

Saksframlegg

SKJERMVEGEN 45, GNR 97 BNR 685 M. FL.

REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/30782-35

Saksbehandler: Ragna Fagerli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Skjermvegen 45, gnr. 97 bnr. 685 m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem Hartmann AS, senest datert 02.11.09, med bestemmelser senest datert 02.11.09.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen å legge til rette for bofellesskap for mennesker med utviklingshemming. Området foreslås omregulert fra barnehagetomt til boligformål. Med i reguleringsplanen tas også en eksisterende ball-løkke som reguleres til offentlig friområde/nærmiljøanlegg. Opparbeiding av nærmiljøanlegg og fortau er tatt inn som et rekkefølgekrav. Maksimal utnytting er økt litt etter førstegangsbehandling.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Solem Hartmann AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Trondheim eiendom.

Planområdet ligger på Byåsen og er totalt 7,0 daa stort. Det omfatter eiendommene (gnr./bnr.):

97/ 685 (tidligere barnehage, 1974 m²) – eid av Trondheim kommune

deler av 97/18 (friområdet, 2170 m²) – eid av Trondheim kommune

deler av 97/18-1 (turvegen) – eid av Trondheim kommune

deler av 98/29 (trikkesporet/trikkeholdeplassen) – eid av Gråkallbanen

deler av 102/7 (trikkesporet/trikkeholdeplassen) – eid av Gråkallbanen

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr FBR PLN 919/09, den 11.06.2009 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er ikke i strid med overordnet plan. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.07, er området vist som byggeområde, tettbebyggelse, grøntstruktur og trikkelinje.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Byåsen. Bebyggelsen i Skjermvegen består i hovedsak av bolighus med to etasjer, med møneretningen primært parallelt med vegen. Landskapet er relativt flatt.

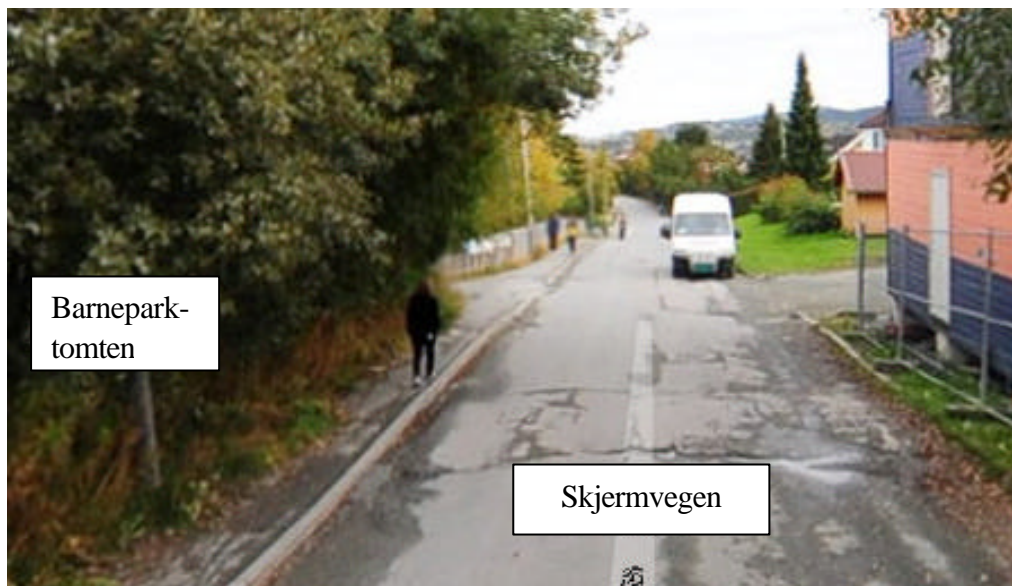
Skjermvegen 45 ble fram til uke 50/08 benyttet til barnepark, men bygningene på tomta ble revet i desember 2008, da bebyggelsen var i dårlig stand. På grunn av bygningenes tilstand, har det i løpet av de siste årene ikke vært attraktivt å benytte området til uorganisert lek. Barns lek og opphold har derfor i større grad skjedd på ballplassen. Tomta er flat, med en slakk helling mot Skjermvegen.

Det er etablert et lite venteskur på Rognheim stasjon (på gnr. 98, bnr. 29).

Fotballøkkka er en grusbane med gressvegetasjon rundt, og har i den siste tiden dels blitt brukt som parkeringsplass og anleggsområde. Det er gjerde mellom fotballbanen og Skjermvegen 45. Deler av dette nettinggjerdet er ca. 3,0 meter høyt.

Skjermvegen er en boliggate uten gjennomgangstrafikk og med fartsgrense på 30 km/t. Adkomst til planområdet er via Bøckmanns veg (FV 856). Langs deler av Skjermvegen er det opparbeidet et ca. 1,2 m bredt ensidig fortau. Fortauet er i svært dårlig stand (se foto). Det foreligger ikke trafikktellinger for Skjermvegen.

Trondheim kommune



Nord i planområdet ligger Rognheim holdeplass for Gråkallbanen, med ca. 120 stopp på hverdager, og noe mindre i helgene. Nærmeste bussholdeplass er ved Byåsen barneskole ca. 750 meter fra eiendommen. Herfra går rute 5 hvert tiende minutt.

Det er turvei øst i planområdet, med rampe/overgang over trikkesporet til Havstein kirke.

Det er ikke opparbeidet parkeringsplasser i forbindelse med bruk av Gråkallbanen eller bruk av friområdet.

Området ligger innenfor Selsbakk ungdomsskolekrets og Byåsen barneskolekrets. I en utredning fra rådmannen i Trondheim kommune desember 2008 opplyses det at elevtallet ved ungdomskolen er over kapasitetsgrensa, mens det ved barneskolen er noenlunde balanse. Hallset barnehage ligger ca. 500 meter fra planområdet, langs Skjermvegen. Adkomst til skole og sentrumsfunksjoner anses som tilfredsstillende.

Boligtomta ligger rett utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det går vannledning (150 mm – etablert i 1948/1950) i Skjermvegen og i østre del av planområdet. Det er etablert overflatevannledning (150 mm – etablert 1975) i Skjermvegen. Spillvannledning (125 mm) har tilknytningspunkt inntil linjestrekket for Gråkallbanen.

Siden planområdet er relativt flatt, anses mulighetene for universell adkomst til de ulike formålsområdene innen planområdet som gode.

Geoteknisk vurdering viser at grunnforholdene har en hovedandel leire, med et toppdekke av sandholdig leire. I forbindelse med utredning av tunnelprosjekter har Statens vegvesen gjennomført seismikkprofil langs østsiden av eiendommen. Disse viser at løsmasse-overdekningen over fjell er 12-15 meter. Trondheim kommune gjennomførte i 2000 grunnundersøkelser på nabotomta i sør. Ved eiendommen besto det øverste sjiktet av ca. tre meter fast tørrskorpeleire som går over i middels fast leire som er noe sensitiv, men ikke kvikk, like under tørrskorpa og i dybden.

Basert på tidligere kjent bruk forventes det ikke å være forurensning i grunnen.

Trondheim kommune

Det er sparsomt med vegetasjon innen planområdet. Noen løvtrær står inntil Skjermvegen og et stort furutre står inntil Gråkallbanen på bnr. 685. Fotballbanen er omkranset av løvtrær.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Alle innspill til planen er vedlagt i sin helhet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (28.10.08): Forutsetter at barn og unges interesser ivaretas i planforslaget.

Kommentar:

Uteromsnormen er oppfylt. Det legges inn rekkefølgekrav til opprustning av friområdet og krav til at barn og unge skal delta i planleggingen av friområdet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (17.10.08): Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Hege Terese Bell og Dagfinn Bell, Skjermvegen 60a (28.10.08): Det er positivt at det gjøres noe med eksisterende barnehage, siden bygningene forfaller. Håper at nytt bygg tilpasses annen bebyggelse. Ønsker at ballplassen får et parkmessig preg med lekeapparat tilpasset 0-10 år. Ballplassen benyttes lite til ball-lek.

Kommentar:

Ballplassen blir regulert til friområde/nærmiljøanlegg. Det legges inn rekkefølgekrav om opprusting av anlegget.

Det sikres i bestemmelsene at ny bebyggelse, gjennom volumoppdeling, materialbruk og farger, skal utformes på en slik måte at virkningen av et stort bygningsvolum dempes.

Høringsuttalelser og merknader

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 11.06.2009 til 15.08.2009. Det kom inn fem merknader. Kopi av merknadene følger vedlagt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (14.08.09) har satt som vilkår for egengodkjenning at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at friområdet skal opprustes før boligene tas i bruk. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges rettigheter i planleggingen. Som erstatning for tap av lekeareal i barneparken må friområdet opprustes. Barn og unge bør tas med på råd. I tillegg setter fylkesmannen som vilkår for egengodkjenning at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at uteområdene innenfor boligområdet må være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Rådmannens kommentar:

Rekkefølgekrav om opparbeiding av uteområder og nærmiljøanlegg tas inn i bestemmelsene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (23.06.09) har ingen merknader til planen.

Barnas representant i bygningsrådet (12.08.09) ber om at fotballøkken reguleres til nærmiljøanlegg. Barnas representant krever en rekkefølgebestemmelse om at ballområdet opprustes til et variert nærmiljøanlegg, og skriver at ønsker og ideer fra barn og unge må vektlegges ved opparbeidelse av nærmiljøanlegget.

Rådmannens kommentar:

Barnas representant i bygningsrådet er invitert med i prosessen for å planlegge opparbeiding av friområdet til et variert nærmiljøanlegg. Se for øvrig kommentaren over.

Trondheim kommune

Idrettsrådet i Trondheim (17.07.09) ber om at friområdet rustes opp til en høyere standard enn det har i dag, og foreslår kunstgressbane. Idrettsrådet mener for øvrig at omdisponering av barnehagetomta til bolig er uheldig, da det er mangel på barnehager på Byåsen. De ber om at reguleringsplanen ses i sammenheng med Myra, og lurer på om en barnehage i Skjermvegen kan bety at hele Myra vil kunne settes av til idrettsformål. Idrettsrådet ønsker at det tas inn rekkefølgekrav om opparbeiding av friområdet som nærmiljøanlegg før boligene tas i bruk.

Rådmannens kommentar:

Barnehagetomta, på 2000 m², er for liten til å kunne tilfredsstille arealbehovet for en kommunal barnehage. Friområdet er for lite til å tas i bruk til organisert idrett. Det er i dag kun en grusbane der, og den er litt mindre enn en sjuerbane. Idrettsrådet er velkommen til å komme med innspill i prosessen med utarbeiding av plan for opparbeiding av friområdet. Se for øvrig kommentarer over.



Endringer før sluttbehandling

Opparbeiding av friområdet, felles uterom og fortau langs planområdet er tatt inn som et rekkefølgekrav.

Antall boenheter er økt fra 8-9 til 9-10. Det vil si at det nå planlegges å bygge ni boliger med fellesareal, der det er mulig at fellesarealet i framtiden gjøres om til en ekstra bolig.

Ved detaljprosjektering har forslagstiller funnet ut at tettheten fra førstegangsbehandling er for lav. Det er et ønske om å øke maksimalt BRA fra 1250 – 1350 m² og å øke maksimal BYA fra 50 % til 55 %. Bakgrunnen for behovet for økningen er at en ved detaljprosjektering ser behov for:

- en ekstra boenhet
- kontor med overnattingsmulighet og bad for døgnvakt
- bredere svalgang for å få til snusirkel for rullestol
- 5 m² ekstra boareal per leilighet
- rømningstrapp.

Førstegangsbehandling	Sluttbehandling
	
BRA: 1250 m ²	BRA: 1350 m ²
BYA 50 %	BYA 55%
8 (9) boliger	(9-10) boliger

Trondheim kommune

14 p-plasser	15 p-plasser
--------------	--------------

Økningen vil gi liten betydning for naboene ettersom den er beskjedent, og ettersom høyden ikke øker. Illustrasjonsplan til førstegangsbehandling og til sluttbehandling er satt ved siden av hverandre i tabellen over, for å vise at den reelle endringen i materialet som naboene har hatt mulighet til å komme med innspill til og til illustrasjonsplanen til sluttbehandling, er små. Avstanden til naboene er beholdt og høyden er ikke økt. Rådmannen mener at endringene er så små at det ikke er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Bestemmelsene er ellers endret ved at det er lagt til at:

- Parkering kan tillates utenfor regulert byggegrense.
- Utomhusplanen skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til boliger med tilhørende anlegg, gate med fortau, sporveg, turveg og friområde - nærmiljøanlegg. Forslag til reguleringsplan legger opp til å endre bruken på tomten 97/685 fra barnehage til bolig. Resten av kvartalet vil brukes som i dag, men tas med i planen for å fastlegge fremtidig arealbruk.

Parsellen mellom Skjermvegen 43 og 45 reguleres til offentlige friområde - turveg. Adkomsten fra denne turvegen til Rognheim stasjon forutsettes løst innenfor området som reguleres som offentlig trafikkareal/sporveg.

Formålsgrensa mellom trikkeområdet og friområdet er trukket som en bein linje og vil derfor avvike noe fra eiendomsgrensa. Arealet som settes av til boligformål blir da 1810 m². Dette foreslås for å oppnå en bedre utforming av friområdet i tillegg til at skillet mellom de to bruksområdene blir mer entydig. I dag er denne bruksgrensen noe utflytende.

Planlagt bebyggelse

På den tidligere barnehagetomten legges det opp til et småhus med ni boenheter og felles oppholdsrom. I tillegg skal det etableres integrert personalenhet. Bygget skal oppføres i to etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde på 8,0 meter er fastsatt i reguleringsbestemmelsene i samsvar med annen bebyggelse i området.

Planlagt bebyggelse skal være på maksimalt 1350 m² BRA. BRA i kjelleren regnes ikke med. BYA er satt til 55 %. Dette gir et maksimalt fotavtrykk på ca. 995 m² som omfatter hovedhus, bod og parkeringsplass.

Bygningen og utearealet skal ha universell utforming. Endelig plassering av boligbygget vil bli fastsatt i forbindelse med detaljprosjektering i byggesøknaden.

I planforslaget er byggegrensa lagt 4.0 meter fra omkringliggende formål, med unntak av ca. 20 meter i nord-østre del av boligeiendommen der byggegrensa er lagt 1,5 meter fra eiendomsgrensa mot turvegen. I bestemmelsene åpnes det for at boder kan plasseres inntil 1,5 meter fra eiendomsgrensa.

Uterom

Ved beregning av uterom og parkering er det benyttet ti boenheter som utgangspunkt, slik at en ved en eventuell ombygging kan bygge fellesarealet om til en leilighet. Etablering av ti boenheter medfører et krav på minimum 500 m² samlet uterom i følge kommunens uteromsveileder. Halvparten av dette skal være

Trondheim kommune

fellesareal. Fellesutearealene på bakken, som på illustrasjonsplanen er vist vest for boligbygget er på ca. 445 m². I tillegg har hver bolig en balkong på ca 12 m². Summen av utearealet blir da ca. 565 m². Området ligger åpent til, vendt mot ballbanen, og vil få svært gode solforhold.

Skjermvegetasjon mellom boligtomta og friområdet skal oppføres som en del av tiltaket (se avsnittet om offentlig friområde). Dette forholdet bør avklares gjennom en avtale mellom utbygger og Trondheim kommune som skal drifte friområdet. Kantvegetasjon mot turvegen skal etableres, slik at det oppstår et klart skille mellom de to arealbrukskategoriene. Parkeringsområdet skal gjennom kantvegetasjon, trær og inndeling med grøntrabatter utformes på en slik måte at inntrykket av en stor parkeringsflate dempes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Av eksisterende vegetasjon er det ønskelig at særlig den store furua inntil trikkeskinnene bevares. Plassering og størrelse av det nye bygget kan gjøre det vanskelig å bevare furua. Muligheten for å la furua stå bør derfor avklares under detaljprosjekteringen.

Parkering

Parkeringsvedtekter for Trondheim kommune har krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet. Ti boenheter gir da krav om 15 biloppstillingsplasser. Minimum to av disse oppstillingsplassene skal tilpasses bevegelseshemmede (minimum 4,5 x 6,0 meter).

Ved inngangen avsettes det areal til ca. 15 sykkeloppstillingsplasser.

Parkeringsforholdene ved nærmiljøanlegget og trikkeholdeplassen vil ikke bli endret.

Infrastruktur

Planforslaget medfører ingen vesentlig endring i etablert infrastruktur, men det etableres ny adkomst til eiendommen direkte fra Skjermvegen. Siktforholdene er gode.

I gjeldende reguleringsplan (planid 0134) er gangvegen inn til stasjonen fra sørøst langs med trikkeskinnene delvis lagt inne på den tidligere barneparktomba. Avstand mellom eiendomsgrensa og senterlinje trikkeskinnene er i dette området ca. 5,7 meter, mens avstand mellom senterlinje og stolper for elektrisk linjeføring til trikken er 2,5 meter. For å tilfredsstille behovet for en 3,0 meter bred brøyttbar gangveg, er formålgrensa til det offentlige trafikkarealet/sporveg satt 0,5 meter inn på kommunalt tomteareal.

Parsellen mellom Skjermvegen 43 og 45 reguleres til offentlige friområde/turveg. For å hindre motorisert ferdsel over trikkeskinnene mellom turvegen og området i nord, tillates det etablert bom eller annen tilsvarende hindring inn mot sporvegen. Hinderet må ikke utformes slik at det medfører vesentlig ulempe for gående. Det tillates videre oppsatt støyskjerm/gjerde mot sporvegen.

Adkomsten til Rognheim stasjon blir ikke endret. Dagens adkomstforhold er ikke fullt ut tilfredsstillende på grunn av at ferdselen skjer langs med og ved kryssing av trikkeskinner. Et eventuelt endret adkomstmønster vil imidlertid medføre noe lengre adkomster for gående til trikkeholdeplassen. Uten oppsett av gjerde/hindringer vil lengre adkomster ikke bli brukt.

Gråkallbanen foreslås regulert i samsvar med gjeldende eiendomsgrenser (med tillegg ca. 10 m² som legges inn på nordre del av kommunal tomt). Det fastsettes i bestemmelsene muligheter til å utvide perrongen og etablere byggverk for trikkepassasjerer på Rognheim stasjon.

Trondheim kommune

Deler av Skjermvegen er tatt med i planområdet og vegområdet er regulert til kjøreveg/gate med fortau, i samsvar med dagens bruk. Dette innebærer et fortau langs Skjermvegen med varierende bredde 1,2 – 1,4 meter og plassering tilsvarende eksisterende forhold. I tverrforbindelsen mellom Skjermvegen og Bøckmanns veg er det regulert inn tosidig fortau, også dette i samsvar med eksisterende forhold.

Smale fortau som det i Skjermvegen har en tendens til å bli brukt til snøopplag, slik at en vinterstid ikke har tilbud om fortau. I dag er tre meter brede fortau, pluss to meter snøopplag, normen for nye fortau i boligområder i Trondheim kommune. Det er urealistisk at det kan legges opp til moderne standard på fortauet langs Skjermvegen, ettersom det vil medføre erverv av hageareal langs hele gata. Det legges derfor opp til at dagens fortausbredde på 1,2 meter beholdes. Illustrasjonslinje som viser fortauets plassering er ikke tatt med i planen, slik at en senere kan endre gatesnittet innen formålet uten dispensasjon fra planen.

Istandsetting av fortauet langs boligtomta og friområdet legges inn som et rekkefølgekrav. Fortauet er i dag i svært dårlig stand.

Det stilles krav om tilrettelegging for tilknytning til fjernvarme så langt dette teknisk lar seg gjennomføre, ettersom avgrensingen av konsesjonsområdet for fjernvarme tangerer tomten. Det er ønskelig å utvide konsesjonsområdet.

Bebyggelsen vil knytte seg til eksisterende drikkevanns-, overflatevanns- og spillvannsledninger i området. Snøopplagring vil skje på egen eiendom.

Offentlige friområder

Ballbanen med tilhørende arealer skal utvikles som et mer variert nærmiljøanlegg og dermed kunne gi et bedre tilbud for barn/ungdom og beboere i området til ulike årstider.

Friområdet er omkranset av trafikk på tre sider (bilveg og Gråkallbanen), i tillegg til at det blir boliger på østsiden. Friområdet vil bli en berikelse for boligene, men også gi utfordringer i form av støy og baller på avveie.

Gjennom reguleringsbestemmelsene er bruk av friområdet fastsatt. For å minske ulempene mot boligtomta, skal det etableres skjermvegetasjon inn mot eiendomsgrensa i tillegg til mulighetene for å sette opp gjerde. Estetisk antas det å være bedre med skjermvegetasjon enn et høyt gjerde.

Miljøforhold

Eiendommen er eksponert for støy fra trafikk på Gråkallbanen. Støyvurdering i sammenlignbare planer langs Gråkallbanen konkluderer med at det ikke skulle være behov for støytiltak utover vanlig vegg-/vindustandard i nye boliger som ligger ca. 10 meter fra trikkelinjen. Støy fra skinnegående trafikk blir i hovedsak skapt av ujevnheter på skinne og hjuloverflate. Ved Rognheim stasjon er det for kort tid tilbake lagt ny skinnegang som har medvirket til å redusere støyen i området. Støy fra trikken øker også med økt hastighet. Trikken vil normalt gå med redusert fart i området på grunn av holdeplassen. Med bakgrunn i disse forhold er det ikke gjennomført støyundersøkelse. Ut fra de beskrevne forhold legges det til grunn at det ikke er behov for støyskjermingstiltak.

Felles avfallsløsning for boenhetene foreslås, med tre bunntømte containere i tomtas sør-østre hjørne. Her er terrengforholdene slik at en kan legge denne delen av parkeringsplassen ca. 0,6 meter

Trondheim kommune

høyere enn plassen som containerne settes på og dermed få en utforming etter prinsippene for tilgjengelighet for alle.

Endelig valg av avfallsløsning vil bli besluttet i forbindelse med byggesøknaden og utarbeidelse av utomhusplan.

Planlagt gjennomføring

I utgangspunktet er det planlagt byggestart før jul 2009, da finansiering fra Husbanken baserer seg på dette.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget medfører en fortetting i et etablert boligområde. I tillegg til ny bygningsmasse, vil en få en økning i antall boenheter i området. Det forventes ikke at utbyggingen vil ha negativ innvirkning på det etablerte boligmiljøet eller natur- og miljøforholdene i området. Heller ikke kapasiteten i teknisk eller sosial infrastruktur i området vil påvirkes vesentlig.

Etablering av ni, eventuelt ti, nye boenheter er såpass avgrenset at det ikke vil gi økt press på eksisterende skole- og barnehager i området. Derimot vil en reguleringsendring fra barnehage til boligbebyggelse kunne påvirke framtidig barnehagekapasitet i området. Tomten som nå får en formålsendring er litt under to daa, og vil være for liten til å kunne tilfredsstille en kommunal barnehages arealbehov.

Siden Skjermvegen 45 tidligere har vært barnepark, har området også blitt benyttet til uorganisert lek etter arbeidstid. Etter hvert som bebyggelse og utstyr ble dårligere, representerte de en fare for at barn kunne skade seg, og uorganisert lek er derfor i større grad flyttet til ballplassen vest for Skjermvegn 45. Barns leke- og oppholdsareal i området vil derfor ikke bli vesentlig svekket gjennom foreslåtte omregulering av bnr. 685. Selv om tapet av barneparken som lekeplass har pågått over mange år, har barna i området mistet en potensiell framtidig lekeplass, og rikspolitiske retningslinjer fastsetter, som fylkesmannen påpeker i sin merknad, krav om erstatning av dette arealet. Rekkefølgekrav til opparbeiding av friområdet til nærmiljøanlegg er derfor tatt inn i planen. Det er viktig at også de minste barna, som var den gruppen som hadde et leketilbud i barneparken, får et reelt leketilbud innenfor det nye nærmiljøanlegget.

Skjermvegen 45 er ett av kommunens planlagte bofellesskap i planperioden 2009 – 2012, med forventet ferdigstillelse i 2010. Rådmannen skriver i sitt budsjettforslag for 2009 at det er fornuftig å bygge foreslåtte bofellesskap som planlagt, slik at kommunen på lang sikt kan få avvirket oppstått kø.

Det er ingen risiko- og sårbarhetsforhold som tilsier at det må settes inn spesielle avbøtende tiltak, utenom det at friområdene ligger inntil trafikkområder (Gråkallbanen og Skjermvegen). Uønskede hendelser kan unngås ved at det etableres stengsel (for eksempel gjerde, hekk eller lignende) mellom friområdet og trafikkområdet. Dette stengslet bør ikke være over 1,0 meter høyt, slik at forbipasserende kan se inn i parken og ha en viss kontroll på aktiviteten der.

Utbyggingen vil få små konsekvenser for trafikkbildet i Skjermvegen.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med opparbeiding av området skulle dukke opp funn, må disse varsles (aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven).

Det forventes ikke vesentlige konsekvenser i anleggsfasen (støy, trafikkbelastning m.m.).

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Samfunnets behov for boliger for mennesker med utviklingshemming er stort. Den viktigste konsekvensen av planforslaget er muligheten til å bygge boliger til denne gruppen. 9-10 boliger på 1,8 dekar gir ca. fem boliger per dekar. Dette er i tråd med kommunens ønske om fortetting. I dette tilfelle grenser ikke tomten til noen andre boligtomter – noe som gjør at volumet ikke vil bli påtrengende for naboene. Det er en godt egnet tomt for boliger med universell utforming, og tomten ligger like ved et allerede etablert kommunalt bofellesskap av samme størrelsesorden.

Det nokså store volumet forutsettes avdempet ved hjelp av en egen bestemmelse som fastsetter at volumoppdeling, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at virkningen av et stort bygningsvolum dempes. Gesimshøyden er holdt nøktern, på 8,0 meter, i samsvar med annen bebyggelse i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim eiendom eier tomten, og vil stå som utbygger av boligprosjektet.

Opparbeiding av friområdet skal i første rekke planlegges, og så snart en plan foreligger vil en kunne søke tippemidler for enkeltprosjekter innenfor planen (crossbane, ballbaner el.). Ettersom det er tap av småbarnslekeplassen som utløser krav om erstatningsareal innefor friområdet, bør denne føres opp først. Småbarnslekeplass innen nærmiljøanlegget vil imidlertid ikke kunne få tippemidler. Kommunen må derfor mest sannsynlig ta denne kostnaden. I tillegg kommer utgifter til istandsetting av fortauet.

Økte utgifter til drift av nærmiljøanlegget og boligene er også en konsekvens av planen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 10.11.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1:	Plankart, 1:1000, senest datert 02.11.09
Juridisk vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 02.11.09
Vedlegg 3:	Illustrasjonsplan 1:500 og 1:200
Vedlegg 4:	Innspill etter varsling og merknader etter høring
Vedlegg 5:	Illustrasjoner
Vedlegg 6:	Uteoppholdsareal, nedfotografert

