

Saksframlegg

GRILSTAD GÅRD, DEL AV GNR. 17 BNR. 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/08888

Saksbehandler: Kjell Ivar Kjølhamar

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Grilstad gård, gnr. 17/bnr. 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Voll Arkitekter AS, og fremmet av ARO Eiendom AS senest datert 19.11.04 med bestemmelser senest datert 19.11.04.

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

Trondheim kommune

Det gjøres innledningsvis oppmerksom på at denne saksfremstillingen erstatter saksfremstillingen til Bygningsrådet som ble avholdt 16.11.04, hvor saken ble utsatt. Nye vedlegg i saken er saksvedlegg 1-2, samt orienteringsvedlegg 3 og 14. Følgelig utgår tidligere oversendte reguleringskart, reguleringsbestemmelser, og illustrasjonsplan.

Bakgrunn

Planforslaget ble mottatt fra forslagsstiller Voll Arkitekter AS, på oppdrag av utbygger ARO Eiendom AS. Det innsendte planforslaget er vist i orienteringsvedlegg 1 (uttrykt). Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr.17/bnr.1, eid av Jenssen &Co (orienteringsvedlegg 2).

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger. Utbyggingen forsøker å ta hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter. Det er ønskelig å legge opp til en boligstruktur som gir forskjellig boligtyper som samlet kan tilfredsstillende et større spekter av behov.

Det aktuelle reguleringsplanforslaget viser en mulig utbygging av 121 boenheter, i tillegg til allmenntilgjort formål/grendehus (orienteringsvedlegg 3). Planen er innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsutvikling. En nærmere vurdering av tomte viser imidlertid at den er lite egnet til dette formålet. ARO Eiendom AS har over lengre tid prøvd å markedsføre det aktuelle området for næringsvirksomhet uten at dette har gitt resultater. Det er også gjort grunnundersøkelser som tilsier en lettere bebyggelse i området.

Eksisterende infrastruktur, skrånende terreng mot fjæra og Trondheimsfjorden, samt en relativ nærhet til Trondheim sentrum gir et godt utgangspunkt for boligbygging.

Reguleringsplanen har i høringsperioden, i tillegg til boligformål, inneholdt et barnehageformål på 1,9 daa til anvendelse for et evt. privat initiativ. Barnehagearealet har i forbindelse med sluttbehandlingen av saken blitt vurdert å være mangelfullt. Det har også kommet tilbakemeldinger om at fellesarealet innenfor planområdet ikke har vært tilfredsstillende utformet i forhold til barn og unges interesser, blant annet med tanke på en balløkke og akebakke. Det har i denne forbindelse vært vurdert ulike alternativer for å forbedre den helhetlige utformingen av planområdet i forhold til barn og unges interesser, med vekt på bedre lekeareal og behov for barnehage.

Alternativ 1 har vært å utvide planens avgrensning østover, slik at reguleringsplanen kan tilfredsstillende de kommunale retningslinjene for en 4 avdelings barnehage på 3,5 daa. Dette alternativet innebærer at en viktig forbindelse og grøntakse i tilnærmet retning nord-sør blir avskåret (orienteringsvedlegg 14). Dette fordi barnehagearealet må avgrenses ved hjelp av gjerde. Dette alternativet vil også innebære at planområdets beste akeareal avsluttes i et gjerde. I tillegg er det grunn til å nevne at dette alternativet vil innebære en utvidelse av planområdet, noe som igjen innebærer en ny høring. Dette vil forsinke den videre fremdriften i saken, som for utbygger er signalisert å være viktig. Det er også grunn til å nevne at arealet østover, i kommuneplanens arealdel er avsatt til industriformål.

Alternativet har videre inneholdt et forslag om at utbygger opparbeider et område som er regulert til friområde lenger nordvest til balløkke (40 x 25 meter).

Alternativ 2 har vært å ta ut det arealet som i planprosessen har vært foreslått som allmenntilgjort formål barnehage (1,9 daa). Som erstatning til dette foreslås at arealet reguleres til allmenntilgjort formål (grendehus)

Trondheim kommune

og felles lek (balløkke). Dette alternativet vil innebære at barn og unges lekemuligheter blir forbedret, ved at det etableres en balløkke innenfor planens avgrensning. Dette alternativet vil også innebære at tidligere nevnte akse, i tilnærmet retning nord-sør forblir ubebygd, samt at det vil gi en tilfredsstillende akebakke som avsluttes på balløkka. Allmennyttig formål (grendehus) vil være et tilbud til beboerne innenfor planområdet.

Grendehus, balløkke og offentlig friområde knyttes i dette alternativet sammen på en fornuftig måte ved innkjøringen øst for boligfeltet. Plasseringen av ballplassen gjør at den ikke vil være til sjenanse for beboerne, den vil være lett tilgjengelig for boligområdet og for omkringliggende områder. Slik planen nå framstår møter også formålsgrensen mellom allmennyttig formål (grendehus) og ballplass, byggegrensen i R391 mot sør (motsatt side av Ranheimsvegen), på en slik måte at den visuelle 'korridoren' ivaretas i dette planforslaget.

Etter en nærmere helhetlig vurdering anbefaler Rådmannen alternativ 2. En konsekvens av dette forslaget er at det må reguleres et godt barnehage tilbud i forbindelse med regulering av Grilstad-området mot sørøst. Denne planen er i henhold til boligprogram 2005-2008 tenkt å inneholde totalt 260 boliger fra 2005-2030.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort ved annonse i Adresseavisen 12.08.03, og varsel om planarbeidet ble gitt naboer og parter ved brev av 17.02.04.

Innspill til planen før første gangs behandling

Som orienteringsvedlegg 4 (utrykt) følger kopi av møtereferat fra samråd og medvirkningsprosessen.

Førstegangs behandling

Et revidert/justert planforslaget ble i delegasjonssak NR: FBR BU2 1487/04 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til orienteringsvedlegg 5 (utrykt).

Høringsuttalelser og merknader

Det er under høringsperioden mottatt merknader fra:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 21.07.04
- Statens vegvesen, brev av 05.07.04
- Jernbaneverket, brev av 16.07.04
- Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 05.05.04

Fylkesmannen i Sør Trøndelag var i sin forhåndsuttalelse til reguleringsplanen skeptisk til boligformål. Det hadde sin bakgrunn i at det aktuelle området i kommuneplanens arealdel var avsatt til næringsvirksomhet. En behovsvurdering viste at det på oversiktsnivå ikke var behov for boliger her. Det ble derimot vurdert å være et behov for næringsarealer. Fylkesmannen mener derfor at et viktig spørsmål er om omgjøring fra nærings til boligformål vil bidra til underskudd på næringsareal, og dermed fremprovosere planer om næringsareal på areal som i dag er dyrket mark. Fylkesmannen mener at det bør være en prinsipiell vurdering fra Trondheim kommune rundt disse spørsmålene.

Fylkesmannen sier videre i høringsuttalelsen at dersom kommunen velger å omregulere arealene fra nærings til boligformål, vil det bidra til underskudd på næringsarealer og økt press på dyrka mark andre plasser. Dette mener fylkesmannen er uheldig, og minner om de nasjonale føringene om at jordvern skal praktiseres meget strengt for de beste jordbruksarealene.

Trondheim kommune

Det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentarer:

Reguleringsplanen som fremmes til sluttbehandling innehar en annen arealbruk enn hva kommuneplanens arealdel tilsier. Begrunnelsen for dette er at tomte er lite egnet for næringsformål da det er stor høydeforskjell fra Ranheimsvegen og opp mot jernbanen. Det er også utført grunnundersøkelser som tilsier at det bør bygges en lettere bebyggelse i området.

Rådmannen deler Fylkesmannens bekymring for de langsiktige konsekvensene ved en stadig omdisponering av næringsareal til boligformål. Dette har også vært tema i reguleringsplanprosessen på Grilstad, hvor utbygger har dokumentert at området er lite egnet for næringsutbygging. Kommunen arbeider samtidig med en melding om langsiktig arealbruk og jordvern, hvor forventninger til etterspørsel av ulike typer areal blir vurdert. Ut fra de vurderinger som kommunen gjør på kort og lang sikt, er det etter Rådmannens vurdering forsvarlig å tillate en omdisponering av dette arealet til boligformål. Reguleringsplanen viser en tillatt utnyttning som er i tråd med de overordnede føringer på arealeffektivitet ved omdisponering av landbruksareal.

Statens vegvesen har ingen kommentarer og stiller ingen vilkår for egengodkjenning.

Jernbaneverket påpeker viktigheten av sikkerhet i tilknytning til jernbanesporet.

Det må forventes at en stor del av de fremtidige beboerne i området vil være barnefamilier. Jernbaneverket er derfor opptatt av at det etableres tilstrekkelig med gjerde og skjerming mot sporet.

Jernbaneverket ber om at det i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan legges ved detaljerte tegninger som viser hvordan støyskjermen mot jernbanen er tenkt utformet og at de foreslåtte løsningene for støyskjerm blir diskutert med Jernbaneverket.

Jernbaneverket ber om at de må kontaktes i god tid før gjennomføring av planen, for å avklare bl.a. behovet for sikkerhetspersonell, kabelpåvisning, praktiske forhold rundt oppføring av støyskjerm, innmåling av sporet og andre praktiske forhold.

Kommentarer:

Det er naturlig at Jernbaneverket blir kontaktet i forbindelse med det videre arbeidet med boligprosjektet, slik at forhold som berører Jernbaneverkets interesser ivaretas. Det er i denne sammenheng tilføyd følgende i bestemmelsene, pkt. 3.7: "Uttalelse fra Jernbaneverket skal forligge ved godkjenning av skjermingstiltak mot jernbanen".

Sør-Trøndelag fylkeskommune opplyser at kulturavdelingen har foretatt arkeologiske påvisningsundersøkelser innen det aktuelle området. I denne undersøkelsen ble det påvist 3 kulturminner som kan være av en slik alder at de er automatisk fredete kulturminner. Dette gjelder 3 mulige gravrøyser, som er typiske kystrøyser bygget av rullestein, og som er klassisk plassert på utstikkende høydedrag med utsikt over Trondheimsfjorden. Gravrøysene kan grovt dateres til jernalderen, ca 500 f.Kr.- 1030 e.Kr.

Ettersom kulturminnene mest sannsynlig er fra før reformasjonen (før 1537), er de å anse som automatisk fredet etter Kulturminneloven.

Fylkeskommunen påpeker således at før reguleringsplanen kan godkjennes, må det tas arealmessige

Trondheim kommune

hensyn i tilknytning til kulturminnene, og at det må settes følgende vilkår for egengodkjenning:

”Kulturminnene og bevaringsområdene må tegnes inn på plankartet slik som vist på vedlagte kartutsnitt og reguleres som *Spesialområder* til *bevaring kulturminne*. Bevaringsområdet gis påskriften ”*Kulturminne – gravrøyser*”. Bevaringsområdet kan reguleres i kombinasjonsformål med friområde”.

I reguleringsbestemmelsene må det videre tas med et avsnitt med følgende ordlyd:

”Kulturminnene innen bevaringsområdene er av en slik alder at de er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytterkant”.

”Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i grunnen. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturmyndighetene (fylkeskommunen). Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer”.

Det opplyses fra fylkeskommunen at dersom disse vilkår ikke imøtekommes i den videre prosessen vil det medføre innsigelse til planen. Det minnes for øvrig om den generelle aktsomhets- og meldeplikt etter Kulturminnelovens § 8, og det understrekes at dette forhold må videreformidles til de som skal utføre tiltak i marka.

Kommentarer:

Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning er imøtekommet på plankartet og i reguleringsbestemmelsene, jfr. § 8.2.1 og 8.2.2. Arkeologisk rapport er vedlagt som orienteringsvedlegg 6 (utrykt).

Trondheim bydrift (intern kommentar) brev av 20.07.04.

Ingen kommentarer.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Det aktuelle området er i Kommuneplanens arealdel 2001-2012 angitt som ”fremtidig virksomhetsområde”.

Gjeldende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for del av Grilstad Gård, gnr.17/bnr.1 mellom Ranheimsvegen og Jernbanen, av 26.09.1991. Det aktuelle området er i dag regulert til byggeområde forretning/industri.
- Endret reguleringsplan for del av Grilstad Gård, gnr.17/bnr.1, datert 24.11.1999 omhandlet økt avstand, mellom Jernbanen og Ranheimsvegen, av byggegrense langs østsiden av Grilstadvegen.

Planområdet, eksisterende forhold

Området ligger sentralt i Trondheim, på Grilstad ved Ranheimsvegen, og anses som godt egnet til boligutvikling.

Det er et område med gode kollektivtilbud, nærhet til skole og forretninger, og har gode lys- og solforhold, samt utsikt mot Trondheimsfjorden.

Planområdet har et samlet areal på ca. 40,8 daa og omfatter deler av eiendommen gnr./bnr. 17/1.

Trondheim kommune

Planområdet grenser til jernbanen i sør og Ranheimsvegen i nord.

Dagens arealbruk :

Planområdet fremstår i dag som et ubebygde åkerlandskap. Området nord for planområdet er ubebygde, men regulert til industri og næring, småbåthavn og et større friområde langs fjorden (R391). I vest ligger boligområdet "Nedre Charlottenlund". Dette er et veletablert boligområde med hovedsakelig eneboliger. I sør ligger jernbanen, og sør for den ligger Grilstad Gård. Øst for planområdet fortsetter det ubebygde åkerlandskapet fram til Grilstad fabrikk. Dette området inngår i reguleringsplan R 340.

Planområdet har i dag ingen opparbeidet atkomst. Planområdet ligger på dyrket mark som allerede er frigitt til utbygging.

Landskap: topografi, solforhold, lokalklima, estetiske og kulturelle verdier.

Tomteområdet skråner mot nordøst. Solforholdene på Grilstad anses å være gode. Lokalklimaet er preget av mye vegetasjon og med store trær i naboområdene, spesielt boligområdet nedre Charlottenlund.

Grunnforholdene anses å være ustabile i området. Det er registrert forurenset grunn og kulturminner innenfor planområdet.

Når det gjelder kulturminner i grunnen har Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev av 05.05.04 påpekt at dersom reguleringsplanen skulle bli godkjent må det tas arealbruksmessige hensyn i tilknytning til kulturminnene i området og det vil bli satt vilkår for egengodkjenning. Disse vilkår er tatt inn i sluttbehandlingen av planforslaget. Det vises for øvrig til fylkeskommunes brev, jfr. orienteringsvedlegg 7 (uttrykt).

Naturforhold/biologisk mangfold:

Øst for planområdet er det registrert skog i kategori D, lokal betydning. Denne skogen vil forbli uendret.

Rekreasjonsområder

Det er i dag regulert park i reguleringsplan R340, og denne beholdes i det nye forslaget. Der er også i tilknytning til parken regulert inn et større felles grøntareal som strekker seg fra parken og ned mot Ranheimsvegen hvor man her har videre forbindelse til fjorden. Der er også lagt til rette for en offentlig adkomst til parkområder ved barnehagen og ved atkomst inn til planområdet. På sikt vil Ladestien bli forlenget over fyllingen i Grilstadfjæra. I den nye planen vil det bli lagt til rette for offentlige og private rekreasjonsområder.

Trafikkforhold

Det er bygd ny veg med gang- og sykkelveg på strekningen fra og med rundkjøringen i Ranheimsvegen og fram til og med vegkryss ved Grilstad gård, her kalt ny Ranheimsveg. Jernbanen er ført over ny Ranheimsveg i bru.

Skolekapasitet, skoleveg

Planområdet ligger under Charlottenlund skolekrets. Charlottenlund barne- og ungdomsskole ligger sør for planområdet. I henhold til boligprogram 2005-2008 som p.t. ligger ute til høring, kan det tillates 40 boliger frem til 2008. Ved en eventuell raskere utbyggingstakt må skolebehovet være avklart. Dette forholdet er derfor tatt inn i reguleringsbetsmøtelsene i forbindelse med sluttbehandlingen.

Skolevegen til barne- og ungdomsskolen vil gå langs nye Ranheimsveg, via Grilstadvegen til Skovgård.

Trondheim kommune

Skovgårdkrysset ved gamle E-6 er hastighetsregulert til 40 km/t med fartsdumper. Gangkryssingen er lysregulert.

Kollektivtilbud

I området er det god kollektivforbindelse. Planområdet har god busstilknytning til sentrum via bussrutene i Ranheimsvegen. Det er etablert bussholdeplass i ny Ranheimsveg like syd for rundkjøringskrysset. Nærmeste holdeplass for Trønderbanen er Rotvoll som ligger i gangavstand 10-15 minutter langs lokalvegnettet.

Støy

Området er ikke støyutsatt fra næringsvirksomheten på Grilstad. Området vil imidlertid bli støyutsatt både fra Ranheimsvegen i nord og vest og fra jernbanen i syd.

Offentlig og privat service

Offentlige barnehager i området er lokalisert ved Rotvoll og Charlottenlund. Det planlegges ny barnehage ved Folkets Hus i sentrum av Ranheim. I tillegg reguleres det ny barnehage innenfor planområdet, som er i tråd med kommunens føringer hvor det bygges mer enn 50 boliger.

Nærmeste dagligvarebutikk finner en i sentrum av Ranheim.

Fjernvarme

Det aktuelle området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Sett i ett helhetlig perspektiv vurderes det som positivt å tilrettelegge for boligbygging.

Samråd- og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet er kunngjort på vanlig måte med annonse i Adresseavisen 12.08.03.

Naboer og andre parter er varslet i eget skriv datert 17.02.04.

Innkalling til internt samrådsmøte ble sendt 20.02.04 og møtet ble avholdt 05.03.04.

Der kom ingen skriftlige tilbakemeldinger i forbindelse med nabovarsel

Beskrivelse av planforslag

Planprinsipp

Planforslaget tar sikte på å etablere ny boligbebyggelse på området som i dag er åkerlandskap, og som er regulert til næringsformål i kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan. Tomteområdet skråner mot nordøst og det er stor høydeforskjell fra Ranheimsvegen og opp mot jernbanen. Tomten er derfor vurdert som uegnet for utvikling av næringsbebyggelse. Årsaken er først og fremst at eksisterende topografi gjør det påkrevd å utvikle næringsareal på flere plan, noe som i praksis vil være lite attraktivt for den type aktivitet som er aktuell her.

Når det gjelder reguleringsplan R340A frafalles behovet for en utvidet byggegrense, da en i forhold til den eksisterende bebyggelsen i Grilstadkleiva vil bygge ut området med en lavere og mer oppbrutt boligmasse. Grøntdraget i plan R340A blir ivarettatt gjennom etableringen av områdene FG1, FG2 og FL1 som knytter F1 (parken) til boligområdet og videre til F1 i plan R391.

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til boligformål, allmennyttig formål (grendehus), fellesareal (lek, grøntareal,

Trondheim kommune

parkerings), offentlig friområde (park), spesialområde (kulturminner) og offentlige trafikkområder.

Boliger

Planforslaget innebærer en etablering av 117 boenheter, hvorav 5 av boenhetene har en egen utleiedel. 26 av boenhetene innehar livsløpstandard. Boenhetene varierer i størrelse, fra ca. 51 m² og til ca. 198 m² (inkl. utleiedel). En mer detaljert oversikt over sammensetningen av boenheter fremgår av orienteringsvedlegg 8.

Barnehage

Det har i hele planprosessen vært foreslått å regulere et barnehageareal på ca. 1,9 daa. Det har til utbygger vært opplyst at arealet ikke er i tråd med kommunens retningslinjer, og kunne derfor ikke påregne driftsgaranti eller kommunal stønad. Det har derfor vært vurdert å utvide planområdet, slik at barnehagearealet ble regulert til 3,5 daa, alternativt gå vekk fra barnehageformålet og heller anvende arealet til kvalitativt gode uteareal, sammen med grendehus. Etter en nærmere vurdering har man kommet fram til at den beste helhetlige løsningen anses å være alternativ 2 (jfr. s.2-3), da allmennyttig formål (grendehus) ikke ekskluderer øvrig bruk på dagtid. Samtidig vil det bli sikret god barnehagedekning i den ventede reguleringsprosessen for Grilstad (mot sørøst).

Parkeringsløsning, parkeringsanlegg

For planlagt nybygg legges til grunn kommunens parkeringsvedtekter som forutsetter 1,5 plasser pr. boenhet, 0,6 plass pr. enhet mindre enn 40 m². Øvrig gjesteparkering er tenkt løst på felles parkeringsareal som vist på planen. I tilknytning til grendehuset er det foreslått 5 p-plasser, hvorav 2 er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede personer.

Rekreasjonsområder

Området har så mange boenheter at det utløser krav til sandlekeplasser og kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen, område FL1, er lagt ved parken, F1. Felles grøntareal og sandlekeplasser er lagt i en akse gjennom boligfeltet og til Ranheimvegen. Til sammen vil dette kunne framstå som en sammenhengende park og vil kunne gi et attraktivt rekreasjonsområde. Det forutsettes at områdene rundt ny bebyggelse opparbeides med oppholdsareal for beboerne. I tillegg reguleres det en egen balløkke FL8 (25x40 m) innenfor planområdet. Dette anses å være et positivt tilskudd til barn og unge i hele nærmiljøet.

Infrastruktur

Atkomst til området vil skje fra Ranheimsvegen i nord. Boligvegene er regulert til offentlige veger, noe som er i tråd med kommunale ønsker. Gang- og sykkelveg langs Ranheimsvegen nord vil bli opparbeidet som regulert.

Vann- og avløp vil bli tilknyttet kommunalt offentlig ledningsnett.

Støytiltak

Det er utarbeidet støyberegninger både for vegtrafikkstøy og støy fra jernbanen. Det forutsettes oppført skjermingstiltak som anbefalt i støyrapport datert 26.03.04, jfr. bestemmelsenes §4 og orienteringsvedlegg 9 (uttrykt).

Kulturminner

Det vises til fylkeskommunens brev av 05.05.04 hvor det settes vilkår for egengodkjenning av planen. Fylkeskommunens brev vedlegges som orienteringsvedlegg 10.

Estetikk

Trondheim kommune

Naboområdet i vest er et veletablert boligområde med hovedsakelig større eneboliger. Den nye bebyggelsen i planforslaget viser en mer oppdelt volumoppbygning som i stor grad vil kunne spille sammen med boligbebyggelsen i nærområdene. Den nye boligbebyggelsen består av en variasjon av eneboliger, terrasseleiligheter, vertikale- og horisontale rekkehus og eneboliger i rekke.

Vurdering og konklusjon

Planforslaget innebærer at området utbygges til boligområde med tilhørende leke- og friområder, og parkering. Det er i planforslaget lagt vekt på en ulik sammensetning av boligtyper, som ventelig vil innebære at ulike aldersgrupper vil bosette seg i området. Vedrørende parkering i tilknytning til boligene, er det lagt opp til parkering på terreng. Enten i tilknytning til de respektive boligene i form av carport, eller i felles atkomstareal. Parkering på terreng legger beslag på viktige areal som kunne vært tilrettelagt for uteoppholdsareal, men i dette konkrete tilfellet vurderes den totale utformingen som akseptabel. Det er følgelig viktig å utforme kvalitativt gode uteoppholdsareal i forbindelse med byggesøknaden, slik at fellesarealene kommer beboerne til gode. Vedrørende planforslagets grad av utnyttning anses denne å være høy. De høye BYA-verdiene skyldes at parkering på terreng er medregnet i grad av utnyttelse. BYA-verdiene er endret i etterkant av offentlig ettersyn slik at det er i samsvar med de aktuelle forskriftene.

Planforslaget innebærer også at det reguleres et grendehus, som et tilbud til beboerne i området. Et grendehus er et tilbud til beboerne i området, som kan tenkes benyttet både på dag- og kveldstid.

Konsekvenser

Planforslaget innebærer en utbygging av området som anses å være i tråd med kommunens overordnede planer. De nye bolig- og barnehagearealene innebærer en økt trafikkbelastning på eksisterende veinett, som i sum vil gi noe mer trafikkstøy og merbelastning på lokalmiljøet.

Planforslaget tilfører området flere boliger og et regulert grendehus til anvendelse av beboerne innenfor planområdet.

Planforslaget innebærer også at deler av området reguleres til spesialområde bevaring som en konsekvens av at det er registrert kulturminner innenfor planområdet.

For øvrige konsekvenser vises det til ovennevnte saksfremstilling.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen deler Fylkesmannens bekymring for de langsiktige konsekvensene ved en stadig omdisponering av næringsareal til boligformål. Dette har også vært tema i reguleringsplanprosessen på Grilstad, hvor utbygger har dokumentert at området er lite egnet for næringsutbygging. Kommunen arbeider samtidig med en melding om langsiktig arealbruk og jordvern (p.t. til offentlig ettersyn), hvor forventninger til etterspørsel av ulike typer areal blir vurdert. Ut fra de vurderinger som kommunen gjør på kort og lang sikt, er det etter Rådmannens vurdering forsvarlig å tillate en omdisponering av dette arealet til boligformål. Reguleringsplanen viser en tillatt utnytting som er i tråd med de overordnede føringer på arealeffektivitet ved omdisponering av landbruksareal.

Det anses videre som positivt at det tilrettelegges for balløkke og grendehus, til anvendelse for beboerne i området.

De planlagte boligene anses å være landskapsmessig tilpasset, og vil gi et tilfredsstillende botilbud for ulike samfunnsgrupper. Det tillegges også vekt at innspill som har fremkommet i løpet av høringsprosessen er ivarettatt, og at det ikke foreligger innsigelser.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Grilstad, del av gnr/bnr. 17/1 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 30.11.2004

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Innsendt planforslag fra Voll Arkitekter (utrykt)
Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan
Orienteringsvedlegg 4: Møtoreferat fra samråd og medvirkningsprosessen (utrykt)
Orienteringsvedlegg 5: Kopi av delegasjonssak FBR BU2 1487/04 (utrykt)
Orienteringsvedlegg 6: Arkeologisk rapport (utrykt)
Orienteringsvedlegg 7: Fylkeskommunens brev av 05.05.04 (utrykt)
Orienteringsvedlegg 8: Sammensetning av boenheter
Orienteringsvedlegg 9: Støyberegning (utrykt)
Orienteringsvedlegg 10: Snitt D-D, E-E, F-F
Orienteringsvedlegg 11: Snitt C-C
Orienteringsvedlegg 12: Fasade hus G (sør)
Orienteringsvedlegg 13: Fasade hus G (nord)

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 14: Grøntforbindelse i kommuneplanens arealdel