøring til idrettsanlegg sør for Sørgjerdet vil bli startet opp i løpet av 2005. Etablering av gang-og sykkelveg på strekningen Utleirvegen-Bratsbergvegen ville kunne bidra til å få en trafikksikker gang-og sykkelveg fra det nye boligfeltet på Utleir Østre til idrettsanlegget sør for Sørgjerdet.

Utbyggeren av Utleir Østre er svært kritisk til at det skulle ble vedtatt rekkefølgebestemmelse for bygging av denne aktuelle gang-og sykkelvegen.

Utbygger peker på at rekkefølgebestemmer normalt er knyttet til tiltak gjennom å ha en direkte nytte av bestemmelsen. I denne saken er det ikke lagt frem noen dokumentasjon som viser sammenheng mellom foreslåtte bestemmelser og utbyggingstiltaket. Det hevdes at hovedregel når det gjelder offentlig veg/gang-og sykkelveg er at utbygger kan pålegges å bygge anleggene fram til og forbi tomte. Så langt utbygger kjenner til er det slik at utbygger må sikre at det etableres tilkomst til de ulike nødvendige samfunnsfunksjoner. Det er ikke slik at utbygger skal sikre tilkomst til alle anlegg av samme type som eventuelle nye beboere i området kan tenkes å bruke. Når utbygger etablerer trafikksikker adkomst til de idrettsanleggene som allerede eksisterer rundt Utleir/Risvollan, i tillegg til at det etableres nye ballfelt i utbyggingsområdet, vil kravet om gang-og sykkelveg sørover etter utbyggers syn, være uhjemlet, udokumentert og urimelig.

Utbygger finner også behov for å peke på at i ”Visjon Utleir”, en overordnet planvisjon for hele området mellom Risvollan og Bratsbergvegen, gikk alle høringsinstanser inn for å etablere nye idrettsanlegg i Utleir-

Trondheim kommune

området i akse fra Utleira skole, og ut mot Marka, dvs. tilgrensende det nye utbyggingsområdet. Visjonen viser videre boligutbygging sydover fram mot Bratsbergvegen. Det er derfor naturlig etter utbyggers syn å knytte rekkefølgebestemmelser i dette området opp mot ønske om forlenget gang-og sykkelveg.

Et viktig moment i denne saken etter utbyggers syn er også at kommunen i sluttbehandlingen av reguleringsplanen har kommet til at den ønsker å legge seg på en "føre var"- holdning når det gjelder avstand til kraftlinjer. Dette har ført til at de aktuelle kraftlinjer i området nå legges i jord. Dette påfører iflg. utbygger prosjektet ekstrakostnader på mellom 5 og 10 mill. kroner. Utbygger mener derfor at om det skal være noen sjanser for å kunne oppfylle politikernes ønske om rimelige boliger, må det også utvises rimelighet i noen av de krav som veltes over på utbygger.

Rådmannen har ut fra en samla vurdering kommet til at det ikke er rimelig å knytte rekkefølgebestemmelse til foreliggende plan vedrørende bygging av gang-og sykkelveg sydover mellom Utleirvegen og Bratsbergvegen.

Energisatsing på Utleir Østre:

Det vises i denne sammenheng til avsnittet "Energisatsing på Utleir Østre", side 19 i beskrivelsen til planforslaget og bestemmelsen, nye § 3.9.

Ellers er bestemmelsene gjennomgått og foruten endringer og tilføyelser er bestemmelsen også endret redaksjonelt.

BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG

Planstatus

Det aktuelle planområdet er ikke tidligere regulert ved egen reguleringsplan.

Kommuneplanen:

Utleir Østre er i Kommuneplanens arealdel 2001-2012, vedtatt av bystyret 27.03.03, angitt med formål byggeområde tettbebyggelse og med påskrift "B": forbeholdt boliger.

I forbindelse med behandlingen av arealdelen har fylkeslandbruksstyret hatt innsigelse til det aktuelle arealet, men innsigelsen ble i fylkeslandbruksstyrets møte 08.05.02 trekt med følgende begrunnelse: "Det skal være en arealutnytting på minimum 4 boliger per dekar. En langsiktig grense for byutvikling for områdene Utleir Østre og Sjetnan Heimstad må være avklart innen 01.05.03. Utbygging av arealene kan ikke starte før fylkeslandbruksstyret har godkjent grønn strek.

Trondheim kommune har valgt å vurdere grønn strek/langsiktig forvaltning av landbruksarealer gjennom en kommuneplanmelding som omfatter hele kommunen, ikke bare de to angitte områdene. Dette har medført at arbeidet har hatt tatt lengre tid enn forutsatt av fylkeslandbruksstyret. Kommunplanmeldingen foreligger nå klar for utlegging til høring. Her er en langsiktig avgrensing av byutviklingen i Utleirområdet angitt ved at arealet mellom Ytre Ringveg og Bratsbergvegen er vist som arealkategori B: Potensielle utbyggingsområder som skal vurderes ved første rullering av arealdelen. Områdene på østsiden av Ytre Ringveg og vestsiden av Bratsbergvegen er vist som kategori D: Høy prioriterte LNF-områder. "Grønn strek" avgrenser derved mulig utbyggingsareal på Utleir til trekanten innenfor Ytre Ringveg og Bratsbergvegen. Denne langsiktige avgrensingen er gjort ut fra en helhetlig analyse av en rekke forhold. De landbruksfaglige vurderingene er tillagt stor vekt, og er gjort i samråd med kommunens miljø-og landbruksenhet. Fylkesmannens

Trondheim kommune

landbruksavdeling har deltatt i prosessen. Det tas sikte på at formannskapet/det faste utvalg for plansaker legger kommuneplanmeldingen ut til høring i møte 02.11.04. Meldingen vil så bli oversendt blant annet fylkeslandbruksstyret.

Av dette fremgår det at utbygging av fremlagte reguleringsplan ikke kan oppstartes før fylkeslandbruksstyret har gitt positiv tilslutning til kommuneplanmeldingen anførende området på Utleir.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- R 1112 l- Reguleringsplan for eiendommene Steindal – Hoeggene – Risvold – Blaklieggen – Blakli – Steinan Øvre – Utleiren m.fl. Mellom Utleirvegen – Ytre Ringveg og Othilienborg, stadf. 26.11.68.
- R 1026 a – Reguleringsplan for Ytre Ringveg fra Utleirvegen til Steinaunet (Tunnelinnslag), deler av eiendommen gnr./bnr. 81/1, 82/2, 83/4, 83/7, 83/8, 85/2, 85/241, 86/1 m.fl., vedtatt i bystyret 25.02.93 (ikke iverksatt).
- R 412 – Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Bratsbergvegen ved Bjørkmyr med tilknytning til Risvollan, vedtatt i bystyret 22.06.00 (ikke iverksatt).

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 6 km fra Trondheim sentrum. Området grenser opp mot Risvollan og Stubban i vest og Strindmarka i øst. Arealet er ca 69 dekar inkl. eksisterende gårdsbebyggelse. Tomta tilhørende gårdsanlegget er på ca 7 dekar. Areal avsatt til utbyggingsområde for boliger er på ca 61.5 dekar.

Planområdet er en del av et helhetlig landskapsrom avgrenset av den eksisterende bebyggelsen i vest, Strindamarkas åsside i øst og Tvereggen og Kvamshaugen i sør. Området består hovedsakelig av dyrka mark og kryssende veganlegg. Eksisterende bebyggelse ligger på tilnærmet samme høydedrag i vest. Innenfor disse grensene ligger gårdsanlegg med dyrka mark i svak hellende, skålformet terreng mot sør.

Det mest markerte landskapstrekket i området er åssiden mot Stindmarka med skogkledde koller og randsone med blandingsskog og beitemark. Bekkefar og forsenkninger i terrenget er en del av overgangen opp mot marka og er med på å skape variasjon i landskapsbildet. Planområdet og tilgrensende areal bærer preg av kryssende kraftlinjer og Strinda Trafostasjon som ligger eksponert i området.

Grunnforhold

Stabilitet

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget for området har Multiconsult utarbeidet en beskrivelse av grunnforhold og en geoteknisk vurdering. Planområdet består i hovedsak av bløt leire som har lagt begrensninger på potensielle bygningsvolum. I en viss grad vil geotekniske forhold være premissgivende i forhold til plassering og størrelse på bygninger i planområdet.

Forurensning i grunnen

Planområdet har så langt utbygger kjenner til ikke tidligere vært benyttet til formål som har forurenset grunn.

Kulturminner i grunnen

I følge kulturavdelingen i fylkeskommunen vurderes ikke området som spesielt arkeologisk interessant.

Trondheim kommune

Naturforhold

Grønnstruktur

Planområdet grenser i nordvest mot en grønnstrukturforbindelse som kommer opp fra Risvollan. I åssiden opp mot Strindamarka innenfor markagrensa, ligger en almeli med edelløvskog. I øst grenser området mot Steindalsbekken. Bekken ligger åpen i ca. 250 meters lengde og har delvis gravd seg relativt dypt ned i terrenget.

Friluftsliv. Rekreasjon

Planområdet ligger nært opp til vestgrensen av Strindmarka. Området er innfallsport for turveger inn i marka. Boligområdene i vest ved Risvollan og Steinan benytter planområdet som transportetappe mellom bebyggelsen og marka.

Markaområdene som planområdet grenser mot, er i "Handlingsplan for friluftsliv", (Trondheim kommune), kategorisert som B-sone. Sone B inkluderer områder med omfattende rekreasjonsbruk med mange løyper og stier. Det understrekes at reguleringsplanforslaget ikke direkte berører sone B.

Barn og unges bruk av området

Området er et viktig nærområde for skileik i perioder med snø. Trase over området er også en viktig innfallsport til Strindmarka. Vår, sommer og høst er planområdet dyrket mark, og det gir dermed svært begrensede muligheter for lek.

Områdets kvaliteter

Arealet ligger flatt eller med en beskjeden helning mot sør-øst. Nærmest optimale solforhold samt umiddelbar nærhet til Strindmarka må regnes som områdets største fortrinn. Boliger i dette området vil få svært god tilgang på utearealer, sol, luft og grønne områder uten trafikkstøy og forurensning.

Bebyggelsesstruktur, byplanhistorie, arkitektonisk særpreg

Planområdet grenser til en eksisterende struktur bestående av Risvollan Borettslag, Norges største frittstående borettslag med 1113 boenheter, samt Risvollan Senteret. Selve planområdet er med unntak av eksisterende gårdsbebyggelse ikke bebygd fra før.

Gårdsbebyggelsen Utleir Østre består av et eldre våningshus som er bevaringsverdig i klasse C (av antikvarisk verdi). Denne bygningen er bebodd og i god stand. For øvrig er ikke dette gårdanlegget ansett som et verdifullt kulturlandskapselement.

Gårdsbebyggelsen som kulturminne.

Gårdstunene i området utgjør samlet en viktig del av kulturhistorien i området og er historiefortellende og identitetsskapende elementer. Tunene kan bevares ved at de inngår i grønnstrukturen og slik gir verdi og knyttes til et nytt boligmiljø. Eventuelt kan de gis ny status ved at de tillegges innhold knyttet til offentlig anlegg.

For Utleir Østre er selve gården sterkt redusert som kulturminne, men den har et potensiale sett i sammenheng med de øvrige gårdanleggene i området og særlig Utleir Vestre. Disse to flankerer hverandre som en port inn til Utleir. I reguleringsplanforslaget legges det til rette for at Utleir Østre kan forsterkes som historiefortellende element integrert i en ny sammenheng.

Trondheim kommune

Trafikkforhold

Vegsystem:

Bratsbergvegen, Utleirvegen og Blaklivegen utgjør det overordnede vegsystemet i området. Hovedvekten av trafikken langs vegnettet kommer fra tilgrensende områder, bare en mindre del av trafikken er gjennomgangstrafikk fra utenforliggende områder. Det er i dag ingen avviklingsproblemer på dette vegnettet. Både Bratsbergvegen og Utleirvegen er knyttet til Omkjøringsvegen gjennom kapasitetssterke kryss ved henholdsvis Nidarvoll og Nardo.

Vegstandard, avkjørselsforhold:

Utleirvegen og Blaklivegen er 2-felts veger med ryddige avkjørselsforhold. Det er stort sett fortau eller gang- og sykkelveg på begge sider av kjørevegen langs Utleirvegen og Blaklivegen.

Trafikksikkerhet

Gang- og sykkelvegnett rundt planområdet er godt utbygd. Skolevegen til Utleira skole er godt sikret ved at skolebarna krysser hovedvegen (Utleirvegen) i planskilt overgang.

Kollektivtilbud

Bydelen har god kollektiv transportdekning med 5 faste bussholdeplasser fordelt i området. I rushtrafikken er det bussavgang hvert 10. minutt. Det går direkte buss både til sentrum, City Syd, NTNU Dragvoll og NTNU Gløshaugen. Utleirvegen og Blaklivegen betjenes av rute 8 og 54. Fra Risvollan senter er det høy frekvens på avgangene (5 avganger pr. time i rushtrafikken).

Miljøforhold; støy

Støy fra trafikk langs Utleirvegen:

Ny bebyggelse på Utleir Østre vil ligge inntil Utleirvegen. Dagens trafikk tall forbi området ligger på ca. 3000 kjøretøy/døgn. Beregninger viser at ved å legge opp til voll/støyskjerm mot Utleirvegen og ved å øke avstanden mellom vegen og bebyggelsen vil kravene til utendørsstøy og innendørsstøy bli ivaretatt i planforslaget. Støyberegning følger vedlagt som utrykt orienteringsvedlegg.

Trafikken på hovedadkomsten vil være slik at en unngår støyproblem langs denne.

Støy fra kraftanlegg:

I dag er det en del støy fra Strinda Transformatorstasjon. Det er i planarbeidet utført egen måling av denne støyen, dokumentert i Rapport fra støymåling Strinda Transformatorstasjon, datert 06.11.03, utarbeidet av ICG. Konklusjonen i denne rapporten er at målingene viser at så lenge nærmeste bolig ikke kommer nærmere enn 250 meter fra transformatorstasjonen vil støyen være innenfor de tillatte grenseverdier uten særskilte tiltak. Rapporten følger som utrykt orienteringsvedlegg.

Offentlig og privat service

Risvollansenteret gir både privat og offentlig service for området, og inneholder bl.a. legesenter, tannlege, apotek, spesialforretninger og restaurant.

Skoletilbud i bydelen

Planområdet tilhører Utleira skolekrets. Adkomstforhold fra Utleir Østre til Utleira skole skjer via gangbru over Utleirvegen med en avstand på maks. 550 m langs veg. Per i dag er skolekapasiteten ikke fullt utnyttet.

Trondheim kommune

Barnehagetilbud i bydelen

Det er tre eksisterende barnehager innen 800 meter fra planområdet.

Energiforsyning

Utleir Østre ligger i dag utenfor konsesjonsområdet for ledningsnett for fjernvarme.

Høyspentledninger

Tre høyspentlinjer krysser planområdet.

Linja fra Blakli Kraftstasjon til Klæbu, 66 kV, ligger utenfor planområdet, men har innflytelse på planområdet med sin sikkerhetssone.

Det er nå besluttet av utbygger at også denne ledningen legges i bakken.

Høyspentlinja som krysser området Utleir Vestre er en 130 kV linje som forsyner Sunndal Verk. Statsnett har fått konsesjon på bygging av ny 420 kV linje fra Klæbu til Sunndalsøra og bestående linje skal etter planen rives i 2005-2006. Dette er en vesentlig premiss for en helhetlig utbygging på Utleir.

Høyspentlinja som går til Fossegrenda i nordre del av utbyggingsområdet, vil bli lagt i bakken.

Strinda Transformatorstasjon/Blakli Kraftstasjon

Stasjonen leverer ca. 70 % av strømbehovet for Trondheim by. Statsnett vurderer det som uaktuelt at anlegget utvides mht. areal eller volum. Økende kapasitetsbehov dekkes ved å erstatte gamle trafoer med nye, mer effektive trafostasjoner.

Landbruksinteresser

Området har middels høy jordbruksverdi, og her dyrkes det korn.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Bebyggelse

Arealbruk

Området Utleir Østre foreslås regulert til byggeområder for boliger, offentlig bebyggelse (barnehage) og kombinert formål: bolig, forretning, kontor, offentlig trafikkområde, fellesområde (felles lekeareal og uteoppholdsareal), friområde (park) og fareområde (nettstasjon).

Arealbruken fordelt på formål:

Byggeområde	45.806 kvm
Felles adkomst, parkering	11.421 kvm
Felles leke og uteoppholdsareal	5.854 kvm
Offentlige trafikkområder	5.200 kvm
Friområder	4.200 kvm

Antall boliger, leilighetsfordeling og tilpasning til bevegelser-og orienteringshemmede

Det legges vekt på å legge til rette for boligtyper som kompletterer det tilbudet som allerede fins i området.

Trondheim kommune

Det vil si boliger på ett plan, små boligenheter, boliger tilrettelagt for alle, også personer med nedsatt funksjon. Det legges også vekt på at området skal være satt sammen av varierte boligtyper og størrelser. Dette fastlegges i forslag til reguleringsbestemmelser, der det stilles krav til minimum prosentvis andel for 2-roms leiligheter og mindre, og 3-roms leiligheter og større.

For å imøtekomme minimumskrav iht gjeldende lover og forskrifter må det skje en parallell utvikling av felt med god tilgjengelighet og mindre god tilgjengelighet. I bestemmelsene (§3.8) er det satt minimum prosentvis tilgjengelighet for de forskjellige felt.

Antall arbeidsplasser

Utleir gård inneholder arealer som per i dag gir 10 arbeidsplasser. I de nye byggeområdene legges det til rette for noe kontorareal samt et eget område for barnehage. I sum vil planforslaget kunne gi rom for et sted mellom 40 og 80 arbeidsplasser, avhengig av hva slags kontor- og næringsdrift det legges opp til i planområdet.

Bebyggelsens plassering og utforming; arkitektoniske intensjoner, stedstilpasning

Intensjoner:

Det legges vekt på å utvikle konsentrert bystruktur for å fremme miljøvennlig og effektiv transportavvikling, helsefremmede transportvalg, forbruksmønster og livsstil, i henhold til mål og prinsipper angitt i Stortingsmelding 23 (2001-2003)- ”Bedre miljø i byer og tettsteder” og Stortingsmelding nr. 31 (2001-2003)- Storbymeldingen.

Det legges vekt på å nyttiggjøre seg de tilbud som allerede finnes i området og de offentlige investeringer som er gjort i området. For å utvikle boligområdet i Utleir Østre til å bli et miljøvennlig og funksjonelt område, må det ses i sammenheng og sammenføres med den øvrige bebyggelsen.

Tilknytning til eksisterende senter

Kontakten mellom Utleir Østre og senteret på Risvollan sikres ved at kommunikasjonsårer i det nye området knyttes til Ada Arnfinsens veg ved gang- og sykkelveg. Utbyggingsstrukturen skal styrke det eksisterende senteret, hvor Risvollansenteret og Utleir skole er de viktigste funksjoner.

Risvollansenteret ligger i sørenden av Risvollan borettslag. Utviklingen av Utleir Østre vil gi 300-450 nye boligenheter som sokner til sentret. Det vil ikke være behov for ny senterdannelse utover eksisterende senterfunksjoner.

Hovedgrep i planområdet

For boligområdene gir naturgrunnlaget disse organiserende elementer:

- bebyggelsesstruktur skal tilpasses eksisterende terrengformasjoner
- boliger orienteres mot sør og vest med tanke på solforhold
- boliger og uteareal skal ha utsikt mot sør og vest
- bekkedar skal åpnes og mulighet for miljøskapende element skal utnyttes
- struktur for området skal knyttes til marka med tanke på tilgjengelighet og landskapsform
- struktur for området skal knyttes til lokalsenteret
- strukturen skal legge til rette for adkomst til naboeiendommen Tomset med tanke på mulig fremtidig utbygging.

Det eksisterende gangvegsystemet langs Stubbanvegen og Ada Arnfinsens veg knyttes på flere

Trondheim kommune

punkter til den nye strukturen med gangveg-forbindelser direkte til marka.

Bygningstyper

Det planlegges bygningstyper basert på at dette utbyggingsområdet skal kunne bli et rimelig alternativ.

Områdets krav til utnyttelse forutsetter hovedsakelig bebyggelse i 2-3 etasjer. Dette gir mulighet til å bygge i tre med miljø- og ressursvennlig materialbruk. Det legges opp til tre ulike bygningsprinsipper i planen:

Boliger i skrånende terreng – kuber, gjelder i område B1 og B2.

Det planlegges små grunnflater for at det skal være enkelt å få bygninger godt innpasset i den eksisterende terrengformen. Bygningene er i 3 – 4 etasjer.

Boliger på svakt hellende terreng – ”teppebebyggelse”, gjelder boligtyper i områdene B4 og B5.

Boligbebyggelse planlegges i varierende høyde mellom 2 og 3 etasjer med mulighet for loft. Her planlegges det en tett lav bebyggelse som er en tett variant av den tradisjonelle rekkehus-varianten. Til forskjell vil denne bebyggelsen være langt mer fleksibel mht. hvilke boligstørrelser som kan innpasses. Utformingen vil kunne bli en urban lav struktur som har paralleller til typer utviklet bl.a. i nyere nederlandske prosjekter. Det skal i begge feltene tilrettelegges for familieboliger, dvs. billige boliger på mellom 75-136 kvm. Forutsetningen for billige boliger er bl.a. godt utnyttede tomter. Boligene settes sammen i små grupperinger. I så stor grad det er mulig er det også tilrettelagt for takterrasser. Boligene forutsettes planlagt fleksible slik at de kan tilpasses den enkelte kjøpers behov ved innflytting. De kan også være enkle å transformere over tid når behovet skulle endres. Dette vil bidra til stabilitet i området som igjen skaper en sterkere tilhørighet for beboerne.

Vinkelformet blokkbebyggelse inn mot parkdraget/bekkeløpet, gjelder boliger i område B3.

Her planlegges det å gi mulighet for en høyere bebyggelse, 7- 8 etasjer med maksimal gesimshøyde nå på 26- 28 m. Dette vil gi en romlig sammenheng mellom parkdrag og byggeområde til beste for begge funksjoner. Å anlegge ”høyhus” i denne sonen vil kunne opprette en visuell skjerm mellom øvrig bebyggelse i området og omkringliggende områder mot Strinda Kraftstasjon. Bygningene i dette området er avhengig av heis og leilighetene vil være egnet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Sol og skygge

Boligene i utbyggingsområdet planlegges i hovedsak orientert med stuesiden mot sør-vest for å optimalisere solforholdene.

Utsikt

Bolighusene planlegges med forskjellige høyder og retning slik at utsikten fra leiligheter har retning i åpninger mellom bygninger og ikke rett på annen bolig. Fjernutsikten er i hovedsak åssiden opp mot Strindmarka, og landskapsrommet som åpner seg mot sør og sørvest. Ingen av boligene planlegges å ha henvendelse mot Blakli Kraftstasjon nordøst for planområdet.

Grad av utnytting, maksimum – minimum % TU

Utgangspunktet for hvilken minimum grad av utnyttelse området skal ha er gitt i forbindelse med vedtaket til Kommuneplanens arealdel. Vedtaket her sier at området skal bebygges med minimum 4 boliger per dekar.

Brutto tomteareal er på ca. 82 daa. Her er medtatt nødvendig areal til arrondering av bekkeløp i

Trondheim kommune

forbindelse med heving av bekken. Brutto tomteareal gir maksimal utnyttelse på TU=54 %. Netto tomteareal, dvs. hele planområdet eksklusiv offentlig trafikkområder og friområder er på ca. 63 daa, som gir en maksimal % TU=69.

I reguleringsbestemmelsene er det for hvert byggefelt fastsatt maksimal % TU.

Gesimshøyde angitt i antall meter fra planert terreng

I reguleringsbestemmelsene er det for hvert delfelt fastsatt maksimal gesimshøyde fra planert terreng, jfr. bestemmelsenes 3.1.2. For felt B1 er maksimal gesimshøyde angitt på plankatet.

Antikvariske bevaringshensyn

Trondheim kommune ved byantikvaren er forespurt mht. bevaringshensyn. Av antikvarisk interesse i området er kun det gamle våningshuset i forbindelse med gårdsanlegget på Utleir Østre. Hensynet til bevaring er ivaretatt i plan og bestemmelser.

Arkeologiske bevaringshensyn

Fylkeskommunen melder at det i området ikke foreligger arkeologiske interesser.

Miljøhensyn

Arealutnyttelsen skal være relativt høy. Boliger skal være arealeffektive og bygges av miljøvennlige materialer. Planløsning og orientering skal ivareta passiv utnyttelse av solenergien. Elektrisk strøm skal ikke være eneste energikilden. Utleir ligger per i dag utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Alternative aktive energisparetiltak skal vurderes (for eksempel biobrensel, varmepumpeanlegg).

Energisatsing på Utleir Østre

Utleir Østre og Heimdal Utbyggingsselskap AS er med i sammenslutningen som har etablert et prosjekt for å være med i EU sitt energieffektiviseringsprogram "Concert". Prosjektets navn er ECO-CITY, og omhandler demonstrasjon av innovative og fremtidsrettede energisystemer i tre europeiske byer/byregioner. Prosjektet er et internasjonalt samarbeidsprosjekt hvor Trondheimskonstellasjonen samarbeider med flere europeiske byer.

I Trondheim er det følgende aktører: Trondheim kommune/Trondheim eiendom, Trondheim energiverk, Heimdalgruppen, TOBB, Svartlamoen Boligstiftelse, SINTEF, og Interconsult/COWI.

Prosjektperioden er definert til 01.01.05-01.01.10, og målsettingen på Utleir er å få til en reduksjon i energiforbruket på 40% i forhold til referanseforbruket satt i forskriften av 97. Dvs en nedgang fra 135 kWh/kvm til 81 kWh/kvm.

Hovedelementene i energisatsingen på Utleir er først og fremst passive tiltak:

- Isolasjonsevne både i vegger, gulv, tak og vinduer vil bli økt betydelig
- Det vil bli etablert ventilasjon med høy varmegjenvinning.
- Leilighetene vil bli utstyrt med lavenergi elektrisk utstyr.
- Alle leiligheter vil få styringssystemer for energikontroll.

Det vurderes å legge inn gasspeis som er konvertibel til LNG (naturgass) i samtlige leiligheter som oppvarmingskilde, og for å kunne ta energitoppene. Det vurderes videre etablert egen fyrkjele i området basert på biobrensel eller gass/LNG for å kunne forsyne området med eget tappevann. Det vurderes også småskalaproduksjon av både vind- og solenergi som en del av bygningsarkitekturen i området.

Rent lovmessig kan TEV og utbygger sine planer bli noe inkonsekvent å håndtere. Kommunen kan ikke pålegge utbygger å benytte fjernvarme, så lenge området ikke ligger innenfor det som det er gitt konsesjon for. Om det politiske miljø skulle ønske at dette området skal innlemmes i konsesjonsområdet, tar denne søkeprosessen ca. ett halvt år. TEV har signalisert at de kommer til å sende inne konsesjonssøknad ca. 01.11.04. Det betyr at en beslutning fra NVE, antagelig vil foreligge ca. 01.05.05.

Første rammesøknad i prosjektet vil antagelig bli gitt i løpet av januar/februar neste år. Det vil da oppstå den situasjon at første del av utbyggingen blir uten vannbåren varme, (området ikke konsesjonbelagt), mens senere utbyggingstrinn blir pålagt bruk av vannbåren varme. For å sikre intensjonen i prosjektet og sørge for forutsigbarhet i prosessen vil det bli foreslått egen bestemmelse vedrørende energi, se ny § 3.9 i bestemmelsene.

Vedtak av den foreliggende plan slik den nå foreligger, vil bety at det først og fremst vil være hensynet til energieffektivitet som vil være avgjørende når det gis byggetillatelse på Utleir Østre, og ikke hensynet til vannbåren varme og energifleksibilitet.

Om TEV søker, og det gis konsesjon for fjernvarme i Utleirområdet, vil byggesøknader på Utleir bli fremlagt til politisk behandling på ordinær måte. Under henvisning til den nye bestemmelsen vil det med stor sannsynlighet bli tilrådd en dispensasjon.

Parkeringsløsning

I forbindelse med utvikling av Utleir Østre er det en målsetning å kunne redusere inngangsbilletten til boligene så mye som mulig. Når det gjelder parkering vil dette fordre andre parkeringsløsninger enn parkeringskjeller.

Planområdet er organisert slik at parkeringsanlegg på bakken er plassert i randsoner.

1. Felles adkomst, parkering nedenfor Ada Arnfinsens veg:
Kombinert parkering/carport og sportsbod i felles adkomstområde langs Ada Arnfinsens veg. Løsningen baseres på at det langs veg legges en nedsenket streng av parkeringsplasser med boder i bakkant. Dette vil gjøre parkeringsarealet lite synlig for omgivelser, og danne grunnlag for å kunne oppnå et tiltalende utseende. Dette vil bidra til at ny bebyggelse trekkes bort fra Ada Arnfinsens veg og ned i skråningen. Dette vil bidra til at nye bygninger ikke stenger for utsikten til eksisterende boliger.
2. Felles adkomst, parkering langs Utleirvegen:
Parkeringsanlegget her ligger som en buffer mht. støy fra trafikk samtidig som det har funksjon som parkeringsadkomst.
3. Parkering integrert innenfor bebyggelsesstrukturen i de forskjellige felt, dette løses i bebyggelsesplaner for de forskjellige felt.

Vedtektsfestet parkeringsnorm for ytre bydeler i Trondheim skal følges:

Boliger generelt: 1.5 plasser pr. bolig/ bolig under 40 kvm 0.6 plass pr. bolig.

Trondheim kommune

Rekreasjonsområder

Tilrettelegging for aktiv livsstil.

Planområdet ligger med nærhet til Strindmarka, og bidrar sammen med grøntområder inne i området til god tilgjengelighet til grønne rekreasjonsområder. Gang- og sykkeltraseer i det nye området knyttes til allerede etablerte sykkelruter; Dragvollruta, Nardoruta og Klæburuta, og oppmuntrer til bevegelser til fots eller sykkel når daglig ærend skal utføres.

Grønnstruktur.

I planforslaget er det lagt vekt på å skape en god grønnstruktur internt i området og i forbindelse med områdene rundt. Det planlegges et nord-sydgående grøntdrag langs eksisterende bekk og et øst-vestgående grøntdrag som forbinder boligområder vest med det nye boligområdet og marka. Grøntdragene må ha tilstrekkelig bredde og et variert innhold. Grøntdrag opp fra Risvollan søkes ivaretatt og videreført langs en grønn sone som inkluderer en offentlig gang- og sykkelveg langs hovedadkomstvegen.

Friluftsliv, turveger

Eksisterende turveger knyttes til infrastrukturen i det nye boligområdet. En ny turvegtrase planlegges langs bekkedraget og inngår i foreslått friområde. Turvegen knyttes til infrastrukturen nord i området og mot en snarveg opp mot Blaklivegen. En planlagt offentlig gang- og sykkelveg fra Ada Amfinsens veg til hovedadkomstvegen gir mulighet for ferdsel på tvers av det nye boligområdet i øst/vestlig retning. Langs hovedadkomsten planlegges en offentlig gangveg/fortau som også tilknyttes turvegnettet. Det nye boligområdet vil kanalisere og forbedre forbindelsen mellom eksisterende bebyggelse og marka.

Friområde. Aktivitets- og oppholdsareal

Sonen langs bekken øst i planområdet reguleres til offentlig friområde. Sonen får en varierende bredde på ca. 20-40 m. Friområdet inkluderer utvikling av bekkeløpet og anlegg av turveg. Det er en intensjon i reguleringsplanen å gjøre friområdet til et miljøtilskudd både for eksisterende og nytt boligmiljø. Området vil være et opplevels- og aktivitetsområde med nærhet til vann og dammer.

Steindalsbekken har nedslagsfelt fra Strindamarka, og i dag har den skåret seg ned i terrenget. Bekken planlegges hevet slik at skråninger ned mot bekken kan gjøres tilstrekkelig slakk. Dette er viktig både for opplevelsverdien og sikkerhet knyttet til vannspeilene. I sør åpnes bekken i ca. 100 m's lengde der den til nå har vært lukket. Det planlegges anlagt små dammer som miljøskapende element og for håndtering av overvann fra boligområder; både fra planlagt område på Utleir Østre og fra ev. nytt boligområde på Tomset. Foreløpige beregninger gir en tørrværstilstand med ca. 20 cm vanndybde i dammene og sildrevann i bekken. 10-årsflom gir en vanndybde på ca. 40 cm i dammene. Bekken blir liggende øst for hovedadkomstvegen og i god avstand fra boligene.

Kvartalslekeplass opparbeides i forlengelsen av barnehagetomta med østgrense til friområdet. I tillegg anlegges kvartalslekeplass innenfor/og i tilknytning til det øst-vestlige grøntdraget. Arealene har gode lys- og solforhold. Lekeplassene som ligger inn mot kjernen av boligområdet, planlegges med tanke på barn mellom 3-7 år, mens lekeplassen som ligger mot friområdet anlegges med tanke på barn større enn 7 år. Kvartalslekeplassen mot friområdet har slakt terreng og gir mulighet for ulike typer ballspill. Området skal inkludere en grusbane med mål ca 30 x 50 m som kan islegges om vinteren. Kvartalslekeplassen skal foruten å være lekemiljø også utformes som samlingssted for alle beboerne i det nye boligområdet.

Aktivitetssområdet planlegges i skråningen opp mot Utleir Østre. Bakken gir gode muligheter for trygg aking. Området har gode lysforhold og blir en buffersone mot gårdsanlegget. Området gir mulighet for å anlegge en snarveg mellom Utleirvegen og det nye boligområdet.

Trondheim kommune

Sandlekeplasser anlegges iht. krav i lekeplassvedtekten som små lekeplasser for de aller minste, nær boligene. Disse plassene er samtidig viktig å vektlegge som treffpunkt for alle beboerne.

Leke- og aktivitetsområdene ligger alle godt skjermet fra trafikk og har god tilgjengelighet fra hele boligområdet.

Ivaretagelse av barn- og unges interesser i planprosessen

Barn og unges interesser er et av de viktigste temaene i "Visjon Utleir". Ett av de forhold som klarlegges her, er at det er et sterkt ønske om å avsette en større grøntkorridor mellom Utleir skole og marka. Dette området ligger utenfor denne reguleringsplanen og er derfor ikke berørt i det videre oppfølgingsarbeidet.

I forbindelse med utvikling av hovedgrepene i planen har det vært innhentet grunnlagsdokumentasjon fra kommunens grøntplan. Her er bl.a. barn og unge forespurt om sine interesser i de ulike områdene.

Skolen har vært besøkt og det har mellom annet vært et åpent møte i regi av FAU, hvor prosjektet ble presentert og tilbakemelding ble gitt. Reguleringssaken har vært sendt skolen til høring.

Det har vært flere runder med Barnas representant i bygningsrådet for å drøfte behov for ulike anlegg og opparbeidelseshorisont.

I forbindelse med detaljutformingen av utearealene er det etablert en kontakt til Utleira skole, hvor det er oppnevnt en gruppe elever som skal være et rådgivende panel for de prosjekterende. Som et forarbeid til dette, har de utvalgte elevene fått utlevert kameraer som de har fotografert det de synes er viktig i området, samtidig som man har gjennomført samtaler med fokus på det de ønsker seg.

Elevene vil i det videre arbeidet få anledning til å gi innspill på de elementer som legges inn i felles-arealene, friområdene, samt private utearealer. Prosessen pågår fortsatt.

Vegetasjon

Området har per i dag et begrenset omfang av verdifull vegetasjon. Det finnes sparsomt med vegetasjon langs bekken bortsett fra lengst i nord, der den omkranses av en del krattvegetasjon.

Ny etablering av vegetasjon må særlig knyttes til buffersone mot Strinda Trafostasjon, Utleir Østre og Utleirvegen, i sone langs hovedadkomsten, i grøntdraget øst-vest gjennom bebyggelsen og i nord-sør-retning i friområdet, og ved lekeplassene. Artsmangfold og bruk av stedegen vegetasjon bør prioriteres.

Trafikk fra utbyggingsområde

Reisevaner

Området Utleir Østre vil gi mellom 350 og 450 nye boliger.

Det er utført arbeid med å beregne økt trafikkmengde og fordeling av belastningen som følge av den planlagte utbyggingen. Hovedtyngden av trafikken vil gå i retning til/fra sentrum. Denne trafikken vil gå langs Utleirvegen som har god standard og kapasitet. For trafikk sørover og mot Byåsen vil Venusvegen bli det raskeste vegvalget. Venusvegen er i dag en boliggate, og en ønsker å redusere gjennomkjøring i dette området. Det kan derfor være aktuelt med trafikkregulerende tiltak på denne strekningen som øker "motstanden" for å kjøre denne vegen. Slike tiltak kan være:

Trondheim kommune

- ❑ Stenging
- ❑ Redusert hastighet/flere humper
- ❑ Gjennomkjøringsforbud

Ved utbygging av Utleir Østre forutsettes at eksisterende hovedvegssystem i området benyttes. I planforslaget forutsettes at hovedadkomst gjennom området ikke tillater gjennomkjøring. Trafikken i området vil derfor fordele seg med ca. halvparten hver på Blaklivegen og Utleirvegen. Det blir kun kollektivtrafikken som tillates gjennomkjøring i området.

Hovedadkomsten inn til området planlegges som to-felts veg. For å unngå gjennomkjøring foreslås det å stenge vegen for vanlig biltrafikk ved regulert barnehage.

Både Utleirvegen og Bratsbergvegen er knyttet til Omkjøringsvegen med kapasitetsterke kryss ved henholdsvis Nardo og Nidarvoll.

Hovedgangåre mellom Utleirvegen og Blaklivegen legges øst for hovedadkomsten som fortau.

Trafikksikkerhet

I dag går et turdrag gjennom Risvollan i retning Estenstadmarka. Dette turdraget ender nå i Blaklivegen. I planforslaget trekkes dette turdraget langs hovedadkomsten gjennom Utleir Østre og ut i Estenstadmarka. Blaklivegen krysses i plan, og fotgjengerfeltet plasseres slik at en oppnår gode siktforhold på begge sider av Blaklivegen. Det må vurderes om det i kryssområdet skal foretas trafikkregulernde tiltak i form av hastighetsreduksjon.

Skoleveg

Utleir Østre ligger innenfor Utleira skolekrets. Det er i dag gode og sikre forbindelseslinjer fra utbyggingsområdet fram til Utleira skole, da hovedvegen krysses planfritt. På ungdomstrinnet ligger utbyggingsområdet innenfor Hoeggen skole. Blaklivegen må krysses i plan for å komme på gangvegssystemet i dalen gjennom Risvollan-området.

Kryssutforming Utleirvegen/Utleir Østre

Det er kun bussen som skal kjøre gjennom utbyggingsområdet, mellom Bratsbergvegen og Blaklivegen. Dette gir utfordringer i utforming av veg som visuelt leder trafikken på de vegene som skal ta gjennomgangstrafikken.

Den aktuelle løsningen vil medføre et lavt hastighetsnivå gjennom krysset pga. 90 graders kryssvinkel.

Kollektivtrafikk

Dagens situasjon

TT trafikkerer i dag området med rute 8 , og Risvollanområdet har et godt kollektivtilbud med mange avganger. Frekvens på kollektivtrafikken er i rushperiodene 10 minutter. Risvollan senter er betjent med egen holdeplass like ved senteret ved gangbru over Blaklivegen.

Den generelle kollektivdekningen i området regnes som middels, iht. Kollektivplan for Trondheim kommune.

Planforslaget

Ved utbygging av Utleir Østre har forutsetningene vært at det nye utbyggingsområdet skal bli betjent av

Trondheim kommune

eksisterende rute 8. Dette medfører at det nye utbyggingsområdet får lagt en kollektivtrase gjennom området. Dette vil gi korte gangavstander fra bolig til holdeplass i byggeområdet.

Hovedadkomsten foreslås regulert med 6,5 m bredde. Vegen er lagt lett i terrenget, og dette medfører at det oppnås en stigning på 8,5 % på strekningen. Holdeplasser plasseres ved utflater av vegen der stigningsforholdene ikke overskrider 4,5 %.

TT vil beholde dagens trase inntil videre utbygging av Utleir. Utleir Østre som bygges ut først, vil ha akseptabel gangavstand til dagens rutetrase. Ved utbygging av deler av området vil omlegging av kollektivtraseen være aktuell. Det er tatt med som rekkefølgebestemmelse, jfr. ny § 10.3, om at når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd skal busstraseen gjennom området være klargjort for busstrafikk. Det er derfor vesentlig at en i planleggingen av området tar hensyn til omlegging av kollektivtrafikken. I Utleirvegen (ved gangbru) er det allerede etablert holdeplass som p.t. ikke benyttes. Det reguleres nye busslommer i Blaklivegen i kryssområdet med ny hovedveg gjennom området. Dette inngår i planforslaget som nå fremmes.

Bildeling

I forbindelse med boligplanlegging for området kan det være aktuelt å legge opp til bilring-ordning for å redusere behovet for privatbil. Ordningen er allerede etablert i Trondheim, og benyttes i andre utbyggingsfelt. Denne ordningen tilbyr en abonneringsordning på bil knyttet til boligkjøp og vil være gunstig i et område med godt kollektivtilbud og godt utbygd gang- og sykkelvegssystem.

Spesialtransport til transformatorstasjon

Statsnett har behov for utskifting av eksisterende trafoer på kraftstasjonen i området. De nye trafoene fraktes med spesialkjøretøyer fra Trondheim havn fram til trafostasjonen på Strinda. Kjøreruta har vært Utleirvegen fram til krysset med "Steinanvegen/Ytre Ringveg" og videre adkomstvegen til trafostasjonen. I planforslaget som nå fremmes er det lagt til rette for å opprettholde denne kjøreruta fram til transformatorstasjonen.

VA-forsyning

Dagens situasjon

Utbyggingsområdet er i dag dyrket mark. Ved utbygging av området vil belastningen på eksisterende vann- og avløpsnett bli større. I samarbeid med Trondheim kommune er det avklart hvilke krav/restriksjoner som ligger i nedslagsfeltet for utbyggingsområdet. Dette er lagt til grunn ved dimensjonering av VA-nettet på Utleir Østre.

Planforslaget

Det er utarbeidet en vann- og avløpsplan for boligområdet. Vannledningen til bebyggelsen føres gjennom feltet og tilknyttes eksisterende ledninger i vest og nord. Interne forsyningsledninger forberedes for fremtidig bebyggelse mot øst og sør. Eksisterende hovedvannledning går gjennom området regulert til offentlig friområde og regulert barnehagetomt. Spillvann tilknyttes eksisterende ledning øverst i Bratsbergvegen ved boring av ny ledning 180 m gjennom en åsrygg som antas å bestå av løsmasser. Alternativt kan spillvann også knyttes til eksisterende pumpestasjon Tverreggflata som i så fall må oppgraderes betydelig. Nye spillvannsledninger må legges til rette for også å forsyne fremtidig utbygging mot sør og øst.

Overvann fra feltet ledes ut i Steindalsbekken. Flomtopper fra det nye utbyggingsområdet må utjevnes.

Trondheim kommune

Denne utjevningen foreslås ved å anlegge åpne dammer. Dammene må utformes slik at det oppnås god landskapstilpassing både ved regn og tørrvær og at personsikkerheten er ivaretatt i alle nedbørssituasjoner.

Støyforurensning

Ny bebyggelse på Utleir Østre vil ligge inntil Utleirvegen. Det forutsettes at gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet, T-8/79, og NS 8175 "Lydforhold i bygninger" legges til grunn i planleggingen. Utendørs oppholdsareal skal ikke overskride 55 dBA, dessuten skal ingen bolig ha et innendørs støynivå som overskrider 30 dBA.

Telling viser at dagens trafikk tall forbi området ligger på ca. 3000 kjt./døgn. Det er utført støyberegninger med en årsdøgntrafikk på 3500 kjt., og med tungtrafikk andel på 5 %.

Ved å legge opp til skjermingstiltak mot Utleirvegen og ved å øke avstanden mellom veg og bebyggelse vil kravene til utendørsstøy og innendørsstøy bli ivaretatt i planforslaget. Trafikken på hovedadkomsten vil være slik at støyproblem unngås langs denne. Ytterlige trafikkvekst pga. utbygging av Tomset-området og Utleir Vestre vil medføre at støynivåene vil øke med 1 dBA sammenlignet med beregninger.

I dag er det en del støy fra Strinda Transformatorstasjon. Det er utført egen utredning på hvordan skjerming kan være for denne støykilden. For nærmere angivelse av denne støykilden, samt forslag til tiltak vises til egen utredning utarbeidet av ICG og HUS.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Utbygger ønsker kontinuerlig utbygging med en utbyggingstakt på ca. 100 boliger pr. år over en 4-5 års periode. Første byggetrinn vil kunne ha oppstart i slutten av 2004/start 2005.

Følger som gjennomføringen vil ha for omgivelsene og fremtidig brukere:

Konsekvens for infrastruktur

Konsekvenser for veg og trafikkbelastning:

Utbygging av Utleir Østre vil medføre mer trafikk på omkringliggende vegnett. Beregninger viser at endringen maksimalt vil komme opp i 10-15 % trafikkvekst nærmest utbyggingsområdet (Blaklivegen og Utleirvegen). Utleirvegen inngår i kommunens hovedvegnett og trafikkveksten pga. utbygging av Utleir Østre bør ikke av trafikksikkerhets-, trafikkavviklings- eller miljømessige forhold medføre spesielle tiltak langs denne vegen.

Konsekvens for sikkerhet:

Skolevegen er godt sikret i reguleringsplanforslaget ved at skolebarna krysser hovedvegnettet i planskilt overgang. Det må vurderes lysregulert plankryssing av Blaklivegen i området ved kryssing mellom Blaklivegen og ny hovedadkomstveg. Dessuten vil den generelle trafikksikkerheten være ivaretatt i planforslaget ved at det planlegges veger, fotgjengerkryssinger og nye kryss iht. anbefalinger i vegnormalene. Det planlegges ny gangåre/fortau gjennom utbyggingsområdet mellom Utleirvegen og Blaklivegen. Dette vil forbedre dagens hovedsykkelrute mellom Klæbu og østområdene i Trondheim.

Konsekvens for kollektivtrafikken:

Trondheim kommune

Utleira Østre vil ha et godt kollektivtilbud. I planforslaget er hovedadkomsten dimensjonert slik at bussene kan benytte denne mellom Utleirvegen og Blaklivegen. Dessuten opparbeides det gangvegtraseer som gir gode koblinger til eksisterende holdeplasser.

Konsekvens for støy:

Kravene til utendørs- og innendørsstøy vil bli ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

Konsekvens for VA-forsyningen:

Utleira Østre kan bygges ut ved å benytte eksisterende ledningsnett. For å unngå kapasitetsproblemer i eksisterende rørlukkinger og erosjonsproblemer i åpne strekninger må flomtopper fra utbyggingsområdet utjevnes. Utjevningen er foreslått anlagt i åpne dammer innen planområdet. Nye spillvannsledninger må legges til rette for også å forsyne fremtidig utbygging i området.

Konsekvens for landskap, rekreasjon

Konsekvens for landskap:

Det åpne kulturlandskapet vil ved utbyggingen forsvinne. Bebyggelsesstrukturen vil imidlertid vektlegge ubebygde forbindelser i øst-vest-retning for å opprettholde åpenhet og gode forbindelser til marka. Bekkefaret som karakteristisk del av landskapsbildet, vil gjennom ny reguleringsplan styrkes som landskapselement ved at bekken åpnes.

Konsekvens for grønnstruktur:

Grønnstrukturen vektlegges i det nye planforslaget ved at det skapes nye grøntdrag gjennom boligområdet.

Konsekvens for natur og miljø:

Planforslaget vil kunne bidra til økt biologisk mangfold i området avhengig av innholdet og de nye grønne områdene. Artsmangfold og bruk av stedegen vegetasjon bør prioriteres. Eksisterende krattvegetasjon langs bekk representerer et biologisk mangfold innenfor området. Krattvegetasjonen vil pga. heving av bekk måtte fjernes. Reetablering av vegetasjon langs bekk vil kunne erstatte disse verdier.

Konsekvenser for friluftsliv, rekreasjon:

Forslag til nye gang- og sykkelveger og turveger vil opprettholde og til en viss grad (i sommersesongen) øke tilgjengeligheten på tvers av området. Mulighet for bruk av dyrka mark til skigåing, blant annet som transportetappe til marka, vil etter utbygging reduseres. Opplevelsesverdiene for turgåere vil bli styrket langs bekkfær og turveg innenfor foreslått friområde. Rekreasjonsverdier knyttet til den åpenhet som dyrka mark gir, vil bli redusert. Eksisterende bomiljø vil fremdeles ligge med grense mot bynært landbruk lenger sør; nær dyrka mark på Utleir Vestre, Kastbrekka og Tverreggen. Verdifulle kulturlandskapselement (beitemark, intakt gårdbebyggelse m.m.) ligger i nærhet til planområdet og berøres ikke direkte av den foreslåtte utbyggingen.

Samfunnsmessige konsekvenser

Konsekvenser for skolekapasitet:

Utleira skole er per i dag ikke fullt utnyttet og tåler 10-16 elever til per klassetrinn.

Konsekvens for barnehagedekning:

Barnehagedekningen er per i dag god i området. Det er avsatt tomt for ny barnehage i reguleringsområdet,

Trondheim kommune

og det regnes med at det vil komme en barnehage i området selv om bydelen har god barnehagedekning fra før.

Konsekvens for offentlig tjenestetilbud forøvrig:

Det er meldt inn behov for nytt sykehjem i området. Det er ikke avsatt tomt for dette formålet innenfor planområdet, da det nødvendige programmet/tomtestørrelse ikke kunne innpasses. Det vurderes ulike tomtealternativ i nærområdet.

Konsekvens for barn og unges interesser:

Normen for Trondheim kommune er lagt til grunn for lekeplasser. Se ellers under beskrivelsen av planforslaget.

Konsekvens for bevegelses- og orientingshemmedes behov for tilgjengelighet:

I reguleringsplanen legges det til rette for bevegelses- og orientingshemmede i samme grad som plan- og bygningsloven tilsier.

Offentlige gang- og sykkelveger utformes i den grad der er mulig tilpasset bevegelses- og orientingshemmedes behov. Dette vil si alle veger med unntak av traseen opp til Ada Arnfinsens veg, der det et stykke vil være brattere enn normen. Alternativ trase er ivaretatt.

Konsekvens for kulturminner:

Planen omfatter ingen kulturminner med unntak av en bygning i det eksisterende gårdsanlegget på Utleir Østre. De er knyttet reguleringsbestemmelser til bevaring av denne bygningen.

Konsekvens for byform:

Det legges vekt på å utvikle konsentrert bystruktur for å fremme miljøvennlig og effektiv transportavvikling, helsefremmede transportvalg, forbruksmønster og livsstil. Planen knytter seg til eksisterende bystruktur og legger til rette for mulig utvikling til alle sider. Det er lagt vekt på at lokalsenteret skal styrkes og bydelen tilføres nye tilbud. Utbyggingen bidrar til bedre utnyttelse og fullføring av infrastruktur.

Konsekvenser i anleggsfasen i form av støy fra byggeprosessen og/eller trafikkbelastninger for omgivelsene: Reguleringsplanens bestemmelser sier at det for hvert utbyggingstrinn skal foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående/syklende ivaretas.

Oppsummering /anbefalte endringer etter 1. gangs behandling.

I forhold til planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn anbefales følgende endringer på plankartet og bestemmelsene. Endingene/justeringene er datert 04.10.04 både på plankartet og i bestemmelser.

På kartvedlegg, orienteringsvedlegg 3 er de forskjellige endringer markert/nummerert:

1. Snuhammer i enden av adkomstvegen mellom B1 og B4. Dette medfører at det ikke blir gjennomkjøring for utrykningskjøretøy gjennom kvartalslekeplassen.
2. Snuhammer i enden av adkomstveg mellom B2 og B5. Det etableres snuhammer i enden av adkomstveg mellom B1 og B4 som medfører at adkomst for utrykningskjøretøy ikke går gjennom kvartalslekeplassen.
3. Kvartalslekeplassen mellom B1, B2, B4 og B5. Gangvegen speilvendes og tar noe areal fra B1. Dette medfører endret formålsavgrensing. Kjøreveg gjennom kvartalslekeplassen er fjernet, og

arealet er blitt større og mer sammenhengende.

4. Veg mellom B4, B5 og barnehage og B3. Langsgående parkering i den offentlige vegen fjernes.
5. Parkering mellom B2 og B4. Den regulerte parkeringsplassen mellom B4 og B2 flyttes på den andre siden av den offentlig vegen og og innlemmes i område B3.
6. Bussholdeplass ved barnehagen. Bussholdeplass langs offentlig veg utvides slik at det er plass til fortau og buss på begge sider av plassen i enden av kvartalslekeplassen.
7. Høyspent ledning. Høyspentledninger legges i kabel i bakken.
8. Arealet til barnehagen. Arealet til barnehagen utvides mot øst slik at størrelsen blir 3.5 daa, og reguleres til offentlig formål.
9. Arealet for B3. Arealet for B3 utvides mot gangstien i øst. Parkeringen langs Fa2 tas inn i arealet for B3.
10. Kvartalslekeplass mellom B3 og barnehagen. Arealbruksgrensen mellom B3 og kvartalslekeplassen justeres slik at den følger ballbanen. Det grønne arealet mellom B3 og barnehagen fjernes og erstattes av en sone på 2 meter bredt grønt fellesareal.
11. Bussholdeplasser langs Blaklivegen. Det reguleres inn en bussholdeplass på begge sider av Blaklivegen like øst for krysset med den offentlig vegen gjennom området.
12. Adkomsten fra Utleirvegen. Krysset ved Utleirvegen endres slik at det tydeliggjøres at Utleirvegen er hovedveg. Den regulerte offentlige vegen gjennom reguleringsområdet vil da framstå mer som en adkomstveg.
13. Kombinerte formål "Område for off. trafikkområde-gang-og sykkelveg og offentlig friområde – park", samt "Område for felles trafikkområde og felles uteopphold/kvartalslekeplass" utgår av planens reguleringsformål.

I bestemmelsen:

1. §3.1.1 Byggeområde bolig , B1 under avsnittet "Grad av utnytting " er første setning endret til : "Den samlede tomtutnyttelsen skal ikke overstige TU= 100%". (Tidligere TU var satt til 95%).
2. §3.1.2 under avsnittet "Bebyggelsens høyder" er de to første avsnittene endret til:
"Det tillates i B2 bebyggelse i 3 etasjer. Inntil 30 % av grunnflaten for hver boligblokk kan utgjøre en 4. etasje. Maksimal cotehøyde gesims er satt til +135.0. Sokkel regnes ikke med i beregning av etasjetall. Det forutsettes flate tak.

Bebyggelsen i område B3 kan oppføres i 7 etasjer med maksimal gesimshøyde 26 meter over ferdig planert terreng. Inntil 50 % av grunnflaten for hver bygning kan utgjøre en 8. etasje med gesimshøyde maksimalt 28 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Blokkene skal ha flate tak.

I områdene B4 og B5 tillates bygninger i 3 etasjer.

Inntil 60% av bygningsmassens grunnflate skal ha pulttak med øvre gesimshøyde 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Inntil 40% av boligmassen skal ha flatt tak med gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 50% av takflaten kan det oppføres bygning i transparent materiale med mønehøyde på 3 meter regnet fra takflaten."

3. §.3.7 – "Leilighetssammensetning" endres til:
"Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Krav til leilighetssammensetning;
Feltene B4/B5 skal ha familieleiligheter, 3-roms eller større.
Feltene B1, B2 og B3 skal minimum ha 50% 3-roms leiligheter eller større og minimum 20% 2-roms leiligheter".
4. §3.8 – "Tilpasning til bevegelses- og orienteringhemmede" endres til:
"Følgende tilgjengelighetskrav gjelder for de enkelte felt;

Trondheim kommune

I utearealer skal feltene B4/B5 ha full tilgjengelighet for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

For feltene B1 og B2 skal minimum 50% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene. I felt B3 skal 100% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene”.

5. Ny §3.9 –”Energi” har følgende ordlyd:

”I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for energiløsning for det omsøkte byggetrinn. Det skal dokumenteres at for feltene som helhet skal energibehovet ligge 40% under forskriftskravet av 1997. En forutsetning for denne målsettingen er at reguleringsområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vannbåren varme ikke benyttes til romoppvarming. Enkeltbygg/byggetrinn kan tillates å ha negativ avvik fra kravet, men dette skal kompenseres for i øvrige byggetrinn. Produksjon av energi innenfor planområdet kommer til fratrekk i energirammen. Denne bestemmelse gjelder ikke felt B7”.

6. § 6.1 ”Høyspentlinje i turdrag” endres til:

”Høyspentlinje legges i kabel. Byggegrense/sikringssone settes til 4 m til hver side. Linjene er avmerket på plankartet.”

7. I §8.2 under avsnittet ”Parkeringsplasser” tilføyes følgende:

”Ved underdekning av parkeringsplasser i feltene B4/B5, tillates manglende plasser etablert i

B3. På plankartet er anvist avkjørsel til parkeringsplass med pilmarkering.”

Under Utforming i samme paragraf tilføyes:

”Langs Ada Amfinsens veg tillates etablert vegetasjon.”

8. I § 10.1 tilføyes i andre setning etter ”bil- og fotgjengeradkomst” følgende:”, parkeringsplasser/anlegg, ...”.

9. Under § 10.2 – tilføyes :

”Kvartalslekeplassen mellom B4 og B5 skal opparbeides senest når bolig nr. 100 ferdigstilles.”

10. §10.3 –”Kjøreveger/kollektivtrace” endres til følgende:

”Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstraceen (hovedvegen gjennom området) med bussholdeplasser være klargjort for busstrafikk.”

11. Under ”Gang- og sykkelveger” i §10.3 endres første setning til :”Gangveg/fortau langs.....”

12. De kombinerte formål under §§9.1 og 9.2 strykes da disse formål er tatt ut av planen.

13. Paragraf 4.5 ”Opparbeidelsesplan” og § 10.5 ”Skifte av formål” strykes.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Utleir Østre godkjennes.

Utbygging av området kan ikke oppstartes før fylkeslandbruksstyret har gitt positiv tilslutning til kommunplanmeldingen angående ”grønn strek” tilknyttet Utleir.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen innvendinger til planforslaget som det nå foreligger.

Rådmannen i Trondheim, 19.10.2004

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Plankart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1:

Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2:

Kartbilag med nummerte endringer/justeringer

Orienteringsvedlegg 3:

Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 4:

Brev av 17.09 fra Miljø- og landbruksenheten vedr. elektromagnetisk felt.

Orienteringsvedlegg 5:

Ikke trykt vedlegg bygningsrådssak 0100/04 av 20.04.04

Orienteringsvedlegg 6:

Ikke trykt vedlegg, rapporten "Visjon Utleir", trykt vedlegg kun side 1.

Orienteringsvedlegg 7:

Ikke trykte vedlegg: illustrasjoner, rapporter, skriftelige innspill, møtereferat og innspill i forbindelse med samråds- og orienteringsmøte, skriftelige merknader/innspill i forbindelse med offentlig ettersyn.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR UTLEIR ØSTRE

Planen er datert : 17.11.03,
Dato for siste revisjon av plankartet : 04.10.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.10.04
Dato for bystyrets vedtak :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II Arkitektkontor AS og datert 17.11.03, sist revidert 04.10.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til med feltangivelse som vist på plankartet:

- Byggeområder for boliger, felt B1, B2, B3, B4 og B5
- Byggeområde for offentlig formål (barnehage), felt B6
- Byggeområde for kombinert formål; bolig, forretning, kontor, felt B7
- Offentlig trafikkområde, kjøreveg
- Offentlig trafikkområde, parkering, (område P1)
- Offentlig trafikkområde, gang- og sykkelveger/fortau
- Friområder, park
- Fareområde, høyspentanlegg, nettstasjon (N)
- Spesialområder, frisiktsoner ved veg
- Fellesområde, felles avkjørsel/parkering/sportsboder
- Fellesområde, felles leke- og uteoppholdsareal/ kvartalslekeplass

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Arealbruk, utnyttelse

3.1.1 BYGGEOMRÅDE BOLIG, B1

Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates at inntil 10 % av bebygd areal benyttes til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boliger. Det tillates ikke etablert virksomheter større enn 200 kvm BRA.

Det tillates parkering innenfor byggeområdet. Dessuten kan parkering etableres i sokkel/kjelleretasje.

Felles uteareal for lek og opphold skal opparbeides

Grad av utnyttelse

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU=100 %.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og det tillates utvendige konstruksjoner som trapper, svalganger og sportsboder.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimscote som angitt på plankartet.

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer. Inntil 30% av grunnflate for hvert hus kan utgjøre en 4. etasje.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Boligens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering og boligens tilleggsdel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse.

Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.

Utforming

Boligbebyggelsens balkonger skal utformes som en del av bygningsvolumene. Det tillates mindre tekniske installasjoner på takene, dersom de utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket mht. valg av materialer og volumoppbygging.

Det forutsettes flate tak som kan benyttes til takterrasser/takhager, med tilhørende bygningsmessige volum for adkomst-trapp.

3.1.2 BYGGEOMRÅDE BOLIGER FOR OMRÅDENE B2, B3, B4 OG B5

Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates at inntil 10 % av bebygd areal kan benyttes til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boliger. Det tillates ikke etablert virksomheter større enn 200kvm BRA.

Før utbygging av områdene B2, B3, B4 og B5 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2.

Grad av utnytting

Den samlede tomteutnyttelsen for B2 skal ikke overstige %- TU= 95 %.

Den samlede tomteutnyttelsen for B3 skal ikke overstige %- TU= 130 %.

Den samlede tomteutnyttelsen for B4 og B5 skal ikke oversige %- TU= 110%.

Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen i område B2 kan oppføres i 3 etasjer. Inntil 30 % av grunnflaten for hver boligblokk kan utgjøre en 4. etasje. Maksimum cotehøyde gesims er satt til + 135.0.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tilsier dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Boligens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering og boligens tilleggsdel i sokkel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse.

Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.

Det forutsettes flate tak.

Bebyggelsen i område B3 kan oppføres i 7 etasjer med maksimal gesimshøyde 26 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Inntil 50 % av grunnflaten for hver bygning kan utgjøre en 8. etasje med gesimshøyde maksimalt 28 meter. Blokkene skal ha flate tak.

I områdene B4 og B5 tillates bygninger i 3 etasjer. Inntil 60% av bygningsmassens grunnflate skal ha pulttak med øvre gesimshøyde 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Trondheim kommune

Inntil 40% av boligmassen skal ha flatt tak med øvre gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 50% av takflaten kan det oppføres bygning i transparent materiale med mønehøyde på 3 meter regnet fra takflaten.

3.1.3 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG FORMÅL (BARNEHAGE), B6

Arealbruk

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg eller flerbruksanlegg barnehage/annet allmennyttig formål med tilhørende anlegg. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

Bruk av uteareal

Utearealet skal utformes, tilrettelegges for og benyttes av barnehagen. Utearealet skal inngjerdes mot det åpne bekkeløpet.

Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige $TU = 40\%$. Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING/KONTOR , B7.

Arealbruk

Området skal brukes til bolig/forretning/kontor med tilhørende funksjoner. Eksisterende bebyggelse i området som skal bevares er merket på plankartet. Bygning som skal bevares tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende..

Bruk av uteareal

Ubebygd areal skal være opparbeidet parkmessig.

Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige $TU = 60\%$.

Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Adkomst til B7

Adkomst til byggeområdet B7 skal skje fra Ada Arnfinsens veg som vist på plankartet. Endring av arealbruk skal ikke medføre at omfang av trafikk til området økes vesentlig i forhold til eksisterende situasjon.

GENERELT

3.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Retningsgivende plassering og størrelse på bebyggelsen for området B1 er angitt på plankartet med omriss. Det kan tillates avvik fra den angitte strukturen med begrunnelse i tilpasning til naturgitte forhold som terreng, grunn- og solforhold.

3.3 Adkomst til byggeområder for bolig

Adkomst knyttes til hovedadkomstveg eller felles avkjørsel slik at det korresponderer inn i byggeområder.

Trondheim kommune

Adkomstveger innenfor byggeområder skal være kjørbare slik at inngangssoner er tilgjengelig for varelevering, flyttebil og utrykningskjøretøyer.

3.4 Parkering innenfor byggeområder

Parkeringsplasser innenfor planens boligområder og fellesområder skal tilfredsstille Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler. Parkering for områdene B6 og B7 skjer på egen grunn.

3.5 Lek og uteoppholdsplasser

Innenfor hvert byggeområde for bolig skal det opparbeides opparbeides sandlekeplasser med omfang iht. Lekeplassvedtekten i Trondheim kommune.

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den delen av planområdet det søkes om tillatelse til tiltak i.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Sammen med utomhusplanen skal det foreligge helhetlig program for utforming av sportsboder, avfallsanlegg, gjerder, skilt, postkasser, utebelysning og møblering.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge opparbeidelsesplan for de fellesarealer som tilhører det aktuelle utbyggingsfelt. Denne planen skal vise kjøreveger, adkomstveger, parkering (parkeringsanlegg), avkjørsler, gangveger, oppholdsarealer, lekearealer og areal for avfallshåndtering.

3.7 Leilighetssammensetning

Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Krav til leilighetssammensetning;

Boligene i feltene B4/B5 skal være familieleiligheter, 3-roms eller større.

Feltene B1, B2 og B3 skal minimum ha 50% 3-roms eller større og minimum 20% 2-roms.

3.8 Tilpasning til bevegelses- og orienteringshemmede

Følgende tilgjengelighetskrav gjelder for de enkelte felt:

I utearealer skal B4/B5 ha full tilgjengelighet for bevegelses, orienterings- og miljøhemmede.

For feltene B1 og B2 skal minimum 50% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene.

I felt B3 skal 100% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene.

3.9 Energi

I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for energiløsning for det omsøkte byggetrinn. Det skal dokumenteres at for feltene som helhet skal energibehovet ligge 40 % under forskriftskravet av 1997. En forutsetning for denne målsettingen er at reguleringsområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vannbåren varme ikke benyttes til romoppvarming. Enkeltbygg/byggetrinn kan tillates å ha negativ avvik fra kravet, men dette skal kompenseres for i øvrige byggetrinn. Produksjon av energi innenfor planområdet kommer til fratrekk i energirammen. Denne bestemmelse gjelder ikke Felt B7.

Trondheim kommune

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

Stiplet trase angitt på plankartet er avsatt til spesialtransport av trafo til Strinda Transformatorstasjon.

4.2 Kjøreveger og fortau

Offentlige vegger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangarealer og det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Hovedadkomstvegen skal trafikkreguleres slik at den ikke kan benyttes til gjennomkjøring for annet enn kollektivtrafikk, renholdsverkets biler, flyttebiler, brøytebiler, utrykningskjøretøy og tilsvarende.

4.3 Parkeringsplasser

Det skal opparbeides offentlig parkeringsplass, merket P1 på reguleringskartet, for frilufsområdet.

4.4 Gang- og sykkelveger

Offentlige gang- og sykkelveger/fortau skal opparbeides som vist på plankartet og med det stigningsforhold som er angitt på plankartet.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområde - park

Utforming og bruk

Friområdet skal utformes som et parkdrag. I friområdet skal det opparbeides en gangsti som vist på plankartet.

Bekkeløp

Eksisterende bekkeløp (Steindalsbekken) innenfor offentlig friområde skal ivaretas og utvikles. Deler av bekkeløpet som i dag går i lukket trase, skal åpnes og heves.

Bekkeløpet med dammer skal opparbeides som vist på plankartet. Overvann fra feltet ledes ut i Steindalsbekken. Med søknaden skal det foreligge

dokumentasjon med hensyn til hvordan bekkens, rørføringenes (eks.VA-anlegg) og dammenes volum er tilpasset tålegrensen for flomavrenning fra byggefeltene.

Dammene og bekken må utformes med god landskapstilpasning både ved regn- og tørrvær.

5.2 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides en plan for friområder, samt bekkeløp med dammer, nåværende og planlagt terreng, vegetasjon, gangstier, leke- og aktivitetselementer, sitteplasser, belysning og materialbruk.

Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Høyspentlinje i turdrag

Høyspentlinje legges i jordkalbel. Byggegrense settes til 4 meter til hver side. Linjene er avmerket på plankartet.

Trondheim kommune

6.2 Nettstasjon

Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsoner

I frisiktsoner som vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsel 0.5 meter over tilstøtende vegs planum. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Fellesbestemmelser

Alle boligenheter i byggområder B1, B2, B3, B4 og B5 er deltakere/sameiere i fellesarealet.

Opparbeiding av fellesarealer med tilhørende anlegg skal skje i takt med utbygging av byggeområder.

8.2 Fellesområd - avkjørsel, parkering, sportsboder

FA1

Området er felles for alle boligfelte innenfor planområdet. Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering, parkeringsanlegg og sportsboder iht. opparbeidelsesplan.

Felles avkjørsel FA2

Felles avkjørsel FA2 er felles for gnr./bnr. 85/244 og gnr./bnr. 86/3.

Parkering

Parkeringsdekning samlet i planområdet skal være i henhold til parkeringsvedtekt for Trondheim – ytre bydeler. Ved underdekning av parkeringsplasser i felt B4/B5 tillates manglende plasser etablert i felt B3.

Utforming

Det skal anlegges felles parkering/parkeringsanlegg i skråningen langs Ada Amfinsens vegs sydside, langs veg til Strinda Transformatorstasjon og langs Utleirvegen. Langs Ada Amfinsensveg kan det etablers beplantning.

Det tillates konstruksjoner med vegger og tak i forbindelse med parkeringsplasser, carporter og sportsboder.

Langs Utleirvegen skal det oppføres nødvendige støyskjermingstiltak for skjerming av trafikkstøy. Støyskjermeren kan bygges inn i konstruksjoner for sportsboder og carporter.

Mellom skjermingstiltak og offentlig veg, Utleirvegen, skal arealet beplantes for å få et best mulig estetisk uttrykk.

8.3 Felles leke-uteoppholdsareal

Aktivitetsområde/Akebakke

Aktivitetsområde avsettes i skråning opp mot det eksisterende gårdanlegget.

Utforming skal legges til rette for at området kan benyttes til trygg ski- og akebakke.

Kvartalslekeplasser

Innenfor boligområdene og områder avsatt til felles leke-uteoppholdsareal skal det opparbeides kvartalslekeplasser med samlet størrelse iht. Trondheim kommune's

Trondheim kommune

lekeplassnorm. Kvartalslekeplasser skal inneholde grusbane. Det skal legges til rette for at banen kan islegges om vinteren.

8.4 Sikring, skjerming, avbøtende tiltak

Detaljert plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak for de byggeområder det gjelder.

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-8/79, og NS 8175 "Lydforhold i bygninger" legges til grunn i detaljprosjekteringen av boligene i feltet. Utendørs oppholdsarealer skal ikke overskride 55 dBA (døgnekvivalentnivå). Ingen boliger skal ha et innendørs støynivå som overskrider 30 dBA (døgnekvivalentnivå).

Dette innebærer at det må bygges støyskjermer mot Utleirvegen langs felles parkering. Dette skjermingstiltaket innbefatter støyskjermer og bygging av boder på strekningen. I hovedsak vil bodene virke som støyskjerm, men mellom bodene bygges det støyskjermer med høyde på min. 2 m. Skjermene/bodene bygges på hele strekningen langs parkeringsplassen som anlegges mot Utleirvegen og skjermen forlenges og forankres i terrenget som er regulert til aktivitetsområde vest for boligområde B1.

Støytiltaket skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligområdene B1 og B5.

8.5 Opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for byggeområder skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltet. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, vegetasjon, gangstier, leke- og aktivitetslementer, sitte- og oppholdssteder, belysning og materialbruk.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Bebyggelsesplan

For byggeområde B2, B3, B4, B5 og B7 skal det forligge godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven § 28-2 før tillatelse til tiltak foreligger. Denne planen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomster, parkeringplasser/anlegg, sykkelparkering, areal avsatt til felles uterom og opparbeidelse av uterom, materialbruk og formspråk. Det kreves fremlagt modell for hvert enkelt delfelt.

10.2 Krav til opparbeiding av friområde - park

Friområde skal være etablert og opparbeidet med bekk, og vannspeil samtidig som bebyggelsen i det siste utbyggingstrinnet tas i bruk.

Kvartalslekeplassen mellom B4/B% skal opparbeidea senest når bolig nr. 100 ferdigstilles.

10.3 Krav om opparbeidelse av offentlig trafikkareal

Kjøreveger og busstrace

Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstracen (hovedvegen gjennom området) med bussholdeplasser være klargjort for busstrafikk.

Gang- og sykkelveger

Gangveg/fortau langs hovedadkomstveg skal etableres samtidig med at bebyggelse i

Trondheim kommune

førstebyggetrinn tas i bruk. Øvrige gang- og sykkelveger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

10.4 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg

Opparbeidelse av terreng inkludert felles uteoppholdsplasser, private uteplasser for hvert byggeområde skal være ferdigstilt samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.6 Øvrige vilkår for gjennomføring

Vegtrafikkstøy

Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak per utbyggingstrinn kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivarettatt og ev. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Støy i anleggsperioden

I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

Forurensset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse etter SFT- veiledningene 91:01 og 99:01.

Undersøkelsene skal fokusere på om det er olje igjen i grunnen; og om dette representerer noen risiko for framtidig bruk av arealet, eller stiller spesielle krav, herunder disponering av oppgravd masse. Undersøkelser og vurderinger må gjennomføres av med kompetanse på forurensning.

firma