

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV VEGMESTERSTIEN 27, GNR 103 BNR 35

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/32968-28

Saksbehandler: Anne Torres Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vegmesterstien 27 gnr 103 bnr 35. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Aspeqt DA/Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 11.2.2011. med bestemmelser senest datert 11.2.2011.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Planen skal legge til rette for utbygging av boliger i tråd med kommunens overordnede fortetningspolitikk. Planområdet er på 3,14 daa inkludert veiareal med 2,7 daa bebyggbart areal. Det planlegges 8 store boenheter i en terrengtilpasset bebyggelse, med felles garasjekjeller og heis og trinnfri atkomst til alle boenheter. Nivåforskjellen i planområdet er på ca 10 m fra øverst til nederst på tomta, med et felles uteoppholdsareal mot sør.

Planforslaget ble i delegert vedtak lagt ut til offentlig høring 1.11.2010 og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å tilpasse et markant bygningsvolum til terrenget og ikke la det sprengte skalaen i den omkringliggende bebyggelsen. Planen krever 70 % tilgjengelige boenheter, og universell utforming av utearealer, fellesfunksjoner og adkomst til boligene.

I offentlig høring fremmet Fylkesmannen innsigelse vedrørende tilrettelegging for lekearealer for barn og unge. Reguleringsbestemmelsen for uteoppholdsarealet er nå spesifisert i forhold til opparbeiding til lekeareal og at arealet skal tilrettelegges for lek og aktivitet tilpasset alle alderstrinn.

Barnas representant påpekte at en strekning av Vegmesterstien er registrert som risikostrekning i skolevegrapport. Denne strekningen er allerede medtatt som prosjekt gjennom Miljøpakken og vil bli forbedret. Planforslaget innbefatter rekkefølgebestemmelser om fartsdempende tiltak langs Vegmesterstien.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av aspekt DA og Per Knudsen Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Odd Valla.

Planområdet omfatter eiendommene:

gnr. 103 / bnr. 35 med eier: Odni Invest as, c/o Odd J. Valla

gnr. 103 / bnr. 1 med eier: Trondheim kommune

gnr. 103 / bnr. 545 med eier: Bergljot Banken

gnr. 103 / bnr. 377 med eier: Marianne Dimmen Klüver

Reguleringsplan for området er: "Reguleringsplan for Storhaugen R42", datert "Bygningsråd 03.12.51". Denne planen er imidlertid ikke stadfestet.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr: FBR PLN 3666/10 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 1.11.2010.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er ikke gjort noen vedtak i planen tidligere.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Følgende tema er vurdert og er redegjort for under beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold og

Trondheim kommune

under beskrivelse av planforslaget.

Trondheim kommune

Natur	Verdifull vegetasjon, biologisk mangfold
Klima	Sol- og skyggeforhold før og etter utbygging, også for naboer.
Forurenset grunn / massedeponier	Massedeposering som følge av tiltaket.
Samfunnssikkerhet	Rasfare.
Luftkvalitet og støy	I anleggsperioden
Kulturminner og byform	Stedskarakter.
Trafikksikkerhet	Trafikksikkerhet for skolebarn
Infrastruktur	Skole. Kommunale ledninger. Avfallsløsning.
Energi	Fjernvarme
Friluftsliv, uteopphold og lek	Uterom
Universell utforming	Universell utforming av bygninger og uteareal.
Transport	Parkeringskrav. Trafikkøkning.

Planområdet, eksisterende forhold

Området ligger på Byåsen i Ugla/Ferstad-området og planområdet avgrenses av boligeiendommer i øst, nord og vest, og til Vegmesterstien i sør. Arealet er ca 3140 m², inkl gategrunn.

Tomten ble tidligere disponert av én boenhet. Etter brann er bygningene nå revet, bortsett fra en garasje ved Vegmesterstien. Alle tilstøtende arealer - bortsett fra vei – skal disponeres til boligformål (småhus).

Grunnforhold

Det er ikke funnet tidligere dokumentasjon av geologisk undersøkelse på tomten. Det er foretatt slike undersøkelser på 2 områder i nærheten:

a) R.236 Nedre Ferstads veg. Grunnboring for vannledningstrace. 1971

Boring foretatt sør for Ugla stasjon, med start ved Vegmesterstiens ende. Undersøkelsen sammenfattes slik: ”Løsmassene antas å bestå av grus og stein i følge boreformannens observasjoner. Fjell er påtruffet i alle borepunkt med største fjelldybde i hull 1, 2,95 m. På grunn av flussfjell kan de oppgitte fjelldybder være noe usikre.”

b) R.1192 Vegmesterstien. Grunnundersøkelser. Datarapport.2003

Denne undersøkelsen gjelder Vegmesterstien 1, og sammenfattes slik:

”Grunnen i området består av fyllmasser (delvis humusholdig) over fast leire. Løsmassemektheten er fra 2,1 til 3,9 meter. Det må påregnes sprenging for en leilighet planlagt med kjeller. De øvrige leiligheter kan fundamenteres på den faste leira.”

Andre nærliggende undersøkelser konkluderer med samme karakteristikk; fast fjell under forvitret fjell (flussfjell) med varierende dybde. Det er også foretatt prosjektspesifikke grunnundersøkelser på tomten 19.05.10, og vi viser til Notat om grunnforhold, 2010-05-24, som har samme karakteristikk.

Det kan på bakgrunn av dette påregnes gode fundamenteringsforhold, og ingen rasfare.

Forurensing i grunnen

Det er ikke funnet dokumentasjon av undersøkelse av forurensing på tomten. Det er heller ikke funnet dokumentasjon av virksomheter på tomten som medfører risiko for forurensing. Ifølge tiltakshaver har det heller ikke vært slik virksomhet.

Trondheim kommune

Tidligere bebyggelse var utstyrt med nedgravd oljetank. Denne vil bli gravd opp og fjernet. Tidligere boligbebyggelse var brannskadet – innvendig ulmebrann, uten påvirkning på utvendig grunn. Den er nå revet.

Ingen av disse to forhold skulle tilsi at overflatemasser bør undersøkes for forurensing.

Offentlige ledninger/bekker:

Overordnet ledningskart viser at det ikke går offentlige ledninger og bekker over området.

Naturverdier

Planområdet omfattes ikke av verdiklassifiserte naturtyper. I tomtegrensene mot vest, nord og øst finnes noen løvtrær og buskvegetasjon.

Rekreasjonsverdier

Området benyttes ikke regelmessig og er ikke tilrettelagt for aktivitet for barn og unge.

Stedets karakter.

Området er del av en sørvendt skråning, brattest i nord og ganske flat i sør, med relativt godt bevart blandingsskog, men lite skog er bevart på aktuell tomt.

Det er generelt gode solforhold på tomten. Vegetasjon i øst skjermer imidlertid for morgensola og fra vest skjermes sen kveldssol av Ugla-åsen.

Området består i hovedsak av frittliggende småhus, hovedsaklig eneboliger. I senere tid er det kommet langt tettere bebyggelse enn tidligere, både som sammenhengende flermannsboliger (for eksempel Vegmesterstien 25 a, b og c) og som rekke- eller kjedehus (for eksempel mellom Brønnes veg og Skavlans veg).

Trafikkforhold

Vegmesterstien er kommunal, sekundær boliggate, med liten trafikkmengde. Veien har grusdekke omtrent fra William Farres veg, og også forbi planområdet. Veien har fortau på begge sider fra Byåsveien omtrent til William Farres veg, men er uten fortau til enden ved Stampestien.

Vegmesterstien er skolevei østover til Byåsen barneskole via Byåsveien med fotgjengerovergang i krysset, og undergang like ved skolen. Om lag 200 skolebarn bruker denne vegen. Vestover til Ugla ungdomsskole går skoleveien med kryssing i plan med Gråkallbanen. I vedlegg "Skolevegsrapport 2007" til TK sin Trafikksikkerhetsplan 2008-2011 er Vegmesterstien fra William Farres veg til Byåsveien merket som "Problemstrekning" på grunn av smalt fortau og mye snø og glatt føre vinterstid.

Kollektivtilbud:

Nærmeste holdeplass for Gråkallbanen er Ugla; ca 200 m gangavstand vestover med kryssing av bane i plan. Nærmeste holdeplass for buss er Ugla; ca 330 m gangavstand vestover med kryssing av Gråkallbanen i plan.

Skole:

Planområdet ligger innenfor Byåsen skolekrets. Byåsen barneskole trinn 1-7 er skolen for barn fra de nye boligene. Nærmeste ungdomsskole trinn 8-10 er Ugla skole i Dalgård skolekrets.

Trondheim kommune

Teknisk infrastruktur

Strømforsyning til byggene er tilfredsstillende.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og er over arealgrensen på 500 m² satt i Trondheim Kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven som minstegrense for tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Ledningsnett for vann og avløp vises på ledningskart vedlagt til førstegangsbehandling. Privat avløp fra tomte går i dag bort til Ferstadbakken og ned denne ca 40 m til off. ledning (225 AF 1960).

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Innspill til planforslaget har blitt kommentert og ivaretatt til planforslagets første gangs behandling.

Trondheim Energi opplyste at "...dersom det blir aktuelt å levere fjernvarme til Vegmesterstien 27 må vi vurdere å belaste kunden med et anleggsbidrag", fordi avstand til nærmeste fjernvarme-ledning er stor, og det er få potensielle kunder i området. Saken avklares mellom utbygger og TEF.

Byantikvaren påpekte at det ut i fra hensynet til bevaring av strøkskarakteren i et for lengst etablert og vel skjøttet småhusområde er uheldig å innføre "småblokkbebyggelse" av den type planforslaget antyder, og at en mer passende utnyttelse av den forholdsvis store tomten kunne være to boligenheter (evt. som to eneboliger) til erstatning for den ene som fantes her tidligere.

Rådmannen er av den oppfatning at begrepet småblokkbebyggelse ikke er passende for dette prosjektet. Den terrasserte bebyggelsen plasserer seg høydemessig beskjedent i terrenget der etasjehøyden veksler mellom en og to etasjer og de to bygningsenhetene er brutt ned i en skala som korresponderer godt med strøkskarakteren.

Å erstatte en enebolig på en tomt på 2,7 daa med to eneboliger er ikke i tråd med kommunens overordnede politikk for fortetting i eksisterende bebyggelse. I kommuneplanens arealdel står det at ved regulering av tomter over 3 daa i tettbebyggelse skal det bygges tre til fem boliger pr. daa.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Nedenfor oppsummeres innkomne merknader og kommenteres i forhold til hvordan de imøtekommes i planforslaget. Merknadene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 9.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 12.11.2010:

Det vurderes til å være liten risiko for konflikt med kulturminner, men det minnes om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven. For øvrig ingen merknader.

Kommentar: Ingen kommentar

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 15.12.2010:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Barn og unge: Illustrasjonsplanen viser flere utearealer og et større uteoppholdsareal på plankartet.

Trondheim kommune

Fylkesmannen mener planforslaget og reguleringsbestemmelsene ikke innfrir de krav loven setter med hensyn til barn- og unges oppvekstvilkår siden verken kart eller bestemmelser sier noe om lekeareal for barn og unge, og det ikke er satt noen krav til kvaliteten på utformingen av felles oppholdsareal. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget på grunnlag av manglende uttalt hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, og det er satt vilkår for egengodkjenning.

Miljøvern: Fylkesmannen foreslår ny ordlyd i bestemmelse vedrørende behandling av støy. Forutsatt at formuleringen tas inn i bestemmelsene har Fylkesmannen ingen øvrige merknader til planforslaget.

Kommentar: Reguleringsbestemmelser vedrørende uteoppholdsarealet er endret slik at det er satt krav til opparbeidelse som lekeareal tilpasset alle alderstrinn i tråd med prinsippene for universell utforming. Bekreftelse fra Fylkesmannen på at vilkår om egengodkjenning trekkes ettersendes.

Reguleringsbestemmelse for støy er medtatt i reguleringsbestemmelsene.

Barnas representant, datert 21.12.2010:

Vegmesterstien fra William Farres veg til Byåsveien er karakterisert som problemstrekning og barnas representant mener derfor at planforslaget må sørge for tiltak som unngår trafikkfarlige situasjoner.

Kommentar: Den omtalte strekningen i Skolevegrapporten 2007, vedlegg til Trafikksikkerhetsplan for Trondheim 2008-2011, er tatt med som prosjekt gjennom Miljøpakken og vil bli utarbeidet. Forprosjektet på denne strekningen er fullført, mens gjennomføring gjenstår. Siden strekningen fra William Farres veg til planområdet ikke er regulert med fortau, anses det som urimelig å pålegge utbygger å opparbeide fortau langs denne strekningen. Omfang og kostnader på planlegging og opparbeidelse er svært usikkert. Planforslaget er imidlertid endret etter offentlig høring slik at fortau er definert i plankartet, mens det før høringen bare var avsatt til område for samferdsel. Det er tatt med rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av fartsdempende tiltak i Vegmesterstien før ferdigattest kan gis til boligene.

Bent Aagard, Vegmesterstien 23b, datert 21.12.2010:

Aagard mener at foreslått bebyggelse fremstår som massiv, og mener området mellom de to boligrekkene ikke bør bebygges. Foreslått bebyggelse bryter med småhuskarakteren i området. Avstand til naboer samsvarer ikke med området for øvrig. En utnyttelse på 44% BYA anses som høyt, særlig hvis parkeringskjeller ikke er medregnet.

Utearealet framstår som lite for åtte boenheter, og bør økes og gjøres tilgjengelig for nærområdet. Seks boenheter ville gitt en bedre tilpassing. Utomhusplan bør vise eksisterende trær som fjernes.

Kommentar: Utnyttelsen med åtte boenheter er i tråd med fortettingspolitikken siden boligtomta er på 2,7 daa. Bebyggelsens struktur og oppbygging vurderes av Rådmannen som tilpasset tomtas terreng og godt bearbeidet. Mellomrommet mellom rekkene skal benyttes til terrasert uteoppholdsareal og vil bli beplantet, og ikke framstå som en del av boligene. Parkeringskjelleren er medregnet i BYA.

Ved søknad om byggetillatelse skal eksisterende trær som fjernes medtas på utomhusplanen. Trondheim kommunes veileder for uterom tilsier at minstekravet for uteoppholdsareal til sammen blir 400m² for åtte boenheter. Dette kravet overholdes med god margin for alle boenheter.

Oppsummering av endringer utført etter offentlig høring

Trondheim kommune

Planlagt innkjørsel og felles uteoppholdsareal er flyttet for å sikre gode stigningsforhold på innkjørselen og universell utforming på adkomst fra boligene til uteoppholdsareal, avfallsløsning og gjesteparkeringsplass. Denne endringen har ingen konsekvenser for solforhold eller naboer.

Samferdselsarealet er definert til kjøreveg, fortau og annet vegareal for å definere tverrsnittet og sette av arealer til fortauet vil opparbeides for hele Vegmesterstien i framtiden.

Opparbeidelse av fartsdempende tiltak langs Vegmesterstien er medtatt i rekkefølgebestemmelsene. Bestemmelser i forhold til andel tilgjengelige boenheter er definert. Bestemmelser for anleggstøy er skjerpet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Eksisterende boligtomt reguleres til boligbebyggelse og privat uteoppholdsareal for beboerne.

Vegmesterstien reguleres til kjøreveg med fortau og annen veggrunn, og øker dermed i bredde, fra etablert bredde på ca 5 meter, til 9,2 meters bredde for samferdselsanleggene totalt.

Området planlegges for følgende formål iht til Kart- og planforskriften:

- 1110 Boligbebyggelse
- 1600 Uteoppholdsareal
- 2001 Kjøreveg
- 2012 Fortau
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal

Planområdet er totalt på 3.37 daa.

Arealbruksformål i planen	Bolig Inkl. P-kjeller	Uteopphold, Felles	Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn
Sum grunnareal (bebyggbar tomt ekskl. veiformål)	2726 m ² (inkl 650 m ² P-anlegg)	205 m ²	263 m ²	144 m ²	33 m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	1960 m ² BRA				
Derav utnytting planlagt bebyggelse under terreng	890 m ² BRA				
Areal på eksisterende bebyggelse - over terreng - under terreng	0 m ² BRA 0 m ² BRA				
Boliger	8				

Bebyggelsens plassering og utforming

Det skal bygges 8 boliger på gjennomsnittlig 130 m². Boenhetene er store og vil være tilrettelagte for familier. Fortettingen er i tråd med det kommunen normalt etterstreber.

Boligene plasseres terrassert i terrenget, med felles parkeringskjeller og tilleggsarealer innenfor boligene under terreng. Fra p-kjeller gir heis trinnfri atkomst til boenhetene over. Bebygd areal for tomte skal ikke overstige 1200 m², noe som tilsvarer 44 % BYA. Tomteutnyttelsen vil være omtrent 72 % BRA.

Bebyggelsens terrassering gjør at høyde mot terrenget og uteoppholdsarealet mellom byggene vil variere

Trondheim kommune

mellom en og to etasjer. Maksimumshøyder for gesimser (eg. parapet) og rekkverk på takterrasser er angitt på plankart med kotehøyder.

Parkering:

Trondheim kommunes norm for parkering legges til grunn for antall og størrelse på parkering for biler og sykler. Dette innebærer følgende minimumskrav:

- 1,5 p-plass for bil pr boenhet: dvs. minst 12 plasser.
- 2 p-plasser for sykkel pr boenhet; dvs. minst 16 plasser.

To gjesteparkeringsplasser planlegges utendørs, all øvrig bil- og sykkelparkering planlegges i felles kjeller.

Universell utforming

Minst 70 % av boenhetene oppføres som tilgjengelige boenheter. Atkomst fra alle boliger til felles uteoppholdsareal og renovasjonsareal vil være utformet i tråd med prinsipp for universell utforming.

Private og felles uteoppholdsareal

Trondheim kommunes veileder for uterom legges til grunn for plassering, størrelse og utforming av uterom, både private og felles. Dette innebærer at planen skal ha minst 400 m² uteoppholdsareal. Minst 50 % av utearealene skal ha sol på tidspunktene 23. mars kl 1500 og 23. Juni kl 1800. Sol/ og skyggeskjema viser at dette kravet overholdes.

Alle boenhetene vil få utearealer på private terrasser i tillegg til på bakkeplan eller ved fellesarealer mellom bygningskroppene. Bebyggelsen henvender seg mot sør, og terrassene vil ha svært gode solforhold.

Det planlegges et felles uteoppholdsareal på den delen av tomta som er flatest og med best solforhold. Arealet blir lett tilgjengelig for alle beboere og kan benyttes til lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon av betydning finnes bare i tomtas randsoner, bortsett fra mot veg, og bevares i størst mulig grad. Ny vegetasjon av passende type etableres i mellomrom mellom bygningsrekkene; ved felles uterom, utvendig gjesteparkering og avfallscontainer.

Prosjektet innebærer en hevelse av terrenget mot nord, slik at man kan gå rett ut på terreng fra øverste plata. Ved søknad om byggetillatelse vil en utomhusplan vise terrengendringer og tilpasninger til eksisterende terreng langs fasadene. Mindre forstøtningsmurer er tillatt utenfor byggegrensene.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Det skal etableres felles avkjørsel for alle enheter til kommunal veg.

Oppvarming av boligene tenkes løst primært med vannbåren varme. Kilde vil sannsynligvis bli eget, lokalt varmpumpeanlegg (jordvarmeveksler). Øvrig energibehov dekkes ved tilknytning til strømmnett, som ifølge Trondheim Energi Nett har tilstrekkelig kapasitet.

Vann tilknyttes eksisterende ledning i Vegmesterstien. Overvann og avløp i separate ledninger tilknyttes nye offentlige ledninger i Vegmesterstien. Disse føres til nåværende offentlig anlegg i Ferstadbakken.

Avfallshåndtering

Avfallsløsningen plasseres i forbindelse med gjesteparkeringsplass. Det planlegges tre containere med bunntømming á 2000 m², 1,5x1,5 m avfallscontainere nedsenket i terrenget slik at innkasthøyden blir

Trondheim kommune

tilpasset rullestolbrukere.

Planlagt samferdselsanlegg:

Vegmesterstien er en kommunal veg med ca 5 meter opparbeidet bredde i eksisterende situasjon. Arealet som benyttes til veg er delvis kommunal eiendom, og del av gnr 103 bnr 35 (Vegmesterstien 27). I planlagt arealbruk er areal for samferdselsanlegg satt til 9,2 meters bredde for å inkludere et fortau og annet vegareal. Utvidelsen medfører at to private tomter blir berørt i ca 1 meters dybde for å få opparbeidet et fortau som kan brøytes.

Planlagt gjennomføring

Gjennomføring av byggeprosjektet vil skje så snart nødvendige tillatelser og godkjenninger foreligger.

Det er stilt krav om at alle utomhusanlegg, inkl felles uteoppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet før man kan flytte inn i boligene. Evt. tiltak i grunnen avklares etter grunnundersøkelser. Det er stilt krav til anleggsfasen mht støy, forurensing (støv, avfall o.a.), områdesikring, trafikk o.a. relevante forhold som kan skape fare og/eller ulempe for omgivelser.

Virkninger av planforslaget

Grunnforhold

Rasfare:

Det vises til pkt. over, hvor det framgår at ingen virkninger som betinger særskilte tiltak mot rasfare inntreffer ved utbygging.

Forurensing i grunnen:

Hvis grunnundersøkelser påviser forurensing, vil særskilte avbøtende tiltak bli iverksatt. Tiltaket i seg selv vil ikke ha virkninger som betinger andre tiltak.

Stedets karakter

Terrassert bebyggelse følger terrengets skråning. Noe av randvegetasjon i øst påregnes fjernet under utbygging, men erstattes med ny beplanting.

Den nye bebyggelsens skiller seg fra omliggende bebyggelse ved sin sammenhengende størrelse, og ved sine flate terrasser og tak. Hver av de 2 terrasserte rekkene har en lengde på ca 35 m. Bebyggelsens avtrapping, terrengnærhet og oppbygging med relativt små "klosser" gjør at den samlede virkning ikke sprenger rammen gitt av strøkets karakter.

Bebyggelsen får gode solforhold, jfr vedlagte soldiagram (Vedlegg 5).

Av omliggende bebyggelse er det bare Stampestien 8 i vest som mister sol av betydning: morgensola er borte fra terreng nærmest bygget mellom 23.10. og 23.03. til kl 1100. Fra ca kl 1130 skygger ikke ny bebyggelse for naboers uteareal på noe tidspunkt i året.

Trafikkforhold

Trondheim kommune

Det er ingen endring på vegsystem, idet avkjørsel fra/til tomt etableres på samme sted som nåværende. Utbyggingen vil øke kjøretrafikken på Vegmesterstien, men det vil ikke føre til at veikapasiteten overskrides.

Utbyggingen vil øke generell gang- og sykkeltrafikk på Vegmesterstien, og trafikk til skoler. På grunn av at Vegmesterstien er registrert som problemstrekning som skoleveg, kreves det at planen innregulerer fortau i tillegg til kjøreveg. Fortauet er lagt til nedsiden av vegen; dette er gjort av hensyn til terrenget, for å minske inngrep på berørte boligtomter og på en anvisning fra Renholdsverket om at fortau ikke bør plasseres på samme side som planens avfallsløsning. Fortauet vil da ligge på samme side som kommunens planlagte utvidelse av eksisterende fortau langs Vegmesterstien fra Byåsenveien til William Farrels veg og sammen bidra til en sikrere skoleveg.

Opparbeidelse av fortauet i planen vil måtte skje i sammenheng med etablering av øvrig framtidig fortau langs Vegmesterstien. I forbindelse med opparbeidelse av fortau må det erverves 22m² fra boligeiendom i Vegmesterstien 26 og 18 m² fra Vegmesterstien 24.

Det er i dag etablert to fartsdumper langs Vegmesterstien. Planforslaget innbefatter en rekkefølgebestemmelse om ytterligere fartsdempende tiltak langs Vegmesterstien for slik å senke farten og minke gjennomfartstrafikken i Vegmesterstien.

Skolekapasitet:

Et så lite antall som åtte boenheter har ikke vesentlig innvirkning på skolekapasiteten.

Infrastruktur:

Energiforsyning:

Utbyggingen har ingen virkning på strømforsyning i området. Det framgår imidlertid av e-post fra Trondheim Energi Fjernvarme (TEF) 27.04.10 at ”... dersom det blir aktuelt å levere fjernvarme til Vegmesterstien 27 må vi vurdere å belaste kunden med et anleggsbidrag.”, fordi avstand til nærmeste fjernvarmeledning er stor, og det er få potensielle kunder i området. Dette avklares mellom utbygger og TEF.

Vannforsyning og avløp:

Vann- og avløpsanleggene i området har kapasitet til å dekke den planlagte utbygging. Nye avløpsledninger - separat for spillvann og overvann - kan følge omtrent samme trasé som i dag, og endelig trasévalg vil avklares med Trondheim kommune før byggetillatelse.

Avfall:

Avfallsløsning er avklart med Renholdsverket AS.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget vil gi en økning av andelen større tilgjengelige boenheter i et etablert boligområde. Planlegging av fortau vil gi forenkle videre framtidig planlegging av fortau langs Vegmesterstien. Fartsdempende tiltak vil gi en økt trafikksikkerhet for bilister og gående.

Planforslaget oppfattes ikke å ha negative konsekvenser for samfunn og miljø.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

Prosjektet er i tråd med kommunens overordnede arealpolitiske retningslinjer om fortetting. Den omkringliggende bebyggelsens skala, høyde samt fotavtrykket definerer en felles nevner som bør være retningsgivende. Terrassert bebyggelse er et nytt innslag i utbyggingsformen i området, men det foreliggende prosjektet har løst forholdet til omgivelsene på en god måte. Bebyggelsens løse og oppbrutte form er i henhold til den eksisterende skalaen, og sammen med en stram organisering gis en opplevelse av et godt tilpasset og gjennomtenkt prosjekt.

Prosjektet ligger langs en skoleveg som benyttes av mange barn, men som oppfattes som en risikostrekning i dag. Planforslaget bidrar til å bedre trafikksikkerheten i området gjennom fartsdempende tiltak.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget på grunnlag av manglende uttalt hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, og det er satt vilkår for egengodkjenning. I reguleringsbestemmelser er det satt krav til at uteoppholdsarealet opparbeides som lekeareal tilpasset alle alderstrinn i tråd med prinsippene for universell utforming. Bekreftelse fra Fylkesmannen på at vilkår om egengodkjenning er oppfylt ettersendes.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, og er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 27.01.2010.

Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1:	Reguleringskart 1:500 sist endret 11.2.2011
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 11.2.2011
Vedlegg 3:	Oversiktskart 1:1000
Vedlegg 4:	Situasjonsplan 1:500 sist endret 9.2.2011
Vedlegg 5:	Sol- /skyggediagram 23.juni og 23.mars/sept
Vedlegg 6:	Snitt og perspektiver
Vedlegg 7:	Plan og fasadetegninger
Vedlegg 8:	Innkommne merknader ved offentlig høring

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