

Saksframlegg

DELER AV TONSTADBRINKEN

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/37170-54 (109739/09)

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for deler av Tonstad som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune datert 10.10.07, sist endret 15.06.09 med bestemmelser senest datert 15.06.09.

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

Forslag til reguleringsplan for deler av Tonstad omfatter et område på ca. 105 daa. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for:

- ? å utvide Tonstad skole
- ? en ny 4-avdelings barnehage
- ? utbygging av boliger
- ? klubbhus nær Tiller IIs kunstgressbane
- ? å bedre parkerings- og trafikkproblemer ved kunstgressbane
- ? en videre sikring av friområdene, samt gi mulighet for å opparbeide deler av dem

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært:

- ? Trafikk og parkering ved kunstgressbanen, barnehage og skole
- ? Plassering av klubbhus
- ? Utvidelse av skolen, samtidig som det sikres tilstrekkelig uteareal og uteareal med god kvalitet
- ? Vurderinger av om et areal øst for Tonstadbrinken skal ivaretas som friområde eller om det kan bebygges

Innspill som har kommet i forbindelse med offentlig ettersyn er særlig forhold knyttet til:

- Økt trafikk i området
- Planforslaget løser ikke parkeringsproblemer knyttet til skole, kunstgressbane og barnehage på tilfredsstillende måte
- Utbyggingen medfører mindre grøntarealer
- Motstand mot trafikk på interne veier i eksisterende boligområde
- Nytt boligområde bryter med eksisterende område, både i høyder og tetthet. Antallet boliger overskrider også det som var skissert på 80-tallet.

Forhold rundt trafikk og parkering knyttet til kunstgressbane, barnehage og skole er søkt imøtekommet i planforslaget. Forhold som støy fra kunstgressbane og at nytt boligområde får høyere utnyttelse enn områdene som ble bygd ut på 70- og 80-tallet, er ikke imøtekommet. Begrunnelse følger i saksframlegget.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel ved at barnehage legges i område som der er vist som grønnstruktur. Ut fra en samlet vurdering er barnehagetomten foreslått flyttet mot øst, og opprinnelig barnehagetomt er foreslått regulert til friområde.

Rådmannen mener at reguleringsplan med tilhørende dokumenter belyser planforslagets konsekvenser på en tilfredsstillende måte. Planforslaget anses som godt tilpasset kommunens visjon om fortetting, samtidig som arealbehovet både for skole, barnehage, spesialboliger for omsorg, idrettsanlegg og nærliggende boligområder er godt ivaretatt. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Innledning

Komplett planforslag ble innsendt 21.03.09. Forslaget er utarbeidet av Rambøll på vegne av Trondheim kommune, stabsenhet for byutvikling. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 19.11.07.

Trondheim kommune

Reguleringsplan for deler av Tonstad omfatter følgende eiendommer og grunneiere:

323/848 - Trondheim kommune
323/849 - Trondheim kommune
323/748 - Trondheim kommune
323/22 - Trondheim kommune
323/754 - Skjetnebrinken borettslag
323/756 - Skjetnebrinken borettslag
323/934 - Trondheim kommune

Planprosess

Før 1. gangs behandling

Samråds- og medvirkningsprosess

Planen ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen og på kommunens hjemmeside 29.11.07. Grunneiere innenfor planområdet og naboer ble varslet med brev 22.11.07. Ved utvidelse av planområdet ble grunneiere og naboer varslet på nytt, i brev 22.09.08, 19.06.08 og 11.06.08. Utvidelsene ble samtidig kunngjort i Adresseavisen.

Det ble holdt samrådsmøte 23.04.08. Det ble også arrangert samråd med elever ved Tonstad og Sjetne skoler 14.12.07 og 14.01.08, hvor det også ble avholdt barnetråkkregistrering, jf. uttrykt orienteringsvedlegg.

Planområdet er utvidet i flere trinn. Planen er derfor kunngjort to ganger og naboer tilskrevet tre ganger. Det kom inn en rekke innspill på bakgrunn av varsel om oppstart. Rådmannen viser til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av kommentarene.

Første gangs behandling

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.04.09 – 25.05.09. Det kom inn 13 merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende, men følger saken som uttrykt orienteringsvedlegg.

Ungdommens bystyre, møte 23.04.09

Ungdommens bystyre fattet i møtet følgende vedtak:

”Saken delegeres til Miljø- og byutviklingskomiteen for behandling.”

Komiteen behandlet saken i sitt møte 19.05.09, og fattet følgende vedtak:

”Miljø- og byutviklingskomiteen krever at de tilleggende områdene videreføres som friområde. Det er viktig at skolegårdens kvalitet økes som en erstatning for det tapte arealet.”

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, møte 28.04.09

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne fattet i møtet følgende vedtak:

”KFU ser det som viktig at adgang til kollektivtransport tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne og at bussholdeplassene heves/tilrettelegges for laventrebusser. Universell utforming / parkeringsløsning: KFU ber om at det opprettes HC-parkering for besøkende i boområdet. KFU minner om at det er politisk vedtatt at man skal ha inntil 9 boenheter i slike bofelleskap. KFU foreslår at reguleringsbestemmelsene pkt. 4.3.3 endres til: Leiligheter med ettplansløsning skal ha universell utforming.”

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene sikrer at både skole og barnehage, med tilhørende trafikkareal (inkludert bussholdeplasser) utformes etter prinsippene om universell utforming.

Reguleringsplanen tar ikke stilling til hvor mange boenheter det skal etableres i B1, men ut fra bebyggelsens maksimale volum skisseres hvor mange boenheter det kan være plass til. Prosjektering av området må ta stilling til de konkrete løsninger. Området reguleres til boligformål, og planen tar stilling til høyder, grad av utnyttning osv. Det er ikke en forutsetning i reguleringsplanen at området skal bygges ut med spesialboliger.

Endringer av bestemmelsene ivaretar innspill om at alle leiligheter over et plan skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Også innspill om HC-parkeringsplasser for besøkende er ivaretatt.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 04.05.09

Sør-Trøndelag fylkeskommune kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med registrerte, automatisk fredede kulturminner, men minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen vilkår for egengodkjenning.

Jørund Aastre, Tonstadbrinken 161, merknad av 05.05.09

Aastre har følgende merknader til planforslaget:

- Nedbygging betyr en kraftig reduksjon av uteområder som er mye brukt til friluftsliv. Områdenes verdi som friluftsområder synes sterkt undervurdert. Tapet av disse grøntarealene vil være svært merkbare i en bydel som er tettbebyggt.
- Parkeringsarealene knyttet til Tonstad kunstgressbane og Tonstad skole er svært underdimensjonerte. Aastre er klar over at man ønsker redusert bilbruk, men mener man ikke kan forholde seg til en idealverden. Resultatet blir dårligere nærmiljø framfor redusert bilbruk.

Rådmannens kommentar: Reguleringsplanen forholder seg til Trondheim kommunes parkeringsnorm for skole og idrettsanlegg. Kommunen ønsker ikke å tilrettelegge for økt bilbruk eller å etablere parkeringskapasitet som dekker de største arrangementer.

Når det gjelder merknad angående nedbygging av uteområder vises til avsnittet rådmannens vurdering og konsekvenser av planforslaget.

Politiet, brev av 07.05.09

Politiet mener bruken av interne kjørbare gangveier er en sammenblanding som bør unngås. Løsningen vil ikke være mulig å skilte på lovlig måte. Også kryssing av de interne kjørbare gangveiene, kombinert med sammenkobling av lekearealer, er uheldig. Dersom en slik løsning velges, bør dette skje i kombinasjon med sterke fysiske tiltak, for eksempel en effektiv bomløsning.

Renovasjonskjøretøyer må ikke benytte gang- og sykkelveier eller fortau. Containere må heller ikke løftes over disse.

Barnehagen bør planlegges med tilfredsstillende parkeringsløsning. Kun hente- og bringing kan tillates i rundkjøringen, og den kan ikke forbeholdes barnehagen. Det bør også legges opp til tilfredsstillende mulighet for varelevering ved barnehagen. Varelevering må ikke planlegges fra gang- og sykkelvei mot felt Fri6.

Politiet mener videre at parkeringsmulighetene til skole og kunstgressbane er betydelig

Trondheim kommune

underdimensjonert. Området er et problem for Trondheim parkering, og er et klageområde. Ved klubbhuset må det også tas hensyn til varelevering, jf. de samme momenter som for barnehagen. Varelevering må ikke skje fra gang- og sykkelvei.

Rådmannens kommentar: Felles gangareal skal ikke benyttes til kjøring, med unntak av nød- og nyttekjøring (for eksempel flyttebil o.a). Gangareal kobles ikke sammen med eksisterende atkomstveier i vest, for å unngå muligheten for gjennomkjøring. I tillegg sikrer bestemmelsene at de får avvisende kantstein. Av hensyn til prinsippene om universell utforming skal en meter være nedsenket.

Området skal etableres med avfallsug. I overgangsperioder skal avfallscontainere etableres ved felles parkeringsplass. Dette hindrer bruk av gangareal til renovasjonsbiler, samt løfting over fortau.

Ved barnehagen etableres det parkeringsplasser i henhold til kommunens norm. I tillegg etableres to plasser for kort stopp i rundkjøringens ytterkant. Varelevering skal skje fra rundkjøring. Inngang til barnehage skjer fra sør, og ikke fra gang- og sykkelvei vest for Fri6. Dette skal hindre kjøring på gang- og sykkelvei. Varelevering til klubbhus skal skje via felles atkomst, Fa4.

For dimensjonering av parkering til skole og kunstgressbane vises til kommentar til merknad fra Aastre.

Tor Slupphaug, Tonstadbrinken 343, merknad av 19.05.09

Slupphaug viser til flere henvendelser knyttet til at han ønsker at arealet nord og øst for egen eiendom bevart som naturområde, og ikke at det bebygges. Dersom ønsket ikke imøtekommes, ønsker han å kjøpe arealet.

Rådmannens kommentar: Arealet er foreslått til boliger og felles atkomst. For å oppnå en mest mulig hensiktsmessig utforming av området er grøntarealer plassert andre steder innenfor byggeområdet. Kjøp og salg av tomter ligger ikke innefor de forhold som reguleringsplanen tar stilling til eller skal avklare.

Beboere i området, brev av 19.05.09

Brevet er signert av 17 beboere som grenser inn mot B3 og B12. Det har følgende merknader til planforslaget:

- ? Forslaget innebærer en fortetting og byggehøyder svært forskjellig fra hva de ble forespeilet da de etablerte seg i området
- ? Vurderingene om at de nye boenhetene vil generere relativt lite trafikk i området er feil. 80 boenheter vil gi en betydelig trafikkøkning
- ? Det nye boligområdet legger det opp til interne kjørbare veier mellom boligene, hvorav flere munner ut i merknadsskrivernes tun, og forslaget åpner for gjennomkjøring. Dette ønsker de ikke
- ? Håper det blir gjennomført tilstrekkelige grunnundersøkelser i området

Rådmannens kommentar: Utnyttelsen i området er høyere enn hva som er tilfelle for boligområder som ble bygd ut for flere tiår siden. Utnyttelsen av området er i tråd med kommunens fortettingspolitikk, og forholder seg til vedtatte krav i kommuneplanens arealdel. For ytterligere kommentarer vises til avsnittet *vurdering og konsekvenser av planforslaget*.

Den økte trafikken vil gå på Tonstadbrinken, som går i utkanten av eksisterende boliger. Det vil generere lite trafikk inn i eksisterende boligområde. Rådmannen har derfor vurdert at det ikke gir store negative konsekvenser for eksisterende boliger.

Trondheim kommune

Merknad angående gjennomkjøring til boligområdet er tatt til følge. Forøvrig vises til rådmannens kommentar til merknad fra politiet.

Det er gjennomført grunnundersøkelser i området, og nødvendige tiltak skal skje før utbygging.

Styret i Skjetnebrinken borettslag, brev av 18.05.09

Beboerne og styret i Skjetnebrinken borettslag har ingen innsigelser til plassering av barnehagen. De er dog negative til planene for barnehagens parkerings- og atkomstløsning.

Foreslått parkering ivaretar ikke hensynet til minst mulig trafikk inn mot og i nærheten av tunet. Foreslått løsning innebærer at området blir belastet med stor biltrafikk og med snuplass inne på tunområdet. Dette vil gi mange og store konsekvenser for beboerne i området.

Borettslaget foreslår at dagens rundkjøring flyttes mot nord, slik at utkjøring fra deres tun og garasjeanlegget på motsatt side av veien får utkjøring i tilførselsveien, og ikke i selve rundkjøringen.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til følge i den forstand at parkering skal løses innenfor området som avsettes til barnehage. Gang- og sykkelvei øst for barnehagen flyttes noe mot øst, og barnehagen får avkjøring fra rundkjøring. Kun gangatkomst til barnehagen kan skje fra Fa3.

Lars Jølle, Tonstadbrinken 259, brev av 20.05.09

Jølle etterlyser flere henvendelser fra naboer i saksframlegget. Flere naboer har sendt inn henvendelser angående støy, belysning og manglende sikkerhet knyttet til kunstgressbanen. Naboenes støyproblemer på grunn av kunstgressbanen synes underkommunisert i saken.

Jølle opplyser at det har vært ulykker knyttet til kunstgressbanen, ved at mennesker og installasjoner utenfor kunstgressbanen har blitt truffet av baller. Dette skyldes for dårlig sikring av idrettsanlegget.

Kunstgressbanen har medført økt støynivå i området og de planlagte boligene i B11 og B12 bør sløyfes. Alternativt må reguleringsplanen legge føringer for støynivået på banen.

Alle ulemper som etablering av klubbhuset gir må drøftes grundig. Områdene nord for banen er også plaget med villparkering i dag. Naboene frykter en økning i disse problemene når det nå legges opp til at folk må parkere lengre fra banen i sør.

Jølle mener reguleringsplanarbeidet må omfatte en grundig konsekvensutredning av bruken av Tonstadbanen. Her var det opprinnelig planlagt treningsfelt for uorganisert bruk for skolen og nærmiljøet. Tross råd fra kommunens administrasjon har anlegget blitt utvidet i to omganger, uten at støy-, trafikk- og parkeringsproblemer er konsekvensutredet.

Rådmannens kommentar: Reguleringsplanen tar ikke stilling til åpningstider på kunstgressbanen. Dette er en sak mellom baneieier og naboer. Det samme gjelder sikring. Planen gir bare åpning og mulighet for sikring. Grøntområdene endrer ikke status, men er tatt med for at et større område skal ses i sammenheng. Dagens parkering endres heller ikke, det er bare innkjøring til parkeringsplassen som flyttes som følge av planen.

Trondheim kommune

Joanna Opstad, Tonstadbrinken 257, brev av 25.05.09

Opstad kommenterer planforslaget på vegnet av beboere i sitt tun. Hun ber om at det avholdes et åpent møte med beboerne, da måten kommunen har informert beboerne på er for dårlig. De er henvist til internettsiden til Trondheim kommune, men mange av beboerne har ikke internett. Det er også mange spørsmål de ikke finner ut av.

De nye planene bryter helt med intensjonene for området, og legger opp til langt flere boliger enn reguleringsplan fra 70-tallet tilsa. Området blir tett, kompakt og med lite grøntarealer.

Beboerne er bekymret for økt trafikk knyttet til den nye planen, både i området lokalt, men også i et større område, på grunn av økt trafikk til City syd og trafikkork på E6.

Nye hus blir betydelig høyere enn eksisterende hus, og reduserer utsikt og skygger for morgensolen for eksisterende boliger. I tillegg får noen hus helt innpå hagene sine. Husene lengst vest må ikke bli høyere enn eksisterende bygg, mens det heller kan bygges høyere i øst.

Opstad mener det er uakseptabelt at bilister fra det nye feltet skal kunne kjøre gjennom eksisterende tunområder og viser til tidligere avtaler og erklæringer.

Rådmannens kommentar: I informasjonsbrevet til naboene er det også informert om at materialet ligger i bytorget og på Trondheim folkebibliotek. Det er også informert om at kopi av saken kan sendes ved forespørsel.

Solstudier viser at nytt boligfelt vil kaste skygge på eksisterende boliger i vest på morgenen ved vår- og høstjevndøgn. Reguleringsplanen legger opp til at ny bebyggelse kan bli noe høyere enn eksisterende bebyggelse i vest. For kommentarer knyttet til solforhold og tetthet vises til kommentar fra beboere i området, samt avsnittet *vurdering og konsekvenser av planforslaget*.

Når det gjelder forslaget om gjennomkjøringsmuligheter mellom nytt og eksisterende felt, så er dette tatt ut av planen. Det vises forøvrig til kommentar til merknad fra politiet. Trafikkforholdene rundt City syd og E6 forventes å bli forbedret i forbindelse med ombygging av veisystemet i området. Dette vil skje om relativt kort tid.

Beboerne i Tonstadbrinken 219, 221, 223 og 225, brev mottatt 25.05.09

Beboerne bor nordvest i planområdet og mener planene ikke er forenelig med at det står garasjer på deler av området i dag. Garasjene er oppført for 23 år siden, etter avtale med Trondheim kommune. Garasjene skulle kun rives dersom Ytre ringvei skulle bygges. Beboerne motsetter seg planen som forutsetter at garasjene rives.

I tillegg til riving av garasjer har beboerne motforestillinger til at tunet åpnes på en helt annen måte enn dagens situasjon, og de nye boligene får sin hage mot deres hus. Eksisterende garasjerekke skjerner mot nye boliger og en del farer. Gårdsplassen er i dag oversiktig, men blir trang, uoversiktig og trafikkfarlig som følge av forslaget.

Skogområdet hvor boligene planlegges er mye brukt av barna i området.

Beboerne er ikke informert om at garasjene må rives, og at de etterlyser informasjon om hvilken

Trondheim kommune

type spesialboliger det er snakk om, hvilken høyde bebyggelsen vil få, samtidig som

Trondheim kommune

de etterlyser møte med kommunen. Videre påpeker de at deres eiendommer ikke står omtalt som berørte eiendommer i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: I følge avtalen skal garasjene rives dersom Trondheim kommune ber om det, uavhengig av hvilken grunn, jf. orienteringsvedlegg.

Når det gjelder hvem som skal flytte inn i boligene er dette ikke avklart. Området reguleres til boligformål, og volum og høyder på bebyggelsen følger planforslaget, både gjennom plankart, bestemmelser, samt tilhørende saksvedlegg og illustrasjoner.

Kun eiendommer som ligger innenfor selve planavgrensningen omtales som eiendommer som omfattes av planen. Deres eiendommer ligger utenfor planavgrensningen. Den kommunale tomte garasjene står på er derimot nevnt i oppstillingen.

Reguleringsplanen innebærer at dagens garasjer blir revet, men at beboerne får mulighet til å bygge nye garasjer like sørøst for dagens plassering. Ny garasjerekke vil fortsatt skjerme mellom eksisterende tun og nye boliger. Framtidig situasjon vil bli noe trangere enn dagens situasjon, men trafikksikkerheten er ivaretatt for de fire boligene.

Når det gjelder dagens bruk av området viser rådmannen til avsnittet *vurdering og konsekvenser av planforslaget*.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 25.05.09

Fylkesmannen opplyser at tidligere innspill i forhold til barn og unge er ivaretatt, og de har ingen flere kommentarer. Fylkesmannen har derfor ingen vilkår for egengodkjenning.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), brev av 10.06.09

I sitt brev ber NVE om at kommunen følger rådene som er gitt av kommunens geotekniker. I tillegg ber de om at det tas hensyn til at endret arealbruk kan gi endret avrenning til vassdrag, som igjen kan forverre flom- og erosjonsforholdene i vassdraget.

Endringer etter første gangs behandling

Vesentlige endringer av plankart:

- ? Byggeområde for skole er delt opp i Ob1 og Ob2
- ? Byggegrenser mot de to meter smale passasjene (friområder) er økt til 1,5 meter fra formålsgrensen. Byggegrensene lå tidligere helt inn til friområdene.
- ? Fa4 er forlenget for å dekke atkomst til klubbhus
- ? Det er gjort endringer på plankartet for å få til en bedre parkerings- og atkomstløsning for planlagt barnehage og Skjetnebrinken borettslag. Endringene innebærer en mindre flytting av gang- og sykkelsti mot øst og Fa3 avsluttes ved nedkjøring til parkeringskjeller for Skjetnebrinken borettslag
- ? Felles gangveier i boligområdet avsluttes med boligformål eller grøntareal, for unngå gjennomkjøring mot eksisterende boligområde i vest
- ? Det er lagt inn fortau langs østsiden av Tonstadbrinken
- ? Fotavtrykk på framtidige boliger er tatt ut, og bare byggegrenser opprettholdes

Endringer av bestemmelser:

- ? Rekkefølgebestemmelser knyttet til utvidelse av skolen er knyttet kun til bygging i den sørlige

Trondheim kommune

delen, Ob2

- ? Det tillates ikke kjøring på felles gangareal, med unntak for nød- og nyttekjøretøy Det er satt bestemmelser om at gangveiene skal utformes etter prinsippene for universell utforming, samt at de mot Tonstadbrinken skal ha avisende kantstein på hoveddelen av veibredden
- ? Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til og gitt rekkefølge på opparbeiding av lekeplasser og parkering
- ? Det er knyttet bestemmelser for midlertidig avfallhåndtering i boligområdene
- ? Alle leiligheter på ett plan skal utformes etter prinsippene om universell utforming
- ? Det skal minimum settes av areal for en HC-parkering innefor hvert av arealene Fp2- Fp5
- ? Det er presisert i bestemmelsene hvem felles parkering Fp 6 er felles for
- ? Det er presisert hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i forbindelse til barnehagen, og at overgangen mellom lekearealer og trafikkarealer skal sikres mot ryggeulykker
- ? Det er tatt inn bestemmelser om at friområdene ikke kan benyttes til riggområder i forbindelse med utbygging av området.

Planstatus

Gjeldende planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner.

I kommuneplanens arealdel er det meste av planområdet vist som byggeområde og grønnstruktur. Områdene øst for Tonstadbrinken, arealene mellom Tonstad skole og Moltmyra i sør og eksisterende boligfelt og brinken mot Sjetnemarka i nord er vist som grønnstruktur. Øvrige arealer er vist som eksisterende byggeområde i kommuneplanen.



Planområdet omfattes av sju ulike reguleringsplaner. Formålet grønnstruktur i kommuneplanens arealdel har opphevet deler av planene. Deler av følgende planer gjelder for området:

- ? R0013f, stadfestet 19.12.78: omfatter veien Torvmyra og tiliggende Skjetnebrinken borettslag
- ? R0013h, stadfestet 22.05.79: gang-og sykkelvei
- ? R0013i, stadfestet 26.02.80: boligområde i sørvest
- ? R0013c, stadfestet 19.08.80: boligområde i nordvest

Trondheim kommune

- ? R0013m, stadfestet 25.05.81: barnehagetomt øst for Tonstad skole
- ? R0013r, stadfestet 25.10.82: omfatter feltet til Moltmyra
- ? R0013s, stadfestet 05.11.82: øst-vestgående grøntdrag hvor ballbanen ligger

Alternative avgrensinger av byggeområdene

I tidligere reguleringsplaner har et større område øst for Tonstadbrinken vært regulert til boligformål. I kommuneplanens arealdel er derimot dette området vist som framtidig grønnstruktur. I det pågående reguleringsplanarbeidet ble det foreslått å legge til rette for boliger på et mindre areal langs østsiden av Tonstadbrinken. Ut fra en helhetlig vurdering av dette arealets betydning for biologisk mangfold, lek og rekreasjon, fjernvirkning, merknad fra fylkesmannen og barnas representant, samt forholdet til kommuneplanens arealdel, er dette arealet tatt ut som byggeområde i planforslaget som nå fremmes.

Det er også vurdert å legge parkering for barnehagen i området Fri6. Ut fra områdets verdi for biologisk mangfold er det ikke gått videre med dette. Barnehagetomta er heller utvidet mot vest, slik at parkering dekkes på egen tomt. Gang- og sykkelveien er flyttet noe mot øst, for å unngå at kjøreatkomst til barnehagen via atkomstveien til Skjetnebrinken borettslag.

I prosessen er det også vurdert hvorvidt friarealene som skolen benytter skal reguleres til friområder eller til skoleformål. Skolene er bare en av mange brukere av friområdene. Skolen benytter dessuten store deler av nærområdet i undervisningen, så langt som Fri1, helt nord i planområdet. På grunn av at skolegård ofte tilrettelegges i større grad enn det som er ønskelig i friområdene, er områdene som ikke ligger i direkte tilknytning til skolen regulert til friområde, og ikke som en del av skolen. Det åpnes likevel for at det kan gjøres noe tilrettelegging. Dette i tråd med kommunens øvrige praksis.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet

Beliggenhet og områdeavgrensning

Tomteområdet ligger omtrent en mil sør for sentrum (orienteringsvedlegg 1). Selv om området ligger et stykke fra sentrum er det sentralt i forhold til lokalsenteret, som utgjøres av Tonstad skole, nærbutikk, fotballbane, nåværende og framtidige barnehager.

Byggeområdene deles i to av et sentralt grøntdrag. Dette strekker seg gjennom hele området, og knytter seg til akebakke ned mot Sjetnemarka. Byggefeltet rundt Tonstadbrinken utgjør det nordlige området og området rundt Torvmyra og Moltmyra utgjør den sørlige delen. Det er ikke kjøreforbindelse mellom de to delene av planområdet.

Planområdet er avgrenset mot eksisterende private eiendommer. På et punkt er det valgt å følge plangrensa i gjeldende plan, r0013c, framfor eiendomsgrense. Dette er gjort for å unngå uregulert areal.

Dagens situasjon

Boliger

Eksisterende boligområder i vest består i stor grad av familieboliger. Området ble bygget ut på 1970-tallet og har liten andeler boliger tilpasset prinsippene om universell utforming. Boligområdene har mange små, skjermede lekeplasser og er preget av interne veier med lite trafikk. Sammen med store, sammenhengende friområder er det store leke- og rekreasjonsområder.

I randsonen til eksisterende bebyggelse er friområder delvis privatisert ved at arealer er innlemmet i private hager eller det er plassert mindre bygg i friområdene.

Trondheim kommune

Offentlig og privat tjenestetilbud

De fleste boligene i området, både eksisterende og nye, har gangavstand (under 1 km) til nærbutikk,

Trondheim kommune

skole og idrettsbane. Tjenestetilbudet for øvrig finnes ved City syd og Heimdal sentrum, hhv. 1 og 2,5 km unna.

Like utenfor planområdet er det i dag to barnehager, og innenfor planområdet en familiebarnehage. Skolekapasiteten i området er begrenset, og det er behov for utvidelse av kapasiteten på barneskoletrinnet.

Infrastruktur

Gjennom området går separat gang- og sykkelveisystem som sikrer gode trafikkforhold for myke trafikanter, mens biltrafikk skjer på eget veinett. I følge kommunens registreringer av trafikkulykker som går fram til 2007, er det ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet.

Det er relativt lite trafikk på gatene i området, da alle er blindveier som ender mot det store gjennomgående friområdet. Torvmyra har mer trafikk enn de fleste smågatene som følge av kjøring av barn til skolen og kjøring knyttet til kunstgressbanen. Mye biltrafikk knyttet til kunstgressbanen gir vanskelig framkommelighet for beboere i området. Dette skyldes at det parkeres overalt der det er mulig å sette fra seg biler.

Tonstadbrinken møter Østre Rosten i et T-kryss. Østre Rosten hadde i 2005 en trafikk på 12 000 ÅDT. Det er gjennomført en trafikkanalyse i 2005, *Tonstadbrinken – trafikk*, utarbeidet av byplankontoret 05.05.05 (utrykt orienteringsvedlegg). Det er tidvis køer og tilbakeblokkeringer mot krysset. Med planlagte utbygginger i Tillerområdet er det antatt en trafikkøkning på mer enn 50 % i Tonstadbrinken i forhold til 2005. Belastning på veien Tonstadbrinken ble i denne vurderingen beregnet og vurdert som tilfredsstillende, men det foreslås å bygge om dette krysset til lyskryss, for å bedre trafiksikkerheten. Østre Rosten vil i løpet av kort tid bygges om, for å løse deler av trafikkutfordringene i området. Dette forventes å gi en bedre situasjon mht. køer og tilbakeblokkeringer.

Vegetasjon, topografi og klima

Området er flatt, og dagens høydeforskjeller skyldes i hovedsak uttak av myr og varierende grad av ny påfylling av masse. Grønnstrukturen mellom Sjetnemarka og Tonstadbrinken strekker seg sammenhengende fra Østre Rosten og bindes sammen med Nidelvkorridoren og kulturlandskapet i tilknytning til Hallstengården i Sjetnemarka. Skogen har betydning for lokalklima, og inngrep i denne vil gjøre området mer værutsatt.

Grøntområdet som utgjør kanten av Tillerplatået mot nord er et av de viktigste eksponerte landskap i Trondheim kommune. Det er generelt gode solforhold i området.

Områdene preges av naturskog og er i liten grad opparbeidet. Spor i området viser at områdene har ulik grad av bruk, og det er tydelig at de tørreste områdene er i mest aktiv bruk.

Biologisk mangfold

Dette grønne beltet er svært næringsrikt og ut fra naturtypekartleggingen har det verdi som svært viktig lokalt. Denne frodige skogen har et rikt fugleliv, er oppholdsområde for pattedyr og området fungerer som trekkvei for hjortevilt.

Mye av verdien som nærmiljø for opplevelse og rekreasjon og for dyrelivet, ligger i denne naturskogen. Grønnstrukturen er naturlig skogkledd med et utall av planter og trær (rogn, osp, selje, bjørk, or og gran) og er et rekreasjonsområde for Tonstad, Tillerområdet og Sjetnemarka. Gjennom

Trondheim kommune

fortetting vil den sammenhengende grønnstrukturen få større betydning både for biologisk mangfold og til rekreasjon.

I følge kommunens planer for registrering av biologisk mangfold, skal området kartlegges på nytt i 2009.

Barn og unge

I samrådsprosessen ble det gjennomført barnetråkkregistreringer i området, jf. uttrykt orienteringsvedlegg. Lekemulighetene for barn er store både sommer og vinter, gjennom en kombinasjon av skogområder, opparbeidet areal (skolegård og kunstgressbane), flatmark, stor bakke og små helninger. Det er også en usjenert asfaltert plass som er lagt til rette av ungdommer for å kjøre rullebrett (nord for Skjetnebrinken borettslag). Løkka vest for gressbanen islegges om vinteren. Både tilrettelagte områder og naturområdene brukes både til uorganisert lek og i skolesammenheng.

Grunnforhold

På området for boliger består grunnen av torv over fast leire. Torvlaget er opp til tre meter tykt. Enkelte steder kan det være noe fyllmasse over torva. Mellom torv og fastere leire kan det være et lag middelsfast leire. På barnehageområdet består grunnen av 1-2 meter vekslende masser med både torvlag og torvblandede masser. Derunder er grunnen meget fast. På skoleområdet består grunnen av noe fyllmasse og ca. to meter torv over fast til meget fast leire.

Kollektivtilbud

Fra nytt boligfelt er det 4-500 meter til to ulike bussholdeplasser. Fra Jon Aaes vei går buss fire ganger i timen, men seks ganger i timen i rush. Fra Østre Rosten er det høy frekvens på bussavganger til sentrum. Mot øst og vest er det dårlig kollektivdekning, med noen få avganger morgen og kveld.

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet har et areal på omtrent 104 500 m², og planforslaget omfatter følgende arealformål:

- Byggeområde, boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde offentlige bygninger; barnehage, skole
- Byggeområde allmennyttig formål; klubbhus
- Fellesområder; felles avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, grøntareal og annet fellesareal
- Friområder, friområder og anlegg for idrett og sport
- Offentlige trafikkområde, kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei og annet vegareal
- Fareområde, trafostasjon
- Spesialområde, frisiktsoner, fjernvarmeanlegg

Byggeområde boliger, B1

I område B1 legger planforslaget opp til at det kan etableres boliger utformet som bofellesskap for beboere med behov for heldøgns pleie og omsorg. Det er ikke tatt stilling til hvem som skal bosettes i området eller hvor mange boenheter som skal etableres.

Trondheim kommune

Bebyggelse

Tomtearealet er på 2 351 m². Det er utarbeidet et skisseutkast for utnyttning av arealet, hvor 10 enheter med fellesrom, samt personalrom er lagt til grunn. Utgangspunktet for skissene er boliger med gjennomsnittlig BRA på 70 m². Antatt bruksareal (BRA) med ca. 10 beboere er 570 m² på ett plan. Med bebyggelse på to plan gir dette et mulig bruksareal på 1140 m². Planforslaget viser en begrensning på 27 % BYA. Maksimal gesimshøyde er vist på plankartet.

Både leiligheter og utearealer skal etableres etter prinsippene om universell utforming, og med særlig tilpassing til aktuelle beboere.

Uteområder

I bestemmelsene er det lagt inn 400 m² felles uteareal for boligene i felt B1. Dette skal plasseres i sør, hvor solforholdene er best. Utearealene må utformes slik at de blir attraktive for ulike typer bruk og for ulike brukergrupper.

Solstudier viser at boligene får gode solforhold på utearealene. Bebyggelse vil kaste noe skygge, men dette berører veien Tonstadbrinken i nord og arealene øst for boligfeltet B1. Her er det planlagt felles parkering, og bebyggelsen vil derfor ikke gi negative konsekvenser for nye eller etablerte boliger.

Atkomst og parkering

For å få en best mulig utnyttelse av tomte er det lagt opp til atkomst direkte fra Tonstadbrinken. I et tidligere utkast var atkomst lagt til eiendommens østlige side. Dette ville gitt færre avkjørsler direkte fra Tonstadbrinken, men samtidig ville den mest solrike delen av tomte blitt beslaglagt av parkering.

Området skal oppfylle kommunens parkeringsnorm og minimum fire plasser skal ha mål som tilfredstillende HC-parkering.

Byggeområde boliger, B2-B12

Feltene B2- B12 skal bygge videre på tett- og lavfilosofien i Tillerbyen, og utgjør til sammen 18 089 m², inkludert fellesareal. Planforslaget vil gi rom for opp til 80 boliger, hvilket gir 4,4 bolig per daa. Det legges opp til en høyere tetthet enn i eksisterende boligområde i vest. Dette begrunnes i kommunens fortettingsstrategi og krav til tetthet i kommuneplanens arealdel.

Boligene planlegges i all hovedsak som familieboliger på ca. 110 m² BRA. Det vil være innslag av mindre leiligheter med en grunnflate ned mot 50 m². Familieboligene blir feltets hovedtype, og planlegges i to etasjer. For å få variasjon i form og boligstørrelse åpnes det for bebyggelse i tre etasjer i øst.

Utbygging og byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor avsatte byggegrenser. Utbyggingsprinsippet er vist på illustrasjonsplan. Planen gjør det mulig at boligene kan utvides over tid. Utvidelsen kan skje på flere ulike måter:

- ? De kan bygges sammen i 2. etasje over passasjene, og dermed gi et ekstra soverom.
- ? Boligene kan også bygges på mot hageparsellen.

Privat uteopphold

Planen oppfyller kommunens krav til uterom, og gir boligene følgende private uteareal:

- ? på terreng sør eller vest for boligen (34 boliger),
- ? på balkong mot sør eller vest, pluss en mindre parsell på terreng mot nord eller øst (26 boliger),

Trondheim kommune

? på balkong mot sør eller vest (20 boliger).

Illustrasjonsplanens prinsipper baserer seg på relativt smale og dype tomteparseller. Nord for gangveiene er hageparsellene relativt små, men her er hovedoppholdsarealet på balkong eller terrasse mot sør og vest. De fleste har tilgang til hage uten at de må gå gjennom huset.

Bestemmelsene åpner for at det skal tillates gjerder, hekker og buskplantinger med høyde opp til 1,8 meter over terreng på sonen nærmest husvegg. Dette for å skjerme privat uteopphold.

Leke- og rekreasjonsareal

Planforslaget legger opp til store felles utearealer som knyttes sammen med bilfrie stier. Innenfor området skal det etableres både mindre nærlekeplasser og et sentralt, felles lekeareal for alle feltene B2 – B12. Det er avsatt i alt fire nærlekeplasser på til sammen 1 daa, samt et stort, sentralt lekeareal på 1,25 daa.

Planforslaget oppfyller dermed uteromsnorm gjennom foreslåtte lekearealer. Store friområder i sør og i øst kommer i tillegg til lekearealene beskrevet ovenfor.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til utbyggingsrekkefølge og opparbeiding av felles lekeplasser.

Solforhold

Sol- og skyggediagrammene (orienteringsvedlegg 3) viser at både lekeområder og private utearealer får gode solforhold sommerstid. Ved vår- og høstjevndøgn vil de sør- og vestvendte private uteområder i hovedsak få sol på ettermiddagstid. Deler av lekearealene vil da ligge i skyggen av bebyggelsen, men godt over halvparten av arealene vil fortsatt ha sol.

Solstudier for vår- og høstjevndøgn viser at nytt boligfelt vil kaste noe skygge på de østligste av de eksisterende boligeiendommene på morgenen. På øvrige tidspunkt vil ikke ny bebyggelse medføre ulemper i form av skygge på eksisterende boligeiendommer.

Universell utforming

Reguleringsplanen legger i hovedsak opp til konsentrert småhusbebyggelse over to plan. Bestemmelser sikrer at disse boligene får trinnfri atkomst samt alle primærrom på første plan. Alle leiligheter i felt B8 og østligste del av B6 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Også interne gangveier og felles lekeareal skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Parkeringsløsning

Det er valgt en kombinasjon av desentralisert fellesparkering langs Tonstadbrinken og parkeringskjeller. Parkeringsplassene fordeles med 53 plasser på terreng og 67 plasser i kjeller. Dette skal gi et tilnærmet bilfritt boligområde.

Parkeringsplasser på terreng kan utformes som sammenbygde carporter. Planen har en intensjon om at parkeringsplassene ikke skal fordeles til faste boliger. Dette er et privatrettslig forhold som ikke kan reguleres i plan eller bestemmelser, men må bestemmes av beboerne i området.

Trondheim kommune

Bestemmelsene sikrer at det etableres minimum to HC-plasser i parkeringskjeller, samt minimum én HC-plass per parkeringsdokk Fp2 – Fp5.

Oppbevaringsrom

Alle boliger med bakkekontakt antas å bli bygd med kjeller på grunn av grunnforholdene. Disse vil da få ca. 50 m² oppbevaringsplass. Det bør i tillegg være noe overdekket areal på terreng, for barnevogner, sykler etc.

Avgrensning av boligfeltene mot eksisterende felt

Innenfor boligområde B1 er det i dag en fellesgarasje med seks bilplasser. Disse er satt opp på kommunal grunn, men med en avtale som innebærer at bygget fjernes når kommunen krever det. For å få en hensiktsmessig utnyttelse av boligområdet B1 må eksisterende garasjer rives. For å sikre eksisterende boliger tilfredsstillende parkeringsforhold må eksisterende fellesareal arronderes på nytt, og det kan tillates oppføring av garasje på arealet Fp1.

Infrastruktur

Atkomst til området er foreslått fra Østre Rosten. Utbyggingen forventes ikke å gi trafikkøkning i eksisterende boligområder, men noe økning i nordlige del av veien Tonstadbrinken. I planen er det derfor lagt inn fortau på østsiden av Tonstadbrinken.

Mellom boligene legges det opp til interne gangveier. Her tillates kun nød- og nyttekjøring, og veiene skal etableres med avvisende kantstein. For å ivareta hensynet til universell utfoming kan én meter av veibredden ha nedsenket kantstein.

På tvers av de kjørbare gangveiene er det lagt et stisystem som knytter lekeplassene sammen. Stiene har bredde to meter.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning og området legges til rette for dette.

Avfall

Det skal legges til rette for avfallssug i områdene avsatt til boligformål. Innenfor fellesareal plasseres fellesanlegg for avfall som ikke går i avfallssug, samt stasjoner for nedkast.

Inntil avfallssug er etablert skal området betjenes med felles avfallscontainere. Det er avsatt plass til dette innenfor arealene Fp 2-5. Det skal ikke etableres egne containere knyttet til hver enkelt bolig.

Byggeområde offentlig bebyggelse - barnehage

Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for etablering av en fire-avdelings barnehage. Barnehagetomten er på 3 800 m², og bestemmelsene legger opp til maksimal utnyttelse med BYA på 35 %.

Eksisterende barnehage ved Festningen er tenkt flyttet til den aktuelle tomte, og illustrasjonen viser hvordan barnehagen kan plasseres på tomte. Bestemmelsene åpner for at det kan bygges i to etasjer. Utenfor byggegrensene kan det oppføres to boder for vogner og annet utstyr, hver på opptil 35 m².

Både barnehagen, utearealene og atkomst skal utformes etter prinsippene om universell utfoming.

Trondheim kommune

Uteareal og solforhold

Ved å plassere barnehagen nord på tomta, vil utearealet i sør få gode solforhold. I tillegg til lekearealer på egen tomt vil de omliggende friområdene være en tilleggsressurs for barnehagens brukere.

Barnehagens utearealer kan benyttes av barna i området utenfor barnehagens åpningstider, og kan være et supplement til lekearealene i området.

Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides på tomt avsatt til barnehage. Avkjøring til parkeringsplass er vist med pil på plankartet. Det etableres også to korttidsparkeringsplasser i utkanten av snuplass nord for Moltmyra. Disse knyttes sammen med inngang til barnehagetomta med fortau.

Området er flatt, og varelevering forutsettes derfor å skje fra snuplass.

Avfall

Det er satt av plass for bunntømte konteinere på et område som blir felles for sameiet øst for Moltmyra og barnehagen.

Byggeområde - offentlig bebyggelse, skole

Bebyggelse

Skolen planlegges som en to parallell 1-10 trinns skole med gjennomsnittlig 50 elever, dette er en liten utvidelse i forhold til dagens elevtall som er i overkant av 460. Forslaget om økning av arealet for bygget i reguleringsplanen er en konsekvens av at skolen har stor arealknapphet også med dagens elevtall. Skolen ble planlagt i en tid hvor to elevgrupper delte samme klasserom og ikke var på skolen samtidig.

Dette innebærer en utbygging av dagens skole mot sør, samt en utvidelse mot vest, av det som i dag er skolens sørlige fløy. Dagens bebyggelse er i én etasje, med sokkelløsning i øst. Utvidelse av skolen innebærer riving av dagens brakker i sør og i vest.

Planen legger opp til at mindre utvidelser eller påbygg kan skje i området Ob1 uten at det utløser krav om ombygging av atkomst til skolen eller krav om opparbeidelse av ytterligere utearealer.

Både skolebygg og arealene som reguleres til offentlig formål, skole, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utearealer

Utvidelse av skolen medfører redusert leke- og naturareal. Særlig vil utvidelse i Ob2 legge beslag på et lite skogholdt, som bærer preg av mye bruk. Skolens uteareal er i dag lite innredet og dårlig utnyttet.

Sosial- og helsedirektoratet har laget en rapport om skolens utearealer hvor det foreslås normering av utearealet, med normtall per elev. I forhold til anbefalt normtall er det en underdekning på mer enn tre daa allerede i dag. Utvidelse av skolen gir enda mindre areal per elev. Mulig avbøtende tiltak kan være:

- ? utvidelse av skolegården mot vest
- ? bruk av grønne arealer i nærheten av skolen
- ? skolegården opparbeides med økt kvalitet

Trondheim kommune

Rundt skolen er det i dag relativt store arealer som er lite brukt i skoletida. Det er derfor et potensial for både økt kvalitet og økt bruk av naboarealene. Et areal i sørvest (Oa) er i planforslaget vist som offentlig formål, skole. Dette er egnet for opparbeiding til nærlek med standard som skolegården. De øvrige arealene nærmest skolens eiendom vil, som i dag, fungere som leke- og rekreasjonsområder for alle. Disse reguleres til friområder selv om skolen vil representere en mer sentral brukerinteresse enn hittil.

Bestemmelsene sikrer at barna på skolen skal involveres i utforming av skolegården. Skolens utearealer ligger i vest og er langstrakte. Det er ikke utarbeidet sol- og skyggediagram knyttet til skoleutvidelsen. I byggesaken må det dokumenteres at skolens utearealer får gode solforhold.

Parkering

Det er i dag en parkeringsplass øst for skolen, med 44 parkeringsplasser. I planforslaget videreføres dagens kapasitet. Utenfor skolens åpningstider skal parkeringsplassen også benyttes for de som kommer med bil til kunstgressbanen. I tillegg til ordinære parkeringsplasser legges det til rette for sju plasser for korte stopp. Disse kan benyttes ved levering av barn, samt parkering for busser i forbindelse med utflukter, klasseturer eller lignende.

Sykkelparkering skal opparbeides både ved klubbhuset og flere steder på skolegården.

Veien Torvmyra

Planarbeidet har hatt som mål å løse parkeringen knyttet til fotballbanen på en ryddigere måte enn i dag. Forslaget legger derfor opp til sambruk med skolen. Dette forutsetter en enklere atkomst til skolens parkeringsplass fra veien Torvmyra.

For å unngå uønsket parkering langs Torvmyra, kortes denne veien ned og det etableres en ny rundkjøring med innkjøring til Tonstad skoles parkeringsplass. Besøkstrafikk ledes da ned på parkeringsplassen, som blir naturlig å bruke for besøk til skolen og fotballbanen. Dermed unngås også biltrafikk i knutepunktet mellom skolen og klubbhuset. Dagens atkomst til Skjetnebrinken borettslag reguleres til felles atkomst for borettslaget og klubbhuset. Dagens snuplass graves delvis ut for å gi plass til snumulighet for skolens parkering.

Det er en utfordring å hindre generell biltrafikk og parkering på atkomstveien nordover fra snuplassen. Ved at dette blir privat vei, vil de som har interesse av å regulere kjøring også ha kontroll. Det kan gjøres strukturmessige grep i veibanen for å vise at veien fortsetter ned på parkeringsplassen, og ikke inn mot Torvmyras avkjøring.

Skoleutbyggingen er ikke satt opp på kommunens budsjetter, slik at den ligger fram i tid. Ombygging av atkomst kan i prinsippet skje før utvidelse av skolen i Ob2, men det er satt krav om ombygging i forbindelse med denne utvidelsen. Inntil da må parkeringsregler håndheves, og det utarbeides skiltplan i området.

Byggeområde allmennyttig formål, klubbhus

Planforslaget legger opp til bygging av klubbhus i tilknytning til eksisterende kunstgressbane nord for Tonstad skole. Det settes av 450 m² for tomt til klubbhuset, med en utnyttelse på 140 m² BYA. Klubbhuset skal inneholde dusjer og garderober med kapasitet for fire lag, samt trenere og dommere. Dusj og garderober plasseres i sokkeletasje. På øvre plan settes det av areal for lagring av utstyr og for kiosk.

Trondheim kommune

Planforslaget tar ikke stilling til om arealet skal skilles ut som egen tomt eller om huset skal stå på kommunal grunn med leieavtale. Gangatkomst for klubbhuset er på offentlig grunn, innenfor areal avsatt til offentlig bebyggelse, skole. Atkomst med bil forutsetter parkering på skolens parkeringsareal. Nød- og nyttekjøring kan også skje via felles atkomstvei. Denne kan stenges med bom, dersom ikke andre tiltak for å hindre kjøring inn mot fotballbanen fungerer.

Klubbhuset kan etableres selv om ombygging av atkomst og parkering til skole trekker ut. Inntil ombygging av atkomst til skolen må sykkelparkering for klubbhus etableres innenfor tomt til klubbhus.

Frrområder

Fotballbanen og grusbanen er tatt med i planområdet, men planforslaget endrer ikke status eller grad av opparbeiding av disse. Grusbanen i Fri3 kan benyttes som en del av skolens areal, og kan beholde dagens standard. Trekantarealet sør for banen foreslås opparbeidet parkmessig.

Arealene i nordøst og øst foreslås regulert til frrområder, hvor dagens naturpreg skal videreføres. Gjennom bestemmelsene gis det likevel åpning for å gjennomføre en viss skjøtsel, samtidig som området kan opparbeides med for eksempel "tarzanløype" eller andre mindre tilretteleggingstiltak.

Øvrige frrområder er i dag i naturtilstand, lite skjøttet, lite preget av slitasje. Drenering og forsiktig opparbeiding kan være aktuelt enkelte steder, men innenfor planområdet er det et lokalt ønske om lite eller ingen opparbeiding. Reguleringsbestemmelsene åpner for at det, etter søknad, kan skje en viss grad av tilrettelegging innenfor frrområdene.

Planforslaget omregulerer byggeområde øst for skolen til frrområde (Fri4). Området var tidligere regulert til barnehage, men siden denne foreslås flyttet lengre øst, er området nå foreslått som frrområde. Naboene (Skjetnebrinken borettslag) har arbeidet mye for å beholde dette arealet i naturtilstand som det ligger idag. Derfor er det, med unntak av det arealet klubbhuset til Tiller IL vil beslaglegge, forutsatt at arealet beholdes i naturtilstand. Bestemmelsene gir mulighet for en viss tilrettelegging for skolens bruk, men at hensyn til naturtilstanden skal være viktig.

Vurdering og konsekvenser av planforslaget

Natur, miljø og biologisk mangfold

Det etableres barnehage i et område som er lagt ut som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Dette området er i dag delvis en gruset plass, som benyttes til parkeringsplass for biler, til dels avskiltede biler. På grunn av dette reguleres eksisterende barnehagetomt øst for Tonstad skole til frrområde. Dette er et område som i dag har en frodig skog, og benyttes som rekreasjonsområde for beboere i borettslaget i sør. Ut ifra en helhetlig vurdering anses dette som en gunstigere løsning enn plassering i gjeldende plan.

Utbygging av boliger i feltet B1- B12 vil gi større press på gjenværende naturområder, både med hensyn til biologisk mangfold og for rekreasjon. I forhold til lek og rekreasjon kan dette kompenseres ved at deler av områdene oppgraderes og får en økt anvendelighet. Det er likevel viktig at de store sammenhengende områdene beholdes som naturområder, for å ivareta hensynet til biologisk mangfold, både som leveområder og viltkorridorer.

Trafikksikkerhet

Planforslaget bygger videre på Tillerbyens separerte trafikksystem. Gangruter til skole, butikk, barnehage og ballbane går på stier og gang- og sykkelveier. Alle kjøreveier i planområdet er korte blindgater, og

Trondheim kommune

fartsdumper i veiene Torvmyra og Moltmyra sikrer lav hastighet.

Trondheim kommune

I prosessen er det vurdert om det bør reguleres inn fortau langs veien Torvmyra. Konklusjonen er at en ikke ønsker å bryte med det eksisterende, trafikkseparerte systemet så lenge det ikke rapporteres om problemer.

Det sentrale grøntdraget som strekker seg øst-vest gjennom planområdet gir ikke mulighet for gjennomkjøring. Dette er vesentlig for trafikksikkerheten i området.

Trafikksikkerhet knyttet til henting og bringing av barn ved skole og barnehage, er søkt ivaretatt ved å etablere løsninger for korttidsparkering. Fra disse parkeringsplassene ved skole og barnehage er det etablert fortau eller andre kjørefrie områder.

Økt biltrafikk og stopp for henting og levering av barn er hovedutfordring ved etablering av barnehagen. Ved full barnehagedekning er det sannsynlig at barna i hovedsak bor i bydelen, og at de fleste kan gå eller sykle til barnehagen. Erfaringsvis vil en barnehage likevel medføre 220-260 bilturer per dag, noe som gir økt trafikk på veien Moltmyra.

Barn og unge

Gjennomføring av planen vil gi nye, oppgraderte lekearealer i området, som er positivt for barn og unge. På tross av at de tilgjengelige naturområdene blir noe mindre som følge av foreslåtte utbygging, er det vurdert at området fortsatt får store, varierte lekeområder for organisert og uorganisert aktivitet.

Barnehagen får en veldig god plassering med tilgang til friområder utenfor barnehagens arealer. Barnehagen vil også være et pluss for barn i området utenom barnehagens åpningstider, da utearealene vil være åpne for lek.

Skolen har i dag små utearealer, men ved å ta i bruk noe av tilliggende arealer kan dette kompenseres. Skoleplassen er i dag lite opparbeidet. En heving av kvaliteten på utearealene kan derfor gi en bedre situasjon for elevene enn i dag. Arealene kan også benyttes av barn i området på kveldstid, slik at de får et bedre og mer variert tilbud enn i dag.

Planen ivaretar etter rådmannens skjønn krav om erstatningsarealer etter rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Idrett

Planforslaget gir mulighet for å etablere et klubbhus, samtidig som planen skal gi forbedrede parkeringsforhold for bil og sykkel. Naboer er plaget av mye villparkering i forbindelse med kamper og trening på kunstgressbanen. Planforslaget søker å bedre forholdene knyttet til parkering, ved at atkomstveien til Torvmyra borettslag gjøres smalere og trafikken ledes ned på parkeringsplassen tidligere enn i dagens situasjon. Planen innebærer ikke flere parkeringsplasser enn i dag.

Naboer ønsker at planprosessen skal bidra til å løse konflikter knyttet til fotballbanen. De er plaget med støy sent på kveldene og sjenerende lys fra banen. Saken bør tas opp med ansvarlige for banens drift, da reguleringsplanen i liten grad kan styre slike forhold. Mens saken lå ute til offentlig ettersyn, kom det merknader om at konfliktene med kunstgressbanen er underkommunisert i saken. Siden reguleringsplanen ikke tar opp forhold som støy, vedlikehold av sikringsnett osv. er dette ikke drøftet ytterligere i plansaken.

Plassering av klubbhuset har vært diskutert i prosessen og ulike alternativer er vurdert. Det er konkludert

Trondheim kommune

med at foreslåtte plassering er den mest hensiktsmessige. Plassering vest for kunstgressbane og mellom gang- og sykkelvei og nord for skolen er også vurdert. Foreslått plassering er tidlig i arbeidet møtt med protester av Skjetnebrinken borettslag, som frykter støy fra klubbhuset. Fylkesmannen har også bedt om at andre muligheter vurderes.

Klubbhuset skal benyttes som lager og garderober, og er for lite til å brukes som forsamlingslokale. Rådmannen har vurdert at klubbhuset ikke vil generere mye støy.

Mulighet for å etablere nærmiljøanlegg i området vil sikre muligheter for allsidig, uorganisert fysisk aktivitet.

Samfunnsmessige konsekvenser

Trafikkstøy i normalsituasjonen er ikke noe problem i planområdet. Konsekvenser i anleggsfasen i form av støy fra byggeprosessen og trafikkbelastninger for omgivelsene vil bli relativt små, ettersom trafikken i hovedsak går utenom boligfeltene.

Trafikk til boligområdene B1-B12 vil gå i utkanten av eksisterende boligområde, og antas i liten grad å skape ulemper for eksisterende bebyggelse.

Boligutbygging innebærer en fullføring av Tiller-området. Boligområdet bygger videre på struktur og stil lik eksisterende bebyggelse, samtidig som det er tilpasset dagens krav om noe høyere utnyttelse i tråd med gjeldende kommuneplan og overordnede føringer. Videre legger planforslaget opp til en variert bebyggelsesstruktur, som sikrer større variasjon i boligtyper, samt boliger tilpasset prinsippene om universell utforming. Dette er positivt i et område som er preget av familieboliger og uten særlig tilpassing for universell utforming.

Planforslaget vil bedre både skole- og barnehagekapasiteten i området. Sammen med en oppgradering av skolens uteområder anses dette som positivt for området.

Det har kommet flere merknader om at parkeringskapasiteten knyttet til området er for dårlig. Ved full drift på kunstgressbanen er det ikke parkeringsplasser nok, og det medfører mye villparkering. Trondheim kommune har ikke som praksis å tilrettelegge for økt bruk av bil eller for å dekke toppene for parkeringsbehov. I prinsippet legges det i liten grad til rette for parkering for kommunens ansatte. Planens parkeringsløsning for skolen vil lede bilene ned på parkeringsplassen like etter rundkjøringa, og Fa 4 etableres med avvisende kantstein for å tydeliggjøre at det ikke er atkomst forskole og kunstgressbane. De veien er felles for kan eventuelt stenge veien med bom eller andre avvisingstiltak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

En gjennomføring av planen innebærer følgende oppgaver og utgifter for kommunen:

- ? Ombygging av veien Torvmyra og areal ved snuplassen på veien Moltmyra.
- ? Utvidelse av skolen
- ? Bygging av barnehage
- ? Ombygging av veien Torvmyra
- ? Forlengelse av fjernvarmenettet til Tonstadbrinken
- ? Ny netstasjon

Samtidig vil salg av boligområdet gi inntekter til kommunen. Gjennomføring, finansiering og utbyggingsavtaler forventes belyst i egen sak.

Trondheim kommune

Gjennomføring av planen

Det er avgjørende at skogområder som er avsatt til friområder ikke benyttes til midlertidig lager eller riggområde under utbygging i området. Dette gjelder både for utbygging av barnehagen og for boligområdene.

I forbindelse med utbygging av skolen må det legges fram en plan for å ivareta normal drift ved skolen i anleggsperioden, med avgrensninger av anleggsområdet vist på kartutsnitt/utomhusplan. Dette skal følge søknad om rammetillatelse. Utvidelse av skolen er ikke satt opp på budsjett per i dag. Det er derfor usikkert når utvidelsen vil skje. Det samme gjelder ombygging av parkering og atkomstforholdene. Mindre endringer innenfor skolens areal Ob1 kan skje uten at rekkefølgebestemmelsene om atkomst løses ut.

Byggestart for barnehagen er planlagt umiddelbart etter at planen er vedtatt.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt 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.

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for deler av Tonstad datert 10.10.07, sist endret 15.06.09 med bestemmelser senest datert 15.06.09 vedtas.

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

Rådmannen i Trondheim, 09.07.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, datert 10.10.07, sist endret 15.06.09

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, siste endret 15.06.09

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjoner av ny bebyggelse

Orienteringsvedlegg 3: Solstudier

Orienteringsvedlegg 4: Ledningsplan

Orienteringsvedlegg 5: Avtale angående riving av garasjer

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Saksframlegg til første gangs behandling

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Merknader kommet inn ved offentlig ettersyn

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Forslagstillers beskrivelse av planforslaget

Utrykt orienteringsvedlegg 4: Trafikkanalyse datert 05.05.05

Trondheim kommune

Utrykt orienteringsvedlegg 5: Kopier av sakens dokumenter og innspill før offentlig ettersyn

Utrykt orienteringsvedlegg 6: Geoteknisk rapport