

Saksframlegg

OKSTAD ØSTRE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/16566

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Okstad Østre, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004, med bestemmelser datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004.

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

Trondheim kommune

SAKSUTREDNING:

BAKGRUNN

Planforslaget er innsendt 28.04.2004 av Selberg Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av Block Watne AS. Området er i dag flateregulert til boligformål. Da ønsket utbygging av området går utover rammene i gjeldende reguleringsplan, fremmes det en ny reguleringsplan for området. Hovedtrekkene i den nye planen er imidlertid lik eksisterende plan.

Block Watne AS har eid området i en årrekke. Området er vanskelig tilgjengelig og krevende å bygge ut.

Reguleringsplanen er utarbeidet parallelt med skisseprosjekt for bebyggelsen som er vedlagt planen. Grunnet detaljeringsnivå til skisseprosjekt m.m. ble det tidlig enighet om at den nye reguleringsplanen ikke skulle sette krav om bebyggelsesplan.

BERØRTE GRUNNEIERE

Planområdet med unntak av en gang- og sykkelveg er eid av Block Watne AS. Planen omfatter følgende eiendommer:

- Okstad Østre 3, gnr. 320 bnr. 63, eies av Block Watne
- Del av Okstad Østre, gnr. 320 bnr. 2, eies av Raymond Okstad

HENSIKT MED PLANEN

Planen har som hensikt å tilrettelegge for fellesområder og boligbebyggelse med ca. 55 hus med til sammen ca. 179 leiligheter. Block Watne AS ønsker å utvikle området som et attraktivt boligområde. Den nye reguleringsplanen er i store trekk lik opprinnelig reguleringsplan og representerer en utvikling av denne. Reguleringsplanen legger opp til en tettere bebyggelse og er konsentrert på et noe mindre område.

Reguleringsplanen har i hovedsak samme vegsystem som i opprinnelig plan som denne plan erstatter. Avvik fra gjeldende plan ligger på justering av vegtraseer for å oppnå mindre inngrep i terreng, og utstrekning av byggeområder som er tilpasset de faktiske terrengforhold i planområdet, forenklet kjøremønster, samt hensyntaken til Nidelvkorridoren. Enkelte justeringer skyldes også overgang til digitalt kart med forskjeller i koters plassering i forhold til gjeldende plan.

PLANPROSESS

Kunngjøring og varsling

Reguleringsplanen er kunngjort med annonse i Adresseavisen den 08.03.2004. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og styret i Solbakken beboerforening (boligområde Okstadplassen) har blitt varslet om oppstart i reguleringsarbeidet direkte. I tillegg har det vært avholdt møte med styret i beboerforeningen den 01.04.2004, der planen ble lagt fram. Felt K var på dette tidspunkt ennå ikke innflyttet.

Første gangs behandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0149/04 i møte 02.06.2004, uttrykt orienteringsvedlegg 1. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

- Det må sikres i bestemmelsene at området legges til rette for fjernvarmetilknytning.
- Gang- og sykkelveg i nord må opparbeides i 3 meters bredde.

Trondheim kommune

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, mottatt 22.07.2004:

Fylkesmannen har ikke registreringer som tilsier at nasjonale eller regionale miljøinteresser blir berørt av planen. De påpeker imidlertid at området er svært viktig for viltet og det biologiske mangfoldet ved Nidelva. Etter utbygging kan en ikke se bort i fra konflikter mellom bebyggelse og hjortevilt. Nidelvkorridoren er et meget godt tiltak for å bevare naturkvalitetene langs vassdraget. Denne planen medfører en nedjustering av opprinnelig Nidelvkorridor som prinsipielt er uheldig. Presset på redusert gjenværende areal vil sannsynligvis øke og gi redusert kvalitet.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentar: Det er foretatt en befaring i området sammen med Fylkesmannen. Det var et tydelig elgtråkk i området, og fylkesmannen påpekte at elg antakeligvis vil fortsette å bruke samme tråkk, også etter utbygging av området. En må derfor påregne en del konflikter med vilt i området etter utbyggingen. For en nærmere vurdering av forholdet til Nidelvkorridoren, se under ”konsekvenser for natur og miljø”.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, mottatt 29.06.2004:

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Trondheim Energiverk Nett AS, mottatt 20.07.2004:

TEV Nett ber om at det innreguleres en nettstasjon i området. De tar forbehold om at ny nettstasjon må etableres før det kan leveres strøm i feltet. TEV Nett viser også til planlagte kabeltraseer i feltet og bemerker spesielt behov for høyspent kabeltrasé fra Turistveien og opp langs tursti og inn i feltet.

Kommentar: Nettstasjon er vist på revidert plankart.

Trondheim bydrift, mottatt 21.07.2004:

I planen vises offentlig friområde – tursti gjennom fellesområde lek/ grøntanlegg. Dette er en utradisjonell løsning, men den kan være fornuftig for å gi allmennheten tilgang på en turmulighet. Turstien bør driftes sammen med fellesområdet av dets eiere med hensyn til kostnadseffektivitet. Det er et praktisk problem for turgåerne at turstien ender opp i felles adkomstveg. Dette må løses med tinglyst rettighet til ferdsel etter etablering av adkomstvegen.

Turstien bør etableres i bredde 2,30 meter inkl. skulder, med en bruksbredde på ca. 1,5 meter. De foreslår at uttrykket bruksbredde benyttes i bestemmelsene. Det må ved opparbeidelse av området tas hensyn til kommunal avløpstunnel som vil bli liggende under deler av planlagt bebyggelse.

Kommentar: Bestemmelsene er endret til å innholde en bredde på 1,5 meter bruksbredde på tursti. Utbygger vil tinglyse rettighet til ferdsel på felles adkomstveg.

Miljø- og landbruksenheten, mottatt 19.08.2004:

Miljø- og landbruksenheten skriver at det bør gjøres et overslag i forhold til trafikkmengden i området samt forventet trafikkøkning, for å vurdere om ytterligere støyprosjektering er nødvendig. Bestemmelsene bør

Trondheim kommune

også ha med et punkt om bygge- og anleggsstøy. Miljø- og landbruksenheten anbefaler at det velges en fjernvarmeløsning, i tråd med kommunens retningslinjer. Det gjøres til slutt oppmerksom på at det i forbindelse med igangsettingstillatelse skal lages en avfallsplan for håndtering av bygge- og anleggsavfall.

Kommentar: Bestemmelsene er endret i henhold til miljø- og landbruksenhetens kommentarer. Se for øvrig vurdering av støyforholdene og fjernvarme nedenfor.

Sjetne Idrettslag, mottatt 03.08.2004:

Sjetne IL gjør oppmerksom på at prosjektert boligområde vil komme inn under rekruteringsområdet for idrettslaget. Når utbyggingen skal igangsettes vil det derfor også være naturlig at Sjetne IL blir tatt med når det gjelder utforming av arealer bestemt for fysisk aktivitet. Sjetne IL opplyser videre at de i sine planer har prosjektert ei balløkke i Kroppanmarka.

Kommentar: De regulerte områdene er fellesområder og er ikke tenkt benyttet til organisert idrett. Sjetne IL er også opptatt av at det settes av areal til uorganisert idrett i nærheten av boligområdene. Eksisterende balløkke ved felt J og planlagt ny balløkke tilfredsstiller dette behovet.

ENDRINGER I PLANEN ETTER 1. GANGS BEHANDLING

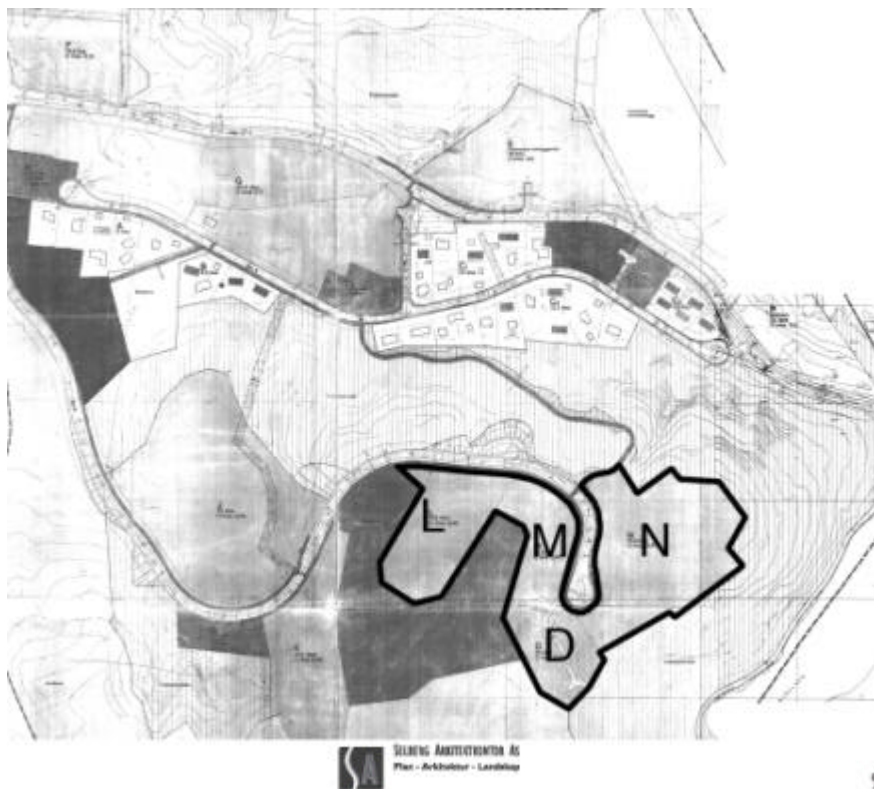
Gang- og sykkelveg i nord har fått en bredde på 3 meter og det er regulert inn en nettstasjon på plankartet. Videre er bestemmelsene endret i henhold til kommentarene innkommet ved offentlig ettersyn.

BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG

PLANSTATUS

Reguleringsplan

Foreliggende reguleringsplan erstatter reguleringsplan for Okstad boligområde (R141), godkjent 17.01.1983. I denne planen er området flateregulert som boligområde (felt L, M, D og N). Planen viser en utnyttelsesgrad på $U = 0,45$ for felt L, M og N og $U = 0,15$ for felt D. Dette tilsvarer et bruksareal (T-BRA) på ca. 10.500 m^2 i de fire feltene. Til sammenligning viser innsendt planforslag et T-BRA på 17.500 m^2 .



Bebyggelsesplan for Okstad Syd, felt K, ble godkjent 18.03.2003, og ligger inntil reguleringsforslaget. Denne bebyggelsesplanen viser 8 vertikaldelte rekkehus på 3 etasjer inkl. sokkel, totalt 32 boenheter. Planene er samordnet i innhold.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel setter en grense til Nidelvkorridoren, som "tar" en del av tidligere regulert boligområde på Okstad Østre. Foreliggende reguleringsplan har derfor trukket seg en del tilbake fra Nidelvkorridoren i forhold til gjeldende reguleringsplan, men viser likevel en ny grense til Nidelvkorridoren som ligger delvis nærmere Nidelven enn i kommuneplanens arealdel. Intensjonen i kommuneplanens arealdel er imidlertid opprettholdt, der bebyggelsen er trukket tilbake og vekk fra brinken slik at bebyggelse ikke er synlig fra selve korridoren, og vegetasjonen i korridoren kan stå urørt. Resten av planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som byggeområde framtidig tettbebyggelse: bolig.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalisering

Planområdet ligger i ytterkanten av den etablerte bebyggelsen ved Okstad (se orienteringsvedlegg 1). Planområdet er på ca. 82 da. Planområdet ligger mellom Kroppanmarka i nord, Nidelvkorridoren i øst og Okstadplassen i vest. Der det er nødvendig er planområdet utvidet for å unngå "overlapp og svarte hull" mot gjeldende plan.

Arealbruk

Regulert arealbruk er veger, boligformål, fellesarealer og friluftsområder. Ny reguleringsplan følger hovedtrekkene til gjeldende reguleringsplan.

Barn og unges bruk

Deler av området er i dag vanskelig tilgjengelig. Områdene brukes til beitemark og er i hovedsak ikke benyttet til rekreasjon eller opphold.

Trondheim kommune

Byplanmessige trekk

Planområdet er siste utbyggingstrinn av Okstad og fullfører en prosess som startet for over 20 år siden. Planområdet er i kommuneplanen definert som boligformål med tilstøtende grønnkorridorer. De tidligere utbygde felt J og K er bygd i hht reguleringsplan som for felt L, M og N erstattes med en ny plan.

Deler av planområdet er nord-vestvendt mens andre deler ligger på et platå med utsikt i 270°.

Arkitektur og sammenhenger

Området har få naboer med unntak av boliger under bygging i felt K og delvis felt J. Arkitektonisk bearbeiding og uttrykk tar utgangspunkt i en tett bebyggelse med moderne bygg som ligger rolig i landskapet og underordner seg dette.

Tetthet

Planen legger opp til en konsentrert bebyggelse beliggende mellom åpne og grønne arealer. Prosjektet omfatter ca.

- 55 hus
- 179 leiligheter
- 16.000 m² bruksareal

Typiske leiligheter ligger mellom 60 m² og 110 m². Dette legger opp til en sammensatt og variert befolkningsstruktur. Områdets utnyttelsesgrad vil være som vist i følgende oversikt:

FELT	B1, B2 F1-F6	B3, B4, B7-B11 F9, F10, F12	B5, B6 F8, F11
BRA m²	6300	4900	6300
NTA m²	11093,5	9026,5	14439,5
TU %	56%	54%	44%

Netto tomteareal NTA: areal avsatt til boligformål og tilhørende friareal (lek). I oversikten fremgår hvilken arealer inngår i beregningen. Veger er ikke medtatt.

Trafikkforhold

Området ligger i enden av en blindveg. Planområdet har i dag ikke veger.

Miljøforhold

Området har en skjermet beliggenhet og er ikke utsatt for støy eller forurensing.

Skoledekning

Ved Okstad "sentrum" ligger Okstad skole og barnehage. Okstad skole har 1. til 4. klasse, og fra 5. klasse og oppover går barna på Sjetne skole, i Sjetnemarka. Det er opparbeidet en gang- og sykkelveg fra Kroppanmarka til Sjetnemarka, som gir barn i Kroppanmarka en trygg skoleveg til Sjetnemarka. Skoledekningen i området er god og utbyggingen vil ikke utløse krav om nye tilbud.

Barnehagedekning

Det er avholdt flere møter for å diskutere dekningsgrad av barnehage og behov for nye tilbud. I forhold til antall eksisterende og planlagte boliger i området utløser denne planen behov for en barnehagetomt innenfor planområdet, jf. kommunal vedtekt til plan- og bygningsloven § 69-3. Utbygger synes det er vanskelig å sette av en barnehagetomt innenfor planområdet, da dette vil ha en stor betydning for det finansielle grunnlaget til prosjektet. Det nye boligområdet Okstad Østre vurderes i tillegg som mindre egnet

Trondheim kommune

for en barnehage, da den vil bli liggende utenfor vanlige transportruter bolig-arbeid, og vil medføre en del ekstra kjøring. En bedre lokalisering vil være ved et knutepunkt som er lett tilgjengelig for mange, og det vurderes derfor om det er mulig å regulere en tomt til dette formålet i nærheten av Okstad skole. Block Watne AS har sagt seg villig til å bistå med regulering av en barnehagetomt i dette området. Det er tatt inn en egen rekkefølgebestemmelse om dette i planen.

Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Antikvariske interesser

Området har ingen eksisterende bebyggelse eller andre kjente forhold av antikvarisk interesse. Vanlig aktsomhet vil bli benyttet under bygge- og gravearbeider.

Naturforhold

Planområdet består av skogsområder og gammel beitemark (se bilder av planområdet, orienteringsvedlegg 2). Området er i dag en del av eksisterende grønstruktur som binder sammen Bymarka/ Byåsenområdet med Nidelvkorridoren og Tillermarka. Bymarka med Byneset er et område som har relativt mye elg og rådyr. Det er imidlertid svært få egnede steder (trekkruer) hvor dyr fra Bymarka/Byneset kan vandre til og fra Nidelvkorridoren og Tillermarka. En av de områdene som benyttes ligger ved Okstad og langs Leirelva for kryssing nederst i Okstadbakken eller under Kroppanbrua.

På østsiden av planområdet går Nidelvkorridoren. Nidelvkorridoren er svært viktig å bevare med hensyn til biologisk mangfold i Trondheim kommune. Den rike vegetasjonen i området medfører at korridoren også er et viktig beiteområde i tillegg til dens verdi som trekkvei. Dette gjelder sannsynligvis primært for rådyr, men det er også et viktig område for elg. Nidelva har også solide bestander av oter og bever. På motsatt side av elva ligger Leira naturreservat. Vegetasjonen på den siden av elva er enda rikere på grunn av mikroklimaet som er bedre på østsiden. Nidelvkorridoren har også et spesielt rikt fugleliv både sommer og vinter.

I forvaltningen av miljøverdiene langs Nidelva er det viktig å ta vare på sammenhengen i grøntstrukturen på en måte som sikrer trekkruer for de viltartene som har tilhold der. Det er også viktig at det tas vare på store nok grøntområder til at viltartene får nok ro til å kunne oppholde seg der over tid.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Målsetting og begrunnelse

Med basis i de overordnede føringer lagt i reguleringsplanen samt tilstøtende planer har en utviklet et konsept som prøver å:

- Sikre offentlige forbindelser som er definert i reguleringsplanen på en fullgod måte, gjennom utvikling av gang- og sykkelveg og kommunale veger.
- Legge forholdene til rette for en trinnvis utbygging der en kan bygge ut felt for felt med tilhørende infrastruktur.
- Være fleksibel i utbyggingstempo. Området kan bygges ut i trinn eller samlet.
- Være fleksibel i innhold. I det enkelte felt er det boliger av ulik størrelse og karakter.

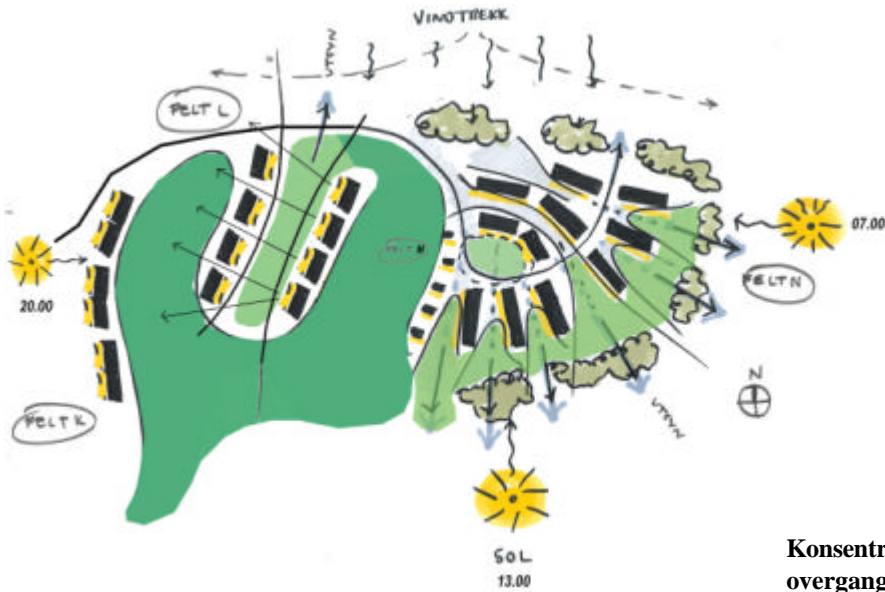
Grunneier ønsker å få utvikle et nytt boligområde som følger krav og føringer fra overordnede planer. Dette går på forhold som grønkorridorer, tetthet, tilrettelegging for kollektivtrafikk m.m. Målet er å utvikle Okstad Østre til et attraktivt boligområde. Utbygging av Okstad Østre vil i tillegg gi en forbedret

Trondheim kommune

tilgjengelighet til friarealer.

Plangrep

Det er lagt stor vekt på å unngå å bryte grønne silhuettlinjer slik at dagens karakter i det store landskapsbilde opprettholdes. I forhold til opprinnelig plan er det et mindre område som skal bebygges, men det som kan bygges ut har en noe høyere tetthet enn opprinnelig plan.



Konsentret men åpen bebyggelse med myk overgang mot friareal, skjermet bebyggelse i B1 og B2.

Trondheim kommune

Som i opprinnelig plan er det to delområder som er tenkt utbygd (for illustrasjonsplan, se orienteringsvedlegg 8). Disse områdene kan bygges ut samtidig eller i byggetrinn. Det er lagt ned et betydelig arbeid med å optimalisere terreng og vegføringer for å minimalisere terrenginngrep og sikre terrengformer som framstår som harmoniske i ettertid.

Føringer for VA samt gang- og sykkelveger vil legge føringer for omfang av utbygging i trinn 1. Dette vil bli behandlet i egen rammesøknad.

Områder B1 og B2 ligger i en dal som er terrengmessig behandlet. Terrengformingen her har sitt utgangspunkt å slake ut terrenget og legge forholdene til rette for boliger med en rimelig avstand, arealer til opphold, utsyn og sol.

Områder B3-B11 ligger på et platå som arealmessig er redusert i forhold til tidligere reguleringsplan. Viktige føringer for disse felt er:

- Tilbaketrukket bebyggelse fra brink mot Nidelvkorridoren
- Bebyggelsen er orientert mot øst og syd med gavler i en vifteform som gir maksimal åpenhet og minimal synlighet.
- Samlet tett bebyggelse omkranset av friarealer og grønnstruktur.

Bebyggelse

Område B1 og B2 består av leilighetshus i 4 etasjer, hvorav to sokkeletasjer. Område B3 og B4 består av kjedete eneboliger med garasjer, B5 og B6 består av leilighetsbygg på inntil 3 etasjer og B7-B11 består av kjedete eneboliger.

Ambisjonene er et boområde med moderne bebyggelse som er organisert på en slik måte at en minimaliserer negative terrenginngrep, unngår å bryte silhuetter, har en klar egenidentitet og høyverdig arkitektur. Skisser av bebyggelsen fra prosjekteringen (orienteringsvedlegg 4-7) viser hvordan de ulike bygningstyper framstår og forholder seg til hverandre.

Organisering

De to feltene B1-B2 og B3-B11 er ulike i organisering ut fra terrengmessige forhold og ønske om å gi bebyggelsen et harmonisk møte med terreng. I området B1 og B2 er adkomstvegens tracéer førende for bebyggelsens plassering. Dette går på stigning, muligheter for plassering i terreng og ønske om å skille bebyggelsen fra hverandre, for å gi feltet rimelig med lys, luft og grønne lunger. Området B3-B11 er organisert ut fra et ønske om å samle bebyggelsen på et platå der det i all hovedsak er gavler som stikker ut mot grønnkorridorene. Bakgrunnen for dette, er ønsket om løsninger som er lite synlige. I tillegg er det et ønske om å minimalisere terrenginngrep. Prosjektet vil ikke bli synlig fra selve Nidelvkorridoren.

Lek, uteopphold og rekreasjon

Det er forsøkt å utvikle ulike typer leke- og oppholdsarealer innenfor planområdet. Ulike felles arealer er tenkt utviklet med ulik karakter. Tilgjengeligheten til "toppen" av Okstad og muligheter for akebakke og vinterlek er også en viktig del av planen. I området B1/B2 skal det opparbeides tre sandlekeplasser samt en større kvartalslekeplass. Samme området inngår i fotballøkke for felt J, K og L. I området B3-B11 skal det opparbeides 5 sandlekeplasser, 2 kvartalslekeplasser og en balløkke.

Området er videre omkranset av grøntdrag, LNF-områder og fellesområder. Boligområdet har store områder i umiddelbar nærhet, som vil gjøres lettere tilgjengelig med de planlagte turvegene og gang- og sykkelveg.

Trondheim kommune

Infrastruktur

Området ligger i enden av en offentlig veg som må bygges ut. Vegen er ført fram til planområdet og er forberedt på den kommende trafikk. Bredden på de ulike vegtypene vises på plankartet. Gang- og sykkelveg i nord er 3 meter bred og har fast dekke med grøfter. Turstien skal opparbeides med duk på bakken og grus, og en bruksbredde på 1,5 meter.

I området B1/B2 er det avsatt en sone på 1 meter til snøopplag. På de private veger er det tenkt benyttet snøfres der en kaster snø opp i skråninger. I tillegg er det planlagt områder for snøopplag, ofte i sammenheng med felles parkeringsanlegg og snuplasser. I de offentlige vegene er det friareal på utsiden eller egnete buffersoner der snøen kan brøytes.

Parkering

Parkering er søkt integrert i bebyggelsen og spredd i små fellesområder. Ved innkjørsel til B3-B11 er det et fellesanlegg som spesielt er tenkt besøkende og delvis beboere. Parkeringskravet er satt til 1,5 bil pr. bolig inklusive gjesteparkering. Parkering er delvis privat og delvis i fellesanlegg. Området B1/B2 har en mer sammensatt parkeringssituasjon mellom egen og gjesteparkering og har derved en noe større dekning.

VA

Det er avholdt møter med kommunen om fremføring og tilknytning til VA anlegg og de krav som stilles for en offentlig overtagelse på deler av anlegget.

Geoteknikk

Terrenget i området er meget kupert og krevende med bratte skråninger som generelt har anstrengt overflatestabilitet. Grunnen består hovedsakelig av relativt fast, siltig, marin leire over morene/fjell. Dybden til fjell varierer meget, fra 0 til 20 meter. Grunnvannet ligger relativt dypt under høydedragene, men i liten dybde under dalsenkningene.

Utbyggingen gir store terrenginngrep med høye fyllinger og skjæringer. På grunnlag av omfattende stabilitetsanalyser er det gitt retningslinjer for skråningshelninger for skjæringer og fyllinger, avhengig av høyde, materialer og tid (midlertidig/permanent). Uten spesielle tiltak vil skråningsutslagene bli større enn ønskelig av hensyn til områdets egenart. Stabilitetsanalyser er derfor også utført for skråninger som er strammet opp ved hjelp av jordarmering.

Fundamentering av byggene er behandlet i rapporten (se uttrykt orienteringsvedlegg), både generelt og mer detaljert for de enkelte delområdene. Terrengforholdene er meget krevende, spesielt i område B1/B2, hvor husene er prosjektert med 2 sokkeletasjer og med 2-etasjes nivåsprang under husene. Da denne utførelsen kompliserer og fordyrer, er det Multiconsult sitt generelle råd at den øverste sokkeletasjen for flest mulig hus utvides til full etasje. Dette vil i tillegg gi rimelige tilleggsrom til husene.

Det er gitt retningslinjer for utførelse av grunnarbeidene, og spesielløsninger er beskrevet i prinsipp. Ved evt. anvendelse av slike løsninger, må det forutsettes detaljprosjektering av disse. Dette gjelder støttemurer, skråninger med armert jord og sandwichfyllinger av leire. Planer for kontrolltiltak i utførelsesfasen må også utarbeides. Det forutsettes geoteknisk medvirkning under det videre prosjekteringsarbeide og i utførelsesfasen.

Naturforhold

Skråning ned mot Nidelvkorridoren er bratt og utilgjengelig. Det skal ikke gjennomføres tiltak som

Trondheim kommune

forstyrrer denne skråningen. Eksisterende vegetasjon skal beholdes helt opp.

Skråningen mot nord vil få en gang- og sykkelveg. I tillegg føres det fram en kommunal veg. Plassering av veg i plan og høyde er nøye optimalisert sammen med et tverrsnitt som er minst mulig arealkrevende (fortau og ikke buffersone og gang/sykkelveg). Det vil imidlertid bli en del fyllinger i denne skråningen. Disse skal revegeteres med samme type vegetasjon som er i skråningen i dag. Inngrepene vil her bli godt synlig i byggeperioden, med vil etter en tid få samme karakter som i dag. På et parti vil det bli benyttet støttemur, dette ut fra geotekniske forhold så vel som de visuelle forhold.

Kollektivtransport

Det har vært avhold møte med Team Trafikk som har varslet at den nye bebyggelsen samlet gjør at det er av interesse å kjøre en bussrute opp til Okstad Østre. Vegtverrsnittet er tilpasset bussframkommelighet og det er lagt inn holdeplass og rutestopp for buss, etter ønske fra Team Trafikk. Bestemmelsene sikrer at busstraséen er klargjort for busstrafikk når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Generelt

Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel hvor området er definert som utbyggingsområde. Utbygging av Okstad Østre har vært regulert lenge, og denne planen må anses som en justering og optimalisering av gjeldende plan. Planforslaget er en tilpassing til et konkret byggeprosjekt og terrengmessige forhold ved etablering av et digitalt kartgrunnlag.

Omgivelsene er lite berørt da det er et større grøntdrag som former en buffersone til de tilstøtende boligområder. Det er også betydelige høydeforskjeller til ”naboer” i Okstad sentrum/ Leirfossen. De nærmeste boligfeltene er alle bygd ut av Block Watne AS, og beboerne er inneforstått med den videre utbyggingen. I tillegg vil det være en rygg mellom eksisterende og ny bebyggelse slik at utbyggingen fra de nære naboer er lite synlig.

Konsekvenser for natur og miljø

Nidelvkorridoren

Planen berører ”blå strek” langs Nidelvkorridoren. Denne er i kommuneplanens arealdel trukket med en fast avstand til Nidelva. I planarbeidet har det vært dialog om hvordan planen forholder seg til denne streken, og reguleringsplanen justerer noe på denne. Det er ingen motstrid mellom intensjoner i kommuneplanen om å sikre Nidelvkorridoren og planforslaget. Med å gå fra en skala på 1/20.000 til 1/1.000 vil enkelte justeringer for forhold til terreng og landskapsform være naturlig. I planarbeidet har følgende vært vektlagt:

- Holde bebyggelsen mest mulig vekk fra Nidelvkorridor og kanten på plataet
- Synbarhet fra Nidelvkorridoren har vært studert, og ny bebyggelse vil ikke være synlig.
- Avvik fra grensen vist i kommuneplanens arealdel vil ikke påvirke flora og fauna på negativ måte

Støy og forurensing

Ingen ulemper fra trafikk da trafikkvolum er liten og avstand til naboer er store eller skjermet av terreng.

Samfunnsmessige konsekvenser

Generelt

Økt bebyggelse på Okstad vil understøtte følgende:

- Trafikkgrunnlag for en bussrute opp på toppen etableres. Etter samarbeid med Team Trafikk er

Trondheim kommune

holdeplasser og ventestopp lagt inn i planen.

- Bebyggelsen gir bidrag til eksisterende skole som har god kapasitet for å ta imot nye elever.
- Barnehagedekning er ikke optimal i bydelen og det er igangsatt et eget planarbeid med en ny reguleringsplan for en barnehage.
- Vegnettet fram til planområdet er forberedt på kommende trafikk (samleveg) og utløser ikke konflikter i forhold til eksisterende boligområder.

By- og stedsform

Okstad Østre har klare ambisjoner både i landskapsbilde og som bebyggelse med et moderne uttrykk.

Kulturminner

Utbyggingen berører ikke kjente kulturminner.

Barn- og unges interesser

Utbyggingen vil bedre oppvekstmiljøet for barn og unge gjennom en rekke forhold. De viktigste endringer og konsekvenser for denne gruppen er:

- Gang- og sykkelveger mellom Leirfossen og Sjetnemarka forbedres.
- Tilgjengelighet både internt i planområdet og mot tilstøtende områder forbedres.
- Det blir utviklet lekearealer av ulik karakter og størrelse, og større fellesarealer mellom eksisterende og nytt boligfelt. Dette gir økt mangfold og variasjon av tilbud.
- Skolevegen til Okstad skole og Sjetne skole er tilfredsstillende

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune overtar eierskap og driftsansvar for de offentlige vegger og ledningsnett.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet

Der dette ut fra terreng og stigning er mulig, er denne gruppen hensyntatt. Unntakene er der terrenget er så kupert med tilhørende stigninger at dette i praksis ikke lar seg gjøre. Leilighetene er i alt 179 stk. derav 80 stk. som kan tilpasses bevegelseshemmede. Enklere og logisk infrastruktur gjør det mulig for orienteringshemmede å finne fram.

Energi

Bebyggelsen er planlagt i konsentrerte former, noe som anses som gunstig i forhold til energiforbruket. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Verken utbygger eller TEV ønsker at området knyttes til fjernvarmenettet, og begrunner dette med at også de andre områdene på Okstad (felt J og K) er bygd ut uten fjernvarme, og at det derfor vil medføre store ekstra kostnader å anlegge den nødvendige infrastrukturen. TEV er videre negativt til fjernvarmetilknytning av dette området på grunn av det lille antall brukere i forhold til en betydelig infrastrukturkostnad. TEV opplyser om at de planlegger å søke om endring av konsesjonsområdet. Konsesjonsområdet ønskes utvidet mot Byåsen, mens planområdet er foreslått tatt ut av konsesjonsområdet. Utbyggeren påpeker at fjernvarme er til hinder for gjennomføring av prosjektet grunnet økonomi og uklare tidsrammer på når et utbygget infrastruktur fra TEV foreligger.

Innenfor konsesjonsområdet kreves det i henhold til retningslinjer til kommuneplanens arealdel og kommunal vedtekt sak B107/1990, dispensasjon fra byggeforskriftenes § 9-23 dersom annet varmeanlegg enn fjernvarme velges. Utbygger ønsker at det avklares i forbindelse med reguleringsplanen om området må tilknyttes fjernvarmenettet.

Trondheim kommune

Utbygger foreslår å gjennomføre et prosjekt med lavenergihus på Okstad Østre, og har engasjert SINTEF for å se på potensiale for gevinster med ulike lavenergi standarder (se orienteringsvedlegg 9). Utbygger ønsker å bygge lavenergi boliger med utgangspunkt i følgende:

- Økt isolasjon i vegg og tak
- 3-lags vinduer
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Tetthet til bebyggelsen
- Gass som alternativ oppvarmingskilde.

Utbyggeren foreslår derfor at det tas med i bestemmelsene at ”bebyggelsen skal utvikles enten som lavenergi boliger med gass som alternativ energikilde eller tilknyttes fjernvarmeanlegg” (orienteringsvedlegg 10).

Plan- og bygningsenheten finner det vanskelig å dispensere fra tilknytningskravet for utbyggingsområder som ligger innenfor konsesjonsområdet. Det er derfor tatt med en bestemmelse i reguleringsplanen som sikrer at det legges til rette for fjernvarmetilknytning.

Planlagt gjennomføring

Når reguleringsplan er godkjent ønsker Block Watne AS å starte byggearbeider umiddelbart.

PLAN- OG BYGNINGSENHETENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Planområdet er et viktig viltområde og ligger inntil Nidelvkorridoren. Den planlagte utbyggingen vil ha konsekvenser for områdets verdi for plante- og dyreliv, og som nærrekreasjonsområde. Planforslaget er imidlertid i hovedsak i tråd med nylig vedtatt kommuneplanens arealdel og tidligere godkjent reguleringsplan. I planprosessen er det lagt vekt på å konsentrere bebyggelsen på mindre områder, slik at friområdene rundt kan bevares, og slik at det blir mulig å trekke den grønne strukturen inn i mellom boligbebyggelsen. Plan- og bygningsenheten mener at foreliggende planforslag viser en forholdsvis høy utnyttelse, men mener at det likevel tas tilstrekkelig hensyn til områdets verdier. Reguleringsbestemmelsene sikrer etter plan- og bygningsenhetens mening videre at området etter utbygging vil framstå som et åpent og grønt boligområde. Områdets kvaliteter som friluftsområde sikres ved at det legges opp til en turveforbindelse som forbinder planområdet med omkringliggende bolig- og friluftsområder.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har følgende merknad:

Både TEV og utbygger er negativ til kravet om fjernvarmetilkobling, da det i dette tilfellet vil være en dårlig samfunnsøkonomisk investering. De ber derfor om at det åpnes for bruk av alternative energikilder og bygging av lavenergi boliger, siden krav om fjernvarme er vanskelig å oppfylle i dette prosjektet.

Plan- og bygningsenheten finner at det i en utbygging av dette omfanget vanskelig kan anbefales at kravet om tilknytning til fjernvarme fravikes jfr. kommunale vedtekter og retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Det anbefales derfor at bestemmelsen om fjernvarme opprettholdes og at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Okstad Østre godkjennes slik det nå foreligger.

Plan- og bygningsenheten, 20.12.2004

Arnt Ove Okstad

Ann-Margrit Harkjerr

Trondheim kommune

direktør

byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg

- Saksvedlegg: Reguleringskart, datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004
- Saksvedlegg: Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004
- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart, ortofoto
- Orienteringsvedlegg 2: Bilder fra planområdet
- Orienteringsvedlegg 3: Snitt felt B1 og B2
- Orienteringsvedlegg 4: Modell felt B1 og B2
- Orienteringsvedlegg 5: Snitt felt B5 og B6
- Orienteringsvedlegg 6: Bebyggelsestype felt B3 og B4
- Orienteringsvedlegg 7: Fasadeskisser felt B7-B11, B5-B6
- Orienteringsvedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Orienteringsvedlegg 9: Notat Sintef, datert 24.11.2004. Beregning av energibehov for ulike energikonsepter.
- Orienteringsvedlegg 10: Brev Selberg Arkitektkontor, datert 25.11.2004. Energiregnskap.
- Utrykt orienteringsvedlegg: Geoteknisk rapport, datert 05.04.2004