

Saksframlegg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007 – 2018

BYSTYRETS ENDRINGER 27.09.07

SLUTTBEHANDLING ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 07/40606

Innstilling til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker tilrår at bystyret vedtar følgende endringer i kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.07:

- A: Ny bestemmelse om bygging over søppelfylling/deponi:
Bystyrets endringsvedtak 27.09.07 gis rettsvirkning.
- B. Grøntdrag på Nedre Bakklandet legges inn som fremtidig grønnstruktur:
Bystyrets endringsforslag opprettholdes delvis ved at eiendom 407/79 inntas i fremtidig grønnstruktur, jf. kartutsnitt i saksutredningen. Endringen gis rettsvirkning.
- C. Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002):
Bystyrets endringsvedtak 27.09.07 gis rettsvirkning.
- D. Markagrensa ved Granåsen skisenter endres slik at utvikling av idrettssenter tas ut av marka:
Bystyrets endringsforslag 27.09.07 gis rettsvirkning.
- E. Framtidig utbyggingsområde på Rye utvides til å strekke seg fram til Bjøra:
Bystyrets endringsforslag 27.09.07 gis rettsvirkning.
- F. Del av areal for tettbebyggelse nord for Rye skole og vest for Rv 707 endres til ervervsformål:
Areal nord for Rye skole og vest for Rv 707 vises som båndlagt område for fremtidig regulering, med sikte på nærmere avklaring av arealbruk og grunnforhold. Endringen gis rettsvirkning.
- G. Del av arealdelen som gjelder Havstein:
Et 20 m bredt belte sørøst for bebyggelsen på Havstein gård vises som byggeområde framtidig grønnstruktur, det resterende av arealet som er unntatt rettsvirkning vises som byggeområde tettbebyggelse, jf. kartutsnitt i saksutredningen. Det forutsettes offentlig tilgjengelighet gjennom det viste byggeområde framtidig grønnstruktur. Endringen gis rettsvirkning.
- H. Mule Østre, gnr. 226, bnr. 1, inntas som nytt utbyggingsareal på Spongdal:
Gnr. 226, bnr. 1 vises som båndlagt område for fremtidig regulering, med sikte på at området utnyttes til boligformål dersom grunnforholdene dokumenteres forsvarlig ivarettatt. Endringen gis rettsvirkning.

Kartutsnitt som viser illustrasjon av bystyrets endringsforslag vedtatt i møte 27.09.07, samt rådmannens nye forslag etter offentlig ettersyn for endring B,F,G og H, framgår av saksframlegget og i vedlegg 4. Kart M=1:30.000, datert 30.07.2008 med endringen inntatt i gjeldende arealdel følger saken og vedtas som rettsgyldig kart for endringene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5, annet ledd og gis rettsvirkning i henhold til bygningslovens §20-6.

Saksopplysninger

I bystyrets sluttbehandling av arealdelen 27.09.2007, ble det i vedtatt arealmessige endringer som ikke hadde ligget ute til offentlig ettersyn. Endringene ble unntatt rettsvirkning. Bygningsrådet vedtok på bakgrunn av dette i møte 11.12.2007 å legge følgende endringer i planen ut til høring og offentlig ettersyn:

- A. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 1, 3. strekpunkt:
Det tas inn ny bestemmelse om bygging over søppelfylling/deponi som angitt i notat fra rådmannen datert 24.08.07.
- B. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 7:
Grøntdrag på Nedre Bakklandet gjengitt i pkt. 3.8.3 legges inn som grøntområde.
- C. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 17, 1. setning:
Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002).
- D. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 17, 2. setning:
Markagrensa ved Granåsen skisenter justeres i samband med utviklingen av idrettssenter i området.
- E. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 21:
Rye, Byneset. Område avsatt til tettbebyggelse i eksisterende arealplan (og reguleringsplan fra 1985), foreslås som framtidig utbyggingsområde helt fram til Bjøra. Området strekker seg fra Nye Rye 2 og 3 og vestover til Bjøra, jf. vedlagt kartskisse. Boligområdene vil da utgjøre en helhet med gode muligheter for bedre og sikrere gang- og sykkelveier, og kortere avstander til offentlige tjenestetilbud og handel og service i området.
- F. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 22:
Areal for ervervsformål (handel og service) etableres nord for Rye skole og vest for Rv 707 med foreslått nytt kryss og avkjøring vestover nord for Rye skole, jf. vedlagt kartskisse. Løsningen vil samle viktig offentlige tilbud som skole, barnehage, samfunnshus og næring/lokal handel på samme side av Rv 707 hvor største delen av eksisterende og planlagt boligområder på Rye ligger.
- G. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 23:
For den del av arealdelen som gjelder Havstein, legges denne ut på nytt offentlig ettersyn for å få klarlagt nødvendige interesser, og som grunnlag for forhandlinger mellom grunneier og kommunen.
- H. Bystyrets vedtak 27.09.2007, pkt. 24
Mule Østre, gnr. 226, bnr. 1, Spongdal (Nr. 35) tas inn i kommuneplanens arealdel som framtidig tettbebyggelse for bolig med unntak av den del av forslagsstillers planforslag som kommer i konflikt med dyrket mark. Boligområdet skal spesielt innrettes mot bebyggelse der økologiske hensyn, bærekraft- og kretsløpsprinsipper, legges til grunn og naturlig skogsvegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Spongdal har i dag relativt sterk vekst og mangel på aktuelle tomtearealer til en forsiktig og målrettet videreutvikling av bygdesenteret.

Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 03.01-15.02.2008. Berørte grunneiere ble tilskrevet. Det kom til sammen inn 21 merknader. Etter dette har rådmannen gjennomført en egen utredning vedrørende kostnader knyttet til boligutbygging på Rye.

Parallelt med behandlingen av bystyrets endringer er det gjennomført mekling i forhold til innsigelser fra Statens Landbruksforvaltning. Meklingen førte ikke fram, og saken er oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse. Det blir lagt fram egen bystyresak når avklaring foreligger, herunder endringer i planen i

Trondheim kommune

henhold til bygningsrådets behandling av meklingen i sak 07/08.

Rådmannens vurdering av innkomne merknader til de respektive endringsforslagene.

Under er sammendrag av merknadene sortert i forhold til de respektive endringene. Rådmannens vurdering og konklusjon framkommer med skrift i kursiv. Det er lagt vekt på hvorvidt høringen har gitt ny kunnskap som ikke var kjent for bystyret når saken ble behandlet, og om dette gir grunnlag for å foreslå endring i forhold til bystyrets vedtak.

I alle kartskisser i dette saksfremlegget er førsituasjonen vist med utsnitt av arealdelen slik den var framlagt av rådmannen før sluttbehandlingen i bystyret (Rådmannens forslag datert 13.08.07), og et tilsvarende utsnitt hvor bystyrets endringer, som har ligget ute til høring, er vist med ruteskravur (Som angir at arealene nå er unntatt rettsvirkning). Dette gir anvisning av hvilke areal som forutsettes endret. For områdene B,F,G og H har rådmannen lagt fram nytt forslag etter høringen.

A: Ny bestemmelse om bygging over søppelfylling/deponi

Bygninger over søppelfylling/deponi angitt på temakart "Aksomhetskart Nedlagte avfallsdeponi våtorganisk avfall" må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

Det har ikke kommet merknader til denne endringen.

Rådmannens konklusjon: Endringen inntas i arealdelen.

B. Grøntdrag på Nedre Bakklandet gjengitt i pkt 3.8.3 legges inn som grønnstruktur



Rådmannens forslag (13.08.07) Bystyrets vedtak 27.09.07 Rådmannens forslag etter nytt offentlig ettersyn

Merknad 14: Trondheimsregionens frilftsråd:

Det er fremtidsrettet å legge føringer for å sikre områder til grønnstruktur/grøntdrag i et så tett befolket område som Nedre Bakklandet, likedan er det viktig at passasjer opprettholdes og bedres i området.

Merknad 17: Trond Eide (Hjemmelshaver Nedre Bakklandet 47A gnr 409/77):

Antar at saken har bakgrunn i at det ut fra et mulig salg har vært avholdt forhåndskonferanse vedrørende utbyggingspotensiale på eiendommen. Det er i øyeblikket ikke aktuelt å fremme noe slikt prosjekt.

Eiendommen er opprinnelig Bakklandets asyl, og den var da, ut fra denne funksjonen, avgrenset med et høyt plankegjærde. Det er ingen historisk sammenheng mellom det foreslåtte grønndraget og tomten til Bakklandet asyl. I samtaler med byantikvar er det ytret ønske om å styrke avgrensingen med gjærde. Det framheves at terrenget er bratt for en adkomst til eksisterende friareal. En ser positivt på at grøntområdet på Bakklandet sikres mot utbygging, om ønskelig med offentlig park på brinken øst for eiendommen. Videre ser en positivt på at eiendommen reguleres til spesialområde bevaring sammen med resten av

Trondheim kommune

husrekka på østsiden av Nedre Bakklandet. Det protesteres på at eiendommen båndlegges slik at den ikke kan utvikles forsiktig videre. Det er ønske om å på sikt å komplettere eiendommen med noe mer bebyggelse, mest sannsynlig gjennom å flytte et gammelt rivingstruet hus. Det er vedlagt skriv fra byantikvaren som påpeker at arealet foran nordøst-gavelen på Bakklandet 47A bør holdes ubebygd frem til Asylbakken. Byantikvaren uttrykker at en bygning oppover langs Asylbakkens sørside lettere kan aksepteres.

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Endring av grønnstruktur på Bakklandet ble tatt opp i flere merknader til arealdelen, ut fra bl.a. den omtalte forespørsel om utbygging på eiendom 409/77, og det ble lagt vekt på at det er viktig å sikre grøntområder og aktuelle passasjer i området.

Grunneiers synspunkter tilsier at grunnerverv til en adkomst fra de eksisterende grøntområdene fram til Asylbakken vil bli en omfattende prosess. Det er i tillegg terrengmessige forhold som er utfordrende.

Rådmannen har utredet kommunal ubebygd eiendom 407/79 (ovenfor 407/77) for eventuell utbygging. Konklusjonen er at de geotekniske utfordringene gjør at kostnaden for tilrettelegging blir så høy at utbygging ikke er markedsmessig lønnsomt. Arealet kan da heller forbli ubebygd og inngå i grønnstrukturen. 407/79 har adkomst til Asylbakken over kommunal eiendom 409/78.

Rådmannen legger til grunn at det er mulig å løse adkomst til Asylbakken uten å erverve grunn fra privat grunneier. Videre at eiendom 407/79 kan innlemmes i den sammenhengende grønnstrukturen. Ut fra dette tilrås at bystyrets vedtak opprettholdes delvis ved at eiendom 407/79 inntas i fremtidig grønnstruktur, jf. kartutsnitt. Adkomst fra Asylbakken forutsettes over kommunal eiendom 409/78.

C Markagrensa ved Trolla justeres ved at den flyttes tilbake til før siste endring (2002)



Rådmannens forslag (13.08.07)

Bystyrets vedtak 27.09.07

Merknad 7: Margareth Bardal, beboer i Trolla:

De eldre bebyggerne i Trolla må flytte fordi hus og området ikke er tilrettelagt for de eldste av oss. Dette er lokale drivkefter som flytter med tungt hjerte. Støtter prosjektet med eldreboliger.

Merknad 9: Henry Øiann, beboer Trolla:

Støtter merknaden fra initiativgruppen til seniorboliger i Trolla. De planlagte seniorboligene vil ikke redusere tilgangen og nærheten til marka og sjøen. Landskapsformer og ferdsel blir ikke berørt.

Merknad 12: Initiativgruppen til seniorboliger i Trolla v/ Kjell Husby:

Det er levert en reguleringsforespørsel med tanke på å bygge 30 seniorboliger på "Texaco-tomta". Allmennhetens tilgang til sjøen vil bli ivaretatt gjennom å tilrettelegge en egnet og ufarlig adkomst, bygningen vil ligge mot loddrett fjell, her er det uaktuelt å ha adkomst. Det skal tilrettelegges stier etc. hvor alle er velkommen. Dagens bruk av tomte tidvis med bobiler er uheldig. Eksisterende skotthyllbane kan ikke tillegges vekt, parkering og adkomst til Brennebukta blir ikke berørt. Naboeiendommen Munkaunet gjør

Trondheim kommune

det allerede umulig å gå langs sjøen fra Trolla mot byen, forbi seniorboligtomta blir adkomsten forbedret. En er uenig i rådmannens syn om at Trolla ikke er riktig sted for seniorboliger. Dette er for snevert i forhold til livskvalitet og mestring, transport kan ivaretas gjennom ordninger. Det handler om å ta vare på nettverk. I Trolla er det tette bånd mellom eldre og yngre. Boligprogrammet vektlegger variasjon av boligtyper. Det er ikke problemer i forhold til dyre- og fugleliv. En ber om at rådmannen vektlegger de mulighetene som et pilotprosjekt med seniorboligprosjektet i Trolla kan innebære for Trondheim kommune.

Merknad 14: Trondheimsregionens friluftsråd:

Mener reduksjon av marka er uheldig ut fra at dette er fremhevet som det mest bynære området hvor marka går sammenhengende fra fjell og helt ned mot sjøen. Gir konsekvenser i forhold til landskap, friluftsliv og biologisk mangfold.

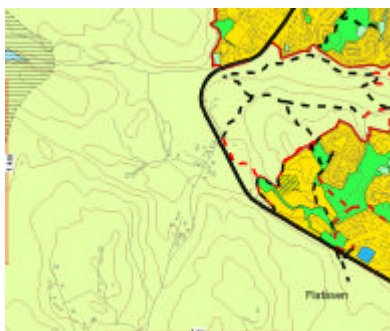
Merknad 19: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

En utvidelse av tettstedsområdet i Trolla for utbygging vil være uheldig for bl.a naturvern.- og friluftinteressene. Dette er ett av få mer urørte sjønære områder. Det er et mål i strandsoneplanen for Trondheimsregionen å ivareta de sjønære områdene som er relativt uberørt.

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Innkommne offentlige merknader anses ikke å inneholde vesentlig ny kunnskap vedrørende kriterier for avgrensning av marka ut over det som rådmannen redegjorde for i saksframlegg til arealdelen, kap 4.2. Ut fra dette opprettholdes endringen i samsvar med bystyrets vedtak 27.09.07. De private merknadene omhandler et konkret utbyggingsforslag i LNF-område som forutsetter reguleringsplan og som må behandles som egen sak.

D Markagrensa ved Granåsen skisenter



Rådmannens forslag (13.08.07)



Bystyrets vedtak 27.09.07.

Merknad 10: Ungdommens bystyre:

Mener at det ikke er nødvendig å utvide markagrensa ved Granåsen fordi skianlegget kan utvides uten at markagrensa endres.

Merknad 11: Idrettsrådet i Trondheim:

Markagrensa blir nå i samsvar med slik anleggene er bygd ut i området.

Merknad 13: Rambøll Norge på vegne av Njård Eiendom AS og Byåsen Møbler AS:

Byåsen Møbel driver handel på sine eiendommer 187/8 og 74, Njård Eiendom har interesser i eiendommene 187/4 og 5 som ligger mellom Byåsen Møbel og Kongsvegen. De ønsker at disse eiendommene tas ut av marka ved at markagrensa endres. Det vises til kriteriene for markagrensa med skille mellom utmark og innmark og at markagrensa som hovedregel legges i tomtegrensa der marka avgrensnes mot bebyggelsen. Byåsen Møbel er en etablert virksomhet og betraktes som innmark. Eiendommene har ikke betydning som markaområde og ønskes å utvikles som næringsområde. Det er kontakt med Sør-Trøndelag idrettskrets om gjensidig utnytting av området.

Trondheim kommune

Merknad 14: Trondheimsregionens friluftsråd:

Ser betydningen av Granåsen som idrettsarena, men er skeptisk i forhold til friluftsliv/rekreasjon. Anlegget kan bli ”privatiserende” for den øvrige befolkningen. Parkeringsplassene må opprettholdes for den allmenne bruker, realisering av parkeringsplassene i reguleringsplan fra 1998 har friluftslivsrådet tatt opp flere ganger.

Merknad 19: Fylkesmannen:

I planene for markaområdene og i tidligere diskusjoner i tilknytning til arealdelen er det lagt til grunn at idrettsanlegg i randsonen av marka fortsatt bør ligge i marka. Endring av markagrensa vil gjøre det vanskeligere å ivareta verdier i markaområdene og sikre de mot en type utbygging som ikke er ønskelig. Områdene langs Leirelva og de åpne områdene ved Granåsen er del av viktig grøntdrag mellom Bymarka og Nidelvkorridoren som det er svært viktig å ivareta.

Merknad 21: Jan Erik Dahlhaug, eier av eiendommene 187/10, 14 og 15:

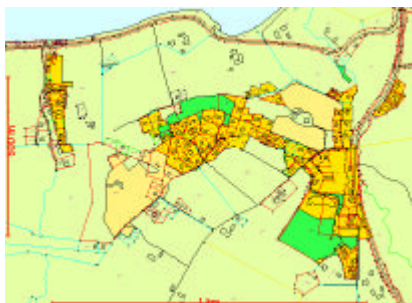
Er orientert om at det søkes om å endre markagrensa ved Byåsen Møbel. Ønsker at også hans eiendom, sør for Byåsen Møbel langs Smistadvegen tas ut av marka.

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Prinsippene for markagrensa, nedfelt i saksdokumentene for siste revisjon (2003), angir at idrettsanlegg i randsonen av marka fortsatt bør ligge i marka og at det er mulighet til utvikling for å tilpasse anleggene til endrede krav og behov i framtiden. Dette forholdet er framhevet i merknadene fra Ungdommens bystyre, Fylkesmannen samt i intern kommentar fra Miljøenheten. Rådmannen ser ikke at dette gir grunn til endring av bystyrets vedtak, også ut fra at reguleringsplan/bebyggelsesplan for Granåsen skisenter (R326B, 1994) gjelder foran arealdelen og er juridisk plan for det aktuelle området. (Jf. arealdelens bestemmelse §2, 1. ledd.) Utvikling av idrettsanlegget og idrettssenter må, uavhengig av markagrensa, skje i samsvar med/revisjon av denne reguleringsplanen.

Byåsen Møbler AS, Njård eiendom AS og Jan Erik Dahlhaug ønsker å ta ut ytterligere områder fra marka. Det er uheldig dersom kryssområdet Smistadvegen/Kongsvegen videreutvikles som generelt næringsområde rettet mot byens innbyggere. Dette vil være i strid med lokaliseringskriterier om rett virksomhet på rett plass, nylig tydeliggjort av bystyret i klimaforliket. Det er også viktig å signalisere markas funksjon for friluftsliv og idrett i dette området, spesielt ut fra områdets betydning som innfallsport. Økt idrettslig aktivitet i et idrettssenter/tilhørende funksjoner forsterker behovet for å ivareta marka i området. En eventuell ytterligere endring av markagrensa vil kreve nytt offentlig ettersyn. Rådmannen anser, ut fra argumentasjonen over, at det ikke er grunn til gå videre med disse forespørslene.

E Rye, Byneset – framtidig utbyggingsområde helt fram til Bjøra



Rådmannens forslag (13.08.07)



Bystyrets vedtak 27.09.07

Merknad 2: Per Arne Megård (Eier eiendom gnr 260 bnr 3 - Rye 1 og 2):

Reagerer på at det er vist to teiger innenfor eiendommen som LNF-område. Dette virker tilfeldig og

Trondheim kommune

ulogisk og områdene har verken driftsverdi eller annen nytteverdi for noen. Teigen i vest er ca 7 dekar og består av skog, teigen i sørøst er ca 3 dekar og er dyrka mark. Ønsker at hele eiendom gnr 260 bnr 3 vises for utbygging, lekeareal, grøntareal og andre behov blir ivaretatt gjennom utarbeiding av reguleringsplan for utbyggingen.

Merknad 6: Roar Follestad, (Eier eiendom gnr 260 bnr 46):

Ønsker at utvikling av boligområdet vil gi adkomst til eiendommen.

Merknad 14: Trondheimsregionens friluftsråd:

Viktig at det tilrettelegges for grøntdrag i en helhetlig grønnstruktur dersom utvidelse gjennomføres.

Merknad 19: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Vesentlige landbruksinteresser blir ikke berørt. Området består av ungskog som gir klimavern, med stor lokal verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Utvidelsen vil gi en betydelig utvidelse av boligaltet som sammen med Rye 1 og 2 er uheldig i forhold til intensjonene i "Ny giv".

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Merknaden fra Per Arne Megård berører ikke det området som nå er lagt ut til offentlig ettersyn.

Arealbruken vist i området Rye 1 og 2 er i samsvar med avgrensing i utredningen "Nye Rye".

Rådmannen er enig i at avgrensing av utbyggingsområder i forhold til lekeareal, grøntareal og andre behov bør avklares nærmere i arbeidet med reguleringsplan. Avgrensingen i Nye Rye er prinsipiell og representerer ikke en detaljert avgrensing. Det er vesentlig at skogområdet i vest vil ha funksjon som klimavern. Med disse presiseringene er det ikke grunn til å endre arealdelen.

Tidligere har utbyggingskostnadene gjort at utbygging mot Bjørga ikke var realiserbar.

Rådmannen har vurdert dette på nytt. Her er det gjennomgått ulike alternativer for boligutbygging fordelt på tre områder:

A: Området langs fylkesvegen (Forslått som næringsareal av bystyret)

B: De to områdene lengst nordøst (Rye 1 og 2)

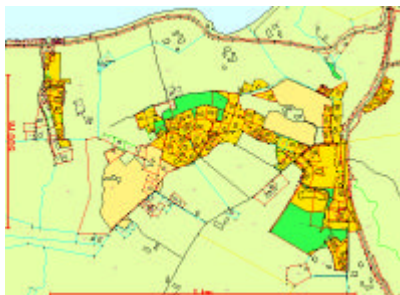
C: Tidligere regulert område og utvidelse mot Bjørga (Området innenfor rød sirkel)

Videre er det vurdert to alternative vegadkomster fra riksvegen og forlengelse av disse fram til område C. Ut fra dagens markeds- og prisnivå er det konkludert med at det er lønnsomt å bygge ut hele alt C, forutsatt at områdene A og B også bygges ut. Dersom område A benyttes til næringsvirksomhet er det fortsatt lønnsomt. Dersom område C halveres, er imidlertid lønnsomheten tvilsom. Det er gunstig å tilrettelegge en trinnvis utvikling ved at områdene A og B gjennomføres før igangsetting av område C. Det anbefales å ruste opp dagens veg fram til riksvegen.

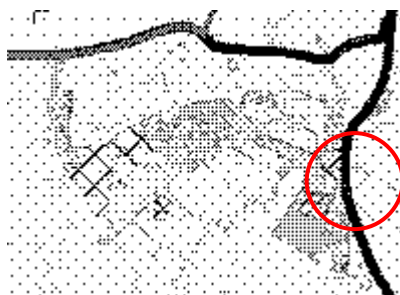
Fylkesmannen viser til intensjonene i "Ny giv" ut fra at det legges til rette for mer boligbygging. Trondheim kommune ønsker å ivareta stabilitet i bosettingen i lokalsamfunnene på Byneset for å sikre offentlig og privat service. Som stor grunneier i området mot Bjørga har kommunen god kontroll med utbyggingstakten i dette området. Rådmannen anser at boligprosjektene på Rye kan styres slik at de ikke gir grunnlag for stor vekst, men at de bidrar til å sikre opprettholdelse av privat og offentlig infrastruktur. Ut fra dette fastholdes bystyrets endring.

F Areal for ervervsformål etableres nord for Rye skole og vest for RV 707

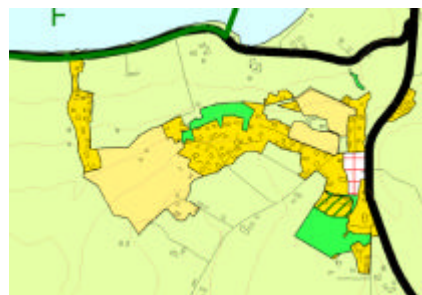
Trondheim kommune



Rådmannens forslag (13.08.07)



Bystyrets vedtak 27.09.07



Rådmannens forslag etter nytt offentlig ettersyn

Merknad 1: E.A. Smith AS (Sammen med annen part eier av arealet):

Har nylig i samarbeid med annen part ervervet området (via Rye Utviklingselskap) med formål boligbygging. Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedtatt 1993. Det er arbeidet tett mot Byplankontoret med sikte på planendring for å optimalisere området for boligbygging. Endringen i arealdelen er meget overraskende og var uforutsigbar i forhold til gjeldende plansituasjon. Det vises til at Coop på Rye uttaler at de er fornøyd med dagens lokalisering og at de ikke har behov for nytt areal og heller ikke er forespurt i denne saken. Arealet på 9 dekar ligger i en bekkedal med høydeforskjell på 9 meter, og utbygging til næring forutsetter oppfylling som anses som urealistisk, uøkonomisk og problematisk mht. stabilitet. En kommer i konflikt med prinsipp om å unngå bekkelukking. Merknadsstillers forslag om boligbygging tar høyde for å bevare deler av bekken og å etablere vannspeil/dam i samsvar med visjonene i "Nye Rye" om sammenhengende grøntdrag/turveg til sjøen.

Merknad 3: Statens vegvesen:

Det er meget positivt at det på Rye forsøkes å legge til rette for næringsbebyggelse på samme side av vegen som boligbebyggelsen.

Merknad 4: Barnas representant:

Er sterkt imot forslag om næringsvirksomhet tett opp mot Rye skole. "Nye Rye" er forankret gjennom bred medvirkning hvor nærmiljøet og barn og unge har vært aktiv. Det er beklagelig hvis de folkevalgte ikke tar hensyn til dette.

Merknad 10: Ungdommens bystyre:

Er svært uenig i at næringsområdet på Rye legges som foreslått.

Merknad 14: Trondheimsregionens friluftsråd:

Viktig at det opprettholdes og legges til rette for sammenhengende grøntdrag i området som binder skole- og boligområder sammen med sjøen.

Merknad 22: Anne Cathrine Holten (Eier/beboer av 273/7, vist til næringsvirksomhet)

Har kjøpt eiendommen i 2006, huset var i dårlig tilstand og det er lagt ned mye innsats og kostnader på renovering. Aksepterer ikke at eiendommen blir endret til næringsvirksomhet. Forstår ikke behovet for nytt forretningsareal. Arealet er ikke egnet topografisk, det kreves store fyllinger og er i strid med ønske om å bevare bekkefar.

Rådmannens vurdering/konklusjon:

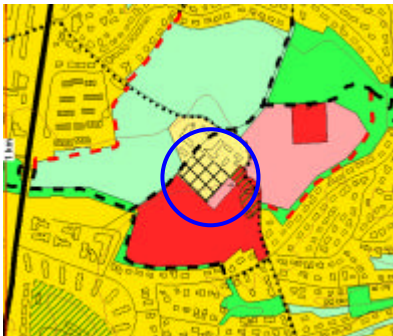
Det foreslåtte næringsarealet er i gjeldende plan regulert til bolig, det er gjennomført erverv av privat investor, og det pågår planarbeid for slik utnyttning. En eksisterende boligeiendom berøres dessuten. Området er en bekkedal hvor det i "Nye Rye" ble vektlagt som visjon at bekken og områdene langs denne skulle bli nerven i tettstedet som sammenhengende grøntdrag/tursti fra skolen til sjøen. Dette taler for å opprettholde disponeringen til boligformål. Samtidig ser

Trondheim kommune

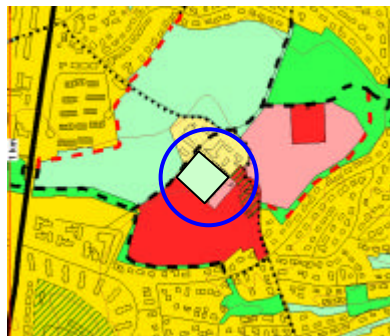
rådmannen klare fordeler med å flytte butikken av hensyn til trafiksikkerhet og utvikling av senterområdet.

Smith Stål skriver i brev av 11.07.08 at de er misfornøgte med framdriften i saken og ber om at saken "løses" fra arealdelen. Rådmannen mener at det er behov for å vurdere området mer detaljert før en tar endelig stilling til arealbruken, også i forhold til grunnforhold. Det må gjøres nærmere grunnundersøkelser. Dette kan best skje gjennom ny reguleringsplan, og det foreslås derfor at området båndlegges for regulering. Det forutsettes at det i reguleringsplanen utredes alternativ som vurderer om det er mulig å legge til rette for ny butikk samtidig som ideen om en sammenhengende grønn streng gjennom området opprettholdes.

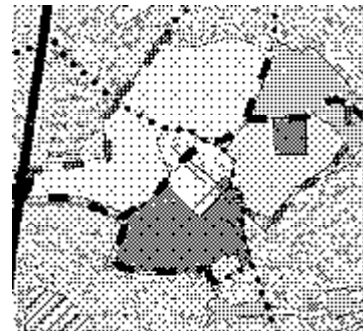
G Del av arealdelen som gjelder Havstein, legges ut på nytt offentlig ettersyn i to alternativ



Utlagt til offentlig ettersyn. – alt 1



Utlagt til offentlig ettersyn. – alt 2



Rådmannens forslag etter nytt offentlig ettersyn

Merknad 5: Sør Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren:

Sør-Trøndelag fylkeskommune uttrykker at de tidligere har akseptert utbygging på det aktuelle området, men at en likevel ikke har merknader til at området avsettes som grønnstruktur.

Merknad 8: Den norske kirke, Byåsen prosti:

Viser til bygningsrådets vedtak 18.09.07 til reguleringsplan for området hvor det er vektlagt at Havsteingårdene representerer et viktig landskapsmessig og kulturmessig element samt viktigheten av å bevare grønne lunger. Bygningsrådet sendte planen tilbake fordi boligbygging sør for gårdsanlegget er i strid med viktige samfunnsmessige interesser. Byåsen prosti slutter seg til denne argumentasjonen og ber om at arealdelen bringes i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Det pekes på de trafikale utfordringene som allerede eksisterer ved Havstein kirke. Det er inntil 6 begravelser i uka og 4 viesler hver lørdag i vigselssessongen og parkeringsplassen foran kirka er allerede for liten. Med økt trafikk til andre funksjoner vil en allerede presset trafikksituasjon bli enda vanskeligere. Det er svært viktig at det ikke legges unødige hinder i vegen for fremtidige kirkegårdsutvidelser på Havstein, og det oppfordres til at Trondheim kommune sammen med kirkelig fellesråd utarbeider en helhetsplan for Havstein.

Merknad 11: Idrettsrådet:

Idrettsrådet ønsker å sikre mest mulig grønnstruktur. Arealet må vurderes opp mot underskuddet og behovet for areal til idrettsanlegg i bydelen.

Merknad 14: Trondheimsregionens friluftsråd:

Mener at fremtidig grønnstruktur er beste løsning. Det er viktig i et tett bebyggt område at områdene rundt gårdene og kirka holdes ubebyggt og kan fremstå som ei øy i et ellers gjenbyggt landskap. Området har tidligere vært park for Havstein gård og det beste hadde vært å tilbakeføre denne til areal for allmen benyttelse.

Merknad 16: Eggen arkitektkontor:

Trondheim kommune

Har i samarbeid med grunneier og ny utbygger oversendt ”Kulturlandskap Havstein, innspill til kommuneplans arealdel for Havstein gård” utarbeidet av Eggen Arkitekter AS og ”Scenariovurdering og interesseavveining ved Havstein gård” utarbeidet av c-alcea as. Under gjengis relevante momenter i forhold til arealdelens detaljeringsnivå:

”Kulturlandskap Havstein” (vedlegg 2): Viktige turveger går gjennom Havsteinområdet og krysser hverandre ved gårdsanleggene. Nerstu på Havstein gård kan utvikles til et nytt møtested på Havstein. I området sørvest for bebyggelsen på Havstein gård ligger det gamle hageanlegget med lindekvadraturen og det store bøketreet. Det foreslås at dette området blir et gjennomgående grøntdrag med reetablerte hageanlegg og ivaretagelse av trevegetasjonen, innbefattet tursti fra kirka til gangvegen langs lercealleen. Dette gjør kirka mer tilgjengelig og styrker kontakten mellom kirka og gravlundene. Den sørvestre delen av Havstein søndre avsettes for boligbygging. Det legges opp til redusert utbygging i forhold til tidligere forslag, med et tilbaketrukket boligtau i U-form rundt det gamle hageanlegget. Dette vil gi en klar avgrensing i forhold til landskapet rundt, som et trøndersk gårdstun. Lercealleen og den gamle lerkelunden reetableres som buffersone mot øst. Viktige akser i landskapet blir på denne måten ivaretatt og styrket. De grønne kvalitetene ivaretas ved å legge parkering i kjeller under bebyggelsen og den tidligere planlagte innkjøringen til parkering fra kirkebakken sløyfes. Det legges opp til sammenhengende parkeringskjeller for Havstein gård og Havstein søndre med adkomst fra Statsråd Krogs veg/Havsteinbakken.

”Scenariovurdering og interesseavveining ved Havstein gård” (vedlegg 3): Faktisk bruk representeres av kirka/gravlundene, beboerne (7 boforhold), næringsinteressene (dyrka jord og ansatte i virksomhetene i gårdsbygningene) og rekreasjonsbrukerne (turstiene og golfanlegget). De gamle gårdsanleggene og hageanleggene er i dag private uten offentlig tilgang.

De politiske innspillene tidligere i prosessen vektlegger å sikre eksisterende interesser og å øke tilgjengelighet for allmennheten. Som følge av omregulering til kirkegård vil landbruket avvikles, fra grunneierens side er det klart ønske om boligbygging og økt golfaktivitet.

Det har vært samråd med byantikvaren, kirkevergen og byplankontoret. Disse er positive til endringene i prosjektet. I tillegg er det avholdt møter med sentrale politikere.

Det er beskrevet tre scenarier. Null-alternativet sikrer verken offentlige eller private interesser. Det blir ikke tilgang til grøntområdene (jordbruk eller privat hage) og eierne får ikke utviklet eiendommene og bygninger. De historiske elementene blir mer utsatt. Kirkens servicebygg blir ikke innregulert. Opprinnelig alternativ: Forslaget prioriterer boligfunksjonen (ca 55 boliger) og historiske elementer ivaretas i private fellesområder. Lerkelunden blir offentlig. Det blir to biladkomster. Revidert alternativ: Ivaretar kvaliteten i området og dokumenterer historien. Dagens aktiviteter og virksomheter kobles opp mot nye elementer som gir synergier. Åpner nye arealer for allmennheten ved å legge til rette for offentlig tilgjengelige parkdrag knyttet opp mot kirka/kirkebakken og de gamle hageanleggene, som gjenskapes. Servicebygg for kirka legges til området og kobles mot andre virksomheter, for eksempel forslag om spisested i ”Nerstu”. Boligdelen reduseres til 40-45 boliger. Biltrafikk til boligene fra kirkesida kan utgå og arealet der kan utnyttes til kirkas behov. Scenarievurderingen viser entydig at det nye planforslaget gir den beste løsningen av de valgte alternativene.

c-alcea as har også oversendt brev med kommentarer til øvrige innkomne merknader. Det vektlegger i hovedsak de argumenter som er referert over med hensyn til at nytt alternativ gir økt offentlig tilgjengelighet og forbedret trafikksituasjon for kirka.

Merknad 19: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Havstein er ett av de få større områdene i byen som ikke er nedbygd, som viktig del av landskapsbildet rundt Havstein kirke. Inngår i grøntdrag fra Bymarka til Nidelvkorridoren, viktig både for vilt, turdrag og landskapselement. Alternativ 2 ”grønnstruktur” støttes, det ivaretar et åpent landskap og er i tråd med tidligere vedtatt planprogram for Havstein.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Bystyret vedtok at Havstein legges ut på nytt offentlig ettersyn for å få klarlagt nødvendige interesser, og som grunnlag for forhandlinger mellom grunneier og kommunen. Det innsendte materialet fra utbygger sees som innspill i tilknytning til dette. Dokumentene legges derfor med som vedlegg.

Rådmannen anser at det nå er framlagt et materiale som viser endrede konsekvenser og effekter for bruken av området. Dette gir grunnlag for å vurdere arealbruken på Havstein på nytt.

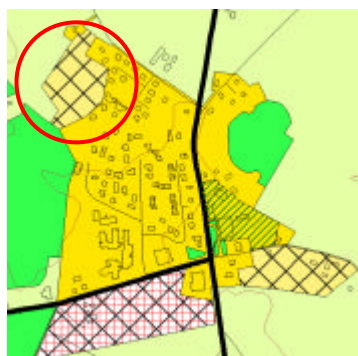
Rådmannen legger vekt på at det synes å kunne etableres en løsning med forbedret avveining mellom allmennhetens/kirkevirkosomhetens interesser og utbyggingsinteressene, og som samtidig ivaretar landskapshensyn akseptabelt. Det bør arbeides videre med dette i reguleringsplan.

Arealdelen fastsetter arealbruken på et oversiktlig nivå. Det vesentlige grepet som bør fastsettes i arealdelen er å ivareta hageanlegget sørøst for Havstein gård mellom kirkebakken og gangveg langs lercealleen som et ubebygde område med allmenn tilgjengelighet. Rådmannen foreslår derfor, i samsvar med utbyggers skisser, at et 20 m bredt belte sørøst for bebyggelsen på Havstein gård vises som framtidig grønnstruktur, og at det resterende av arealet som er unntatt rettsvirkning vises som byggeområde tettbebyggelse. Ut fra at planen har ligget ute til høring både som grønnstruktur og tettbebyggelse, kan bystyret vedta dette med rettsvirkning. Det presiseres at det er forutsatt at reguleringsplanen, ut fra intensjonene i det innsendte materialet, tilrettelegger ytterligere for tilgjengelighet og ivaretagelse av landskap og vegetasjon innenfor byggeområde tettbebyggelse.

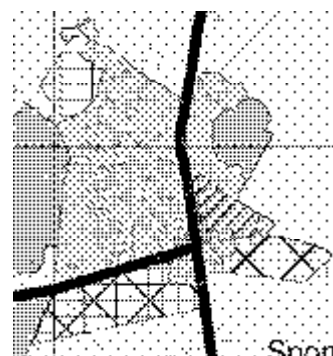
H Nytt utbyggingsareal på Spongdal: Mule Østre, gnr. 226, bnr. 1



Rådmannens forslag (13.08.07)



Bystyrets vedtak 27.09.07



Rådmannens forslag etter nytt offentlig ettersyn

Merknad 3: Statens vegvesen:

Det er positivt at dagens boligfelt utvides, det unngås kryssingsbehov av riksvegen.

Merknad 4: Barnas representant:

Det må belyses hvorvidt området er i bruk av barn og unge. Eventuell utbygging må skje i takt med planlagt ny skole og flerbrukshall.

Merknad 11: Idrettsrådet i Trondheim:

Det må sikres tilstrekkelig areal til idrettsanlegg i planområdet.

Merknad 19: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Klimatiske forhold har fortsatt relevans.

Rådmannens vurdering/konklusjon:

Megling med landbruksmyndighetene tilsier at det bør finnes fram til nye byggeområder for boliger på Spongdal. Det foreslåtte området har beliggenhet i forhold til øvrige funksjoner som gjør det

Trondheim kommune

egnet for boligbygging, forutsatt vektlegging av avbøtende tiltak i forhold til klimavern og ivaretagelse av barn og unges interesser. Forslagsstiller har beskrevet tiltak som har som utgangspunkt å ta hensyn til klimavern/miljøhensyn, og dette sammen med ivaretagelse av barn og unges interesser kan bearbeides videre i en reguleringsplanprosess.

Området er sannsynligvis er en gammel skredgrop i kvikkleire. Det er ikke gjort grunnundersøkelser. Ut fra tilgrensende undersøkelser vil rådmannen anta at grunnforholdene er krevende og at området kan være lite egnet for utbygging. Det må derfor gjøres grunnundersøkelser for å avklare dette nærmere før arealet kan klareres for utbygging.

Trondheim kommune

Med dette utgangspunktet tilrår rådmannen at området vises som båndlagt område for fremtidig regulering, med sikte på at området utnyttes til boligformål dersom grunnforholdene dokumenteres forsvarlig ivaretatt.

Rådmannen i Trondheim, 30.07.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

1. Bygningsrådets sak 146/07: Kommuneplanens arealdel 2007-2018, utlegging til høring og offentlig ettersyn
2. Notat: Kulturlandskap Havstein, innspill til kommuneplans arealdel for Havstein gård, utarbeidet av Eggen Arkitekter AS
3. Scenariovurdering og interesseavveining ved Havstein gård, utarbeidet av c-alcea as.
4. Planendringene i saksfremlegget vist i farger.

Vedlegg som følger saken:

Plankart M=1:30.000 datert 30.07.08

Komplette merknader.