

Saksframlegg

ENGSTRØMBAKKEN 16, DEL AV HUMLEHAUGEN GNR 25 BNR 2 OG 155

FORESPØRSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING

Arkivsaksnr.: 10/40893-3

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet tilrår at det settes i gang arbeid med detaljregulering av området; Engstrømbakken 16, som forespurt av Solem:Hartmann AS.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Reguleringsplan for Engstrømbakken 16 var til behandling i 2008/2009. Et planforslag med 6 boliger ble anbefalt av rådmannen, men avvist av Bystyret. Planen ble behandlet i Bystyret den 28.05.09, sak 59/09, med følgende vedtak:

"Reguleringsplanen avvises. Det vises til utfordrende og til dels farlige veiløsninger i område".

I mars 2010 godkjente bygningsrådet rammetillatelse til tiltak for riving av eksisterende bolig og oppføring av to frittliggende eneboliger på eiendommen Engstrømbakken 13, med adkomst fra Engstrømbakken.

På bakgrunn av dette vedtaket ønsker forslagsstiller for Engstrømbakken 16 å ta opp regulering av eiendommen på nytt, og de ber bygningsrådet om råd om utforming av planen. Det er gjort rede for to alternativer for atkomst til eiendommen, fra Humlehaugvegen og fra Engstrømbakken.

Rådmannen anbefaler at reguleringsarbeidet tas opp igjen, og at alternativ B med adkomst fra Engstrømbakken blir lagt til grunn for arbeidet.

Bakgrunn

Anmodning om oppstart av detaljregulering ble innsendt 21.6.2010 av Solem:Hartmann AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Tore Bjørnstad.

Forslag A som viser adkomst fra Humlehaugen er vist i vedlegg 1.
Forslag B som viser adkomst fra Engstrømbakken er vist i vedlegg 2.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:
Engstrømbakken 16, gnr. 25 – bnr. 2 og 155.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere planområdet til seks nye eneboliger, i tillegg til felles lekeområde og spesialområde; friluftsområde.

Gjeldende regulering

Området er uregulert. Tilgrensende område i sørvest og vest omfattes av reguleringsplan r 1142 vedtatt 22.5.2003.

Forholdet til overordnet plan

Deler av omsøkt område er avsatt til eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel, mens områdene som i planforslaget er satt av til lekeområde og friluftsområde er vist som eksisterende LNF-område.

Trondheim kommune

Krav om planprogram - ROS analyse

Planen utløser ikke krav om planprogram, men det skal gjennomføres en ROS-analyse siden planen omfatter bebyggelse. Denne analysen skal bl.a. ta for seg skolevegsituasjonen med fokus på trafiksikkerheten.

Planområdet, eksisterende forhold som har betydning for planspørsmålet

Fra rapporten fra Rambøll Norge AS, som ble laget i forbindelse med det forrige reguleringsforslaget er det hentet noen opplysninger for de to adkomstalternativene. Disse er gjengitt nedenfor. Hele rapporten kan sees på sak 06/29279 i ESA.

I veinormalen, håndbok 017, står det at anbefalt stigning ikke bør overstige 8 % og bredde ikke være mindre enn 5 m med 4 m asfaltert flate og 0,5 m skulder.

Stigningsforholdene i Engstrømbakken er vanskelige. Over en strekning på 50 m har den et gjennomsnittlig stigningsforhold på 11,2 %. På det smaleste er veien målt til 3,8 m kjørebane ovenfor den kryssende Ranheimslivegen og 5,0 m nedenfor.

Humlehaugen har tilsvarende 7 % stigning på det bratteste, mens den smaleste delen av veistrekningen er ca. 3 m. Veien er regulert til offentlig vei bortsett fra den aktuelle forbindelsen til utbyggingsområdet som er regulert til friområde. Det er forbundet med relativt omfattende arbeider å få utvidet veien til reguleringsplanens vedtatte veibredde på totalt 5 m.

Den korte, eksisterende veiforbindelsen til Engstrømbakken 16 fra Humlehaugvegen som er regulert til friområde er gjennomgående 3,4 m bred, mens grunnen eid av kommunen i samme område er fra 3,5 – 3,8 m bred og den minste avstanden mellom de nybygde boligene på hver side er ca. 12,5 m. Veistrekningen har et stigningsforhold på 8 %.

Skolevei for barna i området går i Humlehaugvegen og i Engstrømbakken.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Forslagstiller henviser til resultatet av behandlingen av Engstrømbakken 13 hvor det i bygningsrådet ble godkjent å rive en bolig for å oppføre to eneboliger med adkomst fra Engstrømbakken. Forslagstiller fikk på sin side avvist sitt prosjekt hvor en stor bolig skulle rives på den ene eiendommen og 6 eneboliger skulle oppføres til sammen på to eiendommer. Adkomst er også der fra Engstrømbakken og tilnærmetvis på samme sted på motsatt side. Det hevdes av forslagstiller at det må ha blitt begått en forskjellsbehandling.

Reguleringsplanen for Engstrømbakken 16 inneholdt noen flere boliger enn byggesaken i Engstrømbakken 13, men ellers er det mange likhetspunkter i sakene. Ut fra dette mener rådmannen det kan være grunn til å ta opp reguleringsarbeidet på nytt.

Av de to alternativene til atkomst vil rådmannen fortsatt anbefale løsningen med adkomst fra Engstrømbakken. Adkomsten fra Humlehaugen har noe bedre stigningsforhold, men over en lengre strekning har den mange smale og vanskelige passasjer. Spesielt gjelder det forbindelsen mellom Humlehaugen og Engstrømbakken. Reguleringsplanen for Humlehaugen ble vedtatt i 2003 og lå til grunn for utbyggingen av tomtene omkring denne veiforbindelsen som i reguleringsplanen er definert som

Trondheim kommune

friområde med gangforbindelse. I rådmannens saksframstilling i reguleringsplanen som ble avvist i Bystyret (sak 06/29279) het det blant annet:

”For å bedre forholdene i Engstrømbakken er det stilt krav om at deler av strekningen skal asfalteres. Utbyggingen vil medføre minimal økning av trafikkmengden på eksisterende vegnett, følgelig vil den økte belastningen på vegnettet ikke utløse tiltak i form av utbedring/forsterkning av vegen. Det bør likevel settes begrensninger på bruk av vegen i tilknytning til en eventuell utbygging med hensyn til hvor lenge utbyggingen skal pågå og hvilken tid på året den fortrinnsvis skal gjennomføres. Den totale økningen i trafikkmengden ved slutføring av utbyggingen er likevel funnet akseptabel”. Hele saksfremlegget hvor det foregående er hentet fra ligger som vedlegg til denne saken.

Rådmannen anbefaler at planarbeidet tas opp igjen og at alternativ B, med atkomst fra Engstrømbakken, legges til grunn.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Innsendt forespørsel om oppstart av detaljregulering 21.6.2010
- Vedlegg 2: Plankart (løsning B med atkomst fra Engstrømbakken), anbefalt løsning
- Vedlegg 3: Plankart (løsning A med atkomst fra Humlehaugvegen)
- Vedlegg 4: Flyfoto, soldiagram og illustrasjoner
- Vedlegg 5: Saksframlegg for Engstrømbakken 16
avslått i bystyre 28.9.2009 (06/29279)
- Vedlegg 6: Saksfremlegg for Byggesak for Engstrømbakken 13.
Hus A (09/43537) og Hus B (09/45186)
- Vedlegg 7: Saksprotokoll for behandling av Engstrømbakken 16 i
Byutviklingskomiteen og Bystyret
- Vedlegg 8: Saksprotokoll for behandling av Engstrømbakken 13 i
Bygningsrådet.