

Saksframlegg

TONSTADBRINKEN 20 GNR 323/7 MED FLERE

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/23825

Saksbehandler: Silje W. Fremo

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Tonstadbrinken 20 med bestemmelser som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Arkiplan AS, datert 15.12.05 senest datert 20.12.06 med bestemmelser senest datert 08.01.07.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Planområdet omfatter i hovedsak kommunal eiendom. Hensikten med reguleringsplanen er å utnytte deler av det kommunale arealet til boligformål, etablere ny bedret atkomst til Tonstadbrinken, og å få regulert og opparbeidet kommunalt friområde.

Hovedutfordringene i planen har vært å få bevart og gjenbrukt bebyggelsen til tidligere Tiller aldersheim, og få tilpasset ny bebyggelse i det til dels bratte terrenget. Videre har det vært jobbet mye med å få etablert en god ny atkomstveg, og få tilfredstillende kryssløsning i krysset Tonstadbrinken og Østre Rosten. Planen foreslår nedplanering av terrenget med flere meter, og å flytte massene ned i dalsøkket. Disse terrengbearbeidelsene medfører endring av landskapet lokalt.

Tettheten i planforslaget er noe lavere enn forutsatt i Boligprogrammet. En har valgt å ha en noe lavere tetthet av hensyn til eksisterende bomiljø, antikvarisk miljø, landskapskvaliteter og grønnstruktur.

Planforslaget gir 43 nye boliger av varierende type og størrelse, og et nytt opparbeidet friområde som tilfører nærmiljøet nye muligheter for aktivitet og opplevelse. Planforslaget er i tråd med kommunens overordnede mål og tidligere vedtak.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Tonstadbrinken 20 vedtas.

Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å utnytte deler av det kommunale arealet til boligformål, etablere ny bedret atkomst til Tonstadbrinken, og å få regulert og opparbeidet kommunalt friområde.

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 11.01.06 av Arkiplan AS som forslagstiller på vegne av Trondheim byteknikk.

Planområdet omfatter i hovedsak kommunal eiendom, gnr. 323/5 og 323/7, m.fl, og hensikten med planen er å utnytte deler av det kommunale arealet til boligformål. Et eksisterende eneboligområde er tatt med i planen for å utbedre atkomst til både eksisterende og nye boliger. I tillegg omfatter planforslaget noe privat areal i øst, en del av en boligeiendom gnr/bnr 323/159. Det er utarbeidet en arealanalyse for området Tonstadbrinken – Sjetnemarka (vedlegg i sak FBR 83/06). Arealanalysen konkluderer bl. a. med at området rundt Tiller aldersheim kan reguleres til boligformål, mens dalbunnen ned til Sjetnemarka og skråningen opp mot Tonstadbrinken skal inngå i kommunens grønnstruktur. Foreliggende planforslag tar utgangspunkt i arealanalysens anbefalinger og dens begrensning av boligområdet.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis våren 2004 og 10.08.06.

Det er avholdt flere informasjonsmøter om planarbeidet for beboere, velforeninger og andre lag og foreninger i området. Det er også avholdt møte med berørt beboer, eier av privat bolig, gnr. 323/159, Øvre Sjetnhaugan 9.

Innspill til planen før første gangs behandling

Det kom inn 8 innspill til planen før første gangs behandling. Disse omhandlet i hovedsak tema trafikk og atkomstforhold, i tillegg til bevaring av grøntdrag og tetthet i nytt boligområde. Berørt beboer i Øvre Sjetnhaugan 9, var opptatt av i hvilken grad hennes eiendom ble berørt, og konsekvenser. Merknadene er i hovedsak etterkommet og ivaretatt i planforslaget.

Førstegangsbehandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak FBR 83/06 i møte 01.08.06, uttrykt

Trondheim kommune

orienteringsvedlegg 11.

Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i uttrykt orienteringsvedlegg 10.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 25.08.06

Ingen merknader. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev dateret 14.08.06

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Utover dette har fylkeskommunen ingen merknader til planforslaget. Det er ingen vilkår for egengodkjenning.

Statens vegvesen, brev datert 28.08.06

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

Miljøenheten, Trondheim kommune, brev datert 12.09.06

Miljøenheten har ingen merknader til planforslaget.

Idrettsrådet i Trondheim, brev datert 14.09.06

Påpeker at etablering av nye lekeplasser og balløkker som skal bedre bomiljøet, må utføres med en kvalitet slik at de fysiske omgivelser virkelig bedres. Det må i bestemmelsene inntas eksakte krav til kvalitet og utforming av lekeplasser.

Idrettsrådet ber om at det i bestemmelsenes §8 inntas krav om balløkke med kunstgress i tillegg til kvartalslekeplass. Videre at det i §6 konkretiseres, og ikke benytter den generelle formuleringene "eventuelle innretninger for lek og rekreasjon".

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene stiller krav om samtidig utbygging av lekeplasser og boliger. Videre at det skal innsendes detaljert plan for opparbeidelse av arealer utomhus, herunder leke- og oppholdsareal som viser en hensiktsmessig utforming med kvalitet. Rådmannen vil ikke anbefale å pålegge boligfeltet å anlegge kunstgressbane. Dette kan gjøres av et eventuelt borettslag eller sameie senere ved ønske eller behov.

Borettslaget Parallellen v/ Arne Idar Buseth, brev datert 15.08.06

Refererer til kontakt med Byplankontoret ang tursti fra nytt boligområde ned til Sjetnemarka. Buseth viser til tidligere merknad og klage ang tursti som endte opp ved lekeplassen til borettslaget. Parallellen borettslag ved Buseth ønsker å bli løpende orientert om det videre planarbeidet.

Rådmannens kommentar: Byplankontoret forstår det slik at Parallellen borettslag ikke ønsker tursti fra nytt boligfelt og ned til deres eiendommer. Slik planen nå foreligger, med viste turveger, er Borettslagets merknader etterkommet. Den turvegen som er vist på plankartet mellom Tonstadbrinken 20 og Sjetnemarka, er lagt sør for Parallellen borettslag, og kommer ned til Sjetnemarka ved Sjetne skole/idrettsanlegg.

Jorunn Marie Sollie Olsen, Tonstadbrinken 16a, brev datert 18.08.06

Ber om at vegtraséen Tonstadbrinken 6-18 ikke må belastes med mer trafikk, pga allerede stor støy- og støvbelastning. Mener at helsemessige forhold må vektlegges. Viser til eldre dokumentasjon som sier at utvikling av eiendommen Tonstadbrinken 20 skal skje til det beste for "grenda", og på denne bakgrunn må det velges annen vegtrasé til nye boliger. Viser også til at det er bevegelse i grunnen. Mener selv hun må flytte pga helsemessige årsaker, dersom det blir økt trafikk på Tonstadbrinken.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Rådmannen har forståelse for at enkelteiendommer kan oppleve nye tiltak som negative. Flere alternative vegtraséer er vurdert, blant annet direkte atkomst fra rundkjøringen i Tonstadkrysset. Denne ble forkastet på grunn av det uheldige i å knytte en boliggate direkte til en rundkjøring på hovedvegnettet. Atkomst fra Øvre Sjetnhaugan via en ombygd fire-armers rundkjøring der Øvre Sjetnhaugan var ført rett inn i rundkjøringa, og der de planlagte boligene ville få atkomst fra Øvre Sjetnhaugan er vurdert. Denne ble forkastet på grunn av kostnadene. Anleggskostnaden er anslått til ca. kr. 10,5 mill, mens tilsvarende kostnader for det valgte alternativet vil ligge på kr. 1,5 - 2,0 mill. Atkomst fra Øvre Sjetnhaugan ved nr 9 ble også vurdert på et tidlig stadium, men ble forkastet pga dårlig trafiksikkerhet i krysset og uheldige stigningsforhold inn til eiendommen Tonstadbrinken 20. Rådmannen ser ikke å kunne imøtekomme merknaden.

Edith Raphael, Øvre Sjetnhaugan 9, brev datert 15.09.06

Deler av Raphaels eiendom inngår i planforslaget. Raphael har en rekke spørsmål til planforslaget, og konsekvenser av dette (orienteringsvedlegg 6). Det gjelder forhold til terrengendringer, masseforflyting, grunnforhold, biologisk mangfold, parkering, støy, skolekapasitet, solforhold. Videre bes det om enkelte endringer av planforslaget nær opp til og på hennes eiendom. Raphael bemerker at deler av hennes eiendom innlemmes i planforslaget som offentlig friområde, og har flere spørsmål vedrørende dette. Raphael mener at det ikke har vært tilstrekkelig informasjon fra kommunen. Hun forventer å bli direkte orientert om endringer i nåværende utkast og da særlig i forhold til hennes eiendom, de nærmeste nye boligene og om de planlagte utfyllinger i dalbunnen.

Rådmannens kommentar: Byplankontoret har hatt møte med Raphael og hennes advokat, der det ble orientert om planforslaget, prosessen, konsekvenser, m.m. Trondheim Byteknikk og konsulent var representert i møtet. Rådmannen har til dels imøtekommet merknader fra Raphael. Rådmannen opprettholder deler av eiendommen som friområde i planforslaget, om lag 500 kvadratmeter. Rådmannen ønsker å ivareta helheten i grøntdraget, få en hensiktsmessig avgrensning av friområdet, og sikre atkomst fra Øvre Sjetnhaugan til friområdet. De delene av Raphaels eiendom som foreslås som friområde er ikke tenkt å skulle tilrettelegges for rekreasjon, kun inngå som en randsone i ytterkant av det store friområdet. Brev fra Raphael angående makeskifte, datert 11.11.06 er overført til Trondheim Byteknikk, og er besvart derfra (orienteringsvedlegg 7). Lengde- og tverrsnitt sammen med sol- og skyggediagram viser Raphaels eiendom i forhold til ny bebyggelse. Rådmannen anser endringene i solforholdene som akseptable med tanke på oppfølging av fortettingsstrategien. Forslag til ny reguleringsplan forholder seg i hovedsak til grønnstrukturen vist i arealdelen. Del av Raphaels eiendom er en bratt skråning som anses som en naturlig del av grøntdraget mellom Tillerplataet og Sjetnemarka. Det er gitt rekkefølgebestemmelser om å revegetere området i hht plan godkjent av kommunen. Ny utbygging medfører store masseforflytninger i området, og også Raphaels eiendom blir berørt av dette. De berørte delene av eiendommen er tatt med i planforslaget. Masseforflytningen vil gjøre deler av Raphaels eiendom mindre bratt. Det vises til plankart, snitt og 3D-illustrasjoner. Tiltak vist i planforslaget som berører Raphaels eiendom vil bekostes av utbygger. Parkeringsplass ved aldershjemmet er utvidet til 12 plasser og endret til felles parkeringsplass for hele feltet. Når det gjelder støyforhold vises det til støyrapport. Planforslaget følger opp anbefalte tiltak. Skolekapasitet endres fra år til år, og det er i planforslaget ikke fastsatt hvilken skole området skal sogne til. Beboere i Øvre Sjetnhaugan 5-15 er orientert i brev fra kommunen, datert 08.08.06, om at planen er lagt ut til høring og hvordan de kan finne eller få tilsendt materialet. Dette er praksisen som gjelder for alle planer.

Beboere i Tonstadbrinken 6a og 6b, brev datert 12.09.06

Har ønsket angående utbygging av atkomstveg til nye boliger, da de vil få økt trafikkbelastning. Ønsker fartshumper, god vannavrenning bort fra eiendommene sine, fjerning av el-boks, m.m. for bedre sikt og støyskjerming mot Østre Rosten. Videre mener beboerne at Trondheim kommune må rydde og

Trondheim kommune

vedlikeholde ny akebakke, da eksisterende akebakke forsvinner ved etablering av ny atkomstveg. Viser til dialog med Trygg Trafikk som støtter beboerne i deres ønsker til utbedringer. Ønsker utbyggingen velkommen, og håper og tror på godt samarbeid med utbygger og kommunen.

Rådmannens kommentar: Når det gjelder støy vises det til rådmannens kommentar over. Det er stilt rekkefølgebestemmelser om hevede gangfelt og fartshump. Andre ønsker og behov vedrørende ny opparbeidelse av Tonstadbrinken nord, må tas opp med Trondheim Byteknikk i forbindelse med prosjektering av ny veg. Ny akebakke skal etableres midt i friområdet, og det er stilt rekkefølgebestemmelser på opparbeidelse av friområdet og akebakke. Friområdet eies av kommunen, som også vil ha driftsansvar.

Trondheim kommune, internt

Trondheim eiendom har signalisert at de har behov for inntil 8 småleiligheter med livsløpsstandard innenfor området, noe det er lagt til rette for. Det har vært flere møter med Byantikvaren, som har resultert i at hovedbygningen til Tiller aldershjem bevares, men flyttes innenfor planområdet.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende tettbebyggelse og framtidig grønnstruktur. I boligprogrammet 2005-08 er det lagt inn 30 boliger i planperioden, og 30 boliger etter 2008. Planområdet er i dag regulert i flere reguleringsplaner; r1054æ, r1054ai, r1044 og r0013b, i hovedsak til offentlig formål sykehjem, friområde og veg- og boligutbygging.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca 7 km sør for Trondheim sentrum, helt nord på Tillerplataet. Området er på ca. 68 da, hvorav ca. 55,5 da er kommunal eiendom. Planen omfatter et eksisterende eneboligområde, Tonstadbrinken nord, med 10 eiendommer, ca. 7,5 da, og del av en eneboligtomt i nordøst, ca 1,2 da. De eksisterende boligene i Tonstadbrinken nord og bebyggelsen til tidligere Tiller aldershjem, ligger langs høydedraget sørøst for Tonstadkrysset. Dalen fra Sjetnemarka opp til krysset Tonstadbrinken/ Østre Rosten er også tatt med i planområdet. Det er knyttet verneinteresser til hovedbygningen på Tiller aldersheim. Skråningen sør for aldersheimen er tidligere dyrka mark. Grøntområdet opp mot Tonstadbrinken sør er avslutningen på den skogklede skråningen mellom Sjetnemarka og Heimdalsmyra, som har biologisk mangfoldverdi D. Dette området består hovedsakelig av tett skog med enkelte stier. Innenfor planområdet går det over til mer glissen vegetasjon i dalen opp mot krysset Østre Rosten / Tonstadbrinken. Deler av dalen mot Sjetnemarka har preg av anleggsområde etter ledningsarbeider for noen år siden, mens den øvre delen er i bruk som lekeområde for barn både sommer og vinter. Sjetne skole bruker dalsøkket som uteskoleområde, og det er foreslått som bolignært rekreasjonsområde i kommuneplanens arealdel.

I dag ligger planområdet i Tonstad skolekrets, omtrent midt mellom Tonstad og Sjetne skoler.

Skolekapasiteten er tilfredstillende i dette området, og det er trygg skoleveg til begge skoler i dag med unntak av et par kryssningspunkt. Barnehagedekningen er tilfredstillende. Det er nærbutikk rett nord for planområdet, og det er ca 1 km til senterområdet CitySyd. De eksisterende boligene i Tonstadbrinken nord har atkomst fra Tonstadbrinken, langs en gruset forholdsvis smal veg. Vegen er kommunal.

Atkomsten er uoversiktlig og ligger nær krysset med Tonstadbrinken/Østre Rosten. Eksisterende veg er delvis sammenfallende med gang- og sykkelveg langs Østre Rosten. Kollektivdekningen i området er god, med minst 4 bussavganger pr time i rushtrafikken.

Trondheim kommune

Grunnen under Tiller aldersheim består av et ca. 13m tykt tørrskorpelag, mens tilsvarende tørrskorpelag nederst i bekkedalen er ca. 5m. Når det gjelder støy fra Østre Rosten er det ikke foretatt målinger, kun beregninger etter standard programvare (uttrykt orienteringsvedlegg 15). Rapporten viser moderate eller lave støyverdier i området, og støyverdiene er høyest på toppen av åsryggen mot nord. Beregninger for eiendommene Tonstadbrinken 6a og 6b i 2005 viser et innendørs støy nivå under 42 dB(A). I følge gjeldende forskrift, er vegholder kun ansvarlig for å etablere støyskjerm for eksisterende boliger når støy nivået innendørs er beregnet til å være over 42 dB(A). Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Arealbruk

I tråd med anbefalingene i arealanalysen Tonstadbrinken - Sjetnemarka viser planforslaget boliger på arealet rundt tidligere Tiller aldersheim. Bebyggelsen ved tidligere Tiller aldersheim ligger på toppen av åsryggen med relativt bratte skråninger på tre sider, slik at det disponible arealet til nye boliger er begrenset. Det er derfor utført en tomte vurdering som viser at det vil være hensiktsmessig å nedplanere åsryggen inntil 5 meter. Planforslaget viser mulighet for 43 nye boliger, i tillegg til ny atkomst, felles lekeareal og et større offentlig friområde.

Bebyggelse

Nærområdet er bebygd med småhusbebyggelse, hovedsakelig frittliggende eneboliger, men med innslag av tomannsboliger og rekkehus. Utbygging av ledige arealer skal skje med relativt høy tetthet. Etter avveining mellom ønsket om høy tetthet og hensynet til omgivelsene har en kommet til at den mest hensiktsmessige utbyggingsformen vil være en konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer. Det er en forutsetning at en del av boligene skal ha livsløpsstandard. Det er knyttet verneinteresser til hovedbygningen på Tiller aldersheim, men det er avklart med Byantikvaren at bygningen kan flyttes innenfor området. Uthusene blir ikke tatt vare på, men hovedhuset flyttes noe mot nordøst, og forutsettes ombygget til leiligheter. Kostnader knyttet dette er lagt inn i prosjektet.

Planforslaget viser 21 boligenheter i rekke/kjedehus og 16 rullestoltilpassede småleiligheter i to-etasjes bebyggelse. I tillegg reguleres hovedbygningen på aldersheimen til boligformål, med inntil 6 leiligheter. Plankartet viser kotehøyder på bygningenes atkomstnivå. Kjede- og rekkehus på flatt terreng kan ha inntil to etasjer, mens bygninger i skrått terreng er tenkt utformet med en etasje og sokkeletasje. Bebyggelse lengst sør er planlagt med mulighet for delvis innredet loft. Bygninger med rullestoltilpassede boliger skal ha trappefri atkomst i begge etasjer. Det er gitt bestemmelser om maksimale mønehøyder og takvinkler på ny bebyggelse.

Netto tomteareal (nytt boligareal + felles veger + felles grøntareal) er 18 da. Den viste utbyggingen vil gi følgende omtrentlig tomteutnyttning: TU = 30,3%, BYA = 20,5%. Areal til garasjer og gjesteparkeringsplasser er medregnet i BYA. Dette gir ca 2,4 boliger pr da.

Parkeringsløsning

Det er vist en garasje og en gjesteparkeringsplass pr. boenhet ved den enkelte bolig. Det er lagt en felles parkeringsplass med 12 plasser ved Tiller Aldershjem. 6 plasser som gjesteparkering og 6 plasser forbeholdt leilighetene tidligere Tiller aldershjem.

Rekreasjonsområder

På grunn av masseforflytning innenfor området, vil det ikke være mulig å ivareta eksisterende vegetasjon. Det er stilt krav om revegetering i bestemmelsene. Det er foreslått et større offentlig friområde innenfor planområdet, i forlengelsen av det eksisterende friområdet langs Tonstadbrinken. Dette skal beplantes og

Trondheim kommune

opparbeides med turveger mellom bydelene Sjetnemarka og Tonstad. Detaljplanlegging av turvegene skal skje i forbindelse med detaljplan for nedplanering/oppfylling. Det er vist kvartalslekeplass på ca 2,5 da sentralt i området, som skal opparbeides med balløkke på ca 20x40 meter. I tillegg er det vist to mindre felles lekeplasser. Alle felles grøntareal har god tilgjengelighet for alle beboere. Planforslaget oppfyller lekeplassvedtekten.

Infrastruktur

Utbyggingen betyr at Tonstadbrinken nord vil betjene 43 nye boliger i tillegg til de 10 som pr. i dag har atkomst fra vegen. Det har vært vurdert alternative atkomster til nytt boligområde. Flere ble forkastet på grunn av trafikktekniske og økonomiske forhold, og en har valgt ny utbedret atkomst fra Tonstadbrinken sør. Atkomstvegen svinger tilbake langs Tonstadbrinken og følger eksisterende atkomstveg langs boligene. Tonstadbrinken nord forslås oppgradert til full kommunal standard med ensidig fortau på strekningen fra gangvegen langs Østre Rosten fram til gangvegen ned til Sjetnhaugan. Veggen skal opparbeides med hevede fotgjengerkryssinger/humper. Det er lagt vekt på at inngrep i eksisterende forhold skal være så ubetydelige som mulig. En stripe med ca. fem meters bredde mellom eksisterende veg og private eiendommer er kommunal grunn. Den nye gangvegen i nord følger i hovedsak en eldre vegtrasé til Sjetnemarka. For å hindre uvettig sykling og farlige trafikksituasjoner føres traseen inn mot eksisterende fotgjengerkryssing over Sjetnhaugan. Det forutsettes etablering av fysisk stengsel for å hindre trafikk rett ut i krysset. Tonstadbrinken nord er vist som offentlig veg fram til avkjørselen FA1 og gang/sykkelvegen mot Sjetnhaugan slik at det er vedlikeholdsmessig sammenheng i det offentlige vegsystemet. Det er vist snumulighet i forbindelse med avkjørselen FA1. Selv om eventuell rygging må skje over fortau, anser vi denne løsningen hensiktsmessig. Veggen internt i planområdet er vist som felles avkjørsel uten fortau. Det forutsettes at avfall bringes fram til felles søppelstasjoner som er vist på plankartet.

Trafikksikker skoleveg til Sjetne skole følger gangvegen ned til Sjetnhaugan, og følger gangveg langs denne til skolen. Dersom elevene skal sogne til Tonstad skole, vil de følge fortau og gangveg, først langs Tonstadbrinken nord, og videre langs Tonstadbrinken sør. Ellers vil det bli lagt til rette for trafikksikre turveger gjennom friområdet, både mot Sjetnemarka og Tonstadbrinken Sør. Disse er alternative skoleveger sommerstid.

Universell utforming

Planområdet ligger i skrått terreng. Dette gjør at ikke alle utearealer kan gis universell utforming. Deler av utearealene og deler av alle felles lekeareal skal ha universell utforming og god atkomst for bevegelseshemmede. 16 boliger innenfor planområdet foreslås tilrettelagt spesielt med universell utforming. Dette vil det bli tatt hensyn til i salgsprospektet.

Andre forhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat som belyser grunnforholdene under Tiller aldersheim. Grunnen består av tørrskorpelag på minimum 5 meter. Tørrskorpeleira anses som god byggegrunn, slik at nedplanering og oppfylling av dalen vil være forsvarlig fra et geoteknisk synspunkt. Arealet rundt aldersheimen er nedplanert for å redusere høydeforskjellene innen feltet. Overskuddsmassene er foreslått brukt til oppfylling av dalen ned mot Sjetnemarka. Det er gjennomført en masseberegning (uttrykt orienteringsvedlegg 14) av den foreslåtte terrengendringen som viser tilnærmet massebalanse. De planlagte boligene er lagt i skråning mot sør, og vil ha gode solforhold. De fleste nye boliger har høydedrag mellom seg og Østre Rosten / Tonstadkrysset / Øvre Sjetnhaugan og vil være godt skjermet mot vegtrafikkstøy. Støyvurderingen viser at tidligere Tiller aldersheim og de fire boligene lengst mot nord må ha støyisolerende yttervegger og bør ikke ha soverom med vinduer mot nord. Ellers vil de planlagte boligene få akseptable støyforhold både innen- og utendørs.

Trondheim kommune

Konsekvenser

Planlagt gjennomføring

Etter at plan er vedtatt, vil området bli lagt ut for salg. Det er så langt ikke lagt opp til salg av en og en enhet. Det naturlige er å dele opp hele området i praktiske arealenheter slik at det er mulig for ulike typer av firma å stå for utbyggingen. Framdrift etter at planen er vedtatt; salgsprosess 3-6 mndr., boligtypeutvikling/detaljplaner 3-6 mndr., markedsføring/salg 2-6 mndr., utbygging infrastruktur 4-8 mndr., utbygging av hus 8-24 mndr..

Konsekvenser for natur og miljø

Under arbeidet med arealanalysen for Tonstadbrinken – Sjetnemarka ble det gjort en studie av nær- og fjernvirkning av utbygging av Tonstadbrinken 20. En fant at en utbygging ikke ville ha konsekvenser for fjernvirkning. Det er imidlertid viktig å i hovedsak bevare eksisterende vegetasjon på toppen av Tonstadbrinken sør, sørøst for planområdet.

Den planlagte utbyggingen betyr en endring av dagens terreng ved at toppen av åsryggen nedplaneres og at det skjer en oppfylling i dalbunnen ned mot Sjetnemarka. På grunn av masseflytting innen området, vil det ikke være mulig å ivareta eksisterende vegetasjon. Det er imidlertid stilt rekkefølgebestemmelser om at omformingen av terrenget, etablering av turveger og lekeplasser og revegetering skal skje etter en detaljplan som skal godkjennes av Trondheim kommune, og være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

Etableringen av 43 nye boliger vil medføre økt belastning på trafikksystemet i området og mer trafikk forbi de eksisterende boligene i Tonstadbrinken sør. Planforslaget viser en oppgradering av atkomstvegen til kommunal standard, nytt fortau og etablering av signalregulert kryss ved Tonstadbrinken /Østre Rosten. En anser trafikkøkningen å være akseptabel, og at det ikke vil være nødvendig med særlige tiltak utover det som ligger i planforslaget. Det er allerede en del trafikkstøy fra E6, men støynivåene vil ikke øke vesentlig som følge av den foreslåtte utbyggingen.

Konsekvenser for barn og unge

Etablering av nye lekeplasser, en balløkke og turvegforbindelser mellom bydelene tilfører området elementer som vil bedre bomiljøet for barn og unge. Det etableres flere trafikksikkerhetstiltak på vegnettet innenfor planområdet, som også gir tryggere skoleveg og bedret atkomst til servicefunksjoner i nærmiljøet.

Samfunnsmessige konsekvenser

Utbyggingstakten skal tilpasses skolekapasiteten i området.

Hovedbygningen på tidligere Tiller aldersheim har antikvarisk verneverdi og foreslås flyttet innenfor planområdet. Kostnader knyttet til vern av Tiller aldersheim er lagt inn i prosjektet. Bygningen er i planforslaget lagt nordøst for atkomstvegen, atskilt fra den øvrige bebyggelsen, som en fond ved innkjøringen til det nye boligområdet. På denne måten opprettholdes bygningens sentrale plassering. Høyder på ny bebyggelse er vurdert som akseptabel og i tilstrekkelig grad tilpasset landskap og eksisterende bebyggelse.

Når det gjelder solforhold for eksisterende boliger, viser terrengsnitt profil 6 (orienteringsvedlegg 2), og solstudier (orienteringsvedlegg 5) at veganlegg og ny bebyggelse ikke vil påvirke solforholdene i vesentlig grad.

Området er i dag i hovedsak i kommunalt eie. Kommunen regulerer dette nå til bolig for så å selge området

Trondheim kommune

klart for utbygging. Det er stilt en del rekkefølgebestemmelser i planen, som må gjennomføres før boligene kan tas i bruk, blant annet etablering av signalregulert kryss, ny atkomstveg og opparbeidelse av friområdet. Fordeling av kostnadene for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, må avklares gjennom en utbyggingsavtale mellom kommunen og kjøper/utbygger av området. Rekkefølgebestemmelsene medfører store grunnlagsinvesteringer. Dette vil redusere inntektspotensialet for kommunen, men neppe medføre at prosjektet går med tap.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget er i tråd med kommunens overordnede mål og tidligere vedtak. Tettheten i planforslaget er noe lavere enn forutsatt i Boligprogrammet. En har valgt å ha en noe lavere tetthet av hensyn til eksisterende bomiljø, antikvarisk miljø, landskapskvaliteter og grønnstruktur. Planforslaget gir 43 nye boliger av varierende type og størrelse, ny bedre atkomstveg og et nytt opparbeidet friområde som tilfører nærmiljøet nye muligheter for aktivitet og opplevelse.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Arbeidet med reguleringsplanen startet allerede i 2004, parallelt med Arealanalyse Tonstadbrinken – Sjetnemarka. Det er gjort grundige forarbeider innenfor flere fagfelt, og det har vært en bred medvirkningsprosess, der forslagstiller har vært i dialog med både enkeltpersoner og med velforeninger i området. Ikke alle merknader og innspill er etterkommet, av hensyn til helhetlige vurderinger og allmennhetens interesser.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses å være i tråd med overordnede planer, mål og føringer, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Tonstadbrinken 20 datert 15.12.05, sist endret 20.12.06, og med bestemmelser datert 08.01.07 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.01.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, sist endret 11.01.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, sist endret 08.01.07
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan, datert 20.12.06
Orienteringsvedlegg 3:	6 terrengsnitt, datert 01.11.06
Orienteringsvedlegg 4:	3D-perspektiver
Orienteringsvedlegg 5:	Solstudier
Orienteringsvedlegg 6:	2 merknader fra berørt grunneier Edith Raphael, datert 15.09.06/11.11.06
Orienteringsvedlegg 7:	Trondheim Byteknikk sitt svar på brev fra grunneier Edith Raphael

Trondheim kommune

- Orienteringsvedlegg 8: Notat. Grunnforhold Tonstadbrinken. Datert 08.10.02
- Orienteringsvedlegg 9: Ledningskart, datert 20.06.06
- Utrykt orienteringsvedlegg 10: kopi av saksmateriale, sak FBR 83/06 med vedlegg
- Utrykt orienteringsvedlegg 11: Komplette planmateriale med bl.a. møtereferat og rapporter
- Utrykt orienteringsvedlegg 12: Rapport. Vegplan Tonstadbrinken. Rambøll. Datert 24.06.05
- Utrykt orienteringsvedlegg 13: Rapport Trafikkanalyse. Tonstadbrinken. Rambøll. Datert 25.10.05.
- Utrykt orienteringsvedlegg 14: Rapport. Masseberegninger og kostnadsoverslag. Datert 27.01.06
- Utrykt orienteringsvedlegg 15: Rapport. Støyforhold og forslag til tiltak, desember 05
- Utrykt orienteringsvedlegg 16: Arealanalyse Tonstadbrinken – Sjetnemarka, Hovedrapport jan.05