

Saksframlegg

ROTVOLL NEDRE DEL AV EIENDOM GNR 16 BNR 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 01/34066

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Rotvoll nedre, deler av eiendom gnr./bnr. 16/1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter as datert 14.04.2005, sist endret 02.11.2006 og i bestemmelser sist endret 06.11.2006.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Sør-Trøndelag fylkeskommune ønsker å utnytte deler av sin eiendom Rotvoll Nedre til boligformål. Planområdet omfatter den østre delen av det åpne kulturlandskapet rundt Rotvoll gård og er avgrenset av Schmettows allé (Rotvoll allé), Ranheimsvegen, Sjøvegen og jernbanelinjen. Planforslaget er en flatereguleringsplan med krav om godkjenning av bebyggelsesplan før området kan bygges ut. Bebyggelsen er ikke prosjektert, men skal i prinsipp plasseres som vist på illustrasjonsplanen som følger planforslaget.

Grunneier ønsker en utbygging med bebyggelse i inntil 4 etasjer. Ved 1.gangsbehandling av planforslaget ble det i vedtaket satt vilkår om å redusere maksimal byggehøyde til 3 etasjer før sluttbehandling. Videre ble det forutsatt at rådmannens momenter i saksframstillingen vedrørende trafikkanlegg og bevaringsregulering skulle ivaretas. Merknader innkommet ved høringen understøtter vilkårene som ble tatt inn i vedtaket. Grunneier ved forslagstiller har opprettholdt sitt forslag med bebyggelse mot Ranheimsvegen i inntil 4 etasjer og argumenterer med at terreng og vegetasjon vil redusere høydevirkningen av bebyggelsen. Kostnader for å imøtekomme krav om universell utforming for 50% av leilighetene mener forslagstiller også berettiger 4 etasjers bebyggelse. Bebyggelsens høyde er drøftet med forslagstiller og rådmannen har orientert om at en utbygging i 4 etasjer ikke vil bli anbefalt.

For å ivareta det verdifulle kulturlandskapet er de arealene som ikke reguleres til boligformål regulert til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon. Trær som skal bevares er innmålt og vist på plankartet. Planforslaget ivaretar en sikker skoleveg ved regulering av fortau og en planavgrensning som muliggjør ny kryssutforming Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien. Det er satt krav om at dette krysset skal detaljprosjekteres i forbindelse med arbeidet med bebyggelsesplan for området. Krysset må utbedres hvis utbygging skjer før Ranheimsvegen stenges for biltrafikk, slik kommunedelplanen for Lade-Leangen angir som framtidig løsning. Ved gjennomføring av dette vil trafikksikkerheten bli god nok med eksisterende veggeometri.

Rådmannen konkluderer med å anbefale at reguleringsplanforslaget for Rotvoll Nedre vedtas med en utbygging i inntil 3 etasjer. Plankart og bestemmelser er endret i tråd med dette.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av sivilarkitekt ROJO arkitekter as på vegne av Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Planen berører deler av eiendom gnr/bnr. 16/1, som eies av Sør-Trøndelag fylkeskommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Planen berører også deler av følgende eiendommer:

- 16/26 – Sjøvegen - Statsbygg
- 16/411 – Meråkerbanen - Jernbaneverket
- 16/414 – Trondheim kommune
- Vegareal Ranheimsvegen – kommunal veg
- Vegareal Schmettows allé – privat veg

Planområdet avgrenses av Ranheimsvegen, Meråkerbanen, Sjøvegen og Schmettows allé.

Formålet med planforslaget er å omregulere dagens jordbruksareal til boliger og bevaringsverdig kulturlandskap.

Trondheim kommune

Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisa desember 2001.

Opprinnelig planforslag ble sendt på samråd i februar 2003 og det ble avholdt samrådsmøte med berørte offentlige instanser den 19.februar samme år. Referat fra møtet ligger som utrykt orienteringsvedlegg.

Innspill til planen før første gangs behandling

Hensynet til kulturlandskapet ble kommentert fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og fra Sjøvegen huseierlag. Området er et verdifullt kulturlandskap og høyder/tetthet må avveies opp mot hensynet til landskapet. Sjøvegen huseierlag uttalte at de mener den foreslåtte bebyggelsen er altfor høy. Fylkesmannen forutsatte at krav om sikker skoleveg og tilstrekkelig skolekapasitet blir stilt som rekkefølgekrav i planen og at det innarbeides nødvendige støytiltak i plan og bestemmelser. Jernbaneverket viste til at det må holdes en korridor åpen for framtidig etablering av dobbeltspor forbi planområdet. Dette innebærer en byggegrense på mellom 25 og 30m.

I det interne samrådet ble skoleveg og skolekapasitet, universell utforming av boligene, bygningshøyder og kapasitetsvurdering av AF-ledningene i området tatt opp.

Kommentarer:

Etter samrådsprosessen ble planforslaget vesentlig omarbeidet, og tiltakshaver utarbeidet analyser og illustrasjoner som viser en bedre tilpasning mellom bygg og landskap. Tetthet og byggehøyder ble redusert, og grense for utbyggingsområdet trukket østover. Byggegrensen mot Meråkerbanen ble innarbeidet i planen.

Rekkefølgebestemmelser vedrørende skoleveg og skolekapasitet ble tatt inn i reguleringsbestemmelsene, samt krav om kapasitetsvurdering av AF-ledninger og beskrivelse av støytiltak. Det er videre satt krav til at 50% av boligene skal ha universell utforming.

Førstegangsbehandling

Forslaget til reguleringsplan for Rotvoll Nedre ble fremmet til første gangs behandling i bygningsrådet 08.06.2005. Forslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Det ble vedtatt som en forutsetning at rådmannens saksframstilling vedrørende trafikkanlegg og bevaringsregulering skulle ivaretas, og byggehøyden reduseres til maks. 3 etasjer før sluttbehandling.

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0106/5 i møte 08.06.2005, utrykt saksvedlegg.

Innspill og merknader

Planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.06.- 18.07.2005. Det er kommet inn 8 merknader. Merknadene omhandler i hovedsak bebyggelsens høyder, trafikksikkerhet/skoleveg, samt håndtering av mulig lagring av krigsetterlatenskaper i Sjøvegenområdet. Hovedpunktene i merknadene gjengis forkortet og kommenteres nedenfor. Forslagsstillers kommentarer angis spesielt. Instanser som uttaler at de ikke har merknader er ikke tatt med. De private merknadene legges ved saken som orienteringsvedlegg.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 12.08.2005, viser til at det tidligere er funnet nedgravde eksplosiver i Sjøvegen og at det med stor sannsynlighet er gravd ned krigsetterlatenskaper i Sjøvegenområdet. Det er kommet fram antakelser på at det kan være deponert luftverngranater i en

Trondheim kommune

utsprengt fjellhule i det høydedraget som grenser inn mot jernbanesporet nord for planområdet. Det er uklart hvem som har ansvaret for kartlegging og eventuell opprydding, men fylkesmannen mener det er påkrevd at hulen blir undersøkt før området blir klarert for utbygging gjennom et planvedtak.

Videre peker fylkesmannen på viktigheten av å regulere det åpne kulturlandskapet mot Rotvoll på en måte som gjør at det bevares for framtiden. Ut fra den visuelle påvirkningen byggehøyden kan ha på landskapet er fylkesmannen kritisk til en byggehøyde på 3 etasjer så nært inntil kulturlandskapet på Rotvoll, og mener at landskapsverdiene er viktigere enn høy utnyttelse i dette tilfellet. Fylkesmannen ser imidlertid at terrengformasjonen og vegetasjonsbelter kan redusere de negative konsekvensene. For å unngå enda høyere bebyggelse støtter fylkesmannen kommunens krav om en maksimal byggehøyde på 3 etasjer.

Landbruksformålet bør synliggjøres fordi aktiv landbruksvirksomhet i stor grad bidrar til å opprettholde landskapskvalitetene. Reguleringsformålene landbruk og spesialområde kan kombineres, men fylkesmannen presiserer at landbruksformålet ikke bør kombineres med formål som i praksis kommer i konflikt med utøvelse av landbruksvirksomhet.

Fylkesmannen finner det positivt at verdifulle enkelttrær og alléer registreres og innreguleres som bevaringsverdig vegetasjon.

Rådmannens kommentar:

St.meld. nr. 39 (2003-2004) Samfunnssikkerhet og sivilt-militært samarbeid (Det kongelige justis- og politidepartement) omtaler ammunisjon og eksplosiver som ble gravd ned under og etter 2.verdenskrig. Håndtering av dette beskrives slik: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og Forsvaret skal kartlegge hvilke problemstillinger som kan oppstå rundt ansvarsforhold og håndtering av nedgravde eksplosiver.

Landsdelskommando Sør-Norge (LDKS) svarer på et forslag fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om å bruke Sjøvegenområdet som et eksempel eller pilotprosjekt på hvilket omfang og økonomiske midler en kartlegging og event. opprydding krever, at dette er en forvaltningsmessig oppgave som ikke tillegges LDKS. LDKS har ikke klart å finne offentlig dokumentasjon som verifiserer opplysningene om at det skal være et fjellhuledeponi i nærheten av Sjøvegen. Med de opplysningene som foreligger kan ikke LDKS bekrefte/avkrefte påstanden om et stort ammunisjonsdeponi, men de uttaler at det synes lite sannsynlig at et slikt deponi skulle kunne etableres uten offentlighetens viten. LDKS vil ikke foreta en fysisk åpning av hulen, men anmoder Fellesoperativt Hovedkvarter om å avklare hvilken instans i Forsvaret som skal ivareta kartlegging av krigsetterlatenskaper i samsvar med det refererte innholdet i St.meld. nr. 39.

Rådmannen finner ut fra den refererte korrespondansen om denne saken at kommunen ikke har noen rolle i kartleggingen av et event. ammunisjonsdeponi i Sjøvegenområdet. Det området det vises til ligger utenfor planområdet for Rotvoll Nedre og det vil ikke være arbeider her i forbindelse med utbyggingen. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag formulerer sin uttalelse som en anbefaling om å kartlegge dette forholdet og denne anbefalingen er gitt videre til instanser innen Forsvaret. Rådmannen finner ut fra dette at saken er brakt videre til riktig forvaltningsnivå og derfor ikke er til hinder for å vedta en reguleringsplan for Rotvoll Nedre.

De øvrige merknadene fra fylkesmannen er ivaretatt på plankart og i bestemmelser.

Forslagstillers kommentar til bebyggelsens høyde:

Landskapsdrag, forsterket beplantning og terreng gjør det forsvarlig å ha en noe større byggehøyde (4

Trondheim kommune

etasjer) i den sørvesten delen av boligområdet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 28.06.2005, viser til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, men har for øvrig ingen merknader.

Jernbaneverket, brev datert 08.07.2005, finner byggegrensene og støyskjerming mot jernbanesporet akseptable. For å sikre at barn ikke kommer inn på jernbanesporet settes det krav om at det etableres et min. 1,8m høyt sikringsgjerde fra enden av støyskjermen og vestover langssporet. Dette er et vilkår for egengodkjenning. Endelig plassering/avslutning av gjerdet skal avklares med Jernbaneverket ved en befaring, og gjerdet skal være oppsatt før midlertidig brukstillatele gis.

Rådmannes kommentar:

Jernbaneverkets krav er tatt inn i bestemmelsene til planen.

Sjøvegen huseierlag v/Torbjørn Svendsen, brev datert 27.06.2005, finner mye positivt i reguleringsforslaget og anser det som meget viktig at kulturlandskapet på Rotvoll bevares. Med hensyn til bebyggelsens høyde mener huseierlaget denne vil bli altfor høy i forhold til landskapet og den omkringliggende bebyggelsen. De viser videre til at det i boligprogrammet 2005-2008 er angitt 60 boenheter totalt og at en utbygging med 3 etasjers bebyggelse vil innebære 78 boenheter. Huseierlaget ber om at maksimal byggehøyde blir satt til 2 etasjer.

Vedrørende trafikksituasjonen vil huseierlaget henlede oppmerksomheten på at selv om vegene i dag har tilstrekkelig kapasitet til å ta økt trafikkbelastning, vil en event. stenging av Ranheimsvegen medføre en kraftig økning av trafikken i Skovgård-krysset. Trafikkbelastningen i dette krysset er i dag vanskelig og oppleves av fotgjengere som farlig, spesielt av skolebarn.

Huseierlaget peker videre på at situasjonen i krysset Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien, som i dag oppleves som farlig, ved utbygging vil forverres betraktelig. De mener det må være en forutsetning for utbygging av Rotvoll Nedre at krysset utbedres og at fortau opparbeides langs østre side av Sjøvegen.

I merknaden understrekes det nødvendigheten av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet før området bygges ut.

Kommentarer:

Rådmannen har ved 1.gangs behandling argumentert for at bebyggelse i 3 etasjer kan aksepteres mot Ranheimsvegen og opprettholder dette standpunktet. Dette er begrunnet både ut fra landskapsmessige vurderinger og kommuneplanens krav til antall boenheter pr. daa. Ny boligbebyggelse på sørsiden av Ranheimsvegen er oppført i 3 etasjer og en utbygging av Rotvoll Nedre vil knytte seg til dette området. I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt bebyggelse i maksimalt 3 etasjer mot Ranheimsvegen og 2 etasjer for de andre boligfeltene innen planområdet. Fylkesmannen har i sin merknad uttalt at terrengformasjonen og vegetasjonsbelter kan redusere de negative konsekvensene av 3 etasjers bebyggelse og støtter kommunens krav ovenfor forslagsstiller om at dette settes som maksimal byggehøyde.

Skoleveg og trafikksikkerhet er vurdert og plankart og bestemmelser rettet opp for å ivareta dette på en forsvarlig måte.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Barnehagetilbud ivaretas gjennom Trondheim kommunes vedtak

Trondheim kommune

om full barnehagedekning.

Stig Straum, Ranheimsvegen 77 c, brev datert 25.08.2005, ber om at plassering av gang- og sykkelsti blir vurdert på nytt og flyttet til den andre siden av Ranheimsvegen der dagens boligbebyggelse ligger. Det er mange barn i skolealder i området og de må krysse Ranheimsvegen på flere steder for så igjen å krysse Sjøvegen før de kommer til eksisterende gangveg.

Kommentar:

Fortau er vist flyttet til sørsiden av Ranheimsvegen forbi dagens bebyggelse og det er satt krav til utbedring av krysset Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien hvis utbygging skjer før stenging av Ranheimsvegen for gjennomkjøring.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området vist som planlagt byggeområde forbeholdt bolig, og eksisterende landbruks, natur og friluftsområde (LNF). Eksisterende turdrag passerer planområdet via Schmettows allé.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll ble vedtatt i bystyret 28.04.05. Planen viser planområdet som fremtidig boligområde og LNF område med bevaringsverdi (verdifullt kulturlandskap). Det er videre vist fremtidig grønnstruktur langs veger i området, og Ranheimsvegen er vist som viktig fremtidig gang- og sykkelveg.

Planområdet omfattes av reguleringsplanene R336a, stadfestet 10.03.92, R425, stadfestet 27.09.01 og R1017, stadfestet 28.06.72. Store deler av området, inklusive Ranheimsvegen og Sjøvegen er uregulert. De gjeldende planene viser to alternativer for fire felts motorveg gjennom området, disse planene oppfattes ikke lenger å være aktuelle. Den tredje planen omfatter ny godsterminal på Leangen og omfatter området ved Meråkerbanen.

I forslaget til boligprogram for 2005 – 2008 er det lagt inn 20 boliger i området i tidsrommet fram til 2008 og 40 boliger i perioden 2009-2030.

I Fylkesmannens rapport ”Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag” er planområdet registrert som kulturlandskap med nasjonal verdi. Området er i rapporten betegnet som et særlig verdifullt kulturlandskap ut i fra biologiske/økologiske og kulturhistoriske verdier. Området er en del av kulturlandskapet på Rotvoll som er det eneste herregårdslandskapet som finnes nord for Dovre. Det har sannsynligvis vært bosetting i området siden 1200 tallet, i dag blir området leid bort til jordbruksformål.

I kommunens temaplaner for biologisk mangfold er området registrert som svært viktig med nasjonal verdi m.h.t. naturtype, og det er også viltinteresser i området.

I Statens vegvesen sin nasjonale verneplan for veger og vegrelaterte kulturminner fra 2002 er veganleggene på Rotvoll med bl.a. Schmettows allé med som verneverdig objekt.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på totalt ca 74 daa og omfatter et relativt åpent nordvendt jordbrukslandskap. Langs veglinjene i øst og vest finnes en del større trær og trekker, og i området ellers finnes verdifulle åkerholmer med høyere vegetasjon, spesielt i øst. Området er uten bebyggelse og benyttes i dag til beiteareal ned unntak av et større, grusa lagerareal som ble benyttet i forbindelse med bomstasjonen på

Trondheim kommune

Ranheimsvegen. Området er småkupert, med en markert kolle sentralt i området, høydeforskjellen totalt innenfor planområdet er på ca 20 meter, lavest i nordøst.

Planområdet ligger inn mot jernbanen i nord. I øst ligger småhusbebyggelse med hovedsaklig eneboliger i 1,5 til 2 etasjer og i vest grenser området mot store, åpne fulldyrka jordbruksarealer. Mot sør er området avgrenset av Ranheimsvegen. Vinteren 2006 ble det ferdigstilt et boligfelt med 25 boenheter inntil den eksisterende boligbebyggelsen på sørsiden av Ranheimsvegen. Landskapsmessig ligger St. Hanshaugen som er en markert krattbevokst kolle på denne siden av veien.

Området er i kommunens temaplan for lek og aktivitet ikke registrert brukt av barn i dag. Temaplanen påpeker at det er dårlig dekning på leke- og aktivitetsarealer i området. Nærmeste bolignære rekreasjonsområde ligger langs fjorden ca 400 meter fra planområdet og er tilgjengelig via bolig-gater og planfrie kryssinger av jernbanen. Schmettows allé og forlengelsen av denne benyttes som turveg.

Området antas å bestå av grunnlendt jordsmonn på fløssfjell. Området kan ha forurenset grunn p.g.a. tidligere tysk krigsaktivitet. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i grunnen i kulturminneregisteret.

Adkomsten til planområdet er via Ranheimsvegen og Grilstadvegen. Disse vegene har god kapasitet.

Det er ikke opparbeidet akseptabel skoleveg fra reguleringsområdet til skolen. Det er to alternative ruter til skolen, Grilstadvegen/Jakobslivegen via Skovgårdkrysset, eller Schmettows allé. I dag benyttes stort sett den første vegen av barn ellers i området. Denne vegen har en svakhet ved flere usikre kryssinger i plan, og spesielt Skovgårdskrysset er registrert som et problempunkt i dag. Nå er det nylig utført tiltak for å utbedre Skovgårdskrysset, men skolebarn må fortsatt forsere dette krysset i plan. Den andre vegen, Schmettows allé, krysser under hovedvegen og danner en trygg og god gangforbindelse mot skolen. Denne vegen er ikke regulert til offentlig gangveg på den første strekningen fram til E6, og her blir heller ikke vegen vedlikeholdt av kommunen. Det dårlige vintervedlikeholdet sammen med det faktum at strekningen ikke er belyst gjør at vegen blir lite brukt av barn i vinterhalvåret.

Det er bussforbindelse i Ranheimsvegen med to til fire bussavganger pr. time.

Området er støyutsatt, både fra jernbanen og fra Ranheimsvegen.

Det er ikke offentlige eller private serviceanlegg i planområdet eller umiddelbar nærhet. Utbyggingen hører i dag til Charlottenlund skolekrets. Kapasiteten på Charlottenlund skole er presset.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

De kommunaltekniske anlegg i området er av varierende kvalitet og dimensjon. Vannlednings-systemet har trolig tilstrekkelig kapasitet mens avløpsystemet har dårlig kapasitet.

Arealbruk

Området er foreslått regulert til byggeområde bolig, felles grøntareal og felles adkomst, offentlig veg og jordbruksområde som spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon. Formålet med denne reguleringen er å legge rammer for utbygging av deler av området til boliger, samtidig som et rikt og variert kulturlandskap skal bevares.

Trondheim kommune

Bebyggelse

Bebyggelsen er på planforslaget angitt med byggegrense og utnyttelsesgrad og maksimalt antall etasjer innenfor hvert felt. Bebyggelsesstruktur er skissemessig vist på illustrasjonsplanen, men endelig utbyggingsmønster vil bli fastsatt gjennom bebyggelsesplan, som det er stilt krav om i bestemmelsene. Bebyggelsesplanen vil også angi løsninger for parkering, lekeområder etc.

Illustrasjonsplanen til planforslaget viser kjedede boliger på to etasjer mot nord. Utnyttingsgrad er satt til TU=60%. Mot Ranheimsvegen viser illustrasjonsplanen leilighetsbygg/blokker på 2-4 etasjer. Forslagsstillers illustrasjonsplan og snitt er ikke endret til 3 etasjer, som er det maksimale etasjetall rådmannen anbefaler. På plankart og i bestemmelsene har rådmannen endret utnyttelsesgrad fra 90% til 80% og tillatt etasjetall til 3 etasjer.

Parkeringsløsning

Parkering er tenkt løst gjennom parkeringskjeller for blokkbebyggelsen, plass i egen garasje for de kjedede boligene og gjesteparkering langs adkomstvegen. Totalt skal det legges inn tilstrekkelig parkering i henhold til de kommunale vedtekter.

Rekreasjonsområder

Det er lagt inn felles lekearealer/grøntarealer i planen, på totalt 10,5 daa. Dette skal dekke grøntsone mot vest og mot veg/jernbane i nord og øst, bevaring av eksisterende åkerholmer og enkeltrær, kvartalslekeplass og sandlekeplasser. Arealene er varierte og gir en god visuell ramme for prosjektet, samtidig som det dannes spennende lekeområder.

Infrastruktur

Adkomst til planområdet legges inn fra Sjøvegen som igjen kobler seg på Ranheimsvegen. Ensidig fortau er lagt inn langs vestsiden av Sjøvegen fra utbyggingsområdet til Ranheimsvegen med tilknytning til videre gang- og sykkelveg østover. Fortauet langs Ranheimsvegen er valgt flyttet til sørsiden av vege forbi den eksisterende bebyggelsen. Interne gangveger på Rotvoll Nedre vil knytte gangtrafikken til fortau mot bussholdeplassen. Krysset Sjøvegen, Ranheimsvegen, Lykkestien er forutsatt utbedret. Ved behandling av bebyggelsesplan for området er det satt krav om detaljprosjektering av krysset.

Vannledningen i området må påregnes omlagt og delvis fornyet ved en utbygging. Avløpsanlegg må opparbeides i retning sjøen og kobles på eksisterende ledingsnett. Dette ledningsnettet har dårlig kapasitet og må utbedres. En utbygging i området vil således måtte føre til en betydelig utbedring av nåværende ledningstraseer. Krav til kapasitetsvurdering av AF-ledningene i området er tatt med i bestemmelsene.

Bussholdeplass er lagt inn langs Ranheimsvegen.

Støy

Det er utført støyutredninger for prosjektet, datert 13.04.05. Vurderingen konkluderer med behov for skjerming både mot Ranheimsvegen og Meråkerbanen, med henholdsvis 1,0 og 2,5 meter høy støyskjerm. I tillegg er det behov for fasadetiltak og innglassing av verandaer mot Ranheimsvegen. Støyskjermene er inntegnet på plankartet og støytiltakene ellers er hjemlet i bestemmelsene.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Prosjektet kan ikke gjennomføres før det kan dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet, jmf. krav i bestemmelsene. Dette kan medføre at utbyggingen skyves frem i tid. I forslaget til boligprogram er

Trondheim kommune

hovedtyngden av utbyggingen satt til etter 2009.

Konsekvenser for natur og miljø

Områder markert som svært viktig m.h.t. naturverdi og biologisk mangfold vil bli berørt. De viktigste områdene i så måte er forsøkt bevart gjennom regulering til bevaringsområder eller felles grøntområde. Likevel vil verdifulle naturområder gå tapt. Kommuneplanarbeidet har sørget for at de verdifulle naturområdene som berøres blir mindre enn tidligere planer viste. De gjenværende områdene er relativt store og danner en del av et sammenhengende nord-sørlig grøntdrag. På den måten hensyntar planforslaget forholdet til biologisk mangfold og vilt.

Planområdet inneholder spesielt viktige landskapsrom. Terrengryggen midt i planområdet danner et skille mellom det åpne rommet mot Rotvoll gård, og det mer varierte og vegetasjonskledde rommet mot Sjøvegen. Utarbeidede landskapsanalyser (uttrykt orienteringsvedlegg) illustrerer dette. Det åpne rommet mot Rotvoll gård er bevart ubebygd og avsatt som bevaringsverdig kulturlandskap. Dette området oppfattes som en meget verdifull del av det gamle herregårdslandskapet. Rommet mot Sjøvegen er mer skjernet og mindre sårbart for utbygging, og dette arealet er foreslått utbygd. Grensen for byggeområdet følger terrengryggen midt i planområdet.

Innenfor planområdet finnes det spesielt verdifulle enkelttrær og alleer. Disse er registrert og avmerket på plankartet som bevaringsverdig vegetasjon.

Alléen i forlengelse av Schmettows allé skal reguleres til bevaring, slik at denne skal bli sikret. Spesialområde bevaring av kulturlandskapet omfatter alleen, og skal også sikre at denne og det verdifulle kulturlandskapet ivaretas både visuelt og m.h.t. biologisk mangfold.

Trafikk, infrastruktur, lokalisering

Utbyggingen fører til økt trafikkbelastning i Ranheimsvegen og Grilstadvegen. Disse vegene vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å ta denne trafikkøkningen. I kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll er Ranheimsvegen foreslått stengt for gjennomkjøring når Bromstadveiens forlengelse er etablert. Traseen langs Ranheimsvegen er vist som viktig gang- og sykkeltrase i kommunedelplanen. Kollektivtrafikk skal fortsatt gå i Ranheimsvegen.

For å bedre trafikksikkerheten med dagens trafikk foreslås det regulert inn fortau langs deler av Ranheimsvegen. Fortau som vist i planen vil sørge for tilkobling til bussholdeplass og skoleveg mot øst. Det er ikke lagt inn noen videreføring av fortauet mot vest, da alternativ skoleveg via Schmettows allé på grunn av bevaringsverdien er vanskelig å utbedre og alléen ikke vil kunne belyses.

Utbedring av krysset Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien er vesentlig for å bedre trafikksikkerheten i området. Krysset må utbedres hvis utbygging av Rotvoll Nedre skjer før stenging av Ranheimsvegen. Det er tatt inn rekkefølgekrav om dette i reguleringsbestemmelsene.

Barn- og unges interesser

I henhold til kommunens registreringer benyttes ikke området av barn i dag, og utbyggingen er vurdert til ikke å berøre barn- og unges interesser. Det er lagt inn tilstrekkelig med lekearealer i planen i forhold til kommunens lekeplassvedtekter.

Krav til skoledekning er lagt inn som en rekkefølgebestemmelse i planen, og skolekapasiteten vil derfor kunne være avgjørende for når området kan bygges ut.

Trondheim kommune

Med framtidig stenging av Ranheimsvegen vil trafikksikkerheten for skolevegen bli ivaretatt. Hvis utbygging av Rotvoll Nedre skjer før Ranheimsvegen stenges for gjennomkjøring er det satt krav om utbedring av krysset Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien.

Fortau videre vestover til Schmettows allé i vest er ikke tatt inn i planforslaget. Schmettows allé er ikke kommunalt driftet i dag, og hvis vege skal fungere som helårs skoleveg må det inngås avtaler om drift, evt. foretas omregulering og erverv. I tillegg må det settes opp belysning. Utbedring av veg og belysning kan komme i konflikt med traseens bevaringsverdi. Ut fra områdets verdi som kulturlandskap er det også av betydning å ikke utvide Ranheimsvegen med fortau. Ved framtidig stegning av Ranheimsvegen for gjennomkjøring vil vege endre funksjon til gang- og sykkelveg.

Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om 50 % av leilighetene skal ha universell utforming. Lek og oppholdsarealer skal utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Fjernvarme

Krav om tilrettelegging for fjernvarmeanlegg er lagt inn i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen innebærer regulering av deler av Schmettows allé, Ranheimsvegen og Sjøvegen til offentlig veg, disse vegene er fra før uregulert. Kun Ranheimsvegen eies av kommunen i dag. Ranheimsvegen og Sjøvegen driftes i dag av kommunen, men ikke Schmettows allé.

Rådmannens vurdering

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget bryter med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll når det gjelder avgrensning av utbyggingsområdet. Avviket er imidlertid ikke stort, det meste av arealet som ligger utenfor utbyggingsområdet angitt i arealdelen er avsatt som felles leke/grøntareal, og vil slik sett forbli grønt. Grensen som ligger inne i kommuneplanen skal forholde seg til en naturlig grense i terrenget, slik at utbyggingen forholder seg til landskapsrom og landskapsform. Landskapsanalysene som er utført viser at forelått utbygging tilpasser seg landskap og terrengform. Terrengformen skal ytterligere forsterkes gjennom et innregulert vegetasjonsbelte mot vest. Rådmannen mener derfor at utstrekningen av område regulert til boligformål kan aksepteres.

I kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll er det lagt inn bestemmelser for det aktuelle utbyggingsområdet vedrørende høyder og tetthet. Høyde angis som maksimalt to etasjer og tetthet som 3-5 boliger pr. daa. Forslagsstiller ønsker en utbygging med opptil 4 etasjer mot Ranheimsvegen. Ved en vurdering av innkommet analysemateriale og snitt, mener rådmannen at det kan aksepteres en utbygging på inntil tre etasjer mot Ranheimsvegen. Illustrasjonsplanen som følger plankartet viser at plasseringen av bebyggelsen har tatt hensyn til landskap og vegetasjon. Ved å tillate 3 etasjer vil utnyttingsgraden ligge på over tre enheter pr. daa og vil ivareta kravet i kommunedelplanen. Utbyggingen vil omfatte ca. 80 boenheter.

I kommunedelplanen er det videre krav om et grønt belte mot kulturlandskapet i vest, og dette er ivaretatt i foreliggende reguleringsplanforslag.

For å ivareta trafikksikkerheten er det satt krav til at det ved utarbeiding av bebyggelsesplan for området

Trondheim kommune

skal prosjekteres utbedring av krysset Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien. Krysset skal utbedres hvis ikke Ranheimsvegen er stengt for gjennomkjøring før utbygging.

Vurdering av planprosess

Etter samrådsfasen har tiltakshaver etter dialog med kommunen utført supplerende analyser og omarbeiding av planen. Det er videre etter høringen gjort endringer som Rådmannen finner imøtekommer merknadene på tilstrekkelig måte.

Tiltakshaver, Sør Trøndelag fylkeskommune, har i brev av 07.02.05 sterkt motsatt seg en reduksjon av byggehøyde. De mener byggehøyden er nødvendig for å opprettholde tettheten i området, og mener de ikke er blitt informert om forslaget til høydekrav i kommunedelplanen. Kommunedelplanen var på høring til Fylkeskommunen i desember 2003, og fylkeskommunen kom med merknad til byggehøyden (datert 24.02.04). Denne merknaden ble ikke etterkommet ut i fra en totalvurdering av området og tidligere grundige analyser av landskap og topografi.

Forslagsstiller har på vegne av tiltakshaver fortsatt argumentert for en utbygging med 4.etasjer mot Ranheimsvegen, og har ikke ønsket å endre planforslaget med hensyn til etasjetall. Dette begrunnes med at bebyggelsen innordner seg kulturlandskapet på en måte som gjør 4 etasjer akseptabel for deler av bebyggelsen mot Ranheimsvegen. Prosjektets økonomi i forhold til krav om universell utforming blir også satt fram som et argument for bebyggelse i 4 etasjer. Det ulike synet på bebyggelsens etasjetall er drøftet i møte med forslagstiller. Rådmannen har klart uttrykt at 4 etasjers bebyggelse ikke vil bli anbefalt og utnyttelsesgraden angitt på plankartet og bestemmelser er endret som en del av saksbehandlingen. Bebyggelse tillates med maksimum 3 etasje. Endelig fastsettelse av tillatt kotehøyde for gesims er ikke angitt da den foreslåtte bebyggelsen kun er skissemessig og det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før utbygging. Det er vurdert som hensiktsmessig å fastsette kotehøyden i bebyggelsesplanen, som skal legge prosjektering av bebyggelsen til grunn for detaljutformingen av området.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

På denne bakgrunn anbefales det at reguleringsplan for Rotvoll Nedre, deler av eiendom gnr./bnr. 16/1, godkjennes. Forslagstiller er gjort kjent med de endringer som er gjort med plankart og bestemmelser.

Rådmannen i Trondheim, 14.11.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, sist endret 02.11.2006
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, sist endret 06.11.2006
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart, målestokk 1:30000
Orienteringsvedlegg 2:	Forslagsstillers illustrasjonsplan – angir bebyggelse i inntil 4 etasjer, datert 10.10.06
Orienteringsvedlegg 3:	Snitt med bebyggelse i 4 etasjer, datert 10.10.06
Orienteringsvedlegg 4:	Fugleperspektiv – viser bebyggelse i inntil 4 etasjer, datert 09.10.06
Orienteringsvedlegg 5:	Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader, datert 14.10.2005
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg:	Utredninger m.m.